



Reykjavík, 17. mars 2026
USK26030247 (HS)

Úlfarsbraut 124 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa breytinga á dæluhúsi

Lögð fram fyrirspurn Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, dags. 13. mars 2026, ásamt greinargerð VA arkitekta, ódags., um undanþágu frá deiliskipulagi samkvæmt 5.8.4. gr. skipulagsreglugerðar vegna breytingu á dæluhúsi á lóð nr. 124 við Úlfarsbraut sem felst í að byggt verði þak ofan á dæluhús og að hluta yfir fréttamannaskýli, auk þess sem mhl. nr. 2 er breytt í mhl. nr. 3. Einnig eru lagðir fram uppdr. VA arkitekta, dags. 13. mars 2026.



Loftmynd af dæluhúsi og umhverfi



Séð á dæluhús frá Reynisvatnsvegi

Skipulag í gildi

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 er mannvirkið á skilgreindu opnu svæði, n.t.t. OP29. Íþróttasvæði innan hverfa. Um það segir í AR2040 „Íþróttasvæði og almenn útivistarsvæði, einkum á vegum íþróttafélaga.“

Í gildi er deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal, útivistarsvæði, frá árinu 2008, ásamt síðari breytingum. Í deiliskipulagsbreytingu frá árinu 2015 er gerður byggingarreitur „fyrir allt að 150m² þjónustuhús á einni hæð fyrir vallarvörð, boltageymslu og vökvunarbúnað.“

Umsögn

Umrætt mannvirki stendur við íþróttavöll í Úlfarsárdal í borgarlandi.

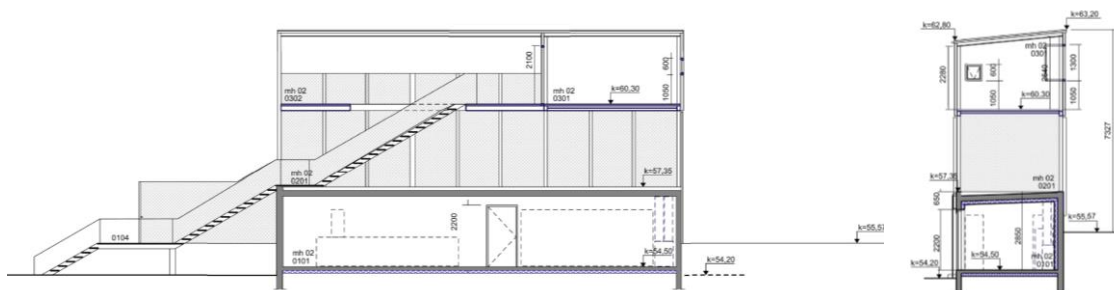
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa, hvort byggja megi þak ofan á þjónustuhúsið og að hluta yfir fréttamannaskýli, auk þess sem þetta mannvirki verði að matshluta nr. 3 á byggingunni á lóð 124 við Úlfarsbraut. Teikningar fylgja með sem sýna stækkunina. Þar sem þessi breyting er ekki í samræmi er óskað eftir að við byggingarleyfisumsókn (BN061566) verði heimilað frávik frá gildandi deiliskipulagi sbr. gr 5.8.4. í skipulagsreglugerð.

5.8.4. gr. Frávik frá deiliskipulagi.

Við útgáfu framkvæmda- og byggingarleyfa getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá 5.8.2. gr. þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Að lokinni samþykkt sveitarstjórnar getur byggingarfulltrúi afgreitt byggingarleyfið eða skipulagsfulltrúi framkvæmdaleyfið. Frávik skv. framangreindu eru bundin viðkomandi leyfi og verða ekki sjálfkrafa hluti skipulagsskilmála.

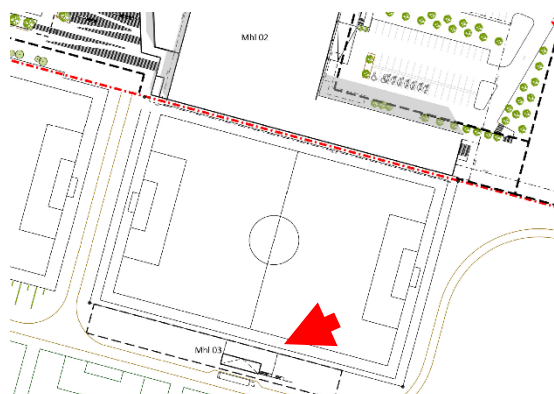


Reykjavík



Teikningar sem sýna sneiðingar fyrirhugaða breytingu.

Þjónustuhúsið er staðsett í töluverðri fjarlægð frá öðrum byggingum. Með fyrirspurninni fylgja teikningar sem sýna áhrif af stækkuninni á nágrenni. Fyrirhuguð breyting kemur ekki til með að skerða hagsmuni nágranna, hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn. Fallist er að um byggingarleyfisumsókn (BN061566), til samræmis við meðfylgjandi gögn, verði beitt grein 5.8.4. í skipulagsreglugerð um frávík frá deiliskipulagi.



Afstöðumynd af þjónustubyggingu og næstu byggingu.

Þegar óskað er eftir að gera mannvirki utan lóðar, hluta af fasteign á annarri lóð, þarf að útbúa sérstaka lóð / lóðarskika fyrir mannvirkið, en slíkt er gert með deiliskipulagsbreytingu. Ekki er hægt að beita grein 5.8.4. í skipulagsreglugerð um slíkan gjörning. Ekki er fallist á að þjónustuhús í borgarlandi verði matshluti 3 við mannvirki á Úlfarsbraut 124. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd um að umsækjandi láti vinna slíka breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað.

Niðurstaða

- Fallist er á að grein 5.8.4. í skipulagsreglugerð verði beitt um byggingarleyfisumsókn BN061566, svo framarlega teikningar séu í samræmi við þær sem fylgja erindinu.
- Ekki er fallist á að skrá þjónustuhúsið sem matshluta 3 við lóðina Úlfarsbraut 124 án deiliskipulagsbreytingar.
- Umsækjanda er heimilt að láta vinna breytingu á deiliskipulagi, á eigin kostnað, til samræmis við erindið þar sem sér lóð verður útbúin undir þjónustuhúsið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

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 stjórnsvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.