



Starfsemi í íbúðabyggð

Skilyrði og takmarkanir á
atvinnustarfsemi í íbúðabyggð

14.12.2018 breytt: 12.9.2019



Starfsemi í íbúðabyggð

Efnisyfirlit

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



MYND 1

Teiknistofa Braga og Rögg 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 íbúðarbyggðar 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 innan íbúðabyggðar sé heimiluð nærþjónusta við íbúa og umfangslítill atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu, 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.

Innan íbúðarbyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd, skv. reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit. Gildir það jafnt um starfsemi í atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði.

Starfsemi í íbúðabyggð:

- Stuðlar að sjálfbærari hverfum þar sem þjónusta er í göngufæri
- Stuðlar að hagkvæmari nýtingu innviða borgarinnar
- Vinnur gegn útþenslu 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 þessara leiðbeininga. 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](#). Skipulagsskilmálar hverfisskipulags eru flokkaðir í sjó [áhersluþætti](#), sjá fyrirsagnir hér á eftir.



SAMFÉLAG

Starfsemi

Fjallað er um heimildir um starfsemi í sérstökum skilmálalið. Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð. Mengandi starfsemi er ekki heimiluð eða starfsemi sem veldur hávaða, ónæði eða er lýti á umhverfinu. Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.

Atvinnustarfsemi á heimilum

Leyfilegt er að vera með atvinnustarfsemi á heimilum, en fjallað er um þessa heimild í skilmálalið um starfsemi. Miðað er við heimarekstur með u.þ.b. 1–3 starfsmenn sem krefst ekki fleiri bílastæða en þeirra sem þegar eru heimil innan lóðar. Takmörkun starfsmannafjölda gildir þó ekki um húsnæði fatlaðra.

Gististarfsemi innan íbúðarbyggðar

Almennt er gististarfsemi ekki heimiluð önnur en heimagisting til 90 daga í flokki I, skv. reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nema annað sé tekið fram í skilmálum hverfisskipulags.

Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk

Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð, sbr. kaflann Húsnæði fyrir fatlað fólk í þessum leiðbeiningum.

✓ Mikilvæg atriði

- Meginnýting húsnæðis skal vera óbreytt.
- Starfsemi skal vera í samræmi við gildandi lög og reglur.
- Starfsemi í íbúðarhúsi má ekki krefjast fleiri bílastæða en þegar eru á lóð.
- Starfsemi má ekki valda mengun, hávaða, ónæði eða vera lýti á umhverfinu.
- Gististarfsemi er ekki heimiluð önnur en heimagisting til 90 daga nema annað sé tekið fram í skilmálum.
- Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð.
- Starfsemi í íbúðarhúsnæði miðist við 1–3 starfsmenn nema í húsnæði fatlaðra.

Gott að hafa í huga

- Umferð vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði 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 um 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. Miðað er við rekstur með u.þ.b. 1–3 starfsmenn og skal starfsemin fara fram á almennum vinnutíma.
2. Ef um er að ræða atvinnuhúsnæði innan íbúðabyggðar (til dæmis hverfisverslun, sjoppu eða skrifstofu) er skilyrði að atvinnustarfsemi sé áfram meginnýting þess. Ekki er heimilt að breyta skilgreindum atvinnurýmum í íbúðir.

Undantekningar frá 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 áraradír og sett skemmtilegan svip á hverfið.



Parf alltaf leyfi fyrir starfsemi?

Þótt hverfisskipulag gefi heimild fyrir starfsemi geta önnur stjórnvöld sett starfseminni skorður. Eins og áður kom fram er hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði heimiluð mengandi starfsemi sem fjallað er um í viðaukum við reglugerð 550/2018 um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnareftirlit. Ýmiskonar önnur starfsemi getur hins vegar verið heimiluð innan íbúðarbyggðar þótt hún sé leyfisskyld skv. öðrum lögum og/eða reglugerðum, s.s. um hollustuhætti, aðbúnað og hávaða. Því 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 samrýmist slík starfsemi vel búsetu og er 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 sem samrýmist búsetu án þess að sækja þurfi um sérstakt leyfi til sýslumanns, byggingarfulltrúa eða heilbrigðiseftirlits.

Starfsemi háð 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 samrýmist slík starfsemi vel búsetu og er 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 sem samrýmist búsetu án þess að sækja þurfi um sérstakt leyfi til sýslumanns, byggingarfulltrúa eða heilbrigðiseftirlits.

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 húsnæði		Smáa letrið
	íbúðar	atvinnu	
Arkitektastofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: skal hún fara fram á almennum vinnutíma skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3
Bifreiða- og vélaverkstæði	Nei	Nei	Starfsemin er ekki heimiluð innan íbúðabyggðar, hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði.
Bókunarþjónusta fyrir ferðamenn	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Daggæsla	Já	Já	Leyfisskyld starfsemi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Dýrasnyrtistofa	Já	Já	Leyfisskyld starfsemi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðarskal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Endurskoðunar- skrifstofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Fatahreinsun / þvottahús	Nei	Nei	Starfsemin er ekki heimiluð innan íbúðabyggðar, hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði.



Gististarfsemi	Já – með takmörkunum	Já	Heimaging til 90 daga er heimiluð í íbúðarhúsi. Kallar ekki á sérstakt leyfi. Gististarfsemi í flokkum II–III getur verið heimiluð í atvinnuhúsnæði. Leyfisskyld starfsemi.
Lögfræðistofa	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Sálfræðiþjónusta	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Sendibílaþjónusta	Nei	Nei	Starfsemin er ekki heimiluð innan íbúðabyggðar, hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði.
Sjúkraþjálfun	Já	Já	Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Smásöluverslun	Já	Já	Starfsemi getur verið leyfisskyld. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Snyrtistofa / hárgreiðslustofa	Já	Já	Leyfisskyld starfsemi. Kallar ekki á sérstakt leyfi. Ef starfsemin er í íbúðarhúsnæði: má umfang starfsemi ekki vera íþyngjandi fyrir meðlóðarhafa eða aðliggjandi lóðarhafa verður starfsemi að fara fram á almennum vinnutíma verður starfsemi að nýta einungis bílastæði sem eru innan lóðar skal starfsmannafjöldi vera u.þ.b. 1–3.
Veitingastaður / kaffihús / bar	Nei	Já	Leyfisskyld starfsemi. Skal vera í skilgreindu atvinnuhúsnæði.
Ökutækjaleiga	Nei	Nei	Starfsemin er ekki heimiluð innan íbúðabyggðar, hvorki í atvinnu- né íbúðarhúsnæði.





MYND 6

Byggð við Tunguveg og Sogaveg.

Húsnæði fyrir fatlað fólk

Húsnæði fyrir fatlað fólk er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Þar getur verið um að ræða tímabundna eða langtíma búsetu sem mætir þörfum íbúa á heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt með stuðningi allan sólarhringinn. Í hverfisskipulagi er mörkuð sú stefna að húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík. Allir eiga rétt á að búa í húsnæði við hæfi innan um aðra íbúa borgarinnar. Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við heimili sem þurfa ekki öryggisgæslu lögreglu og kalla á lítinn starfsmannafjölda, að jafnaði 2 til 12 starfsmenn á vakt. Viðeigandi fagsvið borgarinnar metur hvert tilfelli fyrir sig og skal tryggja jafna dreifingu húsnæðis fyrir fatlað fólk í hverfum borgarinnar.

Aðstæður fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk geta verið mjög misjafnar. Taka þarf tillit til hvort húsnæðið krefjist rúmgóðrar lóðar með vissa fjarlægð í næstu lóð, bílastæðafjölda fyrir starfsfólk og gesti eða aðkomu og aðstöðu fyrir akstursþjónustu. Þörf getur verið á girðingum og þá þarf að gæta að skuggavarp, sbr. leiðbeiningar um útfærslu lóða. Heimildin takmarkast við að áhrif á aðliggjandi lóðarhafa séu í lágmarki og umfang starfseminnar sé ekki umfram það sem búast mætti við af nábyli í þéttbýli.

Mikilvæg atriði

- Húsnæði fyrir fatlað fólk er heimilað í íbúðabyggð.
- Ekki má vera með búsetu sem krefst öryggisgæslu lögreglu.
- Starfsmannafjöldi á vakt getur verið 2–12 starfsmenn.



Gátlisti

Nr.	Til athugunar	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, úrgangs og umferðar?		
8	Ef um húsnæði fyrir fatlað fólk er að ræða, eru áhrif á nærliggjandi íbúðabyggð í lágmarki og ekki íþyngjandi?		
9	Er atvinnustarfsemin virk innan hefðbundins opnunartíma?		
10	Nýtir starfsemin bílastæði sem fyrir eru innan lóðar og krefst ekki fleiri stæða?		



Að sækja um leyfi

Húseigandi má senda 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.

Fasteignareigandi 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 hún sé í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags.

Bent er á að skila þarf 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 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 á 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*

HÖFUNDAR LEIÐBEININGARTEXTA

Jón Kjartan Ágústsson *verkefnisstjóri*

Ritstjórn

HÖFUNDUR SKÝRINGARMYNDNA

Ritstjórn

UMBROT, GRAFÍSK VINNSLA OG MYNDIR

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndskreytingar*

Bragi Þór Jóseppsson *ljósmyndari*

Hulda Einarsdóttir *umbrot*

Kristrún Lárusdóttir Hunter *umbrot*

Sandra Rún Sigurðardóttir *umbrot*



