



Reykjavík, 19. maí 2026
USK26010177 (HS)

Stararimi 51 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna stækkunar húss og fjölgun íbúða

Lögð fram fyrirspurn Þorsteins Magnússonar, dags. 12. janúar 2026, um nýtingarhlutfall og skráningu hússins á lóð nr. 51 við Stararima, ásamt stækkun hússins og fjölgun íbúða.



Loftmynd og kort af Stararima 51 og nágrenni



Séð á húsið að Stararima 51

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. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin á svæði sem skilgreint er fyrir íbúðarbyggð, n.t.t. ÍB51 Rimar.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Stararima 51.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 51 við Stararima er einbýlishús frá árinu 1995. Í erindi er spurt um hvert nýtingarhlutfall lóðarinnar er, hvort húsið sé skráð sem einbýlishús með aukaíbúð og hvort hægt sé að stækka húsið.

Húsið er skráð 328 m² í fasteignaskrá og lóðin er 829 m² samkvæmt mæliblaði. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er því 0,4.

Húsið er skráð sem einbýlishús. Aukaíbúðir eru hluti af fasteign hússins og eru ekki skráð sem séreign.

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina, þá eru engar heimildir til stækkunar eða breytinga á húsinu og þarf því að grenndarkynna allar byggingarleyfisumsóknir fyrir hagsmunaaðilum í nágrenni, á kostnað umsækjanda.

Ekki eru gerðar athugasemdir við að umsækjandi leggi inn byggingarleyfisumsókn fyrir einni aukaíbúð í húsinu svo framarlega sem húsið stækki ekki. Ekki kemur fram í fyrirspurn um hversu mikla stækkun er að ræða, hvernig viðbót væri notuð né hvernig hún væri hönnuð eða útfærð. Því er ekki hægt að taka afstöðu til þessa atriðis.



Niðurstaða

- Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina, og því engar heimildir fyrir breytingum á húsinu eða lóðinni.
- Byggingarleyfisumsóknir þarf að grenndarkynna fyrir hagsmunaaðilum.
- Ekki er gerð athugasemd að lóðarhafa sæki um byggingarleyfi fyrir eina aukaíbúð innan núverandi húss, sem yrði grenndarkynnt á kostnað lóðarhafa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir

arkitekt 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.