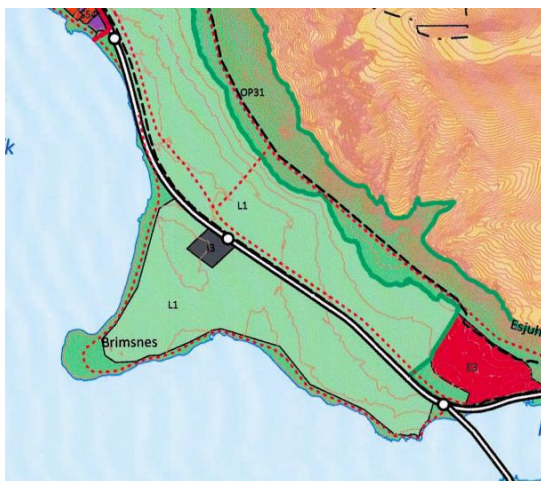




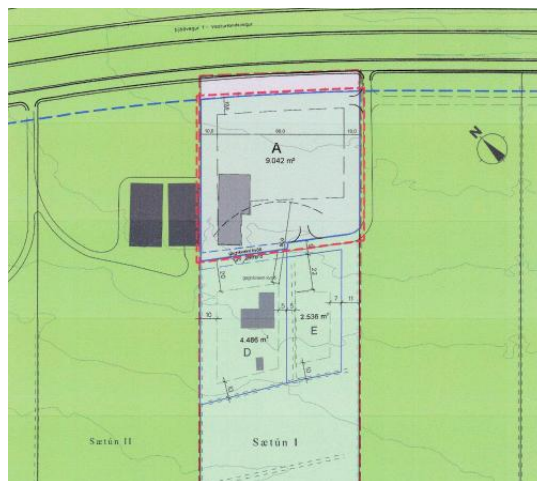
Reykjavík, 21. júlí 2026
USK26060213

Sætún I, Kjalarnesi – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 21. júlí 2026 var lögð fram fyrirspurn Lindu Sóleyjar Eypórsdóttur, eiganda Sætúns E á Kjalarnesi, um möguleika á að reisa lítið sumarhús á landinu og nýta það að hluta til skammtímaleigu fyrir gesti. Óskað er eftir upplýsingum um hvort rekstur og útleiga slíks sumarhúss samræmist gildandi skipulagsáætlunum á svæðinu. Jafnframt er óskað eftir upplýsingum um hvaða leyfi þurfi að afla og hvaða málsmeðferð og ferli taki við áður en framkvæmdir geta hafist.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Sætún I

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 á Sætúni borgarhluta 9 og er hluti af Landbúnaðarsvæði, L1.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Sætún I, samþykkt í borgarráði 16. ágúst 2007 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Sætún I er rúmlega 7 ha landspilda á Kjalarnesi við Kollafjörð. Spildan er ein af nokkrum landspildum sem samþykktar voru af hreppsnefnd Kjalarneshrepps um árið 1975 og voru ætlaðar fyrir smábýli þar sem mögulegt væri að stunda m.a. alifuglarækt, svínarækt, garðrækt eða hestamennsku. Þessar landspildir teljast ekki jarðir í skilningi laga og eru því ekki lögbýli.

Eigandi lóðarinnar Sætúns E hefur óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að reisa lítið sumarhús eða gistihús á lóðinni og nýta það að hluta til í skammtímaleigu fyrir gesti. Jafnframt er óskað eftir upplýsingum um hvort slík



uppbygging og starfsemi samræmist gildandi skipulagi og landnotkun svæðisins, sem samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er skilgreint sem íbúðarbyggð/einbýlishús, og hvaða leyfi eða skipulagsmeðferð þurfi að fara fram áður en framkvæmdir geta hafist.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði í flokki 1 á Kjalarnesi. Þar kemur fram að stök frístundahús séu ekki heimil á landbúnaðarsvæðum. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hins vegar heimilt að reisa íbúðarhús og útihús, svo sem hesthús á svæði E.

Notkun mannvirkja þarf ávallt að samræmast gildandi skipulagsáætlunum á svæðinu. Við mat á því hvort fyrirhugað mannvirki samræmist skipulagi skiptir því verulegu máli hvernig það verður skilgreint og nýtt.

Samkvæmt byggingarreglugerð er frístundahús skilgreint sem hús utan þéttbýlis sem ætlað er til tímabundinnar dvalar. Íbúðarhús er aftur á móti ætlað til fastrar búsetu og þarf að uppfylla strangari kröfur um m.a. stærðir rýma, lofthæð, aðgengi og geymslur. Því skiptir máli hvort mannvirkið er ætlað til fastrar búsetu eða til skemmri dvalar. Almennu fellur íbúðarhúsnæði undir notkunarflokk 2 samkvæmt byggingarreglugerð, en frístundahús undir notkunarflokk 1.

Varðandi skammtímaleigu er bent á að slík starfsemi kann að vera leyfisskyld samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og reglugerð sem sett hefur verið á grundvelli þeirra laga. Rekstraraðili þarf því, eftir atvikum, að afla nauðsynlegra leyfa hjá þar til gerðum stjórnvöldum áður en starfsemi hefst.

[1277/2016 – Reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.](#)
[85/2007: Lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald | Lög | Alþingi](#)
<https://www.althingi.is/lagas/nuna/1994036.html>

Niðurstaða

Samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að vera með íbúðarhúsnæði. Samkvæmt aðalskipulagi er ekki heimilt að vera með stakt frístundahús.

Nýtt frístundahús samræmist því ekki skipulagi, en íbúðarhús gerir það, skammtímaleiga fellur undir sérstaka löggjöf um gistirekstur eða húsaleigulög.

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

Helga Rún Guðmundsdóttir
verkefnastjóri