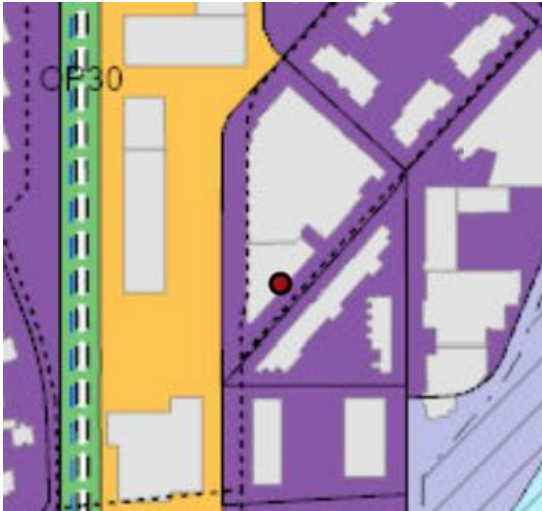




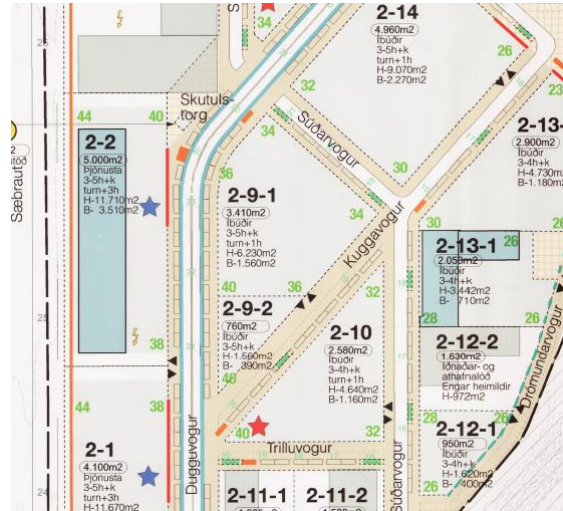
Reykjavík, 14. apríl 2026
USK26010081

Kuggavogur 26 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Andra Vals Sigurðssonar, dags. 7. janúar 2026, um rekstur gististaðar í rými 01 0104 í húsinu á lóð nr. 26 við Kuggavog.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

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 Kuggavogi 26 borgarhluta 4 og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð, svæði 2, samþykkt í borgarráði 9. febrúar 2017, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 26 við Kuggavog er fjölbýlishús með verslun- og þjónustu á jarðhæð hússins. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að breyta rými 01 0104, á jarðhæð hússins, í gististarfsemi. Rýmið er í dag skráð verslunarrými.

Í kafla 3.2. Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir:

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). 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



Reykjavík



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 nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3). Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1–ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppráttum. Sjá Viðauka 5 með lista yfir öll svæði sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

* Íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Búsetuúrræði þar sem krafist er gæslu allan sólarhringinn og/eða umfang starfsemi er umtalsvert geta einnig verið heimil en eru háð því að gerð sé grein fyrir þeim í deiliskipulagi (sjá nánar kafla 3.4). Hjúkrunarheimili eru einnig almennt heimil innan svæða sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

** Undir almenna verslun, þjónustu- og atvinnustarfsemi falla m.a. minni matvöruverslanir (sbr. nærþjónustukjarnar), aðrar dagvöruverslanir, stakar sérvöruverslanir, ýmis þjónustustarfsemi (s.s. hárgreiðslustofur, lækni- og heilbrigðisþjónusta, snyrtistofur, húðflúrstofur o.fl.), veitingastaðir í flokki I og eftir atvikum í flokki II, menningarhús, söfn, líkamsræktarstöðvar, minni íþróttahús, gallerí, litlar vinnustofur og skrifstofur í sérhæfðri starfsemi (1–3 starfsmanna, s.s. listamenn, handverksfólk, saumastofur, lögfræðistofur, arkitektþjónusta, auglýsingastofur, hugbúnaðargerð, bókhaldsþjónusta o.s.frv.) og þrífalegur smáíðnaður (s.s. rammagerð, skóviðgerðir, gullsmiðir, húsgagnasmíði, bólstrun, hjólaverkstæði, prentstofur o.fl.), enda sé starfsemin í skráðu atvinnuhúsnæði. Undirstrikað er að ofangreind starfsemi og þjónusta er nefnd í dæmaskyni og er ekki tæmandi upptalning á því sem getur verið heimilt innan íbúðarbyggðar. Sjá nánar Starfsemi í íbúðarbyggð. Skilyrði og takmarkanir á atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð, leiðbeiningarit með hverfisskipulagi.

Að auki segir í töflu 19.3 um gististaði:

Tafla 19.3. Gististaðir

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

| | Gististaður | | | | Sérstök ákvæði/skilyrði |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|
| | Flokkur I | Flokkur II | Flokkur III | Flokkur IV | |
| Íbúðarbyggð (ÍB) | Já | Nei | Nei | Nei | |
| nærþjónustukjarnar | Já | Já | Já | Nei | |
| aðalgötur | Já | Já/nei | Já/nei | Nei | Sjá nánar skilgreiningu aðalgatna |

Þar sem Kuggavogur 26 er ekki nærþjónustukjarni og stendur ekki við aðalgötu er ekki hægt að fallast á það að heimila breytta notkun rýmis 01 0104 úr verslunarrými í gististað þar sem það samræmist ekki aðalskipulagi.

Niðurstaða

- Neikvætt tekið í erindið, 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 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

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri



Reykjavík