



Varðar: Í Úlfarsfellslandi – fyrirspurn vegna sumarhúss

Lögð fram fyrirspurn Sigfúsar Jóhanns Árnasonar, dags. 7. mars 2024, um að reisa sumarhús í Úlfarsfellslandi, landnúmer 186206.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Loftmynd dags. 20/07/2022.

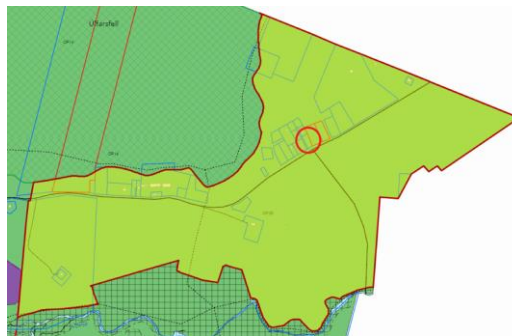
Aðalskipulag

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 í Úlfarsfellslandi, L186206, 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 eða endurbyggja ný af sambærilegri stærð og eldri hús.*“

Deiliskipulag/HverfisSKIPulag

Ekki er í gildi deiliskipulag/hverfisSKIPulag fyrir svæðið.



OP28 liggur við sveitarfélagamörk Reykjavíkur og Mosfellsbæjar.

Umsögn/niðurstaða

Um er að ræða fyrirspurn vegna byggingu lítils sumarhúss á 1948 m² lóð í Úlfarsfelli. Fyrirsprjandi hefur fengið samþykkt kautilboð í lóðina en tilboðið er gert með fyrirvara um að byggingarleyfi fái á lóðinni. Um er að ræða sumarbústaðarland og ekki er fyrir hendi skilgreindur byggingarreitur innan lóðar fyrir nýbyggingu.

Líkt og getið er um hér að framanverðu er umrædd lóð (L186206) 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 lóð sem má viðhalda, endurnýja eða endurbyggja.

Með vísun í skilmála aðalskipulags er því tekið **neikvætt** í að reist verði nýbygging á lóð í Úlfarsfelli (L186206).

Hins vegar ber að geta þess að skilmálar aðalskipulags taka breytingum og eru í farvatninu mögulegar breytingar sem varða skilmála einkalóða í nágrenni Reykjavíkur en hugmyndin er að skilmálabreytingarnar gefi skýrari heimildir fyrir þessar tilteknu lóðir. Þó er ekkert fast í hendi þar og hvetur undirritaður fyrirsprjanda að fylgjast gaumgæfilega með framvindu fyrirhugaðra og væntanlegra aðalskipulagsbreytinga m.a. með tilliti til mögulegra uppbyggingarheimilda.

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

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.