



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 22.10.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 21. október 2020 varðandi eftirfarandi mál.

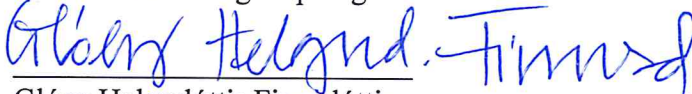
Rökkvatjörn 2

Lögð fram umsókn Helga Mars Hallgrímssonaar dags. 31. ágúst 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 2 við Rökkvatjörn. Í breytingunni felst að í stað einnar byggingar koma 3 punkthús með allt að 52 íbúðum, samkvæmt uppdr. Arkþing/nordic ehf. 14.október 2020.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

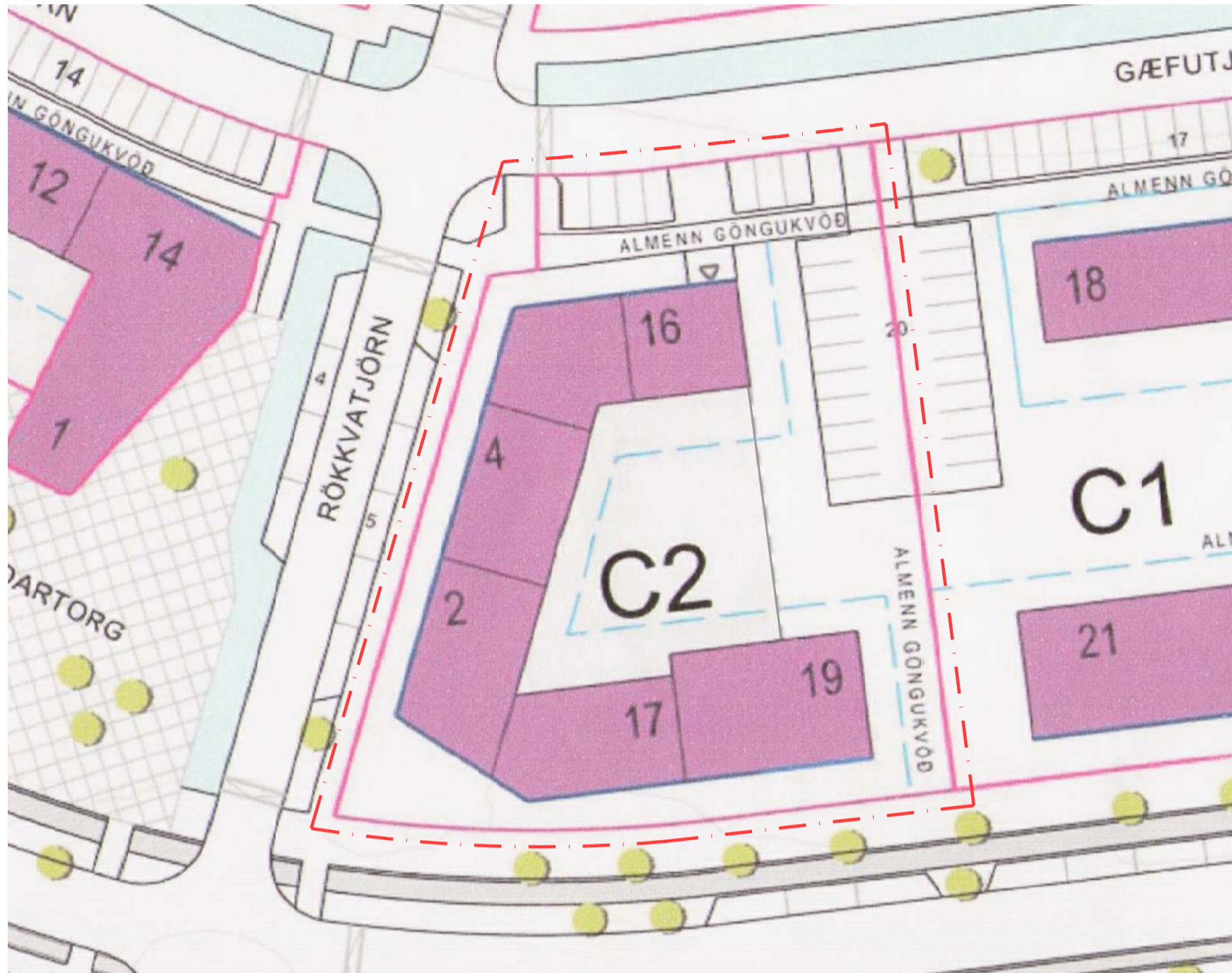
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Arkþing/nordic ehf. 14.október 2020.

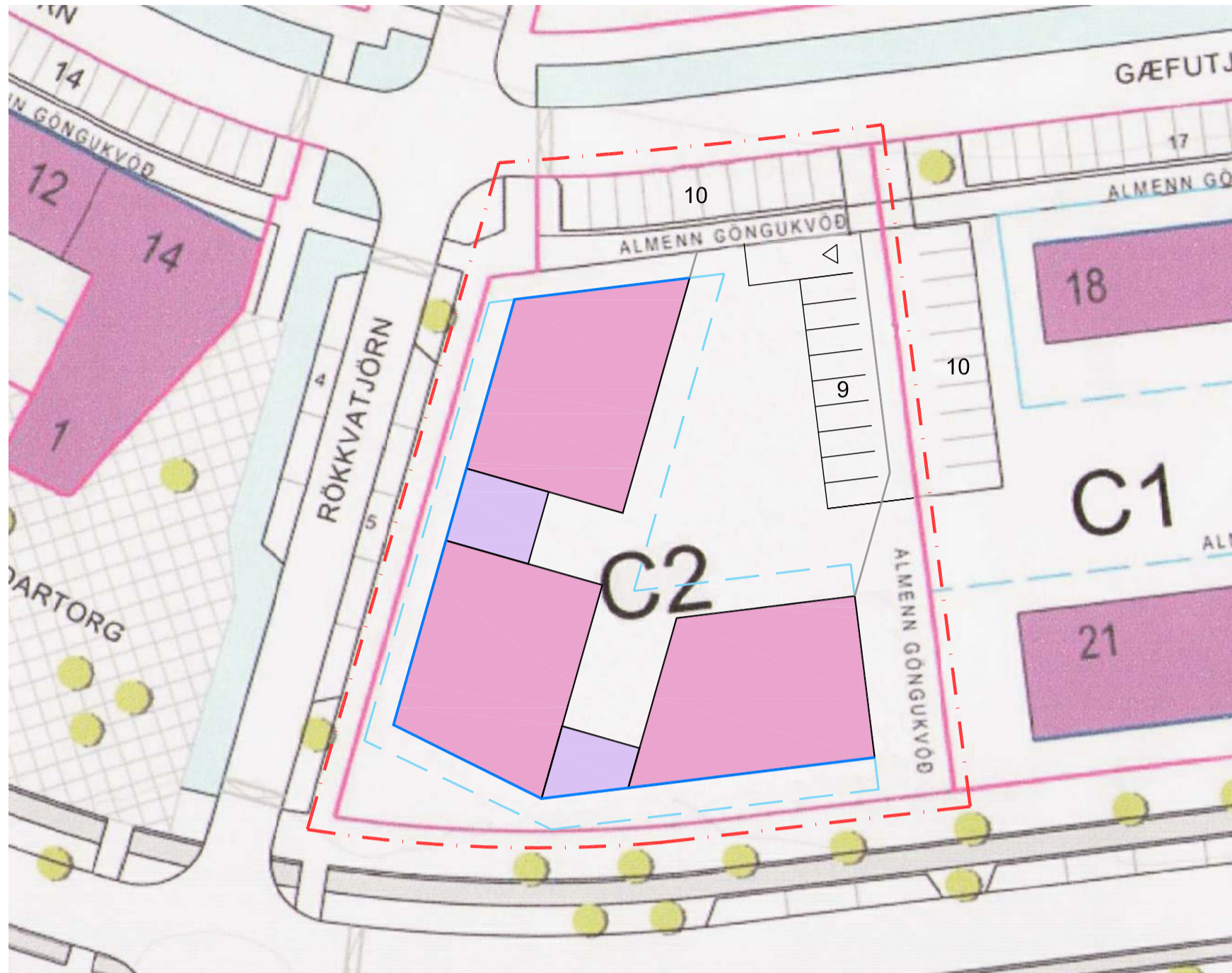
ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR C2, NORÐAN SKYGGNISBRAUTAR



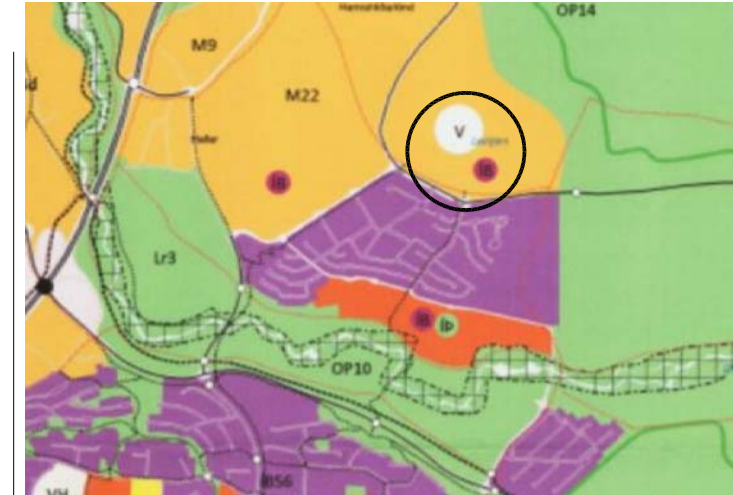
Lóðin er hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 17. september 2017 og í borgarráði þann 5. október 2017.

Skipulagið tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018.

Breyting á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóða C1, C2, E og G, norðan Skyggisbrautar, var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 29. maí 2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. júní 2019.



DEILISKIPULAGSBREYTING, mkv 1:500



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

SKÝRINGAR

- BYGGINGARREITUR FJÖLBÝLI
- BYGGINGARREITUR LÁGBYGGING
- BYGGINGARREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEDANJARDAR ath
- KVÖÐ UM GÖTUTRÉ
- STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
- MÖRK DEILISKIPULAGS-BREYTINGAR
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRAFNOTAREITA
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITIR

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI, mkv 1:500

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í borgarráði 5. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018.

Greinargerð

Lóðin er hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal, sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og í borgarráði þann 05.10.2017. Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.02.2018. Breyting á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóða C1, C2, E og G, norðan Skyggisbrautar var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 29.05.2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3.06.2020.

Breytingarlýsing

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til þess svæðis sem skilgreint er sem C2 á deiliskipulagsupprætti.

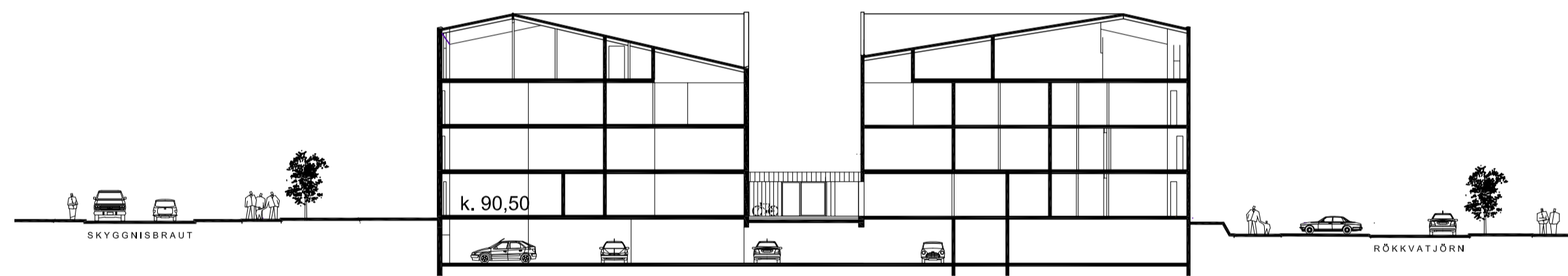
Um er að ræða sérstakt átaksverkefni undir íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur húsnæðis. Markmið lóðarhafa er því að byggja ódýrar íbúðir af ýmsum stærðum fyrir fyrstu kaupendur. Leitast verður við að nota hakvæmar lausnir. Hlutfall lítilra íbúða verður hærra en lagt er upp með í gildandi deiliskipulagi fyrir þetta svæði. Fjöldi íbúða verður því meiri án þess að farið verði yfir leyfilegt byggingarmagn sem gildir á lóðinni.

- Í stað einnar byggingar koma 3 punkthús með allt að 52 íbúðum samtals. Á milli húsanna eru einnar hæðar lágbyggingar sem í verða hjólageymslur. Lágbyggingarnar verða aðgengilegar bæði frá garði og götu.
- Að götu er bindandi byggingarlína í ytri mörkum byggingarreits og mynda byggingarnar, ásamt lágbyggingunum, samfellda götulínu að Skyggisbraut og Rökkvatjörn, skapa skjól og hleypa jafnframt birtu inn í garðinn.
- Sérafnotareitir eru fyrir íbúðir á jarðhæð, götu- og garðmegin. Í garði er sameiginlegt leiksvæði fyrir alla íbúa húsanna.
- Hönnun húsanna og bílageymslunnar verður á hendi sama hönnuðar. Húsin þrjú verða með heildstæðu yfirbragði.
- Svalir íbúða mega ná 1,6 m útfyrir byggingarreit.
- Húsin verða öll í sama hæðarkóta þannig að húsin við Skyggisbraut verða í götuhæð en við Gæfutjörn verður húsið upp. 1 m yfir götuhæð.
- Punkthúsin 3 eru á fjórum hæðum. Stigahús og lyftukjarni verða í hverju húsi fyrir sig.
- Mænisstefna húsa er ekki samsíða götu heldur liggur horn í horn í hverju húsi. Þannig næst fram spennandi götummynd og meiri birta nær inn í garðinn.
- Bílastæði verða alls 52, jafnmörg íbúðunum í húsunum, á yfirborði verða 19 stæði á lóð, í kjallara verða 33 stæði

Gerð er tillaga að breyttum byggingarreit, sbr. tillögu að breyttum deiliskipulagsupprætti.

Í gildandi deiliskipulagi segir eftirfarandi:

- Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásýnd götuhliða að Skyggisbraut og aðliggjandi götum, sem skilmálar gera ráð fyrir, verði náð. Þetta þýðir að hvert stigahús með aðliggjandi íbúðum skal hanna sem sérstaka einingu með tilheyrandi útlitseinkenni. Sambyggð sérþýlishús skal hanna sem eina heild. Ekki skal sami aðili hanna meira en eitt hús á hverri lóð.
- Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvair og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarlínu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa ofl.
- Innan marka deiliskipulagsins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa:
 - Íbúðir minni en 60 fm: 1 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 1 stæði á íbúð.
 - Íbúðir 60 - 80 fm: 1,5 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 1,5 stæði á íbúð.
 - Íbúðir í fjölbýlishúsum stærri en 80 fm: 2 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 2 stæði á íbúð.
- Íbúðir í fjölbýlishúsum stærri en 80 fm: 2 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 2 stæði á íbúð
- Hámarksveggshæð fjögurra hæða bygginga við Skyggisbraut er 12,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksveggshæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3,0 metra upp fyrir hámarksveggshæð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak, svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftþræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarksþak þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.
- Þök fjölbýlishúsa skulu vera mænispök eða flöt þök. Mænir skal að jafnaði vera samsíða þeirri götu sem húsið stendur við. Þakhalli skal ekki vera minni en 10 gráður á hallandi þökum.



Skýringarsnið eftir breytingu

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

- Fallið er frá kröfu um fjölbreytileika í ásýndum húsa á lóðinni
- Fallið er frá þeirri kröfu að hönnun húsa á lóðinni skuli vera á hendi mismunandi aðila
- Landhalli er lítil á lóðinni. Viðmiðunarkóti aðkomuhæðar er sá sami fyrir öll hús.
- Einstaka byggingarhlutar, svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, þaksvair og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarlínu með tilliti til aðstæðna á lóð, t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa ofl. en svalir mega ná 160 sm út fyrir byggingarlínu og byggingarreit.
- Fjöldi bílastæða er 1 stæði á íbúð. Gildir einu hvort stæði er í bílageymslu eða á lóð.
- Þök fjölbýlishúsa skulu vera mænispök eða flöt þök. Stefna mænís skal vera horn í horn á punkthúsum. Þakhalli skal ekki vera minni en 10 gráður á hallandi þökum.
- Hámarksveggshæð er breytt þar sem stefna mænís er horn í horn, þar sem þakið er hæst er hámarksveggshæð 14 m en þar sem þakið er lægst er hámarksveggshæð 9,5 m.

Deiliskipulagsbreytingin tekur ekki til fleiri atriða.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi skipulags.

Yfirlit yfir stærðir íbúða (hámark):	
Hlutfall af heildarfjölda íbúða, sem er 52 íbúðir:	
Tveggja herbergja /stúdíó	50 - 60%
Þriggja herbergja	30 - 50%
Fjögurra herbergja	0 - 10%

Núgildandi skilmálar:

Hæð	Húsaerf / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Heildar byggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað						Fjöldi bílastæða undiríbun	Fjöldi bílastæða á lóð	Fjöldi bílastæða í borgarlandi						
					Húsnæði ofan (A+B, Bóðir)	Húsnæði ofan (A+B, Vers)	Húsnæði ofan (A+B, annað)	B-þingi til víðbatar (svair og skyggni)	Byggingarmagn neðanjarðar (geymslu-tækjarnir)	Nýtingarhlutf. heild				Nýtingarhlutf. ofanjarðar	Nýtingarhlutf. neðanjarðar án bílageymslu	Nýtingarhlutf. bílageymslu	Fjöldi bóða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í bilg.
Lóð C2 Skyggisbraut 17 - 19 Rökkvatjörn 2 - 4 Gæfutjörn 16 Bílageymsla neðanjarðar	Fjölbýlishús	3,5	2740	4460	3700	0	0	200	560	2,14	1,41	0,30	0,00	40	57	40	17	5	Gönguvöð
	Bílageymsla			5600	3700	0	0	200	560	2,14	1,42	0,30	0,51	40	57	40	17	5	

Nýir skilmálar:

Hæð	Húsaerf / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Heildar byggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað						Fjöldi bílastæða undiríbun	Fjöldi bílastæða á lóð	Fjöldi bílastæða í borgarlandi	Áthugasemdir					
					Húsnæði ofan (A+B, Bóðir)	Húsnæði ofan (A+B, vers)	Húsnæði ofan (A+B, annað)	B-þingi til víðbatar (svair og skyggni)	Byggingarmagn neðanjarðar (geymslu-tækjarnir)	Nýtingarhlutf. heild					Nýtingarhlutf. ofanjarðar	Nýtingarhlutf. neðanjarðar án bílageymslu	Nýtingarhlutf. bílageymslu	Fjöldi bóða	Fjöldi bílastæða á lóð heild
Lóð C2 Skyggisbraut 17 - 19 Rökkvatjörn 2 - 4 Gæfutjörn 16 Bílageymsla neðanjarðar	Fjölbýlishús	4	2740	4130	3500	0	0	200	430	2,00	1,35	0,16	0,00	52	52	33	19	5	Gönguvöð
	Bílageymsla			5400	3500	0	0	200	430	2,00	1,35	0,16	0,49	52	52	33	19	5	



BOLHOLT 6-105 REYKJAVÍK Sími: 570 5700 arkibing@arkibing.is - www.arkibing.is

SÍGURDUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT
 BIRKIR ÁRNASON, 200787-3159 BYGG.FR.
 HALLUR KRISTMUNDSSON, 220573-3899 BYGG.FR.
 HELGI MARR HALLGRÍMSSON, 210279-3429 ARKITEKT

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐAR C2, NORÐAN SKYGGNISBRAUTAR

SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 - 2030

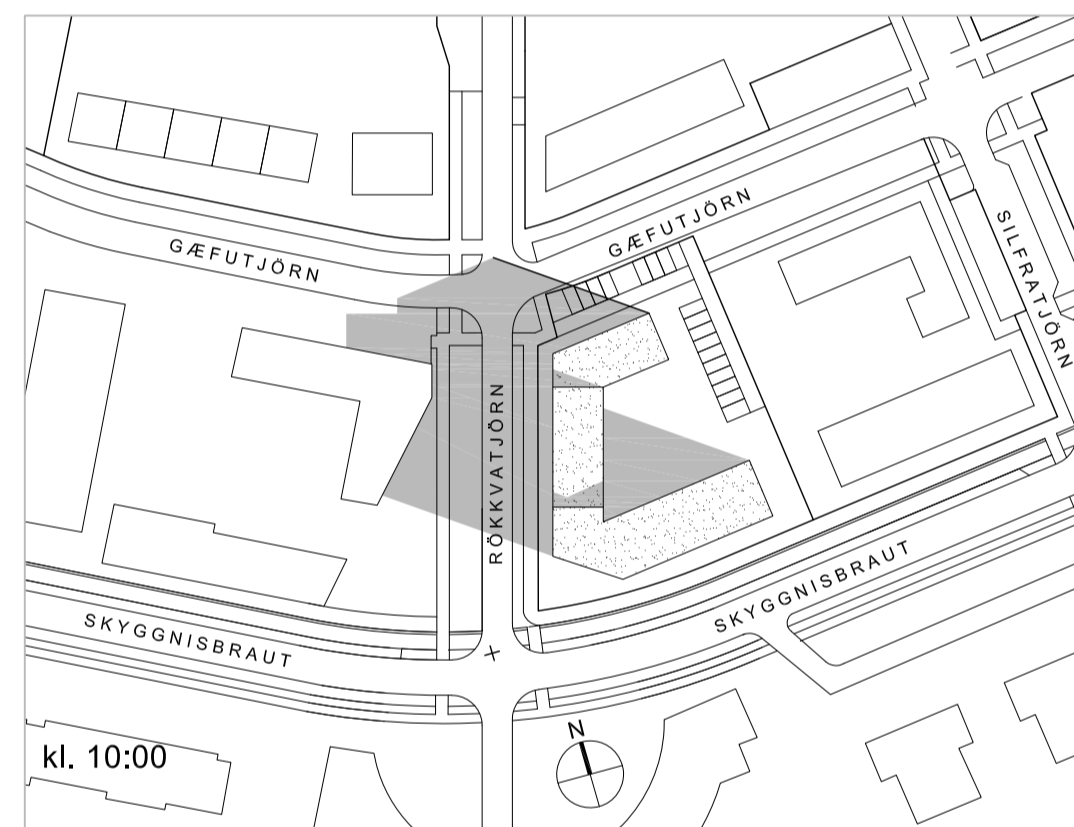


Skýringarmynd, dæmi um útlit að Rökkvatjörn

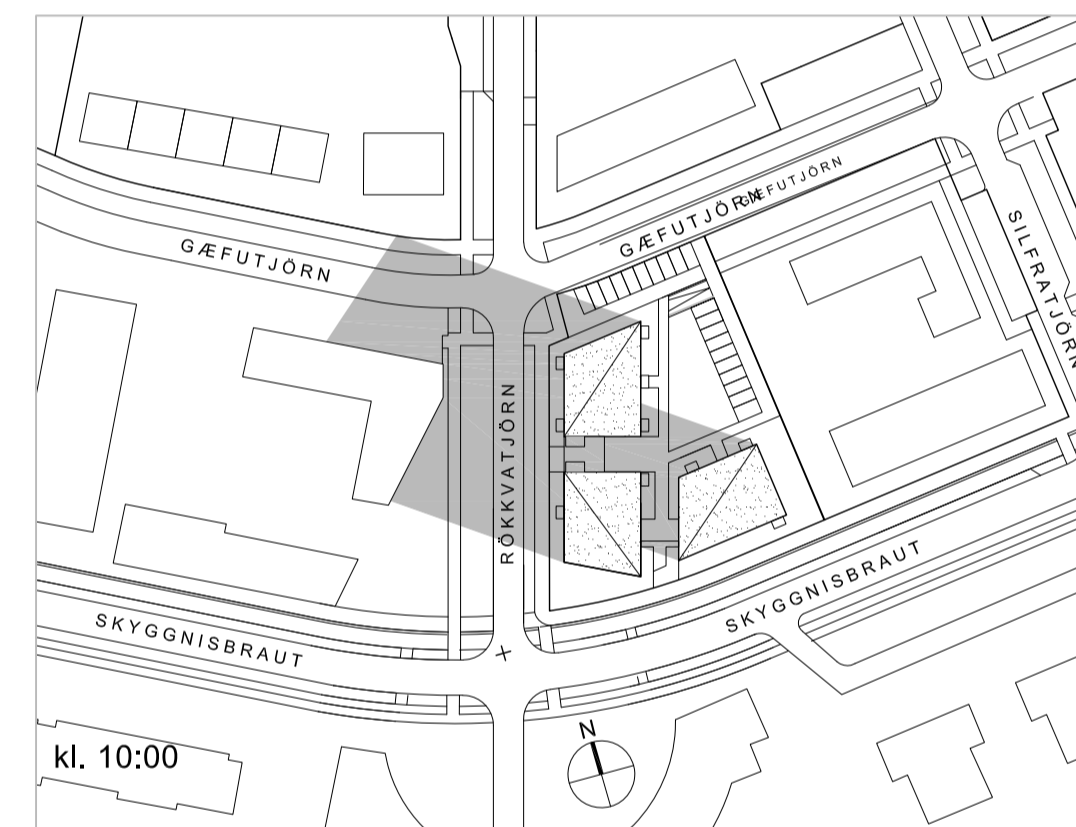


Skýringarmynd, dæmi um útlit frá Skyggisbraut

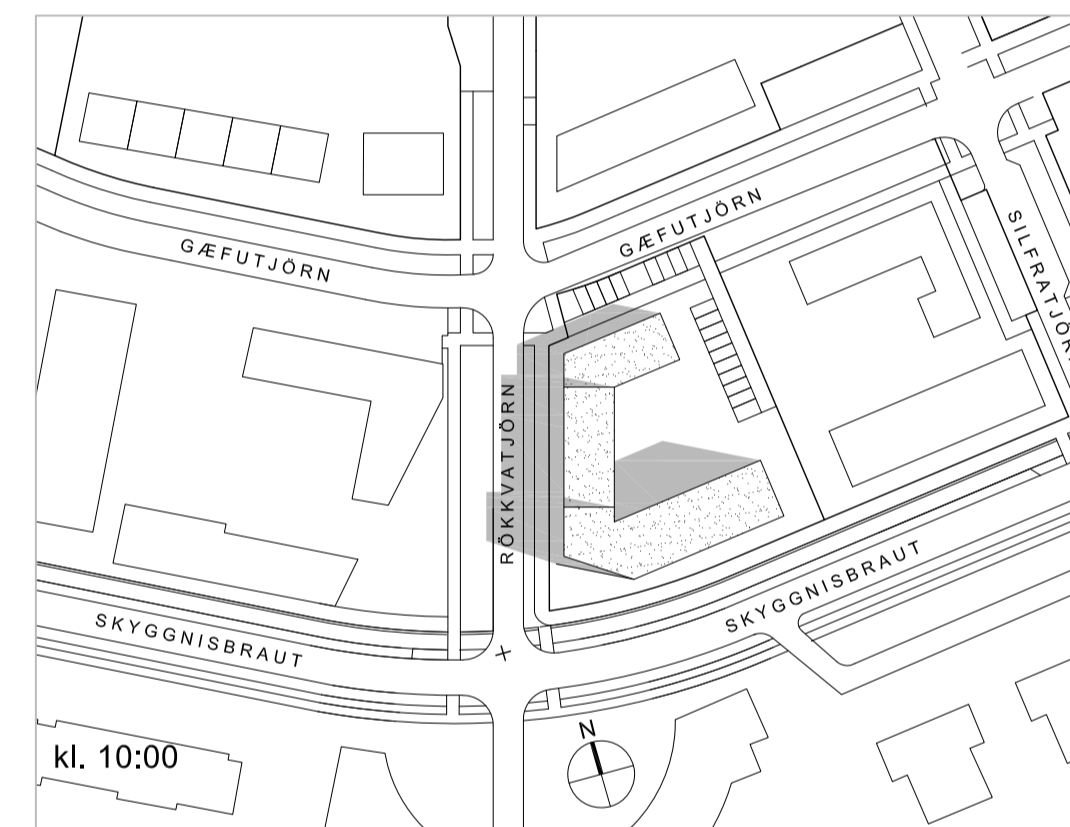
Skuggavarp á jafndægri miðað við gildandi skipulag:



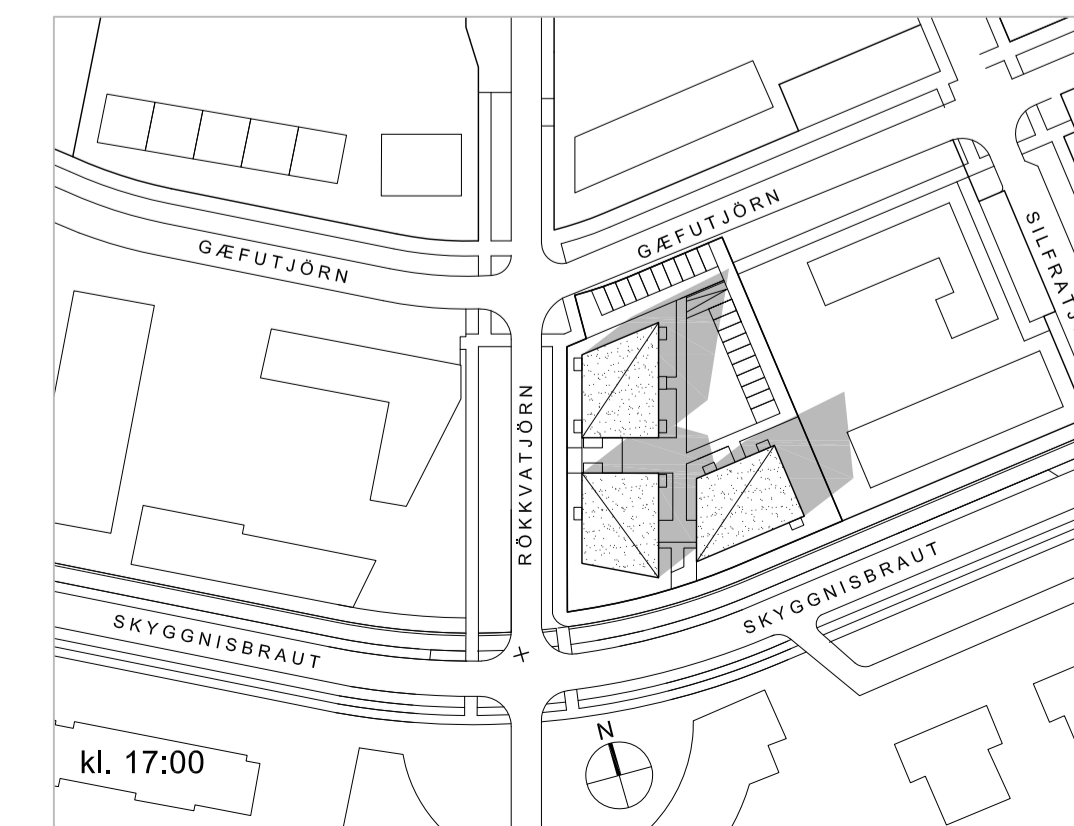
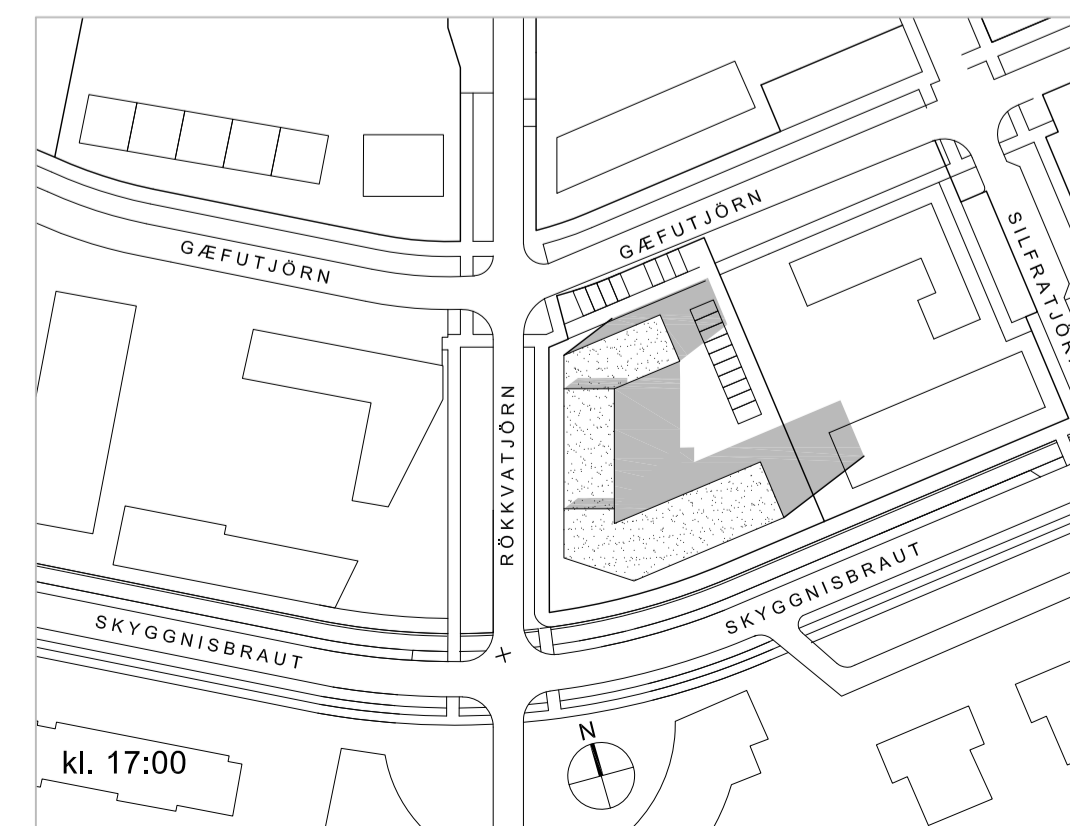
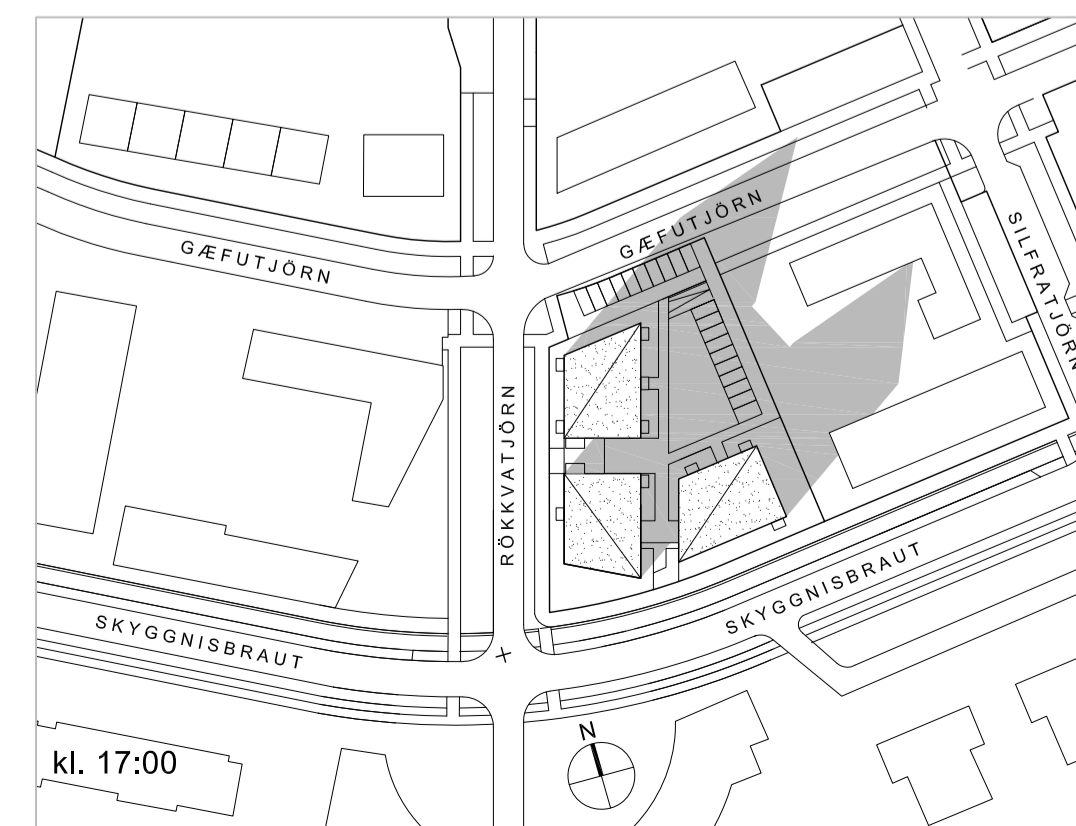
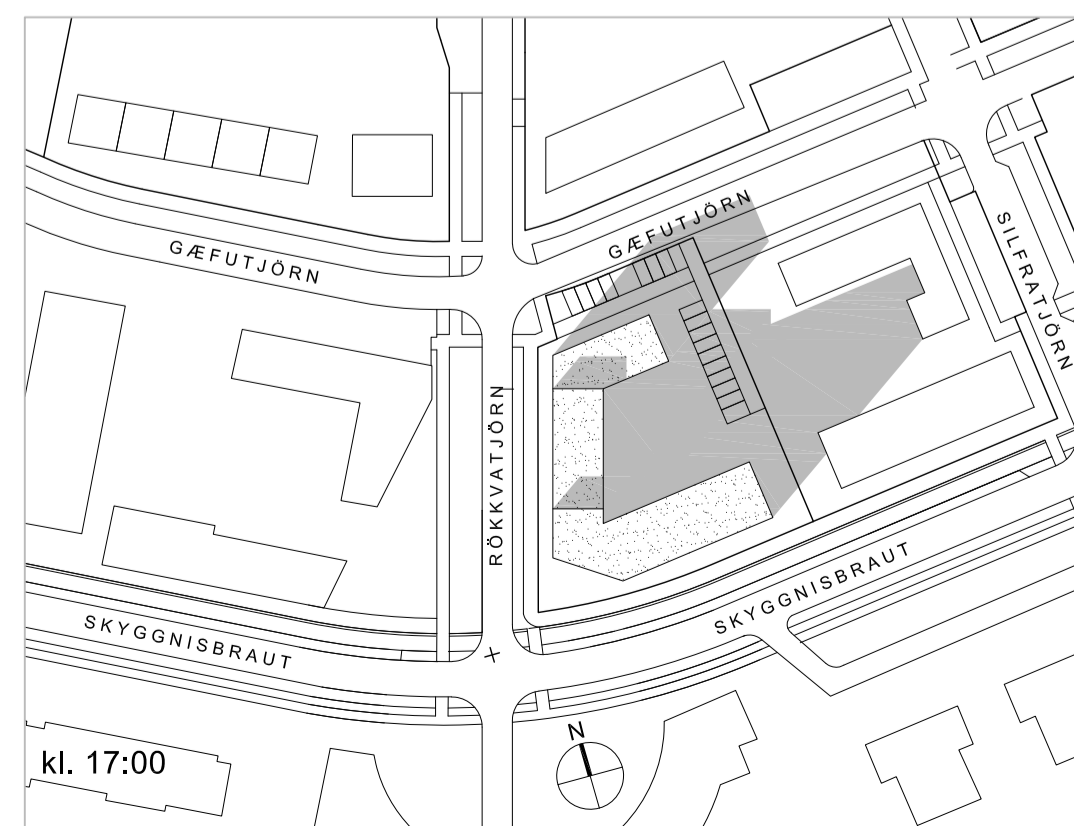
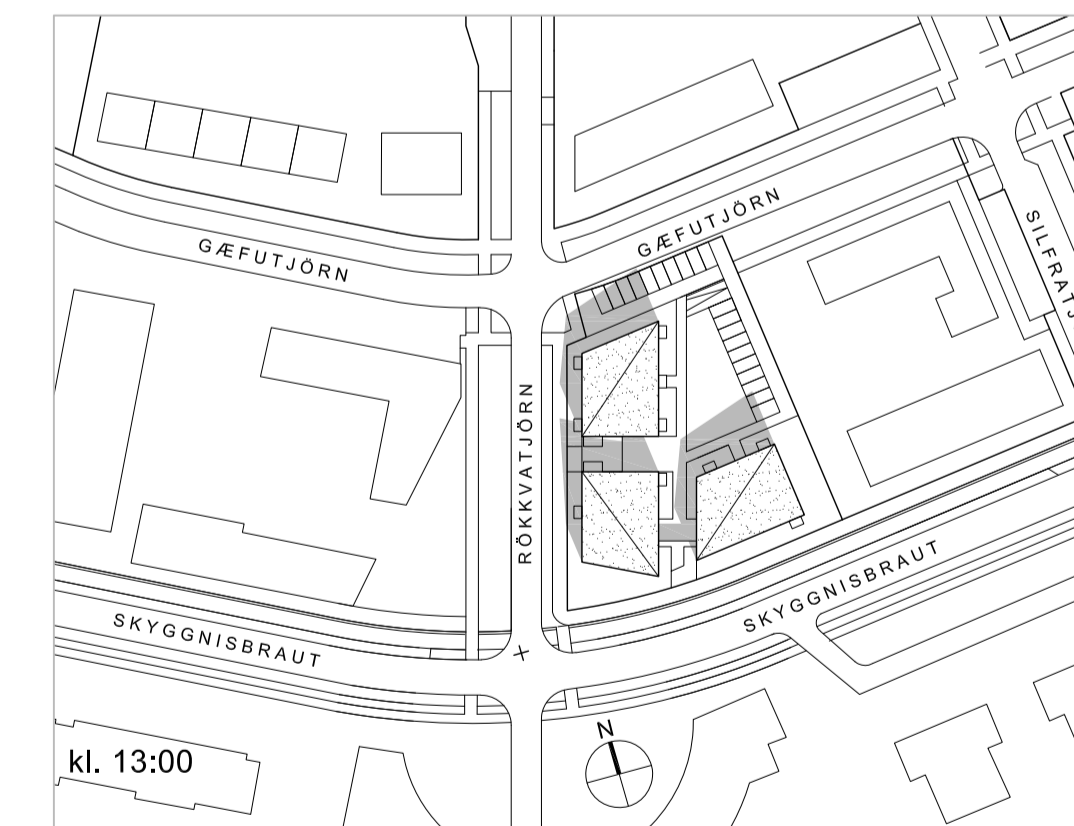
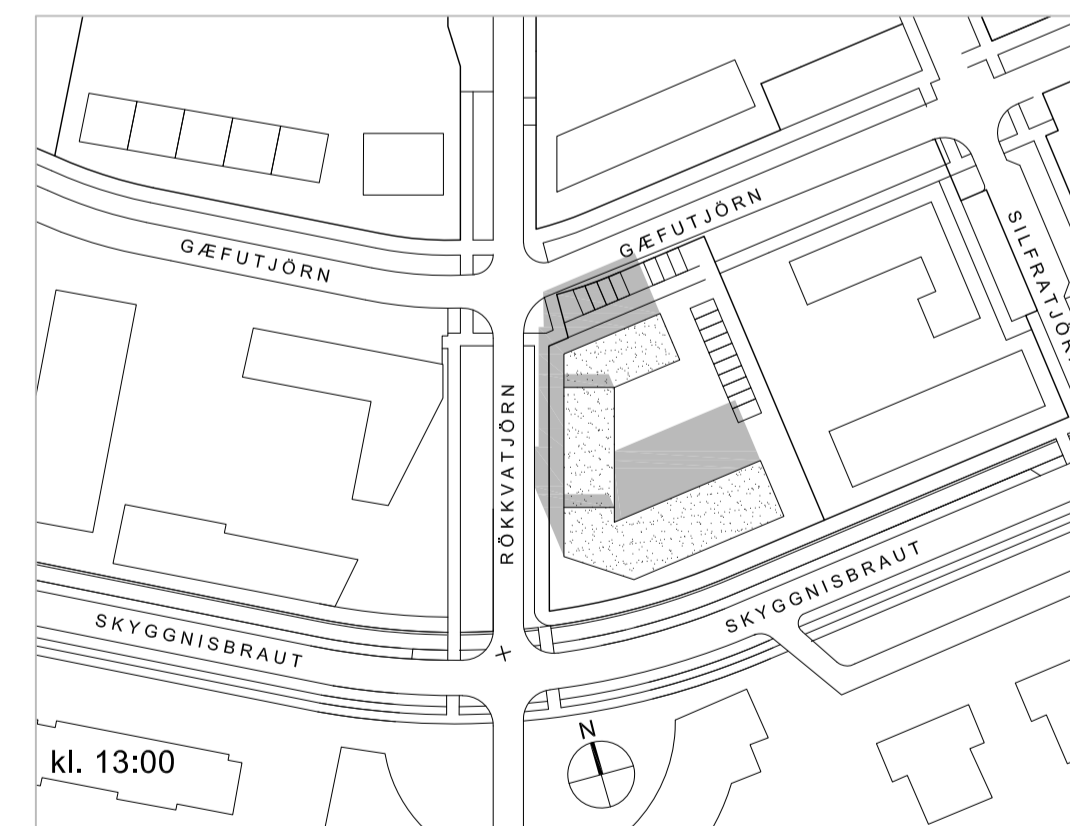
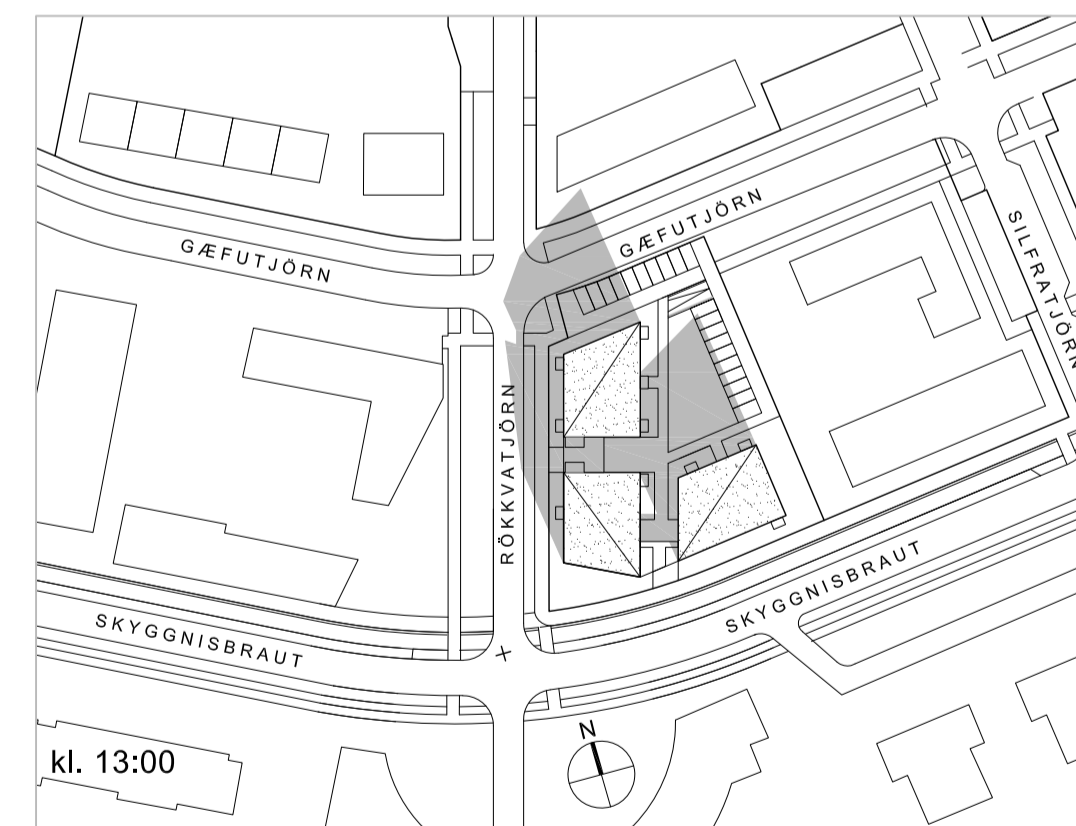
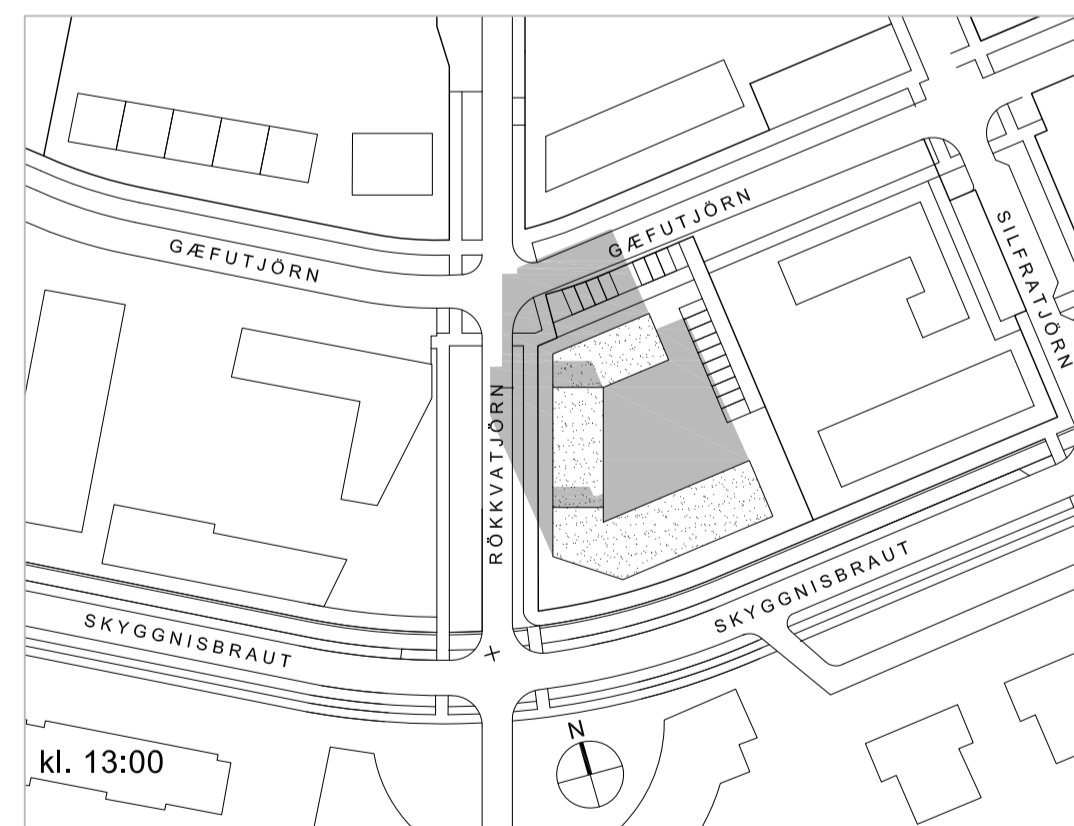
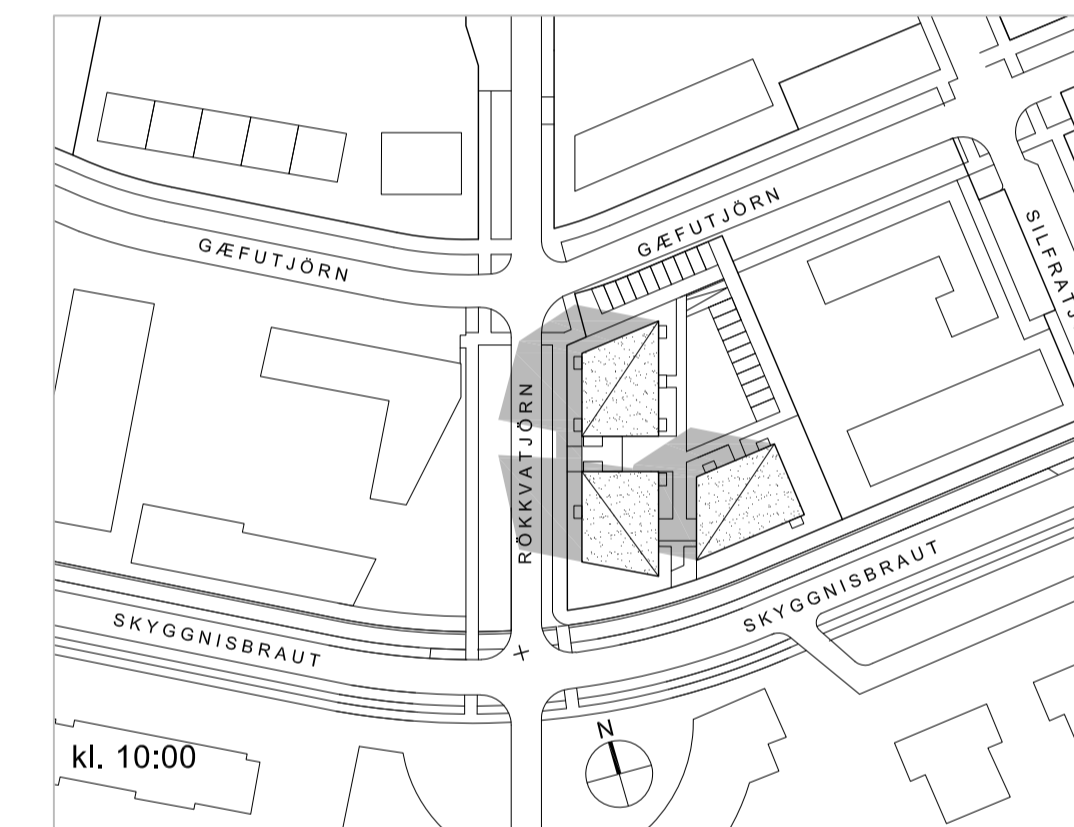
Skuggavarp á jafndægri miðað við breytt skipulag:



Skuggavarp á sumarsólstöðum miðað við gildandi skipulag:



Skuggavarp á sumarsólstöðum miðað við breytt skipulag:



Verkefni:	BREYTING Á DEILISKIPULAGI Lóð C2 í Úlfarsárdal, Reykjavík
Teiknúmer:	Skýringaruppdráttur 02
Mælikvarði:	
Teiknaði:	RA
Verknúmer:	18036
Útgáfudagur:	14.10.2020
Úprentað:	Oct 19, 2020 - 13:34

ARKÞING | aordic

BOLHOLT 6-105 REYKJAVÍK Sími: 570 5700 arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURDUR HALLGRÍMSSON,	170753-3139	ARKITEKT
BIRKIR ÁRNASON,	200787-3159	BYGG.FR.
HALLUR KRISTMUNDSSON,	220573-3899	BYGG.FR.
HELGI MARR HALLGRÍMSSON,	210279-3429	ARKITEKT