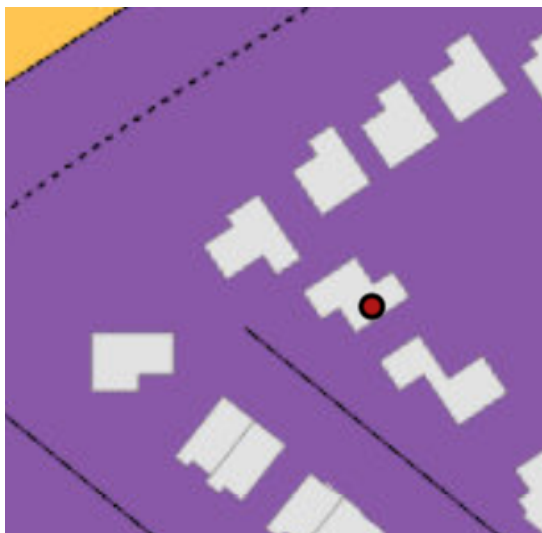




Reykjavík, 14. október 2025
USK25060426

Gefjunarbrunnur 12 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Guðbrands Benediktssonar, dags. 30. júní 2025, um nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 12 við Gefjunarbrunn.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Deiliskipulag



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 Gefjunarbrunnur 12 borgarhluta 10, Grafarholt – Úlfarsárdalur og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal, samþykkt í borgarráði 3. október 2017, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 12 við Gefjunarbrunn er einbýlishús byggt árið 2020.

Í fyrirspurn dags. 30. júní 2025 er spurt er hvert heimilað nýtingarhlutfall á lóðinni að Gefjunarbrunni 12 er og auki er bent á að í kjallara sé íbúð, að auki er spurt um svalavegg sem og nýtingu á lagnarými.

Skv. gildandi deiliskipulagi má hámarksnýtingarhlutfall á lóðinni vera 1,05. Samkvæmt fasteignaskrá er það í dag 0,88.

Á samþykktum aðaluppdráttum er kjallari ekki nýttur sem íbúðarrými, ef svo er þá þarf að sækja um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun. Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. janúar 2024 var tekið neikvætt í að heimila nýtingu kjallarans sem íbúðarrými. Ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi vegna breyttrar notkunar á kjallara og því um að ræða óleyfisframkvæmd.

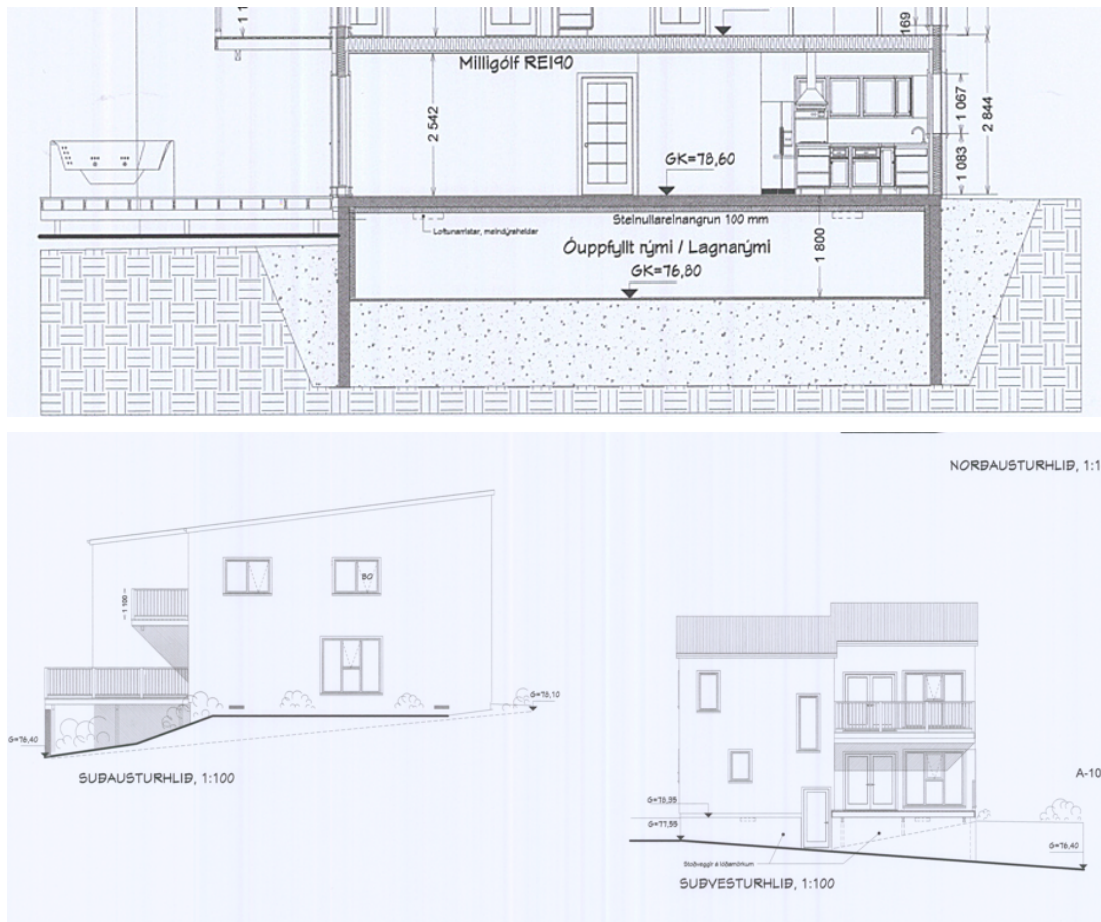


Reykjavík



Samkvæmt aðaluppdráttum er svalaveggurinn sem spurt er um í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti. Bent er á að bílastæði í götunni eiga að vera samsíða götu sbr. mæliblað fyrir Freyjubrunn 1-13 og deiliskipulag. Bílastæði í götunni eru í eigu Reykjavíkurborgar og geta því allir nýtt sér þau.

Geymslan undir húsinu, eins og er sýnd á ljósmyndum sem fylgja fyrirspurn, er samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum skráð sem „óuppfyllt rými/lagnarými“ en þó er ekki gert ráð fyrir neinni notkun á rými undir svölunum, sjá myndir.



Erindinu verður vísað til deildar afnota og eftirlits Reykjavíkurborgar til frekari skoðunar hvað varðar óleyfisframkvæmdir.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
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 stjórnsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.



Reykjavík

