

Almennar upplýsingar:

Nafn Ævar Rafn Björnsson

Erindi nr. P-2020-10-28-0062

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 kenitala 6301201010

Greiðanda nafn Úlfarsá ehf.

Greiðanda netfang aevarraf@gmail.com

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Rökkvatjörn 1

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Breyting vegna byggingarreit fyrir sorpgáma og skilmála

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

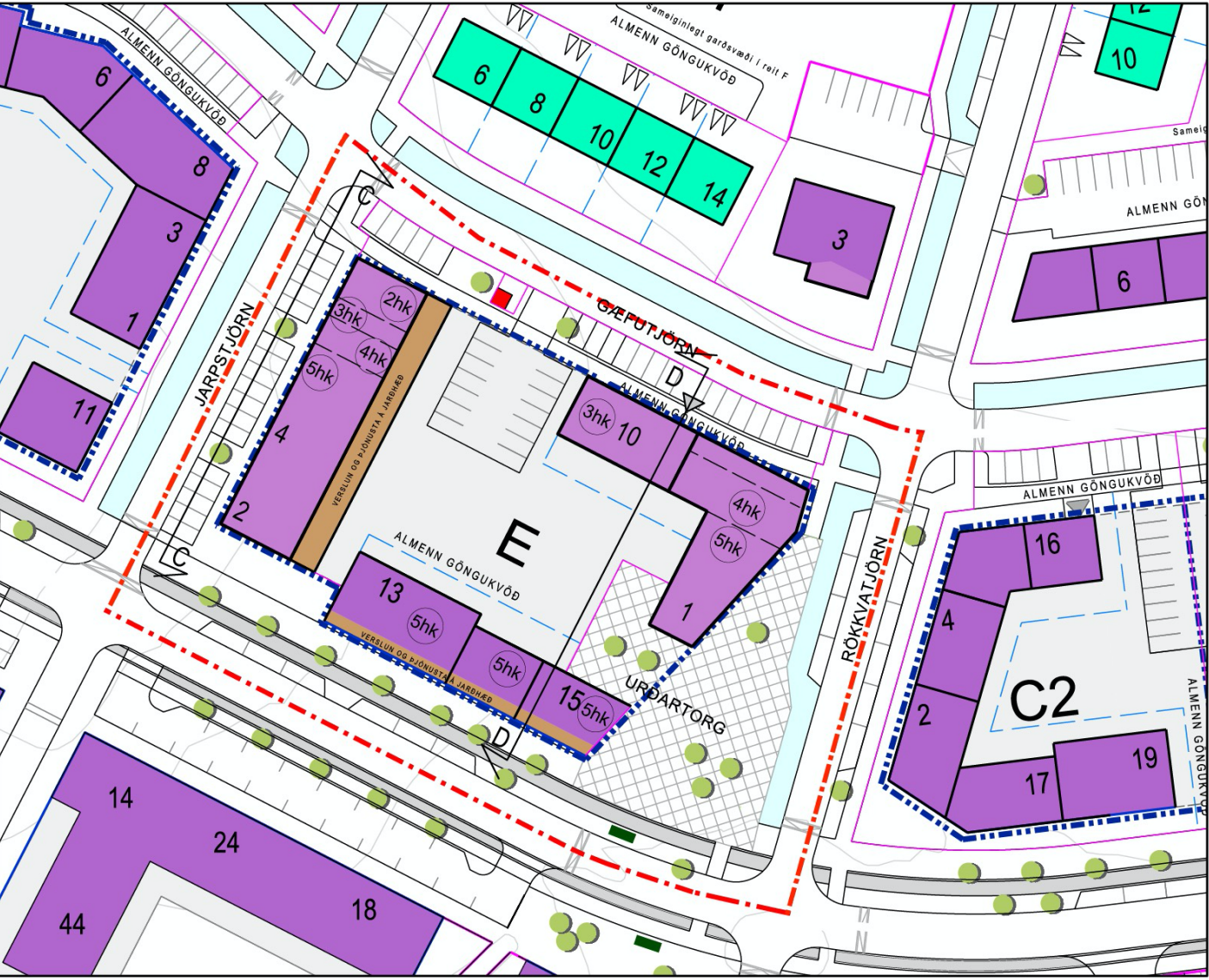
Uppdrættir

Lýsandi nafn Rökkvatjorn-Deiliskipulag-Sorp.pdf
skjals

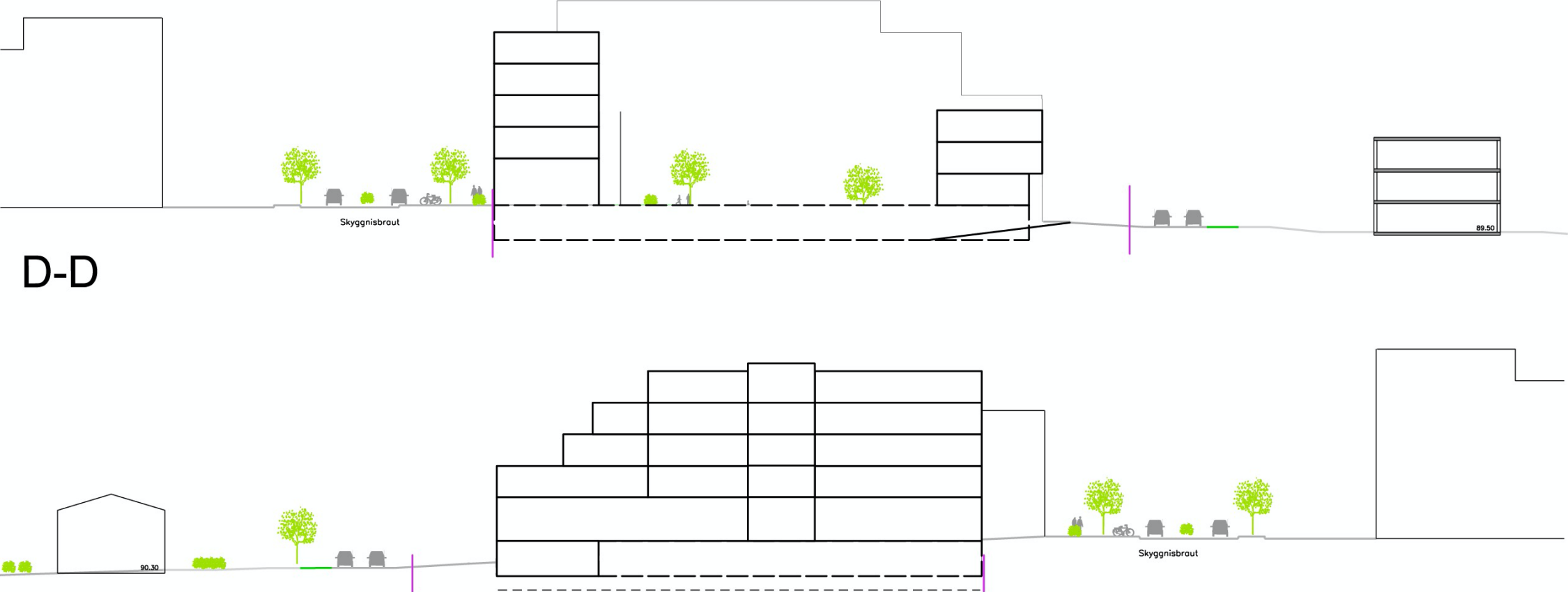
-

-

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



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI, MKV 1 :1000



C-C
Skýringarsnið fyrir breytingu

Heiti	Húsagerð / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Byggingarmagn neðanjarðar (geymslur+skjarými)	Nýtingarhutfall heild	Nýtingarhutfall sundurliðað			Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða sundurliðað		Fjöldi bílastæða á borgarlandi	Athugasemdir
					Húsnæði ofan, (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofan, (A+B, versl)	Húsnæði ofan, (A+B, annað)	B-rými til viðbútar (svallir og stýggn)			Nýtingarhutfall ofanjarðar	Nýtingarhutfall neðanjarðar án bílgeymslu	Nýtingarhutfall bílgeymslu			Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð		
Lóð E																			
Skyggisbraut 13-15	Fjölþylishús og verslun	3-5		2500	1545	385	0	71	500		0,48	0,12	0,00	16					
Rökkvatjörn 1	Fjölþylishús og verslun	3-5		1925	1360	200	0	63	300		0,40	0,07	0,00	15					
Gæfufjörð 10-14	Fjölþylishús	3	4119	620	460	0	0	18	140	2,47	0,12	0,03	0,00	6	92	58	33	27	Gönguvöð
Jarptjörn 2-4	Fjölþylishús og verslun	3-5		3511	1930	850	0	78	646		0,69	0,16	0,00	21					
Bílgeymsla neðanjarðar	Bílgeymsla			1610	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,39	0					
Samtals			4119	10166	5295	1493	0	230	1586	2,47	1,69	0,39	0,39	58	92	58	33	27	

Skilmálatafla fyrir breytingu

Lóð E

Á þessari lóð er gert ráð fyrir þremur fjölþylishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 58 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð. Gert er ráð fyrir bílgeymslu með 58 bílastæðum í kjallara , samtals 1.610m2. Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslur íbúða og tæknirými, samtals 1.586 m2. Kjallari skal vera niðurgrafinn þar sem landhalli gefur tífleini til. Heimilt er að nýta byggingarmagn sem skilgreint er fyrir geymslur og tæknirými neðanjarðar að hluta undir bílgeymslu. 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 Skyggisbraut 13-15, Jarptjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1 samtals 1.435 m2 sem er innifaldir í aðurnefndu heildarbyggingarmagni. Heimilt er að færa til byggingarmagn milli lóða innan reits E á meðan hvert hús er innan byggingarreits og hámarkshæð er samkvæmt skilmálum.

Byggingar
Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásjáð 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. Sami aðili má hanna fleiri hús á hverri lóð, ef tryggt er að skilmálar skipulagsins séu uppfylltir og hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun verði náð. Byggingarleyfisumsókn 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 versluna- og þjónusturýmis er 4,5 metrar.
• Hámarksveggshæð þriggja hæða bygginga 9,0 metrar og þriggja hæða bygginga með verslun 11,5 metrar
• Hámarksveggshæð fjögurra hæða bygginga með verslun er 13,5 metrar
• Hámarksveggshæð fimmhæða bygginga með verslun má vera 16,5 metrar. Ef þök eru flöt bæstast 0,50 metrar við uppgefnar veggshæðir.

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

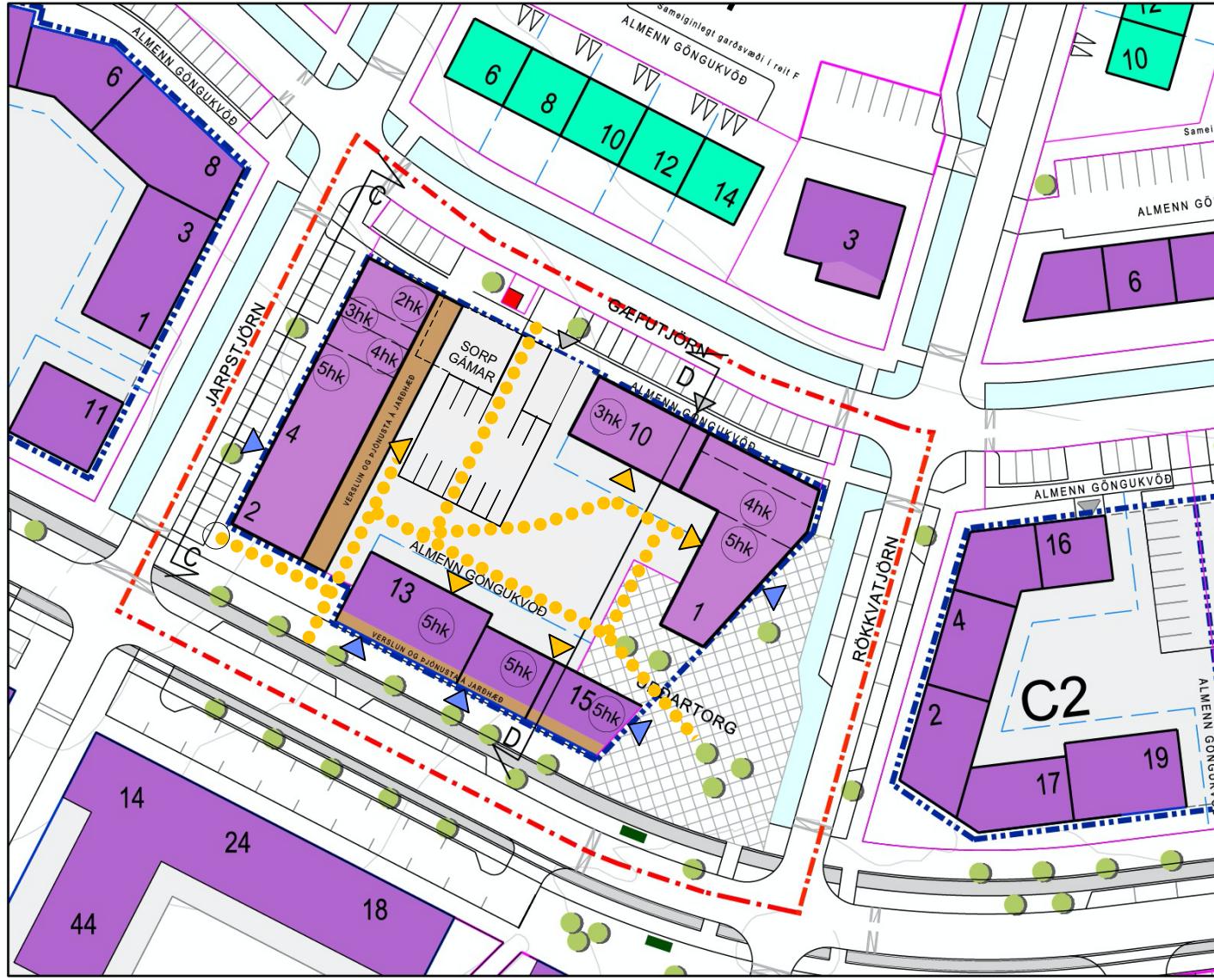
Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags

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

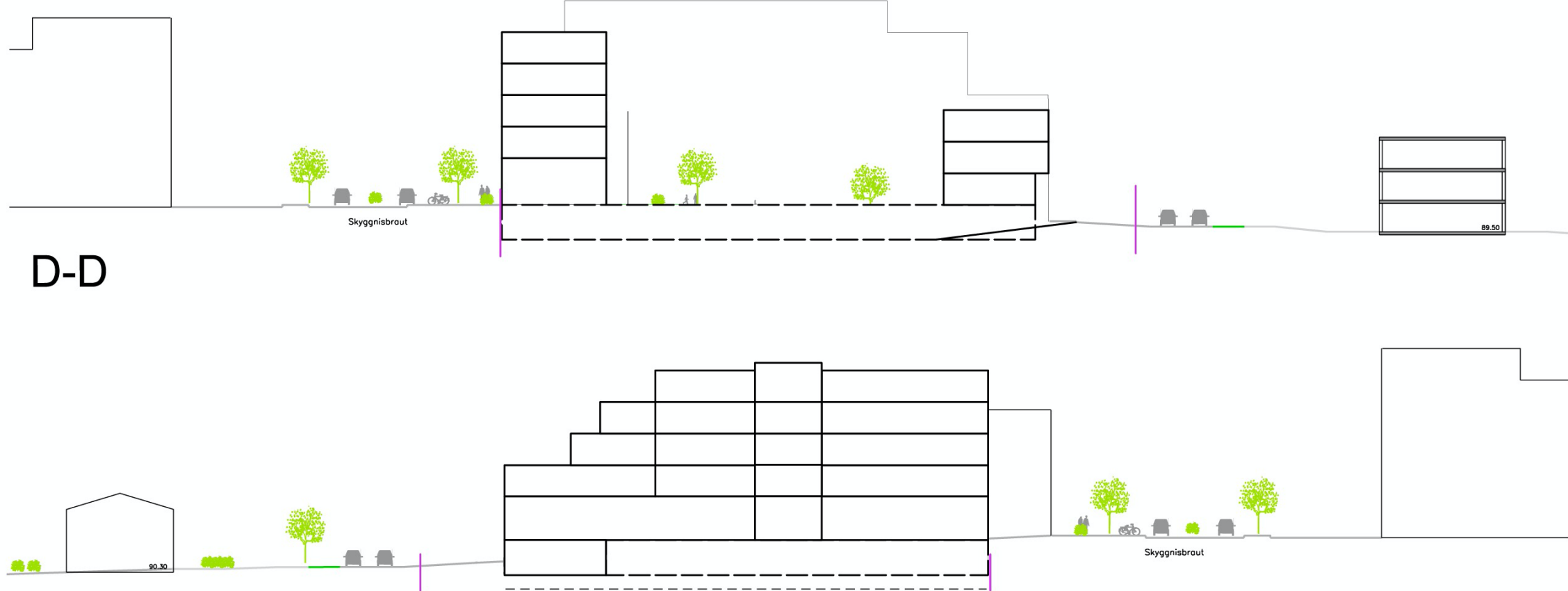
Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. þann 19.02.2018.

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.

Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann xx xx 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann xx xx 2020.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, MKV 1 :1000



C-C
Skýringarsnið er óbreytt

Heiti	Húsagerð / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Byggingarmagn neðanjarðar (geymslur+skjarými)	Nýtingarhutfall heild	Nýtingarhutfall sundurliðað			Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða sundurliðað		Fjöldi bílastæða á borgarlandi	Athugasemdir
					Húsnæði ofan, (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofan, (A+B, versl)	Húsnæði ofan, (A+B, annað)	B-rými til viðbútar (svallir og stýggn)			Nýtingarhutfall ofanjarðar	Nýtingarhutfall neðanjarðar án bílgeymslu	Nýtingarhutfall bílgeymslu			Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð		
Lóð E																			
Skyggisbraut 13-15	Fjölþylishús og verslun	3-5		2500	1545	385	0	71	500		0,48	0,12	0,00	16					
Rökkvatjörn 1	Fjölþylishús og verslun	3-5		1925	1360	200	0	63	300		0,40	0,07	0,00	15					
Gæfufjörð 10-14	Fjölþylishús	3	4119	620	460	0	0	18	140	2,47	0,12	0,03	0,00	6	92	58	33	27	Gönguvöð
Jarptjörn 2-4	Fjölþylishús og verslun	3-5		3511	1930	850	0	78	646		0,69	0,16	0,00	21					
Bílgeymsla neðanjarðar	Bílgeymsla			1610	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,39	0					
Samtals			4119	10166	5295	1493	0	230	1586	2,47	1,69	0,39	0,39	58	92	58	33	27	

Skilmálatafla er óbreytt

Samantekt: Bætt er við byggingarreit fyrir sorpgáma og leyfi fyrir innganga frá garði.

Breytingartillaga

Lóð E
Á lóð E er gert ráð fyrir þremur fjölþylishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 58 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð. Einnig er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á 1. hæð (jarðhæð) húsa við Skyggisbraut 13-15, Jarptjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1 samtals 1.435 m2 sem er innifaldir í heildarbyggingarmagni. Gert er ráð fyrir bílgeymslu með 58 bílastæðum í kjallara , samtals 1.610m2. Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslur íbúða og tæknirými, samtals 1.586 m2. Kjallari skal vera niðurgrafinn þar sem landhalli gefur tífleini til. Heimilt er að nýta byggingarmagn sem skilgreint er fyrir geymslur og tæknirými neðanjarðar að hluta undir bílgeymslu. Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 10.166 m2. Þar af er 3.196 m2 í kjallara. Heimilt er að færa til byggingarmagn milli lóða innan reits E á meðan hvert hús er innan byggingarreits og hámarkshæð er samkvæmt skilmálum.

Aðkoma
Sérstaða reits E eru jarðhæðir með verslun og þjónustuhúsnæði. Úthlíðar götuhæðar að Jarptjörn, Skyggisbraut og Úrdartorgi einkennast af þjónustu og verslunarrekstur. Aðkoma íbúða, dvalar- og leiksvæða er frá garði sjá leiðbeinandi staðsetningu innganga á upprátti. Akfær skábraut er frá Gæfufjörð að garði og bílastæðum tryggir aðgengi fyrir alla að íbúðum. Garðurinn tengist einnig Úrdartorgi og aðliggjandi götum með gangstígm.

Byggingar
Alla byggingar skulu falla að heildaryfirbragð reitsins þó þannig að hver bygging skal hönnuð sem sérstök eining með tilheyrandi útlitseinkenni. Sami aðili má hanna fleiri hús á hverri lóð, ef tryggt er að skilmálar skipulagsins séu uppfylltir og hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun verði náð. Byggingarleyfisumsókn skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráðs til samþykktar.

Svalir og útskot
Svalir mega ná út 1,65m fyrir byggingarlínu.

Sorp
Heimilt er að nota djúpgáma og skulu þeir staðsettir innan byggingarreits.

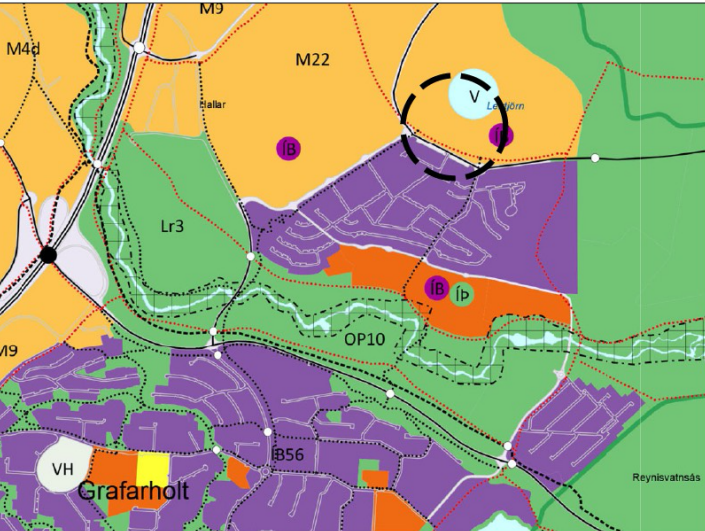
Húshæð
Hámarks salarhæð íbúðar er 3 metrar og hámarks salarhæð versluna- og þjónusturýmis er 4,5 metrar.
• Hámarksveggshæð þriggja hæða bygginga 9,0 metrar og þriggja hæða bygginga með verslun 11,5 metrar
• Hámarksveggshæð fjögurra hæða bygginga með verslun er 13,5 metrar
• Hámarksveggshæð fimmhæða bygginga með verslun má vera 16,5 metrar. Ef þök eru flöt bæstast 0,50 metrar við uppgefnar veggshæðir.

Íbúðagerðir
Miðað er við fjölbreyttar íbúðir að gerð og stærð:

2herb. ~ 16 íbúðir um 28%
3herb. ~ 26 íbúðir um 44%
4herb. ~ 15 íbúðir um 25%
5herb. ~ 2 íbúðir um 3%

• Allar stærðir í skilmálatöflu eru hámarkstærðir
• Vikmörk á fjölda íbúða sem heimil eru samkvæmt aðalskipulagi gilda ekki fyrir þennan reit.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

●	KVÖÐ UM GÖTUTRÉ
■	STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
■	TORG
■	ÚTIVISTARSTIGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
■	HLJÓDMÖN
■	BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
▲	INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR LEGA LEIÐBEINANDI
▲	INNANGAR Í ÍBÚÐIR LEGA LEIÐBEINANDI
▲	INNANGAR Í VERSLANIR LEGA LEIÐBEINANDI
●	GÖNGULEIÐ LEGA LEIÐBEINANDI
—	BYGGINGARREITUR SORPGÁMA
—	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 NEÐANJARÐAR
■	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
■	STOFNANIR
■	DREIFISTÖÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

þann _____ 20 ____

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grændarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/öða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20 ____

Verkheiti : **Reitur E, Úlfarsárdalshverfi 4385**

Verknumér : **Deiliskipulagsuppráttur**

Teikningahæiti : **1:1000**

Mælikvarði : **- 1 af 2**

Teikningar : **08 01 2021**

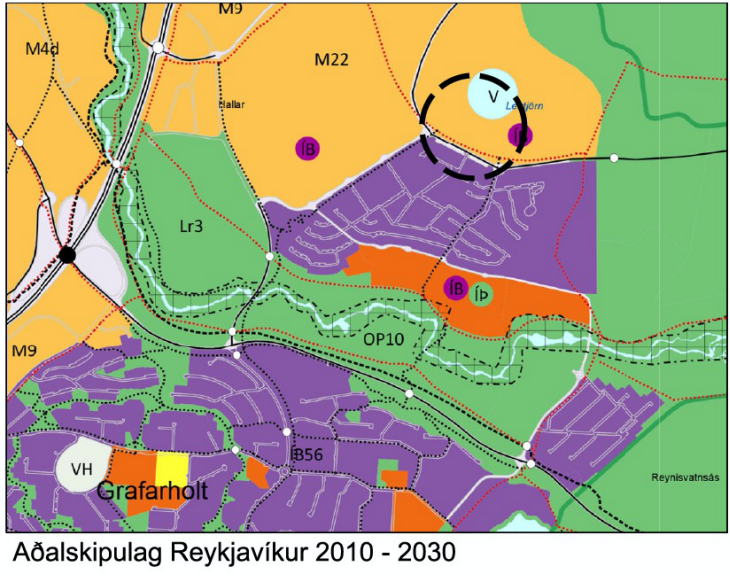
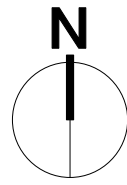
Dagsetning : **4385 S0400**

Teikningarnúmer : **Skráarheiti : 4385-S0400.vwx**

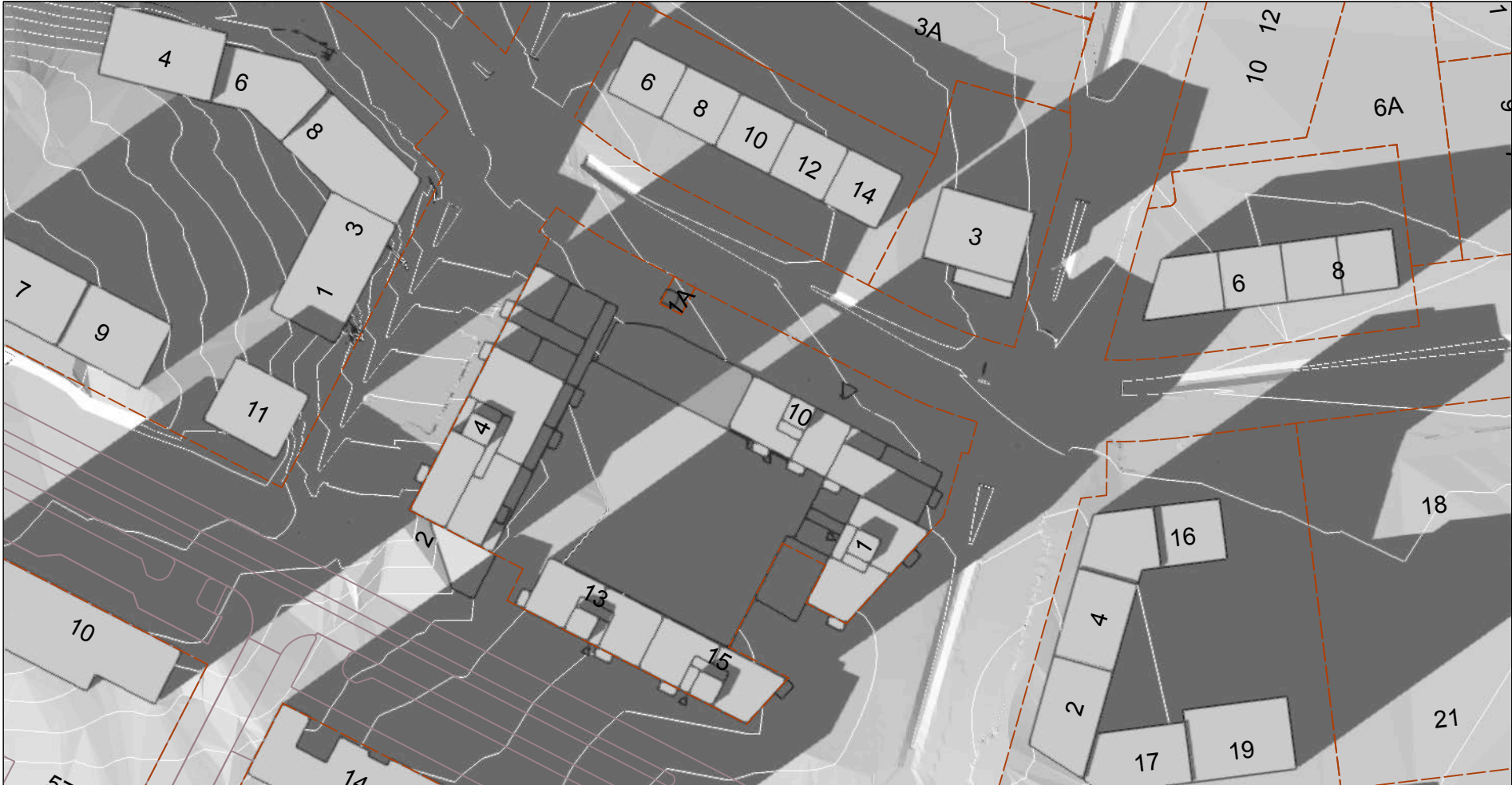
Sigrður Magnúsdóttir 2603982-6589 Arkitekt FAÍ
Hans-Olav Andersen 120160-2069 Arkitekt FAÍ MNAL
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

Teiknistofan TRÖÐ

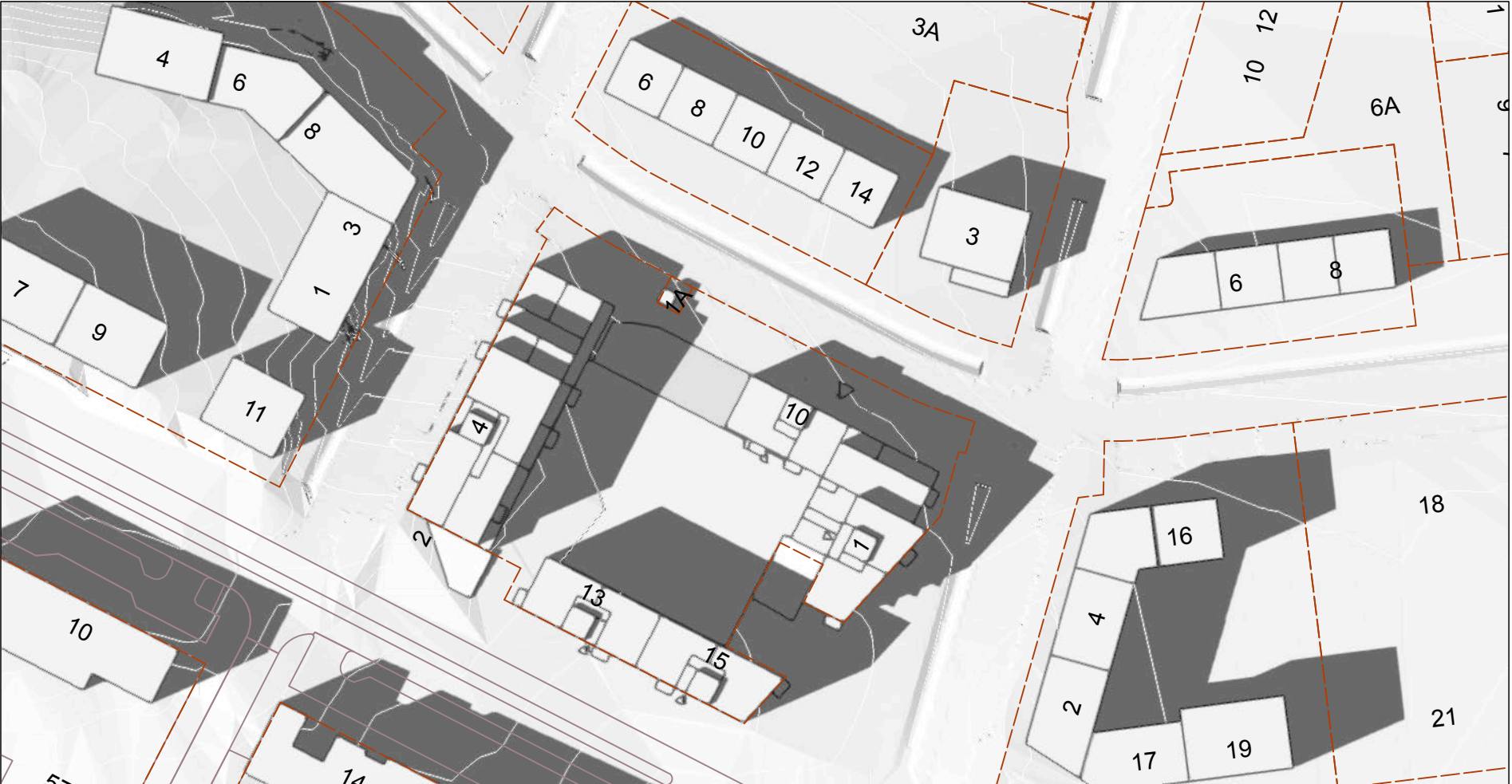
ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E norðan Skyggnisbrautar



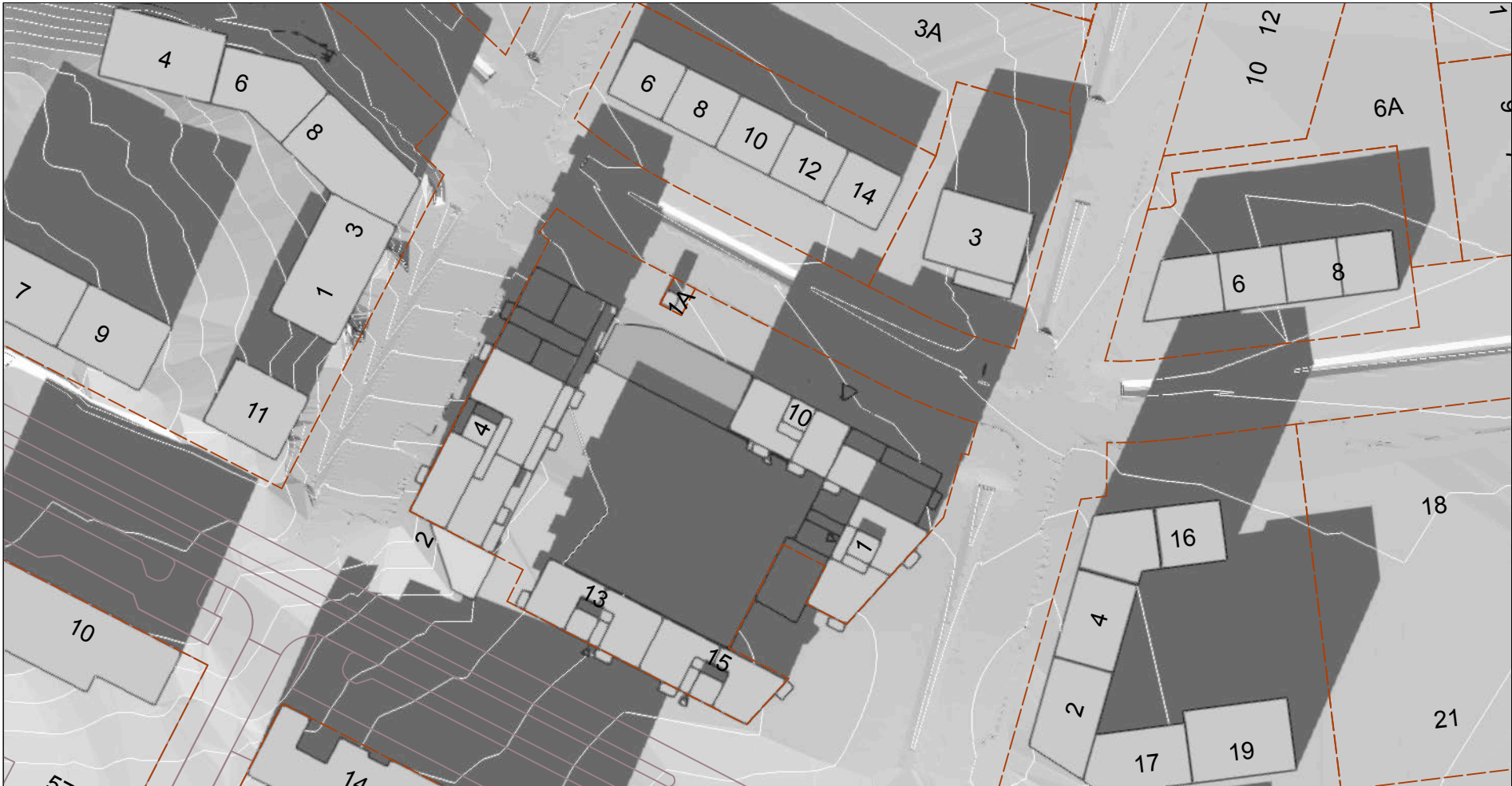
JAFNDÆGUR kl.17



MÍÐSUMAR kl.17



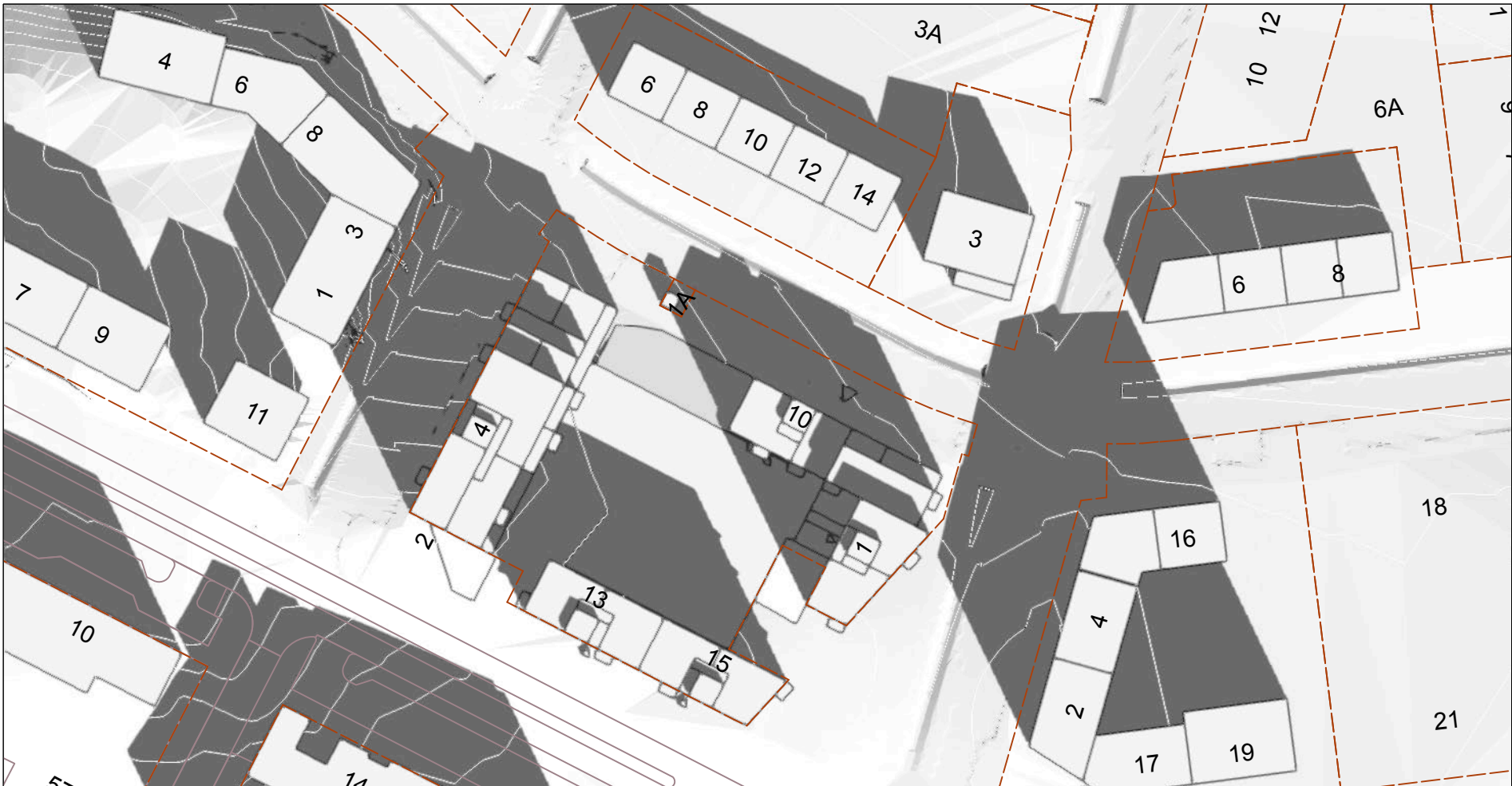
JAFNDÆGUR kl.15



MÍÐSUMAR kl.15



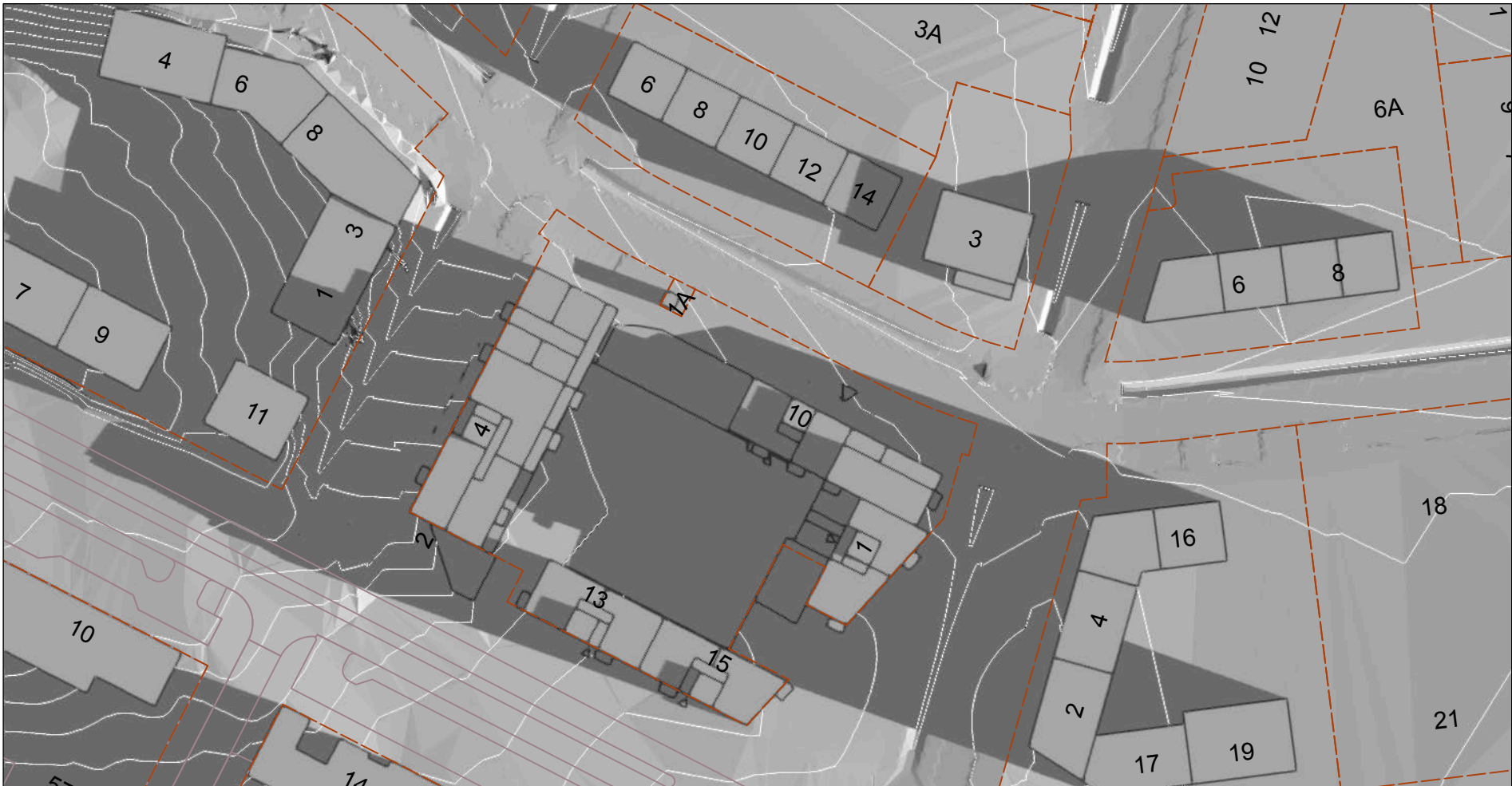
JAFNDÆGUR kl.12



MÍÐSUMAR kl.12



JAFNDÆGUR kl.09



MÍÐSUMAR kl.09



Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

þann 20

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grændarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/þá umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann 20

Verkheiti :
Verknúmer :
Byggingahluti:
Teikningaheiti:
Mælikvarði :
Teikningar :
Dagsetning :
Teikningarnúmer :
Skráarheiti : 4385-S0400.vwx

Sigríður Magnúsdóttir
Hans-Olav Andersen
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

260382-6589
120180-2069
Arkitekt FAÍ
Arkitekt FAÍ MNAL

Teiknistofan TRÖÐ

Reitur E,
Úlfarsárdalshverfi
4385

Skuggavarp
1:1000
- 2af 2
08 01 2021
4385 S0401