



Reykjavík, 5. ágúst 2026
USK26010494

Túngata 5 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 30. júní 2026 þar sem sótt er um samþykki fyrir áður gerðri íbúð í mhl. 02 sem er skráð sem bílskúr við fjölbýlishús á lóð nr. 5 við Túngötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götusýn

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 Túngötu 5 borgarhluta 1 Vesturbæ og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Suðurgötu-Garðastræti, samþykkt í borgarráði 15. júní 1993, með síðari breytingum. Ekki hafa verið gerðar breytingar á skipulaginu fyrir Túngötu 5.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknar þar sem óskað er samþykkis fyrir að skráðum bílskúr á lóðinni sé breytt í aukaíbúð.

Á undanförunum árum hefur skipulagsfulltrúi víða veitt heimild til að breyta bílskúrum í íbúðir. Heimildin hefur verið háð þeim skilyrðum að hægt sé að uppfylla ákveðnar gæðakröfur og ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðir.

Íbúðargæði er oft erfiðara að tryggja í bílskúrum en í öðru húsnæði sem upphaflega var hannað til íbúðar, s.s. birtuskilyrði og næði. Þess vegna hefur skipulagsfulltrúi m.a. gert kröfu um að hægt sé að koma fyrir gluggum á a.m.k. tveimur úthliðum bílskúrs. Einnig hefur verið gerð krafa um a.m.k. 1,5 m hindrunarlaust svæði fyrir framan inngang íbúðar og að íbúðin sé í eðlilegum tengslum við dvalarsvæði á lóðinni.

Samkvæmt uppdráttum byggingarleyfisumsóknarinnar fyrir Túngötu 5 er akstursleið að bílastæðum inni á lóðinni um u.þ.b. 3 m breitt port, milli aðalhúss og bílskúrs. Inngangurinn að fyrirhugaðri íbúð í bílskúrnum er í portinu og því ljóst að ekki er hægt að tryggja hindrunarlaust svæði fyrir framan inngang íbúðarinnar. Sömuleiðis er lóðin að nánast öllu leyti undirlögð undir bílastæði og akstursleið að þeim. Af þeim sökum eru engin dvalar- eða garðsvæði á lóðinni sem fyrirhuguð íbúð er í tengslum við.



Reykjavík



Skipulagsfulltrúi telur þess vegna að ekki sé hægt að uppfylla þær gæðakröfur sem gerðar hafa verið fyrir íbúðir í bílskúrum og tekur af þeim sökum neikvætt í erindið.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Ekki er hægt að uppfylla gæðakröfur sem gerðar eru til íbúða í bílskúrum, s.s. um næði, öryggi og lóðargæði, sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson
verkefnastjóri



Reykjavík