



Reykjavík 01.07.2020

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 1. júlí 2020 varðandi eftirfarandi mál.

**Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Endurnýjun leyfa til gististaða**

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í júní 2020 að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er varðar endurnýjun leyfa til gististaða - eldri leyfi í flokki I. Breytingin nær til kaflans Landnotkun og varðar fyrirvara um túlkun ákvæða um gististaði og afturvirkni settra skipulagsákvæða.

*Samþykkt óveruleg breyting á aðalskipulagi í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Vísað til borgarráðs.*

*Haraldur Sigurðsson deildarstjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs dags. í júní 2020.

# AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

## Endurnýjun leyfa til gististaða - Eldri leyfi í flokki I

Túlkun sérstakra ákvæða um starfsemi innan landnotkunarsvæða

Óveruleg breyting á aðalskipulagi, skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



**Reykjavíkurborg**  
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 33  
Júní 2020

## Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem lögð var fram skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í borgarráði þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

Aðalskipulagsbreyting þessi var afgreidd af Skipulagsstofnun til staðfestingar þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

---

## Forsendur:

Með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem tók gildi 26. febrúar 2014, voru sett ítarleg ákvæði um hvar mætti reka gististað og hvar ekki í Reykjavík (sjá Viðauka). Þau ákvæði fólu það m.a. í sér að eingöngu væri hægt að reka gististarfsemi í flokki I, heimagistingu, á skilgreindum svæðum fyrir íbúðarbyggð (ÍB) í Reykjavík. Gististarfsemi í flokki II, sem einnig fer oft fram í íbúðarhúsnæði (sbr. hótélíbúðir), var þar með almennt bönnuð í skilgreindri íbúðarbyggð. Við staðfestingu aðalskipulagsins 2014 var heimilt að reka heimagistingu í flokki I árið um kring og því var oft í reynd ekki stór munur á rekstri í flokki I og II, horft til húsnæðis og umfangs starfsemi, nema að því leytinu að í flokki I er áskilið að gisting fari fram á heimili gistasala. Með lögum nr. 67/2016, sem tóku gildi 1. janúar 2017 var gerð breyting á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007, þannig að dagafjöldi fyrir heimagistingu (gististaðir í flokki I) var stytur og einungis leyfð gististarfsemi í 90 daga á ári. Með þeirri lagabreytingu var gerður mun skarpari greinarmunur á heimagistingu í flokki I og gististarfsemi í flokki II, en áður hafði verið.

Það liggur fyrir að allnokkrir rótgrónir gististaðir í Reykjavík hafa verið reknir um árabíl í flokki I í íbúðarhverfum borgarinnar, jafnan í sátt við nærumhverfið, þar sem viðkomandi hefur haft lífibrauð af starfseminni með sölu gistingar á sínu heimili. Í gildandi aðalskipulagi er fyrirvari sem segir að ákvæði aðalskipulagsins um gististaði séu almennt ekki afturvirk og mögulegt eigi að vera að endurnýja eldri leyfi sem gefin voru út fyrir staðfestingu aðalskipulagsins 26. febrúar 2014.<sup>1</sup> Reynslan við afgreiðslu mála síðustu misseri sýnir hinsvegar að umræddur fyrirvari dugir ekki til þegar kemur að endurnýjun leyfa í flokki I og áform eru um að reka þjónustuna með óbreyttum hætti árið um kring. Að óbreyttu getur lagabreytingin sem tók gildi 1. janúar 2017 því haft íþyngjandi áhrif, ekki síst fyrir rekstraraðila sem hafa haft lífibrauð af starfseminni um árabíl og lagt í verulegar fjárfestingar. Vegna þessa er nauðsynlegt að endurskilgreina umræddan fyrirvara, varðandi afturvirkni almennra ákvæða aðalskipulagsins um gististaði, sjá breytingartillögu á næstu síðu.

Þar sem hér er eingöngu um að ræða fyrirvara um túlkun ákvæði um gististaði, sem varðar starfsemi sem þegar er til staðar og til að fyrirbyggja að stefnuákvæði verði ekki of íþyngjandi fyrir einstaka rekstraraðila sem hafa réttmætar heimildir um starfsemi, þá er talið að um óverulegu breytingu sé að ræða og hún því lögð fram samkvæmt málsmeðferð 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

---

<sup>1</sup> Stefnumörkun aðalskipulags horfir ávallt til framtíðar og það er því eðlilegt að ganga út frá því að slík sérákvæði séu almennt ekki afturvirk um starfsemi sem var til staðar þegar viðkomandi aðalskipulagsákvæði voru sett.

## Aðalskipulagsbreyting:

Breytingin nær til kaflans *Landnotkun* (sjá aðalskipulag.is, m.s.br. m.a. sjá *Heimildir um veitinga- og gististaði*, mars 2018) og varðar fyrirvara um túlkun ákvæða um gististaði og afturvirkni settra skipulagsákvæða. Eftirfarandi verður bætt við skýringartexta neðanmáls í töflu 3, bls. 222 (viðbót feitletruð):

### Gildandi ákvæði:

Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að [veita leyfi fyrir starfsemi]<sup>2</sup> sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins 26. febrúar 2014, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.<sup>3</sup>

### Breytt ákvæði:

Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir **gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017**,\* enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður.\*\* Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

\* Breyting á lögum nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017 - um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 – fól m.a. í sér að dagafjöldi fyrir heimagistingu (flokkur I) var stytur og einungis leyfð gististarfsemi í 90 daga á ári í stað mögulegrar heilsársgistingar áður, auk fleiri breytinga

\*\* Til að koma til móts við þá sem hafa haft gilt rekstarleyfi fyrir gististarfsemi í flokki I allt árið í íbúðarbyggð (landnotkunin ÍB, sbr. þéttbýlisuppráttur aðalskipulags) og eru sannanlega með lögheimili á sama stað, er gert ráð fyrir að hægt sé að endurnýja rekstarleyfi viðkomandi og uppfæra í flokk II. Skilyrðin eru þau að viðkomandi aðili hafi verið með gilt leyfi fyrir gististað í flokki I á tímabilinu 26. febrúar 2014 til 1. janúar 2017 og um óbreytta starfsemi er að ræða í sama húsnæði og að sama umfangi og áður. Ennfremur er skilyrðið að starfsemin fari fram á lögheimili rekstraraðila líkt og um áframhaldandi heimagistingu sé að ræða.“

**Viðauki: *Tafla 3. Gististaðir* (bls. 222, kaflanum *Landnotkun*). Gildandi stefna m.s.br.**

<sup>2</sup> Aðalskipulagsbreyting, mars 2018 (nr. 15), sjá nánar aðalskipulag.is

<sup>3</sup> Aðalskipulagsbreyting, september 2014 (nr. 1), sjá nánar aðalskipulag.is

**Tafla 3. Gististaðir.** Frekari ákvæði eru sett í málmeðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum

	Gististaður				Sérstök ákvæði / skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
<b>Íbúðarbyggð (ÍB)</b>	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna
<b>Samfélagsþjónusta (S)</b>	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
<b>Verslun og þjónusta (VP)</b>	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
<b>Miðborg og Miðsvæði (M)</b>	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin - kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a, kafla 6.1.1.
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð - skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin- blönduð miðborgarbyggð-íbúðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c, kafla 6.1.1.
Hlemmur-Grensás (M2a-M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a-M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a-M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M 7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleyfir (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Vogabyggð-Knarrarvogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11-M16)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
<b>Athafnasvæði (AT)</b>	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi.
<b>Iðnaðarsvæði</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Hafnarsvæði (H)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
Hafnarsvæði miðborgarsvæðis (H3)	Nei	Já	Já	Já	
Örfirisey - blandað athafnasvæði (H2)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistiheimilum í deiliskipulagi
<b>Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)</b>	Nei	Já	Já	Já	
<b>Íþróttasvæði (ÍÞ)</b>	Nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
<b>Kirkjugarðar (K)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Opin svæði (OP)</b>	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
<b>Strandsvæði (ST)</b>	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki I-IV í deiliskipulagi.
<b>Óbyggð svæði (ÓB)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Landbúnaðarsvæði (L)</b>	Já	Já	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gistiheimilum í deiliskipulagi
<b>Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu (SL)</b>	Nei	Nei	Nei	Nei	
<b>Frístundabyggð (F)</b>	Já	Nei	Nei	Nei	

Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gistisala að hámarki 90 daga; Flokkur II: Gististaður án veitinga; Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum; Flokkur IV: Gististaður með áfengisveitingum

Leyfisveitingar á landnotkunarsvæðum sem ekki eru tilgreind sérstaklega í töflunni skulu taka mið af sértækri landnotkunarskilgreiningu svæðisins eða grunnskilgreiningu landnotkunar samkvæmt skipulagsreglugerð og þá með hliðsjón af ákvæðum töflunnar

