



Reykjavík, 14. desember 2023

Varðar: Kuggavogur 26 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. október 2023 var lögð fram fyrirspurn Jónasar Halldórssonar - JTVerks, dags. 27. september 2023, ásamt bréfi Hrólfs Jónssonar, f.h. umsækjenda, dags. 26. september 2023, um rekstur gististaðar í flokki II í atvinnurýmum merkt 0103, 0104, 0105 og 0106 á jarðhæð hússins á lóð nr. 26 við Kuggavog. Einnig eru lagðir fram uppdættir KRark, dags. 22. janúar 2021, síðast br. 29. mars 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Hluti deiliskipulags, samþykkt 9. febrúar 2017



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 Kuggavogi 26 borgarhluta 4 Laugardal og er á skilgreindu íbúðasvæði, ÍB 59 Vogabyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 9. febrúar 2017 með síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 26 við Kuggavog er steinsteypt fjölbýlishús með fjórum verslunarrýmum á jarðhæð, byggt árið 2023 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álitni skipulagsfulltrúa á rekstri gististaðar í flokki II í atvinnurýmum merkt 0103, 0104, 0105 og 0106 á jarðhæð hússins.

Landnotkun innan deiliskipulagsins er annars vegar miðasvæði og hins vegar íbúðarbyggð. Umrædd lóð er staðsett í íbúðahverfi deiliskipulagsins en á íbúðasvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Í íbúðarbyggð er aðeins heimilt að vera með gistileyfi í flokki I, heimagistingu í 90 daga á ári. Á þeim hluta deiliskipulagsins sem skilgreint er sem miðsvæði er hins vegar gert ráð fyrir fjölbreyttari starfsemi. Í deiliskipulaginu er tilgreint eftirfarandi um svæðin innan þess:

Skilgreining miðsvæðis (M) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 bls. 207 er eftirfarandi: „Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I-V. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði.“

Skilgreining íbúðarbyggðar (ÍB) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 bls. 204 er eftirfarandi: „Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.* Helstu þjónustukjarna og stofnanir og útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdætti. *Undir nærþjónustu getur, auk opinberra grunnþjónustu og dagvörverslana, m.a. fallið almenn þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðsla), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, íþróttahús, gallerí og þrífalegur smáíðnaður.“

Samkvæmt aðalskipulagi snýr hluti atvinnurýmanna að Dugguvogi, sem er aðalgata. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði við aðalgötu í gististað, þ.e. þegar byggðu húsnæði.

Í deiliskipulagi er vikið að grunnhugmynd rammaskipulags Vogabyggðar, samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 9. apríl 2014 en það gerir ráð fyrir að „hverfið sé heildstæð, sjálfbær eining með blandaðri byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis ásamt verslun og þjónustu.“

Í deiliskipulaginu segir ennfremur: „Staðarandi Vogabyggðar mun einkennast af meiri blöndun starfsemi en þekkt í öðrum hverfum borgarinnar sem byggðust upp eftir miðja síðustu öld. ... Tilgangur deiliskipulags Vogabyggðar er að framfylgja breyttri landnotkun í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Svæði sem þjónað hefur hlutverki sínu sem iðnaðar- og athafnasvæði er breytt í miðsvæði og íbúðarbyggð til að mæta aukinni þörf fyrir íbúðir og þjónustumiðaðan atvinnurekstur.“

Á þeim hluta deiliskipulagsins sem skilgreindur er sem íbúðarsvæði er ekki gert ráð fyrir gististarfsemi, heldur þjónustu sem nýtist nærumhverfinu. Gistipjónusta í þeim fjórum verslunarrýmum sem tilheyra Kuggavogi 26 getur ekki talist styrkja hverfið eða nýtast íbúum.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist hvorki aðal- né deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri