



Starfsemi í íbúðabyggð

Skilyrði og takmarkanir á
atvinnustarfsemi í íbúðabyggð

14.12.2018



Starfsemi í íbúðabyggð

Efnisyfirlit

- Um starfsemi í íbúðabyggð
- Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar
- Íbúðarhús eða atvinnuhús?
- Þarf alltaf leyfi fyrir starfsemi?
- Sértek búsetuúrræði
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Teiknistofa Braga og Röggva á heimili þeirra.

Langar þig að vinna heima? Ef þú vilt vita meira um hvaða atvinnustarfsemi er heimiluð í þínu hverfi ættirðu að kynna þér þessar leiðbeiningar.

Í þessum leiðbeiningum er fjallað um skilyrði fyrir og takmarkanir á starfsemi innan íbúðabyggðar og nýtingu lögheimilis undir atvinnustarfsemi. Þær fjalla um skilyrði sem tilgreind eru í skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga er dregið fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi fyrir starfsemi innan íbúðabyggðar. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisskipulags, orðskýringar og algengar spurningar.

Af hverju að vinna heima?

- Styttri ferðatími
- Minni ferðakostnaður
- Minni rekstrarkostnaður
- Meiri tími





MYND 2

Íbúðarbyggð í Bústaða- og smáíbúðahverfi. Í hverfinu eru verslun og þjónusta en líka atvinnustarfsemi á heimilum.

Um starfsemi í íbúðabyggð

Starfsemi innan íbúðabyggðar er ekki ný af nálinni. Mörg fyrirtæki hafa orðið til í stofu, kjallara eða bílskúr hjá frumkvöðlum sem hafa fengið góða hugmynd og notað heimili sitt til að þróa fyrstu sprota fyrirtækis.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 kemur fram að létt atvinnustarfsemi sé heimiluð innan íbúðabyggðar, enda sé hún í samræmi við lög og reglugerðir. Í skipulagi íbúðahverfa er einnig oftast gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði sem á að þjónusta íbúa. Þessum þjónusturýmum hefur oft verið breytt í íbúðarhús þegar rekstur hefur gengið illa. Slíkar breytingar geta verið tímabundin lausn fyrir lóðarhafa en þær geta einnig unnið gegn markmiðum borgarinnar um að styrkja nærþjónustu og hverfiskjarna í hverfunum.

Starfsemi í íbúðabyggð:

- Stuðlar að því að gera hverfin sjálfbær með því að hafa þjónustu í göngufæri
- Stuðlar að hagkvæmari nýtingu innviða borgarinnar
- Vinnur gegn útpenslu byggðar
- Eykur mannlíf í hverfum og fjölgar gangandi og hjólandi vegfarendum
- Hvetur til nýsköpunar og fjölgar atvinnutækifærum



Yfirlit yfir skipulagsskilmála og leiðbeiningar

Í þessum kafla er fjallað stuttlega um skipulagsskilmála sem geta átt við um efni þessarar leiðbeiningar. Einnig er vísað í aðrar leiðbeiningar eftir því sem við á. Lesanda er bent á að kynna sér gildandi skipulagsskilmála sem er að finna í samþykktu hverfisskipulagi fyrir hverfið og á Hverfisskipulag.is. Bent er á að skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjö áhersluþætti, sjá fyrirsagnir fyrir neðan.



SAMFÉLAG

Atvinnustarfsemi á heimilum

Leyfilegt er að vera með atvinnustarfsemi á heimilum, en fjallað er um þessa heimild í skilmálatíð nr. 1 [Starfsemi](#). Starfsemin takmarkast við heimarekstur með 1–3 starfsmenn sem ekki krefst fleiri bílastæða en þeirra sem þegar eru heimil innan lóðar. Starfsemi má ekki valda hávaða, ónæði eða vera lýti á umhverfinu, segir í skilmálanum.

Gististarfsemi er ekki heimiluð.

Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð, sbr. kaflann [Sértæk búsetuúrræði](#) í þessum leiðbeiningum.

Mikilvæg atriði

- Meginnýting húsnæðis skal vera óbreytt.
- Starfsemin takmarkist við 1–3 starfsmenn.
- Starfsemin skal vera í samræmi við gildandi lög og reglur.
- Starfsemin má ekki krefjast fleiri bílastæða en þegar eru á lóð.
- Starfsemin má ekki valda hávaða, ónæði eða vera lýti á umhverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimil.
- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð.

Gott að hafa í huga

- Umferð má ekki að vera meiri en búast má við á venjulegu heimili.
- Reykjavíkurborg getur krafist þess að hvers konar starfsemi sé stöðvuð ef hún fylgir ekki gildandi reglum.



MYND 3

Atvinnustarfsemi eins og snyrtistofu má koma fyrir í bílskúr.

Íbúðarhús eða atvinnuhús?

Hafa ber í huga að gera þarf greinarmun á íbúðarhúsnæði annars vegar og atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar hins vegar.

Ef atvinnustarfsemi innan íbúðabyggðar er heimiluð á því svæði sem er til athugunar kemur það fram í skilmálum hverfisskipulags Reykjavíkur í skilmálalið nr. 1 Starfsemi. Ef heimild er til staðar þarf að taka tillit til þess hvers konar mannvirki er um að ræða og hvernig það er skráð í Fasteignaskrá:

1. Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði er skilyrði að húsnæðið sé áfram nýtt til búsetu. Takmörkuð atvinnustarfsemi getur átt sér stað innan þess en meginnýtingin skal áfram vera íbúðarhús með lögheimilisskráningu.
2. Ef um er að ræða atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar (til dæmis hverfisverslun, sjoppa, skrifstofa) er skilyrði að atvinnustarfsemi sé áfram meginnýting þess. Ekki er heimilað að breyta skilgreindum atvinnurýmum í íbúðir.

Undantekningar á atriðum 1 og 2 geta komið fram í skipulagsskilmálum hverfisskipulags. Þar geta t.d. verið heimildir til að breyta íbúðarhúsnæði aftur í atvinnuhúsnæði til að styrkja hverfisverslun. Einnig geta verið undantekningar í skilmálum hverfisskipulags sem kveða á um að breyta megi illa nýttu atvinnurými í íbúðarrými, þ.e.a.s. að breyta megi nýtingu efri hæða til að styrkja atvinnurými á jarðhæð.

MYND 4

Dæmi um atvinnustarfsemi í íbúðahverfi er gullsmíðaverkstæði við Hjallaveg í Langholtshverfi sem hefur starfað um áratuðir og sett skemmtilegan svip á hverfið.



Þarf alltaf leyfi fyrir starfsemi?

Þótt hverfisskipulag gefi heimild fyrir starfsemi geta önnur stjórnvöld sett starfseminni skorður. Leyfisbeiðnir varða lög og reglugerðir um hollustuhætti, aðbúnað, mengun og hávaða. Þeim mun nær íbúum sem starfsemin er, þeim mun strangari verða kröfurnar.

Starfsemi óháð leyfum

Íbúðarhús

Atvinnustarfsemi er í mörgum tilfellum nú þegar heimiluð í íbúðarhúsum innan íbúðabyggðar. Á Íslandi er algengt að einyrkjar reki lítil fyrirtæki á heimilum sínum, svo sem arkitektastofu, endurskoðunarskrifstofu og jafnvel hönnunarstofu, enda er slík starfsemi ekki háð sérstökum takmörkunum í lögum eða reglugerðum að því er varðar starfsleyfi, hollustuhætti eða breytingar á húsnæði.

Atvinnuhúsnæði

Atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar má nýta undir margs konar skrifstofu- og þjónustustarfsemi án þess að sækja þurfi um sérstakt leyfi til sýslumanns, byggingarfulltrúa eða heilbrigðiseftirlits.

Starfsemi háð leyfum

Íbúðarhús

Þó að í hverfisskipulagi komi fram heimild fyrir atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði, undanskilur það ekki lóðarhafa frá því að sækja um tilskilin leyfi hjá sýslumanni, heilbrigðiseftirliti og byggingarfulltrúa. Þessi embætti geta hafnað umsókn um starfsemi ef hún uppfyllir ekki tilskilin lög og/eða reglugerðir. Embættin geta einnig afturkallað leyfi sem brýtur í bága við tilskilin lög og/eða reglugerðir.

Atvinnuhúsnæði

Atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar, sem krefst sérstaks leyfis fyrir starfseminni, má ekki vera of íþyngjandi eða valda mengun og hávaða. Aðbúnaður lóðar skal vera til fyrirmyndar. Að öðru leyti vísast í gildandi lög og reglugerðir.

MYND 5

Smáíbúðahverfi úr lofti. Atvinnustarfsemi er leyfð á heimilum skv. skipulagsskilmálum hverfisskipulags og þessum leiðbeiningum.



Dæmi um heimildir fyrir starfsemi innan íbúðabyggðar

Starfsemi	Heimilað í íbúðarhúsi	Heimilað í atvinnuhúsi	Smáa lettrið
Arkitektastofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Bifvélaverkstæði	Nei	Já/Nei	Samþykki er háð því að starfsemin uppfylli skilyrði laga og reglugerða um aðbúnað, hollustuhætti, hávaða og mengun.
Bókunarþjónusta fyrir ferðamenn	Já/Nei	Já	Í íbúðarhúsi má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og verður t.a.m. að fara fram á almennum vinnutíma og nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar.
Daggæsla	Já/Nei	Já/Nei	Samþykki er háð því að starfsemin geti uppfyllt skilyrði laga og reglugerða um aðbúnað, hollustuhætti, hávaða og mengun.
Dýrasnyrtistofa	Já/Nei	Já	Samþykki er háð því að starfsemin geti uppfyllt skilyrði laga og reglugerða um aðbúnað, hollustuhætti, hávaða og mengun.
Endurskoðunar-skrifstofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Fatahreinsun / þvottahús	Já/Nei	Já	Samþykki er háð því að starfsemin geti uppfyllt skilyrði laga og reglugerða um aðbúnað, hollustuhætti, hávaða og mengun.
Gististarfsemi	Já/Nei	Já/Nei	Sjá skilmála um slíka starfsemi í bók II.
Lögfræðistofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Sálfræðiþjónusta	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Sendibílaþjónusta	Já/Nei	Já	Í íbúðarhúsi má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og verður t.a.m. að fara fram á almennum vinnutíma og nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar.
Sjúkraþjálfun	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Starfsmenn 1 til 3.
Smásöluverslun	Já/Nei	Já	Í íbúðarhúsi má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og verður t.a.m. að fara fram á almennum vinnutíma og nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar.
Snyrtistofa / hárgreiðslustofa	Já/Nei	Já	Í íbúðarhúsi má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og verður t.a.m. að fara fram á almennum vinnutíma og nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar.
Veitingastaður / kaffihús / bar	Nei	Já	Skal vera í skilgreindu atvinnuhúsnæði.
Ökutækjaleiga	Nei	Nei	Ökutækjaleigur innan íbúðabyggðar samrýmast ekki aðalskipulagi.





MYND 6

Byggð við Tunguveg og Sogaveg.

Sértæk búsetuúrræði

Sértæk búsetuúrræði vísa til húsnæðis fyrir íbúa þar sem krafist er sérstakra lausna, s.s. vegna aðgengis. Þar getur verið um að ræða tímabundið eða langtíma búsetuúrræði með enga, litla eða mikla þjónustu allan sólarhringinn.

Í hverfisskipulagi er mörkuð sú stefna að vægari búsetuúrræði/sambýli eru heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík. Allir eiga rétt á að búa í húsnæði við hæfi innan um aðra íbúa borgarinnar. Með vægari úrræðum er átt við heimili sem þurfa ekki öryggisgæslu lögreglu og kalla á lítinn starfsmannafjölda, að jafnaði 2 til 8 starfsmenn á vakt. Viðeigandi fagsvið borgarinnar metur hvert tilfelli fyrir sig og skal tryggja jafna dreifingu búsetuúrræða í hverfum borgarinnar.

Leggja skal tillögu um búsetuúrræði fram til samþykktar skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagssviðs og kynna fyrir nágroñnum með fullnægjandi hætti. Þar skal koma fram tegund starfseminnar, mat á áhrifum, mat á öryggi og mat á umferð.

Aðstæður fyrir búsetuúrræði geta verið mjög misjafnar. Taka þarf tillit til hvort úrræðið krefjist rúmgóðrar lóðar með vissa fjarlægð í næstu lóð, bílastæðafjölda fyrir starfsfólk og gesti eða aðkomu og aðstöðu fyrir ferðapjónustubíla. Þörf getur verið á girðingum og þá þarf að gæta að skuggavarp, sbr. leiðbeiningarnar Frágangur lóða. Heimildin takmarkast við að áhrif á aðliggjandi lóðarhafa séu í lágmarki og umfang starfseminnar sé ekki umfram það sem búast mætti við af nábýli í þéttbýli.

Mikilvæg atriði

- Sértæk búsetuúrræði eru heimiluð í íbúðabyggð.
- Sértæk búsetuúrræði kalla á mismikla þjónustu á sólarhring.
- Ekki má vera með búsetuúrræði sem krefjast öryggisgæslu lögreglu.
- Starfsmannafjöldi á vakt getur verið 2–8 starfsmenn.
- Tillögu um búsetuúrræði skal senda til skipulagsfulltrúa.
- Tillögu um búsetuúrræði skal kynna fyrir nágroñnum.



Gátlisti

Listi til útprentunar.

- A. Mikilvæg atriði
B. Gott að hafa í huga.

#	Atriði	Já/nei	Á ekki við
1	Er lóðin/fasteignin sem um ræðir innan íbúðabyggðar?		
2	Er heimild fyrir fjölbreyttri starfsemi í skilmálum hverfisskipulags?		
3	Er nýting lóðar/fasteignar áfram íbúðarstarfsemi með lögheimilisskráningu?		
4	Ef um atvinnustarfsemi innan íbúðarhúss er að ræða, á hún sér stað innan afmarkaðs hluta fasteignarinnar og skerðir ekki nýtingu hússins sem íbúðarhúss?		
5	Hefur verið athugað hvort atvinnustarfsemin sé leyfisskyld?		
6	Ef atvinnustarfsemin er leyfisskyld, er búið er að afla tilskilinna leyfa?		
7	Fellur atvinnustarfsemin að íbúðabyggð m.t.t. lyktar, hávaða, rusls og umferðar?		
8	Ef um sértækt búsetuúrræði er að ræða, eru áhrif á nærliggjandi íbúðabyggð í lágmarki og ekki íþyngjandi?		
9	Er atvinnustarfsemin virk innan hefðbundinna opnunartíma?		
10	Nýtir starfsemin stæði sem fyrir eru innan lóðar og krefst ekki fleiri stæða?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að áformin séu í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags. Fáir erindi jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa er sótt um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

Fasteignaeigandi eða sá sem kemur fram í umboði hans getur sent inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa. Umsóknin er síðan send til umsagnar skipulagsfulltrúa sem gengur úr skugga um að umsókn sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf inn aðaluppdráttum og jafnvel lóðaruppdráttum, ef það á við, af öllum breytingum sem eru áformaðar til byggingarfulltrúa. Húsfélag/ húseigandi sem ætlar í framkvæmdir þarf að ráða sér hönnuð með tilskilin réttindi. Aðeins hönnuðir með löggilt réttindi mega skila inn aðaluppdráttum, sjá leiðbeiningar frá Mannvirkjastofnun.

Á vef Reykjavíkurborgar eru leiðbeiningar fyrir byggingarleyfi, þ.e. um hvernig eigi að sækja um, hverjir geta sótt um og hvaða gögnum þarf að skila með umsókn.

MYND 7

Gullsmiðurinn við Hjallaveg í Langholtshverfi.



Heimildir

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Reykjavíkurborg. (í kynningu 2018). *Hverfiskipulag Reykjavíkur. Ártúnsholt, Árbær og Selás*. Reykjavík: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030*. Reykjavík: Crymogea: Reykjavíkurborg, umhverfis- og skipulagssvið.

Útgefandi

REYKJAVÍKURBORG

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Ábyrgð, umsjón og ráðgjöf

SKIPULAGSFULLTRÚI REYKJAVÍKUR

Björn Axelsson *skipulagsfulltrúi*

RITSTJÓRN

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags, ritstjóri*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ólafur Ingibergsson *sérfræðingur*

Dagný Harðardóttir *verkefnisstjóri*

HÖFUNDUR LEIÐBEININGARTEXTA

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri* og ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Ritstjórn

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jósepsson *ljósmyndari*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*





SNYRTISTOFA