



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 31. janúar 2024 varðandi eftirfarandi mál:

### **Reitur 1.140.5 - breyting á deiliskipulagi - Pósthússtræti 13-15**

Lögð fram umsókn P13 fjárfestinga ehf., dags. 11. október 2023, ásamt bréfi Birkis Ingibjartssonar, dags. 11. október 2023, um breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.140.5 vegna lóðarinnar nr. 13-15 við Pósthússtræti. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að vera með gistiþjónustu í flokki II í íbúðum á 2. hæð hússins, samkvæmt tillögu, dags. 11. október 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. janúar 2024. Lagt til að málinu verði synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Synjað er beiðni um breytingu á deiliskipulagi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 25. janúar 2024. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins. Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir  
*Umhverfis- og skipulagssvið*  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*

## Breyting á skilmálum lóðarinnar Pósthússtræti 13-15 – bréf fyrir hönd umsækjenda

Óskað er eftir að breyta sérskilmálum deiliskipulags lóðarinnar við Pósthússtræti 13-15 í þá veru að heimilt verði að vera með gistipjónustu í flokki II í íbúðum á 2. hæð hússins.

Forsaga málsins er á þá veru að 2. hæð hússins við Pósthússtræti 13-15 er upphaflega teiknuð og byggð með það í huga að þar sé atvinnustarfsemi og/eða þjónusta. Húsið er byggt árið 1984 og var þá gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu á jarðhæð hússins en á 2. hæð var gert ráð fyrir skrifstofum. Árið 2009 var fyrst samþykkt að hluta 2. hæðar hússins yrði breytt í íbúð en nú er svo komið að allri hæðinni hefur nú verið skipt upp í fjórar einingar sem samþykktar hafa verið sem íbúðir. Þar síðast eru tvær íbúðir á austurhluta hæðarinnar sem hafa verið í umsóknar- og breytingarferli í samráði við embætti byggingafulltrúa frá árinu 2016.

Frá því að íbúðirnar á 2. hæð hússins komust í hendur núverandi eigenda í kringum 2016 hefur sem áður segir verið gerðar breytingar innanhúss á hæðinni sem miðað hafa að því að útbúa þar góðar íbúðir sem hentuðu vel til útleigu til ferðamanna. Breytingarnar hafa í einföldu máli snúast um það að innrétta á hæðinni íbúðir og svo minni breytingar til að tryggja algilt aðgengi innan íbúðanna í samræmi við byggingarreglugerð. Sjálft húsnæðið og miðlæg staðsetning íbúðanna í hjarta Kvosarinnar hentar einkar vel fyrir gistipjónustu.

Umræddar breytingar á húsnæðinu voru unnar í samráði og samvinnu við embætti byggingafulltrúa og var það að mati umsækjenda alveg ljóst að til stæði að nýta íbúðirnar til útleigu til ferðamanna. Vitna mörg bréf þeirra til embættis byggingafulltrúa um það, t.a.m bréf dagsett 24.08.2016<sup>1</sup> og 18.02.2019<sup>2</sup> frá hönnuði breytinganna. Kom það því eigendum íbúðanna í opna skjöldu þegar þau fengu neikvæða afgreiðslu á umsókn sinni um rekstrarleyfi fyrir gistipjónustu í flokki II frá sýslumannsembætti höfuðborgarsvæðisins. Sú neitun var byggð á neikvæðri umsögn embættis skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dags. 27.03.2023<sup>3</sup>.

Að ofangreindu má ætla að lítið samtal hafi verið haft milli starfsmanna embættis byggingafulltrúa og embættis skipulagsfulltrúa um tiltekið mál og hvaða skipulagsheimildir væru í gildi á lóðinni við Pósthússtræti 13-15. Það er kannski heldur ekki óeðlilegt þar sem talsverðar breytingar hafa orðið á heimildum til gistipjónustu í íbúðum frá árinu 20015. Má þar nefna deiliskipulagsbreytingu um gistipjónustu í Kvosinni (breyting dags. 21.05.2015<sup>4</sup>), breytingar á ákvæðum um gistipjónustu í aðalskipulagi Reykjavíkur og loks breytingar á reglugerðum um gististarfsemi.

Mikill skriður hefur verið á hvað gildir í þessum málaflokki á undanförunum árum og því kannski ekki skrítið að viss óvissa skapist um afgreiðslu einstakra umsókna til gistipjónustu eða hvað þá að almennir borgarar séu óöryggir um hvaða heimildir gildi um þeirra eignir. T.a.m. má benda á að áður en nýjustu breytingar á húsnæðinu fóru í framkvæmd voru þær íbúðir sem um ræðir nýttar til útleigu til ferðamanna. Var það gert í samræmi við þær heimildir sem þá giltu en á þeim tíma var ekki sama skráningarskylda um heilsársútleigu til ferðamanna.

---

Meðfylgjandi gögn fylgja í viðhengjum eða tenglum:

<sup>1</sup> Bréf Benjamíns Magnússonar arkitekts til Byggingafulltrúans í Reykjavík, dags. 18.02.2019

<sup>2</sup> Bréf Benjamíns Magnússonar arkitekts til Byggingafulltrúans í Reykjavík, dags. 24.08.2016

<sup>3</sup> Umsögn skipulagsfulltrúa v. rekstrarleyfisumsóknar fyrir gistipjónustu í Pósthússtræti 13-15, dags. 27.01.2023

<sup>4</sup> Breyting á deiliskipulagi Kvosarinnar - 2015:

<http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagsvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=09635694636534066010>

Nú er þó svo við búið að umsókn eigenda íbúðanna um gistileyfi í flokki II við Pósthússtræti 13-15 var felld vegna núgildandi skipulagsákvæða, sem kveði á um að ekki sé heimild í aðalskipulagi fyrir umrædda starfsemi nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi lóðarinnar. Því er hér með óskað eftir heimild til breytinga á skilmálum deiliskipulags lóðarinnar í samræmi við meðfylgjandi drög að deiliskipulagsbreytingu.

Þeirri umsókn til stuðnings er vísað í fyrrnefnt breytingaferli sem umsækjendur unnu í góðu samráði við embætti byggingafulltrúa þar sem allar hugmyndir um gistipjónustu voru þegar uppi á borðinu. Einnig er vísað í nýlegt fordæmi á Landssímareitnum þar sem heimilað var að breyting yrði gerð á deiliskipulagi reitsins í þá veru að gistipjónusta væri heimil í íbúðum á reitnum. Sú breyting var vel rökstudd með umsögn deildarstjóra aðalskipulags Reykjavíkur, dags. 27.04.2023<sup>5</sup>. Verður ekki annað séð en að þau rök sem þar koma fram eigi ekki síður um gistipjónustu í fjórum íbúðum við Pósthússtræti 13-15. Má í því samhengi einnig draga aftur fram að önnur hæð hússins var upphaflega hugsuð og byggð með það í huga að þar væri atvinnu- eða þjónustustarfsemi af einhverjum toga.

Eins og farið er yfir hér að ofan hefur þessi umsókn marga fleti sem erfitt er að gera grein fyrir í einu bréfi. Því er óskað eftir að umsókninni verði tekið með opnum hug og ef frekari útskýringa eða rökstuðnings er þörf fyrir deiliskipulagsbreytingunni að þá verði það gert á fundi umsækjenda með fulltrúum embættis skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

Fyrir hönd umsækjenda  
*Birkir Ingibjartsson*

---

<sup>5</sup> Umsögn skipulagsfulltrúa v. dsk-breytinga á Landssímareit – sumar 2023:  
[https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/Kvosin\\_2.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/Kvosin_2.pdf)

11. október 2023

**Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags Kvosarinnar – staðgr. 1.140.5  
Breyting á skilmálum lóðarinnar Pósthússtræti 13-15.**

Heildarskipulag fyrir Kvosina var samþykkt 22.02.1988. Síðan þá hafa verið gerðar fjölmargar breytingar á deiliskipulagi einstakra lóða og reita. Pósthússtræti 13-15 fellur innan staðgreinireits 1.140.5 sem afmarkast af Skólabrú, Pósthússtræti, Austurstræti og Lækjargötu. Heildarbreyting á deiliskipulagi reitsins var samþykkt 03.07.2008. Síðar var gerð óveruleg breyting á deiliskipulagi Pósthússtrætis 13-15, samþykkt 04.10.2013. Þar var heimilað að settar yrðu svalir á aðra hæð austurhliðar hússins.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Pósthússtræti 13-15 á svæði skilgreint sem miðborgarkjarni M1a. Samkvæmt skilmálum AR2040 er gistipjónusta heimil á svæði M1a að því gefnu að þær heimildir séu skilgreinar í deiliskipulagi fyrir viðkomandi lóð.

Breyting á skilmálum lóðarinnar felst í að heimilt verði að vera með gistipjónustu í flokki II í íbúðum á 2. hæð hússins við Pósthússtræti 13-15.

-----  
**Tillaga að breyttum texta í sérskilmálum fyrir lóðina við Pósthússtræti 13-15:**

**Skilmálar fyrir breytingu:**

*Engar meiriháttar breytingar. Allt sorp skal geymt innandyra.*

**Skilmálar eftir breytingu:**

*Engar meiriháttar breytingar. Allt sorp skal geymt innandyra. Heimilt er að vera með gistipjónustu í flokki II í íbúðum á 2. hæð hússins.*

-----  
Að öðru leiti gilda eldri skilmálar óbreyttir.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á \_\_\_\_\_  
þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var grenndarkynnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_ .  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



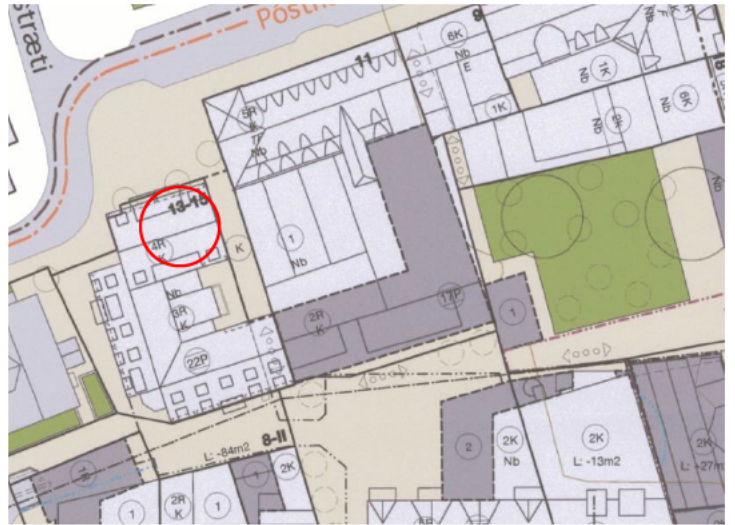
Reykjavík, 25. janúar 2024

## Varðar: Pósthússtræti 13-15 – umsókn um deiliskipulagsbreytingu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. nóvember 2023 var lögð fram umsókn P13 fjárfestinga ehf., dags. 11. október 2023, ásamt bréfi Birkis Ingibjartssonar, dags. 11. október 2023, um breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.140.5 vegna lóðarinnar nr. 13-15 við Pósthússtræti. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að vera með gistipjónustu í flokki II í íbúðum á 2. hæð hússins, samkvæmt tillögu, dags. 11. október 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti deiliskipulags Pósthússtrætisreits, samþykkt 3. júlí 2008

### 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 aðalskipulaginu tilheyrir Pósthússtræti 13-15 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, Pósthússtrætisreitur, samþykkt 3. júlí 2008 með síðari breytingum.

### Umsögn

Húsið á lóð nr.13 við Pósthússtræti er íbúðarhúsnæði með veitingastað á jarðhæð, byggt árið 1984 skv. fasteignaskrá. Óskað er álitis breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.140.5 vegna lóðarinnar nr. 13-15 við Pósthússtræti. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að vera með gistipjónustu í flokki II í íbúðum á 2. hæð hússins.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er, á svæði M1a sem umrædd lóð fellur undir, óheimilt er að breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir. Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Á svæði M1a er einungis heimil gististarfsemi í flokki I, heimagistingu, sem er gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga, nema annað sé gefið til kynna í deiliskipulagi.

Í deiliskipulagi er ekki fjallað sérstaklega um gististarfsemi en sótt er um breytingu sem myndi heimila gististarfsemi í tilteknum íbúðum hússins. Vísar er í bréfleg samskipti við byggingarfulltrúa, dags. 24. ágúst 2016 og 18. febrúar 2019.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík,  
Borgartún 10-12  
105 Reykjavík.

Kópavogur, 24.08.2016

Fyrir hönd Eiríks Óskarssonar kt [REDACTED] og Margrétar Ragnarsdóttur kt [REDACTED] eigenda húsnæðis á 2. hæð Pósthússtræti 13, 101 Reykjavík legg ég undirritaður fyrir beiðni til Byggingarfulltrúans í Reykjavík um að fá samþykka breytingu á innréttingu skrifstofuhúsnæðis í vesturhluta á 2. hæð Pósthússtrætis 13, áður eignahluti 02-02. Húsnæðinu er skipt í 2 eignahluta, 02-02 og 02-03, sem báðir eru innréttaðir sem íbúðir sem ætlaðar eru til útleigu og verður áfram atvinnuhúsnæði.

Fyrir hönd Trévídd ehf, kt 4505- 140200 eru gerðar breytingar á baðherbergi og fataherbergi í íbúð 02-04.

Sjá meðf. teikn. nr. 01-B3 frá Arkitektastofu Benjamíns Magnússonar dagsettri 24.08. 2016.

### Breytingar á nýtingu húsnæðisins:

Breytingar felast í því að vesturhluta skrifstofuhúsnæðis á 2. hæð er breytt í tvær íbúðir. Sameignargeymsla á gangi (áður 02-04) og eald Margrétar Ragnarsdóttur (eignahluti 02-02) og eald inni eignahluta 02-02. Allar ystas og

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík,  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík.

Kópavogur, 18.02.2019

Fyrir hönd 1128 sf, kt 431110- 0240, Pósthússtræti 13, eiganda eignarhlutar 02-01 og 02-04, Pósthússtræti 13, legg ég undirritaður fyrir beiðni um breytingu á íbúðum 02-01 og 02-04. Um er að ræða breytingar á brunamerkingu glers á svölum ídúðar 02-01, verður ekki EW-30 gler. Neyðarútgangslýsingar úr íbúðum á hæðinni fram á gang og staðsetning slökkvitækja. Íbúðir sem ekki er fjallað um í erindi þessu á sömu hæð eru skástríkaðar.

3 grein Flokkur II Gististaður án veitinga

Íbúðirnar verða þjónustaðar eins og aðrar íbúðir til skammtímaleigu, þríf og eftirlit eftir hverja heimsókn. Þjónusta er allan sólarhringinn ef þörf er á.

Virðingarfyllt

Benjamín Magnússon arkitekt FAÍ  
Kt. [REDACTED]

Arkitektastofa Benjamíns Magnússonar  
Hamraborg 10, 200 Kópavogur

Eftirfarandi upplýsingar fengust frá byggingarfulltrúa vegna þessara bréfa:

Samkvæmt gögnum embættis byggingarfulltrúa hefur byggingarfulltrúi ekki samþykkt gististarfsemi að Pósthússtræti 13-15. Húsnæðið er samþykkt og skráð sem íbúðarhúsnæði. Erindi BN046685, BN052848 og BN055744 fjalla um að innrétta íbúðir á 2. hæð og breytingu á innra skipulagi og brunamerkingu. Ekki er fjallað um gististarfsemi í byggingaráformum eða í umsókn um byggingarleyfi. Bréf sem um ræða bærust byggingarfulltrúa en voru ekki samþykkt eða staðfest með formlegri bókun byggingarfulltrúa á afgreiðslufundi. Erindum var því ekki vísað til skipulagsfulltrúa til umsagnar.

Byggingarleyfisumsókn BN061289 sem var samþykkt 6. september 2022 fjallar um breytingar á innra skipulagi íbúða 0201 og 0204. Ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi eða vottorð um lokaúttekt.

Byggingarfulltrúi veitti þó jákvæða umsögn vegna endurnýjun á rekstrarleyfi fyrir gististað í íbúð 0305 3. mars 2021. Jákvæð umsögn vegna gististaða í flokki II í íbúðum á 2.-5. hæð að Pósthússtræti 13-15 liggur fyrir frá byggingarfulltrúa þar sem húsnæðið er samþykkt sem íbúðarhúsnæði en er háð samþykki skipulagsfulltrúa.

Umrædd bréf sem vísað er í voru ekki samþykkt eða staðfest með formlegri bókun byggingarfulltrúa á afgreiðslufundi. *Hvergi kemur fram í bókunum á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa að gististarfsemi hafi verið fyrirhuguð í umræddum íbúðum þar sem það kom hvergi fram á teikningum eða í umsókn, sem eru hin lögformlegu gögn erindisins.*

Því var erindið ekki sent til skipulagsfulltrúa til yfirferðar og samþykktar um hvort heimilt væri að hafa skammtímagistingu í íbúðunum. Í umsókn til sýslumanns um rekstrarleyfi, sem er ótengd byggingaleyfinu, tók byggingarfulltrúi jákvætt í að heimila gististarfsemi í húsnæðinu, enda samþykkt íbúðarhúsnæði og uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til gististaða í flokki *II-B Íbúðir*. Það samþykki er hins vegar háð jákvæðri umsögn skipulagsfulltrúa og hefur því ekki gildi í sjálfu sér. Því eru ekki forsendur fyrir breyttri notkun á grunni bréfa sem vísað er í í umsókn.

Neikvætt er tekið í breytingu á deiliskipulagi til að heimila gististarfsemi í íbúðum á 2. hæð á lóðinni þar sem í skilmálum deiliskipulagisins er fjallað um hlutfall gististarfsemi í miðborginni. Er það hlutfall fullnýtt. Jafnframt er ákvæði í aðalskipulagi sem heimilar ekki breytingu á núverandi húsnæði, s.s. skrifstofu- húsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði í gististarfsemi.

## Niðurstaða

- Ekki er fallist á að breyta deiliskipulagi til að heimila gististarfsemi í íbúðum á 2. hæð Pósthússtrætis 13-15 sbr. ákvæði í deiliskipulagi og aðalskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri