



Reykjavík, 26. júní 2025
USK25020305 (HS)

Kirkjustétt – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytingar á vinnustofu í íbúð.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Daníels George Þórarinssonar, dags. 24. febrúar 2025, um innri breytingar í húsinu á lóð nr. 6 við Kirkjustétt og breyta vinnustofu í íbúð, samkvæmt skissu á uppdrætti.



Loftmynd og kort af Kirkjustétt 6

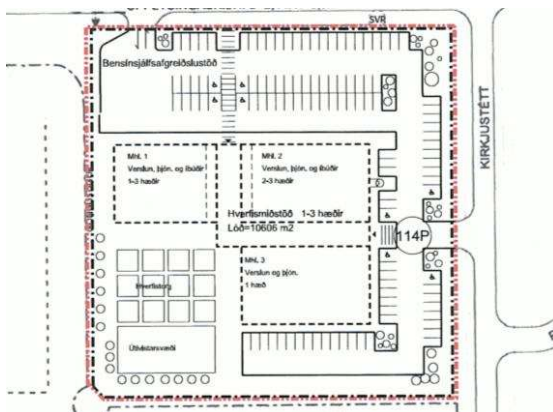


Séð á hús númer 6 við Kirkjustétt.

Skipulag í gildi



Kirkjustétt 2-6 er á skilgreindi svæði fyrir verslun og þjónustu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur fyrir Kirkjustétt 2-6. Kirkjustétt 6 er sú bygging sem merkt er Mhl. 3.

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 VP25, 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 fjölbreyttri 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.

VP25 (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. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. Hverfiskjarnar eru almennt skilgreindir sem Verslun og þjónusta (VP).



Reykjavík



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 hverfiskjöörnum og íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga í hverfiskjöörnum.

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 6 skilgreind sem matshluti 3 (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 6 merkt sem matshluti 3. Um hann segir „Mhl. 3 er 1 hæð, verslun og þjónusta.“

Umsögn

Hús númer 6 við Kirkjustétt, var byggt árið 2004, og hýsir félagsstarfsemi og vinnustofur. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breyta megi innra skipulagi á einni vinnustofu þannig að tvær flóttaleiðir verði úr svefnherbergi.



Í deiliskipulagi kemur skýrt fram að engin heimild er fyrir íbúðum í Kirkjustétt 6. Íbúðir eru einungis heimilar á efri hæðum húsa á Kirkjustétt 2 og 4. Hvergi á lóðinni er skipulagsleg heimild fyrir íbúð á jarðhæð.

Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið.

- Engin skipulagsleg heimild er fyrir íbúð á Kirkjustétt 6.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

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