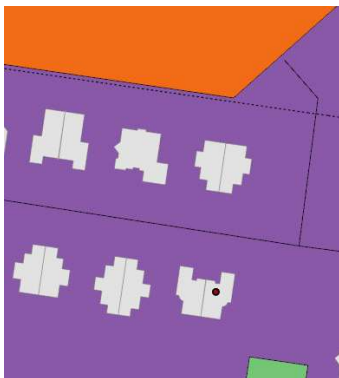




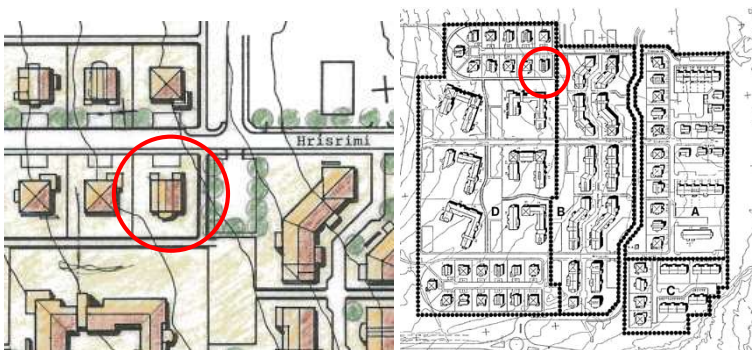
Reykjavík, 26. júní 2025
USK25050523

Hrísrimi 15 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Dóru Bjartar Guðjónsdóttir um að gera bílskúr að aukaíbúð eða ef það fæst ekki heimilað þá sem hluti af íbúðarhúsnæði. Æskilegt væri að setja hurð og jafnvel glugga á bílskúrshurð eða skipta henni út fyrir annan front. Nágranni gerir ekki athugasemd við breytinguna, húsið flokkast sem tvíbýlishús.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 Hrísrimi 15, til vinstri.



Deiliskipulag samþykkt 07.05.1990 og skýringarmynd sem sýnir svæðaskiptingu.

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 Hrísrima 15 borgarhluta 8. Grafarvogi og er hluti af íbúðarsvæði ÍB51 Rimar.

Deiliskipulag/ Hverfaskipulag: Í gildi er deiliskipulag, Borgarholt 1, samþykkt 07.05.1990 sem og sérskilmálar fyrir svæði A, B, C og D samþykkt 19.02.1990 m.s.br.er varða breytt orðalag fyrir bílgeymslur. **Deiliskipulag er ekki aðgengilegt á skipulagsvefsjá en má sjá á [borgarvefsjá](#).**

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að gera bílskúr að aukaíbúð eða ef það fæst ekki heimilað þá sem hluti af íbúðarhúsnæði.



Leyfi til að breyta notkun bílskúr í aukaíbúð er háð því að heimild sé til staðar í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. **Samkvæmt sérákvæðum í deiliskipulagi fyrir svæði D um tvíbýlishús skulu ekki vera fleiri en tvær íbúðir í húsi og því ekki heimild fyrir því í deiliskipulagi (sjá mynd að neðan)**

1.4.1. Tvíbýlishús.

Íbúðarhús eru á tveimur hæðum. Eru íbúðir annaðhvort ein á hvorri hæð eða hvor íbúð á tveimur hæðum. Leyfilegt er að nýta þakrými, þar sem aðstæður leyfa. Kvistir eru leyfðir séu þeir í beinu sambandi við útvegg.

Hús skal vera innan þeirra hæðarmarka, sem sýnd eru á skýringarteikningu 12, bls. 20.

Bifreiðageymslu skal staðsetja eins og sýnt er á skýringarteikningu nr. 8, bls. 16.

Gera skal ráð fyrir fjórum bifreiðastæðum á lóð.

Ekki skulu vera fleiri en tvær íbúðir í húsi.

Í dag eru engar heimildir sem leyfa aukaíbúðir í bílskúrum á lóðinni. Það hefur þó verið tekið jákvætt í að breyta notkun bílskúra í vinnustofur.

Með tilkomu hverfisskipulags hefur verið litið jákvætt til þess að fjölga íbúðum í grónum hverfum, þó með ákveðnum skilyrðum sem er að finna í leiðbeiningum hverfisskipulags á slóðinni: [Fjölgun íbúða. Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi.pdf \(reykjavik.is\)](#). **Ekki hefur verið farið í hverfaskipulag fyrir Grafarvog enn sem komið er en til stendur að endurskoða leiðbeiningar um fjölgun íbúða, sem vísað er í hér að ofan, og gera þær almennar fyrir öll hverfi í Reykjavík.** Íbúð í bílskúr þarf alltaf að vera í samræmi við byggingarreglugerð fyrir íverurými.

Leyfi til að gera bílskúr að hluta af íbúðarhúsnæði er hins vegar heimilt í þeim tilfellum þar sem bílskúr er sambyggður húsi og innangengt er á milli bílskúrs og íbúðar.

Niðurstaða

Samkvæmt sérákvæðum í deiliskipulagi fyrir svæði D um tvíbýlishús skulu ekki vera fleiri en tvær íbúðir í húsi og því ekki heimild fyrir því í deiliskipulagi að gera bílskúr að aukaíbúð. Hins vegar er heimild til að gera bílskúr að hluta af íbúðarhúsnæði í þeim tilfellum þar sem bílskúr er sambyggður húsi og innangengt er á milli bílskúrs og íbúðar.

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.