



Reykjavík, 20. október 2026
USK26080022

Heiðarás 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

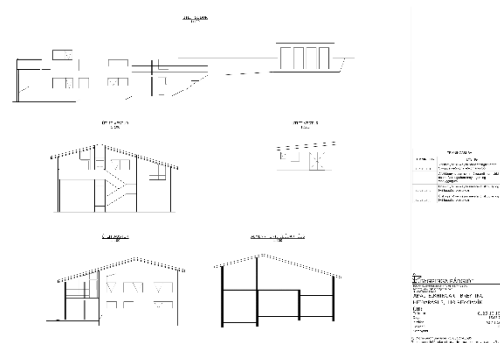
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. október 2026 var lögð fram fyrirspurn Bjarna Guðmundsson, dags. 4. ágúst 2026, um hvort leyfilegt sé að byggja 38 m² baðhús í garðinum við Heiðarás 3.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



Gögn sem fylgdu fyrirspurn - Útlit

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 Heiðarás 3 borgarhluta 7 og er hluti af íbúðarsvæði.

HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Selás sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019. Heiðarás er innan skilmálaeiningar 7.3.2 í hverfisSKIPulagi.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 3 við Heiðarás er einbýlishús á tveimur hæðum, byggt skv. fasteignaskrá árið 1982.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort leyfilegt sé að byggja 38 m² baðhús á lóðinni við Heiðarás 3.

Í hverfisSKIPulagi segir:

Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan skilgreinds byggingarreits. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar o.þ.h. Stakstæð smáhýsi mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, skv. byggingarreglugerð 2012, gr. 2.3.5.

Í innsendum gögnum er einnig gerð grein fyrir svölum á vesturhlið hússins. Fyrirspurn um umræddar svalir var tekin fyrir á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. september 2024 og hlaut jákvæða afgreiðslu þar sem þær samræmast skilmálum hverfisSKIPulagsins.



Niðurstaða

- Gerð er skipulagsleg athugasemd við að byggja 38m² baðhús á lóð við Heiðarás 3 þar sem það samræmist ekki hverfisskipulaginu þar sem stakstæð smáhýsi mega einungis vera 15 m².

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

Auður Eygló Andrésdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík