



Týsgata 8 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. október 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. október 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun þannig að íbúðum á 2. - 4. hæð er breytt í hótélíbúðir í veitinga- og fjölbýlishúsi á lóð nr. 8 við Týsgötu.



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 Týsgötu 8 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af M1c, blandaðri miðborgarbyggð, íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði 7. mars 2003, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Týsgata 8 er fjögurra hæða íbúðarhúsnæði með verslun á jarðhæð. Húsið var byggt árið 1934 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta notkun íbúða í húsinu í gististað.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir um M1c:

Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfllöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Sjá nánar kafla 19, Sérstök ákvæði um



starfsemi. Frekari markmið og forsendur um þróun miðborgar eru sett fram í skjalinu B2. Miðborgin. **Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.**

Með birtingu í B-deild stjórnartíðinda þann 30. maí 2017 tók gildi breyting á deiliskipulagi er varðar Týsgötu 8. Í þeirri breytingu segir:

Sérskilmálar fyrir Týsgötu 8 eftir breytingu:

Heimilt er að vera með gististað í flokki II eða íbúðir á efri hæðum hússins. Á jarðhæð skal vera verslun/þjónusta eða veitingastaður opinn almenningi allan daginn. Ekki er heimilt að byrgja fyrir glugga. Heimild til að gera léttar byggingar og/eða svalir á efri hæðum norðvestur gafls, út á lóð Týsgötu 8a.

Þar sem að deiliskipulag kveður á um að á efri hæðum hússins megi vega gististarfsemi í flokki II eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við breytta notkun íbúða í gististað.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið, samræmist deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík