Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

S T A R F S L E Y F I

til að starfrækja gististað; hótel, (Reykjavík Residence Hótel), Vatnsstígur 2 / Laugavegur 35

Nafn leyfishafa: Reykjavík Residence Hótel ehf.

Heimilisfang: Hagasmári 3 Póstnúmer: 201

Kennitala: 530906-0940

Útgáfudagur leyfis: xx.xx 2025 **Gildir til: xx.xx 2037**

Starfsleyfi þetta er gefið út samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir með síðari breytingum og laga nr. 93/1995 um matvæli þegar um matvæli er að ræða. Leyfishafi skal hlíta ákvæðum framangreindra laga, einnig laga nr. 6/2002 um tóbaksvarnir með síðari breytingum. Einnig ákvæðum annarra laga, reglugerða og starfsleyfisskilyrða sem um starfsemina kunna að gilda.

Leyfið er einnig gefið út með *starfsleyfisskilyrðum heilbrigðisnefndar Reykjavíkur fyrir gististaði og starfsleyfisskilyrði fyrir setlaugar og iðulaugar sem reknar eru utan sundstaða.*

Fyrirhugaðar breytingar á húsnæði, framleiðslu eða rekstri skulu gerðar í samráði við Heilbrigðiseftirlit. Við flutning eða eigendaskipti fellur starfsleyfið úr gildi nema nýr rekstraraðili sæki um að leyfið færist yfir á hans nafn.

Framsal þessa leyfis er óheimilt. Skylt er að framvísa starfsleyfinu þegar opinber eftirlitsaðili óskar þess. Starfsleyfi þetta skal hanga uppi á áberandi stað.

Heimilt er að endurskoða starfsleyfi þegar þörf krefur. Leyfishafi skal greiða starfsleyfis- og eftirlitsgjöld samkvæmt gildandi gjaldskrá.

Reykjavík, xx 2025

DRÖG

Umsókn um starfsleyfi til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Umsókn móttekin

09-07-2025 16:27

Tungumál á Mínum síðum: IS

Skilmálar

Já, ég samþykki!
✓

Tegund umsóknar

Vinsamlegast hakið við það sem við á
Breytingar á húsnæði

Starfsemi hefst
01-09-2025

Starfsstöð og fyrirtæki

Heiti starfsstöðvar
Reykjavík Residence Hótel

Aðsetur starfsstöðvar
Vatnsstígur 2 / Laugavegur 35

Póstnúmer aðseturs
101

Símanúmer

Netfang

Heimasíða
www.rrhotel.is

Nafn fyrirtækis
Reykjavík Residence Hótel ehf.

Kennitala fyrirtækis
5309060940

Lögheimili fyrirtækis
Hagasmári 3

Póstnúmer fyrirtækis
201

Forsvarsmaður

Nafn forsvarsmanns

Kennitala forsvarsmanns

Sími forsvarsmanns

Netfang forsvarsmanns

Hvar fer starfsemin fram?

Hvar fer starfsemin fram?
Í fasteign

Fasteignanúmer
F2004775

Rýmisnúmer
010101

Starfsemi

Hvers konar starfsemi?

Gististarfsemi

Tegund starfsemi

Gististaður með veitingum, þ.m.t. áfengi;Hótel;Eingöngu morgunverður;Starfsmenn gististaðar sjá um ræstingu;Herbergi með snyrtingu (handlaug, bað/sturta og salerni)

Fjöldi salerna á hverri hæð (sameiginleg salerni), ef við á

7

Fjöldi sturtu á hverri hæð (sameiginlegar sturtur), ef við á

7

Gestafjöldi

14

Öryggi gesta

Sólarhringsvakt starfsmanns á staðnum;Sjúkrakassi aðgengilegur fyrir gesti

Aðstaða til geymslu og flokkunar á sorpi sem fellur til við starfsemina. Þarf að vera á samþykktum teikningum. Ath. þetta á einnig við um tómar drykkjarvöruumbúðir.

✓

Nánari lýsing á starfseminni

Ofanverðu er svarað m.t.t. þeirra eininga sem verið er að bæta við í þessari umferð, eða 7 hótelíbúðum.

Fylgigögn

Viðbótargögn

reykjav_umsogn_byg_09_07_2025.pdf,KO84_250627_102307_1f0.pdf

Sýslumenn
Sýslumaðurinn á
höfuðborgarsvæðinu

Skrifstofa borgarstjórnar
Vinnueftirlitið
Lögregla

Málsnúmer: 2024-052292
Kópavogi, 27. júní 2025

Umsagnarbeiðni - Gistileyfi

BREYTING: FJÖLGUN GESTA OG EITT FASTANÚMER

Umsækjandi: Reykjavík Residence Hótel ehf., kt. 530906-0940, Hagasmára 3, 201 Kópavogi,

Forsvarsmaður: **Sími:**

Netfang:

Tegund umsóknar: - Umsókn um leyfi til reksturs Gististaðir í Flokkur IV – A Hótel

Heiti staðar: Reykjavík Residence Hótel, Vatnsstígur 2, Laugavegur 35A og 35B, 101 Reykjavík.

Staðsetning:

Heiti fasteignar:	Fasteignanúmer:	Rýmisnúmer:	Hámarksfjöldi
Vatnsstígur 2,	2004775		134
Vatnsstígur 2	2004775		14 (veitingarými)

Afgreiðslutími áfengis:

Virka daga frá:	Virka daga til:	Aðfaranætur frídaga frá kl:	Aðfaranætur frídaga til
kl:11:00	01:00	11:00	03:00

Hámarksgestafjöldi: 134 gisting

Hámarksgestafjöldi: 14 veitingarými

Með vísan til 4. mgr. 10. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og 26. og 27. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 er óskað eftir umsögnum framangreindra umsagnaraðila. Þess er óskað að umsögn verði send á Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu við fyrsta hentugleika eða eigi síðar en **45 dögum** eftir móttöku beiðni þessarar, sbr. 2. mgr. 9. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og 2. mgr. 26. gr. reglugerðar nr. 1277/2016. Berist umsögn ekki innan þess frests kemur til álita að gefa út leyfi án umsagnar viðkomandi aðila. **Sérstaklega er óskað eftir afstöðu slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits til leyfilegs gestafjölda**

Umsagnir óskast sendar á netfangið leyfi@syslumenn.is. Í umsögn skal tilgreina nafn og kt. umsækjanda og heiti fasteignar og fasteignanúmer.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu

Sýslumenn

Umsókn um breytingu á gildandi rekstrarleyfi til sölu gistingar eða veitingu veitinga

skv. lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og reglugerð nr. 1277/2016 sama efnis

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu

Berist til sýslumanns í umdæmi þar sem starfsemi er fyrirhuguð

Umsækjandi/leyfishafi:		
Nafn einstaklings eða lögaðila: Reykjavík Residence Hótel	Kennitala: 530906-0940	Netfang: inga@florahotels.is
Heimilisfang: Hagasmári 3	Póstnúmer og staður: 201 Kópavogur	Sími / Símar: 514-1476
Virðisaukaskattsnúmer (VSK nr.): 94131	Nr. leyfis: REK-2024-052292	

Núverandi forsvarsmaður (sem ber ábyrgð á rekstrinum):		
Fullt nafn:	Kennitala:	Netfang:
Lögheimili:	Póstnúmer og staður:	Sími / Símar:

Veitinga- eða gististaður:		
Heiti veitingastað/nafn skips eða gististaðar: Reykjavík Residence Hótel	Netfang: accounting@rrhotel.is	
Heimilsfang (starfsstöð): Vatnsstígur 2	Póstnúmer og staður: 101 Reykjavík	Sími / Símar: 561-1200
Fasteignanúmer/skipaskrárnúmer: F2004775		

Efni breytinga:

- ☐ Breyting á forsvarsmanni (sem ber ábyrgð á rekstrinum). Skráið viðeigandi upplýsingar um viðkomandi hér að neðan auk þess sem viðkomandi þarf að staðfesta samþykki með undirritun sinni. Sakavottorð, vottorð um forræði á búi, vottorð um búsetu, vottorð um skuldastöðu þurfa að liggja fyrir (sjá leiðbeiningar á vef).
- ☐ Breyting á húsnæði (ný staðfest teikning þarf að fylgja).
- ☐ Breyting á afgreiðslutíma áfengis.
- ☐ Ósk um að bæta við svæði fyrir útiveitingar (teikning af svæði þarf að fylgja, sjá leiðbeiningar).
- ☑ Annað hvað? 7 gistieiningum bætt við núverandi leyfi

Athugasemdir:

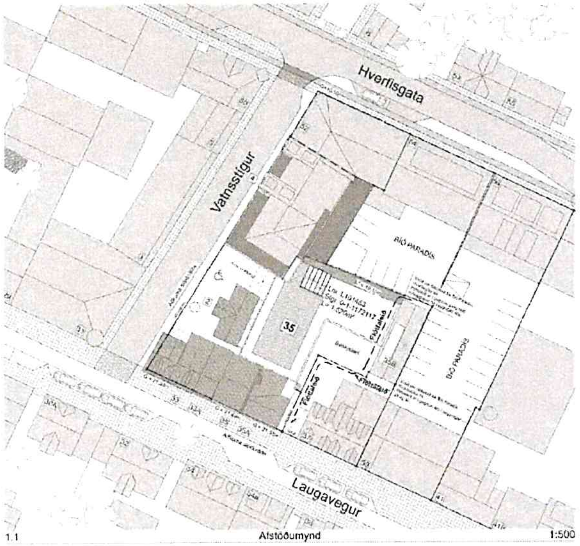
Upphaflega kallað Laugavegur 35. Allt verkefnið gengur nú undir nafninu Vatnsstígur 2 en hlutinn sem bætt er við núna er tæknilega séð Laugavegur 33.

Nýr forsvarsmaður (sem ber ábyrgð á rekstrinum)		
Fullt nafn:	Kennitala:	Netfang:
Lögheimili:	Póstnúmer og staður:	Sími / Símar:
Staður og dagsetning:	Undirskrift nýs forsvarsmanns/ábyrgðarmanns:	

Undirskrift forsvarsmanns:	
Staður og dagsetning: 26. júní 2025	Undirskrift umsækjanda (ef einstaklingur):
Staður og dagsetning:	Undirskrift forsvarsmanns (sem er að láta af störfum ef við á) eða umboðsmanns umsækjanda ef lögaðili):

Laugavegur 37

Laugavegur 37



1.1 Afstöðumynd 1:500

SÓTT ER UM:

Deiliskipulag:

LAUGAVEGUR 35	BRÚTTÓ FERMETRAR									BRÚTTÓ RÚMMÁL		
Helstu stærðir:	ER			VERÐUR			MISMUNUR			ER	VERÐUR	MISMUNUR
	A- rými	B-Rými	A+B	A- rými	B-Rými	A+B	A- rými	B-Rými	A+B-Rými			
5.hæð	249,7		249,7	249,7		249,7	0,0	0,0	0,0	869,6	869,6	0,0
4.hæð	968,4	17,2	985,6	966,5	17,2	983,7	-1,9	0,0	-1,9	2.989,1	2.989,3	0,0
3.hæð	1.018,8	64,3	1.083,1	1.018,8	64,3	1.083,1	0,0	0,0	0,0	2.884,7	2.884,7	0,0
2.hæð	1.036,0	48,8	1.084,8	1.036,0	48,8	1.084,8	0,0	0,0	0,0	3.025,0	3.025,0	0,0
1.hæð	1.091,9	28,1	1.120,0	1.094,3	28,1	1.122,4	2,4	0,0	2,4	3.178,6	3.184,2	5,6
Kjallari m. Bílakjallara	960,5	0,0	960,5	960,5	0,0	960,5	0,0	0,0	0,0	2.865,5	2.865,5	0,0
Botnplata			0,0			0,0	0,0	0,0		252,2	252,2	0,0
Samtals m. bílakjallara	5.325,3	158,4	5.483,7	5.325,8	158,4	5.484,2	0,5	0,0	0,5	16.064,7	16.070,3	5,6
Bílakjallari	240,7	0,0	240,7	240,7	0,0	240,7	0,0	0,0	0,0	731,7	731,7	0,0
Samtals án bílakjallara	5.084,6	158,4	5.243,0	5.085,1	158,4	5.243,5	0,5		0,5	15.333,0	15.338,6	5,6

LAUGAVEGUR 35B	BRÚTTÓ FERMETRAR									BRÚTTÓ RÚMMÁL		
Helstu stærðir:	ER			VERÐUR			MISMUNUR			ER	VERÐUR	MISMUNUR
	A- rými	B-Rými	A+B	A- rými	B-Rými	A+B	A- rými	B-Rými	A+B - Rými			
1.hæð	133,2	9,0	142,2	133,2	9,0	142,2	0,0	0,0	0,0	379,5	379,5	0,0
Botnplata			0,0			0,0	0,0		0,0	18,3	18,3	0,0
SAMTALS	133,2	9,0	142,2	133,2	9,0	142,2	0,0	0,0	0,0	397,8	397,8	0,0

LAUGAVEGUR 35 OG 35B	MEÐ BÍLAGEYMSLU						ÁN BÍLAGEYMSLU					
1520,3	ER			VERÐUR			ER			VERÐUR		
	L35	L35B	L35+L35B	L35	L35B	L35+L35B	L35	L35B	L35+L35B	L35	L35B	L35+L35B
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	5.325,3	133,2	5458,5	5.325,8	133,2	5459	5.085	133,2	5217,8	5.085,1	133,2	5.218,3
NÝTINGARHLUTFALL (A)-RÝMI			3,59			3,59			3,43			3,43
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls	5.483,7	142,2	5625,9	5.484,2	142,2	5626,4	5.243	142,2	5385,2	5.243,5	142,2	5.385,7
NÝTINGARHLUTFALL (A+B)-RÝMI			3,70			3,70			3,54			3,54

Brunavarnir

Brunavarnir eru samkvæmt brunahönnun ÖRUGG verkfræðistofu nr 3021-001-SKY-001-V14.

Notkunarskilmálar vegna brunavarna

Verslunar- og þjónusturými í notkunarflokki 2. Hótel er í notkunarflokki 4, en bílgeymsla í kjallara er í notkunarflokki 2. Afmörkuð geymslurými í kjallara Laugavegar 33 eru í notkunarflokki 1. Íbúðir Vatnsstígs 4 eru í notkunarflokki 3 og geymslusvæði íbúða í kjallara í notkunarflokki 1. Brunaálag er almennt undir 800 MJ/m², en undir 1600 MJ/m² í geymslum.

Brunaviðvörunarkerfi

Í byggingum Laugavegar 33 og 35 verður brunaviðvörunarkerfi, tengt viðurkenndri vaktstöð samkvæmt leiðbeiningum HMS og ÍST EN 54. Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis verður í inntaksrými vatnsúðakerfis en útstöðvar staðsettar í gestamóttöku og í verslunar- og þjónusturýmum aðgengilegum frá Laugavegi. Við stjórnstöðvar skulu vera dagsettar yfirlitsmyndir brunaviðvörunarkerfis. Í íbúðum Vatnsstígs 4 verða stakir reykskynjarar, lágmark einn skynjari á hverja 80 m². Mælt er með því að íbúar setji upp reykskynjara í hvert rými. Í þjónusturými við Vatnsstíg 4 verður brunaviðvörunarkerfi, tengt viðurkenndri vakstöð, skv. leiðbeiningum HMS og ÍST EN 54.

Handslökkvibúnaður

Slöngukefli skulu vera skv. ÍST EN 671-1, staðsett í bílgeymslu skv. aðaluppdrætti. Handslökkvitæki skulu vera skv. ÍST EN 3. Á hótelgöngum og í verslunar- og þjónusturýmum verða 6L léttvatnstæki við flóttaleiðir. Í eldhúsum allra hótelíbúða skulu vera eldvarnarteppi og við inganga þeirra skulu vera 3L léttvatnstæki með slökkvigetu a.m.k. 5A og 34B. Í bílgeymslu verða 6kg dufttæki með slökkvigetu a.m.k.21A og 183 B/C staðsett við slöngukefli. Í hverri íbúð Vatnsstígs 4 skal vera eitt 6l léttvatnstæki með slökkvigetu 21A og 183B og í eldhúsum þar skulu vera eldvarnarteppi.

Slökkvikerfi

Byggingarnar verða almennt varðar með sjálfvirku vatnsúðakerfi, sameiginlegt inntaksrými vatnsúðakerfis verður með aðkomu frá Vatnsstíg, aðgengilegt utan frá. Hönnun vatnsúðakerfis skal vera almennt vera skv. ÍST EN 12845 og ÍST EN 12259 ásamt tilheyrandi fylgiritum. Kerfi í hótelíbúðahlutum bygginga verða skv. DS/INSTA 900-1 type 2 (Laugavegur 35 og Vatnsstígur 4) eða ÍST EN 16925 type 3 (Laugavegur 33 og Laugavegur 35A). Íbúð efstu hæðar Vatnsstígs 4 verður án sjálfvirks vatnsúðakerfis.

Reyklosun

Ekki er reiknað með reyklúgu frá stigahúsi nýbyggingar Laugavegar 35 þar sem hægt er að opna frá því beint út á opna svalaganga á þremur hæðum, auk þess sem hægt er að opna hurð út á þakverönd. Frá stigahúsi Laugavegar 33 verða opnanleg fög á 2. og 3. hæð, a.m.k. 0,25m². 1m² lúga verður til reykræsingar frá bílgeymslu, opnanleg af slökkviliði utan frá. Frá stiga- og lyftuhúsi Vatnsstígs 4 verður 1m² reyklúga sem hægt verður að opna handvirkt frá aðkomu slökkviliðs í anddyri. Geymslur í kjallara reykræsast fram í bílgeymslu.

Reyktálmar

Framan við lyftu á efstu hæð Vatnsstígs 4 verður komið fyrir eldvarnartjaldi, E30-CS_{200}, sem lokast sjálfvirkt við brunaboð frá reykskynjurum sem staðsettir verða í íbúð annars vegar og efst í lyftustokk hins vegar.

Neyðarlýsing og leiðarmerkingar

Út- og neyðarlýsing skal uppfylla staðla ÍST EN 1838 og ÍST EN 50172. Gegnumlýst útljós skulu vera sýnileg frá öllum meginsvæðum. Neyðarlýsing skal vera 1 lúx á skilgreindum flóttaleiðum, en 5 lúx við hæðarbreytingar og við öryggisbúnað. Svæðislýsing, a.m.k. 0,5 lúx í opnum sölum stærri en 60m². Ekki er krafa um leiðarmerkingar né neyðarlýsingu í íbúðarhúsnæði í notkunarflokki 3.

Rýming við eldsvoða

Skylt er að setja upp rýmingaráætlun fyrir bygginguna í samræmi við reglur HMS og Vinnueftirlitsins. Uppdráttur sem sýnir flóttaleiðir og rýmingaráætlun skal hengdur upp á sameiginlegum svæðum og í öllum gistieiningum í notkunarflokki 4.

Flóttaleiðir

Flóttaleiðir eru sýndar á yfirlitsteikningum og aðaluppdráttum. Viðmiðunarkröfur byggingarreglugerðar um göngulengdir flóttaleiða eru uppfylltar.

Dyr í flóttaleið

Hurðir út frá móttöku og út frá stigahúsum skulu hafa opnunarbúnað skv. ÍST EN 179. Annars skulu hurðir í flóttaleið hafa a.m.k. hún og sneril, almennt opnast í flóttaátt.

Rafdrifin rennihurð í flóttaleið skal opnast við brunaboð sem skal stýrt gegn um útgangseiningu frá brunaviðvörunarkerfinu. Hún skal búin varaaflmagni og útfærð í samræmi við leiðbeiningar HMS nr. 208.BR1.

Hurðir með aðgangastýringu í flóttaleið verða með brotrofa við dyrnar, sem rýfur straum að læsingunni þannig að hún opnist, og gangsetur jafnframt brunaviðvörunarkerfið. Rofinn sé rækilega merktur: "Neyðarútgangur - Brjótið glerið".

Frágengi fyrir alla

Örugg svæði verða staðsett innan stigahúss Laugavegar 35 og á göngum framan við stigahús Laugavegar 33. Innan öruggra svæða skal vera samskiptabúnaður í samræmi við leiðbeiningar HMS.

Örugg svæði verða staðsett innan stigahúss Vatnsstígs 4, nema á efstu hæð þar sem hreyfihamlaðir geta rýmt út á svalir umhverfis íbúðina. Innan öruggra svæða skal vera samskiptabúnaður í samræmi við leiðbeiningar HMS.

Klæðningar og gólf

Flokkun klæðninga og gólfefna er skv. ÍST EN 13501-1. Allar vegg- og loftaklæðningar verða almennt $K_2$10 B-s1, d0 (flokkur 1) en geta verið B-s2 d0 inni á hótelherbergjum og á afmörkuðum flötum í sprinklervörðum húshlutum. Niðurhengd loft, upphengikerfi og hljóðdempunarplötur þar sem slíkt verður notað verða í flokki B-s1,d0. Gólfefni á flóttaleiðum (milligangar og stigahús) skulu uppfylla lágmark flokk C_{fl}-s1.

Útveggir og þak

Nýjar útveggjaklæðningar skulu uppfylla A2-s1,d0. Loftabil undir klæðningum, einangrun, undirkerfi og öll efni í loftabilinu verða almennt í flokki A2-s1,d0. Þanborðum verður komið fyrir í loftræstu bili útveggjaklæðningar Laugavegar 33 til mótvægis við byggingarefni innan bilsins í flokki 2. Þök verða klædd með klæðningu í flokki B_{ROOF}(t2) skv. ÍST EN 13501-5.

Brunahólfun

Megin brunahólfun og brunahólfun er sýnd á aðaluppdráttum arkitekta. Stigahús Laugavegar 35 er aðskilið frá göngum með EI60 veggjum og a.m.k. E30-CS_{200} hurðum. Lyftuhús eru innan brunahólfa stigahúsa og án hólfunar að þeim.

Opinn svalagangur á 2. hæð Laugavegar 35 verður að hluta varinn með EW60 geislunarvörn vegna nálægðar við bílastæði utan lóðarmarka skv. nánari umfjöllun í brunahönnun.

Lyftuhús Vatnsstígs 4 er innan brunahólfa stigahúsa og án hólfunar að því. Lyftan opnast þó beint inn í íbúð en þar verður komið fyrir eldvarnartjaldi, E30-CS_{200} sem lokast sjálfvirkt við boð frá reykskynjurum beggja vegna tjaldsins. Íbúðir Vatnsstígs 4: EI60 veggir verða á milli íbúða (sem búnar verða sjálfvirku vatnsúðakerfi) og hæðarskil verða REI90. Milli íbúða annars vegar og milliganga/stigahúsa hins vegar verða EI60 skil með $EI_2$30-CS_{200} hurðum.

Loftræsikerfi

Byggingin er ýmist loftræst með náttúrulegri eða vélrænni loftræsingu. Loftræsikerfum er ekki ætlað sérstakt hlutverk í bruna en ganga skal þannig frá þeim að þau hvorki rýri brunahólfun byggingar né stuðli að útbreiðslu hita og reyks. Brunahólfun loftræsikerfis skal uppfylla sömu kröfur og brunahólfun í byggingunni (veggir og hæðaskil brunahólfa).

Aðstaða slökkviliðs

Aðkoma er frá Vatnsstíg og Laugavegi. Aðkoma að inngörðum er gegn um undirgöng við Laugaveg 30 annars vegar og niður um útitröppur milli Laugavegar 35 og 37. Björgunarstigar slökkviliðs ná til svala allra hótelíbúða.

Burðarvirki við bruna

Meginburðarvirki nýbygginga verður R90, þ.e. berandi veggir og milliplötur. Þakplötur skulu uppfylla a.m.k. R60. Burðarrammi sem styður REI120-M skilvegg skal vera R120. Burðarvirki svala verða R90 eða uppfylla viðmiðunarreglur skv. gr. 9.9.4 í byggingarreglugerð. Burðarvirki stiga verða R30. Reiknað er með að núverandi burðarvirki eldri húsa sem snúa að Laugavegi uppfylli R60 brunamótstöðu.

Viðhald brunavarna

Skylt er að gera þjónustusamning við viðurkenndan aðila um viðhald og eftirlit á vatnsúðakerfi og brunaviðvörunarkerfi. Gera skal þjónustusamning um viðhald á rafdrifinni rennihurð í flóttaleið neyðarlýsingu, slöngukeflum og handslökkvitækjum. Gera skal þjónustusamning um viðhald og eftirlit með sjálfvirku eldvarnartjaldi við lyftu Vatnsstígs 4. Reiknað er með að verkkaupi komi sér upp eigin eftirlitskerfi með brunavörnum í samræmi reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG

Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

VERK: Laugavegur 35

Aðaluppdrættir 1:100

Teikning: Afstöðumynd - byggingarlýsing
Verkkaupi: Leiguíbúðir ehf
Arkitekt: Orri Árnason kt. 060864-5749
Hönnunarstjóri: Orri Árnason kt. 060864-5749
Teiknað af: oá Monika Turkowska
Yfirfarið af: oá
Dags.: 14.09.2021
Kvarði: 1:500, 1:0.56, 1:1
Stærð: A1
Fjöldi teikn.: 16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.1 (G)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG
Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

VERK: Laugavegur 35

Aðaluppdrættir 1:100

Teikning: Grunnmynd 0. kjallari
Verkkaupi: Leigubústaðir ehf
Arkitekt: Orri Árnason kt. 060864-5749
Hönnunarstjóri: Orri Árnason kt. 060864-5749
Teiknað af: oá, Monika Turkowska — Dags: 14.09.2021
Yfirfarið af: oá — Kvarði: 1:100
Stærð: A1
Fjöldi teikn.: 16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.2(C)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af
brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning:	Grunnmynd 1.hæð		
Verkkaupi:	Leigubúðir ehf		
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 060864-5749		
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060864-5749		
Teiknað af:	oá Monika Turkowska	Dags.	14.09.2021
Yfirfarið af:	oá	Kvarði	1:100
		Stærð	A1
		Fjöldi teikn.	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.3 (D)

1:100

Hæð

1.

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG
Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

- E.60 Brunamótstaða
- Sjálflokandi hurð
- Reykþétt hurð
- Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis
- Björgunarop
- Flóttaleið
- Reykskynjari
- Neyðarlýsing
- Brunaslanga
- Handslökkvitæki
- Hljóðaskúrð
- Reyklúga
- Gat í gólfi
- Niðurfall
- Loftræsing
- RÖB Reiðhjólaopnunarbúnaður

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning:	Grunnmynd 2 hæð
Verkkaupi:	Leigubústaðir ehf
Aðalhönnuður:	Orri Árnason kt. 060964-5749
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060964-5749
Teiknað af:	cd. Monika Turkowska
Yfirfarið af:	cd
Dags:	14.09.2021
Kvarði:	1:100
Stærð:	A1
Fjöldi teikn.:	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.4 (E)

1:100

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af
brunahönnuði

Rafræn undirskrift
hönnuðar á fyrstu síðu
teikningasetts.

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning: Grunnmynd 3 hæð
Verkkaupi: Leigubúðir ehf
Arkitekt: Orri Árnason kt. 060364-3749
Hönnunarstjóri: Orri Árnason kt. 060364-3749
Teiknað af: oá Monika Turkowska
Yfirfarið af: oá
Dags: 14.09.2021
Kvarði: 1:100
Stærð: A1
Fjöldi teikn: 16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.5 (E)

1:100

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning:	Grunnmynd 4. hæð		
Verkkaupi:	Leigubúðir ehf		
Arkitekt:	Örn Arnason kt. 060964-5749		
Hönnunarstjóri:	Örn Arnason kt. 060964-5749		
Teiknað af:	óá, Monika Turkowska	Dags:	14.09.2021
Yfirfarið af:	óá	Kvarði:	1:100
		Stærð:	A1
		Fjöldi teikn.:	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.6 (E)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG
Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af
brunahönnuði

Rafræn undirskrift
hönnuðar á fyrstu síðu
teikningasetts.

HELSTU TÁKN

Breyting B. - dags. 28. febrúar 2024

Breyting A. - dags. 30. maí 2023

VERK: Laugavegur 35

Aðaluppdrættir 1:100

Teikning:	Grunnmynd, 5. hæð/þak		
Verkkaupi:	Leigubúðir ehf		
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 060564-5749		
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060564-5749		
Teiknað af:	oá Monika Turkowska	Dags:	14.09.2021
Yfirfarið af:	oá	Kvarði:	1:100
		Stærð:	A1
		Fjöldi teikn.:	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

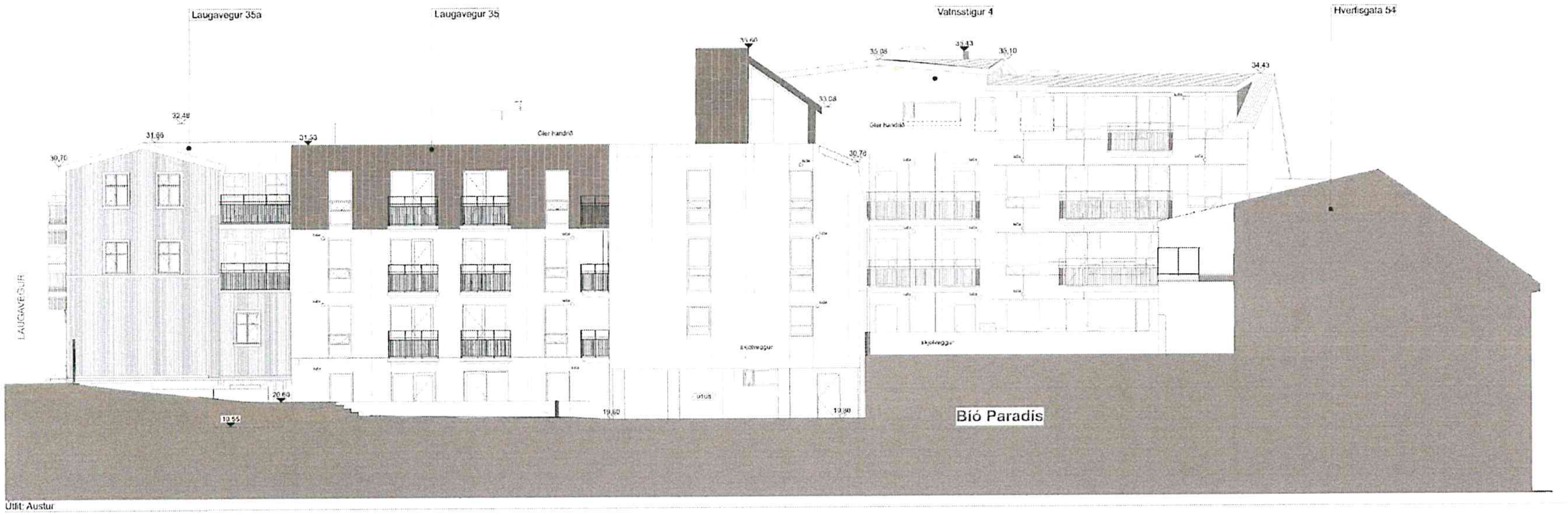
1.1.7 (E)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

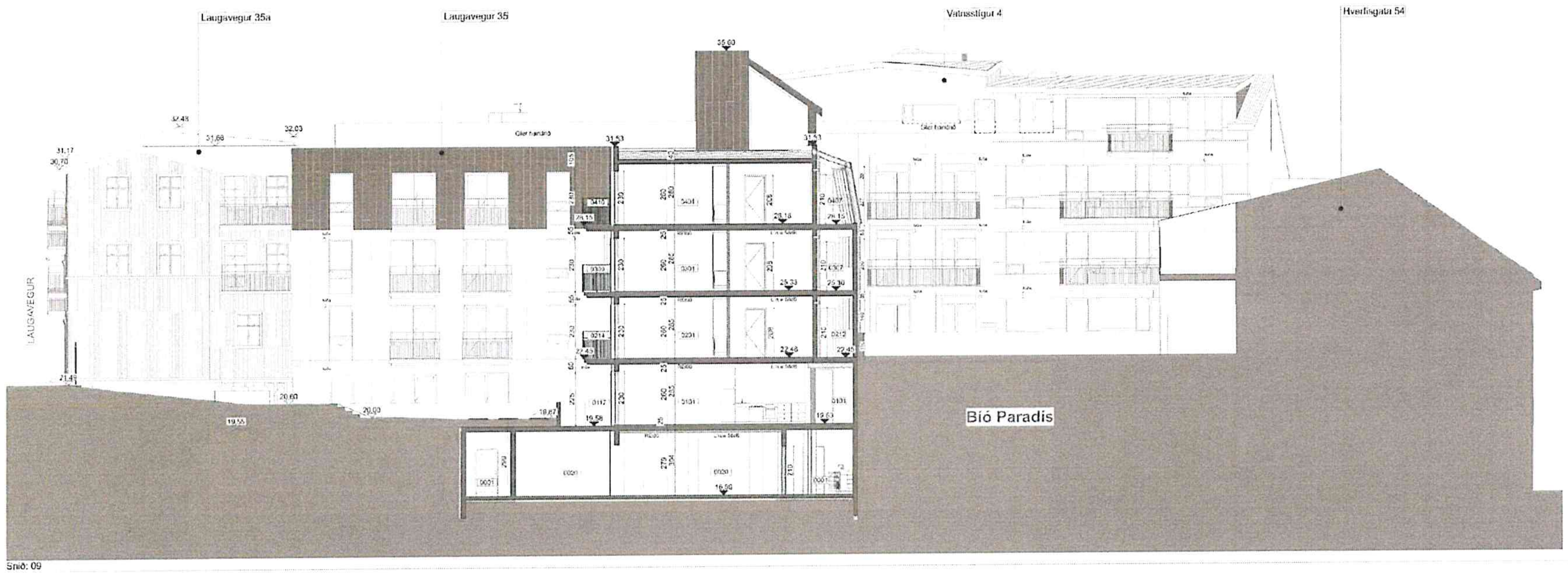
Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af
brunahönnuði

Rafræn undirskrift
hönnuðar á fyrstu síðu
teikningasetts.



Útlit: Austur

1:100



Snið: 09

1:100

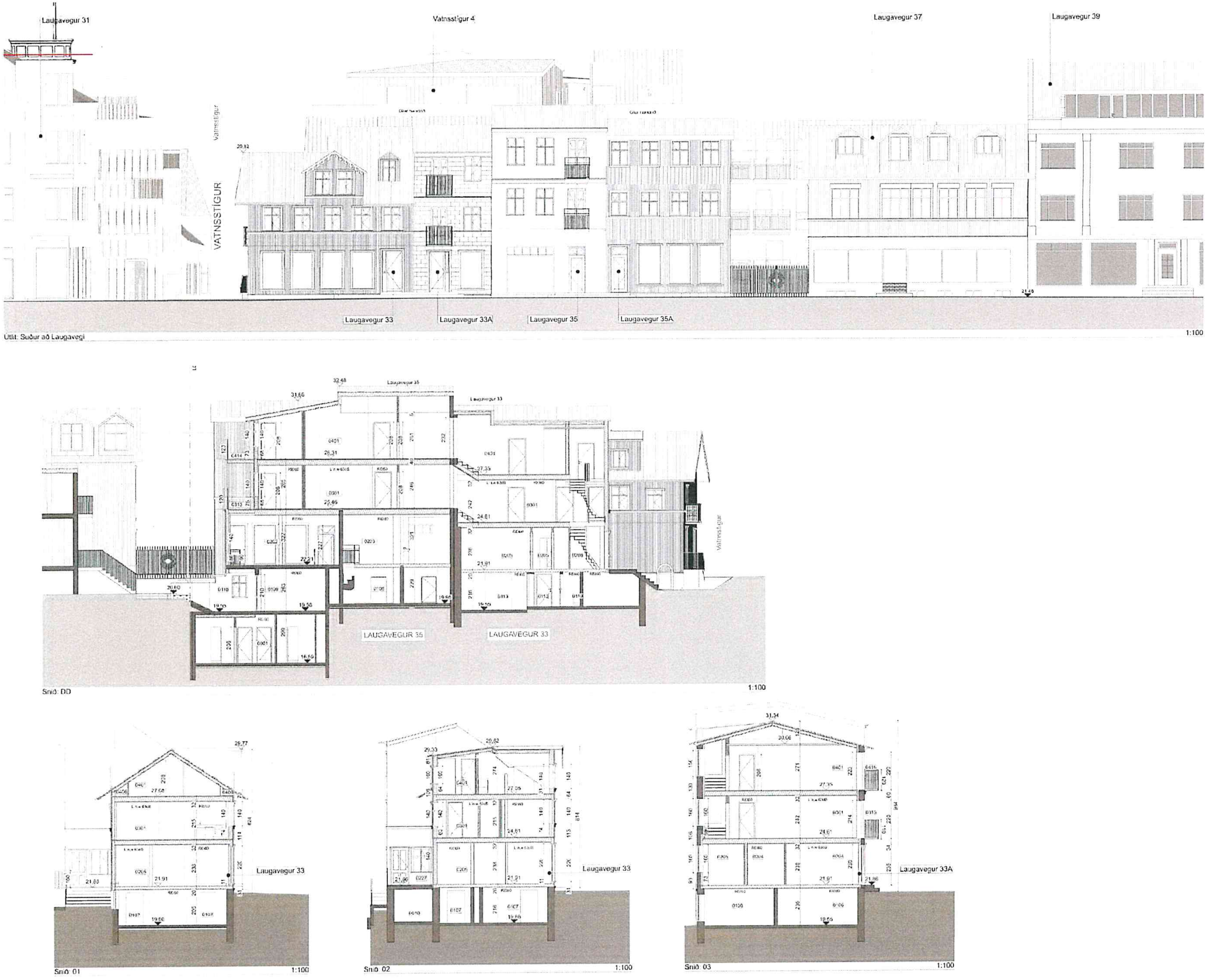
HELSTU TÁKN

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning:	Útlit: Austur, Snið: 09		
Verkkaupi:	Leigubúðir ehf		
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 060864-5749		
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060864-5749		
Teiknað af:	oá Monika Turkowska	Dags:	14.09.2021
Yfirfarið af:	oá	Kvarði:	1:100
		Stærð:	A1
		Fjöldi teikn.:	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.8 (C)



Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG
Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

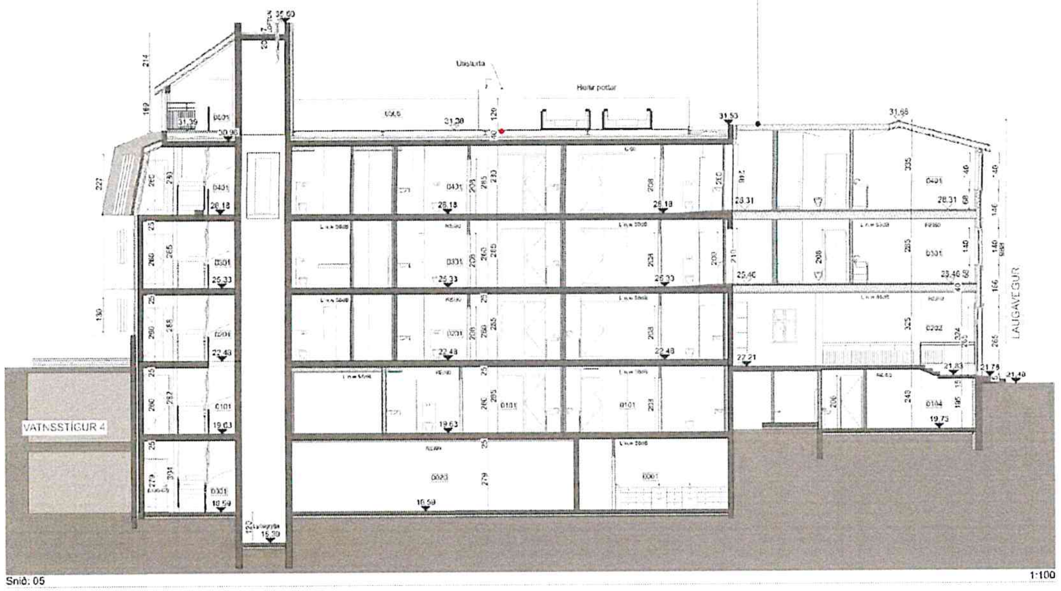
VERK: Laugavegur 35

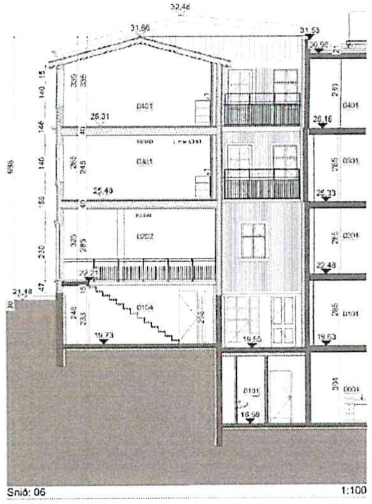
Aðaluppdrættir 1:100

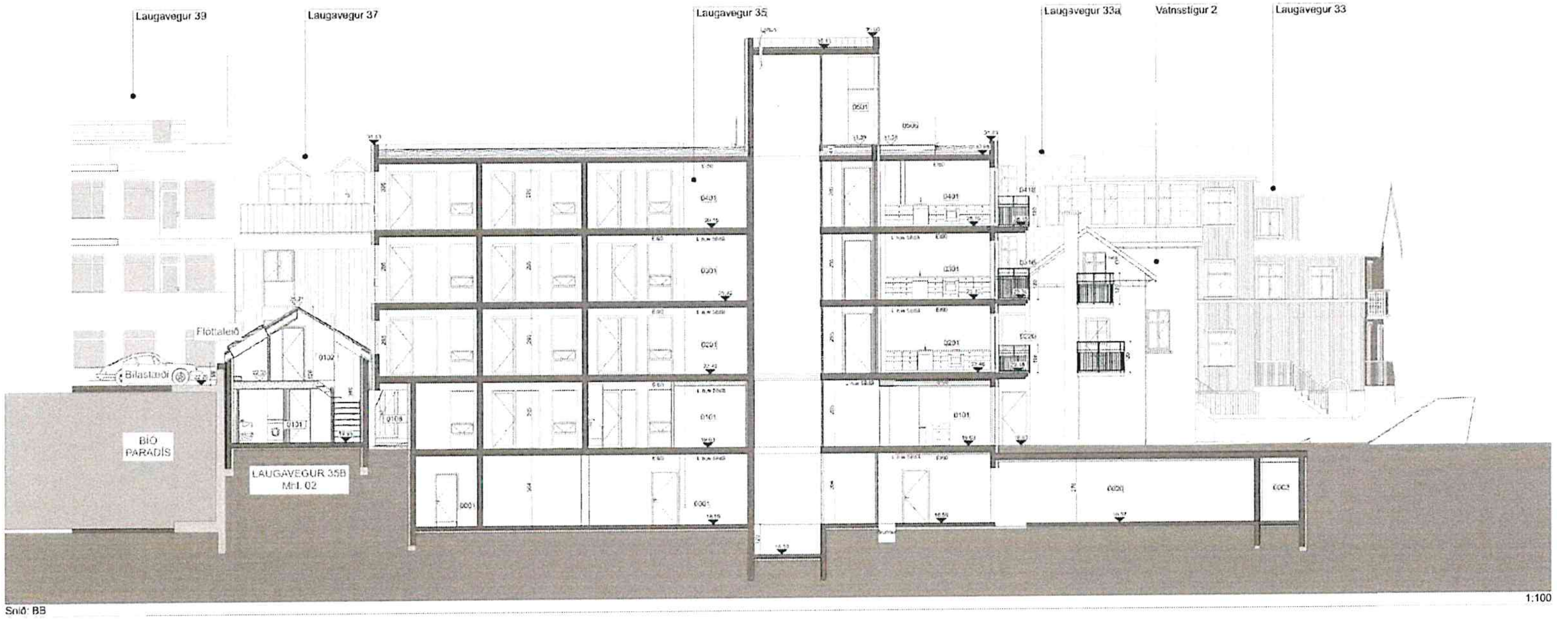
Teikning:	Útlit: Suður að Laugavegi, Snið: DD, 01, 02, 03
Verkkaupi:	Leiguíbúðir ehf
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 060864-5749
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060864-5749
Teiknað af:	oá, Monika Turkowska
Yfirfarið af:	oá
Dags.:	14.09.2021
Kvarði:	1:100
Stærð:	A1
Fjöldi teikn.:	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.9 (D)







Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG
Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning: Snið 05, 06, BB
Dags: 14.09.2021
Kvarði: 1:100
Stærð: A1

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.10 (D)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

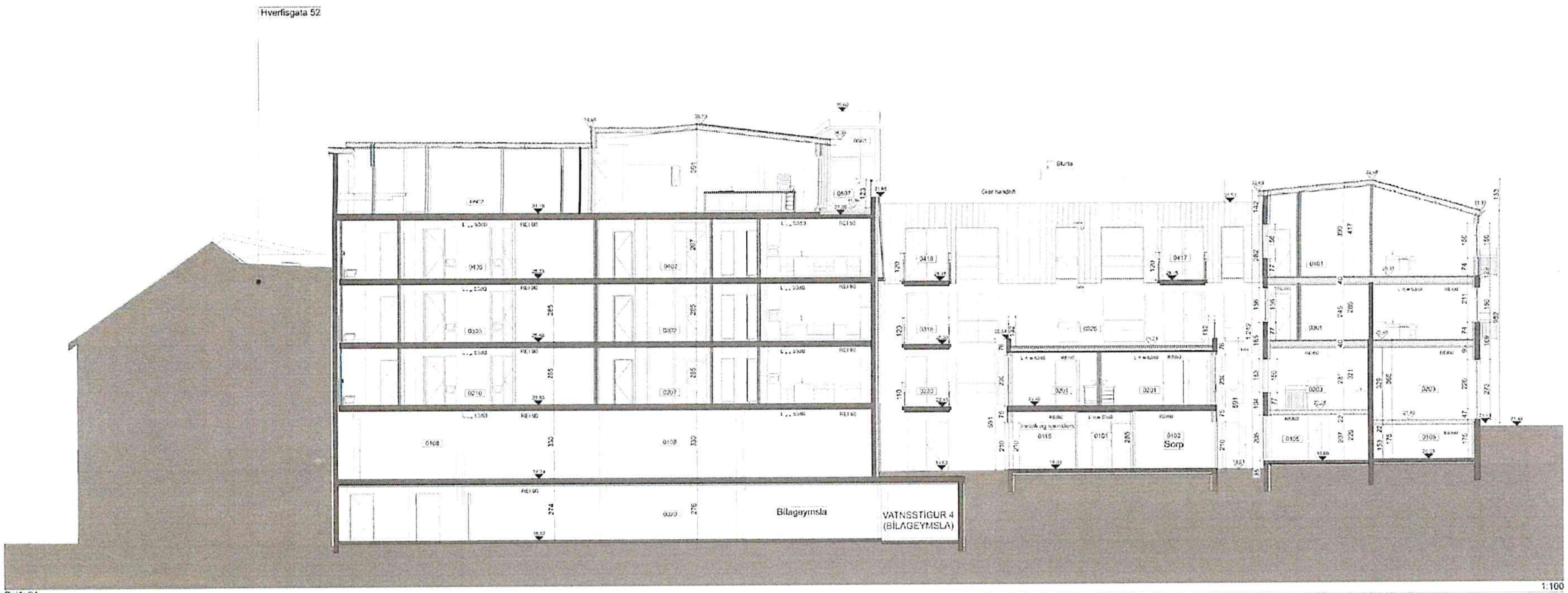
Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af
brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

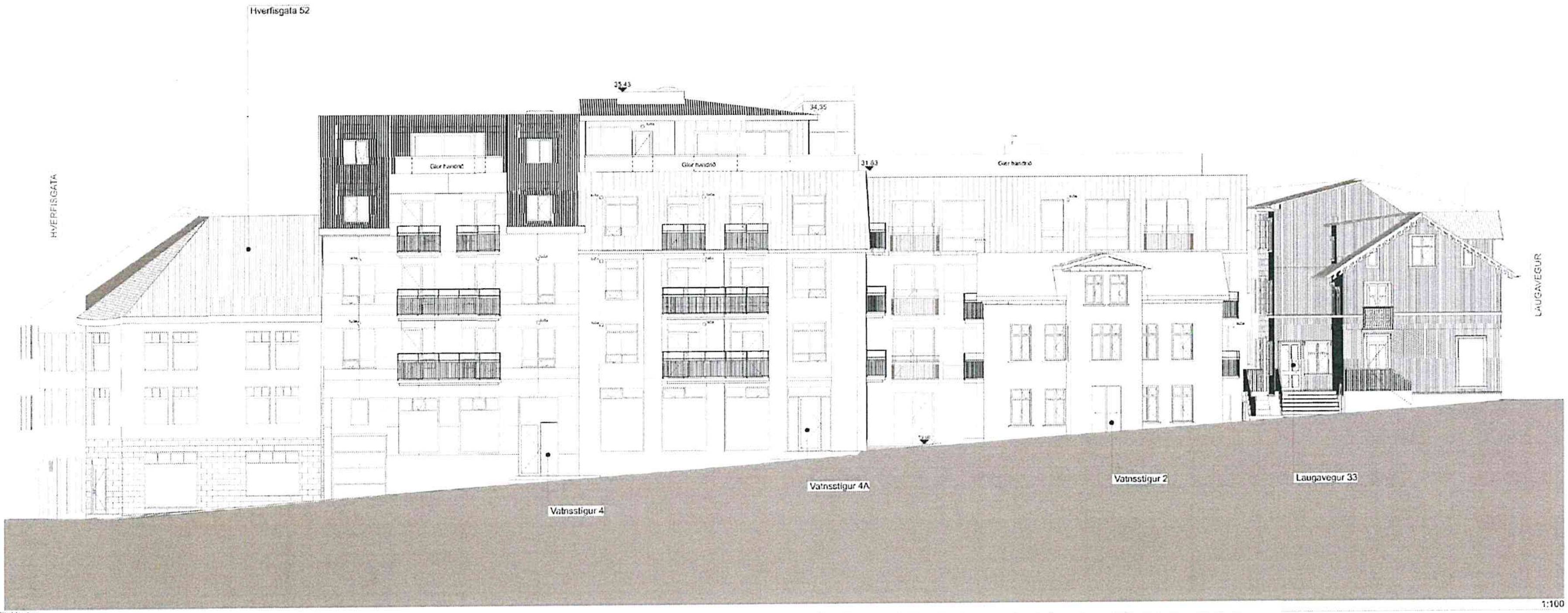
HELSTU TÁKN

- Reykþétt hurð
- Björgunarop
- Flóttaleið
- Reykskynjari
- Neyðarlýsing
- Brunaslanga
- Handslökkvitæki
- Reyklúga
- RGB



Snið: 04

1:100



Útlit: Vestur

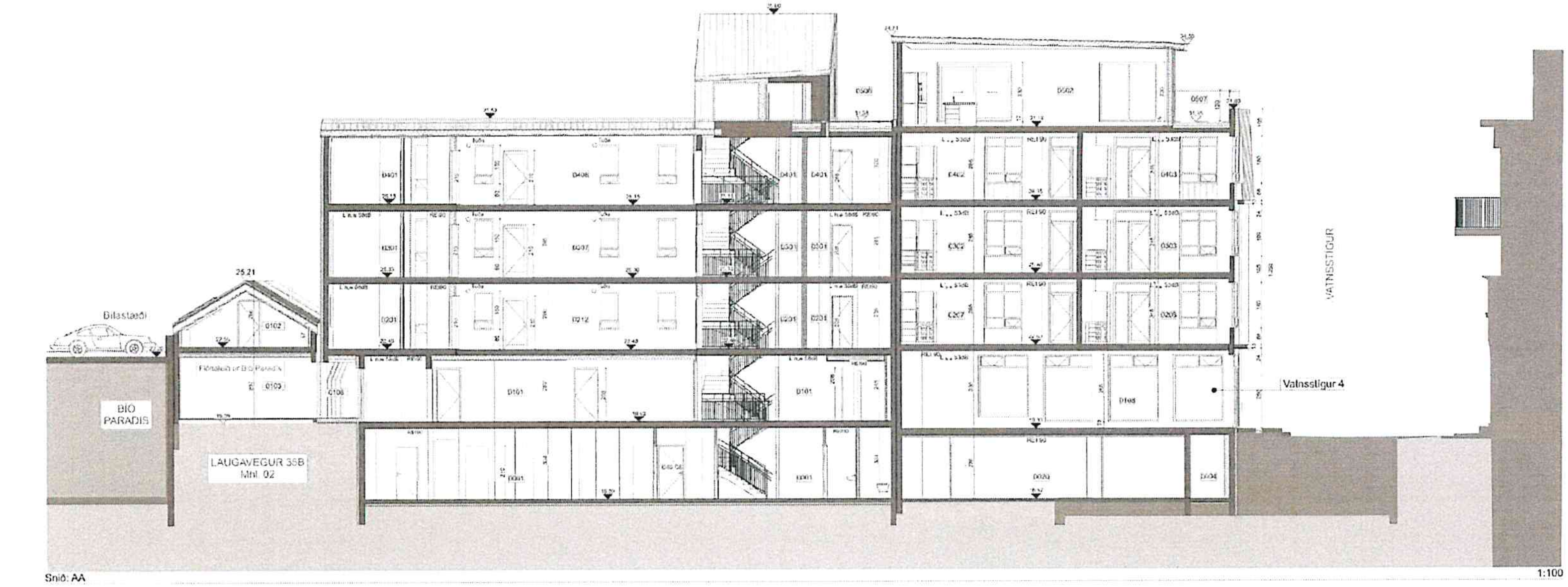
1:100

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

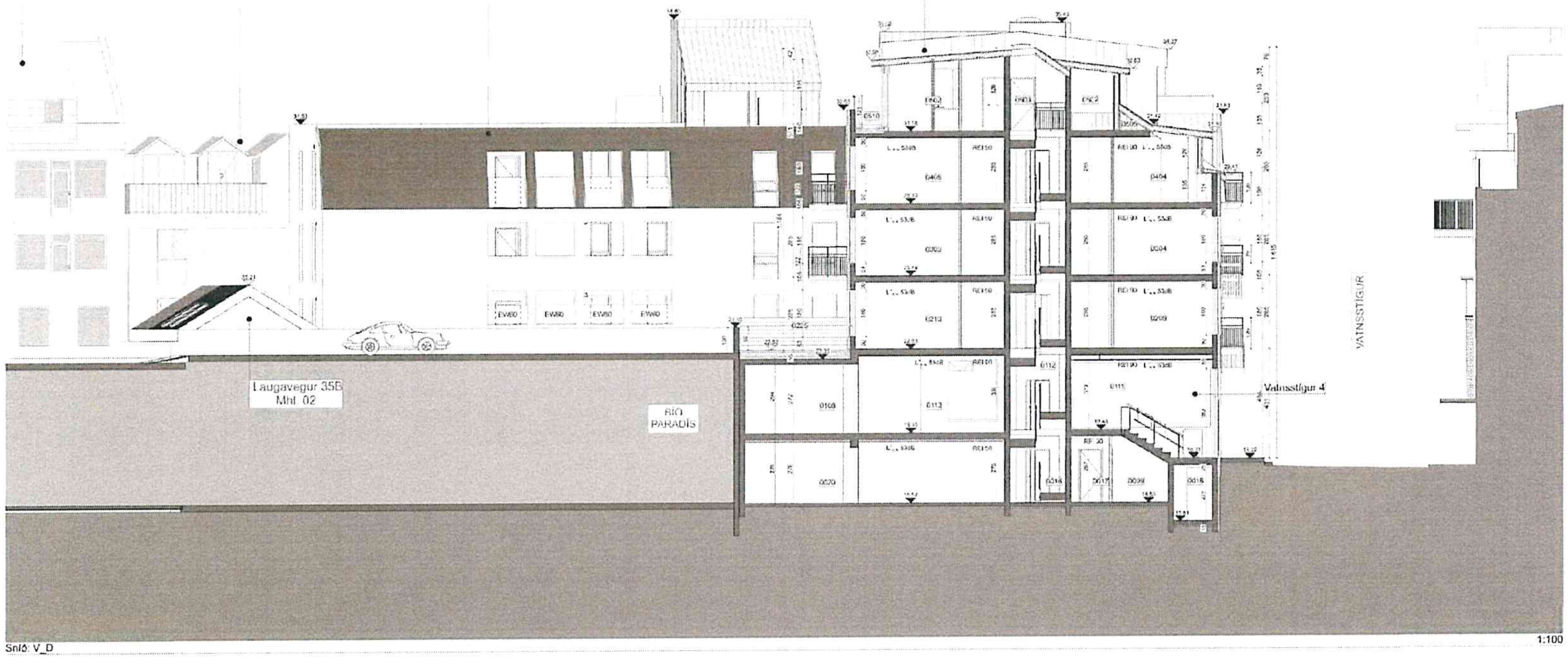
Teikning:	Snið: 04, Útlit: Vestur		
Verkkaupi:	Leigubúðir ehf		
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 060864-5749		
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060864-5749		
Teiknað af:	oá, Monika Turkowska	Dags:	14.09.2021
Yfirfarið af:	oá	Kvarði:	1:100
		Stærð:	A1
		Fjöldi teikn.:	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.11 (D)



Snið: AA 1:100



Snið: V_D 1:100

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG
Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

- EI 60 Brunamótstaða
- Sjálflokandi hurð
- S Reykþétt hurð
- Stjórnaldaði brunaviðvörunarkerfis
- BO Björgunarop
- Fellistigi við björgunarop
- Merktur útgangur
- Flóttaleið
- Reykskynjari
- Neyðarlýsing
- Brunaslanga
- Handslökkvitæki
- Tvíburastengi úðakerfis
- Stigrúkála
- Hleðsvæði
- Reyklúga
- Gat í gólfi
- Gat í lofti
- g.h. Gólfniðurfall
- l. Loftræsing
- nf. Niðurfall
- ROB Rafræn opnunarbúnaður

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning:	Snið AA, Snið V_D		
Verkkaupi:	Leiguíbúðir ehf		
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 260864-3749		
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 260864-3749		
Teiknað af:	oá, Monika Turkowska	Dags.	14.03.2021
Yfirfarið af:	oá	Kvarði	1:100
		Stærð	A1
		Fjöldi teikn.	16

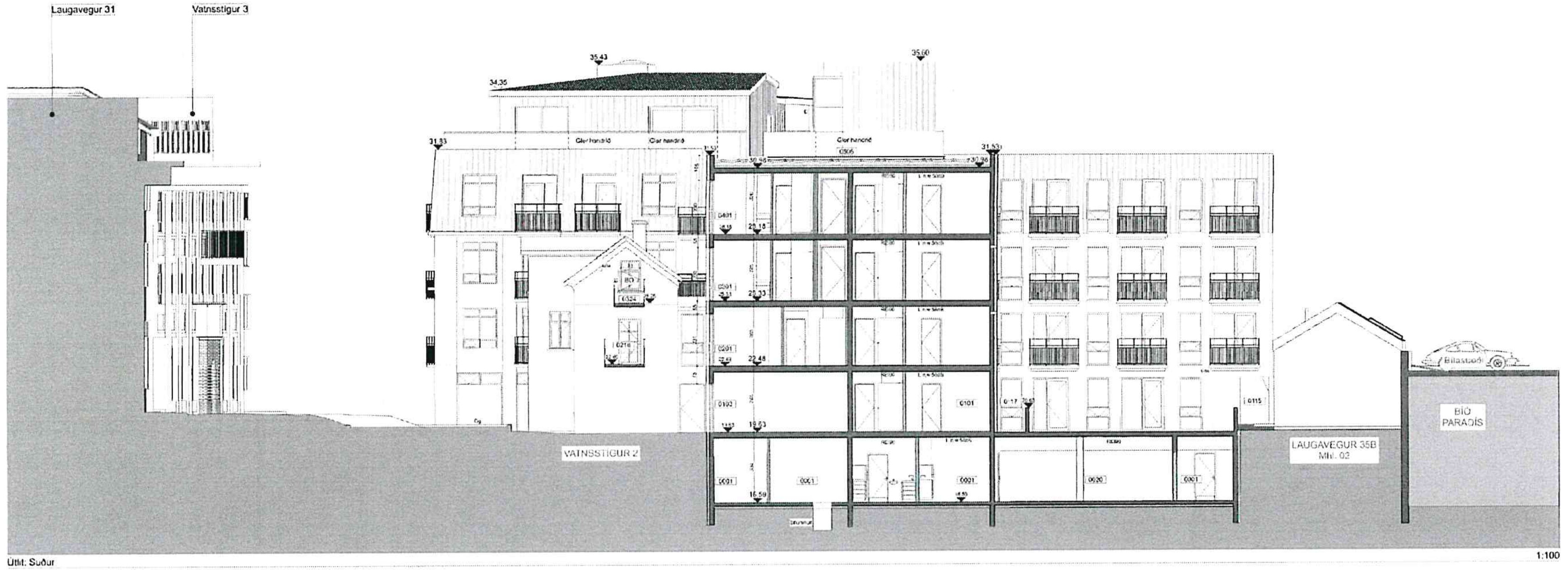
ZEPPELIN ARKITEKTAR

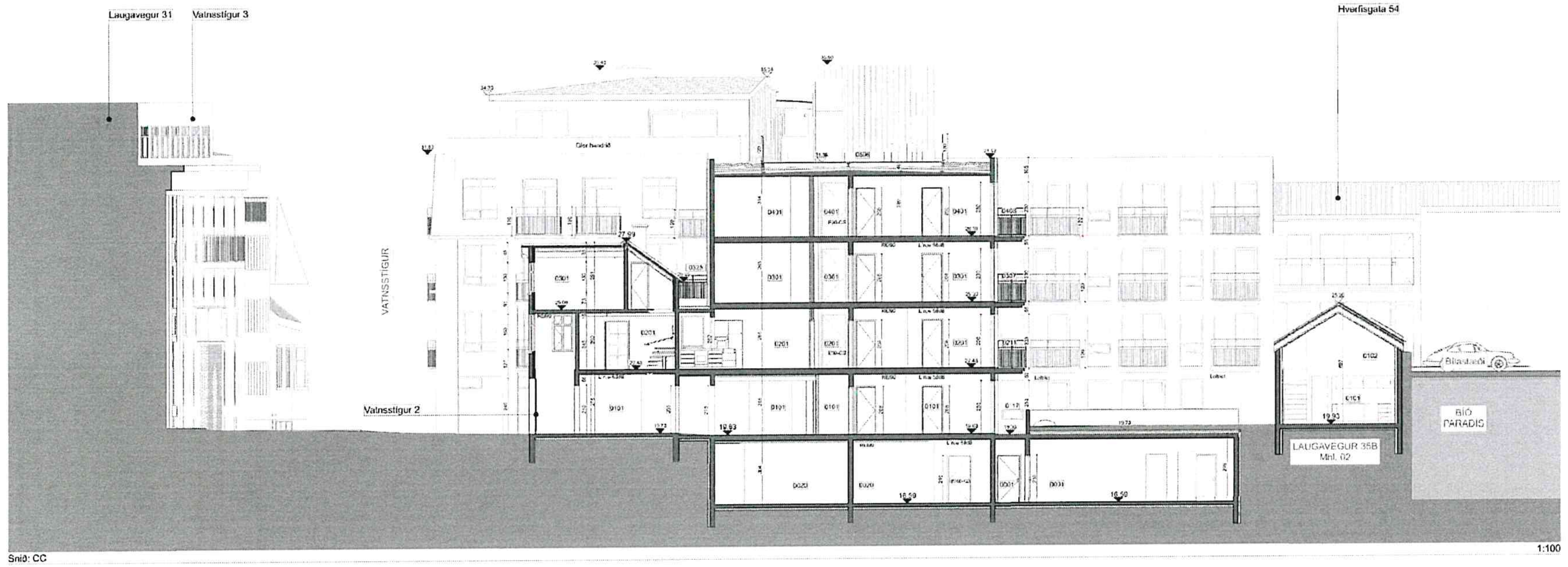
1.1.12 (A)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG
Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði
Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.





VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning:	Útlit: Suður, Snið: CC
Verkkaupi:	Leiguíbúðir ehf
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 060864-3749
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060864-3749
Teiknað af:	oá Monika Turkowska
Yfirfarið af:	oá
Dags:	14.09.2021
Kvarði:	1:100
Stærð:	A1
Fjöldi teikn.:	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.13 (B)

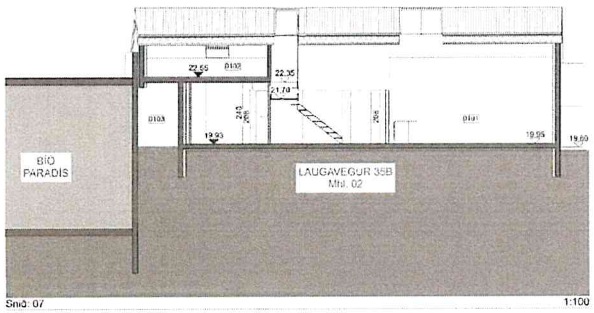
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

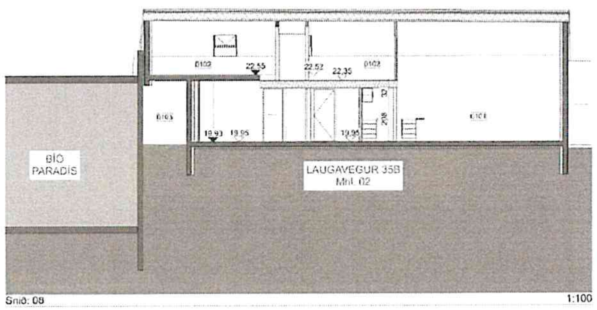
Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

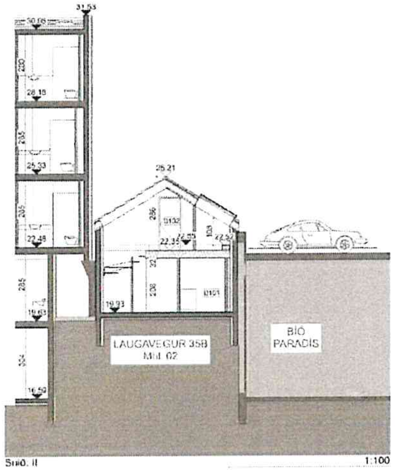
Eivar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

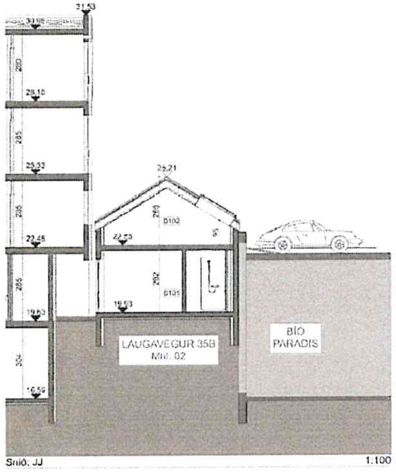
Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

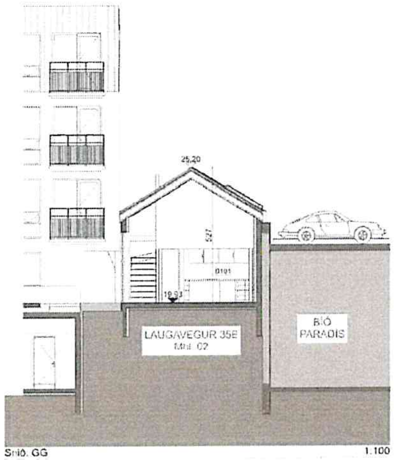
HELSTU TÁKN

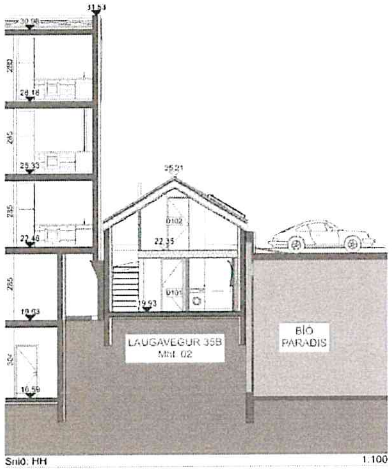












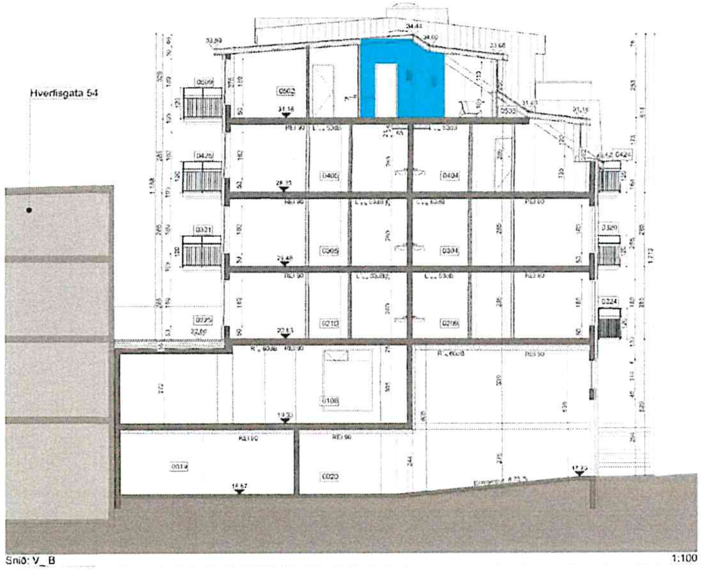
Dags. 11. júní 2024

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

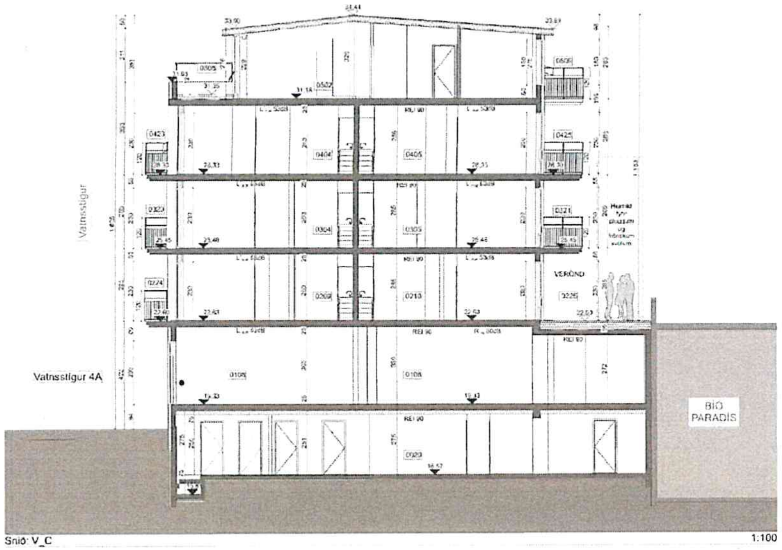
Teikning:	Snið 07, 08, I, J, G, H		
Verkkaupi:	Leigubúðir ehf		
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 060364-5749		
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060364-5749		
Teiknað af:	oá Monika Turkowska	Dags:	14.09.2021
Yfirfarið af:	oá	Kvarði:	1:100
		Stærð:	A1
		Fjöldi teikn.:	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

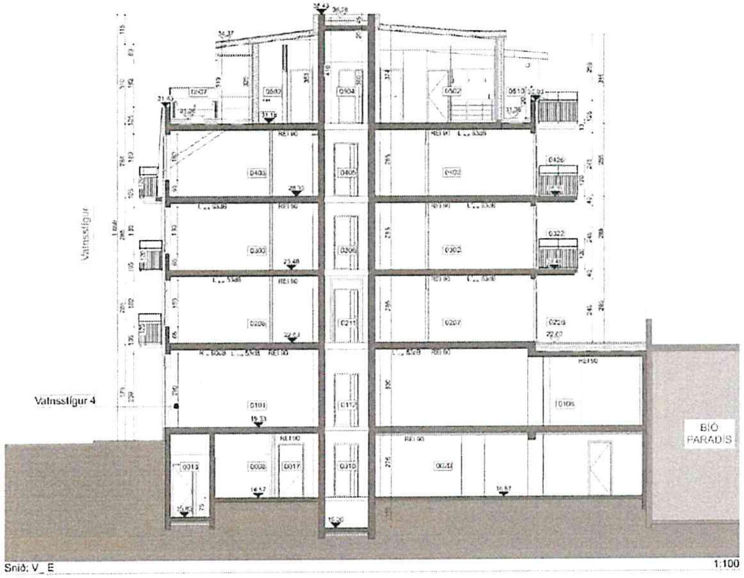
1.1.14



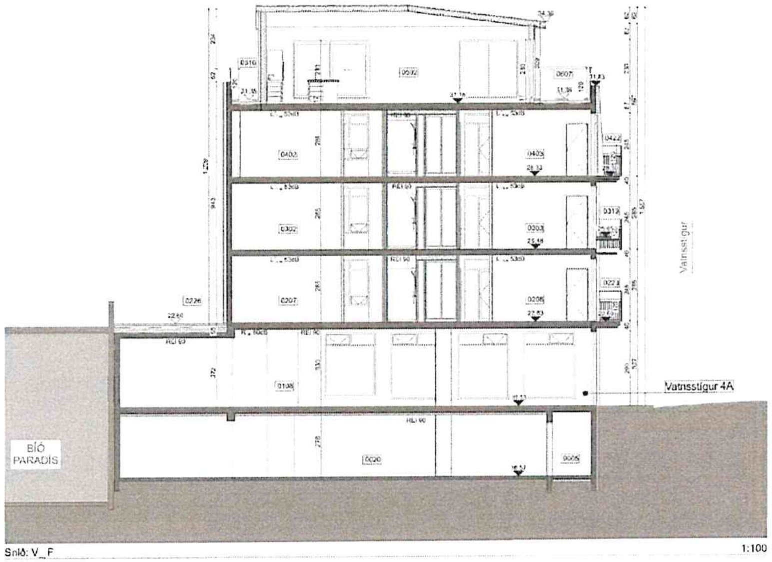
Snið: V_B 1:100



Snið: V_C 1:100



Snið: V_E 1:100



Snið: V_F 1:100

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG
Eivar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning: Snið Vatnsstígur V_B, V_C, V_E, V_F
Verkkaupi: Leigubúðir ehf
Arkitekt: Orri Árnason kt. 060864-5749
Hönnunarstjóri: Orri Árnason kt. 060864-5749
Teiknað af: cd. Monika Turkowska
Yfirfarið af: oá
Dags. 14.09.2021
Kvarði 1:100
Stærð A1
Fjöldi teikn. 16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.15

MATSHLUTI 01

[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]

MATSHLUTI 02

[illegible]	[illegible]

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Aðaluppdrættir
Samþykkt 20. maí. 2025.
USK25030242
Teikningasett.
16 stk.

ÖRUGG

Elvar Ingi Jóhannesson
2.5.2025
Yfirfarið af
brunahönnuði

Rafræn undirskrift hönnuðar á fyrstu síðu teikningasetts.

HELSTU TÁKN

- EI60 Brunamótstaða
- -C Sjálflokandi hurð
- -S Reykþétt hurð
- Stjórnstöð brunaviðvörunarkerfis
- BO Björgunarop
- Fellistigi við björgunarop
- Merktur útgangur
- Flóttaleið
- Reykskynjari
- Neyðarlýsing
- Brunaslanga
- Handslökkvitæki
- Tvíburatengi úðakerfis
- Stigluðala
- Hleðslustöð
- Reyklúga
- Gat í gólfi
- Gat í lofti
- gn Gólfniðurfall
- Loftræsing
- nf Niðurfall
- ROB Reiðhjóla...

Breyting D. - dags. 5 maí 2025

Breyting C. - dags. 11 júní 2024

Breyting B. - dags. 30 maí 2023

Breyting A. - dags. 22 apríl 2022

VERK: Laugavegur 35
Aðaluppdrættir 1:100

Teikning:	Skráningartafla
Verkkaupi:	Leiguíbúðir ehf
Arkitekt:	Orri Árnason kt. 060864-5749
Hönnunarstjóri:	Orri Árnason kt. 060864-5749
Teiknað af:	oá, Monika Turkowska
Yfirfarið af:	oá
Dags.	14.09.2021
Kvarði	1:125, 1:0.50
Stærð	A1
Fjöldi teikn.	16

ZEPPELIN ARKITEKTAR

1.1.16 (C)

Zeppelin ehf. 621007-2190 · www.zeppelin.is · sími 5537640 · zeppelin@zeppelin.is

Vottorð um öryggisúttekt

Laugavegur 33, 33A og 35

Hótelherbergi að Laugavegi 33, 33A & 35, 2.h., 3.h. & 4.h.

Þann 25. júní 2025 fór fram öryggisúttekt á eftirfarandi byggingarleyfi:
BN059397
Sótt er um leyfi til að endurnýja og hækka eldri hús að götu um eina hæð, byggja á baklóð fjögurra hæða fjölbýlishús úr forsteyptum einingum með 34 íbúðum, atvinnurýmum á jarðhæð og kjallara með geymslum og bílastæðum fyrir 7 bíla með aðkomu frá Vatnsstíg, á lóð nr. 35 við Laugaveg.
USK24050090
Sótt er um leyfi til að breyta erindi BN059397 og sameina lóðirnar Vatnsstíg 4, Laugaveg 33 og Laugaveg 35 og sameina í einn matshluta allar byggingar, breyta í hótelíbúðir Laugavegi 35 og tengja efri hæðum Laugavegar 33 þar sem einnig verður hótelrekstur, innrétta skrifstofu og móttöku hótels í gamla húsinu við Vatnsstíg sem verður Vatnsstígur 2, þak yfir stigahúsi verður hefðbundið sperruþak í stað glerþaks, innrétta gistirými í vinnustofu í Laugavegi 35A, mhl. 02 ásamt ýmsum minni háttar breytingum á innra skipulagi og útliti húsa á lóð nr. 35 við Laugaveg.
USK25030242
Sótt er um leyfi til að breyta erindi BN059397 þannig að innra skipulagi er breytt í Laugavegi 33 og í íbúð 0502 við Vatnsstíg, kvistur gerður á bakhlið Laugavegar 35, færa stiga úr Laugavegi 33 í Laugaveg 35, þykkja timburgólf í húsum að Laugavegi og koma fyrir ræstiherbergi í verslun 0205 í húsum á lóð nr. 35 við Laugaveg.

Byggingarstjóri er Verkstýring ehf., kt. 411021-0410
Umsjónarmaður er [redacted], kt. [redacted]

Viðstaddir skoðun 26.5.2025 voru [redacted] umsjónarmaður byggingarstjóra, [redacted] verkstjóri, [redacted] frá SHS og [redacted] frá byggingarfulltrúa.

Öryggisúttekt þessi er hlutaúttekt sem nær einungis til 2.h., 3.h. & 4.h. að Laugavegi 33, 33A og 35.

Við öryggisúttekt var stuðst við aðaluppdrætti sem samþykktir voru 20.5.2025 og var lokaúttekt framkvæmd í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar og skoðunarlista Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Öryggisúttekt samanstendur af yfirferð skráninga í málakerfi byggingarfulltrúa og skoðun á því hvort mannvirki hafi verið byggt samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum.

Öryggisúttekt er staðfest með vottorði þessu.

Það er á ábyrgð eiganda og rekstraraðila að húsnæði og lóð standist kröfur laga og reglugerða um aðgengi, hollustu og öryggi.

Öryggisúttektin var gerð með vísan til ákvæða í 35. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, sbr. einnig gr. 3.8.1, gr. 3.8.2, gr. 3.8.3 og gr. 3.8.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Veittur er frestur til 24.7.2026 fyrir afgreiðslu á vottorði um lokaúttekt.

Útfært rafrænt innsigli stutt fullgildu vottorði
BYGGINGARFULLTRÚINN Í REYKJAVÍK
2025-06-25 09:19:42 GMT
Ástæða: Innsigli

Reykjavík

Reykjavík, 9. júlí 2025
USK25070064

UMSÖGN BYGGINGARFULLTRÚA: Starfsleyfi

Viðtakandi: Inga Harðardóttir

Sendandi: Byggingarfulltrúi

***Heimilisfang**: Vatnsstígur 2 / Laugavegur 35*
***Merking**: 01-0101 Starfsemin fer fram á fyrstu upp á 4 hæð.*
***Starfsemi**:* Hótelstarfsemi

Byggingarfulltrúi gerir ekki athugasemdir við að Heilbrigðiseftirlitið gefi út starfsleyfi fyrir hótelstarfsemi að Vatnstig 2 og Laugaveg 35

Húsnæðið heimilar þessa notkun sem er Hótel í flokki IV með alls 37 gistirými
Samkvæmt heimildum byggingarfulltrúa er ekki séð að breyting hafi átt sér stað á húsnæðinu frá samþykktum aðaluppdráttum dags. 20.05.2025 (BN059397 og breytingarerindi USK24050090 og USK25030242) – ef svo er ber að sækja um byggingarleyfi hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur.

Öryggisúttekt er staðfest með útgáfu vottorðs dags 25.06.2025.

Virðingarfyllst,
Berglind Björg Sigvaldadóttir
Byggingarfulltrúi
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík

Reykjavíkurborg
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

STARFSLEYFISSKILYRÐI FYRIR GISTISTAÐI Í REYKJAVÍK

Starfsleyfisskilyrði heilbrigðisnefndar Reykjavíkur vegna hollustuhátta,sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, með síðari breytingum

1. ALMENN ÁKVÆÐI OG GILDISSVIÐ

		L. og eða Rlg.nr.	Uppfyllt
1.1	Skilyrði þessi gilda fyrir gististaði í Reykjavík.	L. 7/1998. 4. gr. Rlg. 941/2002.	
1.2	Starfsleyfið gildir aðeins í húsnæði sem tilgreint er í starfsleyfinu og hefur fengið staðfestingu leyfisveitanda byggingarleyfis á því að starfsemin sé í samræmi við samþykkta notkun húsnæðisins eða þjónusta er tengd notkun fasteignar.	Rlg. 941/2002, 13 og 14. gr.	
1.3	Starfsleyfisumsóknum skulu fylgja upplýsingar um rekstraraðila, lýsing á tegund starfseminnar, umfangi hennar og umfangi einstakra rekstrarþátta, uppdrættir af staðsetningu og önnur gögn ef þurfa þykir. Á starfsleyfisumsókn skal koma fram fastanúmer fasteignar og eigandi/eigendur. Gjöld skulu tryggð með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign tvö ár eftir gjalddaga þegar leyfi þegar leyfi eða þjónusta er tengd notkun fasteignar.	L. 7/1998, 46. gr. Rlg. 941/2002 8. gr.	
1.4	Aðgangur skal vera að neysluvatni, um gæði þess gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn nr. 536/2001.	Rlg. 941/2002, 14. gr.	
1.5	Rekstraraðili ber ábyrgð á rekstrinum að öllu leyti þar með talið að lögum og reglum, sem eiga við um starfsemina, sé fylgt sem og kröfum í starfsleyfi.	Rlg. 941/2002, 3. gr.	
1.5	Viðeigandi starfsleyfisskilyrði gilda ef um annan starfsleyfisskyldan rekstur er að ræða samhliða.		

2. HÚSNÆÐI OG BÚNAÐUR

		Rlg.nr.	Uppfyllt
2.1	Húsnæði skal uppfylla kröfur um íbúðarhúsnæði sé um að ræða gistingu á einkaheimili en annars kröfur um gististaði og vera rúmgott, bjart, hæfilega hitað og loftræst á fullnægjandi hátt.	Rlg. 941/2002, 14. gr.	
2.2	Húsnæði skal vera vel viðhaldið.	Rlg. 941/2002, 14. gr.	

2.3	Fullnægjandi baðaðstaða skal vera á staðnum ef ekki er snyrting með baðaðstöðu í gistiherbergi. Ekki skulu fleiri en tíu manns vera um hverja baðaðstöðu. Handlaug skal vera í herbergjum sé ekki sér snyrtiherbergi. Ekki er þó skylt að hafa handlaug á gistiherbergjum á einkaheimilum. Um salerni fer skv. fylgiskjali 2, rlg. nr. 941/2002.	Rlg. 941/2002, 27. gr.	
2.4	Hitastýrð blöndunartæki skulu vera í handlaugum og böðum til þess að vatnshiti fari ekki yfir 43°C við töppunarstað. Sé annar búnaður til staðar sem tryggir sömu niðurstöðu t.d. forhitari þarf ekki hitastýrð blöndunartæki. Gestir skuli upplýstir um að vatnshiti getur farið yfir 43°C við	Rlg. 941/2002, 14. gr.	
2.5	Starfsfólk skal hafa greiðan aðgang að sérstökum snyrtingum og öðrum búnaði skv. reglum Vinnueftirlitsins um húsnæði vinnustaða. Þetta á ekki við um gistingu á einkaheimilum.	Rlg. 941/2002, 17. gr.	

3. HREINLÆTI OG ÞRIF

		L. og eða Rlg.nr.	Uppfyllt
3.1	Húsnæði og öll aðstaða skal þrifin fyrir nýja viðskiptavini. Til staðar skal vera skrifleg hreinlætisáætlun. Allsherjarhreingerningu skal gera árlega.	Rlg. 941/2002, 14. gr. og 36. gr.	
3.2	Ávallt skal skipta á rúmfatnaði, handklæðum og öðrum hreinlætisbúnaði áður en nýir viðskiptavinir taka við gistirými.	Rlg. 941/2002, 27. gr.	
3.3	Gólfefni og frágangur húsnæðis skal vera þannig að þrif séu auðveld.	Rlg. 941/2002, 14. gr.	
3.4	Þvottur skal þveginn við fullnægjandi aðstæður. Handklæði og rúmföt skal þvo við a.m.k. 60°C. Hreint lín skal aðskilið frá óhreinu.	Rlg. 941/2002, 27. gr.	
3.5	Fara skal að ákvæðum laga um tóbaksvarnir, eftir því sem við á.	Lög nr. 6/2002.	
3.6	Gæta skal fyllsta hreinlætis og snyrtimennsku. Allur búnaður skal vera hreinn og heill.	Rlg. 941/2002, 27. gr.	
3.7	Ekki má hleypa hundum, köttum eða öðrum dýrum inn í gististaði	Rlg. 941/2002, 19.gr.	
3.8	Sérstakt lokað loftræst rými skal vera fyrir ræstilaug, ræstiáhöld og efni. Þetta á ekki við um gistingu á einkaheimilum.	Rlg. 941/2002, 14. gr.	

3.9	Þar sem er loftræsikerfi skal það hreinsað og þjónustað reglulega. Þjónustuhandbók eða samsvarandi leiðbeiningar skulu vera aðgengilegar	Rlg. 941/2002, 14.gr.	

4. MATVÆLI

		L. og eða Rlg.nr.	Uppfyllt
4.1	Um matvæli gilda lög nr. 93/1995 um matvæli með síðari breytingum og reglugerðir settar samkvæmt þeim.	Lög nr. 93/1995	

5. ÖRYGGI OG SLYSAVARNIR

		Rlg.nr.	Uppfyllt
5.1	Lyf,hættuleg efni og hlutir skulu geymd þar sem börn ná ekki til.	Rlg. 941/2002, 37. gr.	
5.2	Til staðar skulu vera húsreglur sem kynna helstu öryggisatriði í sambandi við híbýlin og umhverfið. Upplýsa skal gesti um að vatn getur orðið allt að 80° heitt og varúðar skal gætt við notkun á heitu vatni. Einnig skal kynna neyðarnúmerið 112 og eftir atvikum hvar hægt er að leita aðstoðar. Tungumál skal vera eins og þörf er á. Ef ekki er tekið á móti gestum við komu skulu þessar reglur vera skriflegar.	Rlg. nr. 941/2002, 14. gr.	
5.3	Sjúkrakassi skal vera aðgengilegur í híbýlum.	Rlg. nr. 941/2002, 14. gr.	
5.4	Þar sem setlaugar eru fyrir gesti skal fara að ákvæðum reglugerðar nr. 814/2010 um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.	Rlg. nr. 814/2014	

6. LÓÐ OG UMHVERFISMÁL

		Rlg.nr.	Uppfyllt
6.1	Aðkoma og lóð skulu vera hrein og snyrtileg og uppfylla almenn öryggissjónarmið.	Rlg. 941/2002, 14. gr. og 18. gr.	
6.2	Fara skal eftir ákvæðum reglugerðar um fráveitur og skólp eftir því sem við á. Fitugildrur skulu vera þar sem hætta er á að fita í skólpi geti valdið	Rlg. 798/2002.	

	tjóni á lögnum og fráveitukerfi.		
6.3	Starfsemin má ekki valda ónæði, sem er veruleg og ítrekuð truflun eða áreiti sem tilheyrir ekki því umhverfi sem um ræðir, s.s. vegna óþrifnaðar, ólyktar, hávaða eða titrings.	Rlg. 941/2002 3. og 22.gr.	
6.4	Fara skal að ákvæðum reglugerðar um hávaða eftir því sem við á.	Rlg. 724/2008 m.a. 8.gr	
6.5	Fara skal að ákvæðum reglugerðar um meðhöndlun úrgangs og samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg. Rekstraraðili skal tryggja að úrgangur frá starfseminni valdi sem minnstum óæskilegum áhrifum á umhverfið, einkum mengun vatns, jarðvegs og andrúmslofts. Draga skal eins og unnt er úr myndun úrgangs og stefnt skal að endurnotkun og endurnýtingu m.a. með flokkun úrgangs. M.a. að til staðar séu nægilega mörg sorpílát, að tíðni losunar sé nægileg og að úrgangur sé flokkaður.	Rlg. 737/2003. Sþ. 123/2017	

Starfsleyfisskilyrðin eiga sér m.a. stoð í eftirfarandi lögum og reglugerðum með síðari breytingum:

- Lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002, reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp, lögum nr. 6/2002 um tóbaksvarnir, lögum nr. 93/1995 um matvæli, reglugerð nr. 103/2010 um hollustuhætti er varða matvæli, reglugerð nr. 724/2008 um hávaða, reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn, samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg nr. 123/2017 .Reglugerð um setlaugar nr 814/2010
- Athygli er vakin á því að skv. 74. gr. reglugerðar nr. 941/2002 getur ráðherra veitt undanþágu frá ákvæðum reglugerðarinnar. Greinin er svohljóðandi: Ráðherra er heimilt að fenginni umsögn heilbrigðisnefndar og Umhverfisstofnunar að veita undanþágu frá einstökum ákvæðum reglugerðarinnar.

STARFSLEYFISSKILYRÐI FYRIR SETLAUGAR OG IÐULAUGAR SEM REKNAR ERU UTAN SUNDSTAÐA

Samræmd starfsleyfisskilyrði vegna hollustuhátta, sbr. lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, með síðari breytingum

1. ALMENN ÁKVÆÐI OG GILDISSVIÐ

		Rgl.nr.	Uppfyllt
1.1	Skilyrðin gilda fyrir setlaugar og iðulaugar sem reknar eru utan sundstaða. Setlaug er laug eða ker þar sem hitastig vatnsins er á bilinu 34°C - 44°C. Iðulaug er laug þar sem lofti er dælt í laugarvatnið.	L. 7/1998. 4 og 7. gr. rg. 941/2002. Og rg. 814/2010, 2. gr.	
1.2	Starfsleyfið gildir aðeins í húsnæði sem tilgreint er í starfsleyfinu og hlotið hefur samþykki byggingarnefndar fyrir starfsemina.	Rg. 941/2002, 13. og 14. gr.	
1.3	Starfsleyfi skal hanga uppi á áberandi stað.	Rg. 941/2002, 13. gr.	
1.4	Rekstraraðila ber að veita heilbrigðisnefnd upplýsingar um fyrirhugaðar breytingar á starfsemi sem varða ákvæði starfsleyfis með hæfilegum fyrirvara.	Rg. 941/2002, 12. gr.	
1.5	Ef um annan starfsleyfisskyldan rekstur er að ræða samhliða gilda viðeigandi starfsleyfisskilyrði.	Rg. 941/2002, 7. gr.	
1.6	Aðgangur skal vera að neysluvatni, um gæði þess gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn.	Rg. 941/2002, 14. gr.	
1.7	Rekstraraðili ber ábyrgð á rekstri fyrirtækis að öllu leyti. Farið skal að ákvæðum rg. um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.	Rg. 941/2002, 13. og 14. Rg. 814/2010, 4. gr.	

2. HÚSNÆÐI OG BÚNAÐUR

		Rgl.nr.	Uppfyllt
2.1	Húsakynni skulu vera rúmgóð, björt, hæfilega hituð og loftræst á fullnægjandi hátt.	Rg. 941/2002, 14. gr.	
2.2	Húsnæði skal vera vel viðhaldið. Húsnæði skal vera aðskilið frá óskyldri starfsemi eða íbúð.	Rg. 941/2002, 14. gr.	
2.3	Gólfefni skal uppfylla viðeigandi staðla um hálkuviðnám.	Rg. 814/2010, 8. gr.	
2.4	Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni snyrtingu. Taka skal mið af umfangi starfsemi um fjölda snyrtinga. Ruslafata með loki skal vera í hverju salernisrými.	Rg. 941/2002, 15. gr.	

2.5	Læst og loftræst ræstiaðstaða með skolvaski skal vera til staðar. Þar skal vera nægilegt geymslurými fyrir ræstiáhöld og efnavöru.	Rg. 941/2002, 14 og 37. gr.	
2.6	Vatnshiti í sturtum og handlaugum skal ekki vera hærri en 43°C og skal það tryggt með sjálfvirkum hitastýrðum blöndunartækjum og segulloka eða öðrum sambærilegum búnaði.	Rg. 814/201, 12. gr.	
2.7	Miða skal við a.m.k. 0,5 m^2 búningsaðstöðu fyrir hvern gest. Þar skal einnig vera baðaðstaða og greiður aðgangur að fullbúinni snyrtingu.	Rg. 814/2010, 9. gr.	
2.8	Aðgangur skal vera að salerni við sturtur. Við mat á nauðsynlegum fjölda sturta skal miða við það að hver sturta sé notuð af 12 manns á klukkustund. Aldrei skulu þó vera færri en tvær sturtur fyrir hvort kyn.	Rg. 814/2010, 9. gr.	

3. HREINLÆTI OG ÞRIF

		Rg.nr.	Uppfyllt
3.1	Húsnæði og öll aðstaða, þ.m.t. setlaugar, iðulaugar og umhverfi þeirra, skal þrifin daglega eða oftar eftir þörfum. Hreinlætisáætlun skal vera skrifleg.	Rg. 941/2002, 11. og 14. gr.	
3.2	Gólfefni og frágangur húsnæðis skal vera þannig að þrif séu auðveld.	Rg. 941/2002, 14. gr.	
3.3	Loftræsikerfi skal hreinsa og þjónusta reglulega. Þjónustuhandbók eða samsvarandi leiðbeiningar fyrir loftræsikerfi skulu vera aðgengilegar fyrir eftirlitsaðila.	Rg. 941/2002, 15. gr.	
3.4	Reykingar eru bannaðar þar sem almenningur leitar þjónustu.	Lög nr. 6/2002.	
3.5	Ekki má hleypa hundum, köttum eða öðrum dýrum inn í húsnæðið.	Rg. 941/2002, 19.gr.	
3.6	Gæta skal fyllsta hreinlætis og snyrtimennsku. Allur búnaður skal vera hreinn og heill.	Rg. 941/2002, 14. gr.	

4. MATVÆLI

4.1	Um matvæli gilda lög nr. 93/1995.	Lög nr. 93/1995	

5. HEILNÆMI VATNSINS

		Rgl.nr.	Uppfyllt
5.1	Vatn í setlaugum skal hreinsað og sótthreinsað á viðurkenndan hátt samkvæmt ákvæðum í rg. hollustuhætti á sund- og baðstöðum.	Rg. 814/2010, 17. gr.	
5.2	Frían og bundinn klór ásamt sýrustigi skal mæla og skrá a.m.k. tvisvar á dag. Magn frís klórs og bundins klórs og sýrustig skal vera í samræmi við II. viðauka reglugerðar um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.	Rg. 814/2010, 17. gr.	

6. ÖRYGGI OG SLYSAVARNIR

		Rg.nr.	Uppfyllt
6.1	Á baðstað skulu vera öryggisreglur og neyðaráætlun. Þar skal jafnframt vera tiltækur viðurkenndur búnaður til skyndi-hjálpar. Skal sá búnaður yfirfarinn reglulega og starfsmenn þjálfaðir í notkun hans ásamt viðbrögðum við neyðartilvikum a.m.k. einu sinni á ári.	Rg. 814/2010, 11. gr.	
6.2	Haldin skal skrá yfir slys sem verða í eða við laugar og skal hún vera heilbrigðiseftirliti aðgengileg.	Rg. 814/2010, 15. gr.	
6.3	Lyf og hættuleg efni skulu geymd í læstum hirslum. Efnavara skal merkt á fullnægjandi hátt. Öryggisleiðbeiningar fyrir hættuleg efni skulu vera aðgengilegar.	Rg. 941/2002, 14 og 37.gr.	
6.4	Einstaklingum undir áhrifum áfengis eða annarra vímuefna er ekki heimill aðgangur að baðstöðum.	Rg. 814/2010, 14. gr.	
6.5	Gengið skal frá setlaugum þannig að ekki sé hætta á að börn geti dottið í þær.	Rg. 814/2010, 8. gr.	
6.6	Stærð og lögun niðurfallsrista og rista yfir útsogsopum skal vera þannig að ekki sé hætta á að fólk geti sogast fast við þær.	rg. 814/2010, 8. gr.	
6.7	Sérstaka varúð skal viðhafa vegna hálku við set- og iðulaugar.	rg. 814/2010, 8. gr.	
6.8	Hitastig í setlaug skal greinilega merkt og skal hitastig ekki fara yfir 44°C. Skal hitastig koma fram á skilti við setlaugina og ábendingum um að löng viðvera í setlaug getur verið hættuleg.	rg. 814/2010, 12. gr.	

7. LÓÐ OG UMHVERFISMÁL

		Rgl.nr.	Uppfyllt
7.1	Aðkoma og lóð skulu vera hrein og snyrtileg og uppfylla almenn öryggissjónarmið.	rg. 941/2002, 14. gr. og 18. gr.	
7.2	Leitast skal við að draga úr sorpmyndun og auka endurvinnslu úrgangs. Spilliefnum skal komið til viðurkenndra móttökustöðva.	rg. 737/2003 og rg. 806/1999	
7.3	Gæta skal þess að gestir verði ekki fyrir ónæði s.s vegna hávaða og mengunar frá bílum í lausagangi.	rg.941/2002., 3. og 22.gr.	
7.4	Fara skal eftir ákvæðum reglugerðar um fráveitur og skólp eftir því sem við á.	rg. 798/2002.	
7.5	Við hreinsun og losun vatns úr setlaugum skal fara að ákvæðum reglugerðar um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.	Rg. 941/2002	
7.6	Starfsemin má ekki valda ónæði, sem er veruleg og ítrekuð truflun eða áreiti sem tilheyrir ekki því umhverfi sem um ræðir, s.s. vegna óþrifnaðar, ólyktar, hávaða eða titrings.	rg.941/2002., 3. og 22.gr.	
7.7	Fjöldi sorpíláta skal vera í samræmi við umfang starfsemi og skal staðsetning þeirra, frágangur og umhirða vera í samræmi við reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.	rlg. 737/2003	

Starfsleyfisskilyrðin eiga sér m.a. stoð í eftirfarandi lögum og reglugerðum með síðari breytingum:

- Lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir.
- Reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002.
- Reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003.
- Reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.
- Lögum nr. 6/2002 um tóbaksvarnir.
- Lögum nr. 93/1995 um matvæli.
- Reglugerð nr. 103/2010 um hollustuhætti sem varða matvæli.
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.
- Reglugerð nr. 814/2010 um hollustuhætti á sund- og baðstöðum.
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Reglugerð um spilliefni nr. 806/1999.

Atvinnugreinaflokkur (ISAT):

Reykjavík 26.07.2017

Kristín Linda Árnadóttir

Kristín Linda Árnadóttir