



Reykjavík, 31. júlí 2025
USK25060329

Kamsvegur 18 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Alexanders Giess, dags. 24. júní 2025, um breytingu á notkun hússins á lóð nr. 18 við Kamsveg úr verslun í íbúðarhúsnæði með tvær íbúðir.



tekin af Já.is



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Götumynd,

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 Kamsvegi 18 borgarhluta 4 Laugardalur og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Grenndarkynna skal allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsinu á lóð nr. 18 við Kamsveg er skipt í tvo matshluta. Í matshluta 1 er að finna verslun og íbúð á jarðhæð. Á annarri og þriðju hæð eru íbúðir. Í matshluta 2, er verslunarhúsnæði.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta eigninni í matshluta 2, fnr. 2017875, í tvær íbúðir.

Í kafla 3.2. í aðalskipulagi 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



Reykjavík



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.

Þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi skal fara eftir ákvæðum í aðalskipulagi.

Bent er á að umrætt húsnæði þarf að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar til þess að hægt sé að samþykkja að þarna verði íbúðarhúsnæði.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umræddu húsi við Kamsveg 18, fnr. 2017875, verði breytt í íbúðarhúsnæði svo lengi sem að það uppfylli skilyrði byggingarreglugerðar.
- Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni sem yrði grenndarkynnt.

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