



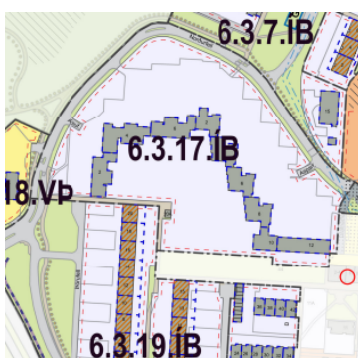
Reykjavík, 24. febrúar 2026
USK25120182

Æsufell 6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Mardísar Möllu Andersen, dags. 11. desember 2025, ásamt bréfi, dags. 11. desember 2026, um breytingu á notkun rýmis 0101 í húsinu á lóð nr. 6 við Æsufell úr hárgreiðslustofu í íbúð, samkvæmt uppdr. Vektors, dags. 11. desember 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfissskipulag.



götumynd tekin á 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 við Æsufell 6 borgarhluta 6. Breiðholt og er hluti af íbúðarsvæði ÍB40 - Fell

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er hverfissskipulag fyrir Efra-Breiðholt, samþykkt í borgarráði 9. desember 2021 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 2-6 við Æsufell er steinsteypt fjöleignahús á 8 hæðum ásamt kjallara með 128 íbúðum, 6 sérherbergjum, hárgreiðslustofu og 29 bílageymslum, byggt árið 1971. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að breyta notkun rýmis 03-0101 í húsinu við Æsufell 6, sem er skráð hárgreiðslustofa í fasteignaskrá, í íbúð.

Um íbúðarsvæði segir m.a. í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

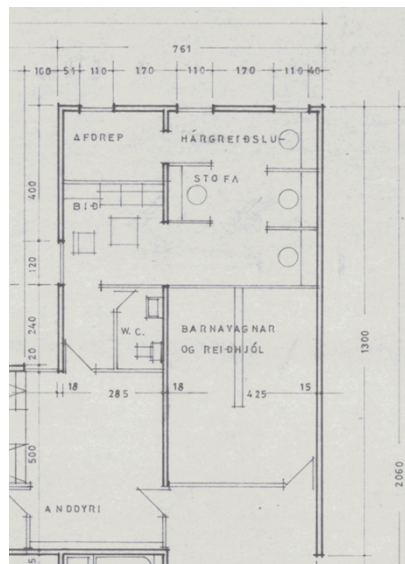
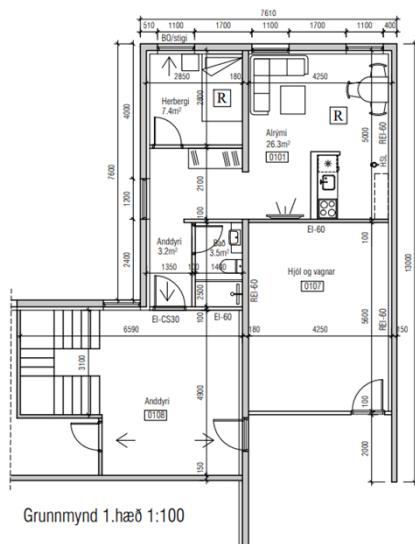
Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði* ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttari atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3).

Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.



Í kafla 4. *Fjölgun íbúða* fyrir skilmálaeiningu 6.3.17 Aspar- og Æsufell segir í skipulagsskilmálum hverfisskipulags Efra Breiðholts:

- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.



Í fylgigögnum fyrirspurnar er að finna uppdrætti af fyrirhugaðri íbúð í rými 03-0101 (mynd til vinstri). Í rýminu er núna hárgreiðslustofa (sjá gildandi aðaluppdrætti til hægri).

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að sótt sé um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun rýmis 03-0101 í húsinu við Æsufell 6, sem er skráð hárgreiðslustofa í fasteignaskrá, í íbúð þar sem það samræmist hverfisskipulagi.
- Ath. að fyrirhuguð íbúð verður að samræmast byggingarreglugerð.

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

Jarprúður Iðna Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík