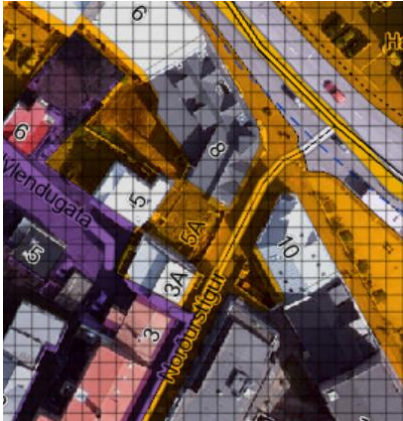


Umsögn skipulagsfulltrúa – Norðurstígur 5, fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. mars 2024 var lögð fram fyrirspurn Hálands ehf., dags. 29. febrúar 2024, ásamt bréfi Þórhalls Andréssonar, dags. 29. febrúar 2024, um rekstur gististaðar í flokki II í nýbyggingu á lóð nr. 5 við Norðurstíg.

Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 21. mars 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd, fylgdi fyrirspurn

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 Norðurstíg 5 borgarhluta 1 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1c.

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

Umsögn

Húsið að Norðurstíg 5 er nýbygging, byggð árið 2024. Húsið er á fjórum hæðum en í því eru þrjár íbúðir og bílageymsla. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um rekstur gististaðar í flokki II í öllum íbúðum í húsinu.

Húsið er staðsett á svæði M1c en í aðalskipulagi segir

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 brúttógólfhlöt 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.

Í deiliskipulagi segir „þá er gengið út frá því að nýbyggingar á reitnum verði fyrst og fremst íbúðarhúsnæði.“

Því er ljóst að umrædd ný uppbygging fellur ekki undir ákvæði í aðalskipulagi sem skilgreinir gististarfsemi sem ákveðið hlutfall í nýrri uppbyggingu.

Vegna breytinga á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, sem samþykkt voru í A-deild Stjórnartíðinda dags. 22. maí 2024, þarf að breyta skráningu hússins úr íbúðarhúsnæði í atvinnuhúsnæði. En skv. 1. mgr. 3. gr. laganna skal rekstrarleyfisskyld gististarfssemi innan þéttbýlis vera í samþykktu atvinnuhúsnæði.

Niðurstaða

- gerð er skipulagsleg athugasemd við að heimila rekstur gististaðar í flokki II í húsinu að Norðurstíg 5

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Birgitta Rut Skúladóttir Hjörvar, verkefnastjóri

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.