



Reykjavík, 31. mars 2026
USK25120027 (HS)

Hallgerðargata 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna reksturs á gististað

Lögð fram fyrirspurn Kartuli ehf., dags. 2. desember 2025, um rekstur gististaðar í íbúð í húsinu á lóð nr. 3 við Hallgerðargötu.



Loftmynd og kort af Hallgerðargötu 3 og nágrenni

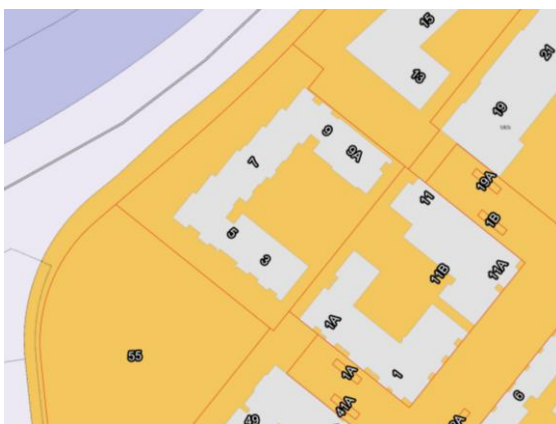


Séð á Hallgerðargötu 3 frá Sæbraut

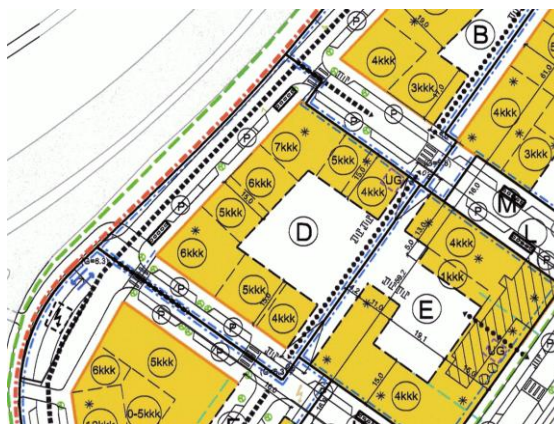
Skipulag í gildi

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. aðalskipulagi er lóðin og byggingin á Hallgerðargötu 19 staðsett á miðsvæði (M), nánar tiltekið M6b Kirkjusandur í borgarhluta 4 Laugardalur. Um svæðið stendur:

Einkum gert ráð fyrir skrifstofum á sviði fjármála, ráðgjafar og stjórnsýslu. Stofnanir og þjónusta tengd þessari starfsemi, s.s. hótél, veitingastarfsemi og sérhæfð þjónusta, er heimil. Íbúðir eru heimilar á þessum svæðum, einkum á efri hæðum bygginga. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema sérstaklega sé tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt.



Skjáskot af aðalskipulagsuppdrátti. Hallgerðargata 3 er á miðsvæði M6b Kirkjusandur



Skjáskot af gildandi deiliskipulagsuppdrátti fyrir Hallgerðargötu 3.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Kirkjusand, samþykkt í borgarráði þann 9. október 1990, ásamt síðari breytingum. Árið 2016 var gerð stór deiliskipulagbreyting sem þar sem yfirbragði og landnotkun hverfisins var breytt í blandaða byggingu.



Reykjavík



Í almennum deiliskipulagsskilmálum stendur:

Heimilt er að vera með skrifstofur, verslun og þjónustu á jarðhæðum lóða A-F. Jafnframt er heimilt að hafa íbúðir á jarðhæðum lóða D og E. Á lóð C er þó krafa um verslun og þjónustu á jarðhæð (1. hæð). Á lóðum A-F er auk þess heimilt að reka matvöruverslun. Einungis er heimilt að starfrækja hótél (gististað í flokki II-V) á lóð F. Opnunartími veitingastaða á svæðinu er takmarkaður við kl. 23:00 á virkum dögum og kl. 1:00 um helgar, nema á lóð F en þar gilda heimildir skv. aðalskipulagi. Á lóð E er heimilt að starfrækja leikskóla.

Í sérskilmálum fyrir lóð D, þar sem Hallgerðargata 3 er, stendur um heimila starfsemi á lóðinni:

Íbúðarhús, en heimilt að vera með verslun, skrifstofur og þjónustu á jarðhæð.

Umsögn

Húsið á Hallgerðargötu 3 er fjölbýlishús frá árinu 2020, byggt eftir hönnun Schmidt / Hammer / Lassen arkitekter.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort heimilt sé að reka gististað í íbúð í húsinu.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er almennt heimilt að vera með gististaði á miðsvæði M6b Kirkjusandi, en í gildandi deiliskipulagi er heimildin þrengd og gildir einungis á einni lóð, þ.e. lóð F, sem Hallgerðargata 3 er ekki á. Því er engin heimild fyrir rekstur gististaðar fyrir utan gististað í flokki I, heimagisting í 90 daga á ári.

Niðurstaða

- Neikvætt tekið í erindið. Ekki er heimild fyrir rekstur gististaðar á Hallgerðargötu 3 í deiliskipulagi, sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir

arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

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.



Reykjavík