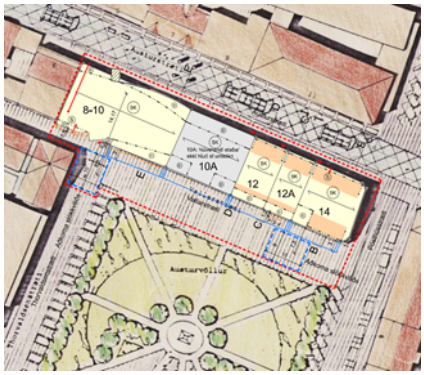
Reykjavík, 3. nóvember 2026
USK26090141 (SS)

Austurstræti 8-14 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 9. september 2026, ásamt greinargerð, dags. 28. ágúst 2026, um breytingu á skilmálum deiliskipulags Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 8-14 við Austurstræti, sem felst í að heimilt verði að vera með gististað í flokki II á 4. og 5. hæð hússins og að geymslur verði í staðsettar í kjallara eftir atvikum.


Aðalskipulag Reykjavíkur 2040


Deiliskipulag Kvosarinnar



Gildandi deiliskipulag (2025)

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 eru lóðirnar í skilgreindum miðborgarkjarna M1a.

Í kafla 6.1.1 segir um gististarfsemi á svæði M1a:
„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.“

Jafnframt liggur fyrir nánari skýring á framangreindu undanþáguákvæði:
„Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð og/eða innan sama götureits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir, endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla“

Reykjavík

Deiliskipulag / Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Kvosina, samþykkt í borgarstjórn þann 22. febrúar 1988 ásamt síðari breytingum. Þann 7. maí 2026 var samþykkt breyting á deiliskipulagi lóðanna 8-10, 12, 12a og 14 þar sem heimilað var að innrétta íbúðir á 4. og 5. hæð húsanna, að uppfylltum skilyrðum sem fram koma í skilmálum. Jafnframt var heimilað að gera útlitsbreytingar og skyggni yfir útisvæði á 1. hæð að Austurvelli. Í skilmálum deiliskipulagsbreytingarinnar er tekið fram að skammtímaleiga (gistiflokkar II-IV) sé þar óheimil.

Umsögn

Breyting á 4. og 5. hæð húsanna í gististarfsemi fellur ekki undir undanþáguákvæði aðalskipulags (sbr. framangreint) enda er rýmið ekki hluti af nýrri uppbyggingu eða breytingar á eldra húsnæði sem eiga sér stað samhliða nýrri uppbyggingu. Um er að ræða breytta notkun á núverandi skrifstofuhúsnæði og engin ný uppbygging á sér stað samhliða. Nýir kvistir í núverandi þak og/eða breytingar á eldri kvistum telst ekki vera ný uppbygging. Það lá fyrir allt frá upphafi vinnunnar við nýsamþykkta deiliskipulagsbreytingu að gististaðir í flokki II-IV yrðu ekki heimilaðir á þessum lóðum.

Gististaðir í flokki I (heimagisting) eru heimilir í nýjum íbúðum í þessum húsum, rétt eins og í öðru íbúðarhúsnæði. Skipulagsfulltrúi bendir jafnframt á að flokkur I er eini rekstrarleyfisflokkurinn sem heimill er í skráðu íbúðarhúsnæði.

Niðurstaða

Skv. gildandi deiliskipulagi eru gististaðir í flokki II-IV óheimilir á lóðunum sem um ræðir. Neikvætt er tekið í að breyta skilmálum deiliskipulagsins þannig að gististaðir í flokki II verði heimilir enda samræmist það ekki ákvæðum aðalskipulags sbr. framangreint. Deiliskipulag skal vera í samræmi við aðalskipulag.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi vinnu breytingu á skilmálum þannig að heimilt verði að staðsetja geymslur íbúða í kjallara enda sé sýnt fram á að aðgengi að þeim sé gott.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur