



Akrasel 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Jóns Valgeirs Björnssonar, dags. 28. febrúar 2026, ásamt greinargerð, dags. 1. mars 2026, um að skipta einbýlishúsinu á lóð nr. 2 við Akrasel í tvær íbúðir þannig að ein íbúð verði á 1. hæð og önnur íbúð á jarðhæð/kjallara. Tvöfaldur bílskúr er í húsinu og mun sitthvor skúrinn fylgja hvorri íbúð.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag – skilmálaeining 6.2.17 ÍB

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 Akraseli 2 borgarhluta 6. Breiðholt og er hluti af íbúðarsvæði Sel.

Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Breiðholt, Seljahverfi, samþykkt í borgarráði 9. desember 2021, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr 2 við Akrasel er einbýlishús, byggt árið 1974 samkvæmt fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að skipta eigninni Akrasel 2 upp í tvær eignir. Samkvæmt greinargerð eiganda með fyrirspurn dagsett 1. mars 2026 er fyrirhugað að ein eign verði á fyrstu hæð og önnur eign á jarðhæð/kjallara. Stigi sem er á milli hæða verði aflagður og lokað með viðunandi hætti. Sérinnangur er inn í hvora hæð. Einnig er fyrirhugað að skipta tvöföldum bílskúr upp í tvo hluta sem á að fylgja sitthvorri eigninni.

Í hverfisskipulagi segir m.a um fjölgun íbúða:

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi.



- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Ljóst er að ekki er heimilað að fjölga séríbúðum í einbýlishúsi í skilmálaeiningu 6.2.17

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir um að skipta upp eigninni að Akraseli 2 upp í tvær eignir. Samkvæmt hverfissskipulagi er heimiluð ein aukaíbúð en ekki önnur séríbúð í einbýlishúsi sbr. umsögn.
- Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.

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 tilfalli 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

Harpa Dögg Hjartardóttir
verkefnastjóri



Reykjavík