



Varðar: Í Úlfarsfellslandi – fyrirspurn vegna uppbyggingar.

Lögð fram fyrirspurn Ástu Sólveigar Andrésdóttur, dags. 12. apríl 2024, um uppbyggingu í Úlfarsfellslandi.

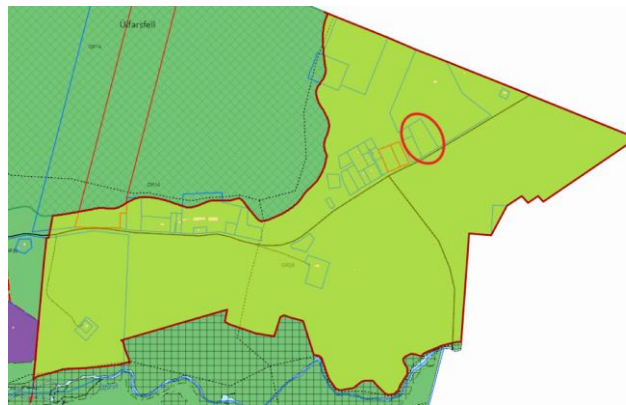


Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Loftmynd dags. 20/07/2022.

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, L125479, 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.



OP28 liggur við sveitarfélagamörk Reykjavíkur og Mosfellsbæjar.

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag/hverfisskipulag fyrir svæðið.

Umsögn/niðurstaða

Um er að ræða fyrirspurn vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á 1 ha lóð í Úlfarsfellslandi (L125479) en þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag á svæðinu eru heimildir til uppbyggingar ákvarðaðar í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Lóðin er 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. Með því er átt við að lagfæra má hús eða endurbyggja nú af sambærilegri stærð og eldri hús.

Byggingarleyfi og byggingarmagn ákvarðast því af þeim skráðu byggingum sem fyrir eru á lóðinni, þ.e. standandi hús eða húsgrunnar. Samkvæmt fyrirspurninni stendur 30 m² skúr á lóðinni í dag. Hann er hins vegar ekki skráður í fasteignaskrá. Þar er þó skráð 55 m² sumarhús sem hefur verið rífið en móta sést fyrir grunninum í dag. Ennfremur segir í fyrirspurninni að auk þessara bygginga hafi 15 m² skúr verið staðsettur í einu horni lóðarinnar (stærð áætluð út frá gamalli loftmynd). Samtals hafa því staðið mannvirki á lóðinni sem eru um 100 m² að stærð.

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 lóða sem má viðhalda, endurnýja eða endurbyggja.

Einungis eitt mannvirki er uppistandandi á lóðinni í dag, þ.e. 30 m² skúr (óskráður). Hins vegar sést sést móta fyrir grunn 55 m² sumarhúss sem stóð eitt sinn á lóðinni og er skráð í fasteignaskrá.

Með vísun í skilmála aðalskipulags er tekið **jákvætt** í hluta fyrirliggjandi fyrirspurnar. Það orðalag sem viðhaft er í AR40, um að lagfæra megi hús eða endurbyggja af sambærilegri stærð og eldri hús, á vissulega við um það sumarhús sem stóð eitt sinn á lóðinni. Þar er húsgrunnur greinilegur í landinu og er því heimild til staðar til endurbyggingu þess tiltekna 55 m² mannvirkis (sem er skráð í fasteignaskrá).

Ennfremur er uppistandandi á lóðinni 30 m² skúr í dag, um fjórum metrum norðan við sumarhúsgrunninn. Samkvæmt grunnmynd, sem fylgdi með fyrirspurninni, með tillögu að stærð og útliti fyrirhugaðs sumarhúss er gert ráð fyrir að þar rísi 87 m² sumarhús. Ekki fylgir ákveðin fermetratala að fyrirhugaðri uppbyggingu á lóðinni í lýsingu framkvæmda sem fyrirspurnin tekur til. Hins vegar er óskað eftir upplýsingum um þá möguleika og heimildir sem ríkja m.t.t. uppbyggingar og nýbygginga á lóðinni.

Þessum upplýsingum hefur verið komið á framfæri hér að framanverðu þ.e.a.s., einungis er heimild til uppbyggingar á 55 m² sumarhúsi á lóðinni m.t.t. skilmála um OP28 í AR40. Sá 30 m² skúr sem er uppistandandi í dag er óskráður og er því ómarktækur með tilliti til útfærslu ákvæða í aðalskipulagi. Sama á við um 10 m² skúr sem var eitt sinn staðsettur í einu horni lóðarinnar.

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 fyrirspyrjanda 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.

