



Reykjavík, 16. júní 2026  
USK26030091

## Frakkastígur 19 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Sólveigar Gunnarsdóttur, dags. 4. mars 2026, ásamt bréfi, dags. 1. mars 2026, um breytingu á notkun bakhúss á lóð nr. 19 við Frakkastíg, sem skiptist í tvær geymslur og þvottahús/geymslu skv. gildandi samþykktum, í sjálfsafgreiðsluþvottahús fyrir gesti og almenning.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

### 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 Frakkastíg 19 borgarhluta 2 miðborg og er á skilgreindu íbúðarsvæði. Frakkastígur er í í aðalskipulagi skilgreind aðalgata en við aðalgötur er heimil fjölbreyttari landnotkun, einkum fyrir starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Njálsgötureit, samþykkt í borgarráði 13. júní 2007 með síðari breytingum.

### Umsögn

Byggðin innan Njálsgötureits fellur undir svæði hverfisverndunar í gulum flokki, verndun byggðarmynsturs, sem skilgreind er í aðalskipulagi. Auk þess er forhúsið við Frakkastíg 19 friðað skv. lögum um menningarminjar en sú friðun nær ekki til bakhússins á lóðinni. Byggingarár bakhússins er skráð 1930 og bent er á að breytingar á húsum og mannvirkjum sem sem byggð voru fyrir 1940 en njóta ekki friðunar eru umsagnarskyldar til Minjastofnunar.

Í fyrirspurn kemur fram að við Frakkastíg 19 sé rekinn gististaður í þriggja hæða húsi á lóðinni. Stakstætt bakhús á lóðinni við Frakkastíg 19 er 30,8 m<sup>2</sup> og skiptist í tvær geymslur og þvottahús skv. samþykktum aðaluppdráttum. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að notkun bakhússins verði sjálfsafgreiðsluþvottahús fyrir gesti og almenning. Í fyrirspurn kemur eftirfarandi fram:

*„Sjálfsafgreiðsluþvottahúsið yrði með allt að sex þvottvélum og ofan á þeim þurrkarar, allt af hljóðláttri gerð. Þvottavélarnar yrðu sjálfsafgreiðsluvélar þar sem viðskiptavinir greiða og nota vélnar sjálfir. Viðvera starfsfólks væri engin nema til að opna, loka og sinna viðhaldi og ræstingu. Áætlaður opnunartími yrði frá kl. 8:00 til 20:00.“*



Í neðanmálgrein við kafla 3.3.1 Aðalgötur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 kemur fram að rýmri starfsemisheimildir við aðalgötur gildi ekki fyrir stakstæð bakhús nema gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi. Skipulagsfulltrúi gerir þrátt fyrir það ekki athugasemd við að notkun bakhússins verði sjálfsafgreiðsluþvottahús fyrir gesti gistiheimilisins á lóðinni, enda er það í samræmi við skráða notkun hússins á uppdráttum og er eðlilegur hluti af starfsemi og þjónustu gistiheimilisins.

Hins vegar telur skipulagsfulltrúi að ekki sé hægt að fallast á rekstur þvottahúss fyrir önnur en gesti gistiheimilisins, sbr. takmörkun aðalskipulagsins um starfsemisheimildir í bakhúsum við aðalgötur. Um væri að ræða ótengdan rekstur sem hefði meiri grenndaráhrif en þvottahús fyrir gesti gistiheimilisins. Almennt er starfsemi þvottahúsa starfsleyfisskyld til heilbrigðiseftirlits skv. reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit og þarf sem slík að fara fram í skráðu atvinnuhúsnæði. Skipulagsfulltrúi telur það ekki samræmast landnotkunarheimildum aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð að á baklóðum sé skilgreint atvinnuhúsnæði.

### Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að útbúið sé sjálfsafgreiðsluþvottahús í bakhúsi fyrir gesti gistiheimilisins á lóðinni.
- Ekki er fallist á að sjálfsafgreiðsluþvottahús væri opið öðrum.

*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 tilfalli 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

Ólafur Ingibergsson  
verkefnastjóri

