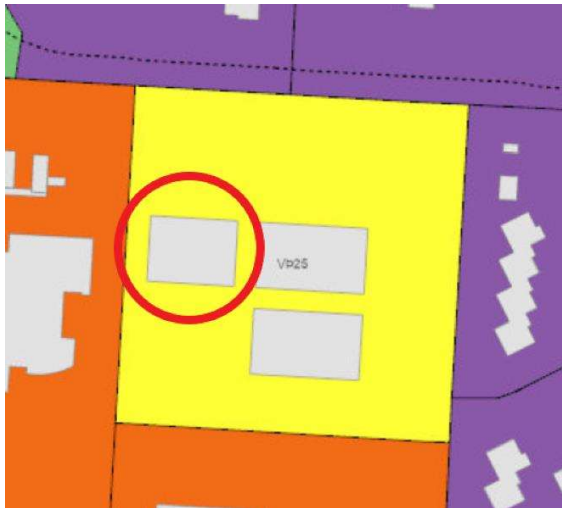


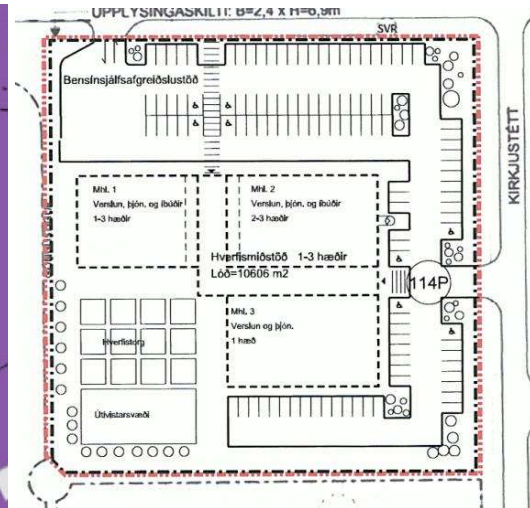


Varðar: Kirkjustétt 2-6, fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Sigurjóns Ernís Sturlusonar, dags. 26. mars 2024, um breytingu á deiliskipulagi Grafarholts, svæði 1 vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Kirkjustétt, sem felst í að heimilt verði að opna líkamsræktarstöð í húsinu að Kirkjustétt 2.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Kirkjustétt 2-6 á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði (Vp25, Kirkjustétt-Kristnibraut). Verslunar- og þjónustusvæði eru svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð). Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölbættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Jafnframt er Vp25, Kirkjustétt-Kristnibraut skilgreindur hverfiskjarni í aðalskipulagi.

Deiliskipulag/HverfisSKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt í borgarráði þann 20. júlí 1999 með síðari breytingum.

Kirkjustétt er matshluti 1 en um er að ræða þrjá matshluta innan lóðar. Í greinargerð gildandi deiliskipulags segir svo um skilmála fyrir mhl1.: „Mhl. 1 getur orðið allt að 3 hæðir með

hámarkshæð 11,30 m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og heimilt að gera allt að 17 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera inndregin um 3 m að austanverðu.“



Kirkjustétt 2 (Já 360 – mynd tekin í júní 2022).

Kirkjustétt 4

Nú þegar er líkamsræktarstöð til húsa á lóðinni, þ.e. á jarðhæð að Kirkjustétt 4 (mhl. 2). Um er að ræða stöð í eigu sömu aðila og eru aðilar að þessari tilteknu fyrirspurn. Í stuttri lýsingu á erindi sem fylgdi með fyrirspurninni kemur fram að áhuginn á að opna líkamsræktarstöð í húsinu að Kirkjustétt 2 sé tilkominn vegna þess að húsið standi autt og er á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði.

Jafnframt kemur fram í erindinu að húsið henti mjög vel fyrir starfsemi í tengslum við líkamsrækt, þ.e. m.t.t. stærðar rýmisins en það er um 420 m², með fjórum útgönguleiðum og góðri loftræstingu.

Umsögn

Fyrirspurnin snýr að ósk um breytingu á deiliskipulagi Grafarholts, svæði 1 vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Kirkjustétt, sem felst í að heimilt verði að opna líkamsræktarstöð í húsinu að Kirkjustétt 2. Byggingin að Kirkjustétt 2 var reist árið 2004 og er birt stærð hennar 636,3 m² og er hún staðsett á skilgreindri viðskipta- og þjónustulóð.

Heimilt er að starfrækja líkamsræktarstöð á þessu svæði sem er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hins vegar er í gildandi deiliskipulagi skilmálar um byggingu 17 íbúða á tveimur hæðum ofan á núverandi jarðhæð. Vert er að geta þess að í ferli er breyting á deiliskipulaginu þar sem gert er ráð fyrir nýju stigahúsi á vestanverðri byggingunni og 18 íbúðum samtals á 2. og 3. hæð. Gera má ráð fyrir því að framkvæmdir hefjist fljótlega eftir að deiliskipulagsbreytingin öðlast gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Með það til hlöðsjónar verður að teljast afar ólíklegt að hægt sé starfrækja líkamsræktarstöð í húsinu til skamms tíma eða til lengdar, með tilliti til fyrirhugaðra byggingaframkvæmda og skilgreiningu íbúða á 2. og 3. hæð hússins.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við fyrirhugaða starfsemi á jarðhæð byggingarinnar en hún samræmist skilmálum aðalskipulags Reykjavíkur um verslunar- og þjónustusvæði. Hins vegar má ætla að vegna fyrirhugaðra byggingaframkvæmda verði mjög erfitt um vik að

starfrækja starfsemi í tengslum við líkamsrækt á jarðhæð hússins, þó það verði ekki nema í skamman tíma.

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 tilfalli 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

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.