



Reykjavík, 25. ágúst 2026
USK26070304

Bankastræti 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna fjölgunar gistirýma

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2026 var lögð fram fyrirspurn Jóhanns Harðarsonar VA arkitekta fyrir hönd Farfugla ses. varðandi skipulagslegar forsendur fyrir breytingu á innri nýtingu 4. hæðar Bankastrætis 7 (Loft Hostel) með fjölgun gistirýma úr 104 í 135, án breytinga á byggingarmagni eða ytra útliti hússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd (borgarsja.is)



Götumynd (ja.is)

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 miðsvæði M1a – Miðborgarkjarni og innan hverfisverndarsvæðis H26 – Hverfisvernd innan Hringbrautar

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá ákvæðum aðalskipulags.

Umsögn

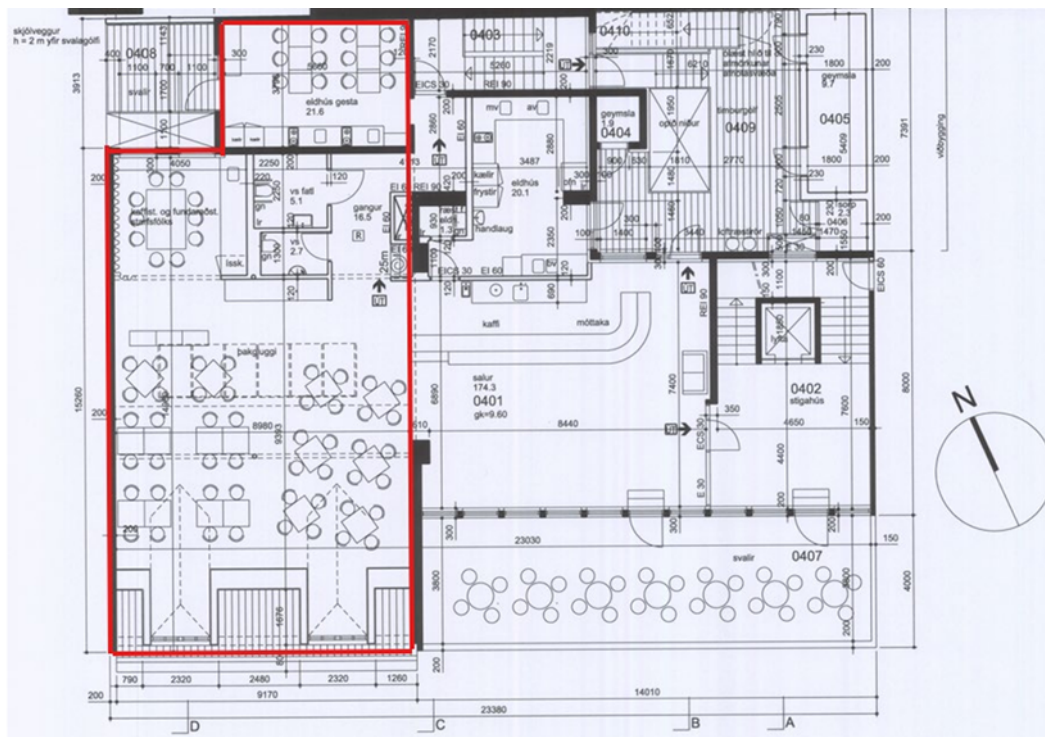
Húsið við Bankastræti 7 er steinsteypt hús á fjórum hæðum auk kjallara, byggt árið 1930. Á jarðhæð er verslun en á efri hæðum farfuglaheimili skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á skipulagslegum forsendum fyrir breytingu á nýtingu húsnæðis að Bankastræti 7 (Loft Hostel), áður en ráðist verður í frekari hönnun og undirbúning máls.

Hugmyndin felst í því að endurskipuleggja nýtingu 4. hæðar hússins þannig að gestafjöldi verði aukin úr 104 í allt að 135 gesti. Samhliða þeirri breytingu minnkar veitingaaðstaða á hæðinni og hámarksfjöldi gesta í veitingarýminu lækkar, þannig að heildarmannfjöldi innan byggingarinnar verður áfram innan þeirra marka sem tæknilegar forsendur gera ráð fyrir.



Reykjavík



Skýringarmynd úr fyrirspurn – svæði sem fyrirhugað er að breyta í gistirými ásamt stoðrymum

Í ákvæðum aðalskipulags fyrir svæðis segir: Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gístistarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gístistarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar upp byggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunar húsnæðis, sem er fyrir.

Í ákvæðum aðalskipulags fyrir svæði M1a kemur fram að ekki má breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gístistarfsemi. Því er tekið neikvætt í að rými veitingarstaðar sé breytt í gistirými þar sem það er í ósamræmi við ákvæði aðalskipulags.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið fjölgun gistirýma vegna ósamræmis við ákvæði aðalskipulags.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík