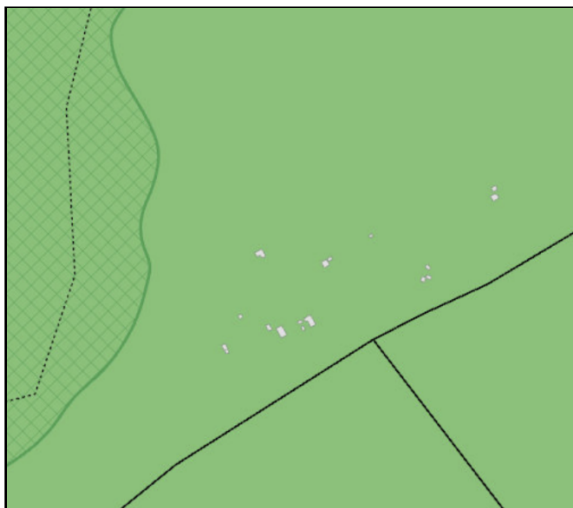




Reykjavík, 19. júní 2025  
USK25050290 HV

## Í Úlfarsfelli - L125479 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Hróðmars Dofra Hermannssonar, dags. 19. maí 2025, um staðsetningu húss í Úlfarsfelli, landeignanúmeri 125479, samkvæmt skissu á yfirlitsmynd.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd af svæðinu

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: 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 opnu svæði OP 28.

Þar segir: „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 ný af sambærilegri stærð og eldri hús“

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi.

### Fyrirspurn

Um er að ræða 69 fm hús sem til stóð að setja niður á tiltekinn stað en var hafnað af byggingarfulltrúa vegna (hugsanlegrar) uppskiptingar lóðar í smærri lóðir. Byggingarfulltrúi mælti með því að húsið yrði flutt á þá lóð sem yrði L125479 (ef af uppskiptingu verður) og var svo að skilja að þá yrði byggingarleyfisumsóknin samþykkt.

Meðfylgjandi er loftmynd með útlínum hússins og afstöðu á fyrirhuguðum stað. Erindið er að spyrja hvort skipulagsfulltrúi leggi blessun sína yfir þessa staðsetningu. Skv upplýsingum mínum byggði synjun byggingarfulltrúa á því að skipulagssvið var búið að samþykkja fyrir sitt leyti uppskiptingu L125479 í 5 smærri lóðir. Ekki hefur verið farið



lengra með það mál og ef leyfi fengist til að hafa húsið á þeim stað sem fyrirhugaður var yrði lóðinni ekki skipt upp, heldur beðið eftir breytingu á aðalskipulagi og óskað í framhaldi eftir deiliskipulagi á L125479 í samræmi við nýjar heimildir skv breyttu aðalskipulagi. Það er enn mitt fyrsta val, en til vara óska ég eftir svari frá skipulagsfulltrúa um hvort staðsetning skv mynd yrði samþykkt.



## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa hvort heimilt sé að staðsetja nýtt 69 m<sup>2</sup> hús á tiltekinn stað á lóð L125479. Eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa 27.2.2025 er óheimilt að fjölga húsum á svæðinu en viðhalda má og endurbyggja núverandi hús í samræmi við skráða stærð í fasteignaskrá HMS.

Samkvæmt fasteignaskrá eru ekki skráðar stærðir fyrir sumarhús á lóðinni en út frá fasteignamati er áætlað byggingarmagn á lóðinni 30 m<sup>2</sup>.

Ekki er hægt að leggja mat á staðsetningu fyrir nýtt hús á lóðinni þar sem það er ekki heimild fyrir nýbyggingum á lóðinni í gildandi aðalskipulagi.

## Niðurstaða

Neikvætt. Ekki er heimilt samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 að byggja nýtt hús á lóðinni. En viðhalda má eða endurbyggja núverandi hús á lóðinni sem er um 30 m<sup>2</sup> samkvæmt áætluðu fasteignamati frá HMS.

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.



Reykjavík