



Reykjavík, 21. júlí 2026
USK26040101

Borgartún 6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um breytingu á atvinnuhúsnæði í gistiheimili í flokki 2, 3 eða 4.

Lögð fram fyrirspurn Pétur Szklenár, dags. 10. apríl 2026, um breytingu á notkun rýmis með fatseignar. 2356705 í húsinu á lóð nr. 6 við Borgartún úr skrifstofu í gististað í flokki II, III eða VI.



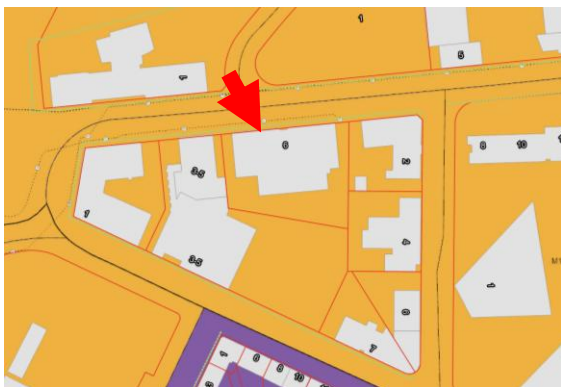
Loftmynd og kort af Borgartúni 6 og nágrenni



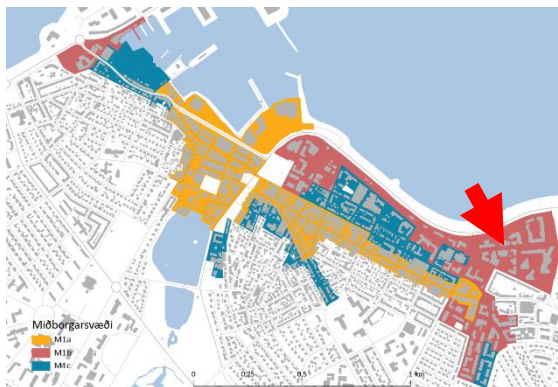
Séð á húsið á Borgartúni 6

Skipulag í gildi

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 Borgartúni 6 borgarhluta 4 Laugardal og er hluti af miðborgarsvæði **M1b Blönduð miðborgarbyggð. Skrifstofur og þjónusta.**



Borgartún 6 á skipulagsupprætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



Mynd 8 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sem sýnir landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisupprætti.

Um miðborgarsvæði M1b stendur:

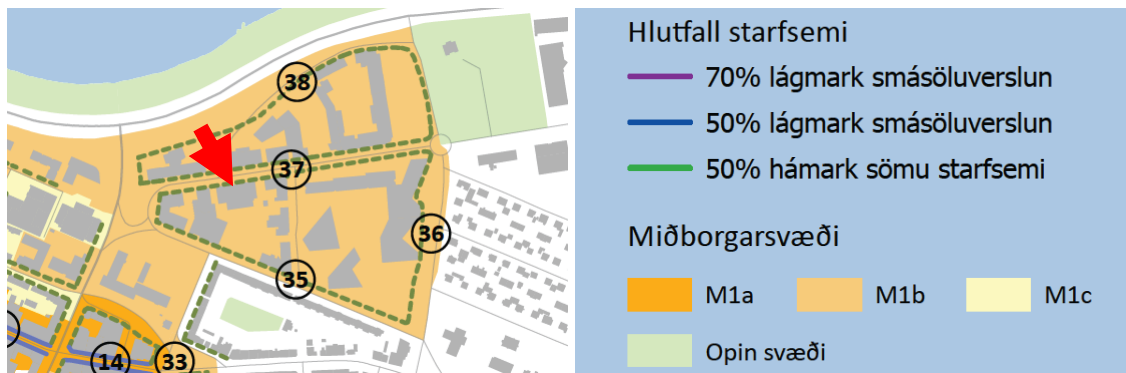
Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru sett fram í skjalinu B2. Miðborgin.



Reykjavík



Í miðborginni eru ákvæði um götuhliðar er varða starfsemi annars vegar og hins vegar er varða útlit og virkni.



Mynd 17 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Götur og torg sem lúta ákvæðum um Götuhliðar. Eftirfarandi markmið eru lögð til grundvallar: Stuðla að heildarmynd göturýmrisins með því að samræma útlit og umhverfi; Efla mannlíf í göturýmum; Tryggja samfellu í verslunargötuhliðum; Stuðla að fjölbreyttri starfsemi; Vernda og efla smávöruverslun; Styrkja samþjöppun smávöruverslunar.

Borgartún 6 er á götusvæði sem er skilgreint sem hliðarverslunarsvæði nr. 37. Borgartún frá Snorrabraut að Katrínartúni.

50% hámark

Hámarkshlutfall starfsemi að smásöluverslun undanskilinni er 50%. Forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er að hlutfall sömu starfsemi við götuhliðina, að smásöluverslun undanskilinni, fari ekki yfir 50%. Við skilgreind miðborgartorg er hámarkshlutfall starfsemi, að smásöluverslun og veitingastarfsemi undanskilinni, 50%.

Virkar götuhliðar og -horn

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreind sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lifandi göturými.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. [...] Í blandaðri miðborgarbyggð (M1b og M1c) skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn. Kveða skal nánar á um virkar götuhliðar í deili- og hverfissskipulagi.

Breyting á starfsemi

Við breytingu á starfsemi gatna með götuhliðastýringu skal stuðlað að því að auka hlutfall virkra götuhliða á jarðhæð. Ekki er heimilt að breyta núverandi atvinnu- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Í þeim tilfellum sem starfsemi við götuhliðar er ekki opin almenningi og framhliðar því óvirkar skulu framtíðaruppbygging og endurbætur miða að því að að auka hlutfall virkra götuhliða og auka þéttleika innganga, þ.e. inngöngum má ekki fækka.

Sérstök ákvæði um hótél- og gistirými

Hótél og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis en á sumum takmarkast gistipjónusta við flokka I, II eða III. Enn fremur er gert ráð fyrir að gistipjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum, strandsvæðum, íþróttasvæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni í deiliskipulagi. Hótél og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram, sjá nánar töflu 19.3 og sérskilgreiningar fyrir svæði M1a og M1c í miðborginni.

Tafla 19.3. Gististaðir

Frekari ákvæði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum

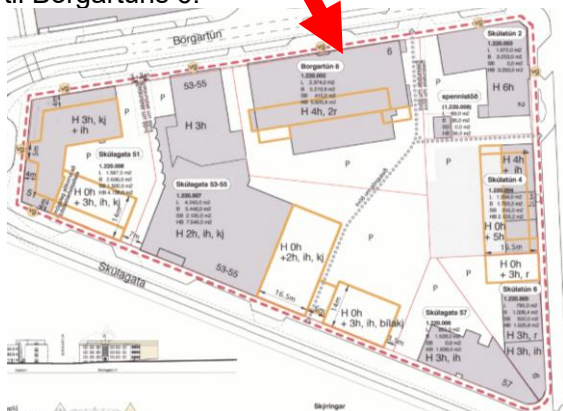
	Gististaður				Sérstök ákvæði/skilyrði
	Flokkur I	Flokkur II	Flokkur III	Flokkur IV	
Miðborgin – blönduð miðborgarbyggð – skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	



Reykjavík



Í gildi er deiliskipulag fyrir Borgartúnsreit – 1.220.0, samþykkt í borgarráði 25. nóvember 2004 ásamt síðari breytingum. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu sem taka til Borgartúns 6.



Gildandi deiliskipulagsuppráttur fyrir Borgartún 6

Ásýnd Borgartúns 6 og aðliggjandi húsa skv. skilmálum deiliskipulags.

Í skilmálum deiliskipulags stendur eftirfarandi um Borgartún 6.

Heimilaðar eru eftirfarandi breytingar á bakhlið húss til suðurs: Heimilað er að byggja turn á suðvesturhorni til samræmis við þann sem fyrir er, hækka veggghæð milli turna og gera 2 brunastiga. Einnig að gera kvisti innarlega á norðurhlíð þaks að hámarki 14 m. og smávægilegar breytingar á inngöngum, og skulu breytingar hannaðar m.t.t. byggingarstíls hússins, sbr. skýrslur Árbæjarsafns nr. 83. Ekki eru lagðar til breytingar á lóðastærð, en kvöð er sett um tveggja metra breiða gönguleið yfir lóðina, eins og hálf metra breiða akstursleið við austurmörk lóðar og gagnkvæman umferðarrétt að lóða Skúlatúns 2 og spennistöð. Verndun götummyndar.

Í skilmálatöflu er eingöngu fjallað um stærðir byggingarinnar og lóðar.

Umsögn

Húsið á Borgartúni 6 er svipmikið og fallett steinsteypt hús frá árinu 1952, eftir Einar Sveinsson arkitekt.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breytingu á notkun rýmis, sem skilgreint er sem skrifstofuhúsnæði, í gististað í flokki II, III eða IV.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er heimilt að vera með gististaði á svæði M1b. Það svæði er ekki afmarkað nánar og því þarf deiliskipulag (eða grenndarkynningu þar sem ekki er deiliskipulag) til að ákvarða hvaða starfsemi megi vera innan hvers reits.

Í deiliskipulagi er fjallað um hvaða starfsemi megi vera á tilteknu svæði skv. þágildandi aðalskipulagi, sem er ekki lengur í gildi. Í deiliskipulaginu er ekki ávarpað hvaða starfsemi megi vera innan deiliskipulagissvæðisins, þ.e. reit 1.220.0, og því ekki gert ráð fyrir breyttri starfsemi. Þ.a.l. er ekki heimilt skv. gildandi deiliskipulagi að breyta húsnæðinu úr skrifstofurými í gististað.

Niðurstaða

- Ekki er heimild fyrir gististað í flokki II, III eða IV á Borgartúni 6, skv. gildandi deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt og verkefnastjóri

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