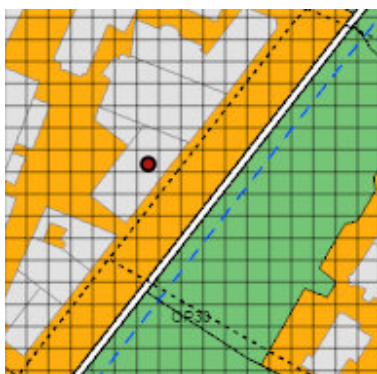




Reykjavík, 3. júlí 2025
USK25020199

Lækjargata 4 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Studio Nexus, dags. 17. febrúar 2025, um að breyta notkun rýmis 0202 í húsinu á lóð nr. 4 við Lækjargötu úr skrifstofum í blandaða notkun skrifstofu og íbúðar og koma fyrir flóttasvölum á bakhlið hússins.



Deiliskipulag



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Götumynd, tekin af Já.is



Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Lækjargötu 4 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af miðborgarkjarna, M1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Kvosina, samþykkt 22. febrúar 1988, ásamt síðari breytingum.

Húsið á lóð nr. 4 við Lækjargötu var byggt árið 1992. Húsið er fimm hæða en á jarðhæð er veitingastaður og verslunarrými, á annarri hæð eru skrifstofur og á hæðum þrjú til fimm eru íbúðir. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta nýtingu fasteignar á annarri hæð, fnr. 2002681, rýmisnr. 06 0202, úr skrifstofu í blandaða notkun skrifstofu og íbúðar ásamt því að bæta við svölum á bakhlið hússins til að tryggja brunavarnir.

Fyrirspurnin er príðætt.

1. Fæst heimild fyrir því að breyta rýminu af hálfu skipulagsfulltrúa?
2. Yrði erindið samþykkt hjá byggingarfulltrúa?
3. Hvort að hér sé um minni háttar breytingu að ræða þar sem að ásýnd götuhliðar hússins er ekki breytt?



Reykjavík



Umsögn

Á svæði m1a, miðborgarkjarna, er sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistipjónustu sbr. þó sérákvæði í aðalskipulagi.

Ekki yrði því gerð skipulagsleg athugasemd við að heimila íbúð á annarri hæð hússins. Þó þarf að gera betur grein fyrir skipulagi íbúðarinnar og þá með tilliti til þess hvernig útfærsla íbúðar í sambland við skrifstofu yrði. Skoða þarf þar að auki hjóla- og bílastæðabókhalld, og sorplausnir vegna fjölgunar íbúða í húsinu.

Samþykki þarf frá meðeigendum fyrir breytttri nýtingu.

Ekki er hægt að fullyrða að svo stöddu hvort að samþykki fengist frá byggingarfulltrúa enda þarf byggingarleyfisumsókn að uppfylla ýmis skilyrði.

Ítrekað er að verið er að óska eftir því að fá að skipta einni eign í tvær notkunareiningar. Báðar þurfa þær að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar til þess að hægt sé að samþykkja byggingarleyfisumsókn seinna meir.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sæki um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni, svo lengi sem að framkvæmdin uppfyllir viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík