

Umsókn til skipulagsfulltrúa

11.2.2020 16:06

Almennar upplýsingar:

Nafn Ævar Rafn Björnsson
Erindi nr. P-2020-02-11-0214
Kennitala 1005763099
Heimilisfang DIMMUHVARFI 15, Kópavogur
Póstnúmer 203
Símanúmer 8970313
Netfang aevar@logvangur.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 508120100
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang aevar@logvangur.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Rökkvatjörn 1, fastanr., 250-0843, landnúmer 226834

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir því að deiliskipulagi lóðarinnar verði breytt til samræmis við meðfylgjandi uppdrátt - þó með þeim fyrirvara að nánari útfærsla tillögunnar verður send skipulagsfulltrúa síðar í vikunni.

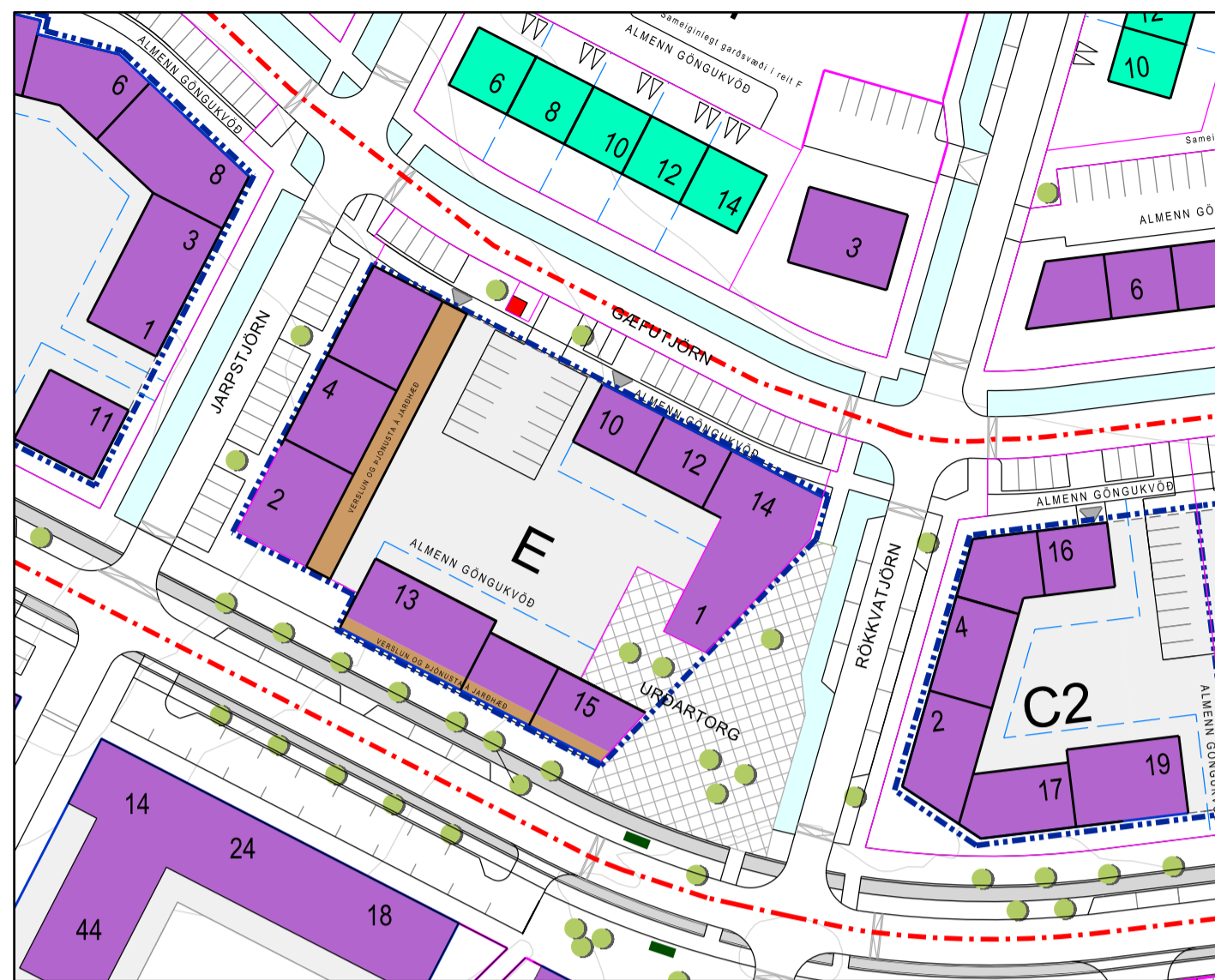
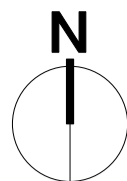
Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Reitir-E-tillaga-2.pdf skjals

-
-

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E norðan Skyggnisbrautar

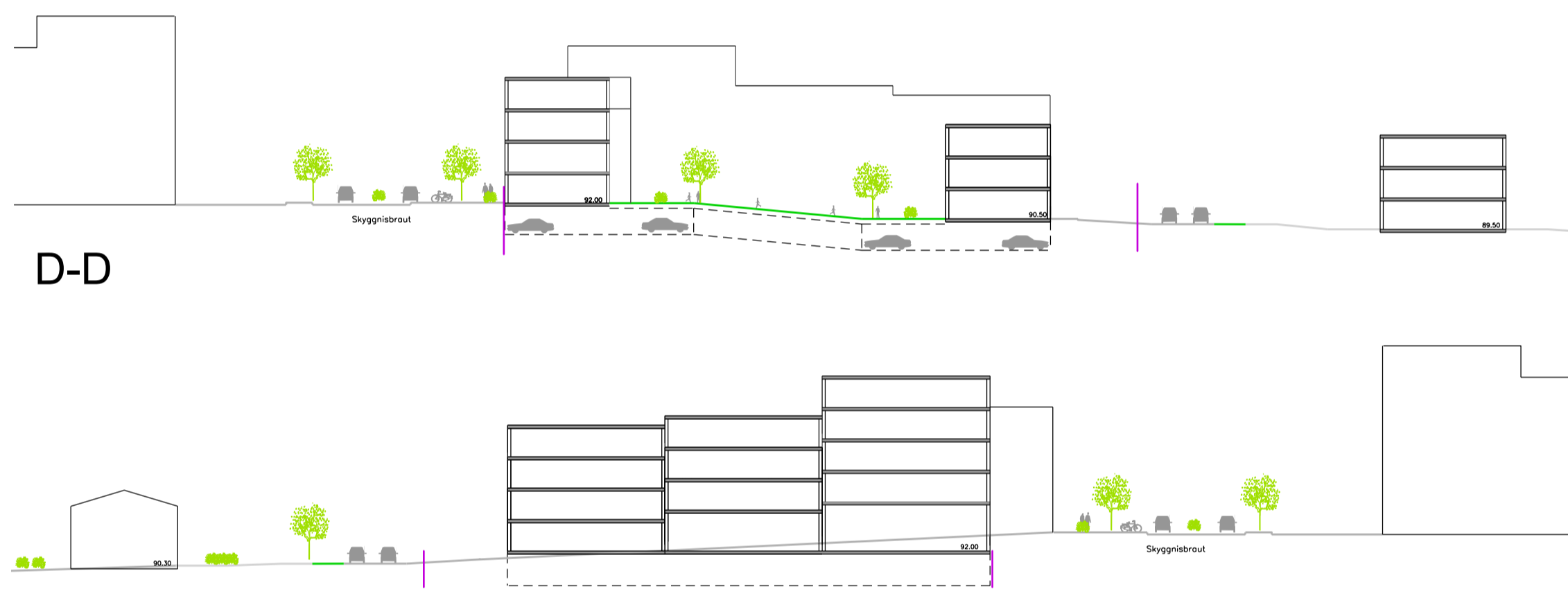


Lóðin er hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og borgarráði þann 05.10.2017.

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 Skyggnisbrautar, var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 29.05.2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. júní 2019.

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI, MKV 1 :1000



C-C Skýringarsnið fyrir breytingu

Heiti	Hösuget / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað			B-rými til viðbótar (svafr og skyggn)	Byggingarmagn neðanjarðar (geymsturvakjarými)	Nýtingarhutfall heild	Nýtingarhutfall sundurliðað			Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í hlög.	Fjöldi bílastæða á lóð borgarlendi	Athugasemdir
					Húsnæði ofan (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofan (A+B, versl)	Húsnæði ofan (A+B, annað)				Nýtingarhutfall ofanjarðar	Nýtingarhutfall neðanjarðar án bilgeymslu	Nýtingarhutfall bilgeymslu					
Skýggnisbraut 13-15	Fjölbýlishús og verslun	3-5		2565	1495	500	0	65	505		0,50	0,12	0,00	13				
Rökkvatjörn 1	Fjölbýlishús og verslun	5		1216	795	190	0	35	196	2,47	0,25	0,05	0,00	7				
Gæfustjörn 10-14	Fjölbýlishús og verslun	3	4119	1370	1180	0	0	50	140		0,30	0,03	0,00	10	79	46	33	27
Jarptjörn 2-4	Fjölbýlishús og verslun	4-5		3395	1825	745	0	80	745		0,64	0,18	0,00	16				
Bilgeymsla neðanjarðar	Bilgeymsla			1610	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,39	0				
Samtals			4119	10166	5295	1435	0	230	1586	2,47	1,69	0,39	0,39	46	79	46	33	27

Skilmálatafla fyrir breytingu

Lóð E.

Á þessari lóð er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 46 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð.

Gert ráð fyrir bilgeymslu með 46 bílastæðum í kjallara, samtals 1.610 m². Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslu íbúða og tæknirými, samtals 1.586 m². Kjallari skal vera að fullu niðurgraffinn.

Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 10.166 m². Þar af eru 3.196 m² í kjallara. Á lóð E er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á 1. hæðum (jarðhæðum) húsa við Skýggnisbraut 13-15, Jarptjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1, samtals 1.435 m² sem eru innifaldir í áðurnefndu heildarbyggingarmagni.

Byggingar

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásynnd götuhlíða að Skýggnisbraut og aðliggjandi götum, sem skilmálar gera ráð fyrir, verði náð. Þetta þýðir að hvert stíghús með aðliggjandi íbúðum skal hanna sem sérstaka einingu með tilheyrandi útlitseinkenni. Sambyggð sérbýlishús skal hanna sem eina heild. Ekki skal sami aðili hanna meira en eitt hús á hverri lóð.

Svafr og útskot

Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpalar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarlínu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl..m

Húshæð á svæði B

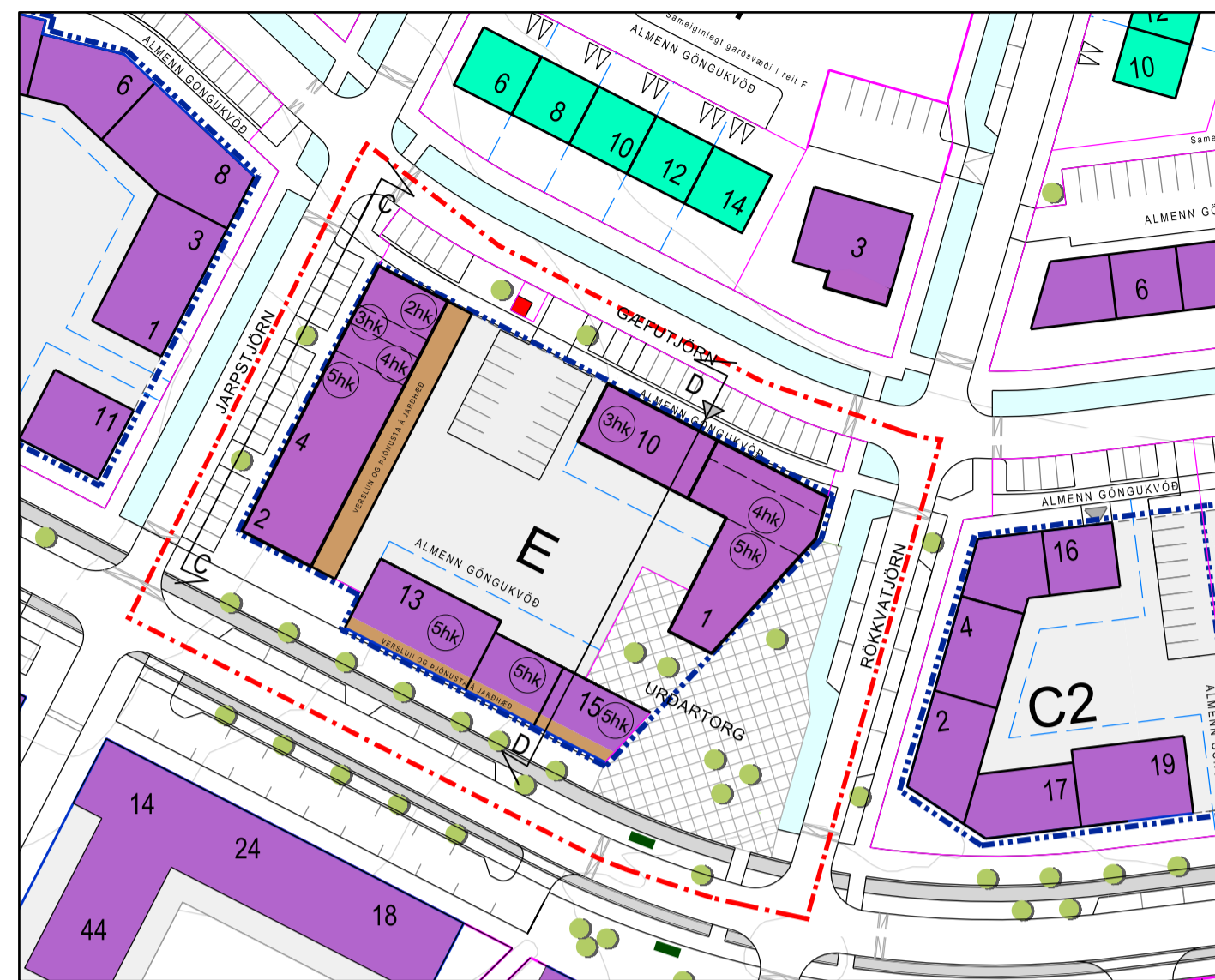
Húshæðir fjölbýlishúsa eru almennt 2-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bilgeymsluhæðar.

Fjölbýlishús við norðanverða Skýggnisbraut mega vera 3-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bilgeymsluhæðar sem er að fullu niðurgraffin.

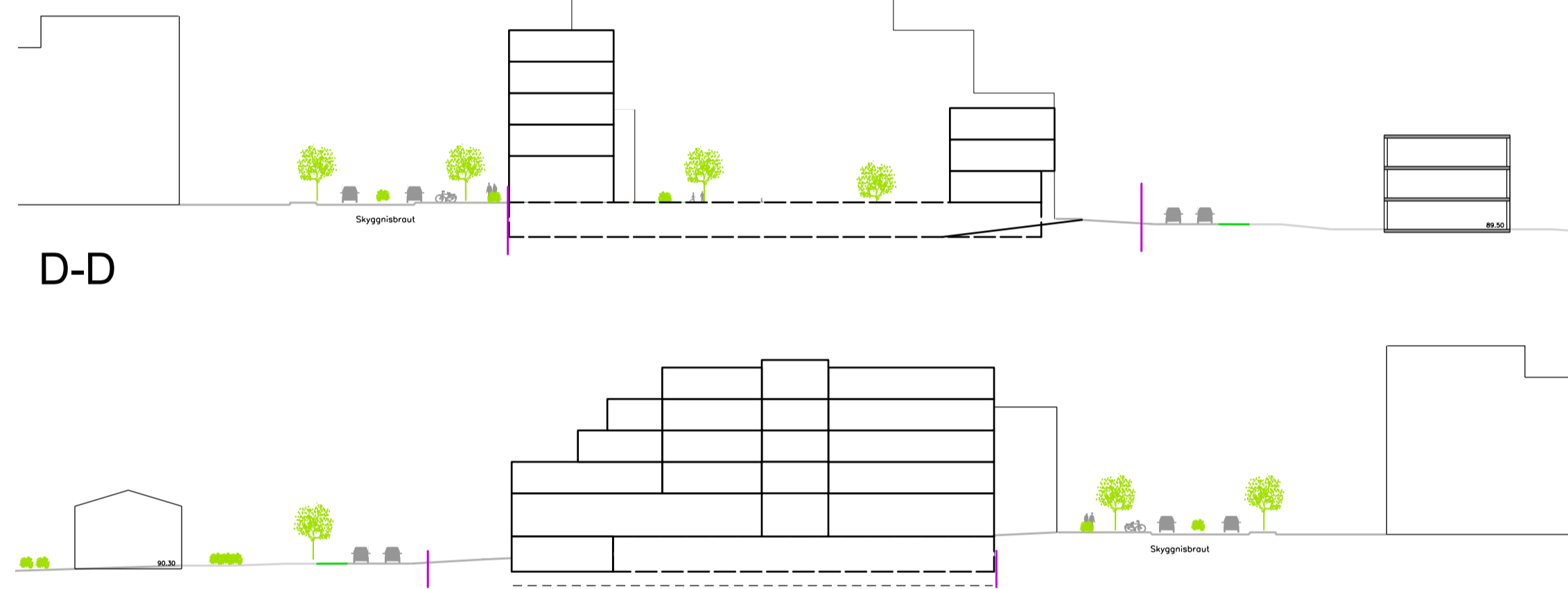
Hámarksvegg hæð tveggja hæða bygginga er 6,0 metrar og þriggja hæða bygginga 9,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).

Hámarksvegg hæð fjögurra hæða bygginga við Skýggnisbraut er 12,0 metrar viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).

Hámarksvegg hæð fimmhæða bygginga má vera 15,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Ef þök eru flöt bættast 0,50 metrar við uppgefnar vegghæðir.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, MKV 1 :1000



C-C Skýringarsnið eftir breytingu

Heiti	Hösuget / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað			B-rými til viðbótar (svafr og skyggn)	Byggingarmagn neðanjarðar (geymsturvakjarými)	Nýtingarhutfall heild	Nýtingarhutfall sundurliðað			Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í hlög.	Fjöldi bílastæða á lóð borgarlendi	Athugasemdir
					Húsnæði ofan (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofan (A+B, versl)	Húsnæði ofan (A+B, annað)				Nýtingarhutfall ofanjarðar	Nýtingarhutfall neðanjarðar án bilgeymslu	Nýtingarhutfall bilgeymslu					
Skýggnisbraut 13-15	Fjölbýlishús og verslun	3-5		2500	1545	385	0	71	500		0,48	0,12	0,00	16				
Rökkvatjörn 1	Fjölbýlishús og verslun	3-5		1925	1360	200	0	63	300	2,47	0,40	0,07	0,00	15				
Gæfustjörn 10-14	Fjölbýlishús og verslun	3	4119	620	460	0	0	18	140		0,12	0,03	0,00	6	92	58	33	27
Jarptjörn 2-4	Fjölbýlishús og verslun	3-5		3511	1930	850	0	78	646		0,69	0,16	0,00	21				
Bilgeymsla neðanjarðar	Bilgeymsla			1610	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,39	0				
Samtals			4119	10166	5295	1435	0	230	1586	2,47	1,69	0,39	0,39	58	92	58	33	27

Skilmálatafla eftir breytingu

Breytingartillaga

Lóð E

Á þessari lóð er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 58 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð. Gert er ráð fyrir bilgeymslu með 58 bílastæðum í kjallara, samtals 1.610m². Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslu íbúða og tæknirými, samtals 1.586 m². Kjallari skal vera niðurgraffinn þar sem landhalli gefur tilefni til. Heimilt er að nýta byggingarmagn sem skilgreint er fyrir geymslu og tæknirými neðanjarðar að hluta undir bilgeymslu. Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 10.166 m². Þar af er 3.196 m² í kjallara.

Á lóð E er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á 1. hæð (jarðhæð) húsa við Skýggnisbraut 13-15, Jarptjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1 samtals 1.435 m² sem er innifaldir í áðurnefndu heildarbyggingarmagni. Heimilt er að færa til byggingarmagn milli lóða innan reits E á meðan hvert hús er innan byggingarreits og hámarks hæð er samkvæmt skilmálum.

Byggingar

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásynnd götuhlíða að Skýggnisbraut og aðliggjandi götum, sem skilmálar gera ráð fyrir, verði náð. Þetta þýðir að hvert stíghús með aðliggjandi íbúðum skal hanna sem sérstaka einingu með tilheyrandi útlitseinkenni. Sami aðili má hanna fleiri hús á hverri lóð, ef tryggt er að skilmálar skipulagsins séu uppfylltir og hæfilegum fjölbreytileika í formum og efni notkun verði náð. Byggingarleysfumsókn skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráðs til samþykktar.

Svalir og útskot

Svalir má ná út 1,65m fyrir byggingarlínu.

Húshæð

Hámarks salarhæð íbúðar er 3 metrar og hámarks salarhæð verslunar- og þjónusturýmis er 4,5 metrar.

• Hámarksvegg hæð þriggja hæða bygginga 9,0 metrar og þriggja hæða bygginga með verslun 11,5 metrar

• Hámarksvegg hæð fjögurra hæða bygginga með verslun er 13,5 metrar

• Hámarksvegg hæð fimmhæða bygginga með verslun má vera 16,5 metrar. Ef þök eru flöt bættast 0,50 metrar við uppgefnar vegghæðir.

Íbúðagerðir

Miðað er við fjölbreyttar íbúðir að gerð og stærð:

2herb. ~ 17 íbúðir um 29%

3herb. ~ 32 íbúðir um 55%

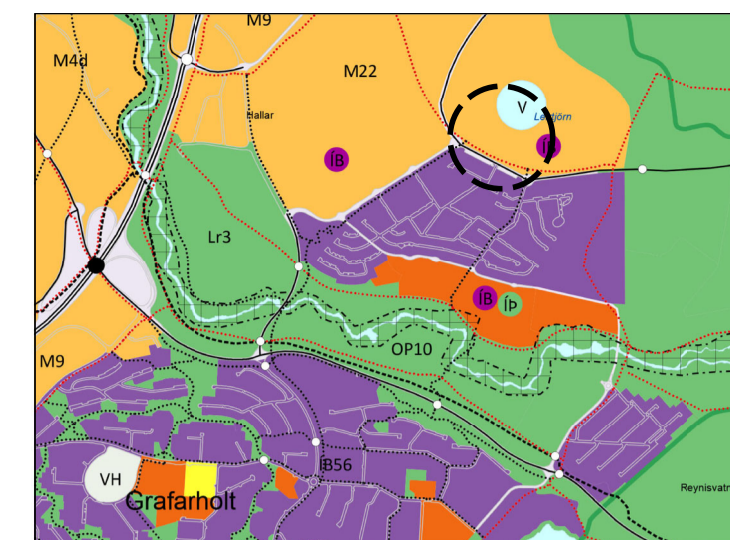
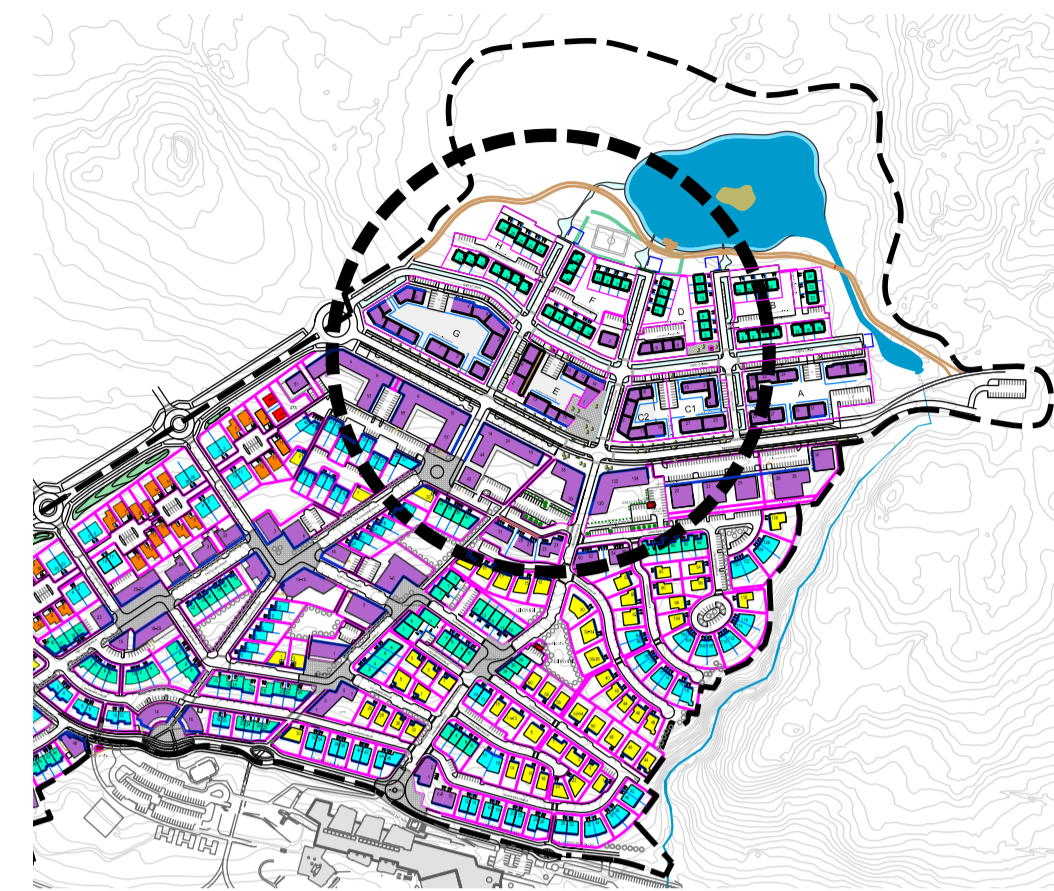
4herb. ~ 7 íbúðir um 12%

5herb. ~ 2 íbúðir um 3%

• Allar stærðir í skilmálataflu eru hámarksstærðir

• Vikmörk á fjölda íbúða sem heimil eru samkvæmt aðalskipulagi er gilda ekki fyrir þennan reit.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

SKÝRINGAR	
	KVÓÐ UM GÖTUTRÉ STADSETNING LEIÐBEINANDI
	TORG
	ÚTIVISTARSTIGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
	HLJÓDMÖN
	BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
	INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR LEGA LEIÐBEINANDI
	ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
	BYGGINGAREITUR GEYMSLURÝMIS Í KJALLARA
	AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS-BREYTINGAR
	MÖRK DEILISKIPULAGS
	LÓÐAMÖRK
	MÖRK SÉRNOTAREITA
	BUNDIN BYGGINGALÍNA
	BYGGINGAREITIR
BYGGINGAREITIR	
	FJÖLBÝLI
	RADHÚS
	PARHÚS
	EINBÝLISHÚS
	TVÍBÝLISHÚS
	BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEÐANJARÐAR
	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
	STOFNANIR
	DREIFISTÖÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

Verkheiti : **Reitur E, Úlfarsárdalshverfi 4385**

Verknumér : _____

Byggingahluti : **Deiliskipulagsuppráttur 1:1000**

Teikningahelti : **- 1 af 2**

Mælikvarði : **12.02.2020**

Teikningarnúmer : **4385 S0400**

Skráarheiti : 4385-S0400-WTMP.swap

Sigríður Magnúsdóttir 260362-6599 Arkitekt FAÍ

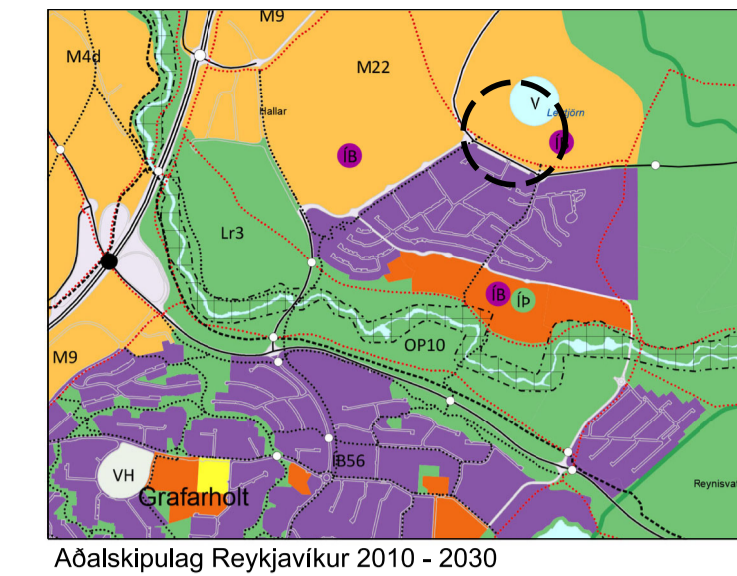
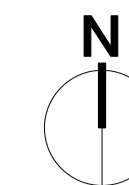
Hans-Olav Andersen 120160-2099 Arkitekt FAÍ MNAL

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is



Teiknistofan TRÖÐ

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E norðan Skyggisbrautar



SKÝRINGAR	
	KVÓÐ UM GÖTUTRÉ STADSETNING LEIÐBEINANDI
	TORG
	ÚTIVISTARSTIGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
	HLJÓDMÖN
	BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
	INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR LEGA LEIÐBEINANDI
	ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
	BYGGINGARREITUR GEYMSLURÝMIS Í KJALLARA
	AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS- BREYTINGAR
	MÖRK DEILISKIPULAGS
	LÓÐAMÖRK
	MÖRK SÉRNOTAREITA
	BUNDIN BYGGINGALÍNA
	BYGGINGARREITIR
BYGGINGARREITIR	
	FJÖLBÝLI
	RADHÚS
	PARHÚS
	EINBÝLISHÚS
	TVÍBÝLISHÚS
	BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEDANJARDAR
	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
	STOFNANIR
	DREIFISTÖÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

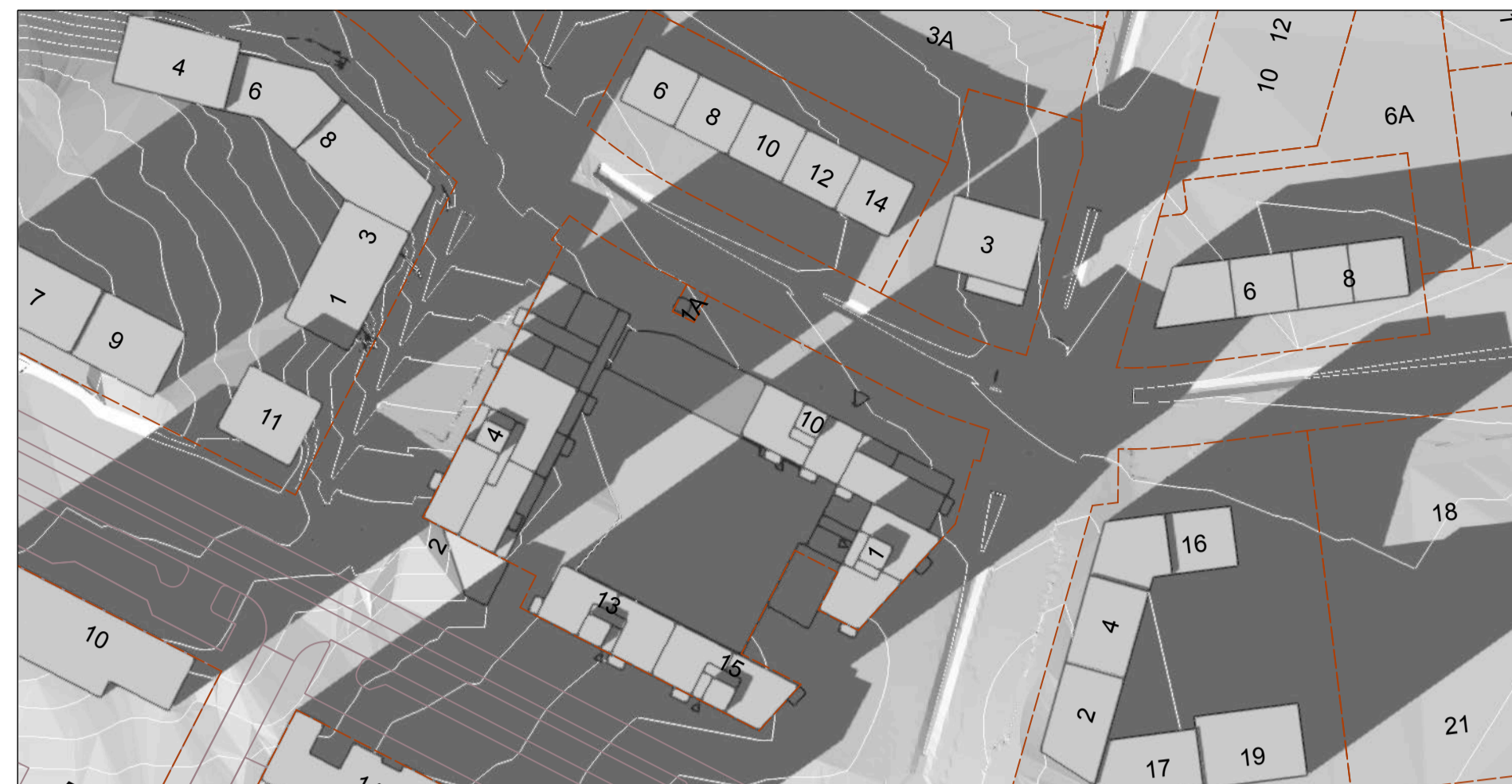
þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

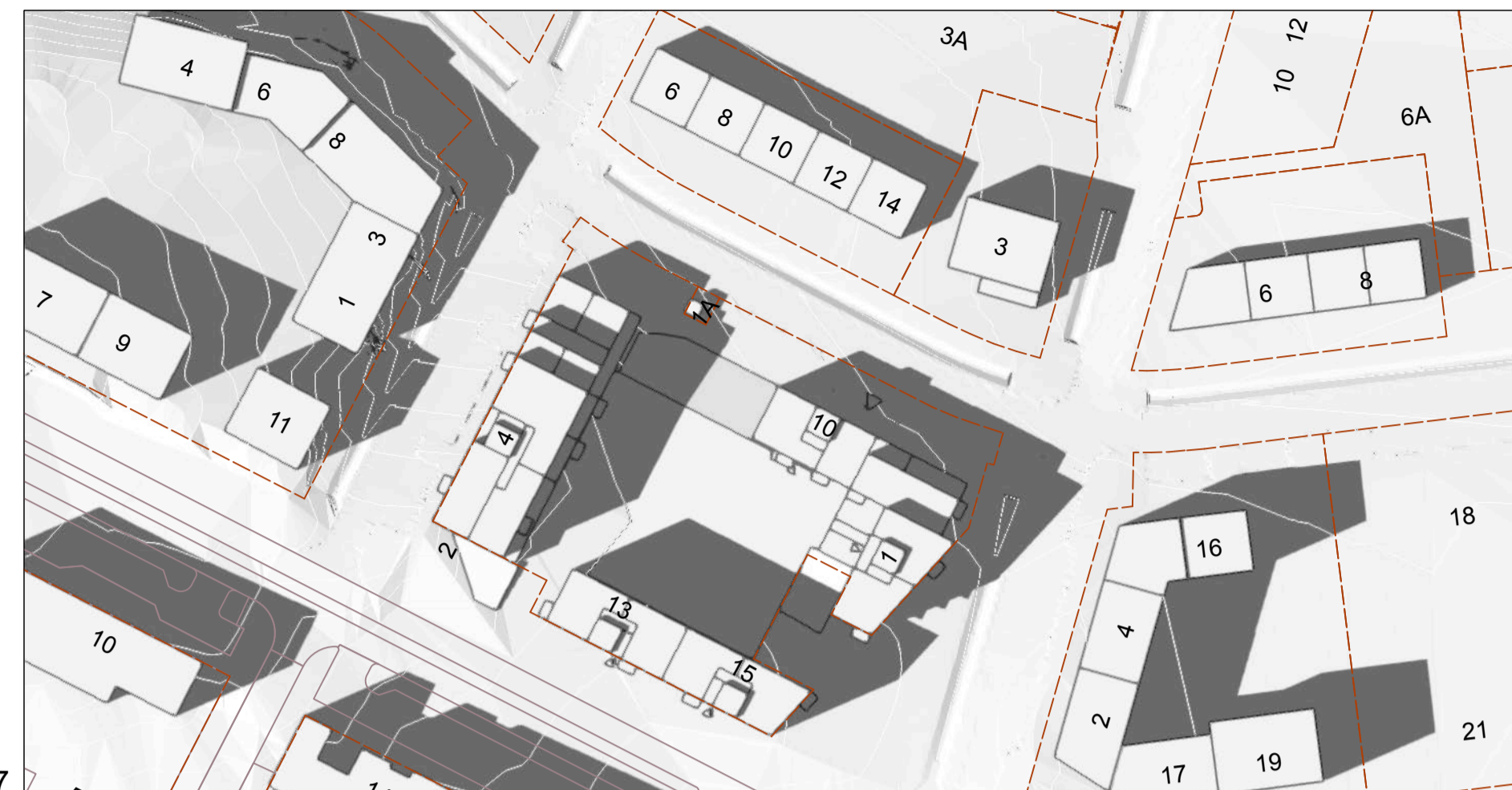
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

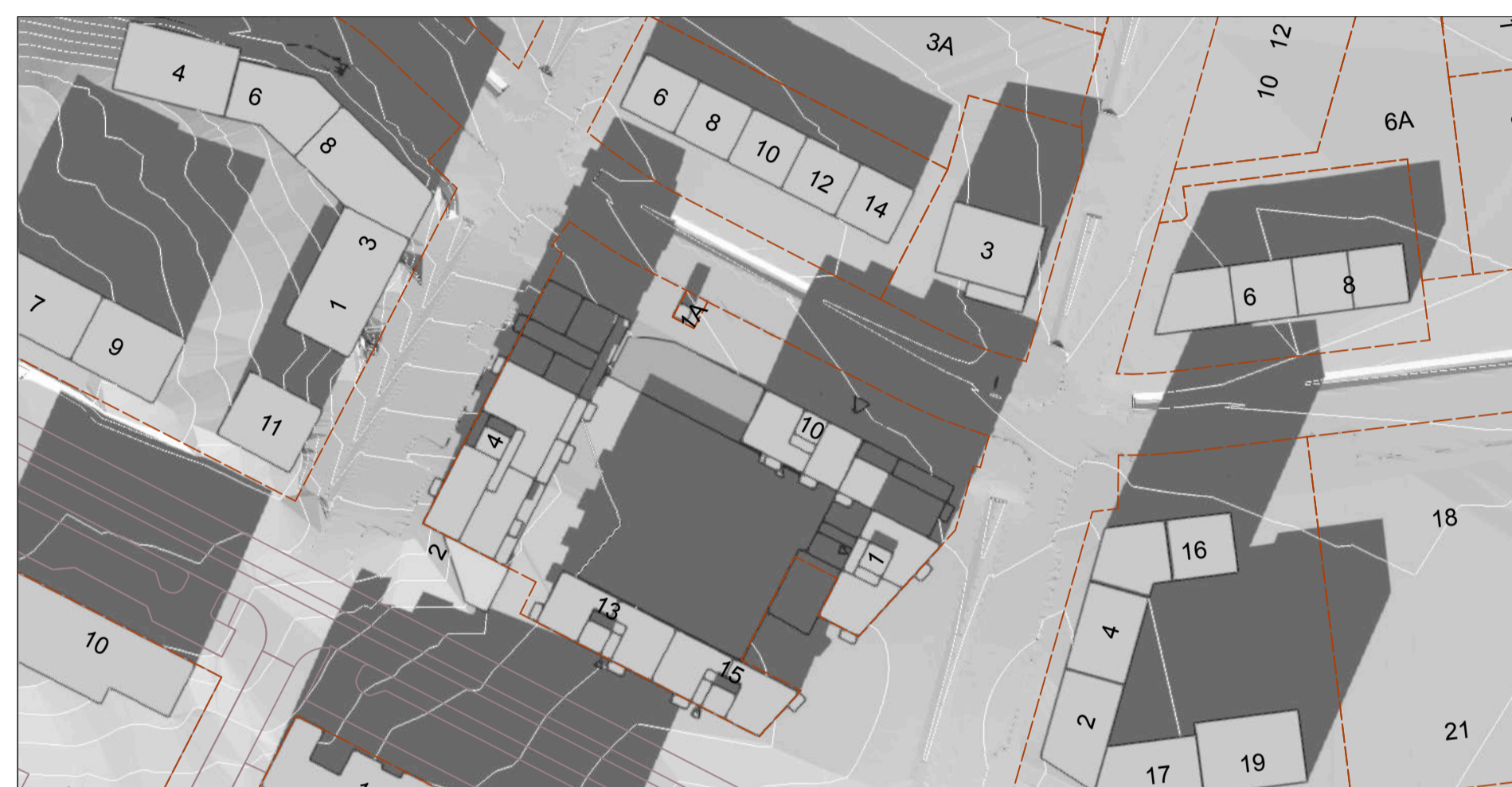
JAFND/EGUR kl.17



MÍÐSUMAR kl.17



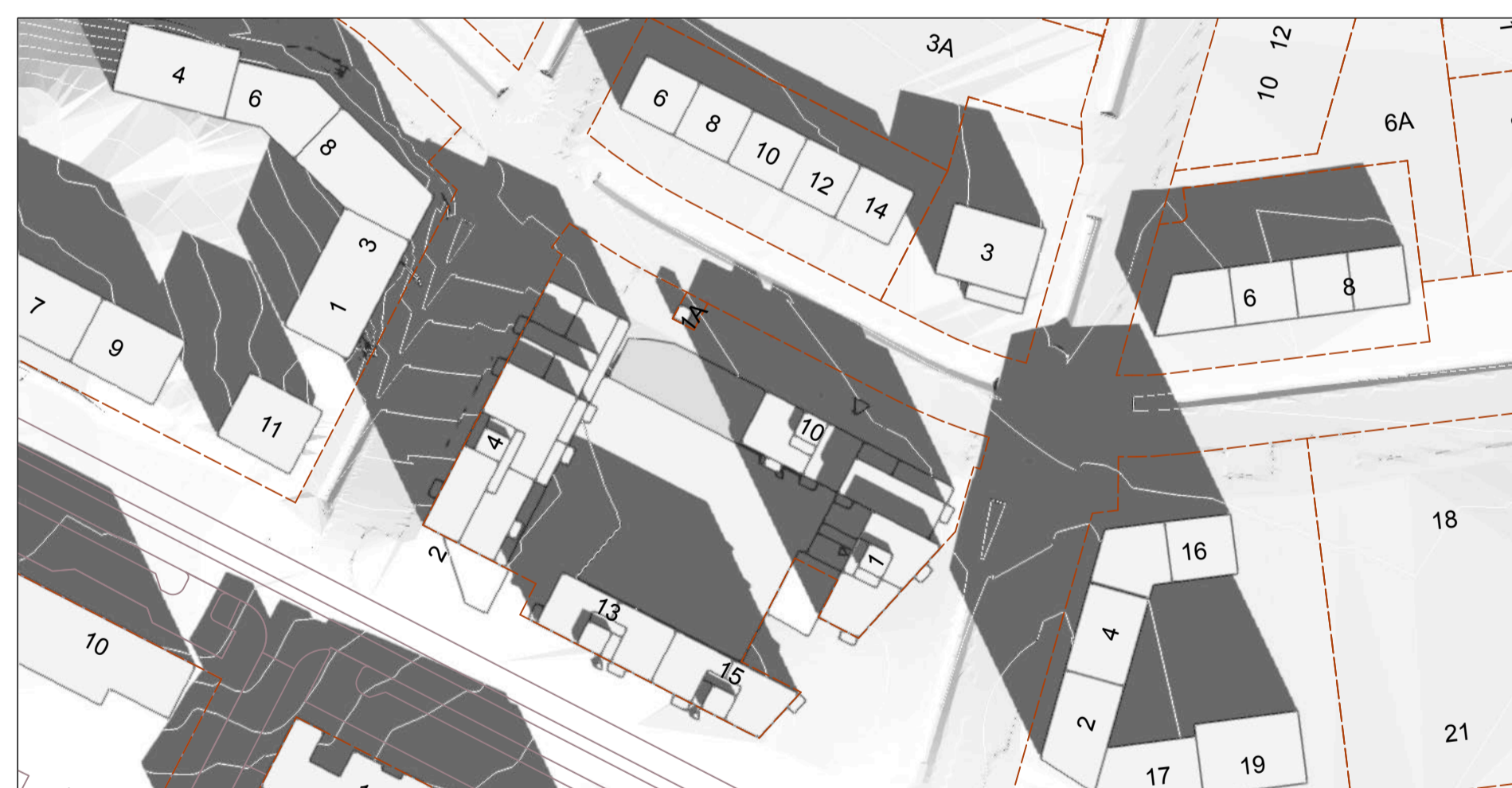
JAFND/EGUR kl.15



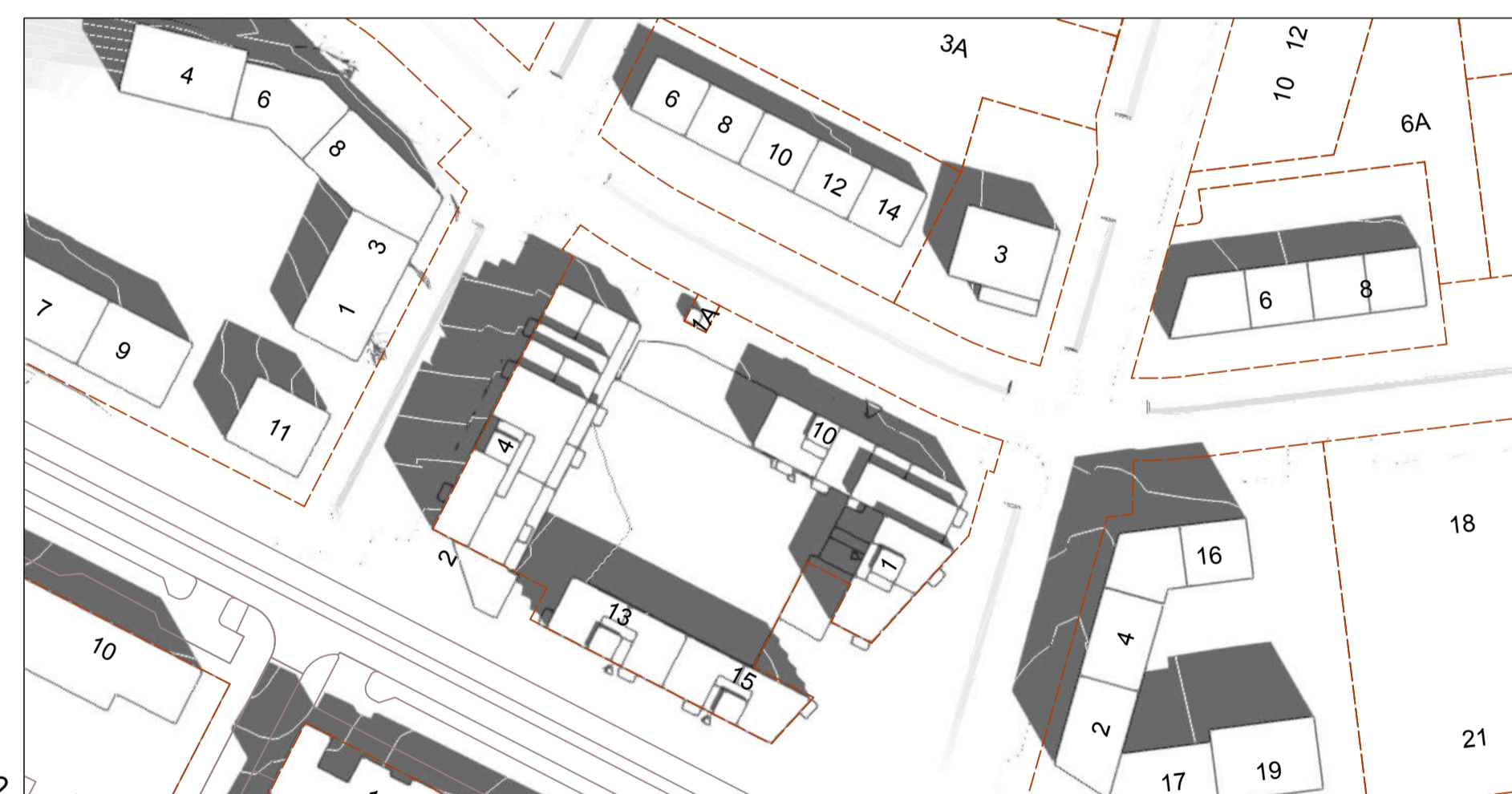
MÍÐSUMAR kl.15



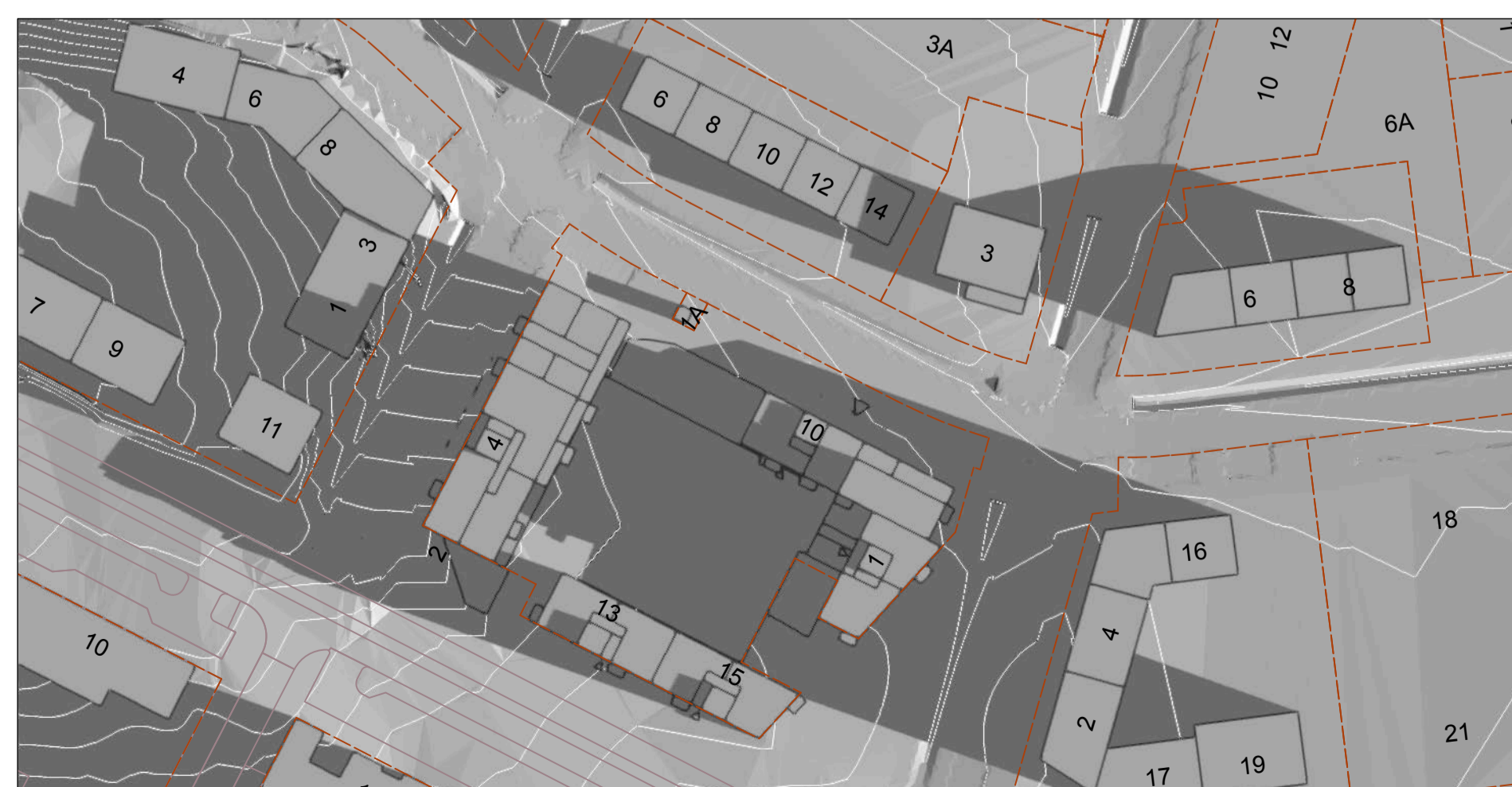
JAFND/EGUR kl.12



MÍÐSUMAR kl.12



JAFND/EGUR kl.09



MÍÐSUMAR kl.09



Verkefni : **Reitur E, Úlfarsárdalshverfi 4385**

Verknúmer : _____

Byggingahluti : _____

Teikningahelti : **Skuggavarp 1:1000**

Mælikvarði : **- 2 af 2**

Dagsetning : **12.02.2020**

Teikningarnúmer : **4385 S0401**

Skráarheiti : 4385-S0400-WTWP.swap

Sigríður Magnúsdóttir 260362-6599 Arkitekt FAÍ
 Hans-Olav Andersen 120160-2069 Arkitekt FAÍ MNAL
 Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

Teiknistofan TRÖÐ