



Reykjavík, 2. desember 2025
USK25110003

Stafnasel 6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Auðar Ingu Einarsdóttur, dags. 2. nóvember 2025, um að fjölga íbúðum í húsinu á lóð nr. 6 við Stafnasel. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfissskipulag.



Götumynd, tekin af 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 Stafnaseli 6 borgarhluta 6. Breiðholt og er hluti af íbúðarsvæði ÍB43 – Sel og Skógar.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er hverfissskipulag Breiðholts, Seljahverfi, samþykkt í borgarráði 9. desember 2021 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 6 við Stafnasel er steinsteypt hús byggt árið 1979 og er skráð einbýlishús/íbúð á hæð í fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að auka íbúðum í húsinu við Stafnasel 6, þ.e. ein íbúð á jarðhæð og önnur í kjallara, og breyta skráningu fasteignarinnar úr einbýlishúsi.

Skv. Skipulagsgreinagerð hverfissskipulags Breiðholts, Seljahverfi (skilmálaeining 6.2.1), er heimild gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum. Ekki er heimilað að fjölga fasteignum í húsinu. Í kafla 4. *Fjölgun íbúða* segir:

Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.

Þar segir einnig:

Fylgja þarf leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.



Reykjavík



Um bílastæði á lóð segir:

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að búin sé til aukaíbúð í kjallara hússins við Stafnasel 6. Ekki er heimilað að fjölga fasteignum.
- Bent er á að til að breyta skráningu hússins þarf að leggja inn byggingarleyfisumsókn með nýjum uppdráttum sem sýna breytt fyrirkomulag. Þegar sótt er um fjölgun íbúða þá þarf að sækja um byggingarleyfi þar sem löggildur hönnuður sækir um í gegnum HMS gáttina. Gögn sem þurfa að fylgja eru aðaluppdrættir, skráningartafla og samþykki allra eiganda í húsinu.
- Til þess að hægt sé að samþykkja íbúð í kjallara þarf hún að uppfylla allar kröfur byggingareglugerðar sem gerðar eru til íbúða sjá t.d. kafla 6.7 í reglugerðinni auk þess að heimild sé í deiliskipulagi hverfisins.

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

Jarprúður Iðla Másdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík