



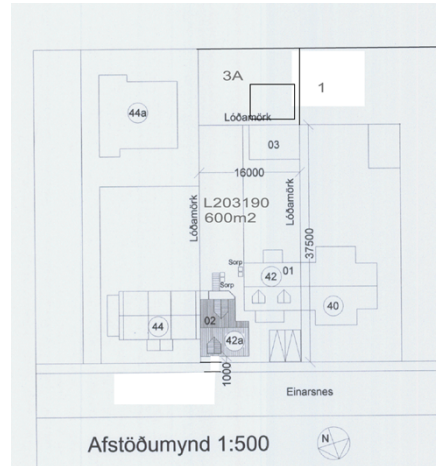
Reykjavík, 8. apríl 2026  
USK25110396

## Einarsnes 42 – Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi byggingafrulltrúa dags. 24. febrúar 2026 var erindi vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa um að breyta notkun frá geymslu í íbúðarrými, sem mun alltaf tilheyra eign 01-0101.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



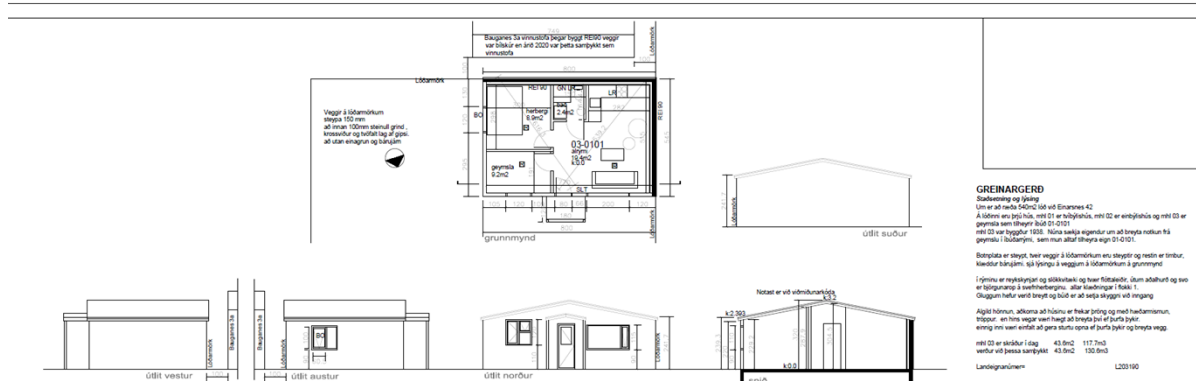
## Skipulag í gildi

**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 Einarsnes 42 borgarhluta 1 og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

**Deiliskipulag/ Hverfisskipulag:** Í gildi er deiliskipulag fyrir Einarsnes/Bauganes, samþykkt í borgarráði 21. febrúar 1989.

## Umsögn

Óskað er umsagnar skipulagsfulltrúa um hvort heimilt er að breyta notkun frá geymslu í íbúðarrými. Geymslan stendur við lóðamörk Bauganes 3A.



Reykjavík



Í skipulagsskilmálum fyrir uppbyggingu við Einarsnes kemur ekkert fram varðandi heimildir til þess að breyta geymsluskúrum í íbúðarrými né um fjölgun íbúða innan svæðisins.

Þau íbúðargæði sem oft er erfiðara að tryggja í bílskúrum en í hefðbundnara íbúðarhúsnæði eru m.a. viðunandi birtuskilyrði og næði. Þess vegna gerir skipulagfulltrúi kröfu um að hægt sé að koma fyrir gluggum á a.m.k. tveimur úthliðum bílskúrs ef ætlunin er að útbúa þar íbúð. Sömuleiðis þarf að tryggja a.m.k. 1,5 m hindrunarlaust svæði fyrir framan inngang íbúðarinnar þar sem ekki er heimilt að leggja ökutækjum og íbúðin að vera í eðlilegum tengslum við dvalarsvæði á lóðinni. Þessi ákveða teljast uppfyllt í þessu tilviki.

Bílageymslur eru oft með minni lofthæð en íbúðarhúsnæði og uppfylla því að óbreyttu ekki kröfur byggingarreglugerðar um lofthæðir íbúðarrýma. Í byggingarreglugerð segir: „Lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi skal vera a.m.k. 2,50 m að innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti. Heimilt er að víkja frá þessu ef meðalhæð herbergis er minnst 2,20 m og lofthæð minnst 2,50 m í að minnsta kosti 2/3 hluta þess.“ Þetta þarf hönnuður að sýna.

Sýna þarf fram á að kröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir séu uppfylltar. Aukaíbúðir er óheimilt að selja frá aðalíbúð.

Minnt er á samráð við Veitur og skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur ef fjölga þarf úrgangsilátum vegna fjölgunar íbúða. Sömuleiðis er minnt á að heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

#### **Niðurstaða**

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að geymslu sé breytt í íbúðarrými.
- Bent er á að uppfylla þarf kröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**  
Sindri Þórhallsson



**Reykjavík**