Reykjavík, 03. nóvember 2026
USK26080436

Látrasel 11 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Ellerts Hreinssonar, dags. 31. ágúst 2026, ásamt bréfi, dags. 31. ágúst 2026, um að breyta notkun bílskúrs á lóð nr. 11 við Látrasel í nuddstofu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Annað

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 Látrasel 11 borgarhluta 6 og er hluti af íbúðarsvæði.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Seljahverfi samþykkt með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda 4.maí 2022. Látrasel tilheyrir skilmálaeiningu 6.2.6.

Umsögn

Húsið á lóð nr 11 við Látrasel er tvíbýlishús með innbyggðum bílskúr, byggt 1988.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta notkun bílskúrsins í rými fyrir almenna nudd- og vellíðunarþjónustu.

Koma á fyrir einu meðferðarherbergi, lítilli biðstofu og salerni.

Umsækjandi hefur kynnt sér gildandi hverfisskipulag vel og kemur fram í fyrirspurn þau atriði er ávarpa þarf þegar koma á fyrir umfangslítilli atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð.

Í gildandi hverfisskipulagi kemur fram sjá skjáskot:

Reykjavík

1. Starfsemi

- Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.
- Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.
- Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Sækja þarf um tilskilin leyfi.
- Samþykki meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir.

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

Britta Magdalena Ágústsdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík