

Almennar upplýsingar:

Nafn VG Verk og bygg ehf.

Erindi nr. P-2020-12-15-0091

Kennitala 5205201200

Heimilisfang GERÐARBRUNNI 14

Póstnúmer 113

Símanúmer 7700800

Netfang kristjan@vgverk.is

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 5205201200

Greiðanda nafn VG Verk og bygg ehf.

Greiðanda netfang kristjan@vgverk.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Urðarbrunnur 16

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Samkvæmt núverandi deiliskipulagi er lóðin Urðarbrunnur 16 skráð sem einbýlishúsalóð (Lnr. 205778). Sótt er um leyfi til að breyta í tvo séreignarhluta, breyta í eina íbúð á hvorri hæð. Ekki er fyrirhugað að auka byggingarmagni eða breyta byggingarreit.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn image.png
skjals

Lýsandi nafn Teikning-20201104--1-.pdf
skjals

Lýsandi nafn fskj-1-5.pdf
skjals

Greinagerð

Lýsandi nafn image.png
skjals

Lýsandi nafn Stjo-rnsy-slukaera-lok-.pdf
skjals

Mæliblað

Lýsandi nafn image.png
skjals

Lýsandi nafn Teikning-20201104--1-.pdf
skjals

Hæðarblað

Lýsandi nafn image.png
skjals

Lýsandi nafn Teikning-20201104--1-.pdf
skjals

Loftmynd

Lýsandi nafn image.png
skjals

Lýsandi nafn Teikning-20201104--1-.pdf
skjals

Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn image.png
skjals

Önnur gögn

Lýsandi nafn image.png
skjals

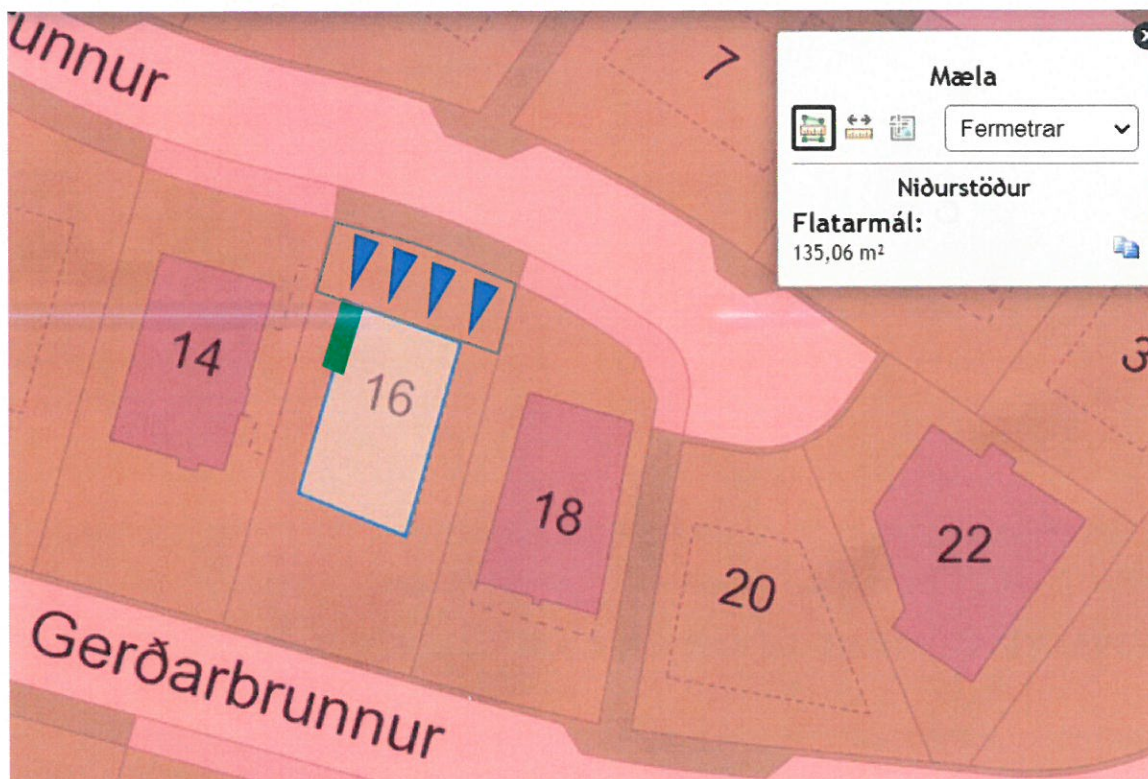
-

-

Verk:	Urðarbrunnur 16
Efni:	Fyrirspurn vegna breytingar á deiliskipulagi – Urðarbrunnur 16 113 RVK
Dags:	22/06/2020
VNR	20000

Tillaga að fyrirkomulagi lóðar og aðkomu Urðarbrunnns 16 fyrir tvíbýlishús - Vegna fyrirspurnar VG Verks og Bygg ehf

Samkvæmt núverandi deiliskipulagi er lóð Urðarbrunnns 16 skráð sem einbýlishúsalóð (Lnr. 205778). Sótt er um leyfi til að breyta í tvo séreignarhluta á hvorri hæð, eða tvíbýlishús. Ekki er fyrirhugað að auka byggingarmagn á lóðinni á þessu stigi. Að neðan er gerð skissa að fyrirhugaðri aðkomu og legu bílastæðis. Áformað er að hafa aðgengi efri hæðar á vesturhlið hússins (grænt). Meðfylgjandi er skissa samkvæmt núverandi forsendum.



Mynd 1 Skýringarmynd, einungis til skýringar á fyrirhugaðri aðkomu og aðgengi. Mynd er ekki í kvarða.

Steinar Berg Bjarnason

Byggingarverkfræðingur M.sc



Mál: Urðarbrunnur 16, (fsp) tvíbýlishús.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. júlí 2020 var lögð fram fyrirspurn VG Verks og bygg ehf. dags. 26. júní 2020 ásamt greinargerð dags. 22. júní 2020 um byggingu tvíbýlishúss á tveimur hæðum á lóð nr. 16 við Urðarbrunn.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu og þróun. Umrædd lóð er óbyggð einbýlishúsalóð.



Loftmynd af Urðarbrunni 16 og nágrenni.



Horft á lóð Urðarbrunn 16.

Skipulagsleg staða:

Urðarbrunnur 16 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði þ98 í borgarhluta 9 Grafarholti – Úlfarsárdal.



Deiliskipulagsuppráttur fyrir Úlfarsárdal.



Urðarbrunnur 16 á deiliskipulagsupprætti.

Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Þar segir:

- Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðarstærðir o.fl. kemur fram í skilmálatöflu. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi. Uppgefið byggingarmagn er hámark.
- 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 sérmerkja íbúðum eða telja með í bílastæðabókhalði fyrir einstakar lóðir.
- Í einbýlishúsum, þar sem það á við samkvæmt mati embættis byggingarfulltrúa, er heimilt að gera aukaíbúðir í einbýlishúsum. Aukaíbúð skal tilheyra aðalíbúð og verður ekki skilgreind eða skráð sem sérstök eign. Ef heimild til aukaíbúðar verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.
- Samhengi [er] annars vegar á milli fjölda bílastæða sem unnt er að koma fyrir á hverri lóð fyrir sig og fjölda og stærð íbúða hins vegar.

Í skilmálatöflu með deiliskipulaginu eru allar tölur hæstu möguleg gildi sem hægt er að byggja eftir.

Gótuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Urðarbrunnur								
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.240	980	0,79	4	8	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	1.100	615	0,56	2	4	
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	481	270	0,56	1	2	
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	479	270	0,56	1	2	
Hús nr. 18	Einbýlishús	2	398	270	0,68	1	2	
Hús nr. 20	Einbýlishús	2	369	290	0,79	1	2	
Hús nr. 22	Einbýlishús	2	414	320	0,77	1	2	

Fyrirspurn:

Spurt er um heimild til að gera tvíbýlishús á einbýlishúslóð.

Umsögn og niðurstaða:

- Urðarbrunnur 16 er hluti skipulagsheildar einbýlishúsalóðum í Úlfarsárdal.
- Þegar deiliskipulag Úlfarsárdals fór í gegnum heildarendurskoðun var m.a. skoðuð samsetning húsagerða og hvar þyrfti að breyta fjölda íbúða. Niðurstaðan var að Urðarbrunnur 16 yrði einbýlishúsalóð í skipulagslegu samhengi við aðrar einbýlishúsalóðir.
- Fjöldi íbúða verður að skoða út frá samhengi við aðra þætti, t.d. stærð og lögun lóðar, byggðarmynstri, innviðum og lágmarkskröfum sem gerðar eru fyrir hvert fastanúmer.
- Umrædd lóð, byggðarmynstur og innviðir bjóða ekki upp á að fjölga fastanúmerum.

Neikvætt tekið í erindið.

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

Reykjavík 31.08.2020

VG Verk og bygg ehf.
Gerðarbrunni 14
113 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 28. ágúst 2020 varðandi eftirfarandi mál.

Urðarbrunnur 16

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. júlí 2020 var lögð fram fyrirspurn VG Verks og bygg ehf. dags. 26. júní 2020 ásamt greinargerð dags. 22. júní 2020 um byggingu tvíbýlishúss á tveimur hæðum á lóð nr. 16 við Urðarbrunn. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2020.

Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2020.

F.h. skipulagsfulltrúa

Puríður Guðmundsdóttir
Puríður Guðmundsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2020.



Mál: Gefjunarbrunnur 10, (fsp) tvíbýlishús og fjölgun bílastæða.

Skoðuð var fyrirspurn Vígundar Laxdals Sverrissonar dags. 7. júní 2019 um byggingu tvíbýlishúss á lóð nr. 10 við Gefjunarbrunn þannig að hvor íbúð verði á tveimur hæðum, annars vegna 120-130 fm. og hins vegar 150-170 fm., ásamt fjölgun bílastæða um eitt, samkvæmt skissu ódags.



hluti deiliskipulags



kort



mæliblað mál br í 11 m við rauða pílu

Skipulagsleg staða: Gefjunarbrunnur er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði þ98 í borgarluta 9 Grafarholti – Úlfarsárdal. Í gildi er endurskoðun á deiliskipulagi „Úlfarsárdalur“ samþykkt í Borgarráði þann 3. október 2017. Það öðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. febrúar 2018. **Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi Úlfarsárdals þá voru:**

Heimild veitt til að breyta einbýlishúsum við Gefjunar- og lðunnarbrunn í tvíbýlishús.

Þessi heimild var útskýrð nánar:

Gefjunar- og lðunnarbrunnur Einbýlishúsum í Gefjunar- og lðunnarbrunni má breyta í tvíbýlishús með sérstökum skilmálum. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í húsakosti hverfisins. Gert er ráð fyrir að innbyggður bílskúr 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.

Umsögn: Í heildarendurskoðun á deiliskipulaginu, sem tók gildi árið 2018, var lóðarhöfum útvalinna lóða gefin heimild til að ákveða sjálfir hvort hús þeirra væru einbýlishús eða tvíbýlishús að því tilskyldu að minni íbúð væri á neðri hæð og stærri á efri hæð. Ástæða þess er m.a. að halda í megin yfirbragð byggðar sem er einbýlishúsabyggð.

Niðurstaða: Með nýlegri endurskoðun deiliskipulagsins var opnað á fjölbreyttari húsaagerðir í götunni með því að heimila tvær íbúðir í húsum með skilyrðum. Sú húsaagerð sem óskað er eftir að gera er einskonar parhús þ.e.a.s. tvær nokkuð jafnvígar íbúðir og lóðrétt skipting hússins í stað láréttar.

Fyrirspurnin samræmist ekki deiliskipulagi þar sem húsinu er skipt upp lóðrétt í tvær íbúðir. Tekið er jákvætt í að deiliskipulagi verði breytt, á kostnað lóðarhafa og í samvinnu við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa, m.v. fyrirspurnina. Bent er á að bílastæði þurfa að liggja saman.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Lilja Grétarsdóttir arkitekt/verkefnisstjóri



ÚLFARSÁRDALSHVERFI

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI

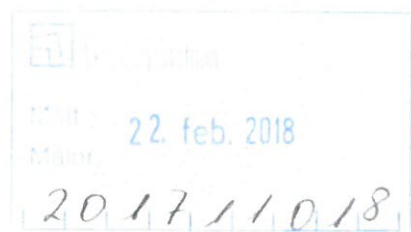


Unnið af VA arkitektum ehf. og Landmótun sf.

8. maí 2017

Leiðrétt 15. september 2017

Leiðrétt 12. desember 2017



Efnisyfirlit

1.	GREINARGERÐ	2
1.1	Gögn deiliskipulags	2
1.2	Forsendur deiliskipulags	2
1.2.1	Aðalskipulag	2
1.2.2	Gildandi deiliskipulag	3
1.2.3	Kynning og samráð	5
1.3	Deiliskipulagstillaga	5
1.3.1	Yfirlit	5
1.3.2	Tillögur að endurskoðun á gildandi deiliskipulagi	6
1.3.3	Tillögur að nýrri byggð við Leirtjörn	9
1.3.4	Blágrænar ofanvatnslausnir og umhverfisáhrif í nýrri byggð við Leirtjörn	10
1.3.5	Byggingar	11
1.3.6	Skólar og leikskólar	11
1.3.7	Verslun og þjónusta	11
1.3.8	Opin svæði og leikvellir	11
1.3.9	Götur, torg og stígar	11
1.3.10	Meðhöndlun ofanvatns við Gæfutjörn, Jarpstjörn, Rökkvatjörn og Silfratjörn.	12
1.3.11	Útivistarsvæði við Leirtjörn	12
1.3.12	Meðhöndlun ofanvatns á útivistarsvæði við Leirtjörn	13
1.3.13	Jarðfræði og sprungur	13
1.3.14	Fornminjar	14
1.3.15	Hljóðvist	14
2	SKIPULAGSSKILMÁLAR	15
2.1	Sameiginleg ákvæði	15
2.1.1	Landnotkun	15
2.1.2	Byggingar	15
2.1.3	Íbúðafjöldi og byggingarmagn	15
2.1.4	Byggingarlína	15
2.1.5	Byggingarreitur	16
2.1.6	Fjarlægð milli húsa	16
2.1.7	Byggingarefni, litir og áferð	16
2.1.8	Lóðir	16
2.1.9	Bílastæði og bílageymslur	18
2.2	Sérákvæði	18
2.2.1	Reitaskipting og íbúðargerðir	18
2.2.2	Meðhöndlun ofanvatns innan lóða á svæði B (norðan Skyggisbrautar):	19
2.2.3	Sambyggð og sérstæð sérbýlishús	19
2.2.4	Fjölbýlishús	23
3	SKILMÁLATÖFLUR	29

Samþykkt deiliskipulags:

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði

þann 27. september 2017 og í/á Borgarráði

þann 3. okt. 2017.

Með gildistöku fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu fellur núgildandi deiliskipulag

Úlfarsárdalshverfis með áorðnum breytingum úr gildi.

Tillagan var auglýst frá 16. maí 2017 með

athugasemdafresti til 10. júlí 2017.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20____.

Björn Atlán

Breytingar að loknum auglýsingartíma 12. desember 2017.

1. Fallið er frá þeirri ráðstöfun að breyta raðhúsum í fjölbýlishús eins og tillagan gerði ráð fyrir á lóðunum Urðarbrunnur 7-11 og Urðarbrunnur 24-28. Áfram verða raðhús á lóðunum.
2. Bílastæðum, sem í tillögunni voru sýnd ofanjarðar, á lóðinni Lofnarbrunnur 1-7 verður komið fyrir í bílageymslu á neðstu hæð hússins.
3. Fallið er frá breytingu á Urðarbrunni 42 – 46 þar sem að þrjár einbýlishúsalóðir áttu að verða tvær. Það gengur til baka og þarna verða áfram þrjár lóðir.
4. Byggingarreit á lóðinni Nönnubrunnur 2-8 breytt lítillega.
5. Aukin heimild til nýtingar jarðhæðarrýmis í sérbýlishúsum þar sem aðstæður leyfa sökum landhalla.
6. Færðar inn tvær lóðir fyrir veitustofnanir í nýjum hverfishluta norðan Skyggisbrautar.
7. Greinargerð Verkís um hljóðvist, dags. í september 2017 verður fylgiskjal með gögnum deiliskipulags.
8. Vikmörk á fjölda íbúða sem heimil eru samkvæmt aðalskipulagi eru færð inn í greinargerð.
9. Ýtarlegri umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir færð inn í greinargerð og á uppdrætti.
10. Áherslubreytingar varðandi kröfur um val á byggingarefnum færðar inn í greinargerð.
11. Upplýsingum um fjölda íbúða breytt til samræmis við aðrar breytingar.
12. Byggingarreitir á lóð E færðir til og aðlagðir nýjum upplýsingum um jarðvegssprungur.

Gögn lagfærð samkvæmt ábendingum Skipulagsstofnunar 1. febrúar 2018.

1. GREINARGERÐ

1.1 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1500, 1 blað A1
- Skýringarupprættir í ýmsum mælikvörðum, 2 blöð A1

Um framkvæmdir á lóðum er einnig vísað til mæli- og hæðarblaða ásamt almennum skilmálum fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar sem Reykjavíkurborg gefur út.

1.2 Forsendur deiliskipulags

Helstu forsendur deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi eru fólgnar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, gildandi deiliskipulagi fyrir hverfið ásamt lýsingu verkefnisins, dagsettri 27. maí 2016. Auk þessa hafa, samfara vinnu við deiliskipulagið meðal annars við kynningu á lýsingu og á fundum með hagsmunaaðilum, komið fram athugasemdir og ábendingar af ýmsum toga sem hafa haft áhrif á og mótað þá tillögu sem hér liggur fyrir.

1.2.1 Aðalskipulag

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 var staðfest þann 24. febrúar 2014. Það er leiðarvísir fyrir þróun borgarinnar á komandi árum. Meginmarkmið aðalskipulagsins er að skapa borg þar sem gott er að búa og starfa.

Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stórauðna áherslu á þéttingu byggðar og blöndun byggðarmynsturs, á gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta. Stefnunni um græna borg er ætlað að vera aflvaki góðs borgarlífs, stuðla að bættri lýðheilsu borgarbúa og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.

Borg fyrir fólk er leiðarljós aðalskipulagsins.

Markmiðið er að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari m.a. með því að tryggja hágæða hönnun, vistvænar lausnir og sjálfbæra meðhöndlun ofanvatns í nýjum hverfum og auka gæði í núverandi hverfum með því meðal annars að styrkja innviði þeirra. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfis.

Einnig þarf að auka gæði göturýma og grænna svæða. Huga þarf að gólfi götunnar, lýsingu, bekkjum og auglýsingaskiltum.

Úlfarsárdalshverfi verður samkvæmt aðalskipulagi „heildstætt skólahverfi með 1.100 íbúðum með mögulegri stækkun hverfis í 1.400 íbúðir. Núverandi hverfi stækkar til austurs og norðurs í átt að Leirtjörn (p99).“ Landnotkun er skilgreind sem íbúðarbyggð og byggja má 2-6 hæða hús á svæðinu samkvæmt aðalskipulagi.

Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir vikmörkum á fjölda íbúða. Þar segir: „Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20% og miðast þau við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma.“

Vikmörk gilda fyrir íbúðir með stofnfjárframlagi á svæði A og B og íbúðir í fjölbýlishúsum á svæði B, norðan Skyggnisbrautar að uppfylltum kröfum um bílastæði.

1.2.2 Gildandi deiliskipulag

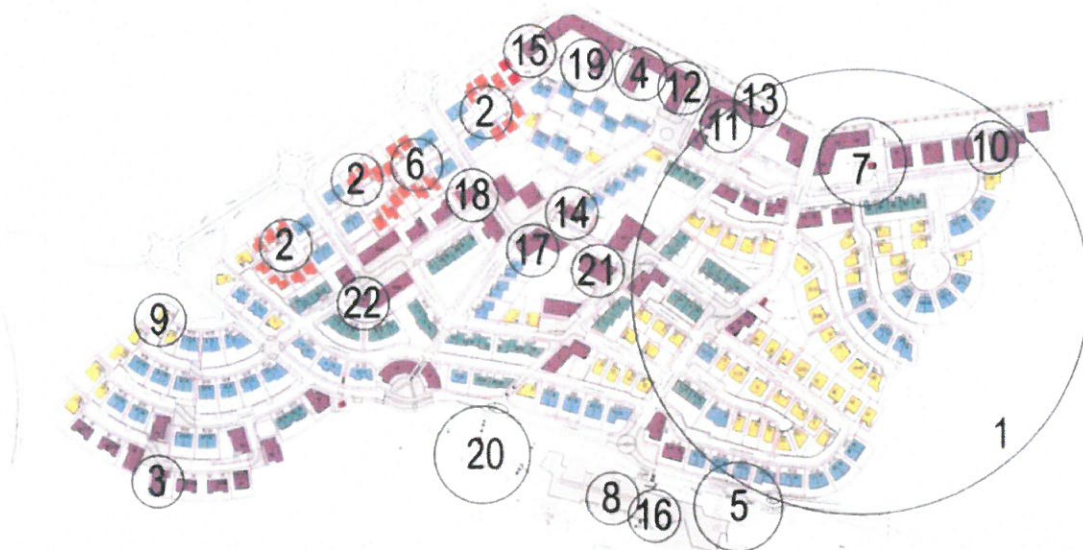
Gildandi deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis var upprunalega samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 22. september 2004, í borgarstjórn þann 19. október 2004 og auglýsing um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. maí 2005.

Deiliskipulagið var lagfært eftir gildistöku þann 19. janúar 2006 í samræmi við minnisblað með sömu dagsetningu. Auglýsing um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 26. janúar 2006.

Síðan þá hafa eftirtaldar breytingar verið gerðar á deiliskipulaginu:

1. Breyting austurhluta, samþykkt í skipulagsráði þann 20. desember 2006, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. mars 2007.
2. Breyting við Lönnar- og Gefjunarbrunn, samþykkt í skipulagsráði þann 21. febrúar 2007, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 22. mars 2007.
3. Breyting á Úlfarsbraut 96, samþykkt í skipulagsráði þann 13. júní 2007, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. júlí 2007.
4. Breyting á Friggjarbrunni 53 og 55-57, samþykkt í skipulagsráði þann 14. maí 2008, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. ágúst 2008.
5. Breyting á afmörkun deiliskipulags, samþykkt í skipulagsráði þann 18. febrúar 2009, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. júní 2009.
6. Breyting við Lönnar- og Gefjunarbrunn (bílastæðalóðir), samþykkt í skipulagsráði þann 1. júlí 2009, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. ágúst 2009.
7. Breyting á Urðarbrunni 130-134 og Skyggnisbraut 20-30, samþykkt í borgarráði þann 20. maí 2010, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. ágúst 2010.
8. Breyting á Úlfarsbraut 122-124, skólalóð, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 19. júní 2013, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. júlí 2013.
9. Breyting á Úlfarsbraut 16, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 12. nóvember 2013, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. desember 2013.
10. Breyting á Skyggnisbraut 26-30, samþykkt í borgarráði þann 31. október 2013, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 14. febrúar 2014.
11. Breyting á Skyggnisbraut 14-18 og Friggjarbrunni 42-44, samþykkt í borgarráði þann 10. júlí 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. september 2014.
12. Breyting á Skyggnisbraut 8-12 og Friggjarbrunni 55-57, samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12. september 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. september 2014.
13. Breyting á Skyggnisbraut 14-18 og Friggjarbrunni 42-44, samþykkt í borgarráði þann 10. júlí 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. september 2014.
14. Breyting á Friggjarbrunni 18, samþykkt í borgarráði þann 20. nóvember 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. janúar 2015.

15. Breyting á Friggjarbrunni 51, samþykkt í borgarráði þann 16. október 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. febrúar 2015.
16. Breyting á Úlfarsbraut 122-124, skólalóð, samþykkt í borgarráði þann 19. febrúar 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. maí 2015.
17. Breyting á Friggjarbrunni 14-16, samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 22. maí 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 12. júní 2015.
18. Breyting á Freyjubrunni 33, samþykkt í borgarráði þann 11. júní 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. júlí 2015.
19. Breyting á Friggjarbrunni 53, samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 7. ágúst 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. ágúst 2015.
20. Breyting á afmörkun deiliskipulags, samþykkt í borgarráði þann 27. ágúst 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 2. október 2015.
21. Breyting á Sjafnarbrunni 2, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 13. apríl 2016, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. mars 2016.
22. Breyting á Freyjubrunni 16-20, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 20. apríl 2016, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 29. apríl 2016.



Breytingar á deiliskipulagi Úlfarsárdalshverfis frá 2006 - 2017

Við þessar breytingar hefur íbúðum fjölgað um 61 í hverfinu á árunum 2006 til 2017.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR 2030) var gerð sú stefnubreyting fyrir Halla, Hamrahlíðarlönd og suðurhlíðar Úlfarsárdals að eingöngu er gert ráð fyrir uppbyggingu eins skólahverfis þar á skipulagstímabilinu. Í aðalskipulaginu kemur jafnframt fram að gert sé ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum Grafarholt - Úlfarsárdalur geti fjölgað um 1.200 á skipulagstímabilinu, þar af verði um 1.100 íbúðir í Úlfarsárdal. Núverandi skólahverfi í Úlfarsárdal verður þá með 1.100 -1.400 íbúðum og þjónustukjarna. Ljóst var að forsendur aðalskipulags um fjölgun íbúða, uppbyggingu og stækkun Úlfarsárdalshverfis kölluðu á heildarendurskoðun á deiliskipulagi hverfisins. Helstu áherslum og markmiðum með endurskoðun deiliskipulags hefur verið lýst í verklýsingu verkefnisins. Gert er

ráð fyrir breytingum á nokkrum lóðum í núverandi byggð og að hverfið stækki til norðurs í átt að Leirtjörn. Stefnt er að því að heildaríbúðafjöldi í Úlfarsárdalshverfi verði um 1.400 íbúðir þegar hverfið verður fullbyggt.

Megintilgangur með endurskoðun á deiliskipulaginu er að móta heildstætt skólahverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um sjálfbæra þróun.

Með gildistöku fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu fellur núgildandi deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis með áorðnum breytingum úr gildi.

1.2.3 Kynning og samráð

Eins og lög gera ráð fyrir voru áform um endurskoðun á gildandi deiliskipulagi Úlfarsárdalshverfis kynnt með lýsingu verkefnis dagsettri 27. maí 2016. Opinn kynningarfundur var haldinn þann 3. nóvember 2016 í Dalsskóla í Úlfarsárdal. Athugasemdarfrestur var til 23. nóvember 2016.

Tilgangur lýsingar er að:

- Tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum
- Stuðla að gagnsæi í öllu ferlinu og bæta upplýsingaöflun
- Gera skipulagsvinnuna markvissari
- Veita sveitarstjórnnum og öðrum sem koma að skipulagsgerðinni betri yfirsýn
- Stuðla að auknum gæðum við gerð skipulags og umhverfismati þess

Athugasemdir komu frá 11 aðilum. Ýmist var um að ræða almennar ábendingar um atriði sem skoða þyrfti nánar eða athugasemdir sem vörðuðu einstakar lóðir. Farið var gaumgæfilega yfir allar athugasemdir og ábendingar sem fram komu og metið hvort og hvernig unnt væri að taka tillit til þeirra við frekari vinnslu deiliskipulagsins. Þegar fyrstu drög að tillögu lágu fyrir voru þau kynnt á sérstökum fundum bæði með hverfisráði og fulltrúum íbúasamtaka. Á þessum fundum komu fram ágætar ábendingar sem hafðar voru til hliðsjónar við áframhaldandi vinnu við tillögugerð.

Sjá nánari umfjöllun um einstakar breytingartillögur í kafla 1.3.2 á bls. 5-7.

1.3 Deiliskipulagstillaga

1.3.1 Yfirlit

Landsvæðið, sem deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis tekur til, nær frá Leirtjörn í norðri að jaðri núverandi íbúðarbyggðar við Úlfarsárdal í suðri og frá Mímisbrunni í vestri austur að giliu austan við núverandi byggð. Mörk deiliskipulags eru skilgreind á uppdrætti. Heildarstærð hverfis er um 43 ha, brúttó. Landið er í um 90 metra hæð yfir sjávarmáli þar sem það rís hæst. Allt land, sem fer undir Úlfarsárdalshverfi, er í eigu Reykjavíkurborgar.

Í Úlfarsárdalshverfi er gert ráð fyrir íbúðabyggð með um það bil 1.300 íbúðum. Af þeim eru um 900 í fjölbýlishúsum og um 400 íbúðir eru í sérbýlishúsum. Þar af eru tæplega 70 íbúðir í einbýlishúsum og ríflega 300 íbúðir í tvíbýlishúsum með sérhæðum, parhúsum og raðhúsum.

Auk íbúða er gert ráð fyrir möguleika á atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og þjónustu í tilteknum

fjölbýlishúsum við Skyggnisbraut, einkum á jarðhæðum. Gert er ráð fyrir hverfisverslun og annarri þjónustu við Skyggnisbraut næst Urðartorgi.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi Úlfarsárdals.

- Úlfarsárdalshverfi stækkað til norðurs að Leirtjörn, útfært með blágrænum ofanvatnslausnum og íbúðum fjölgað úr ca. 900 í ca. 1.300.
- Reitaskiptingu skipulagssvæðisins breytt.
- Felldar niður kröfur um að hafa bogaþök að hluta á fjölbýlishúsum.
- Krafa um auðkenni á tilteknum húsum felld niður.
- Litarkröfur utanhúss felldar niður.
- Kröfur um byggingarefni ytra byrðis breytt.
- Útfærslu göturýmis Skyggnisbrautar breytt.
- Aukin áhersla lögð á hverfisverslun og þjónustustarfsemi við Skyggnisbraut.
- Heimild veitt til fjölgunar íbúða á nokkrum lóðum í núverandi hverfi þar sem raðhúsum er breytt í lítil fjölbýlishús.
- Heimild veitt til að breyta einbýlishúsum við Gefjunar- og lönnarbrunn í tvíbýlishús.
- Heimild veitt fyrir aukaíbúðum í einbýlishúsum.
- Nokkrar einbýlishúsalóðir stækkaðar til þess að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða.

Deiliskipulagssvæðinu er skipt í tvennt til hagræðis við umfjöllun. Annars vegar er um að ræða svæðið sem núgildandi deiliskipulag nær yfir og hins vegar nýbyggingarsvæðið norðan Skyggnisbrautar niður að Leirtjörn. Sjá kafla 2.2.1 hér á eftir.

1.3.2 Tillögur að endurskoðun á gildandi deiliskipulagi

Gert er ráð fyrir að gatnakerfi verði óbreytt á því svæði sem núgildandi deiliskipulag nær yfir að öðru leyti en því að Skyggnisbraut verður breytt með eftirfarandi hætti:

Göturými verður bætt með tilliti til allra ferðamáta. Miðeyja verður fjarlægð og gangstéttum og hjólastígum komið fyrir beggja vegna götunnar. Hringtorg á Skyggnisbraut, sem nefnt hefur verið Urðartorg, verður felld niður og gatnamótum breytt í hefðbundin krossgatnamót. Þessar breytingar eru gerðar að undangenginni umferðargreiningu samgöngudeildar umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur. Tilgangurinn með breytingunum er að bæta umferðaröryggi með áherslu á skólabörn, tengja betur saman núverandi og nýjan hverfishluta og bæta umferðaflæði við Skyggnisbraut. Göturými Skyggnisbrautar verður hannað sérstaklega með hliðsjón af breyttum áherslum. Fyrirhugað er að Urðartorg verði áfram til staðar norðan við gatnamótin en komi til með að verða vettvangur viðburða og þjónustu, hverfistorg fyrir gangandi vegfarendur til að staldra við á.

Eftir samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila er gert ráð fyrir breytingum á einstökum lóðum á eftirtöldum stöðum:

1. Urðarbrunnur 33 - 35

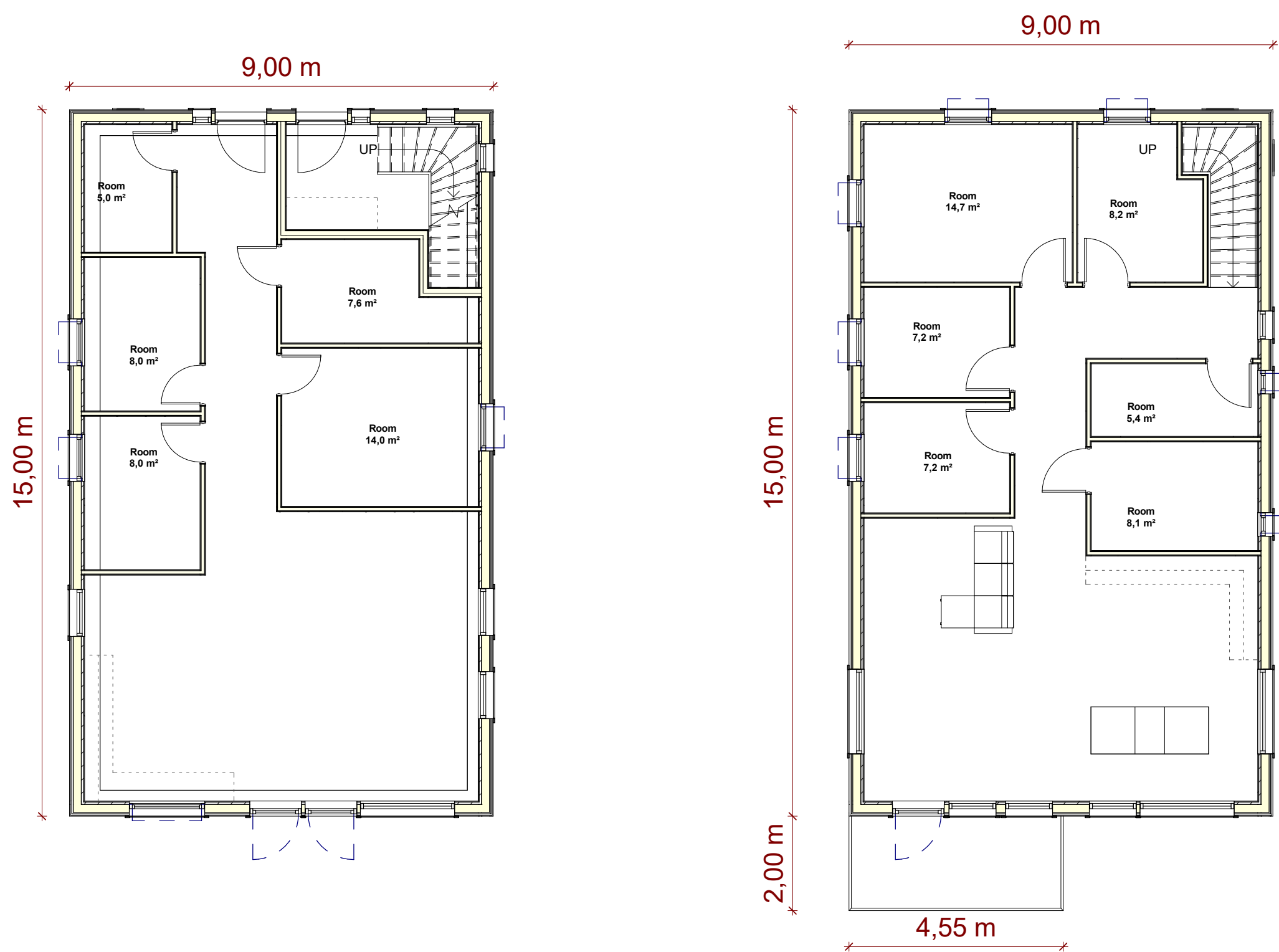
Lögun og stærð lóðar breytist vegna breytinga á gatnakerfi þegar hringtorgið Urðartorg er felld niður. Lóðin var 2.496 m² en stækkar um 9 m² í 2.505 m². Gert er ráð fyrir að heildar byggingarmagn á lóðinni verði 3.215 m² eða óbreytt en byggingarreitur minnkar litillega.

Víðimóar 14 - 640 Húsavík

Suðurlandsbraut 30 - 108 Reykjavík

Sími: 690 7000 Belkod@belkod.is

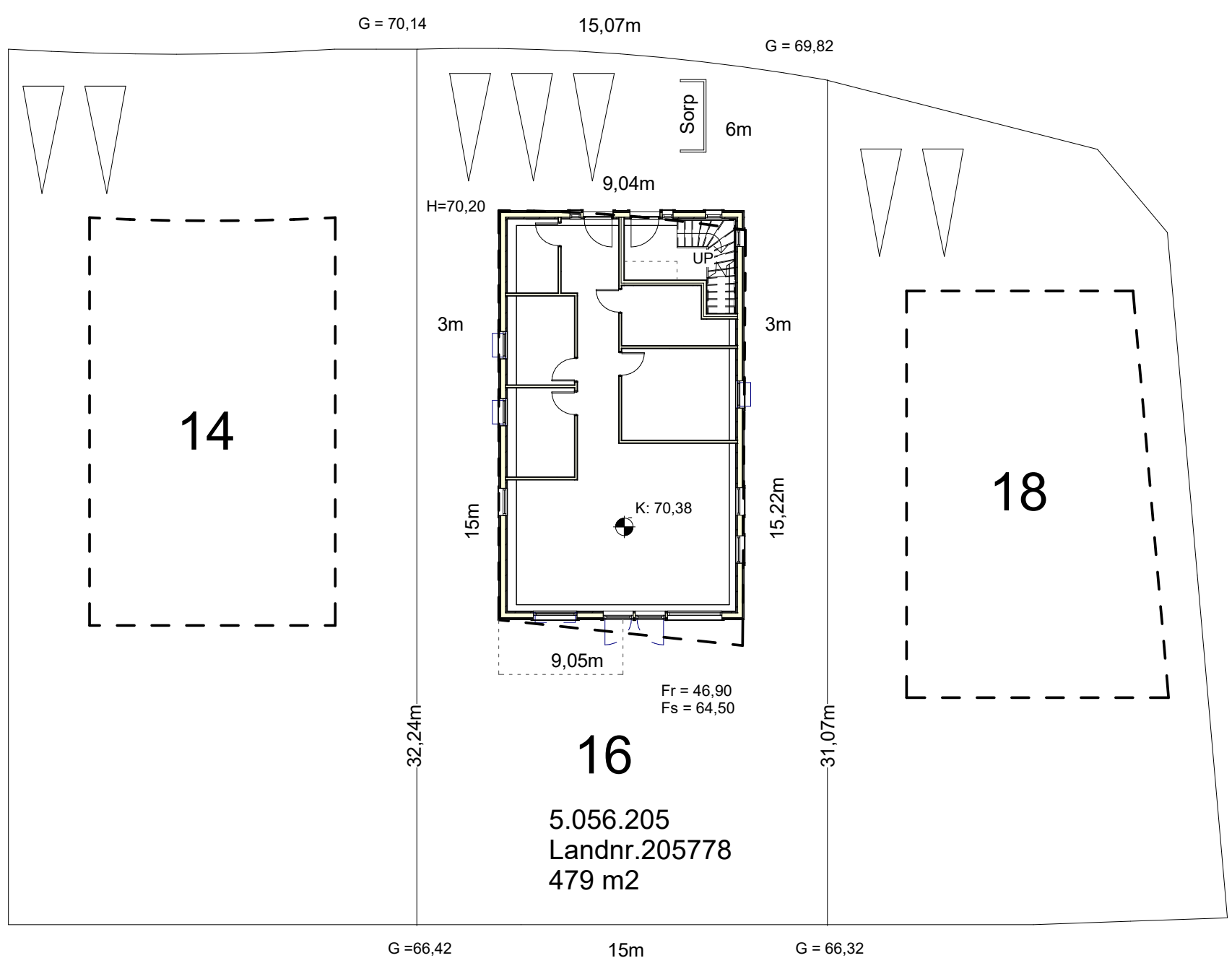
www.belkod.is



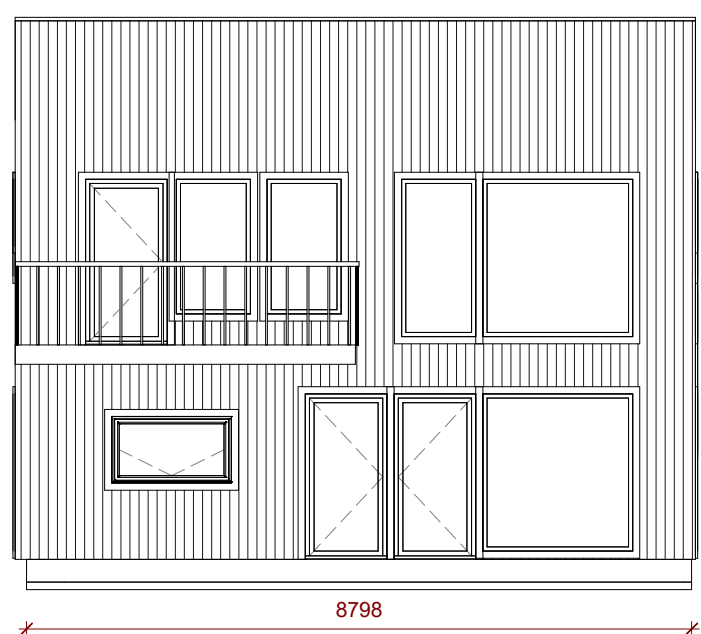
2 GRUNNMYND
1: 100

3 HÆÐ 2
1: 100

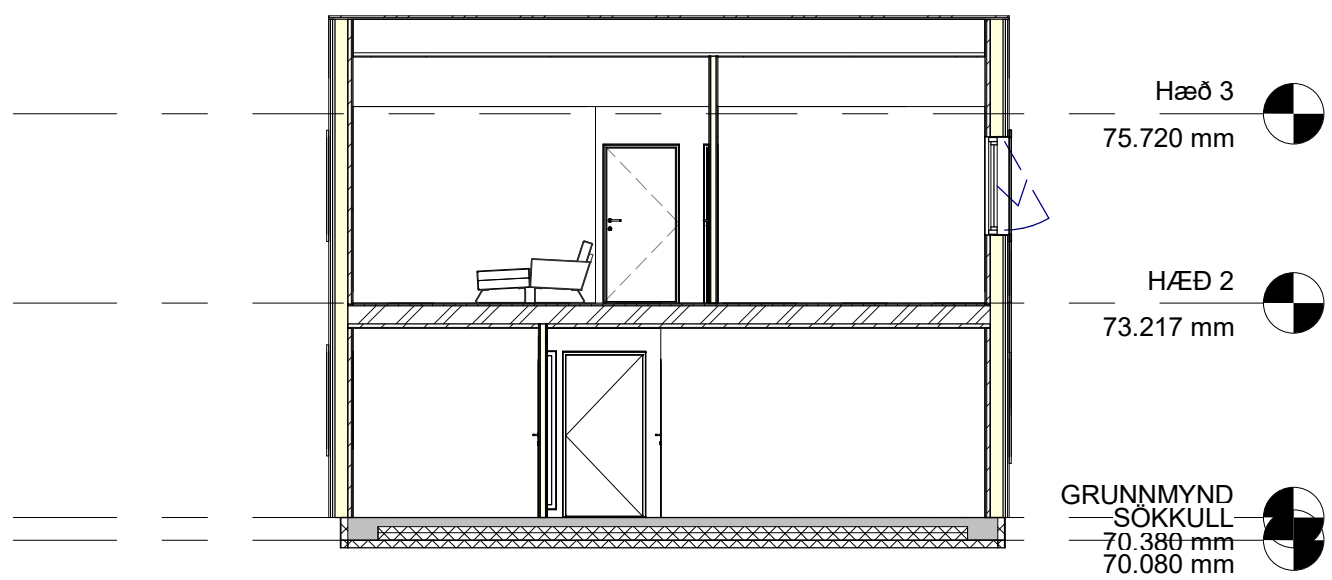
P2 - 135



9 AFSTÖÐUMYND
1: 200



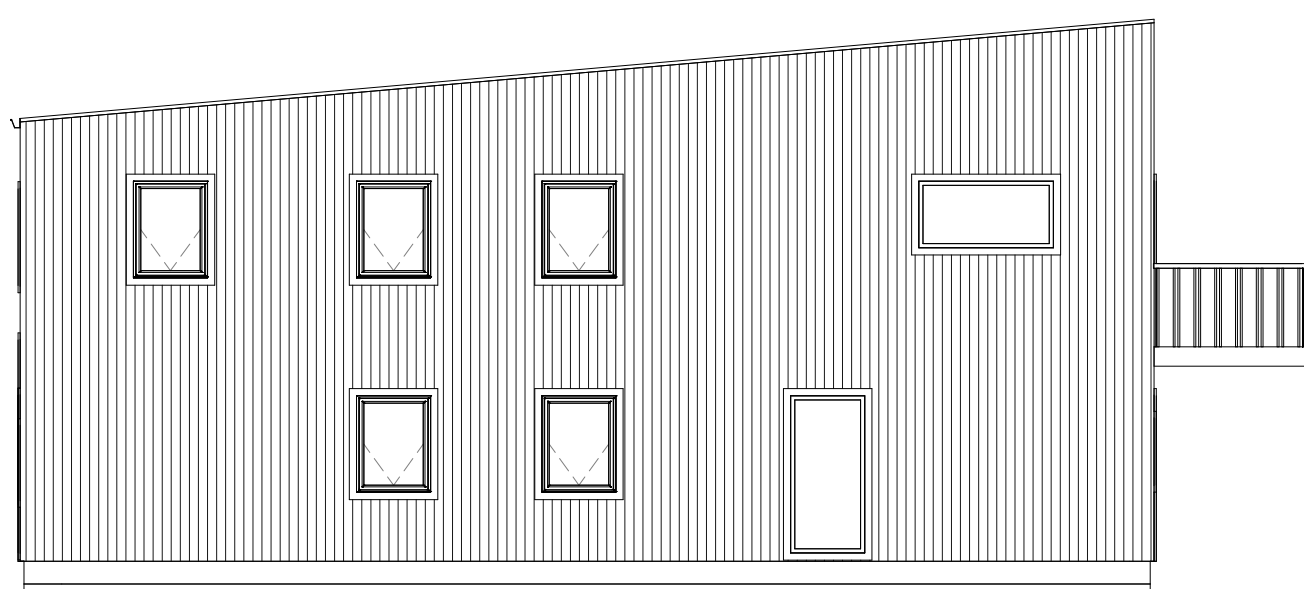
4 ÚTLIT 1
1: 100



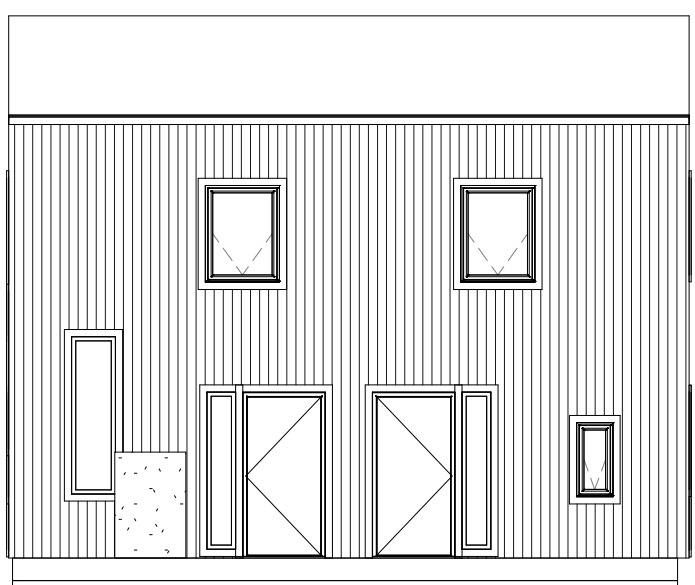
1 ÞVERSNIÐ
1: 100



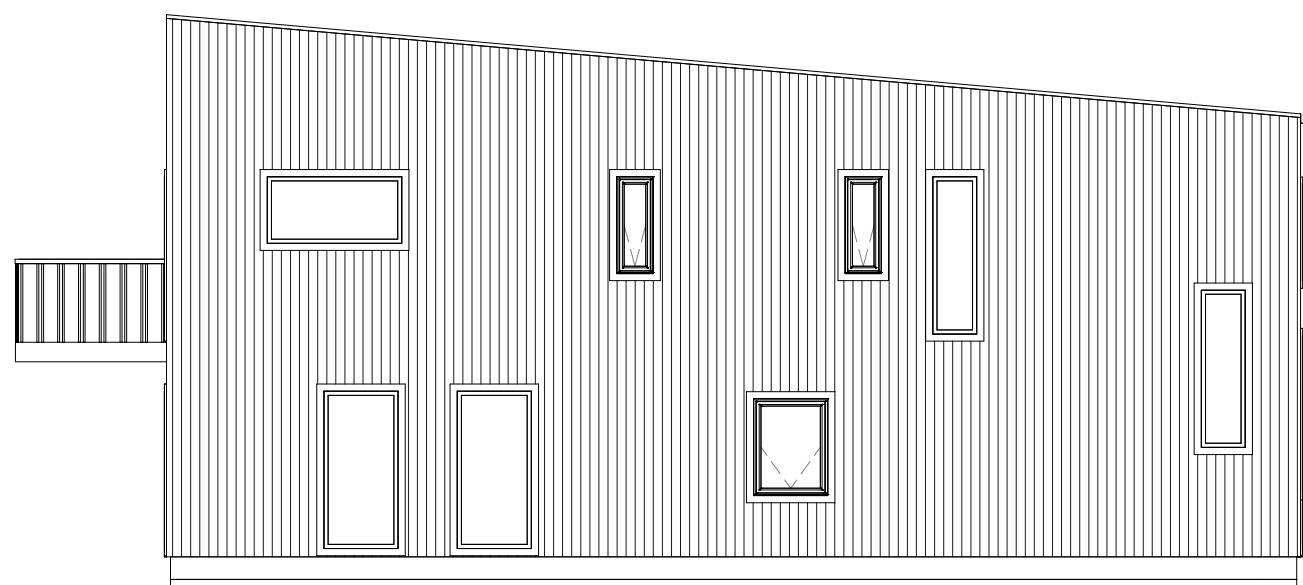
8 ÞRÍVÍDDARMYND



6 ÚTLIT 3
1: 100



7 ÚTLIT 4
1: 100



5 ÚTLIT 2
1: 100

	m2	m3
Botnplata	135	27
Samtals	270	879,57

Úrskurðarnefnd umhverfis og auðlindamála
Skuggasundi 3
101 Reykjavík

dags. 13. október 2020

Stjórnsýslukæra

Til skrifstofu Lögmannna Sundagarða hefur leitað VG verk og Bygg ehf. kt. 520520-1200 og falið undirrituðum að leggja fram fyrir hönd félagsins stjórnsýslukæru skv. 111. gr. laga nr. 138/2011, vegna ákvörðunar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 28. ágúst 2020, þar sem hafnað var að framangreindum aðila væri heimilt að byggja tvíbýlishús á tveimur hæðum á lóð nr. 16 við Urðarbrunn, með vísan til neikvæðrar umsagnar skipulagsfulltrúa.

Krafa:

1. Þess er krafist að ákvörðun skipulagsfulltrúa frá 28. ágúst 2020 verði felld úr gildi og lagt fyrir skipulagsfulltrúa að taka nýja ákvörðun í málinu.

Málsatvik

Urðarbrunnur 16 er skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði Þ98 í borgarhluta 9 í Grafarholti – Úlfarsárdal.

Heildardeiluskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Þar segir:

1. Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðastærðir o.fl. kemur fram í skilmálatöflu. Uppgefið byggingarmagn er hámark
2. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi

Í skilmálatöflu deiluskipulagsins eru allar tölur hæstu mögulegu gildi sem hægt er að byggja eftir. Varðandi lóð nr. 16 að Urðarbrunni er tiltekið að byggja má einbýlishús á lóðinni og það má vera á tveimur hæðum án kjallara. Stærð lóðar er 479 fm., og hámarksstærð húsnæðis með bílageymslu er 270 fermetrar. Það er ráðgert að fjöldi íbúða sé ein og fjöldi bílastæða eru tvö.

Kærendur óskuðu eftir heimild sem fyrr greinir að gera tvíbýlishús á einbýlishúslóð. Nánar tiltekið tvo séreignarhluta á hvorri hæð. Ekki var fyrirhugað að auka byggingarmagn á lóðinni.

Skipulagsfulltrúi veitti neikvæða umsögn með vísan til þess að Urðarbrunnur 16 er hluti skipulagsheildar einbýlishúsalóða í Úlfarsárdal.

Segir nánar tiltekið í umsögninni: „Þegar deiluskipulag Úlfarsárdals fór í gegnum heildarendurskoðun vr m.a. skoðuð samsetning húsagerða og hvar þyrfti að breyta fjölda íbúða. Niðurstaðan var að Urðarbrunnur 16 yrði einbýlishúsalóð í skipulagslegu samhengi við aðrar einbýlishúsalóðir. Fjöldi íbúða verður að skoða út frá samhengi við aðra þætti, t.d. stærð og lögun lóðar, byggðarmynstri, innviðum og lágmarkskröfum sem gerðar eru fyrir hver fastanúmer. Umrædd lóð, byggðarmynstur og innviðir bjóða ekki upp á að fjölga fastanúmerum. Neikvætt tekið í erindið.“

Kærendur eru ekki sammála framangreindri umsögn og telja þvert á móti heimild til að breyta einbýlishúsalóð með vísan til aðalskipulags. Segir m.a. í kafla 1.2.1.: að Reykjavíkurborg vilji styrkja hlutverk sitt sem græn borg. „Þetta felur í sér stórauðna áherslu á þéttingu byggðar og blöndun byggðarmynsturs.“

Í aðalskipulag er gert ráð fyrir vöðum á fjölda íbúða. Þar segir: „Vöð á fjölda íbúða geta verið -10 % / + 20 % og miðast þau við einstök svæði. Vöð fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau eru háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma.“

Valdheimildin er því í höndum skipulagsfulltrúa um hvort heimilt er að gera tvíbýlishús úr einbýlishúsalóð. Með nýlegri endurskoðun á deiluskipulagi var opnað á fjölbreyttari húsagerðir í hverfinu og eru margvísleg dæmi um að skipulagsfulltrúi hafi heimilað að breyta einbýlishúsalóðum í tvíbýli/fjölbýli í Gefjunar-, Iðunnar og Urðarbrunni.

Í því samhengi vísast í dæmaskyni til eftirfarandi fordæma (fskj. 5):

1. Gerðarbrunnur 2-10: 5 íbúða raðhúsalóð breytt í eina lóð fyrir fjölbýlishús. Fjölgun úr 5 í 12 íbúðir eða um 7 íbúðir.
2. Urðarbrunnur 2-8 og 10-12: Raðhúsalóðin Urðarbrunnur 2-8 breytt í fjölbýlishús. Einbýlishúsalóð Urðarbrunnur 10-12 breytt í parhúsalóð.
3. Gefjunar og Iðunnarbrunnur. Einbýlishúsum í Gefjunar- og Iðunnarbrunni má breyta í tvíbýlishús með sérstökum skilmálum. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í húsakosti hverfisins. Krafa er gerð fyrir 3 bílastæði á lóð ef um tvíbýlishús er að ræða.

Með vísan til framangreindra fordæma, telur kærandi að ákvörðun skipulagsfulltrúa vera ólögmaeta og ekki í samræmi við fyrri ákvarðanir og túlkun skipulagsfulltrúa á skipulagi hverfisins. Ákvörðunin brýtur því gegn jafnræðisreglu stjórnsýslulaga. Af þeim sökum er nauðsynlegt að kæra hana til ráðuneytisins í samræmi við hina

almennu kæruehimild í 111. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 til að fá ákvörðunina fellda úr gildi.

Málsástæður

Þess er krafist að ákvörðun skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar frá 31. ágúst 2020, þar sem hafnað var byggingu tvíbýlishúss á tveimur hæðum á lóð nr. 16 við Urðarbrunn, verði felld úr gildi í heild og lagt fyrir skipulagsfulltrúa að taka nýja ákvörðun í málinu.

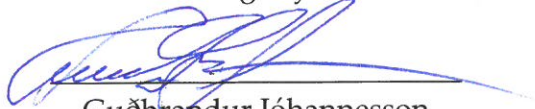
Frjálst mat skipulagsfulltrúa við túlkun á umþrætti fyrirspurn er ekki frjálst að öllu leyti heldur er það bundið bæði af jafnræðisreglunni og meðalhófsreglunni ásamt öðrum efnisreglum lögfestum og ólögfestum.

Kærandi telur ljóst að með fyrrgreindri ákvörðun skipulagsfulltrúa hafi sveitarfélagið gerst brotleg gegn jafnræðisreglu stjórnsýslulaga, sbr 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. En af ákvörðuninni leiðir verulegur aðstöðumunur milli íbúa sveitarfélagsins og í hvaða hverfi þeir búa, að er virðist á örökstuddum sjónarmiðum. Vísa í því samhengi til framangreindra dæma þar sem einbýlishúsalóðum eru breytt í fjölbýlishúsalóðir án vandkvæða. Skipulagsfulltrúi tiltekur að Urðarbrunnur 16 verði áfram einbýlishúsalóð, en skömmu áður hefur skipulagsfulltrúi samþykkt að einbýlishúsalóð Urðarbrunnar 10-12 sé breytt í parhúsalóð. Röksemdir skipulagsfulltrúa um að lóð nr. 16, byggðarmynstur og innviðir bjóði ekki upp á framangreinda breytingu er því hafnað sem röngu. Þvert á móti endurspeglast í mati skipulagsfulltrúa, við samþykki á breytingu á lóðagerð Urðarbrunnar 10-12 og 2-8, að þvert á móti séu forsendur til að breyta lóðinni í samræmi við framangreind mót.

Þegar markmiðin aðalskipulags eru skoðuð er ljóst að ákvörðunin er ekki í samræmi við yfirlýst markmið aðalskipulags um *stórauðna áherslu á þéttingu byggðar og blöndun byggðarmynsturs*. Samræmist því þessi takmörkun og örökstudda kvöð sem sett er á lóð nr. 16 að Urðarbrunni, illa fyrrgreindum markmiðum og má leiða að því líkum að fyrrgreind takmörkun byggist á ómálefnalegum sjónarmiðum og gangi lengra en nauðsyn krefur, sérstaklega með vísan til fyrri samþykpta í Urðarbrunni og Gerðarbrunni sem er gatan fyrir neðan Urðarbrunn. Með vísan til áðurnefndra fordæma og markmiðs deiluskipulagsins er illskiljanlegt hví ákveðið er að mismuna íbúum miðað við nr. lóðar. Verður að telja að skipulagsfulltrúinn hafi gengið mun lengra í beitingu ákvörðunar en efni standa til. Hafnað er því að lóðin, byggðarmynstur og innviðir heimili ekki umkrafða breytingu og felst í því tvískinningur að halda því fram að mati kæranda, með vísan til fyrri samþykki á breytingum á lóðum sem áður hafa verið nefnd.

Með tilliti til fyrrgreinds er þess krafist að fyrrgreind ákvörðun frá 28. ágúst 2020 verði felld úr gildi í heild og lagt fyrir skipulagsfulltrúa að taka nýja ákvörðun í málinu.

Virðingarfyllst.



Guðbrandur Jóhannesson
landsréttarlögmaður

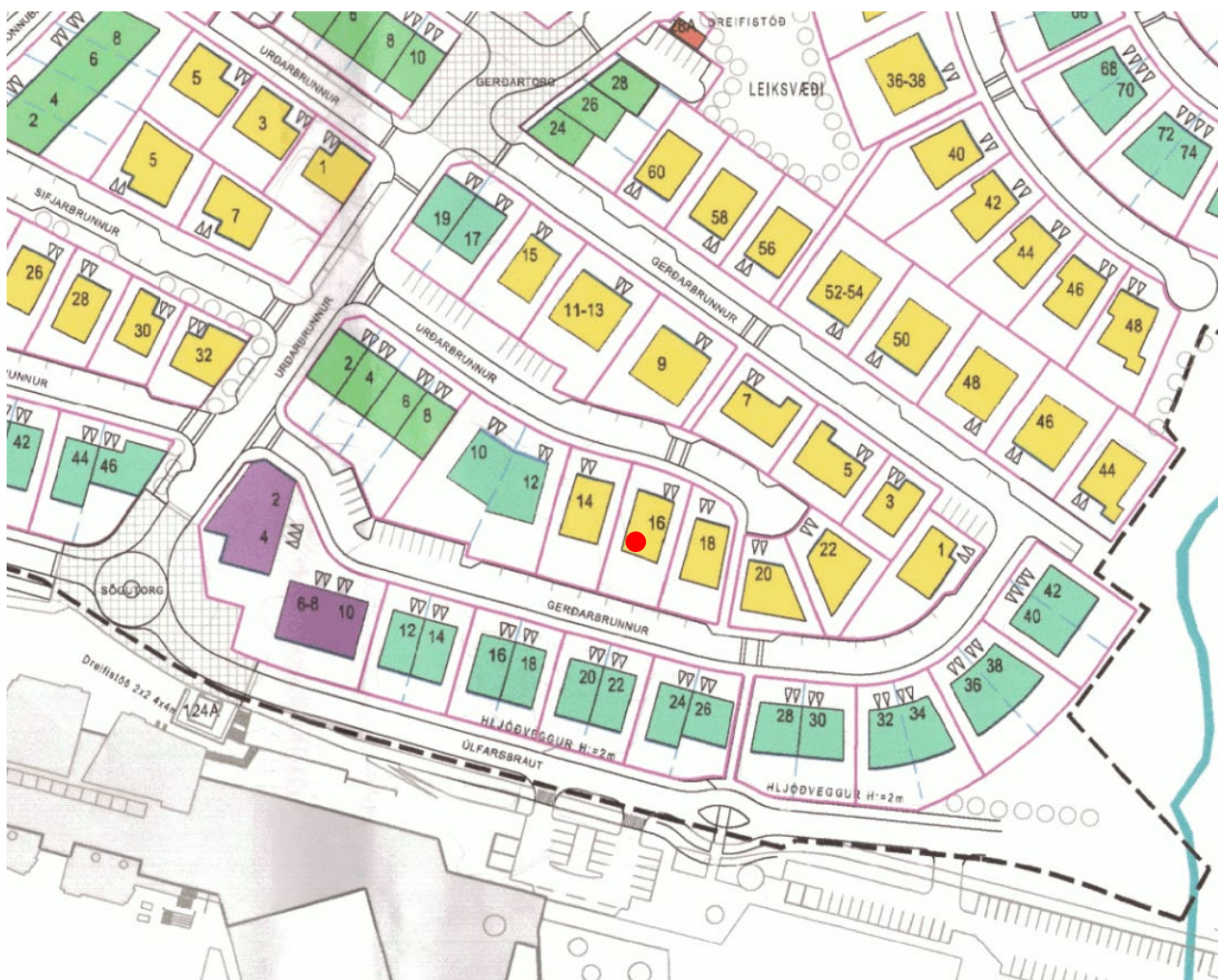
Fylgiskjöl:

1. Fyrirspurn vegna breytingar á deiluskipulagi Urðarbrunnur 16, Reykjavík.
2. Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. ágúst 2020
3. Útskrift úr gerðarbók skipulagsfulltrúa 28. ágúst 2020
4. Umsögn skipulagsfulltrúa vegna Gefjunarbrunnns 10.
5. Útprint úr deiluskipulagi

Reykjavík, 29. mars 2021 (BI)

Urðarbrunnur 16

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. janúar 2021 var lögð fram umsókn VG verk og bygg ehf. dags. 15. desember 2020 ásamt bréfi dags. 22. júní 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 16 við Urðarbrunn. Í breytingunni felst að heimilt verði að gera tvíbýlishús í stað einbýlishúss á lóð ásamt því að fjölga bílastæðum úr tveimur stæðum í fjögur stæði. Einnig er lagður fram uppdráttur Belkod ehf. ódags. og stjórnsýslukæra dags. 13. október 2020. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra.



Úrklippa úr deiliskipulagi Úlfarsárdals. Byggingarreitur við Urðarbrunn 16 merktur með rauðum punkti.

Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Urðarbrunnur 16 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB).

Í gildi er deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal, samþ. 03.10.2017.

Umsögn

Í umsókninni er óskað eftir heimild til að breyta deiliskipulagi svo heimilt verða að gera tvíbýlishús á lóðinni í stað einbýlishúss. Áður hefur verið tekin fyrir fyrirspurn sama efnis fyrir lóðina, dags. 26. júní sem afgreidd var neikvæðum hætti, sbr. umsögn skipulagsfulltrúa við fyrirspurninni, dags. 28.08.2020. Í niðurstöðu þeirrar umsagnar segir:

- Urðarbrunnur 16 er hluti skipulagsheildar einbýlishúsalóðum í Úlfarsárdal.
- Þegar deiliskipulag Úlfarsárdals fór í gegnum heildarendurskoðun var m.a. skoðuð samsetning húsagerða og hvar þyrfti að breyta fjölda íbúða. Niðurstaðan var að Urðarbrunnur 16 yrði einbýlishúsalóð í skipulagslegu samhengi við aðrar einbýlishúsalóðir.
- Fjöldi íbúða verður að skoða út frá samhengi við aðra þætti, t.d. stærð og lögun lóðar, byggðarmynstri, innviðum og lágmarkskröfum sem gerðar eru fyrir hvert fastanúmer.
- Umrædd lóð, byggðarmynstur og innviðir bjóða ekki upp á að fjölga fastanúmerum.

Í ljósi nýlegrar fyrri afgreiðslu málsins á fyrirspurnarstigi þar sem ekki var talið efni til að heimila breytingar skipulagi lóðarinnar er tekið neikvætt í efni umsóknarinnar. Helstu rök fyrir því að afstaða til breytingar á deiliskipulagi helst óbreytt:

- Óheppilegt er að gerðar séu breytingar á deiliskipulagi hverfis sem er enn í fyrstu bylgju uppbyggingar. Að baki deiliskipulaginu liggur heildstæð hugsun um dreyfingu íbúðargerða sem var þar að auki endurskoðuð árið 2017 með heildstæðum hætti. Breyting sem þessi býr til óvissu um hvernig áframhaldandi uppbyggingu yrði háttað þar sem forsendur yrðu aðrar en núverandi íbúar hverfisins bjuggu við þegar uppbygging hverfisins hófst og geta haft væntingar um að verði.
- Breytingin kæmi niður á **fjölbreytni íbúðargerða** (og valkostum fyrir borgarbúa). Ekki yrðu tryggðar sérbýlislóðir því það sama yrði að gilda fyrir allar sérbýlislóðir á deiliskipulagssvæðinu. Í þessum hluta hverfisins eru ekki margir möguleikar fyrir einbýlishúsaheimildir og því skal halda í þær sem eftir eru til að viðhalda fjölbreytni í húsagerð.
- Árið 2017 var svæðið allt rýnt og **deiliskipulag endurskoðað**. Skoðað var sérstaklega hvar breyta ætti íbúðargerðum og íbúðafjölda. Fyrir þessa tilteknu götu við Urðarbrunn var raðhúsalóð við Urðarbrunn 2-8 stækkuð og tveimur einbýlishúsalóðum við Urðarbrunn 10 og 12 breytt í parhúsalóð með tveimur sérhlutum til að auk fjölbreytni húsagerða. Ákveðið var að aðrar sérbýlishúsalóðirnar við Urðarbrunn 14-22 yrðu áfram sérbýli (þó með heimild fyrir aukaíbúð sem ekki má selja frá).
- **Búið er að synja mörgum sambærilegum málum á deiliskipulagssvæðinu** – þau yrðu sett í uppnám með nýrri afstöðu nú. (Og ef þetta yrði heimilað, mætti þá líka breyta tvíbýlislóðum í þríbýli? Þríbýli í fimmbýli? Hvar liggja mörkin?)
- Afgreiðslan er í samræmi við **ákvæði hverfisskipulags** (í öðrum borgarhlutum) um aukaíbúðir, þ.e. að þær séu heimilar en ekki hægt að selja þær frá.
- Bent er á að íbúðafjöldi í hverfinu breytist ekki – þetta er aðeins spurning um **eignarhald**. Leiðir því ekki til frekari þéttingar - en gæti haft áhrif á bílastæðamál (skv. deiliskipulaginu ætti bílastæðum að fjölga því aukaíbúðum fylgir 1 stæði en sjálfstæðum íbúðum 2).

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í erindið.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birkir Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóri