



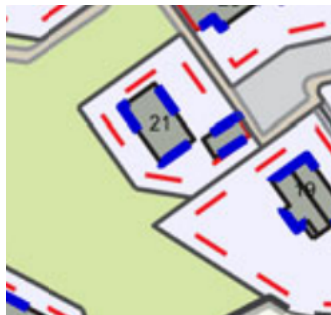
Reykjavík, 1. september 2026
USK26070197

Kaldasel 21 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Evu Daggar Þórhallsdóttur, dags. 10. júlí 2026, ásamt bréfi, dags. 10. júlí 2026, um breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hluta 6.2, Seljahverfis vegna lóðarinnar nr. 21 við Kaldasel, sem felst í stækkun lóðarinnar, samkvæmt skissu á kort og loftmynd.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Loftmynd

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 við Kaldasel 21 borgarhluta 6 Breiðholti og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag / Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag Seljahverfis, samþykkt í borgarráði 9. desember 2021, ásamt síðari breytingum. Kaldasel tilheyrir skilmálaeiningu 6.2.10 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til mögulegrar stækkunar lóðarinnar við Kaldasel 21 að drenskurði sem liggur umhverfis byggðina við Kaldasel. Vísað er til þess í fyrirspurn lóðarhafa að sambærileg lóðarstækkun hafi verið samþykkt fyrir nágrannalóð nr. 19 við Kaldasel. Óskað er upplýsinga um um hvort slík lóðarstækkun sé möguleg, hvort hún samræmist gildandi skipulagi og hvaða umsóknarferli og gögn þurfa að liggja fyrir til að hægt sé að taka erindið til meðferðar.

Afmörkun lóðarinnar er sýnd í hverfisskipulagi í samræmi við gildandi mæliblað og önnur þinglýst gögn, þ.e. 655 m² að stærð. Samkvæmt skissu sem fylgir fyrirspurninni má gróflega ætla að um gæti verið að ræða lóðarstækkun upp á nærri 170 m².

Skissa með fyrirspurn (til vinstri) og grófleg mæling í borgarvefsjá (til hægri).



Reykjavík



Stækkun lóðarinnar væri því háð breytingu á gildandi hverfisSKIPULAGI. Áður en til umsóknar um breytingu á skipulagi kæmi þurfa lóðarhafar að gera samning við skrifstofu eignastýringar á umhverfis- og skipulagssviði um greiðslu fyrir lóðarstækkunina – þ.e. gjald per fermetra, byggt á verðmati fasteignasala. Gera má ráð fyrir að slíkt gjald geti numið tugum þúsunda á hvern fermetra. Í kjölfarið þyrftu lóðarhafar að sækja um deiliskipulagsbreytingu og fá löggildan hönnuð til að vinna tillögu sem tekin væri til efnislegrar meðferðar.

Þegar og ef fallist er á breytingu á skipulagi, og eftir að skipulagsbreyting er staðfest, þurfa lóðarhafar að láta vinna nýtt mæliblað fyrir lóðina. Lóðarstækkun tekur gildi eftir að lóðarhafar láta þinglýsa mæliblaðinu.

Niðurstaða

- Stækkun lóðarinnar er háð breytingu á gildandi skipulagi.
- Áður en til skipulagsbreytingar kemur þarf að semja um greiðslu fyrir lóðarstækkun við skrifstofu eignastýringar á umhverfis- og skipulagssviði.

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

Ólafur Ingibergsson
verkefnastjóri



Reykjavík