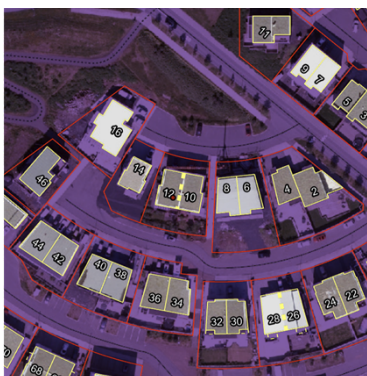




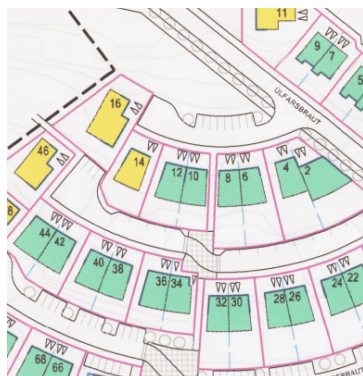
Reykjavík, 31. mars 2026
USK26010331

Úlfarsbraut 12 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – leiðrétt umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Ragnars Kristins Lárussonar, dags. 22. janúar 2026, um að opna á milli úppfyllt rýmis og íbúðar í kjallara á lóð nr. 12 við Úlfarsbraut. Einnig voru lagðar fram skissur, ódags., og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. febrúar 2026. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt leiðréttari umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 31. mars 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin á 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 Úlfarsbraut 12 borgarhluta 10. Grafarholt-Úlfarsárd. og er hluti af íbúðarsvæði ÍB58 – Úlfarsárdalur.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag Úlfarsárdals, samþykkt í borgarráði 3. október 2017 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

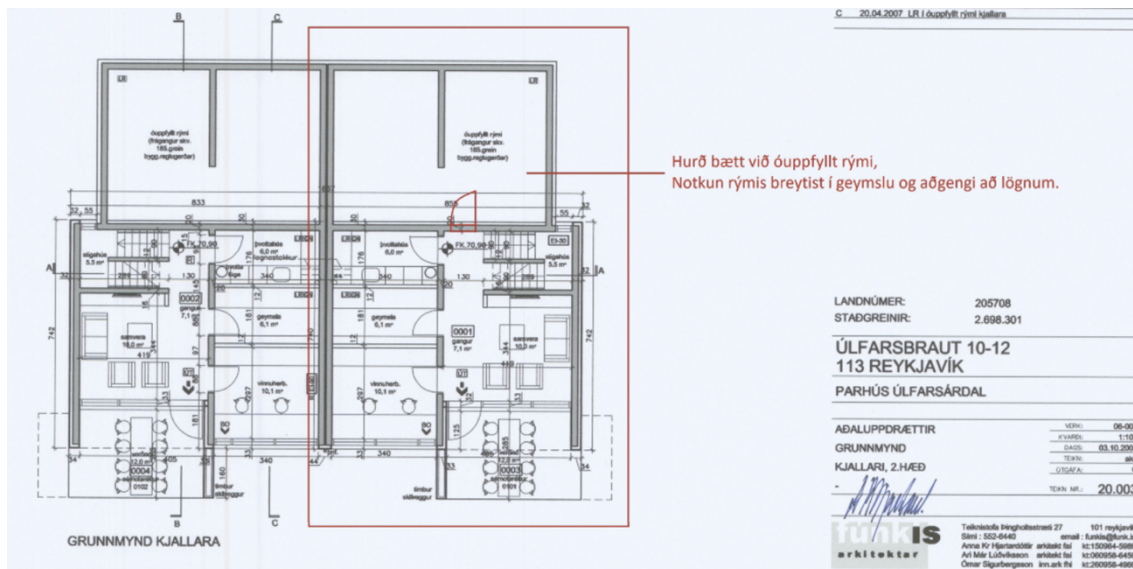
Húsið á lóð nr. 10-12 við Úlfarsbraut er 2-3 hæða hús, vegna landhalla, úr forsteyptum einingum. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort leyfi fáið til að opna á milli úppfyllt rýmis og íbúðar í kjallara húss nr. 12 við Úlfarsbraut. Stærð rýmis sem bætist við íbúð er 39m² sem myndi nýtast sem geymsla og aðgengi að lögnum.

Í fyrirspurn til skipulagsfulltrúa í máli USK26010331, var spurt um afstöðu skipulagsfulltrúa um að opna íbúð inn í úppfyllt rými og nýta það á Úlfarsbraut 12. Í umsögn dagsett 24. febrúar 2026, var tekið neikvætt í erindið en tekið jákvætt í að hægt væri að breyta deiliskipulagi. Nú hefur umsókn um deiliskipulag verið lögð fram.

Við yfirferð á tillögu á deiliskipulagsbreytingu kom í ljós að í núgildandi deiliskipulagi er skipulagsleg heimild til að sækja um byggingarleyfi til að nýta úppfyllt rými í þegar byggðu húsum, þannig að nýtingarhlutfall lóðarinnar megi fara upp í allt að 0,9 sem heildarnýtingarhlutfall fyrir alla lóðina.



Reykjavík



Mynd tekin úr fylgigögnum fyrirspurnar sem sýnir fyrirhugaða opnun á milli óuppfyllts rýmis og íbúðar í kjallara húss nr. 12 við Úlfarsársbraut.

Skv. gildandi aðaluppdráttum er óuppfyllt rými í kjallara hússins ekki tekið inn í nýtingarhlutfall lóðarinnar. Í dag er nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,75 með 39m² stækkun yrði nýtingarhlutfallið 0,8.

Götuheiti	Húsagæðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarkstærð húsn. m. bilag	Nhlif. lóðar með bilag	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aðrs.
Úlfarsbraut								
Hús nr. 2-4	Parhús	2	832	530	0,64	2	4	
Hús nr. 6-8	Parhús	2	715	410	0,57	2	4	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	597	438	0,73	2	4	
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	407	227	0,56	1	2	
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	607	349	0,57	1	2	
Samtals			3.158	1.954		8	16	
Hús nr. 18-20	Parhús	2	781	526	0,67	2	4	
Hús nr. 22-24	Parhús	2	779	448	0,58	2	4	
Hús nr. 26-28	Parhús	2	708	392	0,55	2	4	
Hús nr. 30-32	Parhús	2	676	392	0,58	2	4	
Hús nr. 34-36	Parhús	2	572	444	0,78	2	4	
Hús nr. 38-40	Parhús	2	622	448	0,72	2	4	
Hús nr. 42-44	Parhús	2	609	467	0,77	2	4	
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	440	284	0,65	1	2	
Samtals			5.187	3.401		15	30	
Hús nr. 48	Fjölbýlishús	3	570	1.234	2,16	9	10	
Lóð nr. 48A	Vettustofn.		35				0	
Hús nr. 50-56	Raðhús	2	1.008	750	0,74	4	8	
Hús nr. 58-60	Parhús	2	684	440	0,64	2	4	
Hús nr. 62-64	Parhús	2	684	440	0,64	2	4	
Hús nr. 66-68	Parhús	2	611	400	0,65	2	4	
Hús nr. 70-72	Parhús	2	600	400	0,67	2	4	
Hús nr. 74	Einbýlishús	2	359	224	0,62	1	2	
Hús nr. 76	Einbýlishús	2	778	390	0,50	1	2	
Hús nr. 78	Einbýlishús	2	500	384	0,77	1	2	
Samtals			5.829	4.662		24	40	
Hús nr. 80	Fjölbýlishús	3	1.315	1.306	0,99	9	22	
Hús nr. 82	Fjölbýlishús*	2,5	539	833	1,55	4	5	3P ómerkt í götu
Hús nr. 84-88	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Hús nr. 90-94	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Hús nr. 96	Fjölbýlishús*	2,5	611	1.225	2,01	6	7	
Hús nr. 98	Fjölbýlishús*	2,5	558	1.225	2,20	6	7	
Hús nr. 100-104	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Hús nr. 106-110	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Hús nr. 112	Einbýlishús	2	707	366	0,52	1	2	
Hús nr. 114	Fjölbýlishús	3	689	1.306	1,90	9	15	
Hús nr. 116	Fjölbýlishús	3	979	1.362	1,39	9	18	
Samtals			8.306	10.023		68	112	
Úlfarsbraut samtals			22.479	20.040	0,89	115	198	

Mynd tekin úr skilmálum deiliskipulags Úlfarsárdals.



Reykjavík



Í skilmálum deiliskipulags Úlfarsárdals, samþykkt í borgarráði 3. október 2017 ásamt síðari breytingum, segir í kafla 3. *Skilmálatöflur* að nýtingahlutfall lóðarinnar við Úlfarsársbraut 10-12 skuli vera 0,73. Þá segir í kafla 2.5.1 Byggingarreitur:

Heimilt er, í þegar byggðum par- og raðhúsum þar sem hæðarmunur er mikill innan lóðar og aðstæður leyfa með tilliti til aðliggjandi lóða að mati skipulagsyfirvalda, að koma fyrir einangruðum rýmum í sökkli með aðgengi innan úr húsi. Ef rýmið er gluggalaust og án aðgengis utan frá, að undanskyldu björgunaropi, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber töflu í kafla 3. Ef rýmið er íverurými, hefur glugga og aðgengi utanfrá, má það ekki vera stærra en svo að nýtingarhlutfall lóðar fari yfir 0,9.

Það er því heimilt skv. deiliskipulagi að opna á milli úppfyllts rýmis og íbúðar í kjallara húss nr. 12 við Úlfarsársbraut en bent er á að þar sem að hús nr.12 og 10 er parhús á sameiginlegri lóð þarf samþykki meðlóðarhafa að liggja fyrir ef sótt er um byggingarleyfi fyrir breytingu á húsinu sem hækkar nýtingarhlutfall lóðarinnar.

Skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til ábendinga og athugasemda á síðari stigum málsins.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækir um byggingarleyfi til að opna á milli úppfyllts rýmis og íbúðar í kjallara húss nr. 12 við Úlfarsársbraut.
- Ath. að samþykki meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir byggingarleyfisumsókn.

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 Iða Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík