

Hverfisgata 46 – erindi frá byggingafulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. júní 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingafulltrúa frá 27. júní 2023 þar sem sótt er um leyfi til þess að sameina í eina eign, breyta notkun og innrétta gistiheimili í flokki IV tegund farfuglaheimili fyrir alls 190 gesti í lokrekkjueiningum, ásamt veitingastað í flokki II tegund c, einnig verður útliti breytt lítillaga og klætt málmklæðningu húsið við Hverfisgötu 46, mhl.05, á lóð nr. 29 við Laugaveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd

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 tilheyrir lóðin og byggingin á Hverfisgötu 46 borgarluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a, miðborgarkjarna.

Deiliskipulag: Í gildi fyrir lóðina er deiliskipulag Brynjureitur, samþykkt 23. mars 2003 með síðari breytingum.

Umsögn

Húsið nr. 46 við Hverfisgötu á lóð nr. 29 við Laugaveg er sambyggt verslunar og veitingahúsnæði með sambyggðu iðnaðarhúsnæði bakatil. Á efri hæðum er íbúð og skrifstofurými. Öll húsin eru byggð árið 1985 skv. fasteignaskrá. Lóð nr. 46 við Hverfisgötu er fjölbýli með atvinnurými á jarðhæð, byggt árið 2019 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á leyfi til þess að sameina eignirnar, breyta notkun þeirra og innrétta gistiheimili í flokki IV - farfuglaheimili fyrir alls 190 gesti í lokrekkjueiningum, ásamt veitingastað í flokki II-c. Gert er ráð fyrir að útliti eignarinnar verði breytt lítillaga.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er, á svæði M1a sem umrædd lóð fellur undir, óheimilt er að breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi *nýrrar uppbyggingar*, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir. Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Á svæði M1a er einungis heimil gististarfsemi í flokki I, heimagistingu, sem er gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga, nema annað sé gefið til kynna í deiliskipulagi.

Upprunalegt deiliskipulag gerði ráð fyrir verslun eða þjónustu á jarðhæð Hverfisgötu 46 en atvinnu- og eða íbúðarhúsnæði á efri hæðum. Í breytingu á deiliskipulagi, dags. 22. apríl 2020 var hins vegar samþykkt að á fyrstu hæð væri gert ráð fyrir verslun, þjónustu og eða gistiaðstöðu en á efri hæðum væri gert ráð fyrir atvinnustarfsemi, gistiaðstöðu og eða íbúðarhúsnæði. Í tillögnum eru einnig heimildir fyrir breytingum á ytra útliti hússins, byggja kvisti á suðurhlíð þess og breyta lyftustokk á þaki til aðlögunar á aðliggjandi húsum. Því eru ekki gerðar athugasemdir við erindið.

Mikilvægt er að virða ákvæði gildandi aðalskipulags um lífandi götuhliðar og aðgengi almennings að jarðhæðum. Því skal veitingastaður á jarðhæð vera opin almenningi á daginn.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við gistirekstur í húsinu af því tagi sem lýst er í umsókn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur/

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri