



Reykjavík, 27. janúar 2026
USK25080283

Spóahólar 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytingar á bílskúr

Lögð fram fyrirspurn Martin Nerud, dags. 27. ágúst 2025, um breytingu á notkun bílskúrs á lóð nr. 8 við Spóahóla í íbúð. Einnig eru lagðar fram skissur.



Loftmynd af Spóahólum 8 og nágrenni



Séð á húsið á Spóahólum 8.

Skipulag í gildi

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 er lóðin á skilgreindu svæði ÍB42 Hólar.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Spóahólar 8 á hverfisskipulagsupprætti

Í gildi er hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt, sem tók gildi 4. maí 2022. Þar segir:

Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. –Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.

Umsögn

Húsið á Spóahólum 8 var byggt árið 1977 eftir teikningum Kjartans Sveinssonar.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa hvort útbúa megi herbergi með bað- og salernisaðstöðu í bílskúr á jarðhæð. Herbergið yrði hluti af íbúð á 3. hæð. Í fyrirspurn er einnig spurt um kostnað við slíkar framkvæmdir. Embætti skipulagsfulltrúa getur ekki gefið svör um slíkt.



Reykjavík



Ekki er heimilt skv. byggingarreglugerð, sjá greinar 1.2.1 og 6.7.1., að útbúa herbergi utan íbúðar, auk þess sem rýmið uppfyllir ekki kröfur byggingarreglugerðar sem íverurými, þar sem rými t.d. þarf að uppfylla tvær óháðar flóttaleiðir, birtuskilyrði og fleiri lágmarkskröfur.

Í hverfisskipulagi er aftur á móti heimilt að breyta rými í séríbúð, þar sem aðstæður leyfa. Slík framkvæmd þarf byggingarleyfi. Ný íbúð skal uppfylla allar kröfur byggingarreglugerða og annarra lagatexta sem þörf er á, krefst samþykki allra meðeigenda í fjölbýlishúsinu fyrir breytingunni og samþykki allra meðlóðarhafa fyrir breytingum á bílastæðabókhaldi á sameiginlegri lóð.

Niðurstaða

- Neikvætt tekið í erindið að gera herbergi í bílskúr.
- Bent er á heimild í hverfisskipulagi að útbúa smáíbúð í séreign, sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

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.



Reykjavík