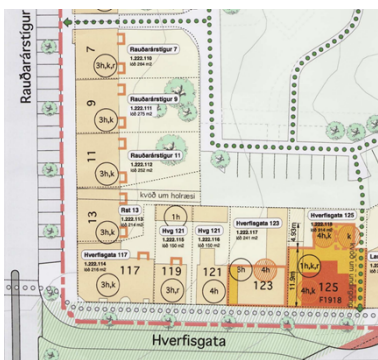


Hverfisgata 123 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Tómasar & Dúnu ehf., dags. 28. janúar 2026, um breytingu á notkun fjögurra íbúða á 2. – 4. hæð hússins á lóð nr. 123 við Hverfisgötu í gististað (íbúðahótel). Einnig eru lagðir fram uppdr. Helga Hafliðasonar, dags. 3. nóvember 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG



Götumynd tekin af 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 123 borgarluta 4. Laugardalur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB20 – Tún.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr. 1.222.1, Skúlagaröðsreitur vestari, samþykkt í borgarráði 20. júlí 2006 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 123 við Hverfisgötu er steinsteypt bygging á 3 hæðum byggð árið 1930. Þá var byggingarleyfi gefið út þann 5. júní 2024 fyrir breyttu innra skipulagi og útliti þar sem gefið var leyfi fyrir því að húsið yrði hækkað um 1 hæð og verður þá alls 4 hæðir eftir breytingar. Hverfisgata 123 er hluti af íbúðarsvæði ÍB20 - Tún og stendur við aðalgötu skv. aðalskipulagi. Húsið er skráð sem veitingahús á 1. hæð og íbúðir á efri hæðum skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort nýta megi húsnæðið (2-4 hæð), alls 4 íbúðir, til skammtímaútleigu (íbúðahótel).

Um íbúðarsvæði segir m.a. í kafla 3.2. *Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:*

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði* ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t.





búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærpjónustukjarni (sjá kafla 3.3).

Um aðalgötuheimildir segir m.a. í kafla 3.3.1. í aðalskipulagi:

Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði gilda aðalgötuheimildirnar nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi. Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.

Um aðalgötur segir í kafla 3.3.1. í aðalskipulagi:

Meðfram aðalgötum (sjá Mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II–III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/ frídaga (sjá kafla 19.3). Breytt notkun, vegna opunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði gilda aðalgötuheimildirnar nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi. Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.

Í 4. gr. reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald er tegund C - Minna gistiheimili skilgreind sem:

Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili. Ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum. Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.

Í breytingum á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald sem samþykkt var með birtingu í A-deild Lögbirtingablaðsins þann 23. maí 2024 segir að öll



Reykjavík



rekstrarleyfissskyld gististarfsemi innan þéttbýlis skuli vera í samþykktu atvinnuhúsnæði. Að auki sé tilgreint á aðaluppdráttum að húsnæði tilheyri notkunarflokki 4samkvæmt byggingarreglugerð. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun húsnæðis.

Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi														
Að öllum lóðum eru byggingarlausnir við gangstíðarlausnir bundnar byggingarlausnir. Fyrir hverja 50 m ² aukna byggingarmagns fyrir afhinnuðanæði skal gert 1 bílastæði og 1 stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð. Heimil er að gera minni hlattir breytingar á húsum á reitnum að undangeiginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skyggni, svalir, líla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.														
Núverandi byggingarmagn er skv. uppbyggjngum byggingarfulltrúa og Framsetnings skilmála. Stærðir hús ekki verð samþykktar í þessum lóðum og þar af tákna þær með breytt við útbærtnu eða gerð ávörðungarlausna. Uppgefin hannaheildastærðir byggjað og byggjagættar eru útbærtnar. en sé rita í núverandi lóðum þar sem stæði eru gefur það hafi átt í hringarstítt til hækunar eða lækunar.														
l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer
l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer	l. númer
1.222.121	1.222.122	1.222.123	1.222.124	1.222.125	1.222.126	1.222.127	1.222.128	1.222.129	1.222.130	1.222.131	1.222.132	1.222.133	1.222.134	1.222.135
1.222.136	1.222.137	1.222.138	1.222.139	1.222.140	1.222.141	1.222.142	1.222.143	1.222.144	1.222.145	1.222.146	1.222.147	1.222.148	1.222.149	1.222.150
1.222.151	1.222.152	1.222.153	1.222.154	1.222.155	1.222.156	1.222.157	1.222.158	1.222.159	1.222.160	1.222.161	1.222.162	1.222.163	1.222.164	1.222.165
1.222.166	1.222.167	1.222.168	1.222.169	1.222.170	1.222.171	1.222.172	1.222.173	1.222.174	1.222.175	1.222.176	1.222.177	1.222.178	1.222.179	1.222.180
1.222.181	1.222.182	1.222.183	1.222.184	1.222.185	1.222.186	1.222.187	1.222.188	1.222.189	1.222.190	1.222.191	1.222.192	1.222.193	1.222.194	1.222.195
1.222.196	1.222.197	1.222.198	1.222.199	1.222.200	1.222.201	1.222.202	1.222.203	1.222.204	1.222.205	1.222.206	1.222.207	1.222.208	1.222.209	1.222.210
1.222.211	1.222.212	1.222.213	1.222.214	1.222.215	1.222.216	1.222.217	1.222.218	1.222.219	1.222.220	1.222.221	1.222.222	1.222.223	1.222.224	1.222.225
1.222.226	1.222.227	1.222.228	1.222.229	1.222.230	1.222.231	1.222.232	1.222.233	1.222.234	1.222.235	1.222.236	1.222.237	1.222.238	1.222.239	1.222.240
1.222.241	1.222.242	1.222.243	1.222.244	1.222.245	1.222.246	1.222.247	1.222.248	1.222.249	1.222.250	1.222.251	1.222.252	1.222.253	1.222.254	1.222.255
1.222.256	1.222.257	1.222.258	1.222.259	1.222.260	1.222.261	1.222.262	1.222.263	1.222.264	1.222.265	1.222.266	1.222.267	1.222.268	1.222.269	1.222.270
1.222.271	1.222.272	1.222.273	1.222.274	1.222.275	1.222.276	1.222.277	1.222.278	1.222.279	1.222.280	1.222.281	1.222.282	1.222.283	1.222.284	1.222.285
1.222.286	1.222.287	1.222.288	1.222.289	1.222.290	1.222.291	1.222.292	1.222.293	1.222.294	1.222.295	1.222.296	1.222.297	1.222.298	1.222.299	1.222.300
1.222.301	1.222.302	1.222.303	1.222.304	1.222.305	1.222.306	1.222.307	1.222.308	1.222.309	1.222.310	1.222.311	1.222.312	1.222.313	1.222.314	1.222.315
1.222.316	1.222.317	1.222.318	1.222.319	1.222.320	1.222.321	1.222.322	1.222.323	1.222.324	1.222.325	1.222.326	1.222.327	1.222.328	1.222.329	1.222.330
1.222.331	1.222.332	1.222.333	1.222.334	1.222.335	1.222.336	1.222.337	1.222.338	1.222.339	1.222.340	1.222.341	1.222.342	1.222.343	1.222.344	1.222.345
1.222.346	1.222.347	1.222.348	1.222.349	1.222.350	1.222.351	1.222.352	1.222.353	1.222.354	1.222.355	1.222.356	1.222.357	1.222.358	1.222.359	1.222.360
1.222.361	1.222.362	1.222.363	1.222.364	1.222.365	1.222.366	1.222.367	1.222.368	1.222.369	1.222.370	1.222.371	1.222.372	1.222.373	1.222.374	1.222.375
1.222.376	1.222.377	1.222.378	1.222.379	1.222.380	1.222.381	1.222.382	1.222.383	1.222.384	1.222.385	1.222.386	1.222.387	1.222.388	1.222.389	1.222.390
1.222.391	1.222.392	1.222.393	1.222.394	1.222.395	1.222.396	1.222.397	1.222.398	1.222.399	1.222.400	1.222.401	1.222.402	1.222.403	1.222.404	1.222.405
1.222.406	1.222.407	1.222.408	1.222.409	1.222.410	1.222.411	1.222.412	1.222.413	1.222.414	1.222.415	1.222.416	1.222.417	1.222.418	1.222.419	1.222.420
1.222.421	1.222.422	1.222.423	1.222.424	1.222.425	1.222.426	1.222.427	1.222.428	1.222.429	1.222.430	1.222.431	1.222.432	1.222.433	1.222.434	1.222.435
1.222.436	1.222.437	1.222.438	1.222.439	1.222.440	1.222.441	1.222.442	1.222.443	1.222.444	1.222.445	1.222.446	1.222.447	1.222.448	1.222.449	1.222.450
1.222.451	1.222.452	1.222.453	1.222.454	1.222.455	1.222.456	1.222.457	1.222.458	1.222.459	1.222.460	1.222.461	1.222.462	1.222.463	1.222.464	1.222.465
1.222.466	1.222.467	1.222.468	1.222.469	1.222.470	1.222.471	1.222.472	1.222.473	1.222.474	1.222.475	1.222.476	1.222.477	1.222.478	1.222.479	1.222.480
1.222.481	1.222.482	1.222.483	1.222.484	1.222.485	1.222.486	1.222.487	1.222.488	1.222.489	1.222.490	1.222.491	1.222.492	1.222.493	1.222.494	1.222.495
1.222.496	1.222.497	1.222.498	1.222.499	1.222.500	1.222.501	1.222.502	1.222.503	1.222.504	1.222.505	1.222.506	1.222.507	1.222.508	1.222.509	1.222.510
1.222.511	1.222.512	1.222.513	1.222.514	1.222.515	1.222.516	1.222.517	1.222.518	1.222.519	1.222.520	1.222.521	1.222.522	1.222.523	1.222.524	1.222.525
1.222.526	1.222.527	1.222.528	1.222.529	1.222.530	1.222.531	1.222.532	1.222.533	1.222.534	1.222.535	1.222.536	1.222.537	1.222.538	1.222.539	1.222.540
1.222.541	1.222.542	1.222.543	1.222.544	1.222.545	1.222.546	1.222.547	1.222.548	1.222.549	1.222.550	1.222.551	1.222.552	1.222.553	1.222.554	1.222.555
1.222.556	1.222.557	1.222.558	1.222.559	1.222.560	1.222.561	1.222.562	1.222.563	1.222.564	1.222.565	1.222.566	1.222.567	1.222.568	1.222.569	1.222.570
1.222.571	1.222.572	1.222.573	1.222.574	1.222.575	1.222.576	1.222.577	1.222.578	1.222.579	1.222.580	1.222.581	1.222.582	1.222.583	1.222.584	1.222.585
1.222.586	1.222.587	1.222.588	1.222.589	1.222.590	1.222.591	1.222.592	1.222.593	1.222.594	1.222.595	1.222.596	1.222.597	1.222.598	1.222.599	1.222.600
1.222.601	1.222.602	1.222.603	1.222.604	1.222.605	1.222.606	1.222.607	1.222.608	1.222.609	1.222.610	1.222.611	1.222.612	1.222.613	1.222.614	1.222.615
1.222.616	1.222.617	1.222.618	1.222.619	1.222.620	1.222.621	1.222.622	1.222.623	1.222.624	1.222.625	1.222.626	1.222.627	1.222.628	1.222.629	1.222.630
1.222.631	1.222.632	1.222.633	1.222.634	1.222.635	1.222.636	1.222.637	1.222.638	1.222.639	1.222.640	1.222.641	1.222.642	1.222.643	1.222.644	1.222.645
1.222.646	1.222.647	1.222.648	1.222.649	1.222.650	1.222.651	1.222.652	1.222.653	1.222.654	1.222.655	1.222.656	1.222.657	1.222.658	1.222.659	1.222.660
1.222.661	1.222.662	1.222.663	1.222.664	1.222.665	1.222.666	1.222.667	1.222.668	1.222.669	1.222.670	1.222.671	1.222.672	1.222.673	1.222.674	1.222.675
1.222.676	1.222.677	1.222.678	1.222.679	1.222.680	1.222.681	1.222.682	1.222.683	1.222.684	1.222.685	1.222.686	1.222.687	1.222.688	1.222.689	1.222.690
1.222.691	1.222.692	1.222.693	1.222.694	1.222.695	1.222.696	1.222.697	1.222.698	1.222.699	1.222.700	1.222.701	1.222.702	1.222.703	1.222.704	1.222.705
1.222.706	1.222.707	1.222.708	1.222.709	1.222.710	1.222.711	1.222.712	1.222.713	1.222.714	1.222.715	1.222.716	1.222.717	1.222.718	1.222.719	1.222.720
1.222.721	1.222.722	1.222.723	1.222.724	1.222.725	1.222.726	1.222.727	1.222.728	1.222.729	1.222.730	1.222.731	1.222.732	1.222.733	1.222.734	1.222.735
1.222.736	1.222.737	1.222.738	1.222.739	1.222.740	1.222.741	1.222.742	1.222.743	1.222.744	1.222.745	1.222.746	1.222.747	1.222.748	1.222.749	1.222.750
1.222.751	1.222.752	1.222.753	1.222.754	1.222.755	1.222.756	1.222.757	1.222.758	1.222.759	1.222.760	1.222.761	1.222.762	1.222.763	1.222.764	1.222.765
1.222.766	1.222.767	1.222.768	1.222.769	1.222.770	1.222.771	1.222.772	1.222.773	1.222.774	1.222.775	1.222.776	1.222.777	1.222.778	1.222.779	1.222.780
1.222.781	1.222.782	1.222.783	1.222.784	1.222.785	1.222.786	1.222.787	1.222.788	1.222.789	1.222.790	1.222.791	1.222.792	1.222.793	1.222.794	1.222.795
1.222.796	1.222.797	1.222.798	1.222.799	1.222.800	1.222.801	1.222.802	1.222.803	1.222.804	1.222.805	1.222.806	1.222.807	1.222.808	1.222.809	1.222.810
1.222.811	1.222.812	1.222.813	1.222.814	1.222.815	1.222.816	1.222.817	1.222.818	1.222.819	1.222.820	1.222.821	1.222.822	1.222.823	1.222.824	1.222.825
1.222.826	1.222.827	1.222.828	1.222.829	1.222.830	1.222.831	1.222.832	1.222.833	1.222.834	1.222.835	1.222.836	1.222.837	1.222.838	1.222.839	1.222.840
1.222.841	1.222.842	1.222.843	1.222.844	1.222.845	1.222.846	1.222.847	1.222.848	1.222.849	1.222.850	1.222.851	1.222.852	1.222.853	1.222.854	1.222.855
1.222.856	1.222.857	1.222.858	1.222.859	1.222.860	1.222.861	1.222.862	1.222.863	1.222.864	1.222.865	1.222.866	1.222.867	1.222.868	1.222.869	1.222.870
1.222.871	1.222.872	1.222.873	1.222.874	1.222.875	1.222.876	1.222.877	1.222.878	1.222.879	1.222.880	1.222.881	1.222.882	1.222.883	1.222.884	1.222.885
1.222.886	1.222.887	1.222.888	1.222.889	1.222.890	1.222.891	1.222.892	1.222.893	1.222.894	1.222.895	1.222.896	1.222.897	1.222.898	1.222.899	1.222.900
1.222.901	1.222.902	1.222.903												