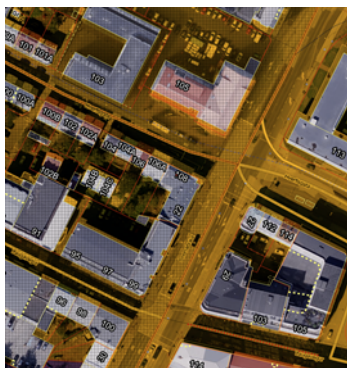




Reykjavík, 6. október 2026
USK26060180

Hverfisgata 108 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. október 2026 var lögð fram fyrirspurn Hildar Bjarnadóttur, dags. 10. júní 2026, um rekstur gististaðar í íbúð 0304 í húsinu á lóð nr. 108 við Hverfisgötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin á kortasjá já.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 á Hverfisgötu 108 borgarluta 2. Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði M1c – Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr. 1.174.1, samþykkt í borgarráði 9. júní 2005 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr.108 við Hverfisgötu er

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að vera með gististað í íbúð 304 í húsinu að Hverfisgötu 108 þar sem að íbúðin er leigð út umfram 90 daga. Húsið við Hverfisgötu 108 er hluti af miðborgarsvæði M1c – Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð. Um svæði M1c segir m.a. í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum.

Þá segir um gististarfsemi á svæði M1c:

Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.



Reykjavík



Í reglugerð 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald segir í 3. gr. um flokka gististaða:

Flokkun gististaða tekur mið af því hvort samhliða gistingu séu boðnar veitingar í mat og/eða drykk, áfengar og/eða óáfengar. Gististaðir flokkast nánar með eftirfarandi hætti, sbr. lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald:

Flokkur I:	Heimagisting.
Flokkur II:	Gististaður án veitinga.
Flokkur III:	Gististaður með veitingum, þó ekki áfengisveitingum.
Flokkur IV:	Gististaður með áfengisveitingum.

Þá segir m.a. um heimagistingu í 13. gr. reglugerðar 1277/2016:

Heimagisting er gisting á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu. Ef aðili óskar skráningar á fasteign í sinni eigu sem hann er ekki með skráð lögheimili á, telst eignin ekki til persónulegra nota hafi aðrir skráð lögheimili á eigninni. Ef um er að ræða lögheimili einstaklings er ekki skilyrði að viðkomandi sé einnig þinglýstur eigandi. Uppfylli fleiri en einn aðili skilyrði til skráningar heimagistingar vegna sömu eignar, hvort heldur sem skráning á sér stað á grundvelli eignarheimildar eða lögheimilisskráningar, skal liggja fyrir samþykki þeirra allra til skráningarinnar.

Aðeins er heimilt að leigja viðkomandi eignir út til 90 daga samanlagt á hverju almanaksári eða þar til samanlagðar tekjur af leigu eignanna ná fjárhæð sem kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988. Er þar átt við að fjöldi samanlagðra útleigðra gistinátta í báðum eignum megi að hámarki vera 90 dagar eða tekjur af slíkri leigu nemi samanlagt umræddri fjárhæð. Fjöldi gistinátta miðast við fastanúmer og skráð heiti viðkomandi eignar, ekki við kennitölu þess sem skráir heimagistingu. Einungis einum einstaklingi er heimilt að vera með skráða heimagistingu í hverri fasteign á hverjum tíma.

Gistirými heimagistingar getur verið íbúðarherbergi, íbúðarhúsnæði eða frístundahús sem samþykkt er af byggingaryfirvöldum.

Ef leigð eru út fleiri en fimm herbergi eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga í heimagistingu telst um gististað í flokki II að ræða þrátt fyrir að önnur skilyrði um heimagistingu séu uppfyllt.

Sá sem hyggst stunda starfsemi sem fellur undir gistiflokka II-IV skal hafa til þess rekstrarleyfis útgefið af leyfisveitanda sbr. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Samkvæmt lögum um nr. 85/2007 skal öll rekstrarleyfis skyld gististarfsemi innan þéttbýlis vera í samþykktu atvinnuhúsnæði og á aðaluppdráttum skal vera tilgreint að húsnæðið sé í notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð.

Ekki er því hægt að fallast á rekstur gististaðar í flokki II í íbúð 304, fnr. F2005346, þar sem það samræmist ekki skipulagi.



Niðurstaða

- Starfsemi rekstrarleyfisskylds gististaðar er ekki heimiluð í íbúð 304, fasteignanr. F2005346, húsinu við Hverfisgötu 108, þar sem það samræmist ekki skipulagi.

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

Jarprúður Iðja Másdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík