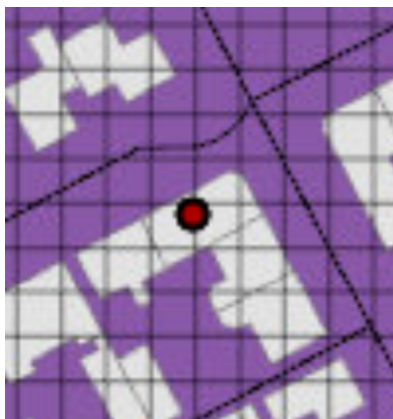




Reykjavík, 27. janúar 2026
USK25110438

Baldursgata 30 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Götumynd, tekin af Já.is



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 Baldursgötu 30 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði, ÍB10 – Þingholt. Húsið að Baldursgötu 30 snýr út að Freyjugötu sem er skilgreind aðalgata í aðalskipulagi.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deili- né hverfisskipulag er í gildi. Fara skal því eftir ákvæðum aðalskipulags en bent er á að grenndarkynna skal allar

Umsögn skipulagsfulltrúa

Óskað er eftir því að fá að innrétta íbúð á jarðhæð hússins að Baldursgötu 30 í rými sem nú er skilgreint sem verslunarrými í fasteignaskrá. Húsið að Baldursgötu 30 er fjölbýlishús með ellefu íbúðum og einu 88 fermetra skráðu atvinnurými á fyrstu hæð sem snýr að Freyjugötu. Fjölbýlishúsið er rúmlega 100 ára steinhús sem snýr að Baldursgötu og viðbygging frá 1964 sem snýr að Freyjugötu.

Í hornbyggingunni var verslun á horninu á Freyjugötu/Baldursgötu, í viðbyggingunni var prentsmiðja á 1. hæð við Freyjugötu og skrifstofuhúsnæði á 2. hæð við Freyjugötu.

Forsaga

Um húsið hefur verið fjallað hjá embætti skipulagsfulltrúa sem og embætti byggingarfulltrúa. Hér verður farið yfir þau mál er varða húsið hjá þessum embættum.



BN005102 - 1993

Árið 1993 var samþykkt á fundi byggingarfulltrúa að fá að breyta atvinnurými á fyrstu hæð í íbúð.

BN044980 - 2012

Neikvæð umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. september 2012 er varðar það hvort að hægt sé að heimila íbúðir á jarðhæð hússins. Hér er aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 í gildi.

Sjá texta úr umsögn:

Umsögn:

Um er að ræða atvinnuhúsnæði sem óskað er eftir að breyta í íbúð. Ekki er lagst gegn því að gera íbúð á 2. hæð en stórir gluggar á jarðhæð alveg út í gangstétt mun hafa áhrif á gæði íbúðar 1.hæðar.

Blöndun íbúða og nærþjónustu, s.s verslunar- og þjónustu ýmis konar, er mikilvægur hluti af áherslum og markmiðum sjálfbærrar þróunar og í takt við stefnumörkun í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur og yfirstandandi endurskoðun á því. Blönduð starfsemi og fjölbreytt götumynd ásamt nálægð við miðborgarkjarna er einn helsti styrkur svæðisins.

Vegna þessa hefur verið reynt að halda í það atvinnuhúsnæði á jarðhæðum sem hefur verið hannað sem slíkt og ekki er vel til þess fallið að breyta í íbúðir, bæði vegna staðsetningar og legu gagnvart götu og gangstétt.

Niðurstaða:

Ekki er lagst gegn því að breyta atvinnuhúsnæði á 2.hæð í íbúð en ekki mælt með því að breyta atvinnuhúsnæði jarðhæðar/1.hæðar í íbúð samanber ofangreinda umsögn.“

BN046058 - 2013

Neikvæð umsögn skipulagsfulltrúa er varðar það hvort hægt sé að heimila íbúðir til útleigur fyrir ferðamenn á jarðhæð hússins. Hér er aðalskipulag Reykjavíkur 2001-2024 í gildi.

Sjá texta úr umsögn:

„Lögd var inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa dags. 12.09.2012 þar sem óskað eftir að breyta tilteknu rými í íbúð. Sú fyrirspurn var kynnt formanni Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og í kjölfarið gerð neikvæð umsögn dags. 28.09.2012. Meðal annars er svo hljóðandi um íbúð á fyrstu hæð hússins nr. 30 við Baldursgötu:

“Blöndun íbúða og nærþjónustu, s.s verslunar- og þjónustu ýmis konar, er mikilvægur hluti af áherslum og markmiðum sjálfbærrar þróunar og í takt við stefnumörkun í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur og yfirstandandi endurskoðun



á því. Blönduð starfsemi og fjölbreytt götumynd ásamt nálægð við miðborgarkjarna er einn helsti styrkur svæðisins.

Vegna þessa hefur verið reynt að halda í það atvinnuhúsnæði á jarðhæðum sem hefur verið hannað sem slíkt og ekki er vel til þess fallið að breyta í íbúðir, bæði vegna staðsetningar og legu gagnvart götu og gangstétt.“

Niðurstaðan var sú að ekki er mælt með því að breyta atvinnuhúsnæði jarðhæðar/1. hæðar í íbúð samanber ofangreindri umsögn.“

SN220389 - 2022

Neikvæð umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. júlí 2022 er varðar gististað á jarðhæð hússins þar sem óheimilt er að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað.

SN220539 - 2022

Neikvæð umsögn skipulagsfulltrúa er varðar breytta notkun rýmisins úr verslunarrými í íbúð.

Hér er vísað í ákvæði aðalskipulags um blöndun byggðar og fjölbreytta starfsemi við aðalgötur. Sjá umfjöllun úr umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. október 2022.

„Að sama skapi er ekki æskilegt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði í íbúðir. Þó svo öðrum eignarhlutum jarðhæðar hafi verið breytt í íbúðir ætti það ekki að skapa fordæmi fyrir frekari breytingum þar sem þær voru ekki andstætt markmiðum aðalskipulags á þeim tíma. Íbúðir með stóra verslunarglugga út á götu, líkt og á öðrum eignarhlutum jarðhæðar, geta ekki talist góðar til íbúðar.

Að breyta verslunar- og þjónustuhúsnæði í íbúðir vinnur á móti markmiðum gildandi aðalskipulags um blöndun byggðar og rýrir möguleika gøtunnar til að hafa fjölbreytta starfsemi.“

Í kafla 3.2. Íbúðarbyggð. almenna skilgreining landnotkunar í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir:

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði* ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3). Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.



Reykjavík



Ofangreind skilgreining á við um öll svæði fyrir íbúðarbyggð í aðalskipulaginu; ÍB1–ÍB63, sbr. framsetning á skipulagsuppdráttum. Sjá Viðauka 5 með lista yfir öll svæði sem skilgreind eru sem íbúðarbyggð.

Að auki segir í *kafla 3.3.1. Aðalgötur*:

Meðfram aðalgötum (sjá Mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdraetti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II–III. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar/ frídaga (sjá kafla 19.3). Breytt notkun, vegna opnunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin hornhús sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu* og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunarsvæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunarsvæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Ef heimildir eru þrengri á aðlægu landnotkunarsvæði gilda aðalgötuheimildirnar nema annað hafi verið ákveðið í deiliskipulagi. Í hverfis- eða deiliskipulagi verði sett nánari ákvæði um starfsemi við aðalgötur, m.a. mögulegar takmarkanir á starfsemi, eftir því sem þurfa þykir.

Í kafla 3 *Íbúðarbyggð (ÍB) og blönduð byggð* er m.a. fjallað um markmið aðalskipulags um blandaða byggð en það eru þau ákvæði sem vísað er í í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. október 2022 í máli SN220539. Í kafla 3.1.3. *Blöndun byggðar og markmið þar að lútandi* segir:

Að glæða íbúðarhverfi meira lífi og fjölbreytni er eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins. Það er lykilmarkmið að auka blöndun byggðar með því að flétta betur saman atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð og draga þannig almennt úr fjarlægð milli vinnustaða og heimila og þar með umferðarálagi milli borgarhluta. Það er hægt að gera með því að skipuleggja markvisst íbúðarbyggð í næsta nágrenni við öfluga atvinnukjarna, byggja nýja atvinnukjarna í grennd við rótgróin íbúðarhverfi, endurskipuleggja svæði þar sem jöfnum höndum er heimiluð atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnæði og almennt með því að skapa rýmri heimildir um starfsemi og þjónustu innan gróinna íbúðarhverfa. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að allar þessar leiðir séu farnar. Í samræmi við þetta er yfirskrift stefnunnar íbúðarbyggð (ÍB), sbr. skilgreining skipulagsreglugerðar og blönduð byggð, þar sem gert er ráð fyrir að verulegur hluti uppbyggingar nýs íbúðarhúsnæðis fari fram á svæðum með blandaðri landnotkun, sbr. skilgreining miðsvæða.





Niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 6. október 2022 er því þannig að taka afstöðu til þessa þannig að með því að heimila breytta notkun húsnæðisins úr verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði fari gegn þessum markmiðum.

Í bréfi umsækjanda, Mögnu Fríðu Birnir, ódags. er saga rýmisins frá því að hún kaupir eignina rakin. Þar segir að frá því að umsækjandi kaupir eignina, fnr. 2007573, hafi verið reynt að halda uppi verslun- og þjónustu í húsnæðinu án árangurs. Fyrst ráðgjafarfyrtæki og síðan retróverslun. Þá hugðist umsækjandi reka þarna gististarfssemi allt árið og sendi inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem var svarað með neikvæðri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. júlí 2022 þar sem að óheimilt er að breyta eldra verslunar- og þjónusturými á jarðhæð við aðalgötu í gististað. Umsækjandi sendi því inn fyrirspurn um að fá að breyta rýminu í íbúð sem er svarað með neikvæðri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. október 2022.

Umsækjandi óskaði eftir fundi með borgarstjóra í erindi til skrifstofu borgarstjóra og borgarritara þann 25. september 2025. Með erindinu fylgir bréf dags. 25. september 2025, í því bréfi er stiklað á sömu atriðum og í bréfi ódags., sem farið er yfir hér að ofan. Í bréfi ódags., og bréfi dags. 25. september 2025 segir að auki að fyrir liggur samþykki allra meðeigenda í húsinu að Baldursgötu 30. Þessi samþykki bárust deild umbóta og upplýsinga þann 6. nóvember 2025 á fundi.

Þann fund, þann 6. nóvember 2025, sátu deildarstjóri umbóta og upplýsingamála, ásamt verkefnastjórum, umsækjandi Magna Fríður Birnir og einn eigandi fasteignarinnar að Baldursgötu 30, fnr. 2007573 og Magnea Guðmundsdóttir, arkitekt umsækjanda.

Markmið fundarins var að rekja sögu málsmeðferðar vegna fasteignarinnar og fá að heyra sögu umsækjanda frá því að hún kaupir fasteignina.

Á fundinum kom fram að umsækjandi hefur reynt að halda uppi verslun- og þjónustu í rýminu án árangurs. Umsækjandi fór að auki yfir þær hugmyndir sem eigendur fasteignarinnar hafa um hvernig megi nýta rýmið sem íbúð og lagði fram gögn til því stuðnings

Vanda þarf útfærslu breytingarinnar og þar sem ekki fylgja gögn sem sýna útlit hússins eftir fyrirhugaðar breytingar er ekki hægt að taka afstöðu til útlits hússins að svo stöddu. Bent er á að vanda þarf sérstaklega hvernig íbúðarrými mætir göturými.

Niðurstaða

Í ljósi þess að ekki er óheimilt skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur að breyta umræddu rými í íbúðarhúsnæði gerir skipulagsfulltrúi í þessu tilviki og að svo komnu máli í ljósi þeirra gagna og upplýsinga sem fram hafa verið lagðar ekki skipulagslegar athugasemdir við að umræddu rými sé breytt í íbúð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
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.

