



Reykjavík, 2. júní 2026  
USK26030472

## Miðtún 18 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. maí 2026 var lögð fram fyrirspurn Stefáns Helga Henrýssonar, dags. 27. mars 2026, um áframhaldi rekstur gististaðar í flokki II í húsinu á lóð nr. 18 við Miðtún og hefur breyting á rekstaraðila og notkun hússins áhrif á útgáfu nýs leyfis.



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 Miðtúni 18 borgarhluta 4. Laugardalur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB20 – Tún.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Túnahverfi, samþykkt í borgarráði 22. júlí 2010 ásamt síðari breytingum.

### Umsögn

Húsið á lóð nr. 18 við Miðtún er steinsteypt einbýlishús á einni hæð ásamt kjallara og geymslulofti, byggt árið 1944 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort heimilt sé að reka gististað í flokki II í kjallara hússins við Miðtún 18 samkvæmt núverandi skipulagi og byggingarreglugerð. Þá er í gildi ótímabundið rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki II nú þegar en fyrirspyrjandi hyggst færa reksturinn úr einstaklingsrekstri yfir í einkahlutafélag en til þess þyrfti að segja upp núverandi leyfi og sækja um nýtt.

Lóðin og byggingin á Miðtúni 18 er hluti af íbúðarsvæði ÍB20 – Tún. Þá segir m.a. um skilgreiningu landnotkunar í kafla 3.2. 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.



Reykjavík



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.

Í töflu 19.3. Gististaðir í aðalskipulagi segir að gististaðir í flokki II-III séu einungis heimilaðir á íbúðasvæði á lóðum sem liggja meðfram aðalgötum eða á svæði sem skilgreint er sem nærþjónustukjarni. Það á ekki við í tilviki þessu og sömuleiðis er ekki tilgreint í deiliskipulagi að í húsinu við Miðtún 18 fari fram rekstur gististarfsemi.

Þá er húsnæðið skráð sem einbýlishús með íbúð á 1. hæð ásamt íbúðaherbergi í kjallara hússins en samkvæmt breytingu á lögum 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald sem samþykkt var á Alþingi 30. apríl 2024, skal rekstrarleyfis skyld gististarfsemi innan þéttbýlis vera í samþykktu atvinnuhúsnæði og að á aðaluppdráttum sé tilgreint að húsnæði tilheyri notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð.

### Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið. Rekstur gististaðar í flokki II er ekki heimilaður á íbúðasvæði skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sbr. umsögn.
- Í breytingu á lögum 85/2007 er kveðið á um að öll rekstrarleyfis skyld gististarfsemi innan þéttbýlis skuli vera í samþykktu atvinnuhúsnæði og að á aðaluppdráttum sé tilgreint að húsnæði tilheyri notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð.

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

Jarprúður Iðja Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík