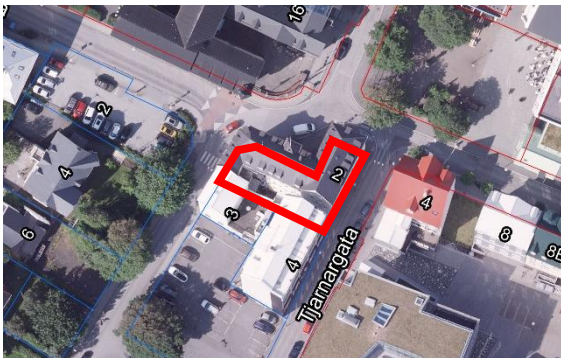




Reykjavík, 29. september 2026
USK26060382HS

Kvos – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytingar á deiliskipulagi vegna Kirkjustrætis 2

Lögð fram fyrirspurn Lognfossa ehf., dags. 24. júní 2026, ásamt greinargerð Teikna-Teiknistofu arkitekta, dags. 22. júní 2026 um breytingu á deiliskipulagi Kvosarinnar vegna lóðarinnar nr. 2 við Kirkjustræti, sem felst í að reisa nýtt stigahús með lyftu við bakhlið Kirkjustrætis 2, með nýjum aðalinngangi frá Tjarnargötu, samkvæmt uppd. Teikna, dags. 11. júní 2026. Einnig lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 2. júlí 2026.



Loftmynd og kort af Kirkjustræti 2 og nágrenni. Húsið stendur allt innan lóðar en þar sem loftmyndin er ekki beint ofan á húsið, virðist hluti þess vera utan lóðar.

Húsið á Kirkjustræti 2, betur þekkt sem gamla herkastalinn þar sem Hjalpræðisherinn lét byggja húsið og var með starfsemi sína þar í u.m.b. öld.

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin á skilgreindu **miðborgarsvæði M1a – Miðborg** og hverfisverndarsvæði **HV26 – Hverfisvernd innan Hringbrautar**.



Kirkjustræti 2 á gildandi skipulagsuppdrátt AR2040. Lóðin er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a – Miðborg og hverfisverndarsvæði HV26 – Hverfisvernd innan Hringbrautar.



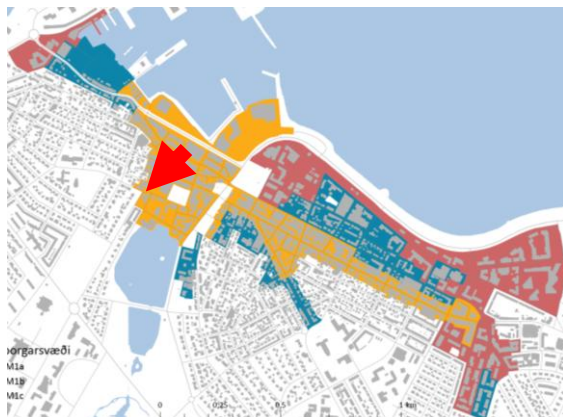
Mynd 19a í AR2040, bls. 141. Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði samkvæmt hverfisverndarákvæðum skipulagslaga.



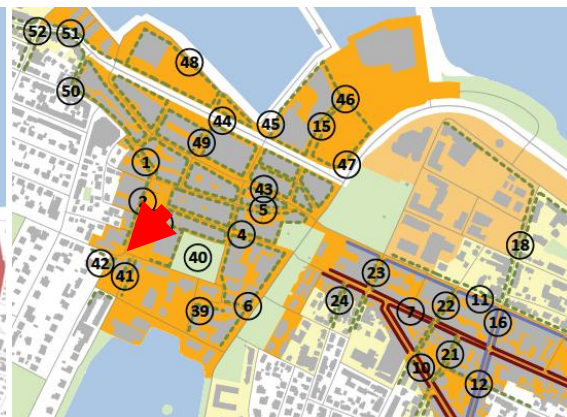
Reykjavík



Þegar kemur að breytingu á húsnæði eða starfsemi á Kirkjustræti 2, þarf að fara eftir ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Má þar helst nefna miðborgarkaflana, um starfsemi, landnotkun, götukóta og virkar götuhliðar, en einnig hverfisverndarkaflinn og kafla um borgarvernd.



Mynd 8, bls. 95 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Landnotkunarsvæði í miðborginni. Sjá einnig afmörkun miðborgar á þéttbýlisupprætti.



Hluti myndar 17, bls. 122 í AR2040. Götur og torg sem lúta ákvæðum um götuhliðar. Lóðin Kirkjustræti 2 liggur að tveimur hliðarverslunarsvæðum, þ.e. númer 41 Tjarnargata milli Vonarstrætis og Kirkjustrætis og númer 42. Suðurgata frá og með Suðurgötu 13 að Vonarstræti 10 og Túngötu og Túngata 2.

Í Húsvernd í Reykjavík, sem enn er í gildi, er lögð til Verndun 20. aldar byggingar fyrir Kirkjustræti 2, þ.e. sem *Hús með listrænt gildi, 30 ára og eldri, höfundareinkenni. Lagt er til að eftirtalдар byggingar njóti verndar. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Um það segir „Kirkjustræti 2 (Hjálpræðisherinn) - Byggingarár 1916 - Höfundur Einar Erlendsson. Merk bygging frá fyrstu árum steinsteypualdar, hugvitsamlega löguð að umhverfi sínu.“*

Um lóðina er í gildi deiliskipulag, Kvos, samþykkt 1. október 1987 með síðari breytingum.

Kvosin er elsti hluti Reykjavíkur og Aðalstræti elsta gatan á Íslandi. Má segja að fyrsti vísirinn að skipulögðu þéttbýli á Íslandi hafi verið við Aðalstræti um miðja 18. öld. Í kjölfar stóra brunans í Reykjavík 1915 og í upphafi fyrri heimstyrjaldarinnar fór steinsteypa að ryðja sér til rúms. Húsið á Kirkjustræti 2 er steinsteyppt hús, byggt árið 1916, eitt af fyrstu húsum eftir Einar Erlendsson.

Í deiliskipulagi stendur „*Höfundar leggja ríka áherslu á að halda þeim húsum, er hafa menningarsögulegt gildi*“

Ekki er fjallað um Kirkjustræti 2 í greinargerð deiliskipulags frá 1987 né í skilmálum frá 1988 og því eru engar breytingar heimilar á byggingunni eða lóðinni samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Skilmálabreyting árið 2015 fjallaði um samræmingu á landnotkun við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur hverju sinni.



Gildandi deiliskipulagsuppráttur frá 1987



Umsögn

Húsið á Kirkjustræti 2 er steinsteypt, byggt árið 1916 eftir teikningum Einars Erlendssonar, fyrir Hjalpræðisherinn. Húsið er sögulegt og mikilvægt kennileiti í Reykjavík á margan hátt.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt verði að reisa nýtt stigahús með lyftu við bakhlið Kirkjustrætis 2, með nýjum aðalinngangi frá Tjarnargötu, í því skyni að tryggja fullnægjandi aðgengi að öllum hæðum hússins. Með erindinu fylgja teikningar sem sýna frumdrög að hönnun.



Innsendar teikningar í erindinu

Eins og hér að framan segir, þá er lítið sem ekkert fjallað um Kirkjustræti 2 í gildandi deiliskipulagi. Það fellur hins vegar undir ýmsa kafla Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, svo sem ákvæði um miðborg, starfsemi, götuhliðar, hverfis- og borgarvernd.

Auk þess þarf að nálgast það út frá regluverki um varðveislugildi og friðun eldri byggðar, og lágmarks kröfum sem eru gerðar í nútíma uppbyggingu.

Innsend tillaga hefur margt til brunns að bera og er spennandi innlegg í þróun friðuðum húsum og fellur vel að stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um borgarvernd og breytingar á gömlum byggingum. Tillagan er ekki í samræmi við núgildandi deiliskipulag þar sem engar heimildir eru fyrir breytingum á húsinu.

Aftur á móti eru margar áskoranir sem þarf að leysa áður en hægt er að skoða möguleika á að breyta deiliskipulagi, m.a.:

Úrgangslausrir. Ekki er gert ráð fyrir úrgangslausrum í tillögunni. Gera þarf ráð fyrir hindrunarlausrum úrgangslausrum með öllum flokkunum sem eiga við þá starfsemi sem fram fer í húsinu.

Aðfangakeðjan. Aðföng og frágang vegna vörumóttöku, þvottar og annarra nauðsynjar. Er öll um ferð um nýjan inngang, hvort sem um er að ræða vörumóttöku eða móttaka gesta?

Flóttaleiðir. Núverandi flóttaleið er tekin burt og byggt yfir þar sem hún er. Húsið er metið með hátt varveislumat vegna margra þátta og það er ekki séð hvernig hægt er að koma fyrir brunastiga á húsinu eða úr kjallara.

Lóðarstærð. Með viðbyggingunni mun byggingin fylla út í lóðina. Vegna friðunar og staðsetningar er ekki hægt að samþykkja neina lóðarstækkun eða byggingarhlutar fari út fyrir lóðarmörk.

Suðurhlið og vesturhlið byggingar. Á teikningum virðist ekki vera gerð nein breyting á vesturhlið byggingar, en engin ásýnd fylgir af suðurhlið byggingarinnar. Sú hlið fellur líka undir borgarvernd og þarf að gera grein fyrir.



Deiliskipulag. Gera þarf breytingu á deiliskipulagi. Fyrir þá vinnu þarf að uppfæra fornleifaskráningu og húsakönnun sbr. lög um menningarminjar og skipulagslögin.

Útlit byggingar. Sú ásýnd sem sýnd er frá Tjarnargötu er gott innlegg í þróun á hönnun á útliti byggingar og fellur vel að ákvæðum AR2040 um sögulega vídd í þróun byggðar, þ.e. að hönnun viðbyggingar sé samtímahönnun. Hönnunin í tillögunni leyfir gamla húsinu að vera áfram í aðalhlutverki, og er vel til þess fallin að þróa áfram svo hún falli betur að gamla húsinu, sbr. leiðbeiningar í umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 2. júlí 2026.

Almennt er tillagan góð en áskoranir eru margar og flækjustigið hátt.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir um að hönnun húsnæðisins sé þróuð áfram og þegar ofangreindar áskoranir hafa verið leystar og fyrir liggur útlit byggingar, geti lóðarhafi látið vinna breytingar á deiliskipulagi á eigin kostnað.

Krafa er gerð um að útlit byggingar verði bundið í deiliskipulagi og því verður ekki samþykkt tillaga að breytingu á deiliskipulagi án þess að það liggi fyrir.

Skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til ábendinga og athugasemda á síðari stigum málsins.

Niðurstaða

- Erindið er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.
- Áskoranir við stækkun hússins, sbr. umsögn, þarf að leysa áður en hægt er að leggja fram tillögu að breytingu að deiliskipulagi.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir um að hönnun húsnæðis verði þróuð áfram sbr. umsögn.
- Krafa er gerð um að útlit byggingar verði bundið í deiliskipulagi og því verður ekki samþykkt breyting án þess að það liggi fyrir.
- Skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til ábendinga og athugasemda á síðari stigum málsins.

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

