



Reykjavík, 21. júlí 2026
USK26030476

Kirkjustétt 4 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um breytingu á verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Lögð fram fyrirspurn Sólonis Kristins Árnasonar, dags. 24. mars 2026, ásamt bréfi, dags. 21. mars 2026, um að breyta notkun hússins á lóð nr. 4 við Kirkjustétt úr verslun í íbúðarhúsnæði.

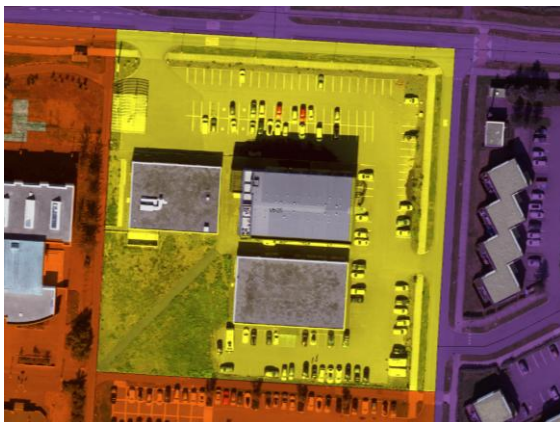


Loftmynd og kort af Kirkjustétt 4 og nágrenni

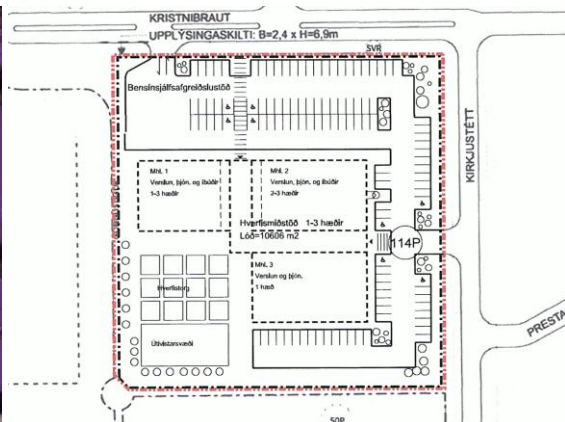


Séð yfir uppbyggingu á lóðinni.

Skipulag í gildi



Lóðin Kirkjustétt 2-6 er á skilgreindu svæði fyrir verslun og þjónustu (VÞ25) í AR2040 og er jafnframt skilgreind sem hverfiskjarni.



Gildandi deiliskipulagsuppráttur fyrir Kirkjustétt 2-6. Kirkjustétt 4 er sú bygging sem merkt er Mhl. 2.

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Kirkjustétt 6 á skilgreindu svæði VÞ25, svæði fyrir verslun og þjónustu. Um það segir eftirfarandi:

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 verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölbættri verslun og þjónustu og veitingastöðum auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. [...] Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Í aðalskipulaginu eru skilgreindar sérstaklega mismunandi gerðir kjarna sem þjóna íbúðarhverfum og þar sem staðsetning matvöruverslana er í forgangi, sjá nánar kafla 19.5.

VÞ25 (Kirkjustétt 2-6) skilgreint sem hverfiskjarni.

Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. [...] Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.



Reykjavík



Samfélagsþjónusta er heimil auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP).

Í kafla 19.5 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir m.a

- Núverandi matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir innan íbúðarhverfa verði festar í sessi[...] **Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði.** Skapaðar verði forsendur til að endurbyggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rótgróin dagvöruverslun er til staðar í dag.
- Bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Fjölbreytt atvinnustarfsemi verði heimil eins og kostur er í skilgreindum hverfiskjörnum og **íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga** í hverfiskjörnum.

Fyrir Kirkjustétt 6 er í gildi deiliskipulag um Grafarholt svæði 1 frá árinu 1999 ásamt síðari breytingum. Deiliskipulagi hefur þrisvar sinnum verið breytt fyrir lóðina Kirkjustétt 2-6, árið 2005 og svo 2 breytingar árið 2018. Í deiliskipulagi er lóðin Kirkjustétt 2-6 skilgreind sem hverfamiðstöð, nánar til tekið er Kirkjustétt 4 skilgreind sem matshluti 2 (frá deiliskipulagsbreytingu árið 2018).

Árið 2018 tók gildi breyting á deiliskipulaginu fyrir Kirkjustétt 2-6. Þar segir „Breytingin felst í því að upphaflegum byggingarreit er skipt upp í þrjú hús sem geta orðið 1-3 hæðir. Hluti bygginga innan reitsins geta því orðið allt að 3 hæðir í stað 2 áður. Bætt er við heimilt til þess að gera íbúðir á 2-3 hæð húsa 1 og 2, að hámarki 36 íbúðir. Einnig er skilmálum bílastæði breytt og bætt við skilmálum um frágang lóðar.“

Þar var Kirkjustétt 4 merkt sem matshluti 2. Um hann stendur í gildandi deiliskipulagi „Mhl.2 getur orðið allt að 3 hæðir með hámarkshæð 11,30 m. **Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð** og heimilt er að gera allt að 19 íbúðir á 2. og 3. hæð. 3. hæðin skal vera innregin um 3 m að vestanverðu.“

Umsögn

Hús númer 4 við Kirkjustétt var byggt árið 2004 og hýsir verslanir og líkamsræktarstöð á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum. Umrædd fasteign er verslun á jarðhæð.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að breyta skráningu á fasteigninni í íbúð.

Í deiliskipulagi kemur skýrt fram að engin heimild sé fyrir íbúðum á jarðhæð á Kirkjustétt 4. Íbúðir eru einungis heimilar á efri hæðum. Í aðalskipulagi kemur fram að ekki er heimilt að breyta verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Hvergi á lóðinni er skipulagsleg heimild fyrir íbúð á jarðhæð.



Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið.

- Engin skipulagsleg heimild er fyrir að breyta notkun á umræddu húsnæði úr verslun í íbúðarhúsnæði.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt og 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 stjórnsýsluákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.



Reykjavík