



Reykjavík 26.04.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 25. apríl 2018 varðandi eftirfarandi mál.

#### **Lofnarbrunnur 14**

Lögð fram umsókn Jóns Hrafns Hlökkverssonar dags. 18. apríl 2018 ásamt bréfi dags. 18. apríl 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 14 við Lofnarbrunn. Í breytingunni felst að bundnar byggingarlínur á lóðinni er breytt í óbundnar byggingarlínur ásam fjölgun íbúða og bílastæða á lóð. Jafnframt verður húsið lækkað, samkvæmt uppdr. VA arkitekta ehf. dags. 12. apríl 2018.

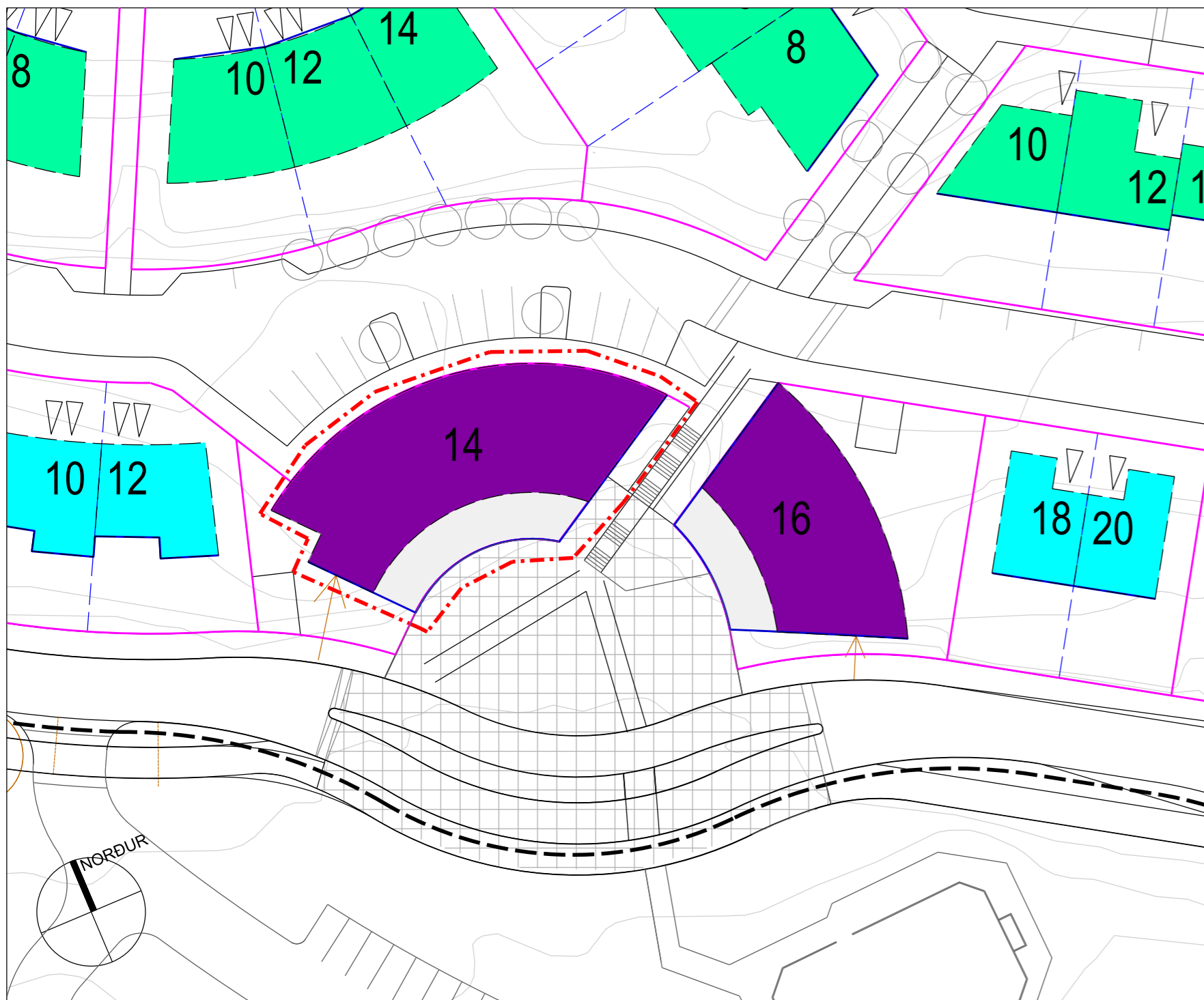
*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísad til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. VA arkitekta ehf. dags. 12. apríl 2018 og bréf dags. 18. apríl 2018

# ÚLFARSÁRDALUR - BREYTING Á DEILISKIPULAGI



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI, mkv.: 1: 500  
Samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í borgarráði 5. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018.

## Deiliskipulagsbreyting, Lofnarbrunnur 14.

### Greinargerð og skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi gildir aðeins fyrir lóðina Lofnarbrunnur 14. Um er að ræða tvö konar breytingu. Annars vegar er tilteknum, bundnum byggingarlínum á lóðinni breytt í óbundnar byggingarlínur og hins vegar er veitt heimild til að fjölga íbúðum og bílastæðum á lóðinni.

Í gildandi deiliskipulagi eru tveir byggingarreitir á lóðinni. Annar er fyrir neðstu hæð húss á lóðinni, sem að mestu leyti er hugsuð fyrir bílageymslu. Hin byggingarreiturinn afmarkar efri íbúðarhæðir. Byggingarreitirnir eru samliggjandi að öðru leyti en því að byggingarreitur neðstu hæðar nær út undan byggingarreit efri hæða til suðurs að torgi við Úlfarsbraut. Umræddir byggingarreitir eru afmarkaðir með bundnum og óbundnum byggingarlínum. Bogadregin byggingarlína sem snýr í norður að Lofnarbrunni er óbundin. Aðrar byggingarlínur eru bundnar í gildandi deiliskipulagi.

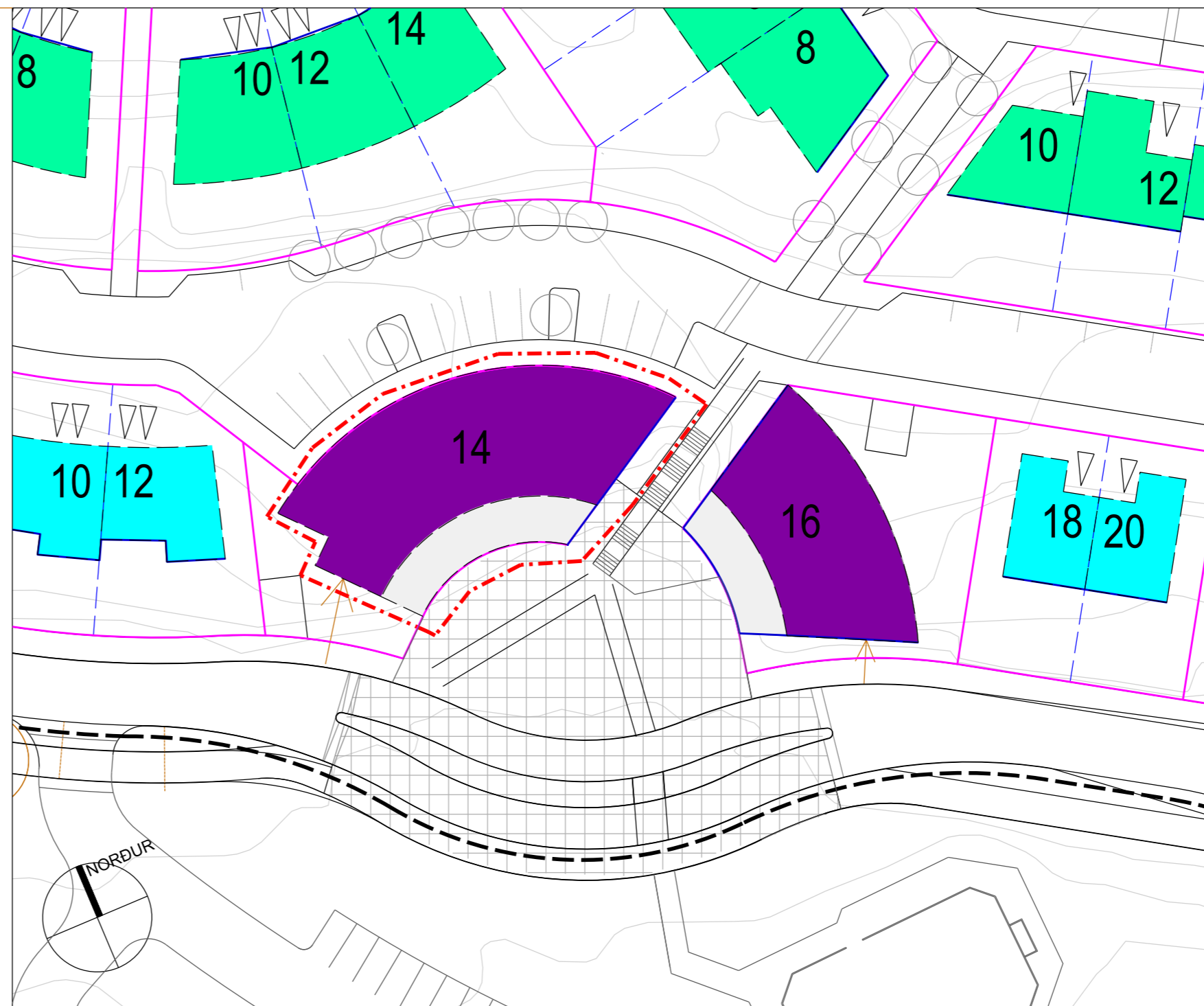
Með þessari breytingu á deiliskipulagi er veitt heimild til að aflétta öllum bundnum byggingarlínum sem afmarka byggingarreiti á lóðinni að undanskilinni byggingarlínu til austurs sem jafnframt er lóðarmarkalína að borgartandi á milli húsa á lóðum númer 14 og 16. Afmörkun byggingarreits á lóðinni til austurs skal áfram vera með bundinni byggingarlínu og skal húsbýgging fylgja þessari línu samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags. Aðrar afmarkandi línur byggingarreits á lóðinni skulu vera óbundnar. Þessir skilmálar eiga við um báða áður nefnda byggingarreiti.

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 8 íbúðum og 9 bílastæðum á lóðinni. Með þessari breytingu á deiliskipulagi er heimilt að fjölga íbúðum um 3 úr 8 í 11 og bílastæðum um 3 úr 9 í 12 á lóðinni, þar af 11 í bílageymslu, samkvæmt meðfylgjandi skilmálatöflu. Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóðinni.

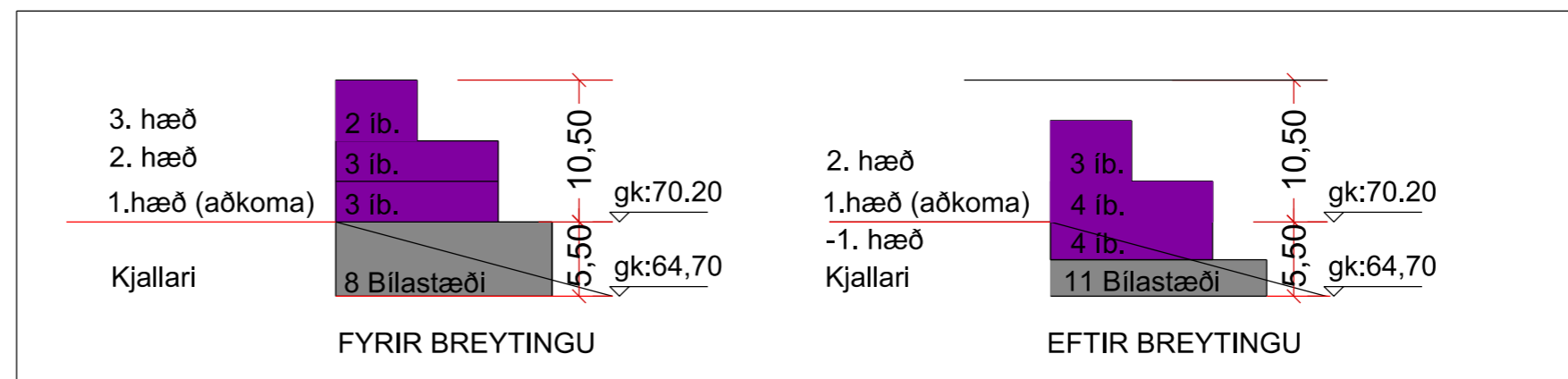
Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í borgarráði 5. október 2017.

### Gildandi deiliskipulag

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
<b>Lofnarbrunnur</b>								
Hús nr. 14	Fjölbylishús*	2,5	664	1.512	2,28	8	9	P sem vantar er í götu
Fjölbylishús* er þrjár íbúðarhæðir en byggingarmagn takmarkast við 2,5 x grunnflöt byggingarreits								



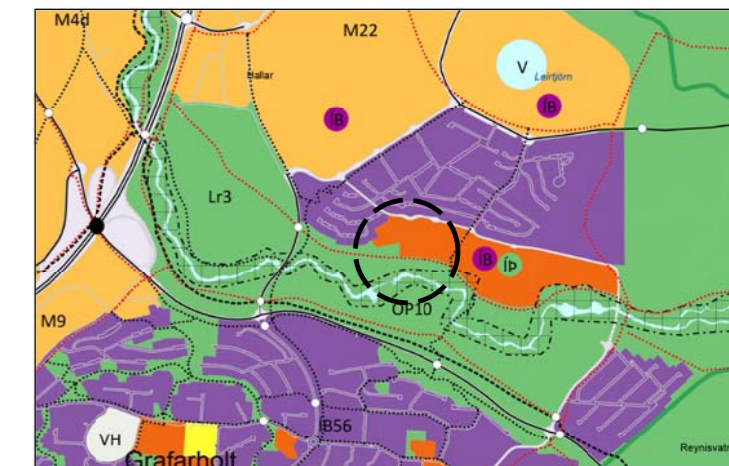
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, mkv. 1:500



Vegna hæðarmunar á lóð og fyrirkomulags byggingar er heimild til hæðarsetningar ekki nýtt til fulls. Eins og fram kemur á meðfylgjandi skýringarmynd er gert ráð fyrir að húsið lækki og aðkoma færast upp um eina hæð. Þetta fyrirkomulag telst rúmast innan allra marka gildandi deiliskipulags og krefst þar af leiðandi ekki breytinga.

### Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
<b>Lofnarbrunnur</b>								
Hús nr. 14	Fjölbylishús*	2,5	664	1.512	2,28	11	12	P sem vantar er í götu
Fjölbylishús* er þrjár íbúðarhæðir en byggingarmagn takmarkast við 2,5 x grunnflöt byggingarreits								



Hlutamynd, Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

### SKÝRINGAR

- KVÖÐ UM GÖTUTRÉ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
  - TORG
  - INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
  - AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
  - MÖRK DEILISKIPULAGS
  - LÓÐAMÖRK
  - MÖRK SÉRNOTAREITA
  - BUNDIN BYGGINGALÍNA
  - BYGGINGARREITIR
- BYGGINGARREITIR**
- FJÖLBÝLI
  - RADHÚS
  - PARHÚS
  - BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEÐANJARDAR
  - 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\_\_.

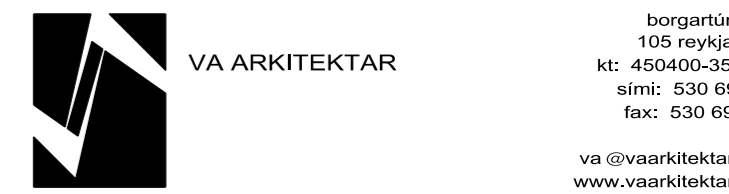
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdarfresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

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

## DEILISKIPULAG Lofnarbrunnur 14, Reykjavík

STADGREINIR 5055  
VERKKAUPI: Mansard Teiknistofa  
KENNITALA VERKKAUPA: 570394-2079

EFNI: Tillaga að breyttu deiliskipulagi  
MÆLIKVARÐI: 1:500  
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A2  
TEIKNAD: .. VERKNR: 1809  
YFIRFARID: RÖB TEIKN. NR: 001  
DAGSETNING ÚTGAFU: 12.04.2018 ENDURSK.:  
SKJALSLÓÐ: G:\verk-2018\1809 Deiliskipulag Lofnarbrunnur 14\Teikningar\0\_Skipulag



ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499



Reykjavík 18.04.2018

## Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík Borgartún 12-14 Reykjavík

### Varðandi: Lofnarbrunnur 14

Undirritaður ásamt lóðarhafa, átti fund með Hjálmari Sveinssyni formanni skipulagsráðs og Ernu Hrönn lögfræðingi sviðsins þann 12. október s.l. Þar voru aðstæður á lóðinni kynntar, aðallega hinn mikli 5,5 m hæðarmunur á kóta bílakjallara og aðkomuhæðar. Einnig fórum við yfir væntingar okkar til þess að fjölga um 3 íbúðir. Þau tóku vel í rök okkar og óskir varðandi þær breytingar sem óskað er eftir og fram koma hér.

### Ástæða breytinga:

Við vinnslu hönnuða á tillögu að 8 íbúða húsi eftir gildandi deiliskipulagsskilmálum, kom í ljós að hæðarmunur milli bílakjallara ( H: 64,70) og aðkomuhæðar (GK: 70,20) er samkvæmt hæðarblaði 5,5 metrar. Þennan mikla hæðarmun er mjög dýrt að byggja, auk þess sem þörf á slíkri salarhæð í bílakjallara er dýr í rekstri og óþörf og því mikil sóun að framkvæmdinni. Við viljum gæta samræmis við aðlæga lóð, Lofnarbrunn 16, sem leyst var með svipuðum hætti og við erum að óska eftir.

### Breytingin felur í sér eftirtalin atriði:

- Hugmynd lóðarhafa er að færa gólfkóta íbúðarhæða niður um eina hæð, þannig að aðkomuhæð verði inn á það sem í gildandi skipulagi heitir 2. hæð. Þá verður til mínus 1. Hæð, 1. Hæð (sem aðkomuhæð) og svo 2. Hæð. Við þetta lækkar salarhæð bílageymslu í eðlilega hæð.
- Að byggja 2 hæðir ofan götuhæðar, í stað 2 ½ samkvæmt núverandi skipulagi.
- Að fjölga íbúðum í húsinu úr 8 í 11.
- Heildar byggingarmagn helst óbreytt.

*Sjá nánar breyttan deiliskipulagsupprátt.*

### Markmið breytinganna:

Markmið með þessum breytingum er að byggt verði hús sem samræmist betur núverandi götumynd og kemur til móts við þarfir markaðarins varðandi íbúðastærðir. Þá verði aukið

samræmi á hönnunarforsendum við nærliggjandi hús. Sérstaklega er litið til Lofnarbrunnns 16, en húsin munu mynda eina útlitsheild við götuna ofan við skólamannvirki Úlfarsdalsins.

**Helstu áhrif breytinganna eru:**

- Samræmi í hæðasetningu bílageymsla. Lofnarbrunnur 16 er byggður með bílageymslu með venjulega lofthæð. Skipulagsskilmálar Lofnarbrunnns 14 gera hins vegar ráð fyrir að lofthæð bílageymslu sé 5,5 metrar. Ástæður mismunarins eru vandfundnar, en hafa í för með sér einhverra milljóna króna hækkun á byggingakostnaði, án þess að því fylgi aukin gæði.
- Bætt útsýni nágretta Lofnarbrunnns 14. Samkvæmt núverandi hönnunarforsendum er Lofnarbrunnur 14 ca. 3 metrum hærri en Lofnarbrunnur 16. Með því að lækka Lofnarbrunn 14 batnar útsýni nágretta sem búa ofan við húsið.
- Að mæta þörfum markaðarins. Farið er fram á að fjölga íbúðum 8 í 11. Sé húsið byggt samkvæmt núverandi hönnunarforsendum er ljóst að það mun eingöngu innihalda 4-5 herbergja íbúðir, sem verða eðli málsins samkvæmt bæði stórar og dýrar. Farið er fram á að þess í stað verði heimilað að byggja 11 íbúðir, sem verði 2-4 herbergja.

**Fordæmi:**

Nýleg fordæmi eru fyrir heimildum af þessum toga s.s. vegna Úlfarsbrautar 84-94 og Úlfarsbrautar 100-110, þar sem íbúðafjöldi var tvöfaldaður. Auk þess er 3ja íbúða fjölgun í takti við þá fjölgun sem víða á sér stað í heildarendurskoðun deiliskipulagsins.

**Að öðru leyti gilda skilmálar Úlfarsárdals – hverfi 4 óbreyttir fyrir Lofnarbrunn 14.**

Virðingarfyllst,

---

Jón Hrafn Hlöðversson