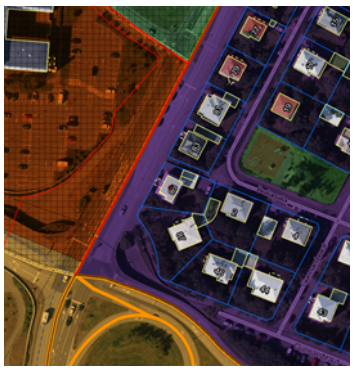
Reykjavík, 10. nóvember 2026
USK26090183

Snorrabraut 85 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. nóvember 2026 var lögð fram fyrirspurn Ölvu Framkvæmda ehf., dags. 11. september 2026, ásamt bréfi Vektors, hönnunar og ráðgjafar, dags. 11. september 2026, um að breyta notkun íbúðar F2012140 í húsinu á lóð nr. 85 við Snorrabraut í atvinnuhúsnæði, sem fellur undir notkunarflokk 4.


Aðalskipulag Reykjavíkur 2040


Hverfisskipulag


Götumynd tekin af kortasjá já.is

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 Snorrabraut 85 borgarhluta 3. Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði ÍB13 – Norðurmýri. Húsið liggur við aðalgötu.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðar 3.1 Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 85 við Snorrabraut er steinsteypt fjölbýlishús með fjórum íbúðum, ein í kjallara, tvær á hæð og ein í risi. Húsið var byggt árið 1946 og er hluti af íbúðarsvæði ÍB13. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort leyfilegt sé að breyta notkun viðkomandi fasteignar F2012140 úr íbúð í atvinnuhúsnæði sem fellur undir notkunarflokk 4. í notkunarflokki 4 eru m.a. gististarfsemi. Um notkunarflokk 4 segir í byggingarreglugerð nr.112/2012:

> **Notkunarflokkur 4**
>
> Mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti. Fólk sem er í mannvirkinu er ekki allt nægjanlega kunnugt umhverfinu til að þekkja flóttaleiðir en er almennt fært um að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða.

Húsið er hluti af íbúðarsvæði ÍB13 – Norðurmýri. Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og

þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrifalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Um aðalgötuheimildir segir m.a. í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

> Meðfram aðalgötum (sjá Mynd 2) er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VÞ, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II–III.
>
> Breytt notkun íbúðarhúsnæðis, vegna gististarfsemi í flokki II og III, getur verið háð samþykki meðeigenda í viðkomandi stigagangi í fjöleignarhúsi. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við Minni gistiheimili þ.e. Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili. Ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum. Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi til að breyta notkun íbúðar á 1. hæð hússins, fasteignanr. F2012140, í atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4. Þar sem að húsið við Snorrabraut 85 stendur við aðalgötu er heimilað að vera með gististarfsemi í flokki II-III en umfang gististarfsemi skal miðast við Minni gistiheimili. Ath. þar sem um ræðir fjölbýlishús er breytt notkun húsnæðisins háð samþykki annarra eigenda fasteigna í húsinu.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem að breyting á notkun húsnæðisins í atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 4 samræmist skipulagi sbr. umsögn.
- Ath. að sækja þarf um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins.
- Ath. að breytt nýting er háð meðeigenda í húsinu.

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

Jarþrúður Iða Másdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík