



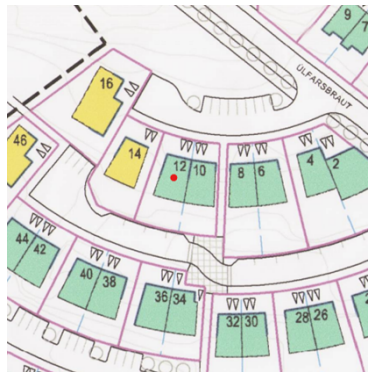
Reykjavík, 24. febrúar 2026
USK26010331

Úlfarsbraut 12 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Ragnars Kristins Lárussonar, dags. 22. janúar 2026, um að opna á milli óuppfyllt rýmis og íbúðar í kjallara á lóð nr. 12 við Úlfarsbraut. Einnig lagðar fram skissur, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



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.

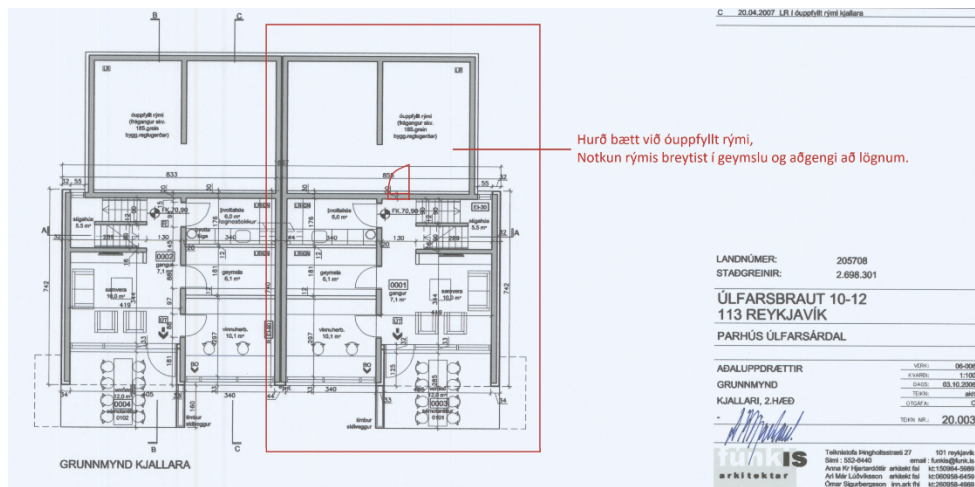
Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Úlfarsárdals, samþykkt í borgarráði 3. október 2017 ásamt síðari breytingum.

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 óuppfyllt rýmis og íbúðar í kjallara húss nr. 12 við Úlfarsársbraut. Stærð rýmis sem bætist við íbúð er 39m² sem myndi nýtast sem geymsla og aðgengi að lögnum.



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	Húsnúmer	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarks æðr. hús. m. bílag	Nhl. lóðar með bílag	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Ath.
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			5.629	4.662		24	40	
Hús nr. 80	Fjölbýlishús	3	1.315	1.306	0,99	9	22	3P ómerkt í götu
Hús nr. 82	Fjölbýlishús*	2,5	539	833	1,55	4	5	
Hús nr. 84-88	Fjölbýlishús	2	725	600	0,83	6	9	
Hús nr. 90-94	Fjölbýlishús	2	725	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.

Í skilmálum deiliskipulags Úlfarsárdals, samþykkt í borgarráði 3. október 2017 ásamt síðari breytingum, segir í kafla 3. *Skilmálatölflur* að nýtingarhlutfall lóðarinnar við Úlfarsársbraut 10-12 skuli vera 0,73.



Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem það samræmist ekki deiliskipulagi.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi, á eigin kostnað.

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 Iðá Másdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík