

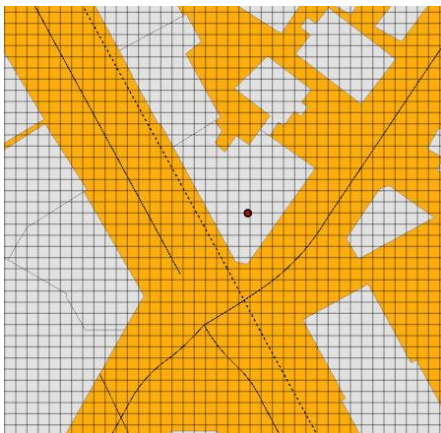


Reykjavík, 11. ágúst 2026
USK25080048

Bergstaðastræti 4 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. september 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa, dags. 9. september 2025, vegna umsóknar um byggingarleyfi á Bergstaðastræti 4. Sótt er um heimild til að breyta skráningu á notkun íbúða 201, 202, 301 og 302 í hótélíbúðir á 2. og 3. hæð í verslunar- og íbúðarhúsnæði á Bergstaðastræti 4 (mhl. 01). Skipulagsfulltrúi taldi umsóttar breytingar ekki samræmast Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og því veitt hann neikvæða umsögn við umsókninni. Í kjölfarið synjaði byggingarfulltrúi téðri byggingarleyfisumsókn með vísan til neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa.

Byggingarfulltrúi hefur samþykkt endurupptöku ákvörðunar sinnar frá 11. nóvember 2025 á grundvelli 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og leitar nú umsagnar skipulagsfulltrúa á nýjan leik.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Deiliskipulag

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Bergstaðastræti 4 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af miðborgarkjarna, M1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði 17. september 2002, ásamt síðari breytingum.



Umsögn

Húsið á lóð nr. 4 við Bergstaðastræti er þriggja hæða hús sem byggt var árið 1920. Á jarðhæð hússins er að finna verslun en á annarri og þriðju hæð hússins er að finna íbúðir.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta skráningu á notkun íbúðanna í íbúðargistingu (hótelíbúðir). Í gildandi deiliskipulagi er ekki fjallað um gististaði og skal því fara eftir ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um landnotkun.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 er uppfærð og endurbætt útgáfa Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 byggir á sýn og stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Markmið um sjálfbæra borgarþróun, þétta og blandaða byggð og vistvænar ferðavenjur eru þannig áfram lögð til grundvallar.

Ný meginmarkmið, stakar breytingar og aðrar viðbætur sem sett eru fram í Aðalskipulag Reykjavíkur miða þannig allar að því að herða á framfylgd þeirra stefnu sem mörkuð var í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Ákvæði um afturvirkni stóðu áfram óbreytt, sbr. aðalskipulagsbreytingin í október 2014, sjá nánari umfjöllun hér á eftir, og því mögulegt að endurnýja leyfi fyrir gististarfsemi sem var til staðar fyrir gildistöku aðalskipulagsins, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir um M1a:

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins og litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum og stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru settar fram í skjalinu B2. Miðborgin.

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.



Reykjavík



Viðauki 2 með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Í viðauka 2 er að finna leiðbeiningar við túlkun á sérákvæði sem gildir fyrir M1a varðandi hlutfall gististarfsemi í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu.

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi á nýjum uppbyggingarreit skerði mögulega gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis og byggðar skal almennt horft til markmiða Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um gæði byggðar sem sett eru m.a. fram í IV hluta greinargerðar. Í kafla 19 er að finna sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar (bls. 121).

Í kafla 19.4 eru sérstök ákvæði um hótél- og gistirými (bls. 128). Þar kemur m.a. fram að gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III. Gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram. Vísað er í töflu 19.3, sem gildir fyrir gististaði, og sér skilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni. Í kaflanum kemur fram að ákvæði í töflu 19.3 séu ekki afturvirk. Þá er mögulegt að veita leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, um breytingar á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, 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.

Líkt og fyrr segir tók Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 gildi 18. janúar 2022. Aðalskipulagið er uppfærð og endurbætt útgáfa Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, sem samþykkt var í borgarstjórn 26. nóvember 2013, sbr. einnig samþykkt borgarráðs 6. febrúar 2014.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 var miðborg Reykjavíkur skipt upp í þrjú skipulagssvæði, þ.e. svæði M1a, M1b og M1c. Um hvert svæði gilti ákveðin stefnumörkun sem byggð var á mismunandi hlutverki svæðanna og legu þeirra í borginni. Þá var svæði M1a skipt upp í þrjú undirsvæði.

Í upphaflegri greinargerð með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, frá árinu 2006, var gert ráð fyrir gistipjónustu á efri hæðum húsa innan svæðis M1a. Á grundvelli aðalskipulagsins og ákvæða laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, sér í lagi 1. mgr. 3. gr. laganna, var heimilt að starfrækja gistipjónustu á efri hæðum bygginga á svæði M1a, svo sem í íbúðum, fyrir aðalskipulagsbreytinguna 2017, sbr. nánari umfjöllun hér á eftir.

Hótél og gistiheimili voru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað væri sérstaklega tekið fram. Í þessu samhengi var vísað til töflu 3 (bls. 222) þar sem finna mátti nánari skilmála. Samkvæmt töflunni var heimild fyrir gististarfsemi í flokki I, II og III við aðalgötur í íbúðarbyggð (ÍB). Þá var heimilt að starfrækja gististaði í flokki I-V á svæði M1a og M1b og gististaði í flokki I-III á M1c.



Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 tók gildi 17. október 2014

Með breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem samþykkt var í borgarráði 18. september 2014, var gerð breyting á landnotkunarskilmálum miðborgarkjarna (M1a). Bætt var við greinargerð aðalskipulagsins að ákvæði um starfsemi spilasala, veitingahúsa, gististaða og matvöruverslana innan landnotkunarsvæða væru ekki afturvirk og því mögulegt að endurnýja leyfi um starfsemi sem var til staðar fyrir gildistöku aðalskipulagsins, enda væri um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Breytingin átti þó ekki við á svæðum þar sem tekið var skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.

Í rökum Reykjavíkurborgar með breytingunni segir að með henni sé verið að halda því til haga að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hafi ekki verið ætlað að hrófla við nokkurri starfsemi innan þessara fjögurra flokka sem hafði fullgild rekstrarleyfi samkvæmt eldra aðalskipulagi nema tekið sé fram að þessi tiltekna starfsemi eigi að vera víkjandi á viðkomandi svæði.

Í forsendum breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem samþykkt var í borgarráði 18. september 2014, segir:

„Stefnumörkun aðalskipulags horfir til framtíðar. Það er því eðlilegt að álykta að ofangreind sérákvæði séu almennt ekki afturvirk um starfsleyfi sem var til staðar þegar aðalskipulagið var staðfest. Við túlkun þessara ákvæða verður því að horfa til þess að endurnýjun eldri leyfa sé möguleg, enda um sömu starfsemi að ræða sem bundin er við sama stað og húsnæði, og ekki er tekið sérstaklega fram í skilgreiningu landnotkunar fyrir viðkomandi svæði að hin tiltekna starfsemi skuli vera víkjandi.

Þessi breyting á aðalskipulaginu er álitin óveruleg, enda eingöngu gerð til að árétta og skerpa túlkun umræddra lagaákvæða aðalskipulagsins og til að fyrirbyggja að stefnumörkun í þessum málaflokkum verði íþyngjandi fyrir einstaka rekstraraðila sem höfðu réttmætar heimildir um starfsemi fyrir staðfestingu aðalskipulagsins. Breytingin hefur því ekki veruleg áhrif á landnotkun í för með sér, er ekki líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila (önnur en jákvæð áhrif á einstaka rekstraraðila) eða áhrif á stór svæði (sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga og grein 4.8.3. í skipulagsreglugerð). Fyrst og fremst mun breytingin tryggja að viðkomandi ákvæði hafi ekki íþyngjandi áhrif á einstaka rekstraraðila. Mikilvægt er einnig að hafa í huga að viðkomandi starfsemi er háð ákveðnu mati við endurnýjun leyfis, t.a.m. eru grenndaráhrif vínveitingastaða á nærliggjandi byggð metin. M.ö.o. að ákvæði um mögulega endurnýjun leyfis samkvæmt aðalskipulagi tryggir ekki eitt og sér að leyfi verði endurnýjað.“

Í auglýsingu um staðfestingu á aðalskipulagsbreytingunni kom eftirfarandi fram:

„Breytingin felst í að skýra túlkun ákvæða um starfsemi spilasala, veitingahúsa, gististaða og matvöruverslana ... Bætt er við greinargerð að ákvæðin séu ekki afturvirk og því mögulegt að endurnýja leyfi um starfsemi sem var til staðar fyrir



Reykjavík



gildistöku aðalskipulagsins, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður.“

Aðalskipulagsbreytingin tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda hinn 17. október 2014.

Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 tók gildi 21. ágúst 2017

Í upphafi árs 2016 kynnti borgin verklýsingu (breyting nr. 10) þar sem boðað var að stefna fyrir miðborgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 yrði endurskoðuð og kom skýrt fram að meginástæða boðaðra breytinga væri hin mikla fjölgun ferðamanna. Borgarráð samþykkti síðan á fundi sínum 30. mars 2017 að auglýsa tillögu að breytingu á aðalskipulaginu. Tillagan tók til miðborgarkjarnans og að þar hafi verið gert ráð fyrir því að aukning á gististarfsemi yrði ekki heimil á svæði M1a nema í undantekningartilvikum, eða sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð og skoðun á hverjum reit fyrir sig.

Eftir að tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hafði verið auglýst var gerð breyting á aðalskipulaginu og tók hún til miðborgarkjarnans M1a. Breytingin gerði ráð fyrir því að aukning á gististarfsemi yrði ekki heimil á svæði M1a nema í undantekningartilvikum, eða sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar að undangenginni deiliskipulagsgerð og skoðun á hverjum reit fyrir sig.

Markmiðið með breytingunni var að stemma stigu við fjölgun gististaða í miðborginni í því skyni að efla íbúðarbyggð. Skýrt kom fram að nýju ákvæði breytts aðalskipulags yrði ekki beitt með afturvirkum hætti. Þannig væri tryggt að gististarfsemi sem væri nú þegar starfrækt á svæðinu félli ekki undir breytinguna. Sama gildi um skýrar heimildir til uppbyggingar gistipjónustu í gildandi deiliskipulagi fyrir reiti og lóðir innan M1a.

Með hliðsjón af skýru orðalagi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, forsendum aðalskipulagsbreytingarinnar frá 2014, markmiðum breytingarinnar frá 2017 og almennum reglum um bann við afturvirkni íþyngjandi stjórnvaldsfyrirmæla verður að telja að fyrir sé hendi fullnægjandi stoð í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 til að veita jákvæða umsögn vegna umsóknar um rekstrarleyfi fyrir gististarfsemi í flokki II–IV þegar um er að ræða óbreytta starfsemi í sama húsnæði og áður.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í erindið enda samræmist umsókn um byggingarleyfi á Bergstaðastræti 4 gildandi aðalskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Brynjar Þór Jónasson
verkefnastjóri



Reykjavík