



Reykjavík, 10. mars 2026  
USK25120016

## Sólvallagata 26 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – breyting á notkun

Lögð fram fyrirspurn Gunnars Andreasar Kristinssonar, dags. 1. desember 2025, um breytingu á notkun bílskúrs á lóð nr. 26 við Sólvallagötu í íbúð, samkvæmt tillögu Skala arkitekta, ódags.



AR 2040



Ofanmynd og húsavernd



Fjarmynd úr tillögu

### 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 Sólvallagötu 26 borgarluta 1. Vesturbær og er hluti af Framnesi - Íbúðarbyggð

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi.

### Umsögn

Um er að ræða bílskúr bakatil á lóð nr. 26 við Sólvallagötu. Skúrin er byggður 1941 og hvílir engin sérstök vernd á honum vegna aldurs. Íbúðarhús á lóð er reist 1935 og er því umsagnarskylt vegna aldurs. Á lóð og svæði er hverfisvernd með tilliti til samstæða húsa og heilda. Svæðið er þá einnig innan hverfisverndar innan Hringbrautar samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að breyta bílskúr í íbúð og breyta útlit hans til að gera hann hentugri til íbúðar.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 hvetur til íbúðafjölgunar innan gróins svæðis og er hægt að horfa til þess þar sem ekki er til deiliskipulag fyrir lóðina.

Þar sem hverfisskipulag hefur tekið í gildi hefur samsvarandi breyting gjarnan verið heimil, þá sem aukaíbúð í eigu þess eigenda sem átti bílskúrinn en ekki sem sérstæð eign. Gott er að breytingar taki þá tillit til leiðbeininga með hverfisskipulagi, t.d. Fjölgun íbúða.

Á tillögum og út frá teikningum af núverandi bílskúr er helst að nefna að án breytinga á lofthæð er of lágt til lofts til að hægt sé að nýta bílskúr til íbúðar með tilliti til byggingarreglugerðar nr. 112/2012 6.7.2. gr. Einnig þarf að liggja fyrir samþykkt aðliggjandi lóðarhafa fyrir breytingum.

Ef til breytinga kæmi væru aðaluppdrættir grenndarkynntir, þar sem svæðið er ekki deiliskipulagt. Því er mikilvægt að breytingar væru skýrt merktar og málsettar á



Reykjavík



uppdráttum og leggur byggingarfulltrúi mat á það hvenær uppdrættir væru tilbúnir til grenndarkynningar. Þá er einnig gott að sýna breytingu á skuggavarpi ef til þess kemur að hækka bílskúrinn til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar, þar sem að bílskúrinn liggur að lóðarmörkum þriggja aðliggjandi lóða.

Gott væri einnig að fá álit minjastofnunar á breytingum, vegna verndunar svæðis með tilliti til samstæða húsa og heildar og hverfisverndar innan Hringbrautar.

#### **Niðurstaða**

- Jákvætt er tekið í að breyta bílskúr í íbúð, með fyrirvara um að hægt sé að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar til íbúðarhúsnæðis.
- Samþykkt aðliggjandi lóðarhafa þarf að liggja fyrir með byggingarleyfisumsókn.
- Ný íbúð skal vera aukaíbúð undir sama eignarhaldi og bílskúrinn er í dag, það er ekki skráð sem sér eign.

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**

Ágúst Skorri Sigurðsson  
verkefnastjóri



**Reykjavík**