

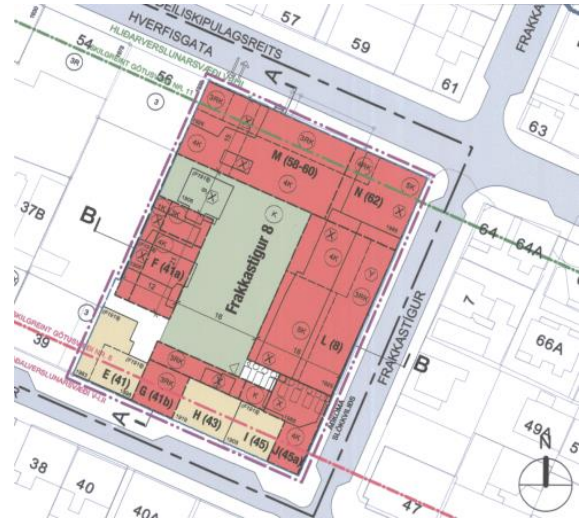


## Frakkastígsreitur – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. september 2023 var lagt fram erindi Magnúsar Stephensen, dags. 4. september 2023, varðandi fyrirkomulag og eftirlit gististaða og hótelfarfsemi á reit 1.172.1, Frakkastígsreit, og þéttingareitum almennt.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulagsbreyting á Frakkastígsreit, samþykkt 13. febrúar 2015

## Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir reiturinn borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a, miðborgarkjarni.

**Deiliskipulag:** Í gildi fyrir lóðina er deiliskipulag Frakkastígsreitur, samþykkt 25. mars 2003 með síðari breytingum. Þar á meðal breytingum, samþykktum 5. september 2013 þar sem eystri hluti lóðanna var sameinaður í eina, sem heitir nú Frakkastígur 8.

## Umsögn

Spurt er um fyrirkomulag og eftirlit gististaða og hótelfarfsemi á Frakkastígsreitnum, og þéttingarreitum almennt. Tilfni fyrirspurnar er vaxandi fjöldi ferðamanna sem kemur og nýtir íbúðir á reitnum.

### Flóki Invest:

Í erindinu kemur fram að fjárfestingafélagið Flóki Invest, eigi nú 30 íbúðir af 66 á lóðinni, eitt skrifstofurými og verslunarrými við Laugaveg auk þess að eiga gistiheimilið Vintage Hotel Reykjavík í húsi nr. 41 við Laugaveg.

Á heimasíðu Flóka Invest segir:

Langflestar eignirnar eru í útleigu. Flóki leigir til að mynda erlendum starfsmönnum Alvotech sem það kjósa íbúðir til lengri eða skemmri tíma á meðan fólk er að fóta sig í íslensku samfélagi.

Sumt starfsfólk Alvotech kemur til Íslands að vinna í skemmri tíma, jafnvel einu sinni til tvisvar í mánuði. Þá er mikilvægt fyrir Alvotech að hafa aðgang að íbúðum eða hótelfherbergjum sem fólk getur gíst í. Hefðbundið fyrirkomulag er á milli leigusala og leigutaka. Starfsfólk er ekki skuldbundið til að leigja af Flóka fasteignum heldur gefst kostur á því. Leiguverð er í samræmi við markaðsverð á leigumarkaði.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er, á svæði M1a sem umrædd lóð fellur undir, óheimilt er að breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir. Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Á svæði M1a er einungis heimil gististarfsemi í flokki I, heimagistingu, sem er gisting á heimili gistasala að hámarki 90 daga, nema annað sé gefið til kynna í deiliskipulagi.

Ekkert er minnst á heimild til gististarfsemi á reitnum, hvorki í upprunalegu deiliskipulagi, né síðari breytingum. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. júní 2015 við fyrirspurn um að reka gistirými/stúdentabúðir á efri hæðum húsanna á lóð nr. 41, 41B, 43 og 45 við Laugaveg, þ.e. þær húseignir sem nú tilheyra Vintage Hótel Reykjavík, voru eigendur tilbúnir til að setja kvaðir á íbúðarluta húsanna til að þar verði ekki hægt að stunda skammtímaleigu. Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8. október 2015, er tekið jákvætt í að rými á efri hæðum Laugavegs 41, 41B, 43 og 45 verði að gistirými/hótel. Jafnframt er óskað eftir þinglýstum kvöðum á íbúðir á reitnum skv. hugmyndum eigenda. Ekki verður séð að það hafi verið gert.

#### Íbúðir stéttarféлага og annarra fyrirtækja:

Auk þess sem Flóka Invest á 30 íbúðir (45%) á Rafiðnaðarsambandið 4 íbúðir og önnur félög tvær. Samtals 36 íbúðir (55%).

Einungis 30 íbúðir eru í eigu einstaklinga eða um 45%

Tilfni fyrirspurnar eru vaxandi fjöldi ferðamanna sem nýtir íbúðir Flóka Invest, sem tilheyra ekki hótelinu. Straumur sé stöðugur auk þess sem starfsmenn hótelsins sjái um þrif og slíkt. Ljóst sé að starfsemi hótelsins sér farin að breiða sig út í þær íbúðir sem ætlaðar voru starfsmönnum. Einnig sé mikið ónæði af þeim íbúðum sem tilheyra stéttarfélögum.

Skv. framansögðu er ekki heimilt að leigja íbúðir út í skammtímaútleigu.

#### **Niðurstaða**

- Starfsemi skammtímaútleigu er óheimil skv. deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri

Afrit: Eftirlitsdeild umhverfis-og skipulagssviðs