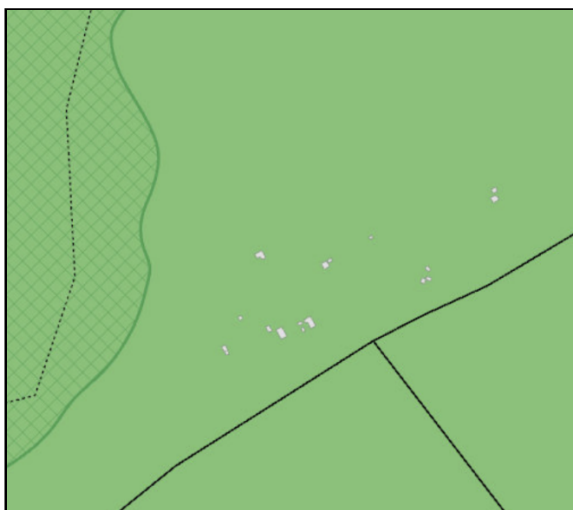




Reykjavík, 20. mars 2025
USK25030108

Úlfarsfellsland - L125490 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 13. mars lögð fram fyrirspurn Kaupmarks ehf., dags. 10. mars 2025, um að gera deiliskipulag fyrir lóðina L125490 í Úlfarsfellslandi, sem felst í að skilgreina nánar landnýtingu lóðarinnar og útfæra byggingarreit fyrir allt að 150 fermetra frístundahús.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd af svæðinu

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 opnu svæði OP 28.

Þar segir: „Á opnum svæðum sem ekki hafa sértæka skilgreiningu sem útvistarsvæði 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: Ekkert deiliskipulag er í gildi

Fyrirspurn

Óskað er eftir samvinnu við Reykjavíkurborg og heimild til þess að hefja vinnu við gerð á nýju deiliskipulagi fyrir lóðina L125490 í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 með samþykktum breytingum. Markmið með nýju deiliskipulagi er að skilgreina nánar landnýtingu lóðarinnar og útfæra byggingarreit fyrir allt að 150 fermetra frístundahús.



Umsögn

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er ekki heimilt að fjölga húsum á svæðinu.

Nýlega var auglýst verklýsing sem er undirbúningur fyrir tillögu að aðalskipulagsbreytingu sem meðal annars fjallar um tillögu að heimila nýbyggingar fyrir frístundarhús á lóðum í Úlfarsfellslandi.

Verklýsing var auglýst og það bárust athugasemdir. Tillögunni var breytt eftir athugasemdir og nú nýverið var samþykkt í borgarráði að auglýsa tillögu um breytingu á aðalskipulagi sem heimilar nýbyggingar á núverandi lóðum. Þessi tillaga er í skoðun hjá Skipulagsstofnun, ef ekki berast athugasemdir frá stofnuninni fer tillagan í auglýsingu og þá gefst hagsmunaaðilum og almenningi kostur á að koma með athugasemdir. Aðalskipulagsbreytingin hefur ekki tekið gildi og því ekki tímabært að gera deiliskipulag fyrir lóðina. Aðalskipulagsbreytingin nær yfir svæði OP15 og OP28 og umrædd lóð er innan OP28.

Niðurstaða

Neikvætt, ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag.

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 tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

