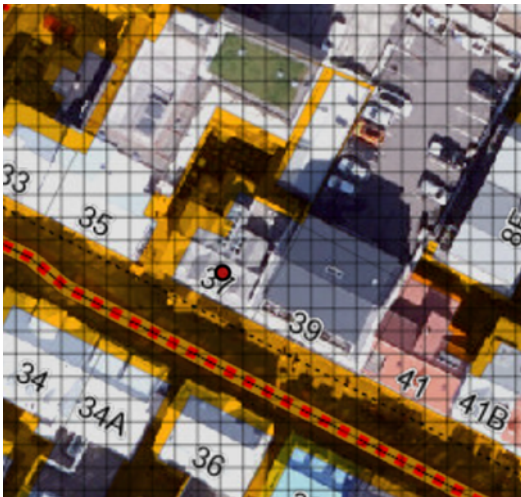


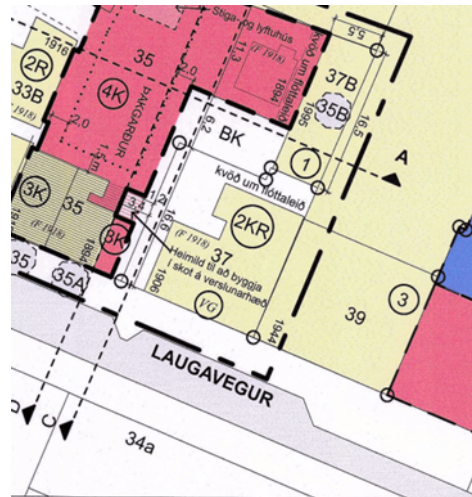


Laugavegur 37 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Fasteignafélagsins Flekans ehf., dags. 21. apríl 2026, um reka gistiheimili í hluta hússins á lóð nr. 37 við Laugaveg.



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 Laugavegi 37 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af miðborgarkjarna, M1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði 23. maí 2003, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 37 við Laugaveg er þriggja hæða hús með með 3 fasteignum þar af eru tvær fasteignir skráðar sem verslanir en sú þriðja skráð sem hótélíbúðir en það er fasteignin fnr. 200-4773. Sú eign er á þriðju hæð hússins og var notkun hennar breytt úr íbúð í hótélíbúðir árið 2013 kv. fasteignaskrá. Ekkert rekstrarleyfi fyrir gististað er í gildi. Húsið var byggt árið 1906.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að reka gistiheimili í hluta hússins eða nánar tiltekið fnr. 200-4773.

Um miðborgarkjarna, m1a, segir í aðalskipulagi:

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins og litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á



jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum og stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rými veitingaheimildir. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru settar fram í skjalinu B2. Miðborgin. Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.

Á lóðinni er í gildi deiliskipulag sem nær yfir Frakkastígsreit eða staðgreinisreit 1.172.1. Deiliskipulagið var samþykkt 23. maí 2003 en á því hafa verið gerðar sjö deiliskipulagsbreytingar.

Í deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var í borgarráði þann 2. apríl 2020 er gerð grein fyrir gististarfsemi í húsinu og í skilmálum fyrir húsið að Laugavegi 37 segir m.a.:

Í húsinu mega vera allt að 11 íbúðir sem ætlaðar eru til útleigu til ferðamanna. Það er í samræmi við þá starfsemi sem fyrir er á lóðinni, en þar eru í dag gistiíbúðir og tengd rými, auk verslanarýma við Laugaveg. Hér er því um óbreytta starfsemi að ræða.

Síðan umrædd deiliskipulagsbreyting tók gildi hafa verið gerðar þrjár nýrri breytingar á deiliskipulaginu. Í þeim breytingum er m.a. tekið fram í skilmálum fyrir Laugaveg 37 að „deiliskipulagið geri ráð fyrir að það verði óbreytt.“

Því gilda því þeir skilmálar sem settir eru fram í deiliskipulagsbreytingu sem samþykkt var 2. apríl 2020 og er því ekki gerð skipulagsleg athugasemd við gististarfsemi í húsinu, enda samræmist sú starfsemi deiliskipulagi.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við rekstur gististaðar í húsinu þar sem það samræmist deiliskipulagi.

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