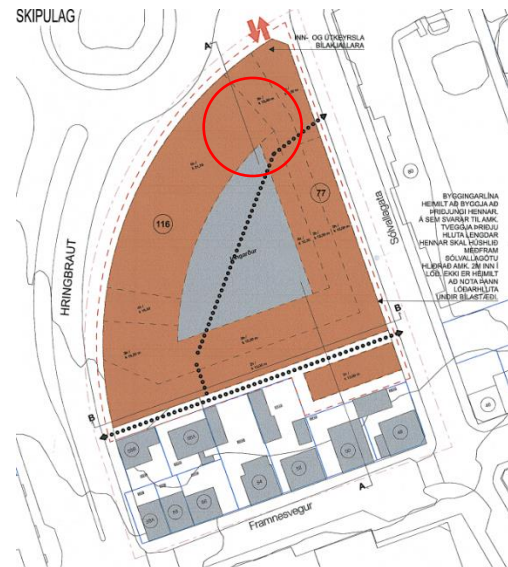


## Varðar: Hringbraut 116/Sólvallagata 79 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Steindórs ehf., dags. 8. febrúar 2024, um rekstur gististaðar í flokki II í íbúð í húsinu að Hringbraut 116/Sólvallagötu 79, með fastanúmer 200-2302.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina, samþykkt 15. júní 2021

## Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið staðsett í borgarluta 1 Vesturbæ og er skilgreint sem íbúðarsvæði ÍB1 Framnes – Gamli vesturbærinn.

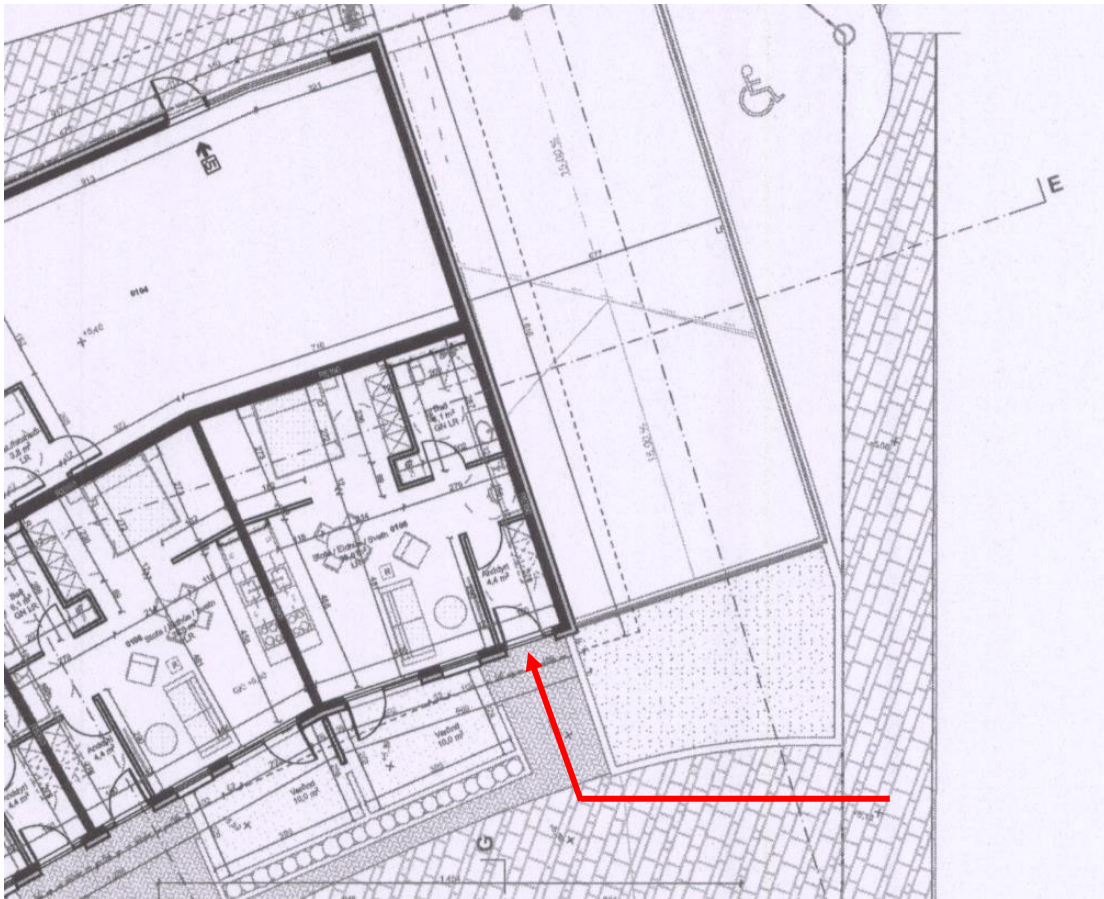
**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag, Byko reiturinn, samþykkt 14. desember 2006 með síðari breytingum.

## Umsögn

Húsin á lóðinni er fjölbýlishús með fjölmörgum íbúðum, öllum á sama fasteignanúmeri. Á jarðhæð sem snýr að Hringbraut eru verslunarrými. Húsið er óbyggt skv. fasteignaskrá. Óskað er umsagnar skipulagsfulltrúa á rekstur gististaðar í flokki II í íbúð í húsinu.

Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin og fyrirhuguð byggingi staðsett á íbúðarsvæði við aðalgötu. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III.

Í skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að „Landnotkun skipulagssvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við „aðalgötur. Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánanaust skilgreindar sem aðalgötur og þar er því „heimil fjölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta“. Í sérskilmálum fyrir lóðina Sólvallagata 77 / Hringbraut 116 kemur fram að „heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum. Fjölbreytt starfsemi er heimilud í byggingunum við Hringbraut og Ánanaust og samfélagsþjónusta við Sólvallagötu“. Rýmri heimildir um landnotkun gilda þó eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og gildir þ.a.l. ekki um bakhús.



Aðkoma að íbúðinni er frá Sólvallagötu

Umrædd íbúð snýr að öllu leyti inn í bakgarð húsanna og inngangur sömuleiðis, aðkoma að íbúðinni er því um bakgarð frá Sólvallagötu. Þar sem íbúðin hefur hvorki útvegg eða inngang sem snýr að aðalgötu og aðkoma að henni er frá Sólvallagötu, er ekki litið svo á að íbúðin taki aðalgötuheimildir. Því er tekið neikvætt í erindið.

## Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri