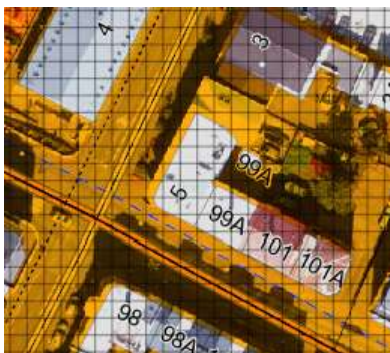




Reykjavík, 26. júní 2025
USK25040327

Barónsstígur 5 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Kjartans Hafsteins Rafnssonar, dags. 23. apríl 2025, um að breyta notkun hússins á lóð nr. 5 við Barónsstíg úr geymsluhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Einnig lagður fram uppd. Hönnunar-Skipulags-Ráðgjafar, dags. 13. apríl 2025.



Deiliskipulag



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 Barónsstíg 5 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af blandaðri miðborgarbyggð, M1c.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Skúlagötusvæði, samþykkt 13. maí 1986, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 5 við Barónsstíg er fjögurra hæða, steypt hús sem byggt var árið 1979. Í húsinu eru sex eignir og eru það vörugeymsla á jarðhæð, gistiheimili og skrifstofa á annarri hæð, skrifstofa og íbúð á þriðju hæð og ein íbúð á fjórðu hæð.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta nýtingu vörugeymslunnar á jarðhæð í íbúð.

Um svæði m1c segir í aðalskipulagi:

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 brúttógólfhlöt 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.

Ekki er fjallað um landnotkun í deiliskipulagi fyrir reitinn.

Eins og segir í aðalskipulagi er ekki heimilt að gera íbúð á jarðhæð í húsi þar sem bæði er að finna atvinnustarfssemi. Ljóst er því að ekki er hægt að fallast á breytta notkun rýmisins þannig að úr verði íbúð.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið, samræmist ekki aðalskipulagi.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík