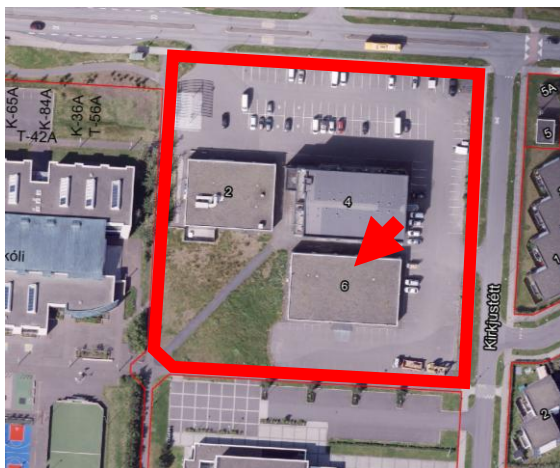




Kirkjustétt 6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytingar á notkun.

Lögð fram fyrirspurn Anítu Rósar Rafnsdóttur, dags. 17. september 2026, ásamt bréfi, ódags., um breytingu á notkun tveggja rýma með fastanúmerunum 52259547 og 52259546 úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.



Loftmynd og kort af Kirkjustétt 6 og nágrenni



Séð yfir lóðina Kirkjustétt 2-6

Skipulag í gildi

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 fjölþættri 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).

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 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.“

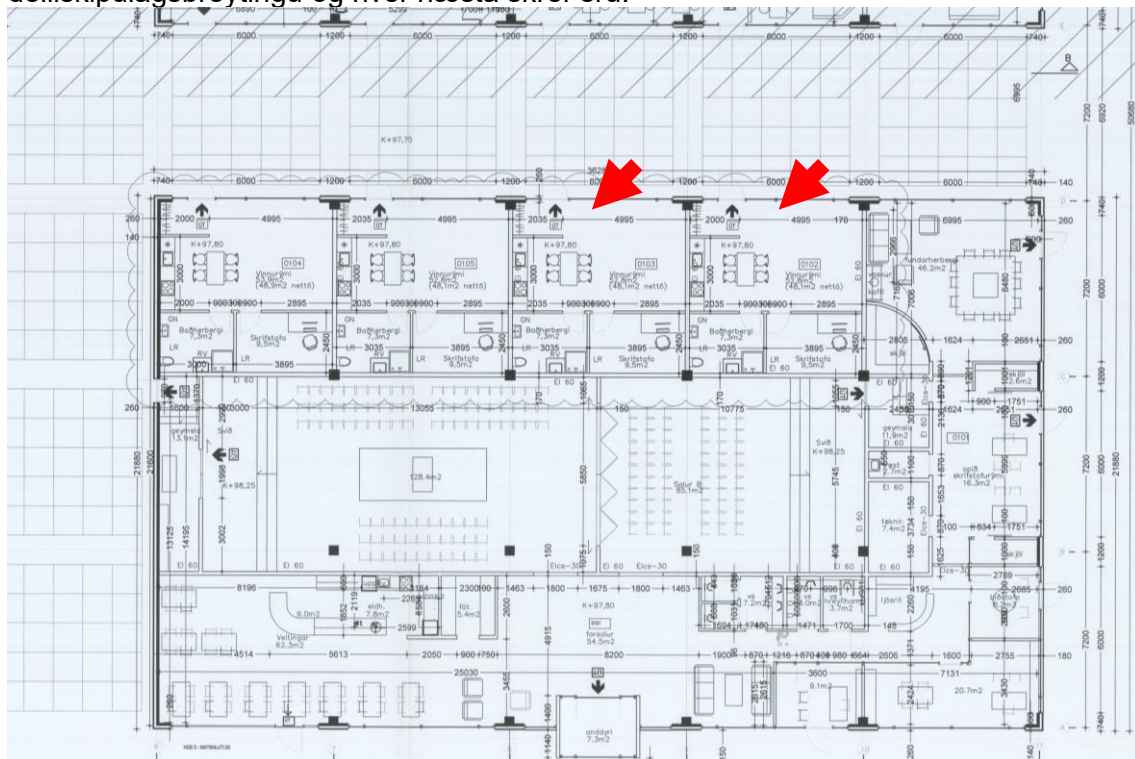
Þar var Kirkjustétt 6 merkt sem matshluti 3. Um hann segir „Mhl. 3 er 1 hæð, verslun og þjónusta.“

Umsögn

Hús númer 6 við Kirkjustétt, var byggt árið 2004, og hýsir félagsstarfsemi og vinnustofur. Óskað er eftir upplýsingum um möguleika á að breyta notkun tveggja eignarhluta, þ.e. með fasteignanúmer 52259547 og 52259546, að Kirkjustétt 6 úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Óskað er sérstaklega svörum við

- Hvort breyta þurfi deiliskipulagi til að heimila íbúðarnotkun í þessum eignarhlutum.
- Hvort hægt sé að gera slíka breytingu eingöngu fyrir þessa tvo eignarhluta, án þess að breyta notkun annarra eignarhluta Kirkjustéttar 6.
- Hvort samþykki annarra eigenda hússins/lóðarinnar þurfi að liggja fyrir.
- Hvaða gögn og uppdrætti þyrfti að leggja fram til að hefja slíkt ferli.

Óskað er eftir leiðbeiningum um hvort raunhæft sé að gera tillögu að deiliskipulagsbreytingu og hver næsta skref eru.



Grunnmynd úr samþykktum aðaluppdráttum fyrir Kirkjustétt 6 frá árinu 2015.



Eins og fram kemur hér að framan, er ekki heimild í deiliskipulagi að hafa íbúðarhúsnæði að Kirkjustétt 6. Óskað er eftir svörum við eftirfarandi

a) Hvort breyta þurfi deiliskipulagi til að heimila íbúðarnotkun í þessum eignarhlutum.

Já. Til þess að gera breytingar á húsnæði og skráningu eða notkun þess, þarf að vera heimild fyrir slíku í deiliskipulagi.

b) Hvort hægt sé að gera slíka breytingu eingöngu fyrir þessa tvo eignarhluta, án þess að breyta notkun annarra eignarhluta Kirkjustéttar 6

Já það er hægt en það þarf að koma fram í deiliskipulagsbreytingu.

c) Hvort samþykki annarra eigenda hússins/lóðarinnar þurfi að liggja fyrir.

Í þessu tilviki er um óverulega breytingu að ræða, en hún krefst samþykki allra meðeiganda að Kirkjustétt 6. Þar sem slík breyting kallar á breytingu á bílastæðabókhalði myndi mögulega þurfa samþykki meðlóðarhafa einnig. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu væri að öðru leiti grenndarkynnt á kostnað umsækjanda fyrir öðrum hagsmunaaðilum.

d) Hvaða gögn og uppdrætti þyrfti að leggja fram til að hefja slíkt ferli.

Gögn vegna deiliskipulagsbreytingar fara eftir umfangi breytingarinnar sjálfar. Í þessu tilviki væri verið að ræða um einfalda skilmálabreytingu, sem t.d. skipulagsfræðingar, arkitektar, landslagsarkitektar hafa heimild til að gera, sbr. skipulagslög nr. 123/2010.

Óskað er eftir leiðbeiningum um hvort raunhæft sé að gera tillögu að deiliskipulagsbreytingu og hver næsta skref eru.

Þegar tillaga að deiliskipulagsbreytingu er samþykkt, er gerð krafa um að með henni sé hægt að uppfylla kröfur laga og reglugerða um viðeigandi málefni. Í þessu tilviki er um að ræða að breyta verslunarhúsnæði í íbúðir. Þá þarf að sýna fram á að umrætt húsnæði uppfylli t.d. kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði, þ.m.t. flóttaleiðir, birtuskilyrði, hljóðvist, og margt fleira. Grunnmyndin í samþykktum aðaluppdráttum sýnir að þessir eignarhlutar uppfylla ekki kröfur byggingarreglugerðar og annars regluverks um íbúðarhúsnæði. Þær kröfur eru lágmarkskröfur og fjalla um öryggi, heilsu og líðan íbúa í nútíma samfélagi. Að því sögðu yrði slíkri umsókn synjað nema hægt sé að sýna fram á að kröfum gildandi laga og reglugerða hverju sinni, sé uppfyllt fyrir íbúðarhúsnæði.

Niðurstaða

- Ekki er skipulagsleg heimild fyrir að breyta umræddum eignarhlutum í íbúðir.
- Húsnæðið uppfyllir ekki kröfur laga og reglugerða um íbúðir.

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 stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.