



Reykjavík, 12. maí 2026
USK26030481

Flókagata 49A – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. maí 2026 var lögð fram fyrirspurn Sigríðar Önnu Árnadóttur, dags. 29. mars 2026, um að breyta notkun bílskúrs á lóð nr. 49A við Flókagötu í íbúðarhúsnæði.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag



Götumynd tekin af kortasjá 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 Flókagötu 49A borgarhluta 3. Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði ÍB14 – Holt-Vestur.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðar 3.1 Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið við Flókagötu 49A er steinsteypt parhús á einni hæð ásamt rishæð og bílgeymslu í kjallara, byggt árið 1987 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að bílskúr verði skráður sem íbúðarhúsnæði sem hugsað er til útleigu í skammtímaleigu 3 mánuði á ári.

Húsið á lóð nr. 49A við Flókagötu er hluti af skilmálaeiningu 3.1.3 Stakstæð sambýlishús - Út-, Bólstaðar- og Skaftahlíð, Flókagata, Háteigsvegur skv. Hverfisskipulagi 3.1 Háteigshverfi. Þá segir í hverfisskipulagsgreinargerð að heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu innan skilmálaeiningarinnar, þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir.

Í leiðbeiningaskjali Hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir fjölgun íbúða í grónu hverfi eru auka- og séríbúðir skilgreindar á eftirfarandi hátt:

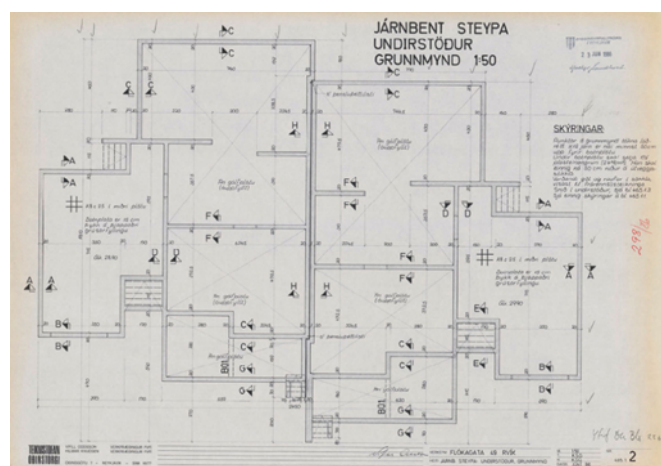
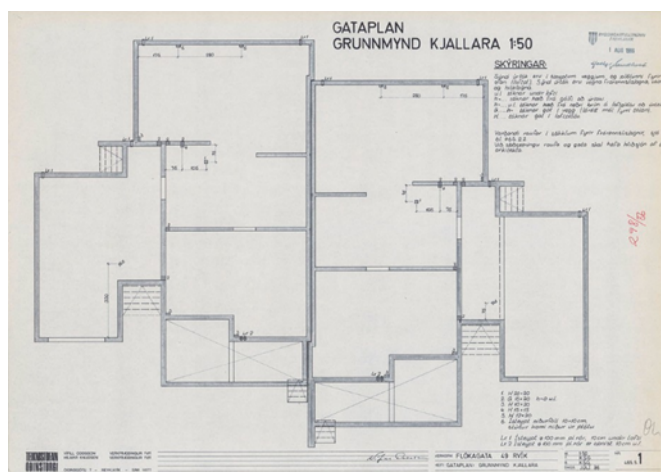
Aukaíbúðir skulu skv. skilmálum hverfisskipulags tilheyra sama matshluta og upprunaleg íbúð (aðalíbúð) og vera í sömu eigu. Því er óheimilt að selja aukaíbúðir frá aðalíbúð. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss. Séríbúðir eru hins vegar með aðskilið eignarhald og því er heimilt að selja þær frá upprunalegri íbúð.



Einnig kemur þar fram að bílageymslu sem breytt er í íbúð skal ávallt vera aukaíbúð og fylgja eða vera hluti af annarri séreign/íbúð í sama húsi. Þá segir m.a. um breytta notkun bílageymslna í íbúðir:

Margar bílageymslur og skúrar eru við lóðamörk eða nálægt þeim. Í þeim tilfellum sem heimilt er að útbúa íbúð í bílageymslu eru gerðar sérstakar kröfur til samráðs við aðliggjandi lóðarhafa. Nýir gluggar að lóðamörkum eru almennt ekki heimilaðir þar sem þeir geta rýrt möguleika á aðliggjandi lóð vegna kröfu um lágmarksfjarlægðir.

Ekki er hægt að taka afstöðu til þess hvort að fyrirhuguð íbúð í bílageymslu uppfylli gæðakröfur leiðbeininga hverfisSKIPulags eða ákvæði gildandi byggingarreglugerðar útfrá gögnum meðfylgjandi fyrirspurn. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúðar. Með umsókn um byggingarleyfi skulu fylgja með aðaluppdrættir gerðir af löggildum mannvirkjahönnuði. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangslátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.



Grunnmyndir meðfylgjandi fyrirspurn sýna ekki hvort að fyrirhuguð íbúð í bílageymslu uppfylli gæðakröfur leiðbeininga hverfisSKIPulags eða ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.



Ekki er hægt að taka afstöðu til þess hvort að fyrirhuguð íbúð í bílgeymslu uppfylli gæðakröfur leiðbeininga hverfisSKIPULAGS eða ákvæði gildandi byggingarreglugerðar útfrá gögnum meðfylgjandi fyrirspurn. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúðar. Með umsókn um byggingarleyfi skulu fylgja með aðaluppdrættir gerðir af löggildum mannvirkjahönnuði. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Ef að umsækjandi hyggst leiga fyrirhugaða aukaíbúð út sem gististað í flokki I, heimagisting, skal fylgja ákvæðum aðalskipulags um gististaði á íbúðasvæðum og reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækji um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun bílgeymslu á lóðinni við Flókagötu 49A í aukaíbúð svo lengi sem að íbúðin uppfylli gæðakröfur leiðbeininga hverfisSKIPULAGS og ákvæði gildandi byggingarreglugerðar sbr. umsögn.
- Með umsókn um byggingarleyfi skulu fylgja aðaluppdrættir af löggildum mannvirkjahönnuði.
- Ef að umsækjandi hyggst leiga fyrirhugaða aukaíbúð út sem gististað í flokki I, heimagisting, skal fylgja ákvæðum aðalskipulags um gististaði á íbúðasvæðum og reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

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

Jarprúður Iða Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík