

Varðar: Í Úlfarsfellslandi – uppskipting lóðar

Lögð fram umsókn Hróðmars Dofra Hermannssonar, dags. 22. desember 2024, ásamt greinargerð, dags. 22. desember 2024, um að skipta upp lóð í Úlfarsfellslandi, með landeignanúmerinu 125479, í fimm smærri lóðir, samkvæmt uppdrætti Þórarins Sigurðssonar, dags. 13. desember 2024.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



Loftmynd af svæðinu.

Skipulagsleg staða

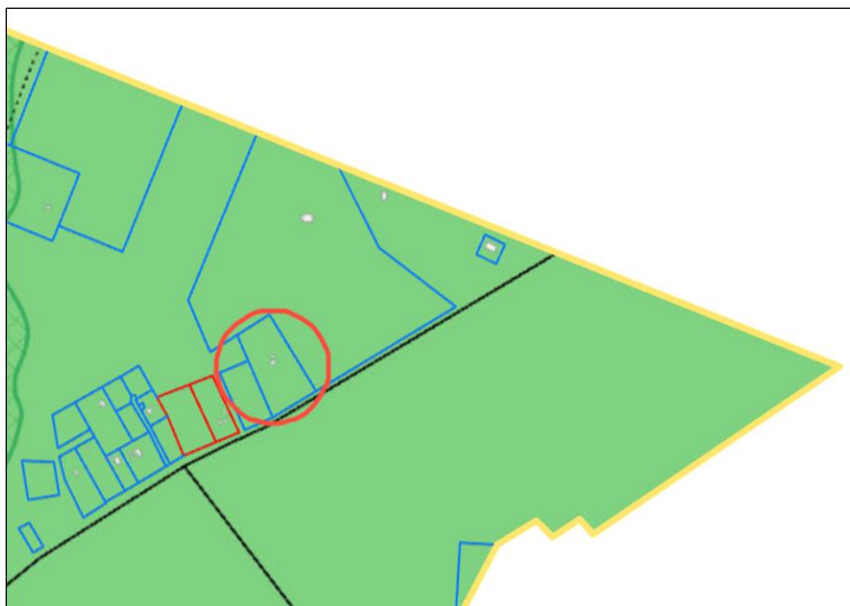
Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulaginu er umrædd lóð í Úlfarsfellslandi, L125479, á skilgreindu opnu svæði (OP28) – Önnur opin svæði. Á opnum svæðum sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útivistarsvæði og þar sem fyrir eru stök íbúðarhús og/eða sumarhús gildir eftirfarandi: „*Ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum en viðhalda má og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja nú af sambærilegri stærð og eldri hús.*“

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

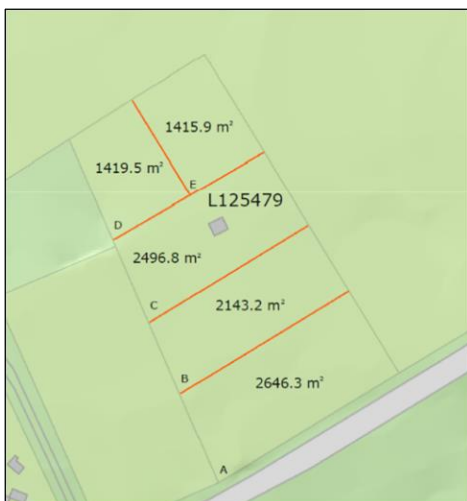
Ekki er í gildi deiliskipulag/hverfisskipulag fyrir svæðið.



OP28 liggur við sveitarfélagamörk Reykjavíkur og Mosfellsbæjar.

Umsögn

Um er að ræða umsókn vegna uppskiptingu 10.000 m² lóðar í Úlfarsfellslandi, með landeignanúmerinu 125479. Skv. gögnum sem fylgdu með umsókninni er gert ráð fyrir að lóðinni verði skipt upp í fimm smærri lóðir sem yrðu á bilinu 1.400 m² til 2.700 m².



Í greinargerð sem fylgdi með umsókninni voru tiltekna grannlóðir á svæðinu og gert grein fyrir stærðum þeirra og sýnt fram á að stærðarlega séð falla nýjar uppskiptar lóðir vel að lóðarstærðum svæðisins.

Landeigandi/umsækjandi lýsir staðarháttum í umsókninni og að tilefni breytingarinnar, þ.e. uppskipting lóðarinnar, sé vegna þess að hann vill eiga kost á að nýta lóðina á sem bestan hátt. Lóðin er tiltölulega stór samanborið við flestar lóðir á svæðinu í dag og telur landeigandi að með smærri lóðum náist betri nýting á svæðinu.

Á þessum tilteknu smærri skikum er gert ráð fyrir sumarhúsi með aðstöðu fyrir garðyrkju, smekklegrri aðstöðu fyrir 4-8 gistirými og aðstöðu til útivistar árið um kring og hestamennski að sumrinu.

Landeigandi sendi inn fyrirspurn sumarið 2024 í tengslum við framtíðaruppbyggingu á lóðinni (L125479) og var henni svarað með vísun í skilmála aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu eru heimildir til uppbyggingar ákvarðaðar í aðalskipulagi Reykjavíkur.

Eins og áður sagði er lóðin staðsett á skilgreindu opnu svæði samkvæmt AR40, þ.e. OP28 – Önnur opin svæði. Þar segir í skilmálum að ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á svæðinu en þó má viðhalda og endurnýja núverandi hús. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja nú af sambærilegri stærð og eldri hús. Þessir skilmálar standa að lokinni uppskiptingu lóða og koma

í veg fyrir ákveðna uppbyggingu á nýjum lóðum sem standa án uppbyggingarheimilda skv. ákvæðum AR40.

Byggingarleyfi og byggingarmagn ákvarðast því af þeim skráðu byggingum sem fyrir eru á lóðinni, þ.e. standandi hús eða húsgrunnar. Á lóðinni sem ráðgert er að skipta upp í minni lóðir stendur 30 m² skúr á lóðinni í dag. Hann er hins vegar ekki skráður í fasteignaskrá. Þar er þó skráð 55 m² sumarhús sem hefur verið rífið en móta sést fyrir grunninum í dag. Ennfremur var 15 m² skúr eitt sinn staðsettur í einu horni lóðarinnar (stærð áætluð út frá gamalli loftmynd). Samtals hafa því staðið mannvirki á lóðinni sem eru um 100 m² að stærð.

Líkt og getið er um hér að framanverðu er umrædd lóð (L186206) staðsett innan skilgreinds opins svæðis (OP28) í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Samkvæmt skilmálum fyrir þess konar svæði er ekki gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum. Því er ekki heimild fyrir nýbyggingum á svæðinu nema fyrir eru eldri hús innan ákveðinna lóða sem má viðhalda, endurnýja eða endurbyggja.

Einungis eitt mannvirki er uppistandandi á lóðinni í dag, þ.e. 30 m² skúr (óskráður). Hins vegar sést sést móta fyrir grunn 55 m² sumarhúss sem stóð eitt sinn á lóðinni og er skráð í fasteignaskrá.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við uppskiptingu lóðar.

Um heimild til uppbyggingar innan lóðar gilda skilmálar um önnur opin svæði (OP28) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Samkvæmt OP28 er ekki gert ráð fyrir fjölgun húsa innan svæðisins en heimilt er að viðhalda og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimild til viðhalds og endurnýjunar á þegar byggðum lóðum yfirfærir ekki á nýjar lóðir, þó svo þær hafi áður verið hluti af byggðri lóð/landi. Heimildin gildir því aðeins um lóðina/landið þar sem núverandi hús stendur. Uppbygging á lóðum, sem skipt er út úr annarri lóð/landi, er því óheimil.

Líkt og að framan greinir er ekki gert ráð fyrir fjölgun húsa á svæðinu en viðhalda má og endurbyggja núverandi hús í samræmi við skráða stærð í fasteignaskrá HMS.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ/verkefnastjóri.