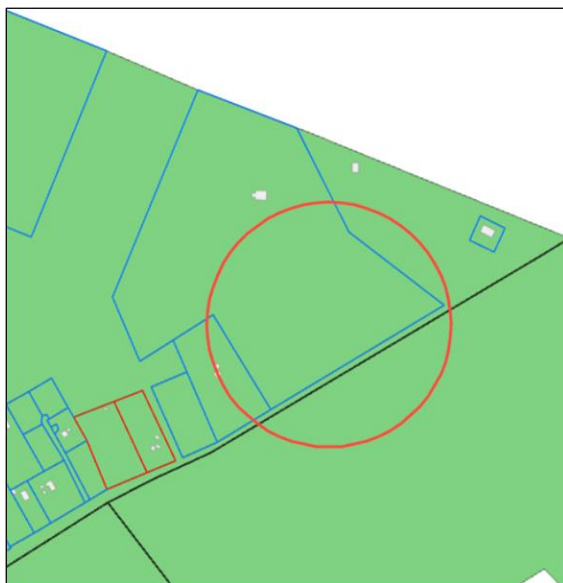




Varðar: Jarðstöðin í Úlfarsfellslandi – uppskipting lóðar

Lögð fram umsókn Símans hf., dags. 14. janúar 2025, ásamt greinargerð, ódags. um að skipta upp lóð á Jarðstöð Úlfarsfellslandi, landeignanúmer 125534, samkvæmt uppdr. Þórarins Sigurðssonar, dags. 13. desember 2024.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



Loftmynd af svæðinu.

Skipulagsleg staða

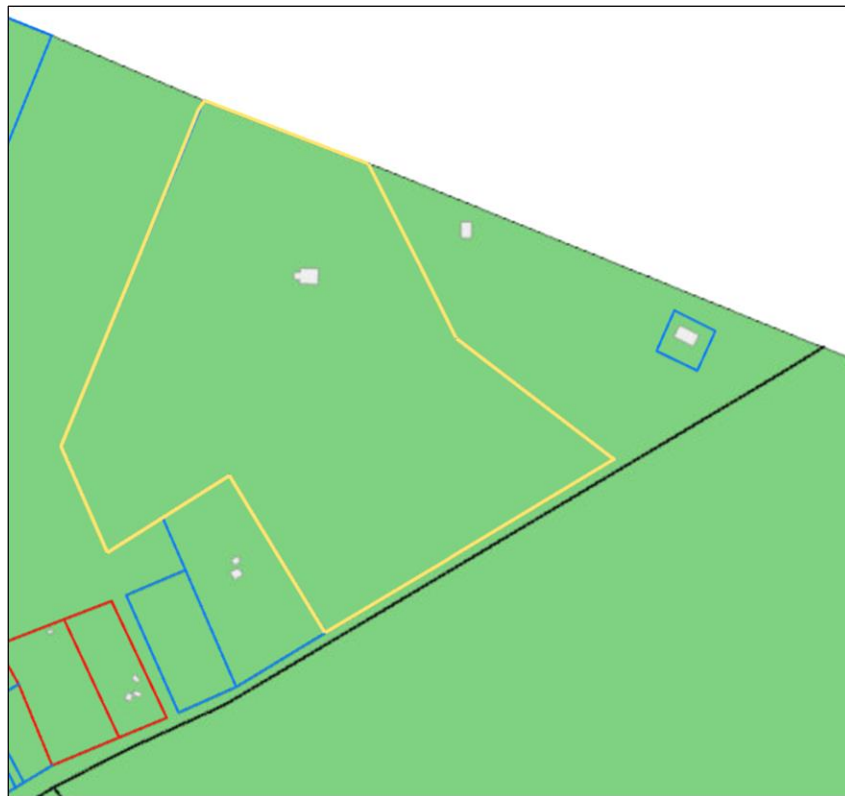
Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulaginu er umrædd lóð, Jarðstöðin í Úlfarsfellslandi, L125534, á skilgreindu opnu svæði (OP28) – Önnur opin svæði. 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 nú af sambærilegri stærð og eldri hús.*“

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag/hverfisskipulag fyrir svæðið.



OP28 liggur við sveitarfélagamörk Reykjavíkur og Mosfellsbæjar.

Umsógn

Um er að ræða umsókn vegna uppskiptingu 9 ha lóðar (L125534) í eigu símans við Úlfarsfell. Að lokinni uppskiptingu stendur eftir hluti upprunalóðar/lands auk fimm annarra minni skika sem fyrirhugað er að nýta með mismunandi hætti. Stærðir þessara fimm skika verða á bilinu 3.000 m² – um 8.300 m² en samkvæmt greinargerð sem fylgdi með umsókninni er ráðgert að setja þrjá minnstu skikana (merktir A, B og C á meðfylgjandi mynd) í sölufarli.



Samkvæmt innsendri greinargerð er áætlað að nýta þessa þrjá minni skika, sem eru samtals um 1 ha að stærð, undir skógrækt og útivist.

Ráðgert er að nýta stærri skikana (merktir D og E á mynd) í tengslum við rekstur á fjarskiptamiðstöðinni og er mögulegt að reist verði yleiningahús í tengslum við þá uppbyggingu.

Í skilmálum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 er fjallað um uppbyggingu á þessu svæði en þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu eru heimildir til uppbyggingar ákvarðaðar í aðalskipulagi Reykjavíkur.

Eins og áður sagði er lóðin staðsett á skilgreindu opnu svæði samkvæmt AR40, þ.e. OP28 – Önnur opin svæði. Þar segir í skilmálum að ekki er gert ráð fyrir fjölgun húsa á svæðinu en þó má viðhalda og endurnýja núverandi hús. Hins vegar gegnir öðru máli í lóðarmálum í tengslum við

rekstur á fjarskiptamiðstöðinni en það varðar m.a. útfærslu í samningum og uppbyggingarheimildum í skipulagi.

Hins vegar í tengslum við lítil sumarhús, þá má lagfæra þau eða endurbyggja nú af sambærilegri stærð og eldri hús. Þessir skilmálar standa að lokinni uppskiptingu lóða og koma í veg fyrir ákveðna uppbyggingu á nýjum lóðum sem standa án uppbyggingarheimilda skv. ákvæðum AR40.

Byggingarleyfi og byggingarmagn ákvarðast því af þeim skráðu byggingum sem fyrir eru á lóðinni, þ.e. standandi hús eða húsgrunnar. Á lóðinni sem ráðgert er að skipta upp í minni lóðir stendur nú fjarskiptamiðstöðin en annars er þessi stóra lóð óuppbyggð.

Líkt og getið er um hér að framanverðu er umrædd lóð (L125534) staðsett innan skilgreinds opins svæðis (OP28) í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Samkvæmt skilmálum fyrir þess konar svæði er ekki gert ráð fyrir fjölgun húsa á slíkum svæðum. Því er ekki heimild fyrir nýbyggingum á svæðinu nema fyrir eru eldri hús innan ákveðinna lóða sem má viðhalda, endurnýja eða endurbyggja. Eins og áður sagði eiga þessir skilmálar ekki við um rekstur Fjarskiptamiðstöðvarinnar.

Einungis eitt mannvirki er uppistandandi á lóðinni í dag, þ.e. fjarskiptamiðstöðin.

Hugmyndir um skógrækt og útivist falla vega að markmiðum aðalskipulags fyrir þetta svæði.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við uppskiptingu lóðar.

Um heimild til uppbyggingar innan lóðar gilda skilmálar um önnur opin svæði (OP28) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Samkvæmt OP28 er ekki gert ráð fyrir fjölgun húsa innan svæðisins en heimilt er að viðhalda og endurnýja núverandi hús á svæðinu. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús. Heimild til viðhalds og endurnýjunar á þegar byggðum lóðum yfirfærast ekki á nýjar lóðir, þó svo þær hafi áður verið hluti af byggðri lóð/landi. Heimildin gildir því aðeins um lóðina/landið þar sem núverandi hús stendur. Uppbygging á lóðum, sem skipt er út úr annarri lóð/landi, er því óheimil.

Líkt og að framan greinir er ekki gert ráð fyrir fjölgun húsa á svæðinu en viðhalda má og endurbyggja núverandi hús í samræmi við skráða stærð í fasteignaskrá HMS.

Framangreindir fyrirvarar eiga ekki við í tilfellum sem lúta að uppbyggingu á lóð/skikum í tengslum við fjarskiptamiðstöðina.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ/verkefnastjóri.