

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐANNA IÐUNNARBRUNNUR 11 OG FRIGGJARBRUNNUR 21.



Hluti gildandi deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018 og samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 27. september 2017. 1:1000

Greinargerð
Lóðin er hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem samþykkt 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.

Í deiliskipulagi gildir eftirfarandi um lönnarbrunn 11.
Valkvætt er hvort byggt er einbýlis- eða tvíbýlishús.
Í deiliskipulagi gildir eftirfarandi um Friggjarbrunn 21.
Heimilt er að byggja einbýlishús á lóðinni.

Breytingarlýsing
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til lóða númer 11 við lönnarbrunn og númer 21 við Friggjarbrunn. Lóð númer 21 við Friggjarbrunn er felld niður. Hluti hennar er sameinaður við lóð númer 11 við lönnarbrunn og hluti verður að borgarlandi. Lóð númer 11 við lönnarbrunn er stækkuð og þar breytist byggingarmagn lítillega.

Tafla í gildandi deiliskipulagi

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Hámarksstærð húsnæðis með bilag.	Nýtingarhlutfall með bilg.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild	aths.
lönnarbrunnur 11	Tvíbýlishús/einbýlishús	2	323	280	0,87	2	3	
Friggjarbrunnur 21	Einbýlishús	2	318	247	0,78	1	2	
Samtals	-	-	641	527	0,82	3	5	



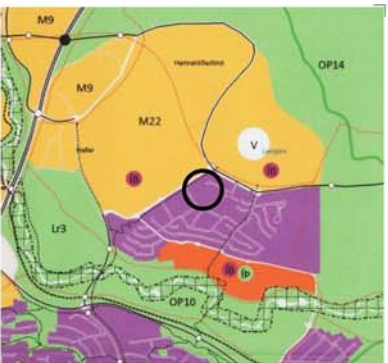
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Lóðin Friggjarbrunnur 21 er felld niður með öllum þeim heimildum og kvöðum sem um hana gilda. Hluti hennar verður sameinaður við lönnarbrunn 11 og afgangurinn af henni verður að borgarlandi. Fyrir lönnarbrunn 11 er gerð tillaga að ef eftirfarandi breytingum á deiliskipulagi. Suðvestur mörk löðarinnar eru færð að göngustíg. Byggingarmagn í skilmálatöflu er lítillega breytt.

Breytingarnar ná eingöngu til lóðanna Friggjarbrunn 21 og lönnarbrunn 11. Aðrar breytingar eru ekki gerðar á deiliskipulaginu. Að öðru leyti gilda skilmálar og upprættir í gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem tók gildi í febrúar 2018.

Tillaga að breytingu á skilmálatöflu.
Allar heimildir sem fram koma í skilmálatöflu eru hámark. Sundurliðun byggingarmagns er bindandi.

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað			Nýtingarhlutfall heild	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild
					Húsnæði (A+B rými), m. bílageymslu	B-rými til vöðvar (svaflr og skyggni)	Byggingarmagn neðanjarðar (gluggalaust)			
lönnarbrunnur 11	Tvíbýlishús/einbýlishús	2	520	438	320	68	50	0,84	2	3
Borgarland, var áður hluti af Friggjarbrunn 21	almenningsrými	0	121	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	-	-	641	438	320	68	50	0,88	2	3



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, Údráttur

SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR

- FJÓLSFLI
- RAHÚS
- FAHÚS
- EINBÝLISHÚS
- TVÍBÝLISHÚS Eða TVEIÞRETTI
- BYGGINGARREITUR FYRIR BÍLAGYMSLU Eða ANNANNA
- VIRSLIN OG ÞJÓNUSTA
- STOFNANIR
- DREIFISTOÐ

ÖNDRÆTTIR

- KVÓÐ UM GÖTUFREIÐ Eða ÖNDRÆTTIR LEIÐBEIÐANIR
- TORG
- ÖTIVISTARSTIGUR LEIÐ BEIÐANIR
- FRUNINGARREITIR
- HLJÓDMÖN
- SIÐSÍÐVAÐI ALMENNINGSVAGNA, LEIÐ BEIÐANIR
- MARKERYTLUR Eða LEIÐBEIÐANIR
- ÁNINGARSTADUR OG LEIÐSVEIÐ
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRSTAKS/LEIÐ BEIÐANIR
- BUNDIR BYGGINGARREITIR
- BYGGINGARREITIR AFMÖRKUN SKILMÁLATÖFLU
- BÍLASTÆÐ
- NEIÐRIFLA

Breyting, dags. 2.4.2020. Lagfærður uppráttur frá 10.1.2020 vegna misræmis milli texta í greinargerð og skilmálatöflu er varðar húsagerð og fjölda íbúða á lóðinni nr. 11 við lönnarbrunn.

Taflan er leiðrétt þannig að í stað einbýlishúss stendur tvíbýlishús/einbýlishús til samræmis við deiliskipulag Úlfarsárdals, sem tók gildi 19.2.2018.

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/s _____ þann _____ 20__.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. í.f. var breytingin ekki greiddarýnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Þyggli er vakin á því að teiji einhver rétti sínum hallað með samþykkt framangrindar tillogu er honum heimilt að skjuta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Skuggasundi 3, 101 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

lönnarbrunnur 11
GATNAÐARREIÐING

Lagfærður uppráttur
Deiliskipulagsbreyting 111

BLAÐAÐ
ÚTGAFAFRÁGANGUR 21.11.2018
TEIÐNAÐ: JDA
YFIRFARND: GBV

0111 **A102**
VIRSLIN RÁÐGJAF

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR
Kappanng 16 | 101 Reykjavík | t: 662-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G.L. Andrésson | Arkitekt ETH FAU | t: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAU | t: 250880-5299 | gudni@tripoli.is
Jón Davíð Ágústsson | Arkitekt FAU | t: 250280-5729 | jon@tripoli.is

Údráttur úr greinargerð og skilmálum fyrir lönnarbrunn 11. Eingöngu til upplýsingar.

Gefjunar- og lönnarbrunnur
Einbýlishúsum í Gefjunar- og lönnarbrunninu má breyta í tvíbýlishús með sérstökum skilmálum. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í húsakosti hverfisins. Gert er ráð fyrir að innbyggður bílskur verði valkvæður og minni íbúð gerð á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð. Krafa er gerð um 3 bílastæði á lóð ef um tvíbýlishús er að ræða.

Opin svæði og leikvellir
Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að tengja byggðina sem best við hin stóru og víðáttumiklu opnu svæði, hliðar Úlfarsfells og dalbotninn, sem umlykja hana. Flestar íbúðir í Úlfarsárdalshverfi eru í innan við 200 metra fjarlægð frá einu eða fleirum þessara útivistarsvæða. Innan hverfisins eru sameiginleg torg, garðar, dvalar- og leiksvæði fyrir alla aldurshópa, staðsett þannig að alls staðar er stutt í næsta útivistarsvæði.

Götur, torg og stígar
Megingötur hverfisins eru Skyggisbraut og Úlfarsbraut og liggja þær efst í hliðinni og neðst við dalbotninn. Gert er ráð fyrir blönduðu stígakerfi inni í hverfinu. Megin gönguleiðir liggja á gangstéttum meðfram götum og í gegnum sameiginleg garðsvæði innan lóða þar sem er kvóð um opnar gönguleiðir. Tvær megin gönguleiðir liggja frá Skyggisbraut niður í dalinn. Þær fara ýmist um stíga eða meðfram götum. Gatnakerfið er þétttrið og fjölbreytt með torgum og mismunandi götumyndum. Þetta umhverfi gefur kost á margvíslegum og fjölbreytilegum gönguleiðum.

Landnotkun
Í Úlfarsárdalshverfi er heimilt að byggja íbúðarhús og húsnæði fyrir verzlun og þjónustu sem samræmist íbúðarbyggð einkum á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggisbraut.

Byggingar
Við hönnun bygginga skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem hús eru á hallandi landi skal leitast við að stalla gölfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt. Kjallarar eru leyfðir í sérbýlishúsum þar sem landhalli og jarðvegsdýpt gefa tilefni til.

Íbúðafjöldi og byggingarmagn
Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðarstærðir o.fl. kemur fram í skilmálatöflu hér á eftir. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi. Uppgefið byggingarmagn er hámark.

Byggingarlína
Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin byggingarlína er heildregin á upprætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum: Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innkotum, sérstaklega við stígaganga. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarlínu mega tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl. Opin byggingarlína er brotin á upprætti og umlykur byggingarreit ásamt bundinni byggingarlínu. Útveggir húss þurfa ekki að fylgja opinni byggingarlínu og mega ekki fara út fyrir hana að öðru leyti en um getur í kafla um byggingarreit hér að neðan.

Byggingarreitur
Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Fjarlægð milli húsa
Viða er fjarlægð milli húsa minni en lágmarksfjarlægðir skv. grein 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Þar sem fjarlægð milli húsa eða byggingarreit er minni en skv. grein 9.7.5 skal fara að ákvæðum í kafla 9.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

Byggingarefni, litir og áferð
Leyfður er eftirtalinn frágangur útvegga:
• Lituð eða steind múrhúðun.
• Timburklæðning.
• Steinklæðning, -flisar.
• Sjónsteypa.
• Málmklæðning úr galvanhúðuðu eða ryðfriú efni.

Almennt skal leitast við að velja umhverfisvæn byggingarefni og byggingarefni sem hlotið hafa umhverfisstærð. Hafa skal í huga að byggingarefni sem innihald sink (Zn), kopar (Cu) og blý (Pb) geta haft neikvæð áhrif á umhverfi og heilsu manna og skal því leitast við að velja annað byggingarefni fyrir hjúpletti s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu. Svalahandrið skulu vera úr ryðfrium máli eða öðru endingargöðu, viðhaldsléttu efni. Á flöt þök komi gróðurþekja, hellur og/eða sjávarmál af viðeigandi grófleika. Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppráttum.

Lóðir
Þar sem gert er ráð fyrir steinsteypum lóðarveggjum skulu þeir staðsettur og hannaðir með byggingunni. Steinsteypir lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram koma fram á aðaluppráttum og séruppráttum. Þar sem sorplátt eru á lóð skal skerma þau af. Þau skal staðsetja og hanna samhliða byggingu. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við greinar 6.12.7 og 6.12.8 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt áorðnum breytingum. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfna hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samræmi við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um. Markmið deiliskipulagsins er að ný byggð hafi grænt yfirbragð og er hér átt við bæði gróður og grassvæði. Þetta á við inni á lóðum og einnig ásynd lóða frá götu og gangstéttum. Almenn gildir að 20% af heildarstærð lóðar skal vera með grænu yfirbragði. Gera skal ráð fyrir gróðri á allt að 40% lóðarmark. Bent er á að þar sem rými er takmarkað má nota klíurplöntur til þess að ná fram grænu yfirbragði á lóð. Ekki er heimilt að setja upp grindverks hærra en 120 cm á lóðarmörkum er liggja út að gangstétt. Um hæð grindverks á öðrum lóðarmörkum gilda almennir skilmálar byggingarreglugerðar. Ekki skal setja gróður nær gangstétt en 60 sm. Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt, en í byggð norðan Skyggisbrautar þarf að ganga frá afvötnun lóðar strax á byggingartíma.

Bílastæði og bílageymslur
Innan marka deiliskipulagsins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa: Sérbýli: 1 stæði í bílageymslu og 2 stæði utanhúss. Ekki eru talin stæði í bílageymslum sérbýlishúsa þar sem bílastæði eru fyrir framan innkeyrsludyr. Bílastæði á borgarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerka íbúðum eða telja með í bílastæðabókhaldi fyrir einstakar lóðir. Kvóð um almenningsnotkun er á stæðum við skóla, leikskóla og aðrar þjónustustofnanir og skulu þau opin almenningsnotkun skóla- og vinnutíma.

Sambyggð og sérstæð sérbýlishús
Sambyggð og sérstæð sérbýlishús eru á þremur til fjórum pólum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum. Sjá skýringarmyndir [í greinargerð og skilmálum með heildarskipulagi frá 2018].

Hönnun húsa og lóða:
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skulu hönnuðir aðlagðir húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð. Þar sem áður var gert ráð fyrir einbýlishúsum í Gefjunar- og lönnarbrunninu verður heimilt að hafa tvíbýlishús til dæmis með sérhæðafyrirkomulagi. Reiknað er með að innbyggður bílskur verði valkvæður og minni íbúð geti verið á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð þar sem byggingarreitur efri hæðar er að jafnaði stærri. Aðkoma að íbúð á efri hæð skal vera á neðri hæð um forstofu og innanhússtíga. Ef heimild til byggingar tvíbýlishúss verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.

Húshæð:
Leyfðar eru tvær fullar hæðir eða þrjár til fjórar þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarksstærð byggingar er 6,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA) þar sem aðkomuhæð er efri hæð. Sjá skýringarmyndir [í greinargerð og skilmálum með heildarskipulagi frá 2018]. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgæfna hámarksstærð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsiþúnaður mega þó fara upp fyrir hámarksstærð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Þakgerðir:
Þök skulu vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak ris á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform bygginga komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

Bílageymslur og bílastæði:
Bílageymslur eru innbyggðar á aðkomuhæð. Útfæra má bílageymslur sem bílskýli þar sem við á.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi felur ekki í sér breytingu á greinargerð og almennum skilmálum gildandi deiliskipulags.