



Reykjavík 19. febrúar 2019

Flotgólf ehf.  
Akralind 2  
201 Kópavogur

## Erindi: Úlfarsárdalur

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. febrúar 2019, var lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðanna nr. 10, 11 og 12 við Gefjunarbrunn og 10 og 12 við Iðunnarbrunn. Í breytingunni felst lítilsháttar stækkun á byggingarreitum samkvæmt meðfylgjandi smækkuðum uppdrætti.

Með vísan til 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 er eftirtöldum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna:

Húseigendum að Iðunnarbrunni 8, 14, Gefjunarbrunni 8, 9, 13, 14 og Freyjubrunni 1, 3-5, 7-9, 11, 13, 15-21..

Bent skal á að leigutakar húsnæðis á ofangreindum lóðum teljast einnig til hagsmunaaðila og skulu húseigendur kynna tillöguna fyrir þeim.

Nánari upplýsingar eru veittar hjá skipulagsfulltrúa, verkefnisstjóri er Hrafnhildur Sverrisdóttir.

**Grenndarkynning hefst þann 22. febrúar nk. og mun standa til og með 22. mars 2019.**

Gögn eru einnig aðgengileg á [reykjavik.is](http://reykjavik.is) undir skipulag í kynningu. Ábendingum og athugasemdum er skilað skriflega til skrifstofu skipulagsfulltrúa að Borgartúni 12-14 eða á netfangið [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is), eigi síðar en 22. mars 2019. Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar ábendingar og/eða athugasemdir með tölvupósti.

**f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
Verkefnisstjóri, Hrafnhildur Sverrisdóttir**

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - BREYING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐANNA GEFJUNARBRUNNUR 10, 11 OG 12 OG IÐUNNARBRUNNUR 10 OG 12



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI, mkv.: 1: 1000  
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.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, mkv. 1:1000

**TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI VEGNA LÓÐANNA GEFJUNARBRUNNUR 10, 11 OG 12 OG IÐUNNARBRUNNUR 10 OG 12.**

Í gildi er deiliskipulag Úlfarsárdals samþykkt af umhverfis- og skipulagssviði þann 27. september 2017 og í borgarráði þann 3. október 2017. Birt í B-deild Stjórnartíðinda þann xx. xxxx.

Komið hefur í ljós að misræmi er á milli hámarksbyggingarmagns í skilmálatöflu og stærðar byggingarreitna á deiliskipulagsupprætti á fimm lóðum í Geffunar- og Iðunnarbrunni. Til þess að leiðrétta þetta er lagt til að stækka viðkomandi byggingarreiði til samræmist við það hámarksbyggingarmagn sem gefið er upp í skilmálatöflu.

Um er að ræða eftirfarandi breytingar:

**Geffunarbrunnur 10**

Hluti byggingarreits lengist um 0,5 m á tveimur hæðum til suðausturs. Við þetta hækkar hámarksbyggingarmagn um 10 m<sup>2</sup>, úr 320 í 330 m<sup>2</sup> eins og gefið er upp í gildandi skilmálatöflu.

**Geffunarbrunnur 11**

Byggingarreitur lengist um 1,5 m á tveimur hæðum til suðausturs. Við þetta hækkar hámarksbyggingarmagn um 20 m<sup>2</sup> úr 260 í 280 m<sup>2</sup> eins og gefið er upp í gildandi skilmálatöflu.

**Geffunarbrunnur 12**

Hluti byggingarreits lengist um 0,25 m á tveimur hæðum til suðvesturs. Við þetta hækkar hámarksbyggingarmagn um 3 m<sup>2</sup> úr 277 í 280 m<sup>2</sup> eins og gefið er upp í gildandi skilmálatöflu.

**Iðunnarbrunnur 10**

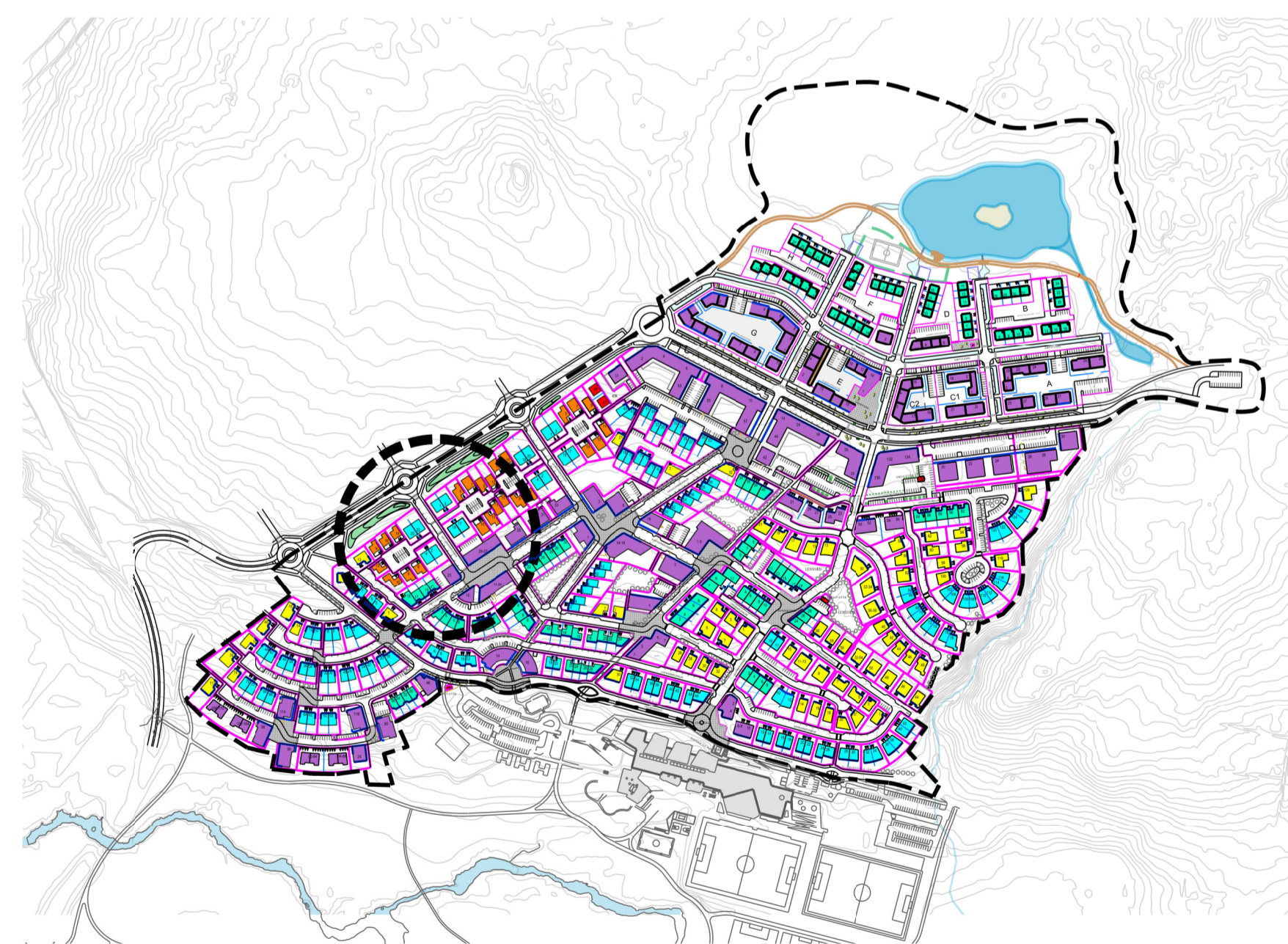
Byggingarreitur lengist um 2,5 m á tveimur hæðum til suðausturs. Við þetta hækkar hámarksbyggingarmagn úr 240 í 280 m<sup>2</sup> eins og gefið er upp í gildandi skilmálatöflu.

**Iðunnarbrunnur 12**

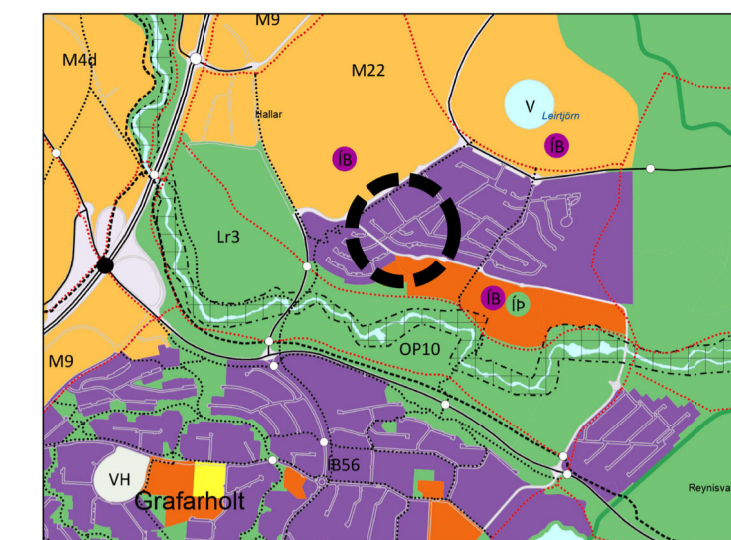
Byggingarreitur lengist um 2,5 m á tveimur hæðum til norðvesturs. Við þetta hækkar hámarksbyggingarmagn úr 240 í 280 m<sup>2</sup> eins og gefið er upp í gildandi skilmálatöflu.

Deiliskipulagsbreytingin tekur ekki til fleiri atriða. Skilmálatöflu breytist ekki.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.



SKÝRINGARMYND: GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

**SKÝRINGAR**

- KVÖÐ UM GÖTUTRÉ STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI
- ▨ TORG
- ▨ ÚTIVISTARSTIGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- ▨ HLJÓDMÖN
- ▨ BIDSTÓÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- ▨ INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
- ▨ ANINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
- ▨ AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
- ▨ MÖRK DEILISKIPULAGS
- ▨ LÓÐAMÖRK
- ▨ MÖRK SÉRNOTAREITA
- ▨ BUNDIN BYGGINGALÍNA
- ▨ BYGGINGARREITIR

**BYGGINGARREITIR**

- ▨ FJÖLBÝLI
- ▨ RADHÚS
- ▨ PARHÚS
- ▨ EINBÝLISHÚS
- ▨ TVÍBÝLISHÚS
- ▨ BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEDANJARDAR
- ▨ VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- ▨ STOFNANIR
- ▨ DREIFISTÓÐ
- ▨ STÆKKUN BYGGINGARREITS

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 athugasemdarfræsti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Einturskoðun:	Dagi:	Tekni:	Vitri:
H:			
G:			
F:			
E:			
D:			
C:			
B:			
A:			

**BREYTING Á DEILISKIPULAGI Úlfarsárdalur, Reykjavík**

STADGREINIR  
VERKKAUPI: Umhverfis- og skipulagssvið RVK  
KENNITALA VERKKAUPA: 570480-0149

EFNI: DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR  
MÆLIKVARDI: 1: 1000  
FRUMSTÆRD BLADS: A1  
TEIKNAD: RÖB, SHF  
YFIRFARID: RÖB  
DAGSETNING ÚTGÁFU: 12.02.2019  
VERKNR: 1542  
TEIKN NR: 001  
ENDURSK.: A

**VA ARKITEKTAR**  
borgartúni 6  
106 Reykjavík  
kt: 450400-3510  
sími: 530 6990  
fax: 530 6991  
va@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499



Tekning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir eiginnda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Tekninguna má ekki aftira með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Ásdís Lúðvíksdóttir <asdis3@simnet.is>  
**Sent:** 17. mars 2019 11:24  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** skipulagIðunnarbrunnur 12

Góðan dag.

Ég Ásdís Lúðvíksdóttir húseigandi að Gefjunarbrunni 9 mótmæli því harðlega að byggingarreitur Iðunnarbrunnur 12 lengist um 2,5m til norðvesturs.

Kveðja  
Ásdís  
s. 895-5744



## DRÖG AÐ SVARI

### Mál: Úlfarsárdalur, breyting á deiliskipulagisskilmálum vegna lóðarinnar

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa um breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðanna nr. 10, 11 og 12 við Gefjunarbrunn og 10 og 12 við lðunnarbrunn. Í breytingunni felst lítilsháttar stækkun á byggingarreitum, samkvæmt uppd. VA arkitekta ehf. dags. 12. febrúar 2019. Tillagan var grenndarkynt frá 22. febrúar 2019 til og með 22. mars 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Ásdís Lúðvíksdóttir dags. 17. mars 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. mars 2019 og er nú lagt fram að nýju.

### Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Ásdís Lúðvíksdóttir dags. 17. mars 2019.

### Athugasemd Ásdísar hljóðaði svo:

*Ég Ásdís Lúðvíksdóttir húseigandi að Gefjunarbrunni 9 mótmæli því harðlega að byggingarreitur lðunnarbrunnur 12 lengist um 2,5m til norðvesturs.*

### Umsögn og niðurstaða:

Athugasemdaraðili hefur ekki fært fram nein rök eða málsástæður fyrir athugasemd sinni. Bent er á að ekki er verið að setja inn neina nýja heimild fyrir aðliggjandi lóð heldur er verið að leiðrétta nú þegar samþykkt deiliskipulag. Umrædd deiliskipulagsbreyting hefur engin áhrif á skuggavarp á lóð athugasemdaraðila eða birtuskilyrði á hennar lóð.

Lagt er til að tillagan að breytingu á deiliskipulagi verði samþykkt óbreytt.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
Hrafnhildur Sverrisdóttir  
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.