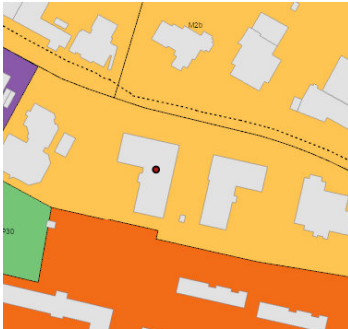




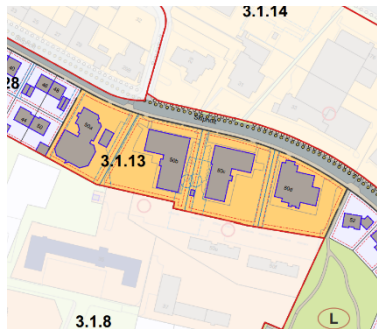
Reykjavík, 3. júlí 2025
USK25040103

Skipholt 50b – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Ingimars H. Guðmundssonar ehf., dags. 7. apríl 2025, um rekstur gististaðar með Capsules einingum á jarðhæð hússins á lóð nr. 50B við Skipholt fyrir allt að 30 manns. Einnig er lögð fram ljósmynd af Capsule einingum/gistihylki.



Hverfissskipulag.



Götumynd, tekin af Já.is



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

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 Skipholti 50b borgarhluta 3 Hlíðar og er hluti af miðsvæði, m2b.

Um m2b, Holt – Laugavegur segir í aðalskipulagi:

Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.

Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Hlíðar, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og tók formlega gildi með birtingu í B-deild stjórnartíðinda 6. september 2024. Skipholt 50b er hluti af skilmálæiningu 3.1.13.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 50b við Skipholt er verslunar- og þjónustuhúsnæði byggt árið 1987. Húsið er fjórar hæðir en á jarðhæð er bakarí, apótek, ljósmyndavöruverslun og heildverslun. á efri hæðum eru skrifstofur.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort að koma megi fyrir capsule-gistiheimili á jarðhæð hússins, í fnr. 2232020, rými 104, fyrir 30 manns.

Bent er á að fyrir slíkum breytingum þarf samþykki allra meðeigenda í húsinu sbr. fjöleignahúsalög nr. 26/1996.



Reykjavík



Samkvæmt aðalskipulagi geta hótél verið heimiluð á svæði m2b. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breytttri notkun húsnæðis til þess að tryggja að húsnæðið uppfylli öll ákvæði byggingarreglugerðar og laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Í hverfisskipulagi er vísað til aðalskipulags hvað varðar heimilaða starfsemi í skilmálaeiningunni.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækji um byggingarleyfi fyrir breytttri notkun húsnæðis. Heimilt er í skipulagi að vera með gististarfsemi á svæðinu.

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