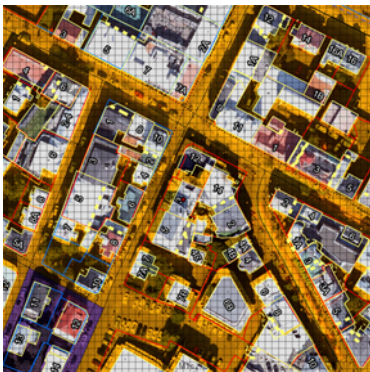




Reykjavík, 2. júní 2026
USK26030418

Ingólfsstræti 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. maí 2026 var lögð fram fyrirspurn Málstaðar ehf., dags. 24. mars 2026, um breytingu á notkun 3. og 4. hæðar hússins á lóð nr. 3 við Ingólfsstræti úr skrifstofum í íbúðir og setja svalir á húsið, samkvæmt tillögu GS Teiknistofu, dags. 24. mars 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin af 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 Ingólfsstræti 3 borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði M1c – Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr. 1.171.2, Skólavörðustígur, Bergstaðastræti, Hallveigarstígur, Ingólfsstræti og Bankastræti., samþykkt í borgarráði 8. október 2002 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 3 við Ingólfsstræti er steinsteypt bygging á fjórum hæðum auk rishæð og kjallara, hannað af Ingimundi Sveinssyni arkitekt og byggt árið 1986. Húsið er skráð sem veitingahús á jarðhæð og skrifstofur á efri hæðum í fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að atvinnuhúsnæði á hæðum 3 og 4 verði breytt í íbúðir, án sérstaks gistileyfis, ásamt útlitsbreytingum á framhlið þar sem byggðar yrðu svalir og gluggum breytt á 3. og 4. hæð.

Um miðborgarsvæði M1c - Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð, 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 heilsársúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfliót samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með



Reykjavík



götuhlíðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhlíðar. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru sett fram í skjalinu B2. Miðborgin. 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.



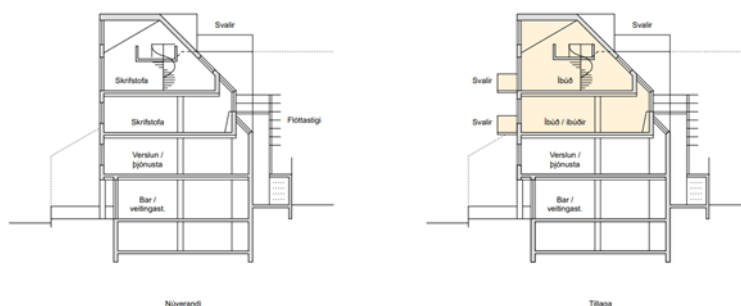
GS TEIKNISTOFA

GARÐAR SNÆBJÖRNSSON
ARKITEKT FAJ

Verk
Teikning
Ingólfsstræti 3, Reykjavík
Úttátt að götu, 1:200

Verk nr. 035
Dags. 24.03.2026

Bls. 4/4



GS TEIKNISTOFA

GARÐAR SNÆBJÖRNSSON
ARKITEKT FAJ

Verk
Teikning
Ingólfsstræti 3, Reykjavík
Snæðingar, 1:200

Verk nr. 035
Dags. 24.03.2026

Bls. 3/4

Útlit og sneiðingar teiknaðar af Garðari Sveinbjörnssyni meðfylgjandi fyrirspurn sýna nýjar svalir og breytingu á gluggum á framhlið hússins við Ingólfsstræti 3.

Húsið við Ingólfsstræti 3 er á svæði með rýmri heimildir um vínveitingar skv. aðalskipulagi. Svo segir um rýmri heimildir í kafla 19.3. *Sérstök ákvæði um veitingahús:*

Núverandi landnotkun í miðborginni leggur línur varðandi stigskiptingu opnunartíma veitingastaða. Þannig eru takmörkuðustu heimildirnar næst íbúðarbyggð, en rýmstu heimildir fjærst íbúðarbyggð.

Rýmri miðborgarheimildir – lengst opið til 4.30 um helgar/frídaga

Á svæði með rýmri miðborgarheimildir má heimila allar tegundir veitingastaða í flokki I–III. Þó aldrei lengur en til 4.30. Í rekstrarleyfi veitingastaða á þessu svæði má heimila útveitingar, þó aldrei lengur en til kl. 23.30.



Reykjavík



Á jarðhæð hússins er veitingastaðurinn Den Danske kro með ótímabundið rekstrarleyfi í flokki III – F Krá, með afgreiðslutíma áfengisveitinga til kl. 01:00 á virkum dögum og til kl. 04:30 aðfaranætur frídaga ásamt leyfi fyrir útiveitingum til kl. 22:00 alla daga.

Leitað var umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur vegna mögulegrar hljóðmengunar í fyrirhugaðar íbúðir frá útisvæði veitingastaðarins á jarðhæð. Í umsögn heilbrigðisfulltrúa, dags. 22. maí 2026, kemur fram að Heilbrigðiseftirlitið í Reykjavík hafi borist talsvert af kvörtunum frá nærliggjandi íbúðum vegna láta á útisvæði Den Danske Kro fyrir nokkrum árum. Þá hafa ekki borist kvartanir vegna starfseminnar síðustu ár. Bent er á að staðurinn býður uppá lifandi tónlist á hverju kvöldi skv. heimasíðu þeirra sem mun örugglega valda íbúum fyrir ofan ónæði. Heilbrigðisfulltrúi vill ítreka mikilvægi þess að ef breyta á skrifstofuhúsnæðinu að ofan í íbúðir þarf að huga vel að hljóðvist, bæði í gegnum glugga og á milli hæða 1. og 2. og gera vel grein fyrir þeim aðgerðum á teikningastigi og sannreyna að þær virki í raun.

Vakin er athygli á samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar, sem gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem breytt nýting á lóð eða viðbótarbyggingarmagn er meira en 800 fermetrar að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Hægt er að skoða betur samningsmarkmið Reykjavíkurborgar hér:

<https://reykjavik.is/husnaedi/samningsmarkmid>

Þá segir í fyrirspurn að óskað sé eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að atvinnuhúsnæði á 3. og 4. hæð hússins sé breytt í íbúðir „án sérstaks gistileyfis“ en bent er á að skv. töflu 19.3. *Gististaðir* í aðalskipulagi er einungis heimilaðir gististaðir í flokki I, heimagisting, en gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II-IV í deiliskipulagi á svæðinu. Sömuleiðis er bent á að skv. lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtana hald nr. 85/2007 skal rekstrarleyfisskyld gististarfsemi innan þéttbýlis vera í samþykktu atvinnuhúsnæði og því er ekki heimilað að breyta húsnæðinu í gististað.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækji um byggingarleyfi til að breyta notkun skrifstofuhúsnæðis á 3. og 4. hæð hússins við Ingólfsstræti 3 í íbúðir ásamt því að reisa svalir og breyta gluggum á framhlið hússins skv. teikningum meðfylgjandi fyrirspurn.
- Þá er ítrekað að huga þarf vel að hljóðvist og gera grein fyrir þeim aðgerðum á teikningastigi og sannreyna að þær virki í raun.
- Vakin er athygli á samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar sbr. umsögn.
- Ekki er heimilað að breyta fyrirhuguðum íbúðum í gististað „án sérstaks gistileyfis“ sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iða Másdóttir

verkefnastjóri