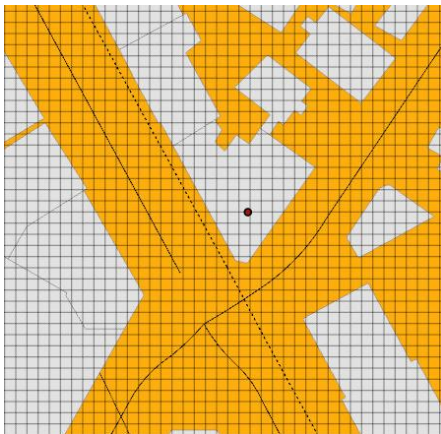




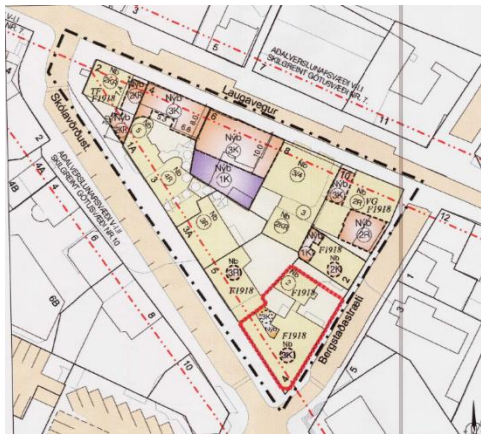
Reykjavík, 11. nóvember 2025
USK25080048

Bergstaðastræti 4 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. september 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. september 2025 þar sem sótt er um heimild til að breyta notkun íbúða 0201, 202, 0301 og 0302 í hótélíbúðir á 2. og 3. hæð í verslunar og íbúðarhúsi, mhl.01, á lóð nr. 4 við Bergstaðastræti.



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 notkun íbúðanna í gististað. Ekki er fjallað um gististaði í deiliskipulagi og skal því fara eftir ákvæðum aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um landnotkun.

Í aðalskipulagi 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



Reykjavík



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.

Ekki er því hægt að fallast á breytta notkun íbúðanna í gististað.

Niðurstaða

- Neikvætt tekið í erindið, samræmist ekki skipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík