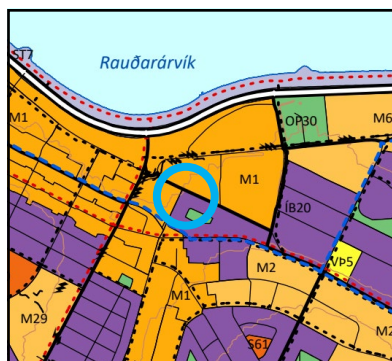


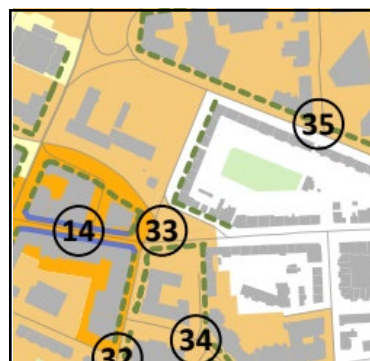


## Rauðarárstígur 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Lögð fram fyrirspurn Ástríkra poppkorna slf., dags. 10. júní 2026, ásamt greinagerð, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Skúlagarðsreits vegna lóðarinnar nr. 1 við Rauðarárstíg, sem felst í að breyta notkun jarðhæðar að hluta til eða að öllu leiti í íbúðarhúsnæði. Einnig lögð fram stutt borgarfræðileg greining á virkni götuhliðar og raunverulegri notkun, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



AR2040, mynd 17, virkar götuhliðar Skýringar

Hlutfall starfsemi	
	70% lágmark smásöluverslun
	50% lágmark smásöluverslun
	50% hámark sömu starfsemi
Miðborgarsvæði	
	M1a
	M1b
	M1c
	Opin svæði

## 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 borgarhluta 4 - Laugardal og er hluti af íbúðarsvæði, ÍB20.

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag stgr. 1.222.1, Hlemmur, Skúlagarðsreitur vestari, samþykkt í borgarráði 20.07.2006, með síðari breytingum.

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um hvort breyta megi atvinnurýmum á 1. hæð að Rauðarárstíg 1 í íbúðir. Rauðarárstígur 1 er á mörkum íbúðarsvæðis og miðborgarsvæðis skv. AR2040. Sbr. mynd 17 í AR2040 gilda ákvæði um virkar götuhliðar við Rauðarárstíg sem kveða á um að sama starfsemi megi að hámarki vera 50% götuhliðar. Í dag teljast íbúðarhús 75% framhliða. Á Skúlagarðsreit eru engin ákvæði um hverfiskjarna eða nærþjónustukjarna í AR2040.

Í greinargerð gildandi deiliskipulags segir eftirfarandi:

### Staðsetning svæðis - skilgreining - afmörkun

Skúlagarðsreitir afmarkast af Rauðarárstíg, Skúlagötu, Höfðatúni, Laugavegi og Hverfisgötu og eru skilgreindur sem íbúðarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Deiliskipulag þetta nær aðeins yfir staðgreini 1.222.1 sem er vestari reitur Skúlagarðs en samhliða er sett fram sérstakt deiliskipulag eystrí reitsins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitina.

### Almennt um svæðið, forsendur

Núverandi byggð myndar heilsteypa umgjörð þriggja hæða húsa með kjallara og rispaki í norðri og vestri um mjög góðan innigarð, en til suðurs er byggðin fremur ósamstæð. Flest eru húsin steinsteyp. Reiknað er með óbreyttri notkun húsa frá því sem nú er. Verslunar- og þjónustuhúsnæði má vera á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofur eða íbúðir á efri hæðum.

Af samhengi textans má ráða að reiknað sé með óbreyttri notkun húsa á reitnum sem íbúðarhúsa, en starfsemi verslunar og þjónustu megi vera á neðstu hæðum allra húsa



innan reitsins. Íbúðir eru þ.a.l. heimilar á neðstu hæðum húsa á reit. Það er því ekki óheimilt skv. gildandi deiliskipulagi að breyta atvinnuhúsnæði á neðstu hæðum í íbúðir, enda eru nokkur dæmi um að atvinnurýmum á neðstu hæðum húsa á reitnum hafi verið breytt í íbúðir.

Húsið að Rauðarárstíg 1 er að meginhluta íbúðarhús/fjölbýlishús en tvö atvinnurými eru á 1. hæð. Þau eru hins vegar ekki aðgengileg beint frá götu heldur um 9 þrep upp í innkot þar sem innangur er að þeim til hliðar við inngang að stigahúsi fjölbýlishúss.

Áður hefur verið til meðferðar erindi sama efnis sem hlaut neikvæða umsögn út frá þeirri forsendu að breyting á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði samræmdist ekki ákvæðum AR2040 hvað varðar blöndun byggðar og virkar götuhliðar.

Með núverandi erindi fylgir greinargerð um skerta möguleika neðstu hæðar Rauðarárstígs 1 sem atvinnuhúsnæðis og virkrar götuhliðar vegna mikils hæðarmunar gólfs og götu og raunverulegar aðstæður atvinnureksturs við þennan hluta Rauðarárstígs eftir að gegnumakstur um Rauðarárstíg var lagður af.

Þegar litið er til þeirrar röksemdafærslu sem sett er fram í greinargerð er ljóst að raunhæfir nýtingarmöguleikar núverandi atvinnuhúsnæðis eru mjög takmarkaðir og sýna dæmi um fyrri tilraunir til atvinnureksturs það. Það verða því ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta núverandi atvinnuhúsnæði í íbúðir, enda er það heimilt skv. gildandi deiliskipulagi fyrir Skúlagarðsreit vestur.

## Niðurstaða

- Fallist er á rök fyrirspyrjanda um takmarkanir á nýtingarmöguleika atvinnurýma á neðstu hæð húss að Rauðarárstíg 1 vegna hæðarmismunar gólfs og götu.
- Ákvæði AR2040 um virkar götuhliðar eiga einkum við um blandaða miðborgarbyggð. Rauðarárstígur 1 er á jaðri Miðborgarsvæðis en strangt til tekið á íbúðasvæði ÍB20 skv. AR2040.
- Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Skúlagarðsreit vestari eru íbúðir heimilar á neðstu hæðum húsa á reit. Því er ekki þörf á að breyta deiliskipulagi vegna breytinga á atvinnurýmum í íbúðir á neðstu hæð að Rauðarárstíg 1.
- Skv. gildandi deiliskipulagi er jafnframt heimilt að gera minniháttar breytingar á húsum án þess að breyta þurfi deiliskipulagi, á það m.a. við um svalor. Sækja þarf um byggingarleyfi til að breyta núverandi atvinnurýmum í íbúðir og þurfa þær að uppfylla gildandi byggingareglugerð. Mælst er til þess að stórir gluggar fyrstu hæðar fái að halda sér og brugðist við hugsanlegri innsýn sem af því hlýst með gluggatjöldum eða e.k. innanhúss afskermun frekar en að breyta gluggum.

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

Sigríður Maack

arkitekt / verkefnastjóri