



Reykjavík, 6. október 2026
USK26050494

Lynghagi 24 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

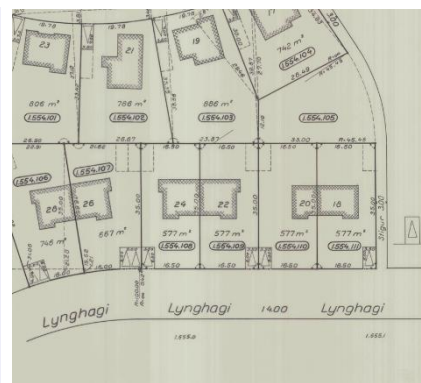
Lögð fram fyrirspurn Guðrúnar Áslaugar Jónsdóttur, dags. 31. maí 2026, um sameiningu tveggja ósamþykktra íbúða, F2028771 og F2028772, í húsinu á lóð nr. 24 við Lynghaga í eina íbúð þannig að hún fáið samþykkt. Einnig er lögð fram skissa/skýringarmynd.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Afstöðumynd 2005.



Mæliblað 1953.

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 Lynghaga 24 borgarluta 1 Vesturbær og er hluti af íbúðarsvæði ÍB3 Hagar.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina og þarf því að grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar sem að ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.

Umsögn

Húsið á lóð nr.24 við Lynghaga er parhús á tveimur hæðum, með kjallara og rishæð byggt árið 1955.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að sameina tvær fasteignir í kjallara hússins, fnr. 2028771 og fnr. 2028772. Um er að ræða rými sem á teikningum, BN032434, eru sýnd sem „afmörkuð séreign“.



Reykjavík



Úr eignaskiptasamningi frá 2021.

Fylgigagn: Skissa/Skýringarmynd

Tillaga fyrirspyrjanda er skissa sem er tæplega 46 fm kjallaraíbúð innaðgengin úr sameiginlegum inngangi. Í fyrirspurninni er lýst sem svo að F2028771 og F2028772 mætti sameina í eitt fasteignanúmer sem yrði þá 69,1fm. Ekki er skýrt hvort rými 0006 og 0007 verði geymsla og þvottahús eignarinnar og sjást ekki á skissu.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu en í götunni eru sjö parhús líkt og Lynghagi 24 byggð í kringum 1955 og þar eru rúmur helmingur húsa með kjallara með sitt eigið fasteignanúmer. Þótt þessar eignir eru skráðar sem íbúðir í fasteignaskrá þýðir ekki byggingarfulltrúi hafi samþykkt viðkomandi notkun. Lynghagi 22 samfast Lynghaga 24, er með 87,9 fm kjallaraíbúð samþykkt 2005, **fyrir breytingu** byggingareglugerðar 2012.

Óheimilt er að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir. Ekki er því hægt að gera sjálfstæða samþykktu íbúð í húsinu nema að gangast undir útlitsbreytingar. Af því gefnu þyrfti að grafa frá suður eða vesturhlíð-hússins, nánari útfærslu á lóð þyrfti að sýna fram á teikningum. Sjá grein 6.7.4. í byggingarreglugerð um íbúðir í kjallara.

Niðurstaða

- Skipulagsfulltrúi leggst ekki gegn því að sameina tvö fasteignanúmer fyrir rými í kjallara.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að séreignin verði að íbúð svo fremur sem að hún uppfylli ákvæði gildandi byggingarreglugerðar fyrir íbúðir.
- Íbúðin væri ekki samþykkt nema að grafa frá kjallara í gróinni byggð, samþykkt skipulagsfulltrúa á því fer eftir útfærslu.
- Slík framkvæmd er byggingarleyfisskyld og og þarf því að grenndarkynna ásamt því að fá samþykki meðlóðarhafa.

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

Sólveig María Gunnarsdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík