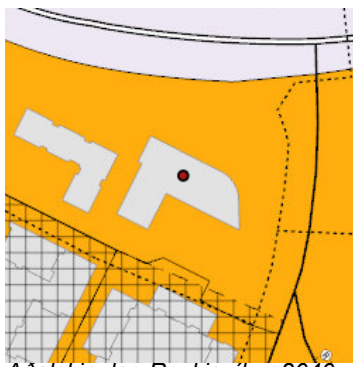




Reykjavík, 17. mars 2026
USK26020234

Skúlagata 21 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Heima atvinnuhúsnæðis ehf., dags. 16. febrúar 2026, ásamt bréfi, dags. 2. febrúar 2026, um að breyta notkun hússins á lóð nr. 21 við Skúlagötu úr skrifstofuhúsnæði í gistiheimili.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Loftmynd



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 Skúlagötu 21 borgarhluta 2 miðborg og er hluti af M1b, Blönduð miðborgarbyggð – Skrifstofur og þjónusta.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Skúlagötusvæði, samþykkt í borgarráði 13. maí 1986, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 21 við Skúlagötu er þriggja hæða skrifstofuhúsnæði, byggt árið 2000 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að breyta notkun hússins úr skrifstofuhúsnæði í gististað og hvort að slík breyting á hagnýtingu hússins kalli á breytingu á deiliskipulagi.

Skv. bréfi Heima atvinnuhúsnæðis ehf. er gert ráð fyrir að breyta húsinu þannig að í stað skrifstofuhúsnæðis verði þar 60-80 herbergja íbúðarhótel með áherslu á fjölskyldur sem þurfa svefnpláss fyrir 4-6 gesti.

Í aðalskipulagi segir um svæði M1b:

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um



starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru sett fram í skjalinu B2. Miðborgin.

Skúlagata 21 er ekki á svæði þar sem eru ákvæði um götuhliðastýringu sbr. mynd 17 í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er Skúlagata 21 skrifstofuhúsnæði. Gera þarf því breytingar á deiliskipulagi til þess að hægt sé að koma fyrir gististað í húsinu.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækir um breytingu á deiliskipulagi til þess að koma fyrir gististað í húsinu að Skúlagötu 21.

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 tilfelli 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