

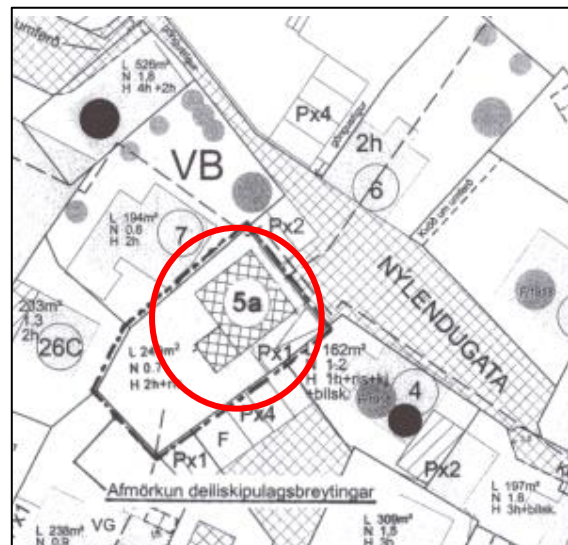
23. maí 2024

## Varðar: Nýlendugötu 5A – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Sveins Sigurðar Kjartanssonar, dags. 21. mars 2024, um rekstur gististaðar í húsinu á lóð nr. 5 við Nýlendugötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

### 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 Nýlendugötu 5A borgarhluta Laugardal og er á skilgreindu Miðborgarsvæði, M1c blönduð miðborgarbyggð - Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, Norðurstígsreitur, samþykkt 17. mars 2004 með síðari breytingum.

### Umsögn

Húsið á lóð nr. 5A við Nýlendugötu er raðhús byggt árið 2007 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir áliti skipulagsfulltrúa á að heimila rekstur gististaðar í húsinu, fnr. 2278213. Húsið er staðsett á miðborgarsvæði M1c en um slík svæði segir í aðalskipulagi:

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfllöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru sett fram í skjalinu B2. Miðborgin. **Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi.** Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar\* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir. (Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, 95-96)

Þar sem að húsið við Nýlendugötu 5A er staðsett á miðborgarsvæði M1C er ekki hægt að fallast á að heimila rekstur gististaðar í húsinu, fnr. 2278213.

#### Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í fyrirspurn sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúladóttir Hjörvar, verkefnastjóri.