

Varðar: Snorrabraut 79 – umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. maí 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 30. apríl 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun og innra skipulagi og innrétta gistihús í flokki II teg. minna gistiheimili fyrir hámark 10 manns ásamt starfsmannaaðstöðu í húsi á lóð nr. 79 við Snorrabraut.

*Aðalskipulag Reykjavíkur 2040**Götumynd tekin af já.is***Skipulag í gildi**

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyrir lóðin borgarhluta 3 Hlíðar og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB13 Norðurmyri.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni og því þarf að grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Hverfisskipulag Hlíða er í samþykktarferli.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 79 við Snorrabraut er þrjúflótt einbýlishús byggt árið 1942 skv. fasteignaskrá. Óskað er umsagnar skipulagsfulltrúa á að breyta notkun og innra skipulagi ásamt því að innrétta gistihús í flokki II, teg. minna gistiheimili fyrir hámark 10 manns ásamt starfsmannaaðstöðu.

Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin og byggingin staðsett á íbúðasvæði við aðalgötu. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisupprætti. 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. Rýmri heimildir um landnotkun gilda þó eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu og gildir þ.a.l. ekki um bakhús.

Samkvæmt aðalskipulagi 2040 skal miða umfang gististarfsemi við aðalgötu við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 1227/2016. Í c. lið 4. gr. reglugerðarinnar er minna gistiheimili skilgreint svo:

Minna gistiheimili: Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færriherbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á

einkaheimili. Ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum. Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.

Þar sem húsið stendur við aðalgötu í íbúðarbyggð, hefur það rýmri heimildir fyrir gististarfsemi og væru því almennt ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að heimila gistiheimili í húsinu. 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:

- Neikvætt er tekið í erindið þar sem umrædd eign er íbúðarhúsnæði, sækja þarf um notkunarbreytingu á húsnæðinu, sbr. lagabreytingu frá 22. maí 2024.
- Grenndarkynna þarf notkunarbreytingu þar sem ekkert deili- eða hverfisskipulag er í gildi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri