



Reykjavík, 6. október 2026
USK26070304

Bankastræti 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um endurskoðaða umsögn vegna fjölgunar gistirýma

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. október 2026 var lögð fram ósk Jóhanns Harðarsonar VA arkitekta fyrir hönd Farfugla ses. dags. 15. september 2026, um endurskoðun á afgreiðslu skipulagsfulltrúa, dags. 25. ágúst 2026, 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 er 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

Óskað er eftir endurskoðaðri afstöðu skipulagsfulltrúa á skipulagslegum forsendum fyrir breytingu á nýtingu húsnæðis að Bankastræti 7 – Loft Hostel.

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. Samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar þá eru breytingar á húsum byggð 1924 – 1940 álitsskyld til Minjastofnunar Íslands.

Fram kemur í erindi umsækjanda að gististarfsemi og veitingarrekstur sé þegar starfrækt í húsinu og að fyrirhugaðar breytingar taki til innra fyrirkomulags innan sömu fasteignar og rekstrareiningar. Vísað er til skráningar fasteignarinnar í fasteignaskrá,



gildandi rekstrarleyfis og samþykktra aðaluppdráttar. Samkvæmt framlögðum upplýsingum er fyrirhugað að fjölga gistirúmum um 31, eða um 30%, samhliða minnkun veitingaaðstöðu, en fram kemur að nýting veitingaraðstöðu er ekki nægjanleg til að standa undir rekstri hennar í núverandi mynd.

Í ákvæðum aðalskipulags fyrir svæðis segir:

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi 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.

Ákvæði M1a kveða ekki sérstaklega á um hámarksfjölda gesta, rúma eða gistiherbergja innan gististarfsemi sem þegar hefur verið heimiluð. Við mat á samræmi breytingarinnar við aðalskipulagið þarf því fyrst og fremst að líta til þess hvort með breytingunni sé verið að taka húsnæði sem ákvæði M1a er ætlað að vernda, þ.e. skrifstofu-, íbúðar- eða verslunarhúsnæði, undir gististarfsemi og hvort breytingin hafi í för með sér verulega aukin grenndaráhrif.

Þótt hluti þess húsnæðis sem nú er nýttur undir veitingastarfsemi verði samkvæmt tillögunni tekinn undir gistirými verður veitingastarfsemi áfram í húsinu. Ekki er um að ræða breytingu á skrifstofu-, íbúðar- eða verslunarhúsnæði í gististarfsemi, heldur breytingu á innra fyrirkomulagi þeirrar starfsemi sem þegar fer fram í húsinu. Með hliðsjón af því tekur skipulagsfulltrúi jákvætt í að unnið verði áfram með tillögu að innanhússbreytingum þar sem gistirýmum er fjölgað og umfang veitingaaðstöðu minnkað.

Jákvætt er því tekið í erindið með þeim fyrirvara að við byggingarleyfisumsókn verði gerð grein fyrir áhrifum breytingarinnar á grennd, meðal annars með tilliti til heildarfjölda gesta, umferðar og aðkomu, sorphirðu, vörulósunar og hávaða. Niðurstaða þess mats getur leitt til þess að fyrirhugaðar breytingar kalli á grenndarkynningu eða deiliskipulagsgerð.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í að unnin sé áfram að byggingarleyfisumsókn fyrir breytingu á innri nýtingu 4. hæðar Bankastrætis 7 (Loft Hostel) með fjölgun gistirýma úr 104 í 135 og minnkun veitingarstaðar, án breytinga á byggingarmagni.
- Leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands vegna fyrirhugaðra breytinga.
- Tryggja þarf að breytingar leiði til þess að veitingaraðstaða verði áfram með viðunandi hætti.

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.



Reykjavík



f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
verkefnastjóri