



Reykjavík, 31. mars 2026
USK26030210 (HS)

Úlfarsbraut 12 – Breyting á deiliskipulagi vegna nýtingar á óuppfylltu kjallararými

Lögð fram umsókn Lárusar Kristins Ragnarssonar, dags. 11. mars 2026, um breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 12 við Úlfarsbraut. Í breytingunni sem lögð er til felst hækkun á nýtingarhlutfalli lóðarinnar vegna óuppfyllts rýmis í kjallara sem verður notað sem geymsla og fyrir aðgengi að lögnum fyrir íbúð, samkvæmt uppdr. Ártúns ehf. Teiknistofu, dags. 11. mars 2026. Jafnframt er lögð fram leiðrétt umsögn skipulagsfulltrúa í máli númer USK26010331, dagsett 31. mars 2026.



Loftmynd og kort af Úlfarsbraut 12 og nágrenni



Séð á hús númer 10-12 við Úlfarsbraut

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 tilheyrir lóðin og byggingin á Úlfarsbraut 12 borgarhluta 10. Grafarholt-Úlfarsárdalur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB58 – Úlfarsárdalur.



Úlfarsbraut 12 er á íbúðarsvæði ÍB 58 í AR2040



Úlfarsbraut 12 á gildandi deiliskipulagsuppdrætti

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

Í almennum skilamálum deiliskipulagsins stendur:

Heimilt er, í þegar byggðum par- og raðhúsum þar sem hæðarmunur er mikill innan lóðar og aðstæður leyfa með tilliti til aðliggjandi lóða að mati skipulagsyfirlvalda, að koma fyrir einangruðum rýmum í sökkli með aðgengi innan úr húsi. Ef rýmið er gluggalaust og án aðgengis utan frá, að undanskyldu björgunaropi, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber töflu



Reykjavík



í kafla 3. Ef rýmið er íverurými, hefur glugga og aðgengi utanfrá, má það ekki vera stærra en svo að nýtingarhlutfall lóðar fari yfir 0,9.

Í skilmálatöflu koma fram sérskilmálar fyrir hverja og eina lóð.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bilag.	Nhlf. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bilastæða	Aths.
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	

Þar segir að uppbygging á lóð Úlfarsbraut 10-12 megi vera allt að 438 m² og 0,73 í nýtingarhlutfall.

Umsögn

Húsið á lóð 10-12 við Úlfarsbraut er steinsteypt parhús frá árinu 2008, byggt eftir hönnun Fúnkís arkitekta.

Í fyrirspurn til skipulagsfulltrúa í máli USK26010331, var spurt um afstöðu skipulagsfulltrúa um að opna íbúð inn í óuppfyllt rými og nýta það á Úlfarsbraut 12. Í umsögn dagsettri 24. febrúar 2026 var tekið neikvætt í erindið en tekið jákvætt í að hægt væri að breyta deiliskipulagi. Nú hefur umsókn um deiliskipulagsbreytingu verið lögð fram.

Við yfirferð á tillögu á deiliskipulagsbreytingu kom í ljós að í núgildandi deiliskipulagi er skipulagsleg heimild til að sækja um byggingarleyfi til að nýta óuppfyllt rými í þegar byggðu húsum, þannig að nýtingarhlutfall lóðarinnar megi fara upp í allt að 0,9 sem heildarnýtingarhlutfall fyrir alla lóðina. Leiðrétt umsögn, dagsett 31. mars 2026, hefur verið lögð fram í máli USK26010331.

Niðurstaða

- Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu til að sækja um byggingarleyfi fyrir þeim breytingum að nýta óuppfyllt kjallarárými, svo framarlega sem heildar nýtingarhlutfall lóðar fari ekki yfir 0,9 og meðlóðarhafi veiti samþykki fyrir breytingunni.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri



Reykjavík