



Reykjavík 30.03.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 29. mars 2017 varðandi eftirfarandi mál.

**Njálsgötureitur**

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 23. mars 2017, að breytingu á skilmálum deiliskipulags Njálsgötureits, reitur 1.190.3. Í breytingunni felst að heimilað er að hafa gististarfsemi við Barónsstíg sem er skilgreind sem aðalgata samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjal: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 23. mars 2017.



Reykjavík 23. mars 2017

**Breyting á skilmálum deiliskipulags Njálsgötareits, staðgreinireit 1.190.3,  
samþykkt í borgarráði 26. september 2013  
Breyting á skilmálum um notkun við aðalgötur**

**Forsendur**

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Barónsstígur 28 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB): „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).“

Barónsstígurinn er jafnframt skilgreindur sem aðalgata í aðalskipulaginu: „Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. 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.“

**Skilmálar um notkun í gildandi deiliskipulagi:**

*5. Íbúðir*

**Á íbúðarsvæði skal vera íbúðabyggð, en heimilt er að vera með heimagistingu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimagistingu í gr. 10 í reglugerð nr. 585/2007.** Ósamþykktar íbúðir sem sannarlega hafa verið skráðar hjá fasteignamati fyrir árið 2000 og ósamþykktar íbúðir í kjallara sem skráðar voru fyrir 1979 geta fengið samþykki uppfylli þær kröfur byggingarreglugerðar og deiliskipulags þessa. Á reitnum eru 87 íbúðir skv. fasteignamati.

*7. Önnur starfsemi*

*Ekki skal gera ráð fyrir gistiheimilum og hótelum, en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem gallerí og smáverslanir sem hvorki valda ónæði né aukinni umferð.*

**Breytingin felur í sér að skilmálum deiliskipulagsins verður breytt þannig að heimilt verður að hafa gististað í flokki II eða íbúðir við aðalgötu.**

**Skilmálar um notkun eftir breytingu:**

*5. Íbúðir*

**Á íbúðarsvæði skal vera íbúðabyggð, en heimilt er að vera með heimagistingu á reitnum, sjá skilgreiningu á heimagistingu í gr. 13 í reglugerð nr. 1277/2016. Á lóðum sem standa við Barónsstíg er heimilt að vera með gististað í flokki I-III. Þetta á aðeins við um hús sem eru kennd við götuna og með inngang frá henni (Barónsstígur 28 og Barónsstígur 30).** Ósamþykktar íbúðir sem sannarlega hafa verið skráðar hjá fasteignamati fyrir árið 2000 og ósamþykktar íbúðir í kjallara sem skráðar voru fyrir 1979 geta fengið samþykki uppfylli þær kröfur byggingarreglugerðar og deiliskipulags þessa. Á reitnum eru 87 íbúðir skv. fasteignamati.



### 7. Önnur starfsemi

Ekki skal gera ráð fyrir gistiheimilum og hótélum **nema við skilgreinda aðalgötu (Barónsstíg)** en heimilt er í samræmi við aðalskipulag að vera með litlar vinnustofur, fyrirtæki svo sem gallerí og smáverlanir sem hvorki valda ónæði né aukinni umferð.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

-----