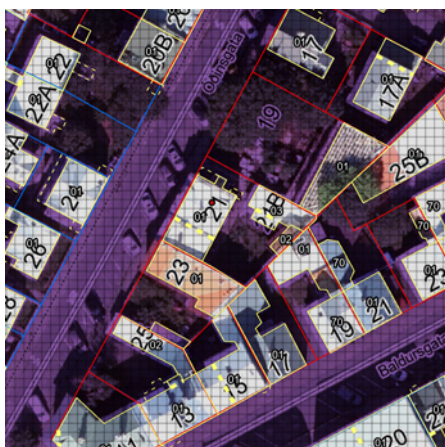




Reykjavík, 8. september 2026
USK26070062

Óðinsgata 21 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. september 2026 var lögð fram fyrirspurn Kviku Földar Mariu Antal, dags. 3. júlí 2026, um að garðskáli og geymsla á lóð nr. 21 við Óðinsgötu, sem eru innréttuð sem íbúð, fái sér fastanúmer og að nýta aðalíbúð fyrir skammtímaleigu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd tekin af kostasjá 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 Óðinsgötu 21 borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði ÍB10 – Þingholt.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá aðalskipulagi, byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.

Umsögn

Húsið á íbúðarhúsalóð nr. 21 við Óðinsgötu er steinsteypt íbúðahús á þremur hæðum, byggt árið 1910 skv. fasteignaskrá. Á bak við íbúðarhús nr. 21 og 21B við Óðinsgötu, á norðausturhorni lóðarinnar er að finna geymsluskúr og gróðurhús, matshluti 03. Rými 03-0101 er skráð sem geymsla og rými 03-0102 er skráð sem gróðurhús í fasteignaskrá og er undireign íbúðar á 2. hæð hússins við Óðinsgötu 21, merkt 01-0201.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að garðskáli og geymsla á lóð nr. 21 við Óðinsgötu, sem eru innréttuð sem íbúð, fái sér fastanúmer og að breyta aðalíbúð 01-0201 í atvinnuhúsnæði fyrir skammtímaleigu.

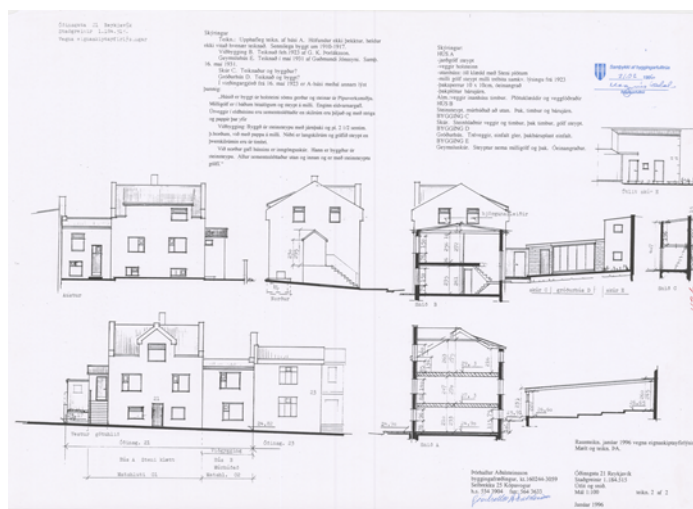
Á svæðinu ríkir hverfisvernd innan Hringbrautar skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hverfisvernd innan Hringbrautar er skv. ákvæðum aðalskipulags um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Ekki er fordæmi fyrir því að geymsluskúr sé veitt sérstakt fasteignanúmer á svæðinu.



Reykjavík



Pegar um er að ræða breytta notkun húsnæðis á svæði þar sem ekki er í gildi deiliskipulag, þarf samþykki meðlóðarhafa og í þessu tilviki aðliggjandi lóðarhafa þar sem að matshluti 03 stendur við lóðarmörk að Óðinsgötu 19, Baldursgötu 19 og Baldursgötu 21, og skal grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Breytt notkun geymsluskúrs í íbúð eða vinnustofu, er byggingarleyfisskyld framkvæmd skv. 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar 112/2012. Geymsluhúsnæði flokkast í umfangsflokk 1 skv. a-lið 2. mgr. 1.3.2. gr. og er undanþegin byggingarleyfi en háð byggingarheimild leyfisveitanda sbr. 1. mgr. 2.3.2. gr. Í umfangsflokki 1 eru mannvirki þar sem ekki safnast saman mikill fjöldi fólks og fólk hefur ekki fasta búsetu. Pegar útbúa á nýjar íbúðir gilda ákvæði byggingarreglugerðar í kafla 6.7 um íbúðir og íbúðarhús, og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.



Á samþykktum aðaluppdráttum má sjá að bygging C er samþykkt sem skúr og bygging D sem gróðurhús.

Hvað varðar að breyta notkun íbúðar merkt 01-0201 í fjölbýlishúsi á íbúðarlóð nr. 21 við Óðinsgötu, í atvinnuhúsnæði til að reka þar gististað fyrir skammtímaleigu þá er einungis heimilaðir gististaðir í flokki I, heimagisting, á íbúðasvæði skv. töflu 19.3. *Gististaðir* í aðalskipulagi. Um heimagistingu segir m.a. í 13. gr. reglugerðar 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald:

Heimagisting er gisting á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu. Ef aðili óskar skráningar á fasteign í sinni eigu sem hann er ekki með skráð lögheimili á, telst eignin ekki til persónulegra nota hafi aðrir skráð lögheimili á eigninni. Ef um er að ræða lögheimili einstaklings er ekki skilyrði að viðkomandi sé einnig þinglýstur eigandi. Uppfylli fleiri en einn aðili skilyrði til skráningar heimagistingar vegna sömu eignar, hvort heldur sem skráning á sér stað á grundvelli eignarheimildar eða lögheimilisskráningar, skal liggja fyrir samþykki þeirra allra til skráningarinnar.

Aðeins er heimilt að leigja viðkomandi eignir út til 90 daga samanlagt á hverju almanaksári eða þar til samanlagðar tekjur af leigu eignanna ná fjárhæð sem kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988. Er þar átt við að fjöldi samanlagðra útleigðra gistinátta í báðum eignum megi að hámarki vera 90 dagar eða tekjur af slíkri leigu nemi samanlagt umræddri fjárhæð. Fjöldi gistinátta miðast við fastanúmer og skráð heiti viðkomandi eignar, ekki við kennitölu þess sem skráir heimagistingu. Einungis einum einstaklingi er heimilt að vera með skráða heimagistingu í hverri fasteign á hverjum tíma.



Reykjavík



Gistirými heimagistingar getur verið íbúðarherbergi, íbúðarhúsnæði eða frístundahús sem samþykkt er af byggingaryfirvöldum.

Einstaklingur sem býður heimagistingu ábyrgist að íbúðarhúsnæðið uppfylli viðeigandi kröfur laga og reglugerða um brunavarnir. Reykskynjarar, eldvarnarteppi og slökkvitæki skulu vera í íbúðinni. Uppdráttur sem sýnir útgönguleiðir ásamt staðsetningu brunavarnarbúnaðar skal festur á vegg við eða á inngangshurð í öllum gistirýmum.

Neikvætt er tekið í að garðskáli og geymsla á lóð nr. 21 við Óðinsgötu, sem eru innréttuð sem íbúð, fái sér fasteignanúmer þar sem að húsnæðið er samþykkt sem geymsluskúr og garðskáli. Um óleyfisframkvæmd er að ræða. Á svæðinu ríkir hverfisvernd innan Hringbrautar og samræmist það ekki byggðarmynstri svæðisins að heimila sér fasteignanúmer fyrir geymsluhúsnæði.

Sömuleiðis er tekið neikvætt í að breyta íbúð 01-0201 í atvinnurými vegna rekstur rekstrarleyfisskylds gististaðar þar sem það samræmist ekki aðalskipulagi.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í að garðskáli og geymsla á lóð nr. 21 við Óðinsgötu, sem eru innréttuð sem íbúð, fái sér fasteignanúmer og að íbúð 01-0201 verði breytt í atvinnurými fyrir skammtímaleigu. Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem það samræmist ekki aðalskipulagi sbr. umsögn.

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 Iðá Másdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík