



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 27. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

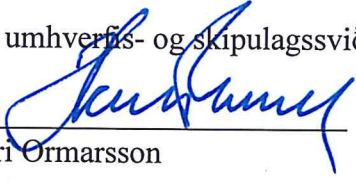
Úlfarsárdalur

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 8. maí 2017, síðast breytt 15. september 2017, að deiliskipulagi sem felst í uppbyggingu og stækkun Úlfarsárdalshverfis. Einnig eru lagðir fram þrír skýringaruppdráttir, dags. 8. maí 2017 og greinargerð og skilmálar, dags. í maí 2017 síðast breytt 15. september 2017. Jafnframt er lagur fram viðauki, minnisblað og útreikningar samgöngustjóra vegna Skyggisbrautar, dags. 5. maí 2017. Tillagan var auglýst frá 16. maí 2017 til og með 10. júlí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Jóhanna Sif Eypórsdóttir, Hanna Björg Kristinsdóttir og Helgi Vattnes eigendur gistiskálans að Akurholti og hestaleigunnar Reiðtúrs, dags. 16. maí 2017, Helgi Gíslason, dags. 30. maí 2017, Skorri Andrew Aikman, dags. 31. maí 2017, Ágúst Stefánsson, dags. 7. júní 2017, Ásbjörg Magnúsdóttir, dags. 7. júní 2017, Dagmar Liljarsdóttir og Hulda Kærnested, dags. 7. júní 2017, Freyr Gústavsson, dags. 7. júní 2017, Guðbrandur Benediktsson, dags. 7. júní 2017, Linda Jónsdóttir, dags. 7. júní 2017, Pétur Bjarnason, dags. 7. júní 2017, Steinunn H, dags. 7. júní 2017, Sigríður Schram, dags. 7. júní 2017, Gísli Gunnarsson, dags. 8. júní 2017, Linda Jónsdóttir og Baldur Borgþórsson ásamt 2 myndum, dags. 8. júní 2017, Sólveig Dröfn og Jakob Þór dags. 9. júní 2017, Dagrún Fanný og Fannar Freyr, dags. 20. júní 2017, Sólveig Dröfn og Jakob Þór, dags. 20. júní 2017, Hulda Kjærnested og Örn Óskarsson, dags. 22. júní 2017, Ársæll Aðalsteinsson og Sigrún Edda Erlendsdóttir, dags. 22. júní 2017, Björg Kofoed-Hansen, dags. 27. júní 2017, 2. sendingar frá, Þórður Jónsson og Björg Kofoed-Hansen, dags. 27. júní 2017, Einar Sig. Magnússon, dags. 27. júní 2017, Steinþór Hreinsson og Elín Skarphéðinsdóttir, dags. 27. júní 2017, Sigríður Hrund f.h. V Vit Vélar ehf, ásamt 5 teikningum dags. 28. júní 2017, Friðrik Theódorsson og Ingibjörg G. Hjartardóttir, dags. 28. júní 2017, Þorkell Þorkelsson, dags. 28. júní 2017, Ólafur Thorlacius Árnason, dags. 29. júní 2017, 48 aðilar dags. 30. júní 2017, Pétur Bjarnason og Soffía Jóhannsdóttir, dags. 5. júlí 2017, Róbert Helgason, dags. 6. júlí 2017, Bergrós Hilmarsdóttir og Aðalsteinn Aðalsteinsson, dags. 7. júlí 2017, Arney Einarsdóttir og Gísli Gíslason, dags. 7. júlí 2017, Sigurjón Kr. Sigurjónsson, 8. júlí 2017, Guðrún Ingvarsdóttir og Guðmundur Jónsson, dags. 8. júlí 2017, Sóley Sveinsdóttir og Rögnvaldur R. Andrésson, dags. 9. júlí 2017, Hólmfríður E. Benediktsdóttir og Ingvar Björnsson, dags. 9. júlí 2017, íbúasamtök Úlfarsárdals, dags. 10. júlí 2017, Sveinn Birgisson, dags. 10. júlí 2017, Guðrún Elva Guðmundsdóttir og Jökull Sigurðsson, dags. 10. júlí 2017, Haukur Guðjónsson f.h. Kjalarlands og Mánalindar, dags. 10. júlí 2017, 8 athugasemdir 8 lóðir, Stefanía Eggertsdóttir, dags. 11. júlí 2017 og Sigurður Þór

Snorrason, dags. 11. júlí 2017. Allar athugasemdir teknar saman. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. september 2017, ásamt Skýringaruppdr. 1, Skýringaruppdr. 2, Skýringaruppdr. 3.

*Leiðrétt tillaga samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2017.
Ísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

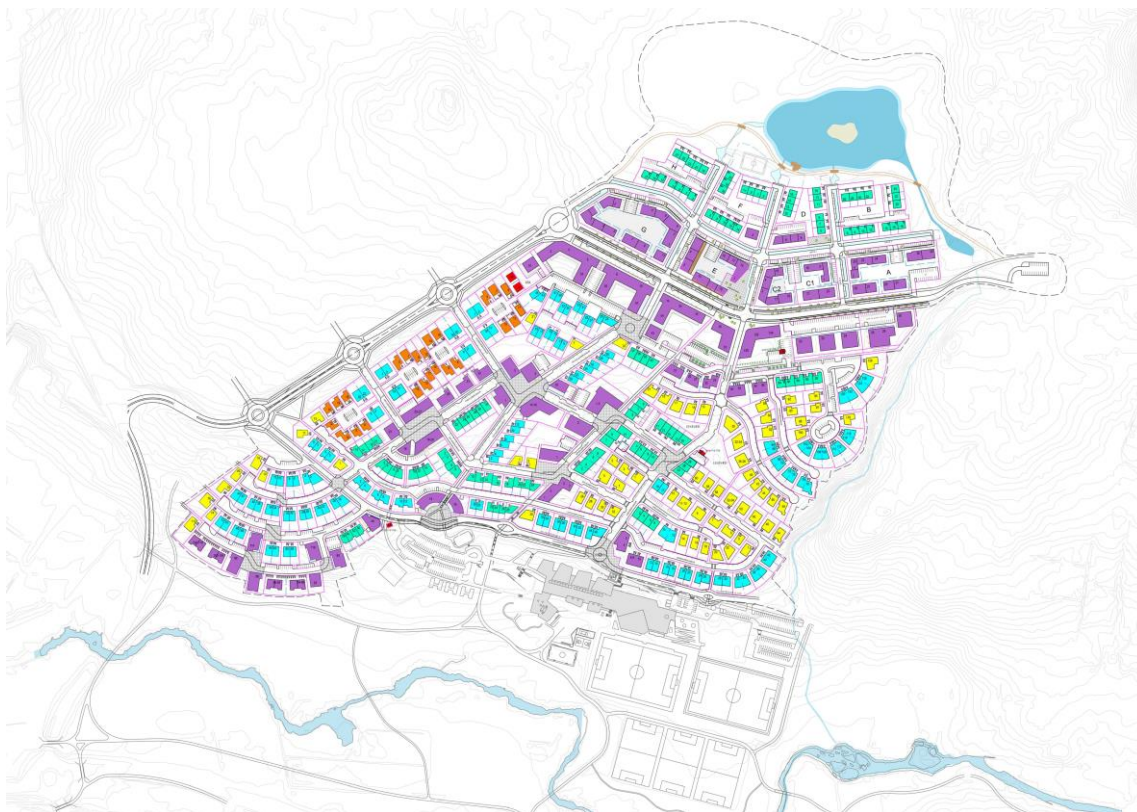


Harri Órmarsson

Fylgiskjöl: tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 8. maí 2017, síðast breytt 15. september 2017, skýringaruppdrættir 1, 2 og 3, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2017

ÚLFARSÁRDALSHVERFI

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



Unnið af VA arkitektum ehf. og Landmótun sf.
8. maí 2017
Leiðrétt 15. september 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 breytingum á gildandi deiliskipulagi	6
1.3.3	Tillögur að nýrri byggð við Leirtjörn	8
1.3.4	Blágrænar ofanvatnslausnir í nýrri byggð við Leirtjörn	9
1.3.4	Byggingar	10
1.3.5	Skólar og leikskólar	10
1.3.6	Verslun og þjónusta	10
1.3.7	Opin svæði og leikvöllir	10
1.3.8	Götur, torg og stígar	11
1.3.9	Meðhöndlun ofanvatns við götur 1, 2, 3 og 4	12
1.3.9	Útivistarsvæði við Leirtjörn	12
1.3.10	Meðhöndlun ofanvatns á útivistarsvæði við Leirtjörn	12
1.3.10	Jarðfræði og sprungur	13
1.3.11	Fornminjar	13
1.3.12	Hljóðvist	14
2	SKIPULAGSSKILMÁLAR	14
2.1	Sameiginleg ákvæði	14
2.1.1	Landnotkun	14
2.1.2	Byggingar	14
2.1.3	Íbúðafjöldi og byggingarmagn	14
2.1.4	Byggingarlína	15
2.1.5	Byggingarreitur	15
2.1.6	Fjarlægð milli húsa	15
2.1.7	Byggingarefni, litir og áferð	15
2.1.8	Lóðir	16
2.1.9	Bílastæði og bílageymslur	17
2.2	Sérákvæði	18
2.2.1	Reitaskipting og íbúðargerðir	18
2.2.2	Meðhöndlun ofanvatns innan lóða á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):	18
2.2.3	Sambyggð og sérstæð sérbýlishús	19
2.2.4	Fjölbýlishús	23
3	SKILMÁLATÖFLUR	28

Samþykkt deiliskipulags:

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/á _____

þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með

athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20____.

Breytingar:

2017 09 15. Breytt að loknum auglýsingartíma.

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 stóraukna 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 (þ99).“ 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 Skyggisbrautar að uppfylltum kröfum um bílastæði.

1.2.2 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis (Hverfi IV) 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 Stjórnartíðinds 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 Stjórnartíðinds 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 Iðunnar- 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 Iðunnar- 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 Skyggisbraut 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 Skyggisbraut 26-30, samþykkt í borgarráði þann 31. október 2013, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 14. febrúar 2014.
11. Breyting á Skyggisbraut 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 Skyggisbraut 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 Skyggisbraut 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 breytinga 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 deiliskipulagsbreytingunni 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 hverfis I í Úlfarsárdal með áorðnum breytingum úr gildi.

1.2.3 Kynning og samráð

Eins og lög gera ráð fyrir voru áform um breytingu 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 4,5 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.

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 breytingum 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 lítillega. Áætlað er að íbúðum fjölgi úr 23 í 32 þar sem reiknað er með minni meðalstærð íbúða. Vegna sérstakra aðstæðna er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja íbúð og almenn kvöð um bílastæði í bílageymslu felld niður þannig að öll bílastæði 32 talsins skulu vera utanhúss en innan lóðar. Til mótvægis af umhverfisástæðum er gerð krafa um tiltekna gróðursetningu á lóðinni sem fram kemur í skilmálum og á skýringaruppdrætti.

2. Urðarbrunnur 130 - 134

Lögun og stærð lóðar breytist vegna breytinga á gatnakerfi þegar hringtorgið Urðartorg er felld niður. Lóðin var 2.746 m² en stækkar um 448 m² í 3.194 m². Byggingarreitur stækkar lítillega við breytinguna en gert er ráð fyrir að heildar byggingarmagn á lóðinni verði 4.120 m² eða óbreytt. Áætlað er að íbúðum fjölgi úr 30 í 44 þar sem reiknað er með minni meðalstærð íbúða. Vegna sérstakra aðstæðna er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja íbúð og almenn kvöð um bílastæði í bílageymslu felld niður þannig að öll bílastæði 44 talsins skulu vera utanhúss en innan lóðar. Til mótvægis af umhverfisástæðum er gerð krafa um tiltekna gróðursetningu á lóðinni sem fram kemur í skilmálum og á skýringaruppdrætti.

3. Urðarbrunnur 23 - 31

Einni lóð, 1.952 m² að flatarmáli, með fimm íbúðum í raðhúsum breytt í þrjár lóðir fyrir fjölbýlishús, Urðarbrunn 23-25, 645 m² að flatarmáli, Urðarbrunn 27-29, 657 m² að flatarmáli og Urðarbrunn 31, 650 m² að flatarmáli. Fjölgun úr 5 í 12 eða um 7 íbúðir.

4. Urðarbrunnur 50 - 56

Einni lóð, 1.527 m² að flatarmáli, með fjórum íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Urðarbrunn 50 - 52, 810 m² að flatarmáli og Urðarbrunn 54 - 56, 717 m² að flatarmáli. Fjölgun úr 4 í 8 eða um 4 íbúðir.

5. Lofnarbrunnur 1 - 7

Einni lóð, 1.267 m² að flatarmáli, með fjórum íbúðum í raðhúsum breytt í eina lóð fyrir fjölbýlishús. Fjölgun úr 4 í 10 eða um 6 íbúðir.

6. Gerðarbrunnur 2 – 10

Einni lóð, 1.464 m² að flatarmáli, með fimm íbúðum í raðhúsum breytt í eina lóð fyrir fjölbýlishús. Fjölgun úr 5 í 12 eða um 7 íbúðir.

7. Urðarbrunnur 2-8 og 10-12

Raðhúsaloðin Urðarbrunnur 2-8 er stækkuð um 110 m² á kostnað einbýlishúsaloðarinnar Urðarbrunnur 10 og verður þá 1.240 m² að stærð. Jafnframt er einbýlishúsaloðunum Urðarbrunnur 10 og 12 breytt í eina lóð 995 m² að stærð fyrir parhús með tveimur sérnotahlutum. Tvær íbúðir í einbýlishúsum breytast í tvær íbúðir í parhúsum.

8. Urðarbrunnur 30-38

Fimm einbýlishúsaloðum breytt í þrjár einbýlishúsaloðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsaloða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 2 íbúðir.

9. Gerðarbrunnur 46-54

Fimm einbýlishúsaloðum breytt í fjórar einbýlishúsaloðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsaloða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 1 íbúð.

10. Gerðarbrunnur 9-13

Premur einbýlishúsaloðum breytt í tvær einbýlishúsaloðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsaloða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 1 íbúð.

11. Úlfarsbraut 84-94

Einni lóð, 1.452 m² að flatarmáli, með sex íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Úlfarsbraut 84-88 og 90-94, hvor um sig 726 m² að flatarmáli. Fjölgun úr 6 í 12 eða um 6 íbúðir.

12. Úlfarsbraut 100 - 110

Einni lóð, 1.456 m² að flatarmáli, með sex íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Úlfarsbraut 100 - 104 og 106 - 110, hvor um sig 728 m² að flatarmáli. Fjölgun úr 6 í 12 eða um 6 íbúðir.

13. Gefjunar- og lðunnarbrunnur

Öllum einbýlishúsum í Gefjunar- og lðunnarbrunni verður breytt 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.

Jafnframt hefur verið ákveðið að heimilt verði að hafa aukaíbúðir í einbýlishúsum þar sem það á við samkvæmt sérstökum skilmálum sem nánar verður gerð grein fyrir í kafla um skilmála hér á

eftir að því gefnu að kröfur um bílastæði verði leyst innan lóðar.

Á nokkrum stöðum er veitt heimild til að breyta raðhúsum í lítill fjölbýlishús án aukningar umfangs eða byggingarmagns á viðkomandi lóðum. Í flestum tilvikum er verið að hverfa aftur til fyrirkomulags byggðar sem var í upprunalegu deiliskipulagi áður en breyting austurhluta var gerð. Sú breyting tók gildi þann 8. mars 2007 og hafði að markmiði að fjölga íbúðum í sérbýli meðal annars með því að breyta litlum fjölbýlishúsum í einbýlis-, par- og raðhús.

Áætlaður fjöldi íbúða

Í upprunalegum áætlunum var reiknað með 904 íbúðum á því svæði sem núgildandi deiliskipulag nær yfir. Róttæk breyting var gerð á austurhluta deiliskipulagssvæðisins síðla árs 2006 með það að markmiði að fjölga íbúðum í sérbýli, einkum í einbýlishúsum.

Eins og sjá má á töflu hér að neðan fækkaði íbúðum nokkuð við þessa breytingu þar sem fjölbýlishúsum fækkaði og sérbýlishúsum fjölgaði í hverfinu. Áætlaður heildarfjöldi fór úr 904 í um það bil 780 íbúðir. Eftir því sem hverfið hefur byggst upp í tímans rás hefur íbúðum fjölgað, einkum í fjölbýlishúsum við Skyggnisbraut þar sem eftirspurn eftir minni íbúðum hefur aukist á undanförunum árum. Fram kemur í töflunni að áætlað er að íbúðum fjölgi í 898 í þessum hluta hverfisins samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Áætlaður heildarfjöldi og skipting milli fjölbýlis og sérbýlis er þá orðin mjög áþekk því sem gert var ráð fyrir í upphafi.

ÚLFARSÁRDALSHVERFI - fjöldi íbúða - yfirlit sunnan Skyggnisbrautar								
núverandi byggð	upprunalegt deiliskipulag	%	breyting austurhl 2006	%	fjölgun íbúða 2007-2016	fjölgun íbúða í tillögu 2017	breytingar till. 2017	%
Fjölbýlishús (>þrjár íbúðir)								
við Skyggnisbraut	270		270		50	0	320	
inni í hverfi	328		169		11	75	255	
Fjölbýlishús samtals	598	66	439	56	61	75	575	64
Sérbýlishús (< tvær íbúðir)								
raðhús	130		106		0	-34	72	
parhús	126		136		0	-4	132	
tvíbýlishús (sérhæðir)	0		0		0	50	50	
einbýlishús	50		101		0	-32	69	
Sérbýlishús samtals	306	34	343	44	0	-20	323	36
Heildarfjöldi íbúða	904	100	782	100	61	55	898	100

Þróun íbúðarfjölda í núverandi byggð.

1.3.3 Tillögur að nýrri byggð við Leirtjörn

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að ný byggð rísi norðan Skyggnisbrautar á svæðinu niður að Leirtjörn. Land verður mótað þannig að Leirtjörn fær fasta bakka og rennsli frá henni stýrt í farveg um gilið austan byggðarinnar niður í Úlfarsá. Leirtjörn er árstíðarbundin tjörn og er lagt til að skoðað verði hvernig megí tryggja stöðugleika á vatnborði í tjörn af takmarkaðri stærð sem mótuð verði á svæðinu.

Reiknað er með að nýtt byggingarsvæði verði ríflega 6 ha að stærð og þar rúmist um 360 íbúðir í fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum, aðallega raðhúsum. Fjölbýlishúsin eru á lóðum við Skyggnisbraut en raðhúsin móta jaðar byggðarinnar við opna náttúru Úlfarsfells.

Gert er ráð fyrir að breyta Skyggnisbraut og móta hana meira í anda borgargötu þar sem öllum ferðamáta er gert jafnhátt undir höfði. Lagt er til að miðeyja í götunni verði fjarlægð ásamt hringtorgi við Urðartorg. Komið verði fyrir hjólareinum báðum megin við götuna með einstefnu og breiðri gangstétt norðan megin við götuna þar sem sólar nýtur við. Byggð verði nokkuð samfelld við götuna að norðanverðu þannig að göturýmið njóti skjóls fyrir norðlægum áttum. Við götuna er kvöð um gróðursetningu götutrjáa og skal allur búnaður við trén og nægt rými fyrir vöxt rótarkerfis, til dæmis með rótarvænu burðarlagi, vera til staðar. Allt er þetta hugsað til þess að móta borgarrými í hinu byggða umhverfi fyrir íbúa hverfisins til að ferðast um og dvelja í sér til yndisauka.

Lagt er til að dagvöruverslun og önnur hverfisþjónusta verði á jarðhæðum húsa við Skyggnisbraut einkum miðsvæðis við hverfistorg sem kemur í stað hringtorgs sem er í götunni og kallast Urðartorg. Byggð í hverfinu er þéttust við Skyggnisbraut og mikill meirihluti íbúa býr í göngufæri við þá þjónustu sem þar verður til staðar.

Norðan við fjölbýlishúsabyggðina við útivistarsvæðið og tjörnina eru sérbýlishús, aðallega tveggja hæða raðhús með sameiginlegar lóðir á milli húsanna.

Nánnar er fjallað um nýja byggð í kafla 2 um skipulagsskilmála.

ÚLFARSÁRDALSHVERFI - fjöldi íbúða - yfirlit norðar Skyggnisbrautar		
ný byggð norðan Skyggnisbrautar	breytingartillaga 2017	%
Fjölbýlishús (þrjár íbúðir og fleiri)		
Fjölbýlishús samtals	305	86
Sérbýlishús (ein til tvær íbúðir)		
raðhús	48	
parhús	0	
tvíbýlishús (sérhæðir)	0	
einbýlishús	0	
Sérbýlishús samtals	48	14
Heildarfjöldi íbúða í nýjum hverfishluta	353	100

Fjöldi íbúða í nýrri byggð við Leirtjörn.

1.3.4 Blágrænar ofanvatnslausnir í nýrri byggð við Leirtjörn

Ofanvatn sem fellur á byggðina norðan Skyggnisbrautar skal meðhöndlað í blágrænum ofanvatnslausnum. Blágrænar ofanvatnslausnir stuðla að sjálfbærum vatnabúskap með því að herma eftir náttúrulegum ferlum ofanvatns. Með blágrænum ofanvatnslausnum er ofanvatn meðhöndlað sem auðlind og það nýtt á ábyrgan hátt þar sem langtímahagsmunir eru hafðir að leiðarljósi. Markmið blágrænnna ofanvatnslausna er að flétta saman stjórnun á afrennsli ofanvatns og gæðum

Þess við innviðauppbýggingu sem tryggir fjölskrúðugt umhverfi og lífræðilegan fjölbreytileika til að skapa og viðhalda betri stað fyrir fólk og náttúru.

Ný byggð norðan Skyggnisbrautar tilheyrir vatnasviði Leirtjarnar. Til að tryggja tilvist Leirtjarnar er mikilvægt að afrennsli ofanvatns frá byggðinni sé leitt í tjörnina, sér í lagi þegar horft er til framtíðaráætlana um áframhaldandi uppbyggingu innan vatnasviðis hennar. Afrennsli ofanvatns í tjörnina skipar einnig veigamikinn þátt í að tryggja stöðugt vatnsyfirborð í tjörninni. Blágrænar ofanvatnslausna innan byggðarinnar hreinsa og veita ofanvatni í Leirtjörn. Opnar ofanvatnsrásir munu mynda samfelld ofanvatnskerfi og taka við afrennsli ofanvatns frá lóðum, götum og gangstéttum í stað hefðbundins lagnakerfis. Ofanvatnsrásirnar veita ofanvatninu að Leirtjörn ásamt því að hreinsa og hægja á flæði þess. Á útivistarsvæði milli byggðar og Leirtjarnar mun eiga sér stað frekari hreinsun ofanvatns í blágrænum ofanvatnslausnum þar sem samnýting útivistarsvæðis og ofanvatnslausna höfð að leiðarljósi.

Vatnsgæði afrennslis ofanvatns mun hafa bein áhrif á vatnsgæði Leirtjarnar. Því er mikilvægt að íbúar og Reykjavíkurborg vinni saman að því að halda afrennsli ofanvatns á svæðinu ómengduðu, en í því felst m.a. að vera meðvitaður um umhverfisáhrif sín og leitast eftir fremsta megni við að menga ekki nærumhverfið. Reykjavíkurborg mun sinna kynningar og fræðslustarfsemi um umhverfisáhrif mismunandi athafna og hvaða áhrif þær geta haft á vatnsgæði Leirtjarnar.

1.3.4 Byggingar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að meginhluti bygginga verði tveggja til fimm hæða íbúðarhús. Byggð er þéttust efst í hverfinu við Skyggnisbraut en þynnist bæði til norðurs að Leirtjörn og til suðurs niður hlíðina að Úlfarsá.

Hæðir húsa eru ákveðnar þannig að þau trufli sem minnst útsýni frá næstu íbúðarhúsum og tekið er tillit til skuggavarps. Áhersla er lögð á að sem flestar íbúðir njóti í senn sólarljóss, útsýnis og rólegs umhverfis. Hús, sem standa næst helgunarsvæði Úlfarsár og Leirtjörn, mynda lágreista samfellda byggð sérbýlishúsa og smærri fjölbýlishúsa. Eitt af markmiðum skipulagsins er að mynda með þeim hætti skörp skil milli byggðar og landslags.

1.3.5 Skólar og leikskólar

Skóla ásamt menningarmiðstöð, sundlaug og íþróttastöðu er að finna sunnan við Úlfarsbraut í tengslum við útivistarsvæði í dalbotninum. Þessi aðstaða er öll utan marka þessa deiliskipulags og tilheyrir sérstöku deiliskipulagi fyrir útivistarsvæðið í Úlfarsárdal.

1.3.6 Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir dagvöruverslun og annarri hverfisþjónustu miðsvæðis við Skyggnisbraut, við Urðartorg. Þar er byggðin þéttust og ætla má að langflestir íbúar séu búsettir innan 500 metra göngufjarlægðar frá þessum stað. Torgið er hugsað sem líflegur vettvangur mannlífs og viðburða í hverfinu. Þessi ráðstöfun er mjög í anda aðalskipulags um aukna sjálfbærni og vistvænar lausnir í nýjum hverfum eins og áður hefur komið fram.

1.3.7 Opin svæði og leikvöllir

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að tengja byggðina sem best við hin stóru og víðáttumiklu opnu svæði, hlíðar Úlfarsfells og dalbotninn, sem umlykja hana. Flestar íbúðir í Úlfarsárdalshverfi eru í innan við 200 metra fjarlægð frá einu eða fleirum þessara útivistarsvæða. Innan hverfisins eru sameiginleg torg, garðar, dvalar- og leiksvæði fyrir alla aldurshópa, staðsett þannig að alls staðar er stutt í næsta útivistarsvæði.

1.3.8 Götur, torg og stígar

Megingötur hverfisins eru Skyggisbraut og Úlfarsbraut og liggja þær efst í hlíðinni og neðst við dalbotninn. Göturými Skyggisbrautar er um 30 metra breitt á milli húsa með breiðum gangstéttum beggja megin ásamt hjólareinum. Hugað verður að sérstakri hönnun göturýmisins eins og áður hefur komið fram.

Úlfarsbraut gerir stofnanir, skóla, leikskóla ásamt íþróttastöðum og útivistarsvæði í dalnum aðgengileg. Gatan er hönnuð sérstaklega með 30 km hámarkshraða og rólega umferð að markmiði. Aðrar götur innan hverfisins eru húsagötur. Lagt er til að hámarkshraði þar verði ekki meiri en 15 - 30 km.

Strætó ekur hring um hverfið í dag. Áfram er gert ráð fyrir stoppistöð strætó á Skyggisbraut. Á strætóstoppistöðvum skal setja upp strætóskýli.

Gert er ráð fyrir blönduðu stígakerfi inni í hverfinu. Megin gönguleiðir liggja á gangstéttum meðfram götum og í gegnum sameiginleg garðsvæði innan lóða þar sem er kvöð um opnar gönguleiðir. Tvær megin gönguleiðir liggja frá Skyggisbraut niður í dalinn. Þær fara ýmist um stíga eða meðfram götum. Gatnakerfið er þétttriðið og fjölbreytilegt með torgum og mismunandi götumyndum. Þetta umhverfi gefur kost á margvíslegum og fjölbreytilegum gönguleiðum. Þar sem fjölbýlishúsalóðir liggja að opnum torgum skal hafa samráð við Reykjavíkurborg um val á búnaði s.s. lampa, hjólagrindur og önnur götugögn sem staðsett eru innan lóða. Búnaður og efnisval skal taka mið af hönnun torga.

Urðartorg

Torgið er bæjartorg hverfisins og skal hannað sem slíkt. Vanda skal sérstaklega efnisval og val á búnaði sem skal gefa torginu sérkenni og skapa borgarstemningu. Huga skal að rýmismyndun á torginu, skjóli, gróðri og aðgengi fyrir alla. Torgið skal geta tekið á móti minni uppákomum s.s. hverfahátíð, tónlistarviðburðum og götuleikhúsi.

Yfirborð skal vera slitsterkt, slétt, ekki of hált og þægilegt að ganga á. Gerð er krafa um að náttúrulegt efni sé í a.m.k. 20% af heildar yfirborði svæðisins. Með náttúrulegu yfirborði er átt við náttúrustein harðvið eða annað efni sem mögulegt er að endurleggja eða endurnota síðar.

Unnið skal með borgarlýsingu sem gefur torginu sérkenni og aðlaðandi yfirbragð. Við hönnun útilýsingar skal hafa í huga:

- Umferð þannig að allir komist leiðar sinnar með öruggum hætti
- Læsileika þannig að auðvelt sé að átta sig á umhverfinu
- Hughrif þar sem leikur að ljósi getur búið til stemningu
- Sérstaklega skal huga að vertrarlýsingu og staðsetja skal tengla fyrir jólalýsingu inn á svæðinu

Gerðar eru háar kröfur um gæði búnaðar. Samræma skal val á búnaði á Urðartorgi og lóðar E. s.s. hjólastatív, leiktæki, bekki og ruslakörfur.

Gata 1.

Megin gangstétt er norðan megin við götu. Lágmarksbreidd á gangstétt er 3.0 m. Trjágróður á lóðum gefur götunni grænt yfirbragð. Kvöð er um götutré við innkeyrslur inn á lóðir A,C, E og G. Auk þess sem kvöð er um gróður við lóðarmörk íbúðabyggðar.

Gata 2,3 og 4.

Kvöð er um trjágróður innan lóða við götu og í göturýminu. Gera skal greinamun á efnisvali í yfirborði samsíða bílastæða við götu og götunni sjálfri t.d. með því að aðgreina bílastæði frá götu

með umferðarkanti og helluröð og eða með öðru yfirborðsefni s.s. hellum eða steypu.

Öll svæði utan lóða eru á vegum Reykjavíkurborgar sem sér um uppbyggingu og viðhald þeirra.

1.3.9 Meðhöndlun ofanvatns við götur 1, 2, 3 og 4

Meðfram götum 1,2,3 og 4 liggja opnar ofanvatnrásir sem mynda samfellt ofanvatnskerfi fyrir byggðina norðan Skyggisbrautar. Í ofanvatnrásirnar skal beina ofanvatni sem fellur á götur og gangstéttar ásamt því að hver lóð fær einn tengipunkt við ofanvatnrás fyrir afrennsli ofanvatns frá lóð. Heimilt er að beina ofanvatni frá bílastæði sem vísa að götum í ofanvatnrásirnar.

Í deiliskipulagsuppdraetti er miðast við að breidd ofanvatnrása sé 4 m, fláar 1:3 og láréttur botn 0,5 m, en breidd rásanna getur verið breytileg eftir götunni. Almenn er gert er ráð fyrir grasi á yfirborð ofanvatnrása, en trjágróður, runnar, grjót og annað efni má nýta til að auðkenna og vernda ofanvatnrásirnar og gefa þeim vistlegt yfirbragð. Hindranir/stíflur verða útfærðar til að draga úr vatnshraða í ofanvatnrásum þar sem þess er þörf.

1.3.9 Útivistarsvæði við Leirtjörn

Leirtjörnin og aðgengi að henni er mikilvægur hluti af því útivistarsvæði sem umliggur nýja byggð norðan við Skyggisbraut og tengir byggðina við útivistarsvæði Úlfarsfells. Ný byggð mun liggja að hluta þar sem Leirtjörnin liggur í dag sé miðað við stærð hennar á vorin þegar vatn er hvað mest. Við útfærslu á tjörninni í nýju skipulagi skal huga sérstaklega að nýrri legu tjarnarinnar og möguleikum á að halda vatni í tjörninni allt árið til að auka útivistargildi svæðisins, hindra sandfok úr tjarnarbotninum en jafnframt minnka tjörnina ekki of mikið vegna neikvæðra áhrifa á fuglalíf sem heldur til á tjörninni á veturna. Bakkar hennar skulu útfærðir á mismunandi hátt til að auka fjölbreytileika svæðisins sem útivistarsvæðis og til að koma til móts við fuglalíf á tjörninni. Bakkar þar sem hættu er á að vatn flæði upp að byggð skulu vera brattir og með grjótklæðningu ef þurfa þykir.

Út við Leirtjörn er gert ráð fyrir útivistarstíg, a.m.k. 3,0 m breiðum sem tengist stígakerfi Úlfarsfells. Tengistígar skulu vera frá íbúðahverfi að útivistarstíg út frá gangstéttum sem tryggja gott aðgengi að útivistarstíg og þar með aðgengi að útivistarsvæðum.

Gróður á útivistarsvæði við Leirtjörn skal taka mið af aðstæðum. Við bakka tjarnarinnar skal leitast við að endurheimta náttúrulegt gróðurlendi með áherslu á gróðursetningu íslenskra tegunda s.s. víðikjarr og gras sem þolir að vera tímabundið undir vatni. Fjær tjarnarbakkanum, upp við íbúðabyggðina, má notast við erlendar tegundir gróðurs til skjólmyndunar.

Við Leirtjörn, fyrir enda götu 3, er gert ráð fyrir leik og dvalarsvæði. Þar skal huga að aðgengi að vatninu sem hluta af útivistarsvæðinu, áningarstað og grasflöt til leikja. Einnig er þar gert ráð fyrir mögulegri staðsetningu listaverks í sjónlínu eftir götu frá Urðartorgi.

Austan við nýja íbúðabyggð, norðan við Skyggisbraut, er gert ráð fyrir nýju bílastæði fyrir allt að 30 bíla og áningarstað. Bílastæðið er ætlað fyrir göngufólk sem kemur til að stunda útivist á og við Úlfarsfell og kemur í stað bílastæðis við Skyggisbraut sem lendir undir íbúðabyggð.

1.3.10 Meðhöndlun ofanvatns á útivistarsvæði við Leirtjörn

Ofanvatnrásirnar liggja að útivistarsvæðinu fyrir enda götu 2, 3 og 4. Mikilvægt er að afrennsli ofanvatns sé sem hreinast þegar því er veitt í Leirtjörn. Leitast verður við að nota blágrænar

ofanvatnslausnir til að hreinsa ofanvatnið og mun samnýting útvistarsvæðisins og ofanvatnslausna höfð að leiðarljósi.

1.3.10 Jarðfræði og sprungur

Deiliskipulagstillagan tekur tillit til þekktra sprungna og gerir ekki ráð fyrir að byggingar verði reistar á þekktum sprungum.

Við úttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunni. Finnist sprungur innan byggingarreits, verður leitað álits jarðfræðings og verkfræðings en byggingarfulltrúi metur hvort ráðlegt sé að byggja á sprungunni enda teljist hún óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri sprungu verður þess krafist að hús verði hannað með það í huga að þola minni háttar sprunguhreyfingar t.d. með styrkingu sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar leggja til og hanna. Kostnaðarauki, sem af slíku hlýst, fellur á lóðarhafa.

Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarluta mun skipulags- og byggingarnefnd skera úr um hvort lóð telst nothæf. Teljist lóð nothæf að mati skipulags- og byggingarnefndar enda þótt staðsetning fyrirhugaðrar byggingar breytist eða mögulegt umfang hennar minnki ber lóðarhafi kostnað af öllu því sem sprungum fylgir. Kjósi lóðarhafi hins vegar að skila lóðinni, þegar svo stendur á, fær hann einungis endurgreitt gatnagerðargjald og áfallinn kostnað vegna jarðvegsframkvæmda. Annar útlagður kostnaður t.d. vegna hönnunar verður ekki endurgreiddur. Í úthlutunarskilmálum einstakra lóða verður nánar kveðið á um hvaða útlagður kostnaður lóðarhafa er ekki tækur til endurgreiðslu ef lóð er skilað. Þar verður einnig að finna almennar leiðbeiningar til lóðarhafa um réttarstöðu hans í slíkum tilvikum auk þess sem sérstaklega verður gerð grein fyrir hvaða skilyrði lóðarhafi þarf að uppfylla til að fá gatnagerðargjald endurgreitt auk áfallins kostnaðar vegna jarðvegsframkvæmda.

Ef embætti byggingarfulltrúa eða umhverfis- og skipulagsráð metur hins vegar lóð svo að hún sé ekki byggileg vegna sprungna mun lóðarúthlutunin falla niður og lóðarhafi fá gatnagerðargjald endurgreitt ásamt sannanlega áföllnum kostnaði vegna hönnunar og jarðvegsframkvæmda þ.m.t. sérstakan kostnað vegna verkfræði og jarðfræðiráðgjafar sem nauðsynlegt var að leggja í vegna ástands lóðarinnar. Frekari kostnaður verður ekki greiddur.

1.3.11 Fornminjar

Skipulagssvæðið tilheyrir jörðunum Lambhaga og Úlfarsá (Kálfakot). Á svæðinu er að finna fjóra skráða minjastaði. Þeir eru eftirfarandi:

123799 – 258 – 11 Sumarbústaður/gróðurreitir

123799 – 258 – 12 Útihús

123799 – 258 – 13 Garður

123799 – 258 – 14 Sumarbústaður/gróðurreitir

Þess fyrir utan má finna stríðsminjar á svæðinu og þá sérstaklega steypa grunna eftir braggahverfin South Belvoir og Tientsin. Minjarnar nr. 258 – 11, 258 – 13 og 258 – 14 flokkast undir yngri minjar og gerir Minjasafn Reykjavíkur því enga athugasemd við að þeim verði raskað vegna framkvæmda.

Minjar nr. 258 – 12 Útihús verða rannsakaðar áður en til framkvæmda kemur, hvað þær varðar, svo hægt sé að skera úr um aldur þeirra og minjagildi. Aðrar minjar eru ekki sýndar á uppdrætti þar sem þær verða ekki rannsakaðar.

Komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdarsvæðinu meðan á framkvæmdum stendur ber framkvæmdaraðila að tilkynna borgarminjaverði og Fornleifavernd ríkisins fundinn í samræmi við 13. grein þjóðminjalaga nr. 107/2001.

1.3.12 Hljóðvist

Gerðir voru sérstakir útreikningar á hljóðvist í Úlfarsárdalshverfi við vinnslu upprunalegs deiliskipulags. Sú athugun leiddi í ljós að miðað við gefnar forsendur færi hljóðstig yfir leyfileg mörk á nokkrum stöðum í hverfinu ef ekki yrði griðið til sérstakra aðgerða. Við þessu var brugðist með skilmálum um hljóðvist í deiliskipulaginu.

Nú hafa forsendur breyst, aðalskipulag gerir ekki lengur ráð fyrir byggð austan núverandi hverfis, og athugun á hljóðvist hverfisins bendir til þess að fyrirhugaðar ráðstafanir verði að mestu leyti ónauðsynlegar. Nánar er fjallað um hljóðvist í köflum 2.2.2 og 2.2.3 hér að aftan.

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Sameiginleg ákvæði

2.1.1 Landnotkun

Í Úlfarsárdalshverfi er heimilt að byggja íbúðarhús og húsnæði fyrir verslun og þjónustu sem samræmist íbúðarbyggð einkum á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut. Vegna nálægðar við íbúðir er eingöngu heimilt að reka eftirtaldar tegundir veitingarstaða á jarðhæðum: Veitingahús, kaffihús, veitingastofu og veislubjónustu samkvæmt lögum um veitinga- og gististaði. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma. Ekki er gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélrekstri innan deiliskipulagssvæðisins.

2.1.2 Byggingar

Við hönnun bygginga skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem hús eru á hallandi landi skal leitast við að stalla gólfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt.

Svalagangar sem tengja stigahús við íbúðir eru ekki leyfðir.

Í fjölbýlishúsum eru leyfðir kjallarar og reiknað með að þeir nýtist að hluta til sem bílageymslur í flestum tilvikum. Kjallarar eru leyfðir í sérbýlishúsum þar sem landhalli og jarðvegsdýpt gefa tilefni til.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásýnd götuhliða að Skyggnisbraut 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. Sambyggð sérbýlishús skal hanna sem eina heild. Ekki skal sami aðili hanna meira en eitt hús á hverri lóð. Sjá nánar kafla 2.2 Sérákvæði.

2.1.3 Íbúðarfjöldi og byggingarmagn

Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðarstærðir ofl. kemur fram í skilmálatöflu í kafla 3 hér á eftir. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi. Uppgefið byggingarmagn er hámark.

2.1.4 Byggingarlína

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin byggingarlína er heildregin á uppdrætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum: Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innskotum, sérstaklega við stigaganga. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir og sólpallar 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..

Opin byggingarlína er brotin á uppdrætti og umlykur byggingarreit ásamt bundinni byggingarlínu. Útveggir húss þurfa ekki að fylgja opinni byggingarlínu og mega ekki fara út fyrir hana að öðru leyti en um getur í kafla um byggingarreit hér að neðan.

2.1.5 Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Heimilt er, þar sem svo hagar til að mati skipulagsyfirvalda, að koma fyrir einangruðum rýmum í sökkli með aðgengi innan úr húsi. Ef rýmið er gluggalaust og án aðgengis utan frá, að undanskyldu björgunaropi, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber töflu í kafla 3. Ef rýmið hefur glugga og aðgengi utanfrá má það ekki vera stærra en svo að nýtingarhlutfall lóðar fari ekki yfir 0,9.

2.1.6 Fjarlægð milli húsa

Víða er fjarlægð milli húsa minni en lágmarksfjarlægðir skv. grein 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Þar sem fjarlægð milli húsa eða byggingarreita er minni en skv. grein 9.7.5 skal fara að akvæðum í kafla 9.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

2.1.7 Byggingarefni, litir og áferð

Leyfður er eftirtalinn frágangur útveggja:

- Lituð eða steind múrhúðun.
- Timburklæðning.
- Steinklæðning, -flísar.
- Sjónsteypa.
- Málmklæðning úr galvanhúðuðu eða ryðfríu efni.

Almennt skal leitast við að velja umhverfisvæn byggingarefni og byggingarefni sem hlotið hafa umhverfisvottun. Hafa skal í huga að byggingarefni sem innihald sink (Zn), kopar (Cu) og blý (Pb) geta haft neikvæð áhrif á umhverfi og heilsu manna og skal því leitast við að velja annað byggingarefni fyrir hjúpfelti s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu.

Svalahandrið skulu vera úr ryðfríum málmum eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni.

Á flöt þök komi gróðurþekja, hellur og/eða sjávarmöl af viðeigandi grófleika.

Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppdráttum.

2.1.8 Lóðir

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal vera hluti aðaluppdráttar. Með aðaluppdráttum sem lagðir eru fyrir embætti byggingarfulltrúa skal samtímis skila séruppdrætti lóðar gerðum af landslagsarkitekt.

Á teikningum skal meðal annars koma fram eftir því sem við á :

Meðhöndlun ofanvatns, yfirborðsfrágangur lóða, efnisval, hæðarsetningar og frágangur leiksvæða.

Staðsetning og frá gangur reiðhjólastæða, reiðhjólaskýla, sorpgeymslur og aðstaða til flokkunar.

Lóðarveggir, stoðveggir og skábrautir að kjöllurum.

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Meta skal eftir aðstæðum og endanlegri hönnun húsa hversu langt út frá húsi sérnotafletir ná. Þeir skulu þó ávallt ná a.m.k. þrjá metra út frá húsi þar sem gluggar eru og íverurými innan við, sé þess kostur, nema við þær húshliðar sem snúa að götum og torgum. Gera skal ráð fyrir aðgengi að sameiginlegri lóð út frá sérnotareitum þar sem þeir liggja að sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum.

Á nokkrum stöðum hagar svo til að raðhúsalóðir eru umkringdar af aðliggjandi lóðum og engin aðkoma að þeim nema í gegnum hús eða um nágrannalóðir. Við slíkar aðstæður ber nágrönnum að heimila aðkomu og umgang að þessum lóðum.

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteyptum lóðarveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni. Steinsteyptir lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram koma fram á aðaluppdráttum og séruppdráttum.

Þar sem sorpílát eru á lóð skal skerma þau af. Þau skal staðsetja og hanna samhliða byggingu. Sorpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við 84. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágangur á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um.

Á nokkrum stöðum hagar þannig til að bílastæði við götur á borgarlandi eru innan lóða. Á lóðarmörkum milli bílastæðis og götu skal lóðarhafi leggja kantstein sem er 50 mm hærri en aðliggjandi yfirborð fullfrágenginnar götu þannig að flötur bílastæða sé 50 mm hærri en yfirborð götu. Þennan frágang á lóðarmörkum skal lóðarhafi framkvæma á eigin kostnað.

Á lóðum með stofnfjárframlagi þar sem byggðar verða íbúðir til skilyrtra nota skal gróðursetja tré og runna við bílastæði eins og sýnt er á skýringaruppdrætti. Fyrirkomulag gróðurs skal koma fram á séruppdrætti lóðar sem fylgir aðalteikningum við byggingarleyfisumsókn.

Inni á lóð fjölbýlishúsa sem og lóðum við Leirtjörn (H,F,D og B) skal gera ráð fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum. Þar skal m.a. gera ráð fyrir sameiginlegri grillaðstöðu fyrir íbúa ásamt leikaðstöðu fyrir börn á öllum aldri. Leitast skal við að nýta svæðið á sem fjölbreyttastan hátt.

Lýsing skal undirstrika megin innganga inn á svæðið sem og gönguleið í gegnum sameiginlegt svæði. Val á ljósabúnaði skal vera samræmt innan lóða. Velja skal lampa sem eru sem minnst truflandi fyrir íbúa og beini ekki ljósum inn í íbúðir.

Göngustígar og dvalarsvæði skulu vera með hörðu yfirborði s.s. hellur eða malbik. Forðast skal stóra einsleita malbikaða fleti á sameiginlegum svæðum og skulu malbikaðir fletir brotnir upp með hellulögn.

Leiksvæði þar sem leiktækjum er komið fyrir skal vera með viðurkenndri fallvörn.

Markmið deiliskipulagsins er að ný byggð hafi grænt yfirbragð og er hér átt við bæði gróður og grassvæði. Þetta á við inni á lóðum og einnig ásýnd lóða frá götu og gangstéttum. Almennt gildir að 20% af heildarstærð lóðar skal vera með grænu yfirbragði nema fyrir lóð C1, C2 og E skal minnst 15% af lóð vera með grænu yfirbragði.

Gera skal ráð fyrir gróðri á allt að 40% lóðarmarka. Lóðarmörk lóðar ásamt afmörkun sérafnotareita reiknast sem ein heild. Bent er á að þar sem rými er takmarkað má nota klifurplöntur til þess að ná fram grænu yfirbragði á lóð. Ekki er heimilt að setja upp grindverk hærra en 120 cm á lóðarmörkum er liggja út að gangstétt. Um hæð grindverks á öðrum lóðarmörkum gilda almennir skilmálar byggingarreglugerðar. Ekki skal setja gróður nær gangstétt en 60 sm.

Gróðursetja skal a.m.k. 1 tré eða stóra runna (hærri en 2,5m) fyrir hverja hverja 100m² af stærð lóðar. Þar sem útbúa á gróðursvæði ofan á bílakjöllurum skal hafa í huga að til að útbúa gróðurbeð fyrir trjágróður þarf minnst 60 cm jarðvegðýpt og 2,0 í þvermál fyrir hvert tré. Ef notast er við upphækkuð gróðurker, t.d. ofan á bílakjöllurum, skulu gróðurbeð vera klædd með einangrunarefni að innan til að hlífa rótum. Bent er á að kantar fyrir gróðurbeð geta einnig nýst sem setsvæði inni á lóð.

Lóð E. er miðstöð verslunar og þjónustu á svæðinu. Hafa skal samráð við Reykjavíkurborg um val á búnaði og efnisval inn á lóð E. Búnaður skal vera í samræmi við búnað á torgi þ.a. svæðið myndi eina heild.

Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt, en í byggð norðan Skyggisbrautar þarf að ganga frá afvötnun lóðar strax á byggingartíma.

2.1.9 Bílastæði og bílageymslur

Innan marka deiliskipulagsins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa:

Íbúðir minni en 60 fm: 1 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 1 stæði á íbúð.

Íbúðir 60 - 80 fm: 1,5 stæði utanhúss eða í bílageymslu. Samtals 1,5 stæði á íbúð.

Íbúðir í fjölbýlishúsum stærri en 80 fm: 2 stæði utanhúss eða í bílageymslu.

Samtals 2 stæði á íbúð.

Sérbyli: 1 stæði í bílageymslu og 2 stæði utanhúss.

Ekki eru talin stæði í bílageymslum sérbylishúsa þar sem bílastæði eru fyrir framan innkeyrsludyr.

Undanþegnar ofangreindri bílastæðakröfu eru lóðir með stofnfjárframlagi þar sem byggðar verða íbúðir til skilyrtra nota. Umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar er heimilt að samþykkja frávík frá skilmálum þessum fyrir einstakar lóðir þegar um er að ræða húsnaði sem fellur undir markmið laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

Á þeim lóðum skal vera u.þ.b. eitt bílastæði á jörðu fyrir hverja íbúð. Ekki er gerð krafa um bílastæði í bílageymslum. Sem mótvægisáðgerð til að koma í veg fyrir of stóra bílastæðafláka á þeim lóðum þar sem vikið er frá kröfu skilmála um fjölda bílastæða og bílageymslur í kjöllum er gerð sérstök krafa um gerð bílastæða og fyrirkomulag gróðurs umhverfis bílastæði á lóð. Fyrirkomulag bílastæða kemur fram á deiliskipulagsuppdraetti og dæmi um fyrirkomulag gróðurs kemur fram á skýringaruppdraetti fyrir lóð A.

Bílastæði á borgarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerkja íbúðum eða telja með í bílastæðabókhalda fyrir einstakar lóðir.

Kvöð um almenningssnotkun er á stæðum við skóla, leikskóla og aðrar þjónustustofnanir og skulu þau opin almenningi utan skóla- og vinnutíma.

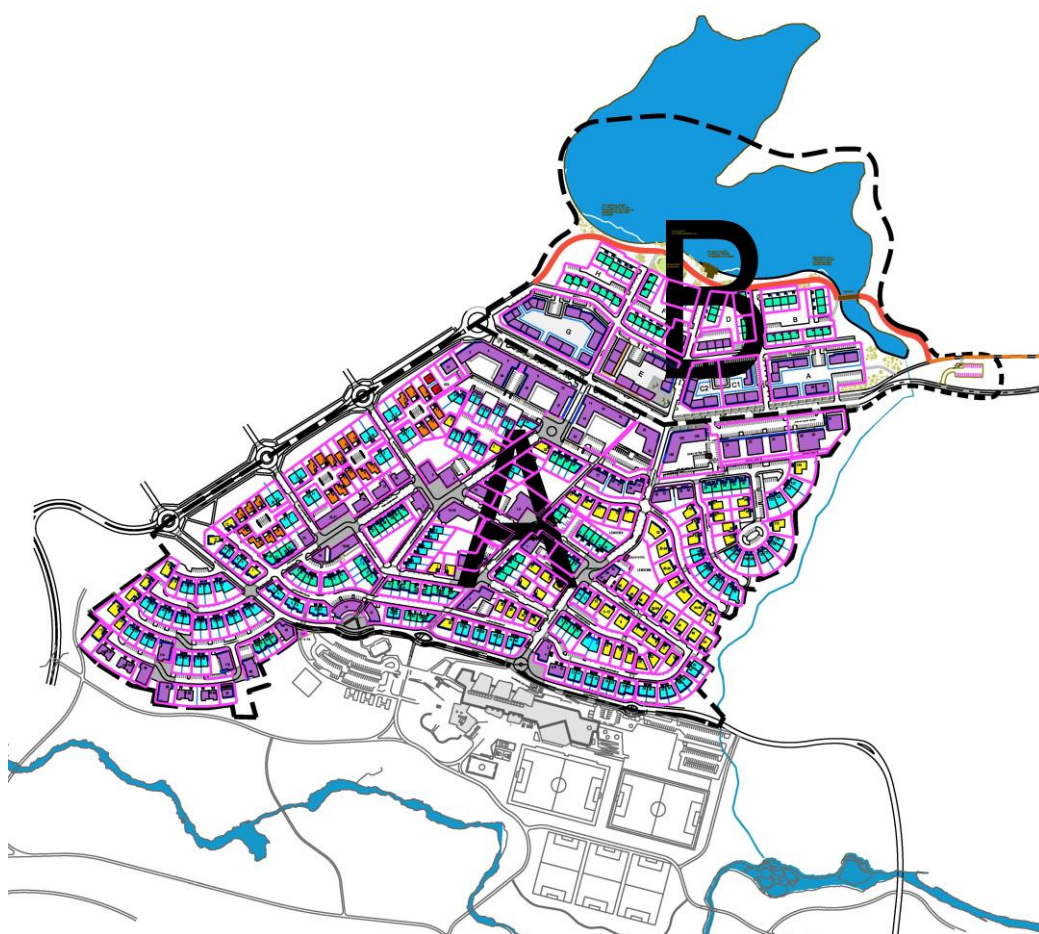
2.2 Sérákvæði

2.2.1 Reitaskipting og íbúðargerðir

Deiliskipulagssvæðinu er skipt í tvo umfjöllunarhluta.

Svæði A: Svæði sunnan Skyggnisbrautar.

Svæði B: Svæði norðan Skyggnisbrautar (nýr hverfishluti).



Svæðaskipting deiliskipulags

2.2.2 Meðhöndlun ofanvatns innan lóða á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

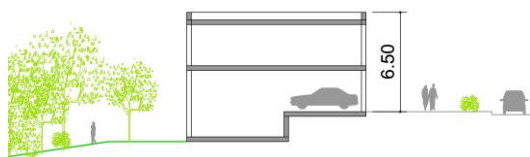
Í stað hefðbundinna heimaæðar mun hver lóð fá úthlutaðan tengipunkt við ofanvatnsrásir á yfirborði fyrir ofanvatn sem fellur á lóðina. Gert er ráð fyrir einum tengipunkt fyrir hverja lóð.

Ef lóðarhafi hyggst nota drenrör til að verja byggingar og húsgrunna fyrir vatni, skal lóðarhafi að skila vatninu í tengipunkt við ofanvatnsrás á yfirborði.

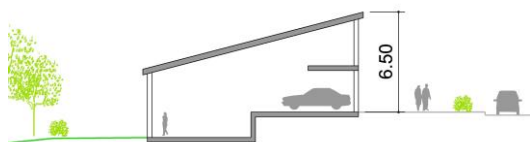
Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðaruppdrætti og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

2.2.3 Sambyggð og sérstæð sérbýlishús

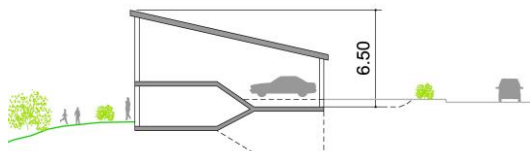
Sambyggð og sérstæð sérbýlishús eru á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílgeymslum. Sjá skýringarmyndir.



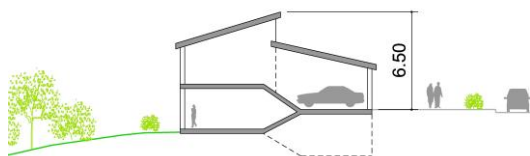
Dæmi um stallað sérbýlishús með flötu þaki í hallandi landi neðan við götu.



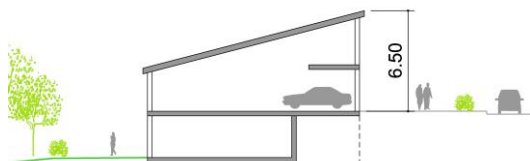
Dæmi um stallað sérbýlishús með einhalla þaki í hallandi landi neðan við götu.



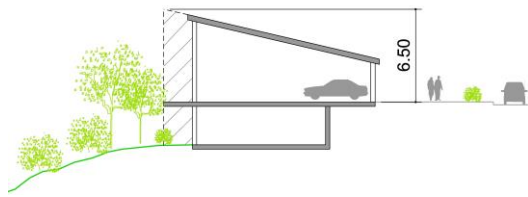
Dæmi um stallað sérbýlishús með einhalla þaki í hallandi landi neðan við götu.



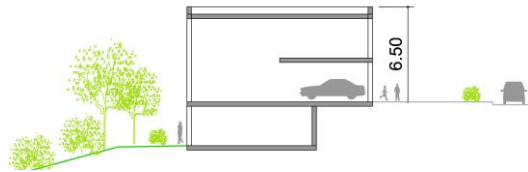
Dæmi um stallað sérbýlishús með tvíhalla þaki neðan við götu.



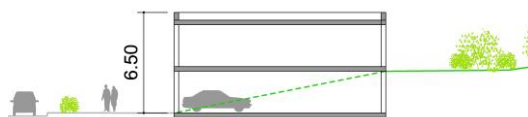
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með hallandi þaki í miklum halla neðan við götu.



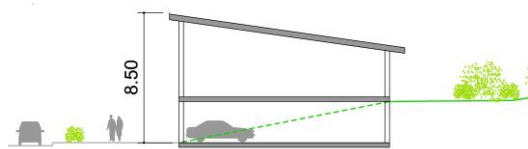
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með hallandi þaki í miklum halla neðan við götu.



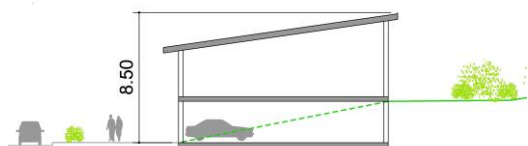
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með flötu þaki í miklum halla neðan við götu.



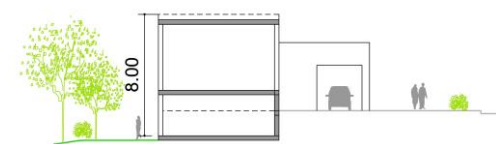
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með flötu þaki í miklum halla ofan við götu.



Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með einhalla þaki í miklum halla ofan við götu.



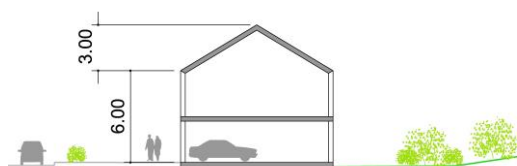
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með einhalla þaki í miklum halla ofan við götu.



Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með hallandi þaki. Skorið þvert á landhalla, aðkoma að langhlið.



Dæmi um tveggja hæða tvíbýlishús með flötu þaki.



Dæmi um tveggja hæða raðhús með mænispaki.

Hönnun húsa og lóða:

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skulu hönnuðir aðlagðir húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð.

Þar sem áður var gert ráð fyrir einbýlishúsum í Gefjunar- og lóðunarbrenni verður heimilt að hafa tvíbýlishús til dæmis með sérhæðafyrirkomulagi. Reiknað er með að innbyggður bílskúr verði valkvæður og minni íbúð geti verið á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð þar sem byggingarreitir efri hæðar er að jafnaði stærri. Aðkoma að íbúð á efri hæð skal vera á neðri hæð um forstofu og innanhússtiga. Ef heimild til byggingar tvíbýlishúss verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.

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.

Húshæð á svæði A (sunnan Skyggisbrautar):

Leyfðar eru tvær fullar hæðir eða þrír til fjórir pallar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarkshæð byggingar er 6,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA) þar sem aðkomuhæð er efri hæð. Hámarkshæð byggingar er 8,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er neðri hæð. Sjá skýringarmyndir. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Húshæð á svæði B (norðan Skyggisbrautar):

Leyfðar eru tvær fullar hæðir eða þrír til fjórir pallar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarksvegghæð tveggja hæða bygginga er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksvegghæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3,0 metra upp fyrir hámarksvegghæð. Sjá skýringarmyndir.

Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Þakgerðir á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar):

Þök skulu vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak rís á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform bygginga komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

Þakgerðir á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

Þök sérbýlishúsa á svæði B skulu vera mænisþök eða flöt þök. Mænir skal að jafnaði vera samsíða þeirri götu sem húsið stendur við. Þakhalli skal ekki vera minni en 10 gráður. Heimilt er að hafa mismunandi þakhalla, stalla mæni eða snúa í undantekningartilvikum, vera með misháa mæna eða blanda saman hallandi og flötum þökum á einstökum húsum í beinum raðhúsasamstæðum. Nauðsynlegt er að ná fram hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun.

Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksveggshæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksveggshæð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Útbyggingar og svalir:

Sbr. kafli 2.1.4. Heimilt er að gera þaksvalir.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymslur eru innbyggðar á aðkomuhæð. Útfæra má bílgeymslur sem bílskýli þar sem við á.

Lóðarfrágangur:

Lóðarfrágangur skal vera skv. kafla 2.1.8 Lóðir.

Kvaðir á lóðum:

Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði í gili skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði. Hæðarmun skal taka upp með samræmdri grjóthleðslu.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 23A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða nr. 23-41 við Friggjarbrunn.

Íbúar kosta og sjá um uppbyggingu, frágang og viðhald sameiginlegra lóða í samræmi við ákvæði laga um fjöleignahús.

Almenn göngukvöð er á lóðinni 23A við Friggjarbrunn. Kvöð um kantsteinsfrágang á lóðum milli bílastæða og götu á lóðunum Friggjarbrunnur 23-41 og 23A, sbr. kafla 2.1.8 Lóðir.

Almenn göngukvöð er á lóðunum Urðarbrunnur 33-35 og Urðarbrunnur 130-134.

Almenn göngukvöð er um sameiginlegar lóðir fjölbýlis- og sérbýlishúsa á svæði B.

Hljóðvist:

Tryggð verður hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum húsa er snúa að Mímisbrunni með hljóðvörnum á borgarlandi á kostnað Reykjavíkurborgar.

2.2.4 Fjölbýlishús

Fjölbýlishús eru 2-5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í mismunandi miklum halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgrafin alfarið eða að hluta til.

Almennt séð er gerð krafa um fjölbreytileika í íbúðarstærðum. Gert er ráð fyrir hæfilegri blöndun íbúðarstærða á hverri lóð fyrir sig. Þannig er samhengi annars vegar á milli fjölda bílastæða sem unnt er að koma fyrir á hverri lóð fyrir sig og fjölda og stærð íbúða hins vegar.

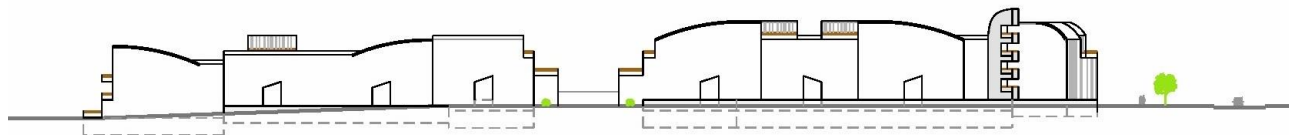
Fjölbýlishús við Skyggnisbraut, eru 3-5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin vestan Urðartorgs standa í halla. Bílageymsluhæð er að fullu niðurgrafin að Skyggnisbraut. Austustu húsin standa á nánast flötu landi.

Hönnun húsa og lóða á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar):

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skal aðlagja húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð.

Stigahús skulu vera lokuð og upphituð. Fjölbýlishúsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrými á lóð. Á móti kemur að húsin standa víða við torg þar sem ágæt útivistarrými fyrirfinnast. Einnig er gert ráð fyrir að þakgarðar fylgi öllum stærri íbúðum og rúmgóðar svalir þeim minni.

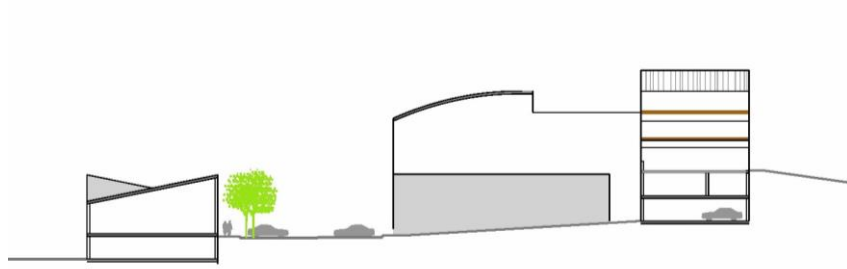
Séruppdrættir af lóðum fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum, sbr. 2.1.8 Lóðir.



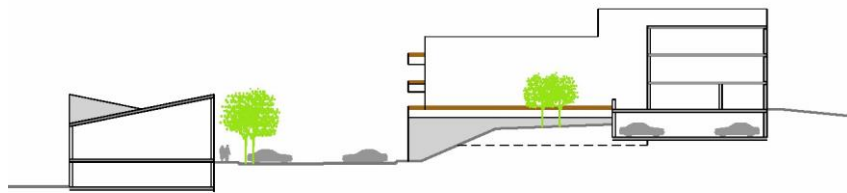
Dæmi um fjölbýlishús séð frá Skyggnisbraut til suðurs.



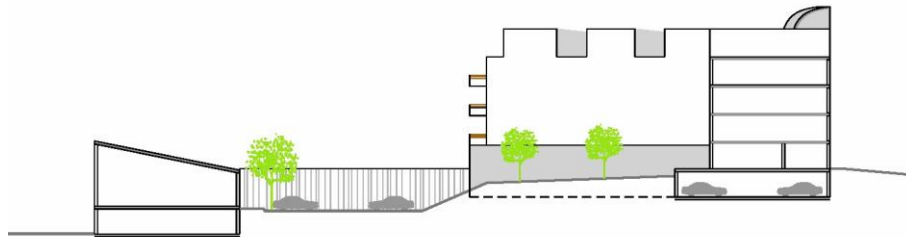
Dæmi um fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut, séð frá Friggjarbrunni.



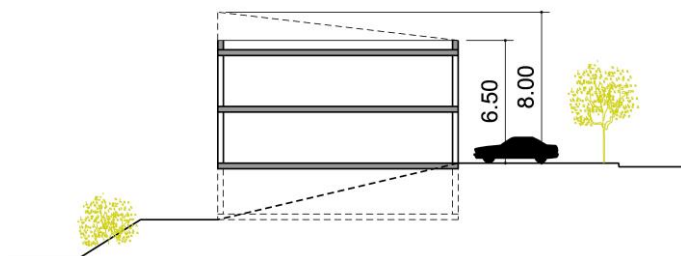
Dæmigert snið í fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut og sérbýlishús við Friggjarbrunn.



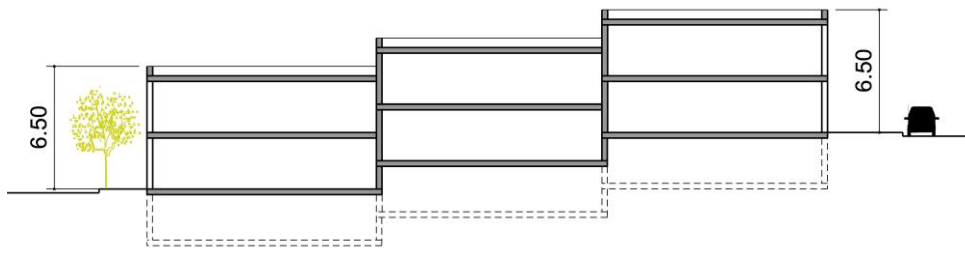
Dæmigert snið í fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut og sérbýlishús við Friggjarbrunn.



Dæmigert snið í fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut og sérbýlishús við Friggjarbrunn.



Dæmigert snið í tveggja hæða fjölbýlishús inni í hverfi á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar).



Dæmigert snið í tveggja hæða fjölbýlishús inni í hverfi á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar). Húsið er stallað til aðlögunar að landi.

Á lóð nr. 25-27 við Freyjubrunn og á lóð nr. 3-5 við Friggjarbrunn getur verið erfitt að koma fyrir leiksvæðum innan lóðar. Ef ekki reynist mögulegt að uppfylla kröfur um leiksvæði barna innan þessara lóða skal Reykjavíkurborg, í samráði við lóðarhafa, koma fyrir leikaðstöðu við þessi hús, á torgsvæðum eða á nærliggjandi opnum svæðum.

Hönnun húsa og lóða á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð. Húsin standa á lóðum norðan Skyggnisbrautar og móta götumynd norðurhliðar götunnar. Húsin fylgja bundinni byggingarlínu meðfram götunni með þeim frávikum sem skilmálar leyfa. Gert er ráð fyrir verslun og þjónusturýmum á jarðhæðum tiltekinna húsa við götuna. Í göturýminu næst húsunum eru sérnotafletir jarðhæðaríbúða þar sem það á við forgarðar sem handhafar rýmanna móta. Heimilt er að skilja að opinbert rými og sérnotafleti með lágu limgerði eða gróðri og timburgirðingum að hámarki 1.20 metrar að hæð. Víxla skal gróðri og girðingum með hæfilegu millibili. Útfærsla á þessu fyrirkomulagi skal fylgja lóðarteikningum landslagsarkitekts sem eins og áður segir eru hluti aðalteikninga.

Húshæð á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar):

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

Hámarksvegghæð tveggja hæða bygginga er 6,5 metrar og þriggja hæða bygginga 9,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA) ef þök eru flöt. Ef þök eru hallandi er hámarkshæð tveggja hæða bygginga 8,0 metrar og hámarkshæð þriggja hæða bygginga 11,0 metrar.

Fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut mega vera 3-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar.

Álma, sem gengur til suðurs meðfram Friggjarbrunni, skal ekki vera hærri en 11,2 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Aðrar álmur, sem ganga til suðurs, ásamt álmu meðfram Mímisbrunni og samtengdri byggingu á lóðinni nr. 51 við Friggjarbrunn, skulu ekki vera hærri en 11,2 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Hámarkshæð fjögurra hæða bygginga við Skyggnisbraut er 12,0 metrar yfir viðmiðunarkóta jarðhæðar við Skyggnisbraut. Hámarkshæð fimmhæða bygginga má vera 15,0 metrar yfir viðmiðunarkóta jarðhæðar að Skyggnisbraut.

Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega

þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Húshæð á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

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

Fjölbýlishús við norðanverða Skyggnisbraut mega vera 3-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar sem er að fullu niðurgráfin.

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

Hámarksveggshæð fjögurra hæða bygginga við Skyggnisbraut er 12,0 metrar viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).

Hámarksveggshæð fimmhæða bygginga má vera 15,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Ef þök eru flöt bætast 0,50 metrar við uppgefnar veggshæðir.

Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksveggshæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksveggshæð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykfáfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Þakgerðir á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar):

Þök fjölbýlishúsa á svæði A skulu vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15 gráður. Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak rís á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform bygginga komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla. Ekki skulu þök af sömu gerð vera lengri en 25 metrar, nema þau séu stölluð í hæð eða að breytt sé um stefnu halla.

Þakgerðir á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

Þök fjölbýlishúsa á svæði B skulu vera mænispök eða flöt þök. Mænir skal að jafnaði vera samsíða þeirri götu sem húsið stendur við. Þakhalli skal ekki vera minni en 10 gráður á hallandi þökum. Heimilt er að hafa mismunandi þakhalla, stalla mæni eða snúa í undantekningartilvikum, vera með misháa mæna, hafa efstu hæð inndregna eða blanda saman hallandi og flötum þökum á einstökum húsum í beinum húsasamstæðum. Æskilegt er að ná fram hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun.

Útbyggingar og svalir:

Sbr. kafli 2.1.4. Heimilt er að gera þaksvaí.

Bílageymslur og bílastæði:

Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgráfnar þar sem landhalli gefur tilefni til. Þar sem bílageymslur eru neðan jarðar og ná út undan húsum á garðsvæðum skal miða við að þök þeirra geti borið gróðurþekju með trjám og runnum.

Lóðarfrágangur:

Lóðarfrágangur skal vera skv. kafla 2.1.8 Lóðir.

Við fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut skal afmarka garða til suðurs að Friggjarbrunni með limgerði meðfram gangstéttum og bílastæðum.

Kvaðir á lóðum:

Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði í gili skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði. Hæðarmun skal taka upp með samræmdri grjóthleðslu.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 47A við Friggjarbrunn skal vera sameign lóða veitustofnana nr. 47 og 49 við Friggjarbrunn.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 51A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða nr. 51 og 53 við Friggjarbrunn og nr. 2-6 við Skyggnisbraut.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 53A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða nr. 53 og 55-57 við Friggjarbrunn og nr. 2-6 og 8-12 við Skyggnisbraut.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 31A við Freyjubrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða nr. 31 og 33 við Freyjubrunn.

Kvöð um kantsteinafrágang á lóðarmörkum milli bílastæða og götu á lóðunum Skyggnisbraut 2-12 og 14-18, Urðarbrunnur 33-35 og 130-134, Friggjarbrunnur 42-44 og 53-57, Úlfarsbraut 116, Gerðarbrunnur 2-10, Freyjubrunnur 16-20, sbr. 2.1.8 Lóðir.

Almenn göngukvöð er um sameiginlegar lóðir fjölbýlis og sérbýlishúsa á svæði B.

Hljóðvist:

Gerðar verða ráðstafanir til að tryggja hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum húsa næst Mímisbrunni. Gera skal ráðstafanir við hönnun fjölbýlishúsa er snúa að götu/torgi til að tryggja fullnægjandi hljóðvist innanhúss. Tryggja skal með sértækum aðgerðum leyfilegt hljóðstig á þakgörðum og svölum. Gera skal ráðstafanir við hönnun fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut er snúa að götunni til að tryggja fullnægjandi hljóðvist innanhúss. Um er að ræða norðlægar hliðar húsa. Ekki skal gera ráð fyrir svölum nema þeim sé unnt að loka með gleri á hljóðheldan hátt. Við alla opnanlega glugga skal t.d. gera ráð fyrir útloftunarbúnaði með hljóðgildru eða hliðstæðum búnaði sem gerir kleift að lofta húsrými eðlilega án þess að opna glugga.

3 SKILMÁLATÖFLUR

Skilmálatöflur fyrir svæði A, sunnan Skyggnisbrautar. Hér má lesa sérskilmála fyrir hverja lóð. Lóðir eru flokkaðar eftir götuheitum.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Úlfarsbraut								
Hús nr. 2-4	Parhús	2	832	530	0,64	2	4	
Hús nr. 6-8	Parhús	2	715	410	0,57	2	4	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	597	438	0,73	2	4	
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	407	227	0,56	1	2	
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	607	349	0,57	1	2	
Samtals			3.158	1.954		8	16	
Hús nr. 18-20	Parhús	2	781	526	0,67	2	4	
Hús nr. 22-24	Parhús	2	779	448	0,58	2	4	
Hús nr. 26-28	Parhús	2	708	392	0,55	2	4	
Hús nr. 30-32	Parhús	2	676	392	0,58	2	4	
Hús nr. 34-36	Parhús	2	572	444	0,78	2	4	
Hús nr. 38-40	Parhús	2	622	448	0,72	2	4	
Hús nr. 42-44	Parhús	2	609	467	0,77	2	4	
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	440	284	0,65	1	2	
Samtals			5.187	3.401		15	30	
Hús nr. 48	Fjölbýlishús	3	570	1.234	2,16	9	10	
Lóð nr. 48A	Veitustofn.		35				0	
Hús nr. 50-56	Raðhús	2	1.008	750	0,74	4	8	
Hús nr. 58-60	Parhús	2	684	440	0,64	2	4	
Hús nr. 62-64	Parhús	2	684	440	0,64	2	4	
Hús nr. 66-68	Parhús	2	611	400	0,65	2	4	
Hús nr. 70-72	Parhús	2	600	400	0,67	2	4	
Hús nr. 74	Einbýlishús	2	359	224	0,62	1	2	
Hús nr. 76	Einbýlishús	2	778	390	0,50	1	2	
Hús nr. 78	Einbýlishús	2	500	384	0,77	1	2	
Samtals			5.829	4.662		24	40	
Hús nr. 80	Fjölbýlishús	3	1.315	1.306	0,99	9	22	
Hús nr. 82	Fjölbýlishús*	2,5	539	833	1,55	4	5	3P ómerkt í götu
Hús nr. 84-88	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Hús nr. 90-94	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Hús nr. 96	Fjölbýlishús*	2,5	611	1.225	2,01	6	7	
Hús nr. 98	Fjölbýlishús*	2,5	558	1.225	2,20	6	7	
Hús nr. 100-104	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Hús nr. 106-110	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Hús nr. 112	Einbýlishús	2	707	366	0,52	1	2	
Hús nr. 114	Fjölbýlishús	3	689	1.306	1,90	9	15	
Hús nr. 116	Fjölbýlishús	3	979	1.362	1,39	9	18	
Samtals			8.306	10.023		68	112	
Úlfarsbraut samtals								
			22.479	20.040	0,89	115	198	
Freyjubrunnur								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	480	284	0,59	1	2	
Hús nr. 3-5	Parhús	2	572	380	0,66	2	4	
Hús nr. 7-9	Parhús	2	514	324	0,63	2	4	
Hús nr. 11	Einbýlishús	2	621	244	0,39	1	2	
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	530	300	0,57	1	2	
Hús nr. 15-21	Raðhús	2	989	944	0,95	4	8	
Hús nr. 23	Fjölbýlishús*	2,5	610	755	1,24	5	11	
Hús nr. 25-27	Fjölbýlishús*	2,5	871	1.566	1,80	8	16	
Hús nr. 29	Fjölbýlishús*	2,5	804	788	0,98	5	6	4P ómerkt í götu
Hús nr. 31	Fjölbýlishús*	2,5	592	788	1,33	7	6	4P ómerkt í götu
Lóð nr. 31A	Bílastæðalóð		209				0	
Hús nr. 33	Fjölbýlishús*	2,5	496	788	1,59	7	6	5P ómerkt í götu
Samtals			7.287	7.161	0,98	43	67	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksst ærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.041	838	0,80	4	8	
Hús nr. 10-14	Raðhús	2	1.025	728	0,71	3	6	
Hús nr. 16-20	Fjölbýlishús*	2,5	1.351	2.370	1,75	14	26	
Hús nr. 22-32	Raðhús	2	1.562	1.344	0,86	6	12	
Samtals			4.979	5.280	1,06	27	52	
Freyjubr. samtals			12.266	12.441	1,01	70	119	
Gefjunarbrunnur								
Hús nr. 1-3	Parhús	2	713	520	0,73	2	4	
Hús nr. 5	tvíbýlishús	2	323	280	0,87	2	3	
Hús nr. 7	tvíbýlishús	2	331	280	0,85	2	3	
Hús nr. 9	tvíbýlishús	2	351	280	0,80	2	3	
Hús nr. 11	tvíbýlishús	2	334	280	0,84	2	3	
Hús nr. 13	tvíbýlishús	2	314	280	0,89	2	3	
Hús nr. 15	tvíbýlishús	2	314	280	0,89	2	3	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	774	520	0,67	2	4	
Samtals			3.454	2.720	0,79	16	26	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	733	520	0,86	2	4	
Hús nr. 6	tvíbýlishús	2	272	280	1,03	2	3	
Hús nr. 8	tvíbýlishús	2	272	280	1,03	2	3	
Hús nr. 10	tvíbýlishús	2	454	330	0,73	2	3	
Hús nr. 12	tvíbýlishús	2	266	280	1,05	2	3	
Hús nr. 14	tvíbýlishús	2	295	280	0,95	2	3	
Hús nr. 16	tvíbýlishús	2	270	280	1,04	2	3	
Hús nr. 18	tvíbýlishús	2	278	280	1,01	2	3	
Hús nr. 20-22	Parhús	2	765	520	0,68	2	4	
Samtals			3.605	3.050	0,85	18	29	
Gefjunarbr. samtals			7.059	5.770	0,82	34	55	
Lofnarbrunnur								
Hús nr. 1-7	Fjölbýlishús	2	1.267	1.200	0,95	10	16	fj. P m. v. íb.stærðir
Samtals						10	16	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	663	468	0,71	2	4	
Hús nr. 6-8	Parhús	2	711	470	0,66	2	4	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	667	440	0,66	2	4	
Hús nr. 14	Fjölbýlishús*	2,5	664	1.512	2,28	8	9	P sem vantar er í götu
Hús nr. 16	Fjölbýlishús*	2,5	610	978	1,60	4	5	P sem vantar er í götu
Hús nr. 18-20	Parhús	2	528	344	0,65	2	4	
Hús nr. 22-28	Raðhús	2	915	680	0,74	4	8	
Hús nr. 30	Einbýlishús	2	650	360	0,55	1	2	
Hús nr. 32-34	Parhús	2	665	480	0,72	2	4	
Hús nr. 36-38	Parhús	2	665	480	0,72	2	4	
Hús nr. 40-42	Parhús	2	665	480	0,72	2	4	
Hús nr. 44-46	Parhús	2	695	550	0,79	2	4	
Samtals			8.098	7.242	0,89	33	56	
Lofnarbr. samtals			8.098	7.242	0,89	43	72	
Fríggjarbrunnur								
Hús nr. 1	Fjölbýlishús*	2,5	646	1.238	1,92	6	6	P sem vantar er í götu
Hús nr. 3-5	Fjölbýlishús*	2,5	1.586	2.436	1,54	12	25	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksst ærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	388	258	0,66	1	2	
Hús nr. 9-11	Parhús	2	420	364	0,87	2	4	
Hús nr. 13-15	Parhús	2	561	364	0,65	2	4	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	396	364	0,92	2	4	
Hús nr. 21	Einbýlishús	2	318	247	0,78	1	2	
Hús nr. 23-25	Parhús	2	619	424	0,68	2	4	
Lóð nr. 23A	Bílastæðalóð		1.030			0	0	
Hús nr. 27-29	Parhús	2	425	364	0,86	2	4	
Hús nr. 31-33	Parhús	2	471	364	0,77	2	4	
Hús nr. 35-37	Parhús	2	425	364	0,86	2	4	
Hús nr. 39-41	Parhús	2	486	364	0,75	2	4	
Hús nr. 43-45	Parhús	2	918	410	0,45	2	4	
Hús nr. 47	Veitustofn	1	248	100	0,40	0	0	
Lóð nr. 47A	Aðkomulóð		517			0	0	
Hús nr. 49	Veitustofn	1	309	100	0,32	0	0	
Hús nr. 51	Fjölbýlishús	3	683	952	1,39	10	14	
Lóð nr. 51A	Aðkomulóð		226			0	0	
Samtals			10.673	8.713	0,82	48	85	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	648	406	0,63	2	4	
Hús nr. 6-8	Parhús	2	724	408	0,56	2	4	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	724	408	0,56	2	4	
Hús nr. 14-16	Fjölbýlishús*	2,5	1.524	2.523	1,66	13	14	P sem vantar er í götu
Hús nr. 18	Fjölbýlishús*	2,5	636	839	1,32	7	11	
Hús nr. 20-22	Parhús	2	693	408	0,59	2	4	
Hús nr. 24-26	Parhús	2	693	408	0,59	2	4	
Hús nr. 28-30	Parhús	2	663	408	0,62	2	4	
Hús nr. 32	Einbýlishús	2	456	340	0,75	1	2	
Hús nr. 34-40	Raðhús	2	1.388	998	0,72	4	8	
Samtals			8.149	7.146	0,88	37	59	
Fríggjarbr. samtals			18.822	15.859	0,84	85	144	
Iðunnarbrunnur								
Hús nr. 1-3	Parhús	2	780	520	0,67	2	4	
Hús nr. 5	tvíbýlishús	2	319	280	0,88	2	3	
Hús nr. 7	tvíbýlishús	2	327	280	0,86	2	3	
Hús nr. 9	tvíbýlishús	2	444	280	0,63	2	3	
Hús nr. 11	tvíbýlishús	2	326	280	0,86	2	3	
Hús nr. 13	tvíbýlishús	2	423	280	0,66	2	3	
Hús nr. 15	tvíbýlishús	2	339	280	0,83	2	3	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	768	520	0,68	2	4	
Samtals			3.726	2.720	0,73	16	26	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	800	520	0,65	2	4	
Hús nr. 6	tvíbýlishús	2	333	280	0,84	2	3	
Hús nr. 8	tvíbýlishús	2	333	280	0,84	2	3	
Hús nr. 10	tvíbýlishús	2	342	280	0,82	2	3	
Hús nr. 12	tvíbýlishús	2	364	280	0,77	2	3	
Hús nr. 14	tvíbýlishús	2	369	280	0,76	2	3	
Hús nr. 16	tvíbýlishús	2	379	280	0,74	2	3	
Hús nr. 18-20	Parhús	2	917	520	0,57	2	4	
Samtals			3.837	2.720	0,71	16	26	
Iðunnarbr. samtals			7.563	5.440	0,72	32	52	
Síðjarbrunnur								

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	392	281	0,72	1	2	
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	432	284	0,66	1	2	
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	456	400	0,88	1	2	
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	479	305	0,64	1	2	
Samtals			1.759	1.270	0,72	4	8	
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.426	920	0,65	4	8	
Hús nr. 10-16	Raðhús	2	1.199	838	0,70	4	8	
Hús nr. 18-24	Raðhús	2	1.170	848	0,72	4	8	
Hús nr. 26	Einbýlishús	2	451	255	0,57	1	2	
Hús nr. 28	Einbýlishús	2	403	255	0,63	1	2	
Hús nr. 30	Einbýlishús	2	355	225	0,63	1	2	
Hús nr. 32	Einbýlishús	2	341	295	0,87	1	2	
Samtals			5.345	3.636	0,68	16	32	
Sífarbr. samtals			7.104	4.906	0,69	20	40	
Sjafnarbrunnur								
Hús nr. 1-3	Fjölbýlishús*	2,5	1.908	2.772	1,45	15	29	
Hús nr. 5-9	Raðhús	2	845	730	0,86	3	6	
Hús nr. 11-19	Raðhús	2	1.471	1.280	0,87	5	10	
Samtals			4.224	4.782	1,13	23	45	
Hús nr. 2	Fjölbýlishús*	2,5	866	1.955	2,26	9	10	P sem vantar er í götu
Hús nr. 4-10	Raðhús	2	953	1.010	1,06	4	8	
Samtals			1.819	2.965	1,63	13	18	
Sjafnarbr. samtals			6.043	7.747	1,28	36	63	
Skyggnisbraut og Friggjarbrunnur (Húsnúmer við tvær götur á sömu lóð)								
S.br. 2-6 og F.br 53	Fjölbýlishús	4	3.158	7.380	2,34	61	88	P sem vantar er í götu
Lóð nr. 53A	Bílastæðalóð		711			0	0	
S.br. 8-12 & F.br 55-5	Fjölbýlishús**	3,5	3.040	7.188	2,36	51	86	P sem vantar er í götu
S.br. 14-18 & F.br. 42	Fjölbýlishús**	3,5	3.820	5.670	1,48	52	78	P sem vantar er í götu
Samtals			10.729	20.238	1,89	164	252	
Skyggnisbraut								
Skyggnisbraut 20-24	Fjölbýlishús	4	4.793	4.800	1,00	51	64	
Skyggnisbraut 26-30	Fjölbýlishús	4	3.379	5.864	1,74	38	59	
Samtals			8.172	10.664	1,30	89	123	
Nönnubrunnur								
Hús nr. 1	Fjölbýlishús*	2,5	1.026	1.527	1,49	10	20	
Samtals			1.026	1.527	1,49	10	20	
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	866	872	1,01	4	8	
Samtals			866	872	1,01	4	8	
Nönnubr. samtals			1.892	2.399	1,27	14	28	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Gerðarbrunnur								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	484	265	0,55	1	2	
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	315	215	0,68	1	2	
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	440	295	0,67	1	2	
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	454	295	0,00	1	2	
Hús nr. 9	Einbýlishús	2	671	390	0,58	1	2	
Hús nr. 11-13	Einbýlishús	2	674	390	0,58	1	2	
Hús nr. 15	Einbýlishús	2	424	255	0,60	1	2	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	560	495	0,88	2	4	
Samtals			4.023	2.600	0,65	9	18	
Hús nr. 2-10	Fjölbýlishús	2	1.464	1.465	1,00	12	19	t.d. 12 úti, 7 inni
Hús nr. 12-14	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 16-18	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 20-22	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 24-26	Parhús	2	605	455	0,75	2	4	
Hús nr. 28-30	Parhús	2	752	505	0,67	2	4	
Hús nr. 32-34	Parhús	2	745	500	0,67	2	4	
Hús nr. 36-38	Parhús	2	710	500	0,70	2	4	
Hús nr. 40-42	Parhús	2	663	475	0,72	2	4	
Hús nr. 44	Einbýlishús	2	467	305	0,65	1	2	
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 48	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 50	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 52-54	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 56	Einbýlishús	2	399	280	0,70	1	2	
Hús nr. 58	Einbýlishús	2	440	280	0,64	1	2	
Hús nr. 60	Einbýlishús	2	399	280	0,70	1	2	
Samtals			10.626	7.755	0,73	36	67	
Gerðarbr. samtals			14.649	10.356	0,71	45	85	
Urðarbrunnur								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	406	275	0,68	1	2	
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	406	290	0,71	1	2	
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	406	290	0,71	1	2	
Hús nr. 7-11	Raðhús	2	1.053	1.035	0,98	3	6	
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	557	365	0,66	1	2	
Hús nr. 15	Einbýlishús	2	522	340	0,65	1	2	
Hús nr. 17	Einbýlishús	2	514	355	0,69	1	2	
Hús nr. 19	Einbýlishús	2	483	290	0,60	1	2	
Hús nr. 21	Einbýlishús	2	445	350	0,79	1	2	
Hús nr. 23-25	Fjölbýlishús	2	643	520	0,81	4	6	
Hús nr. 27-29	Fjölbýlishús	2	657	500	0,76	4	6	
Hús nr. 31	Fjölbýlishús	2	648	525	0,81	4	6	
Hús nr. 33-35	Fjölbýlishús	4	2.649	3.215	1,21	32	32	skv. sérstakri heimild
Samtals			9.389	8.350	0,89	55	72	
Urðarbrunnur								
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.240	980	0,79	4	8	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	995	550	0,55	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	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksst ærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Hús nr. 20	Einbýlishús	2	369	290	0,79	1	2	
Hús nr. 22	Einbýlishús	2	414	320	0,77	1	2	
Hús nr. 24-28	Raðhús	2	911	685	0,75	3	6	
Lóð nr. 28A	Veitustofn.		76	0	0,00	0	0	
Hús nr. 30	Einbýlishús	2	808	400	0,49	1	2	
Hús nr. 32-34	Einbýlishús	2	772	390	0,51	1	2	
Hús nr. 36-38	Einbýlishús	2	700	360	0,51	1	2	
Hús nr. 40	Einbýlishús	2	598	305	0,51	1	2	
Hús nr. 42	Einbýlishús	2	538	275	0,51	1	2	
Hús nr. 44	Einbýlishús	2	468	275	0,59	1	2	
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	442	275	0,62	1	2	
Hús nr. 48	Einbýlishús	2	509	305	0,60	1	2	
Hús nr. 50-52	Fjölbýlishús	2	810	630	0,78	4	6	
Hús nr. 54-56	Fjölbýlishús	2	717	560	0,78	4	6	
Hús nr. 58	Einbýlishús	2	671	335	0,50	1	2	
Hús nr. 60	Einbýlishús	2	509	330	0,65	1	2	
Hús nr. 62	Einbýlishús	2	530	370	0,70	1	2	
Hús nr. 64-66	Parhús	2	609	460	0,75	2	4	
Hús nr. 68-70	Parhús	2	638	450	0,71	2	4	
Hús nr. 72-74	Parhús	2	654	450	0,69	2	4	
Hús nr. 76-78	Parhús	2	738	525	0,71	2	4	
Hús nr. 80	Einbýlishús	2	446	270	0,61	1	2	
Hús nr. 82	Einbýlishús	2	535	270	0,50	1	2	
Hús nr. 84-92	Raðhús	2	1.501	1.400	0,93	5	10	
Hús nr. 94	Einbýlishús	2	459	270	0,59	1	2	
Hús nr. 96	Einbýlishús	2	469	270	0,58	1	2	
Hús nr. 98	Einbýlishús	2	525	305	0,58	1	2	
Hús nr. 100	Einbýlishús	2	504	300	0,59	1	2	
Hús nr. 102-104	Parhús	2	660	480	0,73	2	4	
Hús nr. 106-108	Parhús	2	774	480	0,62	2	4	
Hús nr. 110-112	Parhús	2	861	470	0,55	2	4	
Hús nr. 114-116	Parhús	2	839	500	0,60	2	4	
Hús nr. 118	Einbýlishús	2	660	310	0,47	1	2	
Hús nr. 120-122	Parhús	2	959	660	0,69	2	4	
Hús nr. 124-126	Parhús	2	989	660	0,67	2	4	
Hús nr. 128	Einbýlishús	2	896	380	0,42	1	2	
Hús nr. 130-134	Fjölbýlishús	4	3.823	4.120	1,08	44	44	skv. sérstakri heimild
Lóð nr. 130A	Veitustofn.		30	0		0	0	
Samtals			31.005	21.476	0,69	110	172	
Urðarbr. samtals			40.394	29.825	0,74	165	244	
Fjölbýlishús* er þrjár íbúðarhæðir en byggingarmagn takmarkast við 2,5 x grunnflöt byggingarreits								
Fjölbýlishús** er fjórar íbúðarhæðir en byggingarmagn takmarkast við 3,5 x grunnflöt byggingarreits								
Samtals heild			165.269	152.927	0,93	912	1.475	

Skilmálatafla fyrir svæði B við Leirtjörn, norðan Skyggnisbrautar. Hér má lesa sérskilmála fyrir hverja lóð. Lóðir eru flokkaðar eftir götuheitum. Nokkur götuheiti eru til bráðabirgða.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. ofanjarðar	Nhlf. lóðar ofanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Fj. bílast. í bílag	Aths.
Skyggnisbraut/Gata 1-Gata 4									
Lóð A									
Skyggnisbraut 25-27	Fjölbýlishús	3-5	0	1.410		16		0	
Skyggnisbraut 29-31	Fjölbýlishús	3-4	0	1.335		15		0	
Gata 1 nr. 20-24, Gata 4 nr. 2-4	Fjölbýlishús	3-4	0	1.940		22		0	
Gata 1 nr. 26-28	Fjölbýlishús	4	0	1.690		19		0	
Lóð A samtals			6.881	6.375	0,93	72	72	0	göngukvóð
Lóð B									
Gata 4 nr. 6-12	Raðhús	2	883	800	0,91	4	4	4	
Gata 4 nr. 14-16	Raðhús	2	753	600	0,80	3	3	3	
Gata 4 nr. 20-24	Raðhús	2	1.017	600	0,59	3	6	6	
Gata 4 nr. 26-32	Raðhús	2	1.403	800	0,57	4	8	8	
Sameiginleg lóð			1.950			0	21	21	
Lóð B samtals			6.006	2.800	0,47	14	42	42	göngukvóð
Lóð C1									
Skyggnisbraut 21-23	Fjölbýlishús	4-5	0	2.125		24		0	
Gata 1 nr. 18, Gata 4 nr. 2-4	Fjölbýlishús	3-4	0	1.100		12		0	
Lóð C1 samtals			3.254	3.225	0,99	36	36	0	göngukvóð
Lóð C2									
Skyggnisbr. 17-19, Gata 3 nr. 2-4, Gata 1 nr.	Fjölbýlishús	3-5	2.740	3.700		40			
Lóð C2 samtals			2.740	3.700	1,35	40	19	40	göngukvóð
Lóð D									
Gata 3 nr. 6-8	Fjölbýlishús	2-3	1.382	1.025	0,74	10	14	0	
Gata 3 nr. 10-16	Raðhús	2-3	1.043	690	0,66	4	8	0	
Gata 4 nr. 5-9	Raðhús	2	723	520	0,72	3	6	0	
Gata 4 nr. 11-13	Raðhús	2	663	520	0,78	3	6	0	
Sameiginleg lóð			1.386			0	0	0	
Lóð D samtals			5.197	2.755	0,53	20	34	0	göngukvóð
Lóð E									
Skyggnisbraut 13-15, Gata 3 nr. 1	Fjölbýlishús	3-5		3.340					800 versl.
Gata 1 nr. 10-14	Fjölbýlishús	3		1.340					
Gata 2 nr. 2-4	Fjölbýlishús	4-5		2.050					750 versl.
Lóð E samtals			4.135	6.730	1,63	46	59	30	göngukvóð
Lóð F									
Gata 2 nr. 6-14	Raðhús	2	1.340	1.250	0,93	5	10	0	
Gata 2 nr. 16-20	Raðhús	2	758	720	0,95	3	3	0	
Gata 3 nr. 3	Fjölbýlishús	3	897	800	0,89	6	9	0	
Gata 3 nr. 5-11	Raðhús	2	1.228	800	0,65	4	8	0	
Sameiginleg lóð			1.650			0	13	0	
Lóð F samtals			5.873	3.570	0,61	18	43	0	göngukvóð
Lóð G									
Skyggnisbraut 1-5	Fjölbýlishús	4-5		2.800					
Skyggnisbraut 7-9	Fjölbýlishús	4		1.660					
Skyggnisbraut 11	Fjölbýlishús	4		660					
Gata 1 nr. 2	Fjölbýlishús	4		1.200					
Gata 1 nr. 4-8, Gata 2 nr. 1-3	Fjölbýlishús	3		2.800					
Lóð G samtals			7.955	9.120	1,15	95	46	105	göngukvóð
Lóð H									
Gata 2 nr. 5-11	Raðhús	2	970	880	0,91	4	4	0	
Gata 2 nr. 13-17	Raðhús	2	885	660	0,75	4	4	0	
Gata 2 nr. 19-27	Raðhús	2	1.761	1.100	0,62	2	4	0	
Sameiginleg lóð			1.283			0	16	0	
Lóð H samtals			4.899	2.640	0,54	10	28	0	göngukvóð
Samtals heild			46.940	40.915	0,87	351	379	217	

Frá: Reidtur.is <reidtur@reidtur.is>
Sent: 16. maí 2017 14:30
Til: USK Skipulag
Efni: Fwd: Úlfarsárdalur - breyting á skipulagi
Viðhengi: 15182362_10154866264410676_1137047632_o.jpg; 15183828_10154866264370676_453456615_o.jpg

Góðan dag,

B.t. þess er málið varðar, v. nýs deiliskipulags í Úlfarsárdal

Við eigendur gistiskálans að Akurholti og hestaleigunnar Reiðtúrs við Úlfarsfellsveg viljum minna á okkur og okkar starfsemi nú þegar fyrir liggur deiliskipulag vegna byggðar við Leirtjörn. En þar förum við um á hestum nær daglega.

Reksturinn hefur gengið vel og auðgar án efa mannlífið/dýralífið í Úlfarsárdal og setur „sveit í borg“ stimpil á umhverfið. En það má með sannni segja að umhverfið hafi tekið miklum breytingum á þeim sautján árum sem við höfum búið í dalnum.

Eins og staðan er í dag þá liggur reiðstígur/fjölnotastígur frá bænum Hamri við Úlfarsfellsveg að íbúðarhverfinu. Þessi stígur er vel nýttur og mikilvægt að honum verði ekki raskað. Eins verði tekið tillit til að reiðleiðin okkar liggur um þennan stíg í vestur, norður í átt og Úlfarsfellinu og hlíðin svo riðin í austur heim tilbaka. Þá þarf að tengja þennan stíg við reiðstíga til austurs og vesturs. Þ.e. að stígurinn verði lagður alla leið að Hafravatni/Skarahólabraut og tengist þar með auðugu göngu- og reiðstígakerfi borgarinnar og Mosfellsbæjar. Lengi vel var lítið mál að ferðast með hross á Úlfarsfellsvegi en sökum mikillar umferðaraukningar fer það að verða allt að því óráðlegt og á það einnig við um hjólreiðar og gangandi vegfarendur.

Það er dauðans alvara að blanda þessari ólíku umferð saman á einum og sama veginum.

Eftir að olíuborið slitlag var lagt á veginn hefur hraðinn, umferðin og álagið aukist mikið, sem og með tilkomu tveggja fjórhjólaleiga sem fara þarna um. Við fögnum auðvitað allri þeirri þjónustu og afþreyingu sem boðið er upp á, í og kringum hverfið en gleymum ekki að þarna hefur hestamennska og búrekstur verið stundaður frá örófi alda og mikilvægt að halda í hefðir og sjarmann sem því fylgir.

Þá væri einnig æskilegt að fjölnotastígurinn næði að reiðstíg sem liggur meðfram Úlfarsá/Korpu til vesturs en áður fyrr var þar slóði sem hægt var að fylgja en hann er nú horfinn enda hafa miklar framkvæmdir átt sér stað á svæðinu.

Frekari upplýsingar um þær reiðleiðir sem við bjóðum upp á, má finna hér: <http://reidtur.is/icelandic/ferdirnar/>

Í viðhengi er að finna tvær myndir úr kortasjá.

Með bestu kveðju, / Kind regards,

Jónína Sif Eypórsdóttir
Hanna Björk Kristinsdóttir
Helgi Vattnes

www.IcelandicRiding.com
www.reidtur.is

Akurholt, Úlfarsfellsvegur 33
113 Reykjavík
Iceland
Tel. [+354 845-8020](tel:+3548458020) & [+354 694-3194](tel:+3546943194)

[We're on TripAdvisor!](#)

🔒 map.is



leita í korti



Blikastaðakró

Ísland - Höfuðborgarsvæðið - Reykjavík

271

Úlfarsfell

296

Úlfarsá

81

100

Myndir frá: 2014

368066, 406856

©2016 Notkunarskilmálar

2 km



map.is



leita í korti



Ísland - Höfuðborgarsvæðið

Mosfell

Úlfarsárdalur



Um Úlfarsárdal að Langavatni

Reiðleið væntanleg - engin GPS skrá

Reiðv. nr: R100.20 Lengd: 3.56 km



Myndir frá: 2014 2012 2011

367121, 407476

5 km

©2016 Notkunarskilmálar



> Frá: "byggbraedur" <byggbraedur@simnet.is>
> Til: "borghildir sturludottir" <borghildiur.sturludottir@reykjavik.is>
> Cc: "byggbraedur" <byggbraedur@simnet.is>
> Sent: Þriðjudagur, 30. Maí, 2017 23:05:34
> Efni: deiluskipulagsbreyting
>
> Sæl Borghildur, Helgi Gíslason heiti ég og er eigandi að
> Byggingarfélaginu landsbyggð ehf ásamt Sveini Gíslasyni ,þetta félag
> er eigandi að lðunnarbrunni 6 ,það hús er búið að byggja og er í dag
> 398.4 fm en samkvæmt nýju deiluskipulagstillögunni er leyft
> byggingarmagn 280fm ,ÞETTA VERÐUR AÐ LEIÐRÉTTA og færa byggingarmagnið
> upp í stærð húsins sem er 398.4. Einnig erum við eigendur að
> lðunnarbrunni 8 þar er sama skekkja í deiluskipulagstillögunni ,byggt
> hús í dag er 396.7 en einungis leyft byggingarmagn 280 fm í nýja
> deiluskipulaginu, gætir þú verið svo væn að skoða þetta fyrir mig
> ,annars erum við mjög jákvæðir út í deiluskipulags breytinguna,
>
> Kær kveðja Helgi Gíslason 898-6174 ps. gæturðu staðfest móttöku
> póstsins :)

Ann María Andreassen

Frá: Skorri Andrew Aikman <Skorri@rjc.is>
Sent: 31. maí 2017 11:45
Til: USK Skipulag
Efni: Vegna deiliskipulags í Úlfarsárdal - athugasemd.

Sæl,

Skorri Andrew Aikman (kt: 160571-3069) heiti ég og bý að Lofnarbrunni 36. Þegar mér var úthlutað lóðin var ráðgert að húsin á móti minni lóð yrðu raðhús með sex íbúðum. Um er að ræða lóðina milli Sifjarbrunns 24 og 26. Þessu hefur nú verið breytt í, að mér skilst, 10 íbúða fjölbýli. Nú þegar eru stæði við Lofnarbrunn takmörkuð og oft er lagt beggja vegna götunnar. Það er því ljóst að ástandið muni ekki batna þegar íbúðum hefur verið fjölgað svo mikið á þessari lóð. Mér er ekki kunnugt um hvort hæðakvóti hefur verið hækkaður á þeirri byggingu sem nú stendur til að byggja þarna samanbórið við eldra deiliskipulag. Í Lofnarbrunni var aðeins áætlað að byggja rað-, par- eða einbýlishús. Ég tel að þessi breyting á deiliskipulagi geti haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti fasteigna í nágrenninu og legst því gegn þessari breytingu.

Kær kveðja,

Skorri Andrew Aikman



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Fellsvegur hrötur í fest !

ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Mikill hræði er á bílum inni í hverfið
fyrir fellsvegi (ofan við Fram völlu)
Þarna er 30 km hvarfshraði
Reingar mækingar en eta hrata hindrair
en líf statar

rökstuðningur:

Nokkur mikill fjöldi banna kemur ofan
úr hverfinu í ehingur hj. Fram sýnd
þróuð sjónarmann er íb í gífur
fyrir stöðun milli milli 26 og 28

nafn og heimilisfang:

Agust Stelcan
Gearta hnan 30



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir: Sveði 6

Mæli ekki mæt þóttum íbúta við
Geitar brú 2-10 sent. 12 úr 5.
Geit var rætt fyrir 5 íb. rathúsi

rökstuðningur:

12 íbúðir þeyðir 18-24 börn sem
gæta þess ekki m.d.f. befestu
+ skert sjónarhorn fyrir gangandi
úr Geitar brú inn á Aðarbrú.

nafn og heimilisfang:

Ágúst Stælan
Geitar br- 30



Reykjavík 07.06. 2017

Fram

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Aðkynna að framskiðinu

Vantar að merkja betur 30 km hámarks hraða.
blindhæð þar sem börn hlaupa yfir göturna.

rökstuðningur:

→ sefa um hraðamyndavél sem myndi borga
sig upp strax
náðsýnlegt að hafa gangstítt til að stoppa
að strætó keyrir allveg upp gangstettina

Lífsnándsýnlegt að stoppa hraðakstur

nafn og heimilisfang:

Asbjörn Magnúsd
Gerðarbrunni 28



Reykjavík 07.06. 2017

svæði b

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Gerðarbrunnur 2-10

Stórt hús við endagötu – fjölgun frá 5 til 12 íbúðir.

⇒ Sérstök aðkeynsla að húsinu

⇒ Virður sérstakt að hafa stórt hús allveg við
rökstuðningur: gatnamót = ekki í formi við önnur hús

Með venjulegu fólki fylgir 1-2 bílar sem þýðir
fjölgun bíla frá 5-10 í 12 til 24 bíla.

Gatan er lástemmað (hús á treimur hæðum)
því gótt að hafa tröllvaxið hús við
enda göturnar

⇒ Bryta aftur í raðhús - takk fyrir : hverfi
nafn og heimilisfang: fyrir fólk
Ásbjörg Magnúsd ekki vinstal
Gerðarbrunni 28



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Urðarbrunnur 24-28

Léleg og furðuleg breyting á aðkomu bílastæða
og í raun ~~með~~ donaskapur við íbúa í
Gerðarbrunni

rökstuðningur:

Gerðarbrunnur 60 liggur allveg upp að
bílastæðinu = mikil breyting á rölega umhverfi
að fá bílastæði allveg við hús sitt
Vandamál að hafa stór hús allveg við
gatnamót - erfitt að sjá út á götu og skapa
hættu

nafn og heimilisfang:

Asbjörg Magnúsdóttir
Gerðarbrunnur 28



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Tunbjólshús í Þó Freyjubrunnum 3-5
nija í aukabíð í kjallara í hennu
vegna mikils landhella.
Hafa sétt um fyrst 2013, fengu sýningu vegna
nifuravhlutfall. Það er snigi mönir í kjallara.

rökstuðningur:

Það vundur nauðsynlegt að grafa frá
húsum í vestur vegna hærar lóvar fyrir
embjólshús nr. 7. Næð stóran fjölskyldu.

Teilningin skilao til byggingarfulltrúa um 25.nóv.
2016, Teilmao af kjartani.....

nafn og heimilisfang:

Daginn Lijandóttir, Freyjubrunnum 3.S. 897358
Hulda Kærnestad, Freyjubrunnum 5.
vúð að klára húsið, dli flutt. S.8206337



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Reyna að tryggja að verzlunarkusnæði við Úrdartorg sé höflegt
að magni og stærð og að verðun haldist þar til lengri tíma.
Oft vill verðun og þjónusta innarlega í hverfum leggjast fljótt af
og kusnæði verður illa hirt.
Annars þekktar breytingar á skipulagi.

rökstuðningur:

nafn og heimilisfang:

Freya Guðarsson, 220587-2159
Fréggjarbrunnar 29



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Sjá viðhengi

Rökstuðningur:

Sjá viðhengi

Nafn og heimilisfang:

Gudbrandur Benediktsson
Freyjubrunni 9



Áfangaskipting rammaskipulags, upprunaleg tillaga.

1. Hversu lengi megum við Úlfdælingar bíða þess að staðið verði við 11 ára fyrirheit um 12.000 íbúa sjálfbæra samfélagsbyggð í dalnum ????. Samanber og sjá nánar Deiliskipulagsáfangi 1.HALLAR, HAMRAHLÍÐARLÖND OG SUÐURHLÍÐAR ÚLFARSFELLS janúar 2006. Þegar lóðir voru boðnar út 2006 bjóðum við íbúar Úlfarsárdals í lóðir og kaupum á hæsta verði, fyrirheit Reykjavíkurborgar voru 12000 íbúa sjálfbær byggð innan 5 ára á þeim forsendum hefjum við uppbyggingu í dalnum. Ekki hefur verið staðið við eitt eða neitt af hendi Reykjavíkurborgar hvað þetta varðar, það er ein samfeld svikamilla. (sjá kort)
2. Hvernig má það gerast að Hamrahlíðarlöndum hefur verið rænt af okkur, miðað við upphaflegt rammaskipulag 2006, til 12000 manna byggðar, undir kirkjugarð til að losna við Valsaramold ???????? Kostnaður vegna þessa gjörnings gæti hljóðað upp á 50 milljarða, 600.000 rúmmetrar af mold fluttir endilanga Reykjavík á næstu 5 árum í 120.000 ferðum, moldrok yfir Úlfdælinga í ómældu magni næstu árin við stallasmíð grafreita, hreint út sagt galin hugmynd.
3. Hversu lengi megum við Úlfdælingar bíða eftir „fjölbreytilegum atvinnutækifærum innan hverfisins“ „Með því móti er reynt að draga úr tíðni lengri ferða og mynda líflegt borgarumhverfi“ (Samfélag) bls.5 orðrétt upp úr deiliskipulagi HALLAR, HAMRAHLÍÐARLÖND OG SUÐURHLÍÐAR ÚLFARSFELLS janúar 2006. Á þeim 10 árum sem liðin eru síðan, eru sogandi svelg áhrif 101 og nærumhverfis margfalt meiri en þau voru og fara enn vaxandi eins og skrifræðið sem engu eirir og skilur aðeins eftir sig sviðna jörð.



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

ÓNÆÐI AF GÖNGUSÍÐ milli
HÚSANDA SIFJARBRUNNS 3 OG NÖNNUBRUNNA
1. SIFJARBRUNNUR HEFUR GAKSSTÉTT
VIÐ FRAMMÍÐ OG SIFJARTÖR V. ANSTUR-
MÍÐ SEM ÖRÐUM FLOTTI VEL 'ASÆTTADLEGI
EN GÖNGUSÍÐURIN ER EICINLEGA AÐGÆ-
RÖKSTUÐNINGUR: 'ASÆTTADLEGI V. 'ONÆÐIS.

MIKKIL NÁLÆGÐ milli HÚSA.
SVEINHÖRBERGI A NEDRI HÆÐ.
ÓNÆÐI, BÆÐI MÁVAÐI OG FÓLUK
HÖRFIR ÞEINT INN.
ÞÖRANNAR

nafn og heimilisfang:

Árída Jónsdóttir
Sifjarbrunn 3



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Viljum vekja athygli á Löt Úrdarbrunnar 24-28.
Þar var áður fjórhugsað ræðnis með þrem íbúðum. Nú er
búið að breyta yfir í fjölbjli með 6-8 íbúðum.
Bílastæðum fjölga og en lítin flæði yfir svæði sem áður
átti að vera garður.
Bílastæðin eru hugsað upp með löt við Gerðarbrunn 60

rökstuðningur:

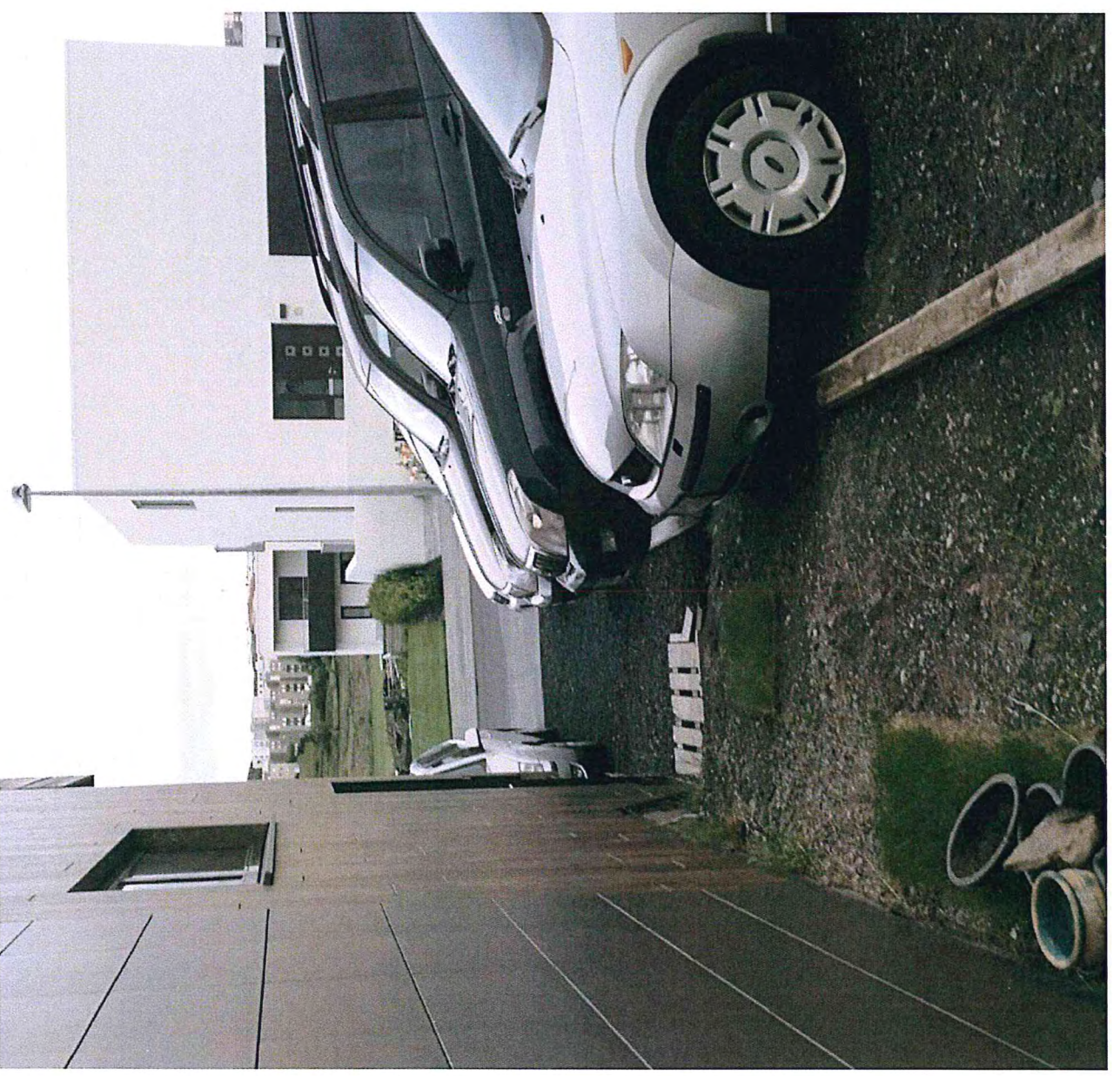
Bílastæði eru þett upp við húsið okkar og aðeins
1.5m yfir að lötmarkum frá húsinu okkar.
Meðfylgjandi eru myndir af uppstillingu á fjórhugsaðu
bílastæði. Almennum bílastæðum við götuna færker við þetta.

nafn og heimilisfang:

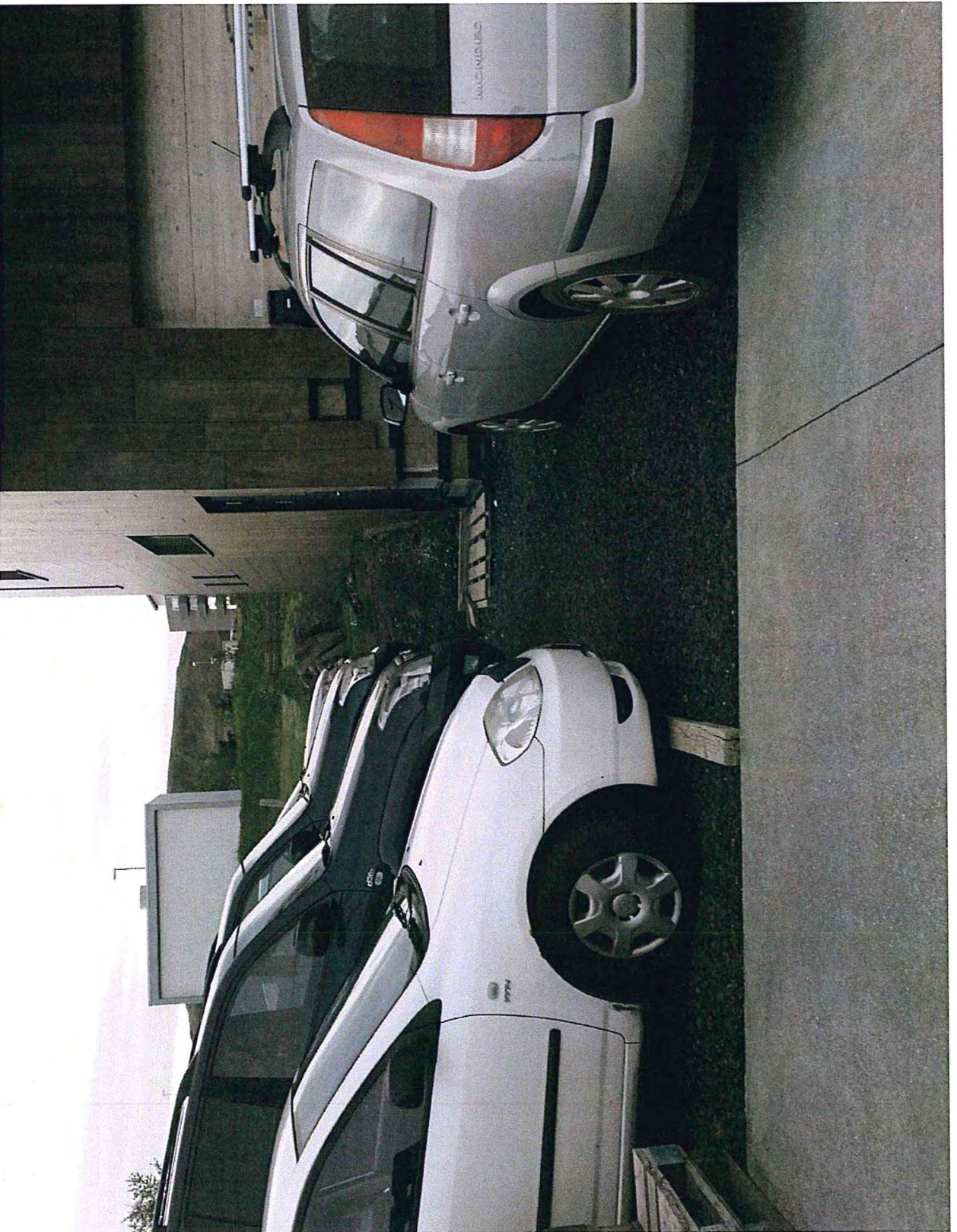
Pjetur Bjarnason & Sofie Jóhannsd
Gerðarbrunnur 60

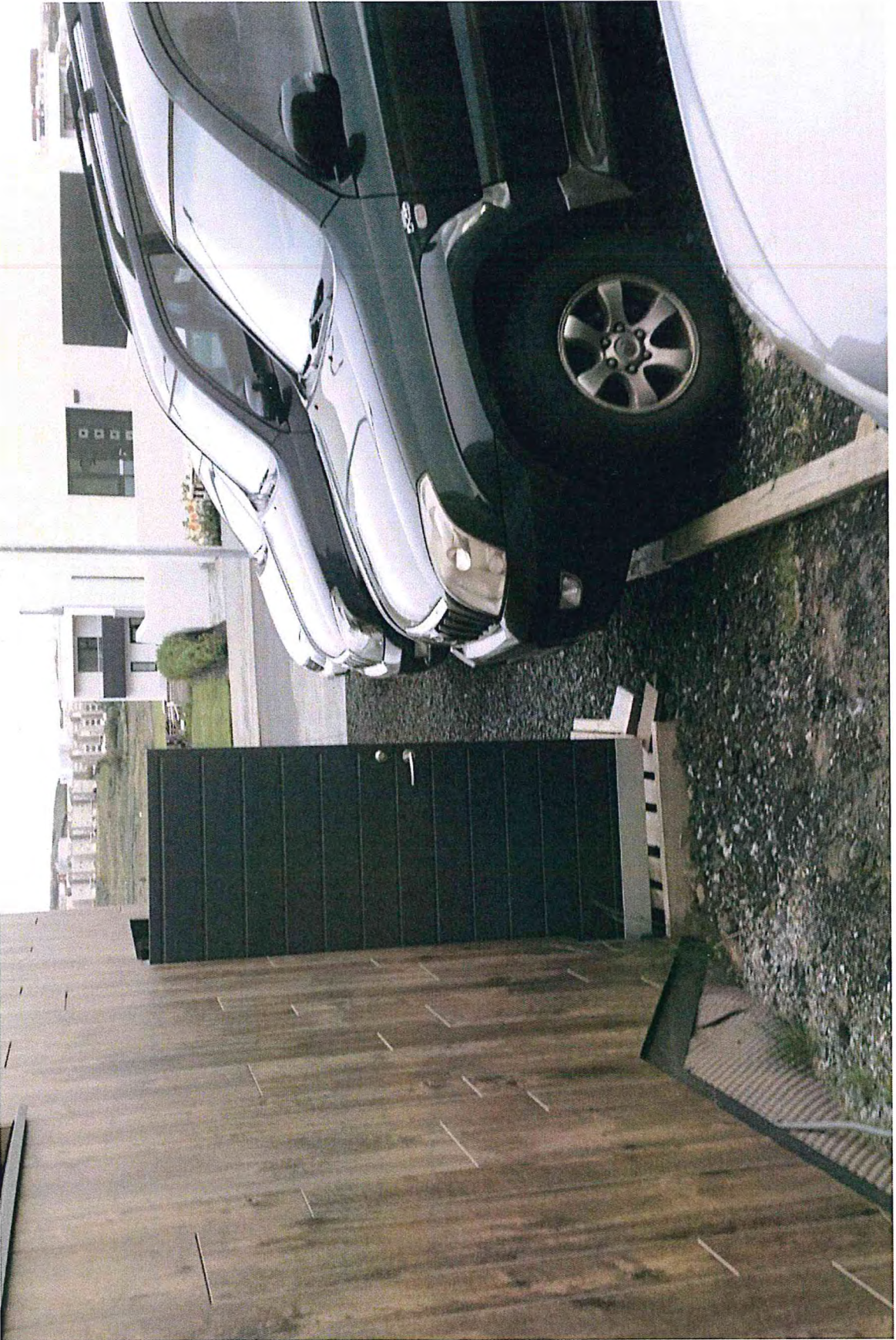














Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Verður hentar ekki innst í hvelfi

rökstuðningur:

Græfarholt er sönnun þess. þar var
Verður nýlægt samundarskóla sem selt
ekki

nafn og heimilisfang:

Steinn &
Wöðbrunnur 126



Reykjavík 07.06. 2017

Úlfarsárdalur – breyting á deiliskipulagi

(Þessar ábendingar verða meðhöndlaðar sem formlegar athugasemdir, líkt og aðrar sem berast á netfang skipulagsfulltrúa á skipulag@reykjavik.is - athugasemdafrestur er til 30.júní 2017)

Ábendingar – athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Breytingatillaga / svæði 6:

Ath. hornið á Urðarbrunni og Gerðarbrunni.
Erfitt sjónarhorn þegar eluid er út úr Gerðarbrunni. Ég hef áhyggjur af 12 íbúða húsi, litlu plássi fyrir bílastæði og aðkomu að húsinu.

rökstuðningur:

Raðhúsin við Urðarbrunn standa mjög hátt og líklega kemur hátt girding við suðurenda lóðanna. Það þrengir því mjög að aðkomu og útkomu úr Gerðarbrunninum.

Till. 4: Finnst þetta allt of þröngt og óþótlegt fyrir íbúa í Gerðarbr. 60.

nafn og heimilisfang:

Sigríður Schram
Gerðarbrunni 30

Ann María Andreassen

Frá: USK Skipulag
Efni: FS: Urðarbrunnur

From: Gísli Gunnarsson [<mailto:gisli@smg.is>]
Sent: miðvikudagur, 7. júní 2017 12:36
To: Skipulagsstofnun <skipulag@skipulag.is>
Subject: Urðarbrunnur

Varðar raðhúsalóðirnar Urðarbrunn 23-32, 50-56 og 84-92 sem og parhúsalóðirnar 102-104, 106-108, 110-112 og 114-116 og einbílshúsalóð 118.

Ég undirritaður lóðarhafi vil benda á að raðhúsalóð 84-92 fái sömu breytingu á skipulagi og hinar tvær vestan við eða 23-31 og 50-56 enda um sambærilegar lóðir að ræða og í takt við upphaflegar tillögur skipulagshöfundar. Eins bendi ég á að parhúsalóðir 102-116 fái fjölgun íbúða í samræmi við tillögu Ríkharðs Briem, einnig viljum við óska eftir að fá breytingu á einbílshúsalóð 118 í tvíbíli.

Ofangreindar óskir eru gerðar á grundvelli bókunar borgarráðs frá fundi 15. Okt 2015 um fjölgun íbúða og uppbyggingu Úlfarsárdalhverfis.

Með vinsemd og virðingu.



Með bestu kveðju/Best regards,

Gísli V. Gunnarsson

SMG ehf.

Vatnagörðum 28

104, Reykjavík

S: 895-8725

E: gisli@smg.is

Ann María Andreassen

Frá: Linda Jónsdóttir <lindajons@worldclass.is>
Sent: 8. júní 2017 14:30
Til: USK Skipulag
Afrit: Baldur Borgþórsson
Efni: v. göngustígur milli Sifjarbrunnns 3 og Nönnubrunns 1 113 Grafarholti
Viðhengi: IMG_1499.JPG; ATT00001.txt; IMG_1498.JPG; ATT00002.txt

Til Umhverfis- og skipulagssviðs
Reykjavíkur

Á íbúafundi í Úlfarsfelli miðvikudaginn 7. júní 2017 skrifuðum við athugasemd til skipulagsfulltrúa og var bent á að senda einnig tölvupóst sama efnis til Umhverfis- og skipulagssviðs ásamt myndum.

Í viðhengi eru myndir af göngustígnum sem veldur okkur töluverðu ónæði.

Taka má fram að brotist var inn á neðri hæð frá göngustíg í vor. Gleymst hafði af daga fyrir glugga og blasti tölva við sem var tekin ásamt fleiru.

Þessi göngustígur er einn af þrem sem liggja að/frá leikvelli sem er milli húsanna.

Gangstéttar liggja alls staðar meðfram húsum í hverfinu. Mætti því ætla að ekki sé mikil þörf fyrir hann þar sem aðrar gönguleiðir eru nægar. Við teljum að göngustígurinn hafi áhrif á verðmæti hússins vegna nálægðar og því ónæði sem fylgir honum.

Með von um úrlausn.

Með bestu kveðju,
Linda Jónsdóttir og Baldur Borgþórsson
Sifjarbrunni 3
113 Grafarholti





Ann María Andreassen

Frá: Sólveig Dröfn <solveig.omarsdottir@gmail.com>
Sent: 9. júní 2017 08:55
Til: USK Skipulag; Jakob Jakobsson
Efni: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - Úlfarsárdalur

Góðan daginn

Við eigendur eignar í Urðarbrunni 18 viljum senda tillögu að breytingu á deiliskipulagi á lóð á Urðarbrunni 20. Það er göngustígur á milli Urðarbrunn 18 og 20 en við viljum leggja til að lóðin við hliðina á göngustígnum sem áætluð er fyrir einbýlishús verði nýtt sem grænt svæði þar sem yrði gróðursett. Við teljum þetta vera skemmtilega lausn en lóðin sem um ræðir stendur á horni og þröng á þingi bæði hvað varðar bílastæði og lóð fyrir framan hús.

Með von um góðar undirtektir
Sólveig Dröfn og Jakob Þór 060374-5549

Frá: Dagrún Fanný <dagrunf@gmail.com>
Sent: 20. júní 2017 10:26
Til: USK Skipulag
Efni: deiliskipulag Úlfarsárdalur, athugasemd

Skipulagsfulltrúi

Athugasemd til skipulags vegna nýs deiliskipulags í Úlfarsárdals og ítrekun á umsókn um að nýta meira rými í húsinu okkar, við Freyjubrunn 3, vegna fjölskylduaðstæðna, stærðar fjölskyldu og mikils hæðamunar á lóð.

Við erum 6 manna fjölskylda sem búum í Freyjubrunni 3. Við erum tvö fullorðin Fannar og Dagrún og börnin fjögur á aldrinum 17 ára, 12 ára, 9 ára og 1 árs, en ásamt okkur er faðir Fannars orðin veill til heilsu, kominn á aldur og farinn að búa meira og minna hjá okkur.

Sökum stærðar fjölskyldu sækjum við hér með um að nýta meira rými í húsinu okkar, sem er nú þegar til staðar með fulla lofthæð. Okkur vantar nú þegar eitt barnaherbergi fyrir elsta barnið, sem væri tilvalið í þetta rými og þar sem faðir Fannars er orðinn heilsulítill hefðum við viljað gera sér herbergi fyrir hann einnig. Við sækjum því hér með um stækkun á húsinu með því að fá að nýta kjallarann okkar, sem er til staðar undir herbergi og útgang út í garð.

Lóð hússins er í mikilli skjön við aðliggjandi lóðir. Búið er að grafa frá húsinu fyrir ofan okkur, Freyjubrunn 7-9, og svo stendur lóð nr 1 enn neðar, svo í dag er okkar lóð gríðarlegt útlitslýti við Úlfarsbrautina og er forljótur stallur. Að okkar mati er því varla val um annað en að grafa frá kjallara og aðlaga okkar lóð að lóðunum beggja vegna. Því þurfum við leyfi til að setja hurð á kjallarann til að geta gengið beint út í garð. Síðan við keyptum húsið 2013 höfum við ekki haft neinn garð. Við höfum ítrekað fengið þau svör hjá Borginni að við þurfum að bíða eftir nýju deiluskipulagi og því hafa börnin okkar fjögur ekki haft neinn aðgang að garði við húsið sem er bagalegt í fjögur ár!

Okkar ósk er að fá loksins leyfi fyrir því að jafna okkar lóð við aðliggjandi lóðir og laga það útlitslýti sem ósamræmi lóðar er og fá þá loksins garð fyrir okkar stóru fjölskyldu með útgengi frá kjallara á pall eða gras. Við erum ekki að sækja um sér íbúð eða neitt slíkt, aðeins að fá að nýta rými sem er til staðar undir okkar stóru fjölskyldu og hafa okkar lóð í sömu hæð og aðliggjandi lóðir.

með góðri kveðju og von um að tillit verði tekið til okkar aðstæðna

Dagrún Fanný og Fannar Freyr

Ann María Andreassen

Frá: Sólveig Dröfn <solveig.omarsdottir@gmail.com>
Sent: 9. júní 2017 08:55
Til: USK Skipulag; Jakob Jakobsson
Efni: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi - Úlfarsárdalur

Góðan daginn

Við eigendur eignar í Urðarbrunni 18 viljum senda tillögu að breytingu á deiliskipulagi á lóð á Urðarbrunni 20. Það er göngustígur á milli Urðarbrunn 18 og 20 en við viljum leggja til að lóðin við hliðina á göngustígnum sem áætluð er fyrir einbýlishús verði nýtt sem grænt svæði þar sem yrði gróðursett. Við teljum þetta vera skemmtilega lausn en lóðin sem um ræðir stendur á horni og þröng á þingi bæði hvað varðar bílastæði og lóð fyrir framan hús.

Með von um góðar undirtektir
Sólveig Dröfn og Jakob Þór 060374-5549

Ann María Andreassen

Frá: Hulda G. Kjærnested <Hulda.G.Kjaernested@landsbankinn.is>
Sent: 22. júní 2017 11:41
Til: USK Skipulag
Efni: Úlarsárdalur - breyting á deiliskipulagi - Freyjubrunnur 5 (Freyjubrunnur parhús no. 3-5)

Efni: Fyrirspurn um aukið byggingarmagn á Freyjubrunn 5

Við eigendur að parhúsi að Freyjubrunn 5, Hulda Kjærnested kt. 010155-6069 og Örn Óskarsson, kt. 180253-4329, höfum áhuga á að auka byggingarmagn á lóðinni innan þess ramma sem húsið býður upp á núverandi ástandi í dag. Við festum kaup á þessu húsi desember 2016 og undir húsinu er holur kjallari sem væri hægt að breyta og fjölga herbergjum. Við þessa breytingu gerum við ráð fyrir að byggingarmagn aukist um **c.a** 80 fermetra frá því sem nú er.

Mikill halli er í lóðinni og ef af þessum breytingum yrði þá verður sá hluti hússins og lóðarinnar eða lóðamörk fyrir neðan hús sem snýr að Úlarsbraut (aðalgötunni) ennþá talsvert fyrir ofan aðalgötuna. Eins og staðan er í dag er hæðamunur við Úlarsbrautina frá 1 til 2 metrar ef lóðin verður jöfnuð út miðað við núverandi teikningar að frágang að lóð og húsi. Við sjáum fyrir okkur að stigi niður á hlið hússins að sér inngang og að gróðursælum suðurgarð.

Nágrannar okkar í Freyjubrunni nr. 3 er stór og indæl barnafjölskylda sem hefur áhuga á að breyta kjallaranum sín megin með það fyrir augum að nýta hann einnig á svipaðan máta. Því er engin ágreiningur um þessar framkvæmdir ef af verður og líklega þyrftum við að vera samstíga um að breytingarnar svo að lóðin verði í lagi fyrir báða aðila sunnanmegin við Úlarsbraut, það er að segja að líklega þyrftu báðir aðilar að auka byggingarmagnið og laga lóðina báðum megin að breyttri nýtingu lóðarinnar.

Kveðja

Örn Óskarsson
Hulda Kjærnested

From: Ársæll Aðalsteinsson [mailto:arsaell.adalsteinsson@gmail.com]

Sent: 22. júní 2017 17:01

To: USK Skipulag

Cc: Sigrún Edda Erlendsdóttir

Subject: Úlfarsárdalur: Tillaga að breyttu skipulagi, mótmæli

Efni: Tillaga að breyttu skipulagi í Úlfarsárdal
Fjölbýlishús við Gerðarbrunn 2-10
Mótmæli

Tilfni þessa skeytis er að koma að ábendingum og mótmæla fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi Reykjavíkurborgar í Úlfarsárdal, nánar tiltekið skipulagi á byggingarreit við Gerðarbrunn 2-10.

Breytingin felur í sér að reist verði fjölbýlishús með 12 íbúðum í stað 5 íbúða raðhúss. Breytingin hefur töluverð neikvæð áhrif á þá götummynd sem er ríkjandi við Gerðarbrunn, Urðarbrunn og Úlfarsbraut og fellur ekki að því megin-skipulagi tillögunnar að fjölbýlishús séu í efri byggðum við eystri hluta hverfisins. Þessi tiltekna tillaga skerðir ásýnd, útsýni og nánasta umhverfi þeirra húsa sem næst standa. Það er engin þrýði af því að setja fjölbýlishús í útsýnisplan þeirra húsa sem ofar standa.

Með því að fjölga íbúðum úr 5 í 12 mun bílafjöldi og bílaumferð aukast. Íbúðafjöldi við Gerðarbrunn 2-42 mun aukast úr 17 í 24 eða um 41%, nái tillagan fram að ganga. Gestastæði eru við lóðarmörk Urðarbrunnar 6, 8 og 10 og eru þau ætluð fyrir allan Gerðarbrunn 2-42 og nágrenni. Verði fjölbýlishús að veruleika verða þessi bílastæði nýtt fyrst og fremst af íbúum fjölbýlishússins. Gestastæði verða ekki næg fyrir götuna og bílum verður lagt upp á gangstéttum. Þetta mun gerast burtséð frá því hvort byggður verður bílakjallari fyrir húsið eða ekki því reynslan sýnir að fjöldi bíla á íbúð er að jafnaði 2. Nóg er að líta á þær íbúðir sem þegar hafa verið byggðar í hverfinu til að sjá það.

Fyrirhugað fjölbýlishús er rétt við Dalskóla og íþróttasvæði Fram en því fylgir óumdeilanlega aukin bílaumferð. Skipulag hverfisins verður að miða af því að beina umferð frá þeim svæðum sem börn eru að sækja skóla og íþróttæfingar. Þetta sjónarmið þarfnast ekki frekari útskýringa en við viljum þó að auki benda á að strætó ekur um Úlfarsbraut milli Grafarholts og Úlfarsárdals og er stoppistöð á Úlfarsbraut rétt hjá Gerðarbrunni 2 - 10. Í sem fæstum orðum þá eru börn þarna stöðugt á ferð.

Að lokum skal það nefnt að lóðin Gerðarbrunnur 2 - 10 er nú þegar í eigu byggingarverktaka og því má velta því fyrir sér hvort breyting skipulags sé sett fram með hagnaðarhugsjón að markmiði, en á kostnað umferðaröryggis skólabarna og skipulags hverfisins. Það má ekki vera, síst í nærumhverfi þess þjónustukjarna sem hverfið umlykur, þ.e.a.s. skóla og íþróttasvæði.

Að teknu tilliti til þess sem hér kemur fram mótmælum við harðlega þeim hluta á breyttu deiliskipulagi sem snýr að Gerðarbrunni 2 - 10 í tillögu að breyttu deiliskipulagi, dags. maí, 2017.

Virðingarfyllst,

Ársæll Aðalsteinsson, íbúi við Urðarbrunn 8

Sigrún Edda Erlendsdóttir, íbúi við Urðarbrunn 8

Ann María Andreassen

Frá: Þórður Jónsson <thor.jo@simnet.is>
Sent: 27. júní 2017 14:35
Til: USK Skipulag
Efni: Úlfarsárdalur

Ábendingar um hættu fyrir gangandi vegfarendur í Úlfarsárdal.

Vil benda á hættu sem er við enda göngustígs sem mætir Úlfarsbraut á milli Gerðarbrunnns 26 og 28. Hljóðveggir sem liggja að Úlfarsbraut skyggja á aðkomandi umferð um götuna þegar komið er niður göngustíginn. Þetta er sérstaklega varasamt því öll gangandi aðkoma barna að Fram svæðinu er í framhaldi að þessum göngustíg. Það er brýnt að þarna verði strax steypt gangstétt og útbúin örugg gangbraut.

Einnig vil ég benda á að umferðareyjan sem er á þessum stað virðist vera þannig hönnuð að bílstjórar á austurleið freistast til að fara vinstra megin við eyjuna sem eykur enn á hættu fyrir gangandi umferð. Varð vitni að því í gær að fólksbíl var ekið þannig.

Björg Kofoed-Hansen,
Gerðarbrunni 56. 113 R.

Ann María Andreassen

Frá: Þórður Jónsson <thor.jo@simnet.is>
Sent: 27. júní 2017 14:35
Til: USK Skipulag
Efni: Úlfarsárdalur - breyting á deiliskipulagi / ábending.

Ábending:

Urðarbrunnur 24-28. Gerð er athugasemd við útfærslu breytingar sem lögð er til og felst í því að í stað þriggja raðhúsa komi sex íbúða fjölbýli. Ekki er gerð athugasemd við formbreytinguna heldur þá útfærslu að gert sé ráð fyrir aðkomu og bílastæðum á lóðamörkum við einbýlishúss nr. 60 við Gerðarbrunn.

Rökstuðningur:

Sérkennilegt er að innkeyrsla að fjölbýlishúsi sem stendur við Urðarbrunn verði frá annarri götu, Gerðarbrunni. Annars vegar eykst umferð og gestabílastæðum fækkar við Gerðarbrunn sem er neikvæð breyting fyrir alla íbúa þar. Hins vegar er síðan ný staðsetning bílastæða við fjölbýlið á lóðarmörkum við Gerðarbrunn 60 óásættanleg því eigendur þeirrar lóðar máttu með sanngirni ætlast til þess að það skipulag sem var í gildi þegar lóðin var boðin til sölu, að garðar væru á mörkum þessarar tveggja lóða, héldist óbreytt í nýrri tillögu.

Björg Kofoed-Hansen og Þórður Jónsson
Gerðarbrunni 56, 113 R.

Ann María Andreassen

Frá: Þórður Jónsson <thor.jo@simnet.is>
Sent: 27. júní 2017 14:35
Til: USK Skipulag
Efni: Úlfarsárdalur - breyting á deiliskipulagi

Ábendingar -athugasemdir og aðrar hugmyndir:

Við undirrituð beinum þeim tilmælum til Umhverfis- og skipulagssvið að skilmálar við veitingu einbýlishúsalóða við Gerðarbrunn verði þeir sömu og skilmálar þeirra lóða sem þegar eru byggðar. Þar er átt við hámarkshæð húss og lóðar og miðlæga staðsetningu byggingareits eins og sýnt er í tillögu til breytinga á deiliskipulagi á uppdrætti frá 8. maí 2017.

Rökstuðningur:

Með þessu viljum við leggja áherslu á að ákveðin heildarmynd verði á götunni. Forðast verði að gera svipuð mistök og gerð voru með samþykkt byggingar við Úlfarsbraut 114, þar sem fjögurra hæða, níu íbúða blokk er sett á milli parhúsa.

Björg Kofoed-Hansen og Þórður Jónsson,
Gerðarbrunni 56.

Ann María Andreassen

Frá: Einar Magnússon <stones1953@hotmail.com>
Sent: 27. júní 2017 16:13
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli við fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi í Úlfarsárdal

Ég undirritaður íbúi Úlfarsbrautar 96 mótmæli fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi í Úlfarsárdal varðandi liði 14 og 15 í tillögu að breyttu deiliskipulagi dags. 8.maí 2017 sem snýr að lóðum við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110.

Það er brotið á rétti okkar sem keyptum eignir á grundvelli skipulags frá 2006. Ef af fyrirhuguðum breytingum verður þá rýrir það verðgildi eigna okkar. Þetta tekur útsýni frá sumum, þrengir að öðrum og breytir ásýnd hverfisins. Umferð um götuna eykst mikið og verða of fá bílastæði í götunni, eru það reyndar nú þegar.

Ég fer fram á að hætt verði við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulaginu.

Kveðja
Einar Sig.

Ann María Andreassen

Efni: FS: Breytingar á skipulagi vegna Úlfarsbrautar 84 - 94 og 100 - 110

From: Steinnþór Hreinsson [<mailto:lenni@centrum.is>]

Sent: 27. júní 2017 23:09

To: Borgarvefsjá

Subject: Breytingar á skipulagi vegna Úlfarsbrautar 84 - 94 og 100 - 110

Góðan dag.

Við undritaðir íbúar í Úlfarsbraut 96 íbúð 201 mótmælum harðlega breytingu á skipulagi í götunni, okkur er spurn tilhvers er verið að skipuleggja hverfi en svo þegar hverfið er byggt eins og á við í þessu tilvikum þá á að breyta og eyðileggja útsýni og frið við annars rólega götu með miklu fleirri íbúum og bílum sem ekki er pláss fyrir við þessa götu.

Virðingarfyllt

Steinnþór Hreinsson

Elín Skarphéðinsdóttir

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

28. júní 2017

Varðar: Athugasemd vegna breytingar á deiliskipulagi Úlfarsársdags 10. Maí 2017.

Það er eindregin ósk lóðarhafa að byggingarreitnum verði smávægilega breytt þannig að tryggt verði að þau hús sem sýnd eru á meðfylgjandi teikningum frá Arkitektahönnun ehf dagsettar 1. júní 2017, teikning 01-05, rúmist örugglega innan byggingarreits. Tekið skal fram að nýtingarhlutfall er óbreytt, sem og heildarbyggingarmagn.

Viðlíka byggingarreitir og hér er óskað eftir er að finna í nærliggjandi raðhúsum að Sjafnarbrunni 5 – 9. Því til viðbótar má einnig nefna parhús nr. 2 – 4, 6 – 8 og 10 – 12 við Friggjarbrunn.

Reykjavík 28. júní 2017

Virðingarfyllst



V Vit Vélar ehf

Hófgerði 2

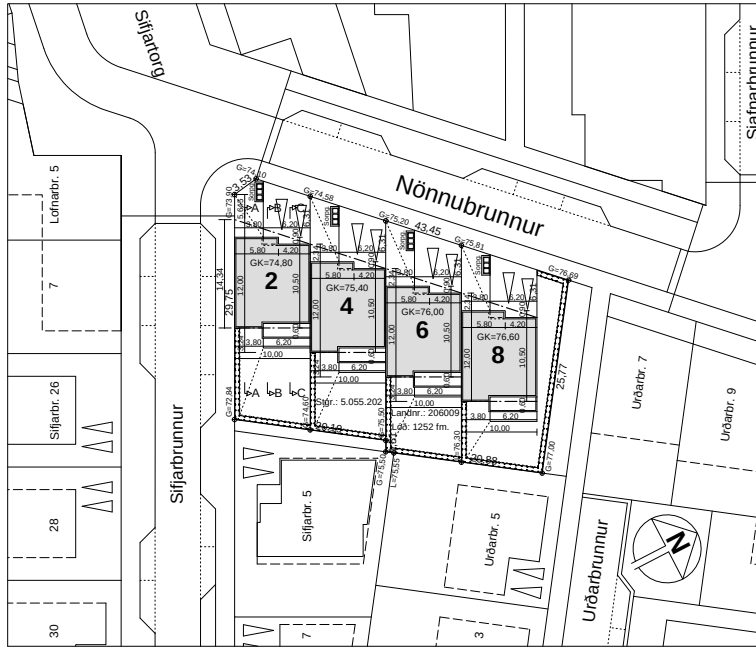
200 Kópavogi

s. 7768484

siggahundur@gmail.com

Fylgiskjöl:

1. Teikningar 01-05 af Nönnubrunni 2-8, dagsettar 1. júní 2017



Afstöðumynd

1 : 500

HEILDARSTÆRÐIR NÖNNUBRUNNUS 2 - 8

1. hæð	442,8 br.m ²
2. hæð	423,2 br.m ²
ALLS:	866,0 br.m ²

Heildarbrúttóflataarmál á lóð:	866,0 m ²
Lóð:	1.252,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,692

SUNDURLIÐUN STÆRÐA EFTIR EIGNARHALD

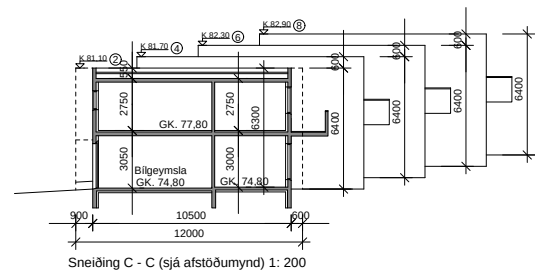
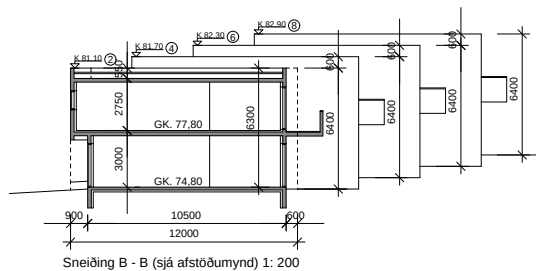
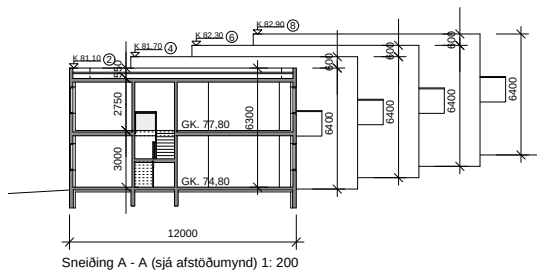
Nönnubrunnur 2, alls með tilheyrandi bílgeymslu:
216,5 br.m²

Nönnubrunnur 4, alls með tilheyrandi bílgeymslu:
216,5 br.m²

Nönnubrunnur 6, alls með tilheyrandi bílgeymslu:
216,5 br.m²

Nönnubrunnur 8, alls með tilheyrandi bílgeymslu:
216,5 br.m²

ATH! Við útreikning brúttóflataarmáls 2. hæðar hvernar eignar hafa stigaop, 6,7 m²; verið dregin hér frá brúttóflataarmáli hvernar eignar og það í samræmi við skilgreiningar samkvæmt skráningarreglum.



ARKITEKTAHÖNNUN ehf

kt. 531201-4180

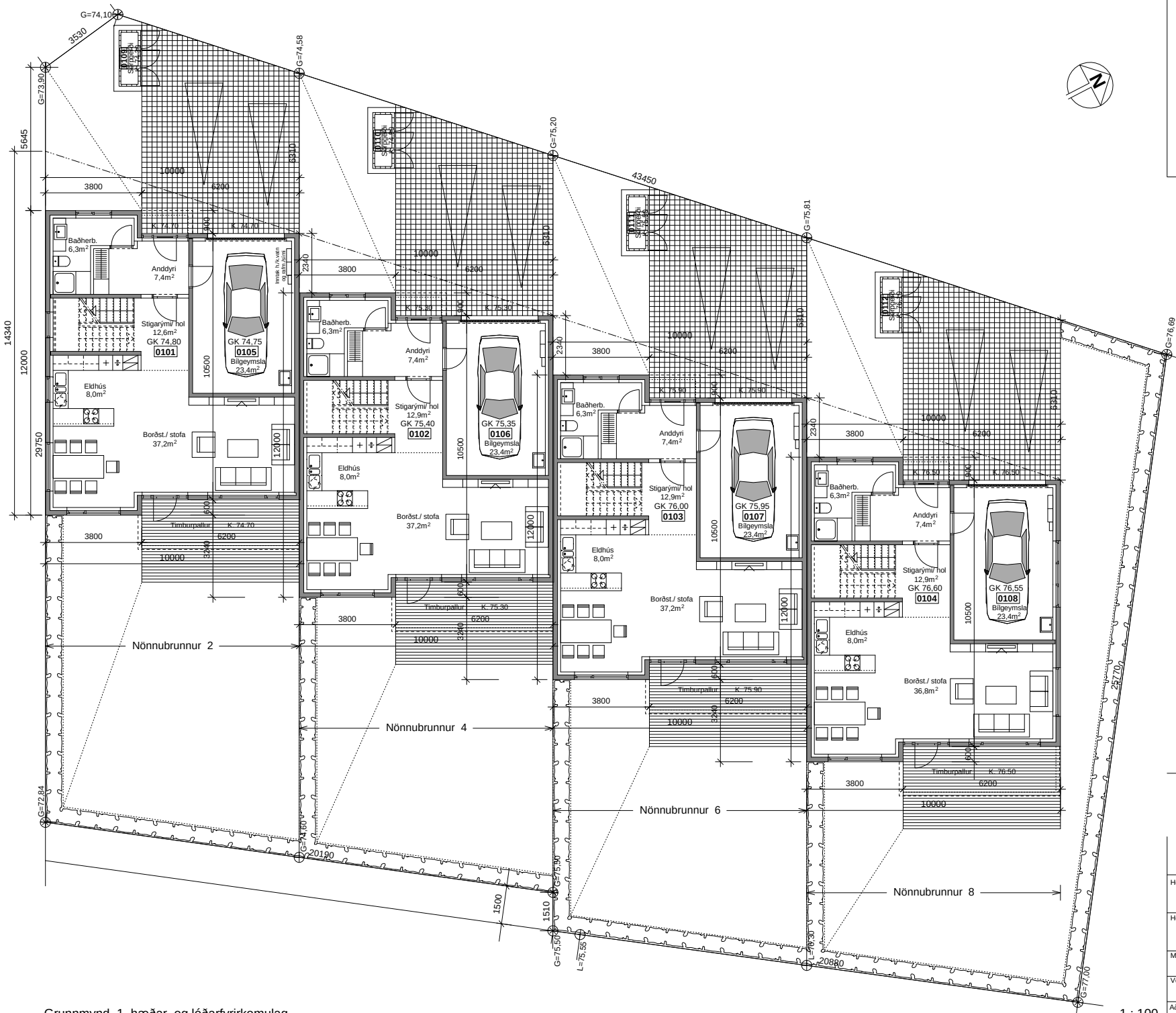
PÉTUR ÖRN BJÖRNSSON ARK. FAÍ - KT.100455-3159
HÁALEITISBRAUT 30, 108 RVK - S. 698 0160
arkhonn@mi.is

HEITI VERKS: NÖNNUBRUNNUR 2 - 8

HEITI TEIKNINGAR: AFSTÖÐUMYND, STÆRÐIR
og skýringasneiðingar A-A, B-B, C-C

Mkv.: 1 : 500, 1 : 200	Nr. teikningar 01	Dags.: 01. 06. 2017
Verknr.: 17 - 01		Teiknað pöb

Aðalhönnuður/hönnunarsjóri: Pétur Örn Björnsson Ark. FAÍ - Kt. 100455-3159



Grunnmynd 1. hæðar og lóðarfyrirkomulag

1 : 100

ARKITEKTAHÖNNUN ehf

kt. 531201-4180

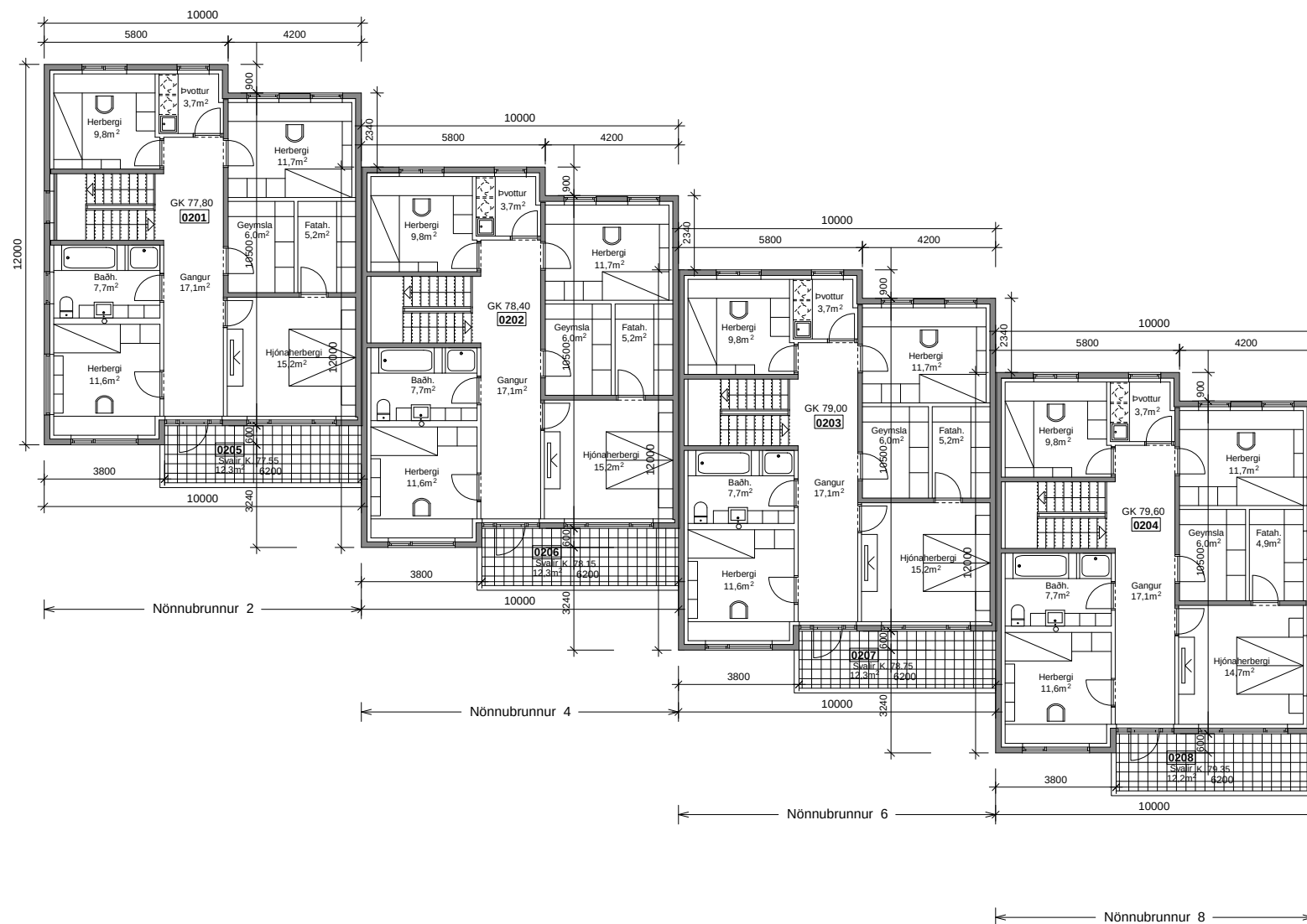
PÉTUR ÖRN BJÖRNSSON / ARK. FAÍ - KT.100455-3159
HÁALEITISBRAUT 30, 108 RVK - S. 698 0160
arkhonn@mi.is

Heiti verks: **NÖNNUBRUNNUR 2 - 8**

Heiti teikningar: **GRUNNMYND 1. HÆÐAR**

Mkv.: 1 : 100	Nr. teikningar: 02	Dags.: 01. 06. 2017
Verknr.: 17 - 01	pöb	Teiknað

Aðalhönnuð/rhönnunarstjóri: Pétur Örn Björnsson Ark. FAÍ - Kt. 100455-3159



Grunnmynd 2. hæðar

1 : 100

ARKITEKTAHÖNNUN ehf
kt. 531201-4180

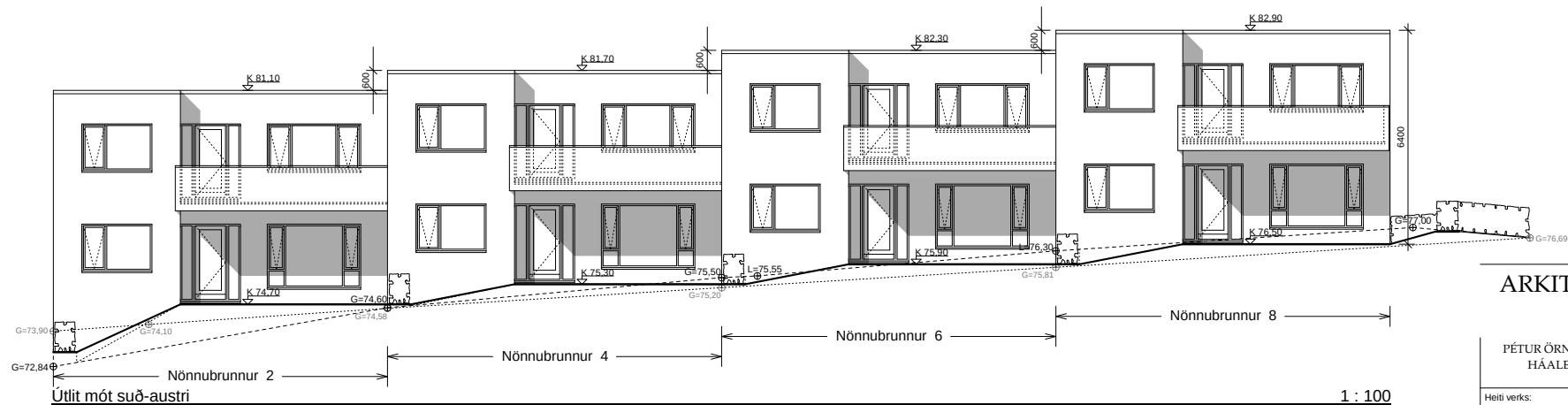
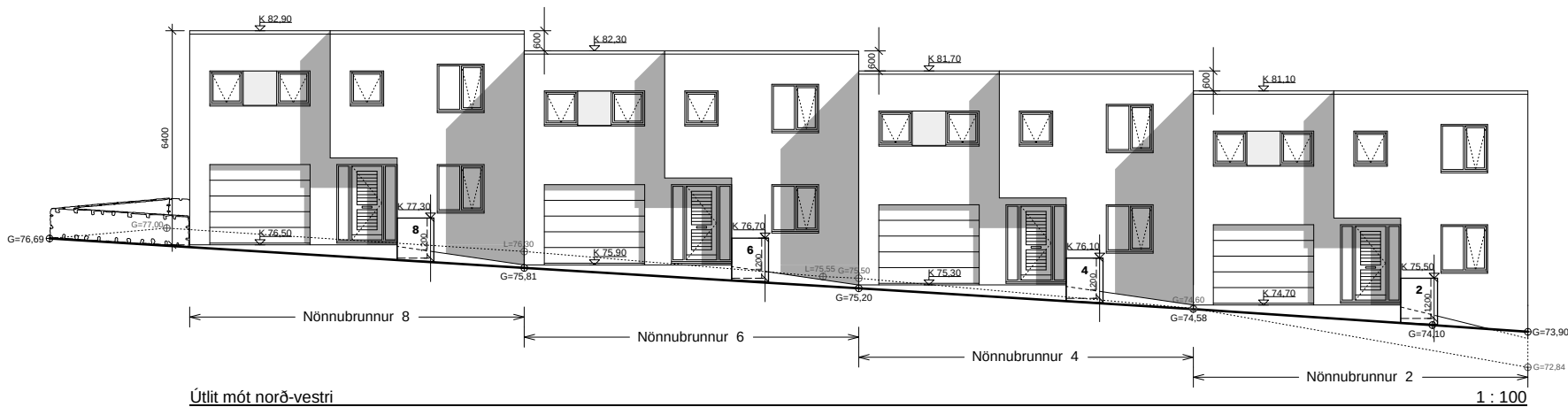
PÉTUR ÖRN BJÖRNSSON ARK. FAÍ - KT.100455-3159
HÁALEITISBRAUT 30, 108 RVK - S. 698 0160
arkhonn@mi.is

Heiti verks:
NÖNNUBRUNNUR 2 - 8

Heiti teikningar:
GRUNNMYND 2. HÆÐAR

Mkv.: 1 : 100	Nr. teikningar 03	Dags.: 01. 06. 2017
Verknr.: 17 - 01		Teiknað pöb

Aðalhönnuð/rhönnunarstjóri: Pétur Örn Björnsson Ark. FAÍ - kt. 100455-3159



ARKITEKTAHÖNNUN ehf
kt. 531201-4180

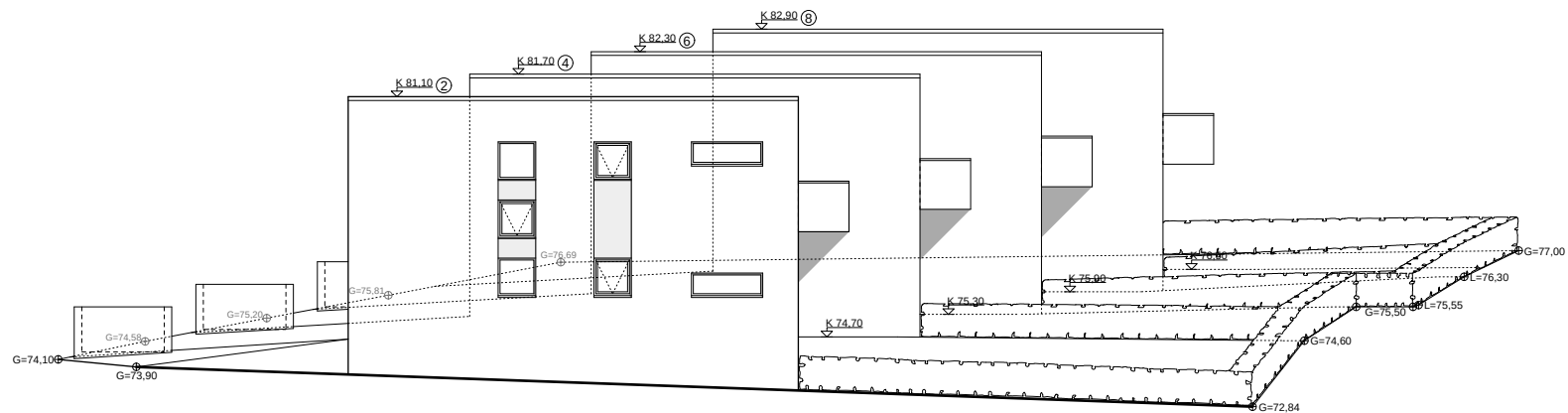
PÉTUR ÖRN BJÖRNSSON ARK. FAÍ - KT.100455-3159
HÁALEITISBRAUT 30, 108 RVK - S. 698 0160
arkhonn@mi.is

Heiti verks: **NÖNNUBRUNNUR 2 - 8**

Heiti teikningar: **ÚTLITSMYNDIR**
mót norð-vestri og mót suð-austri

Mkv.: 1 : 100	Nr. teikningar: 04	Dags.: 01. 06. 2017
Verknr.: 17 - 01		Teiknað: pöb

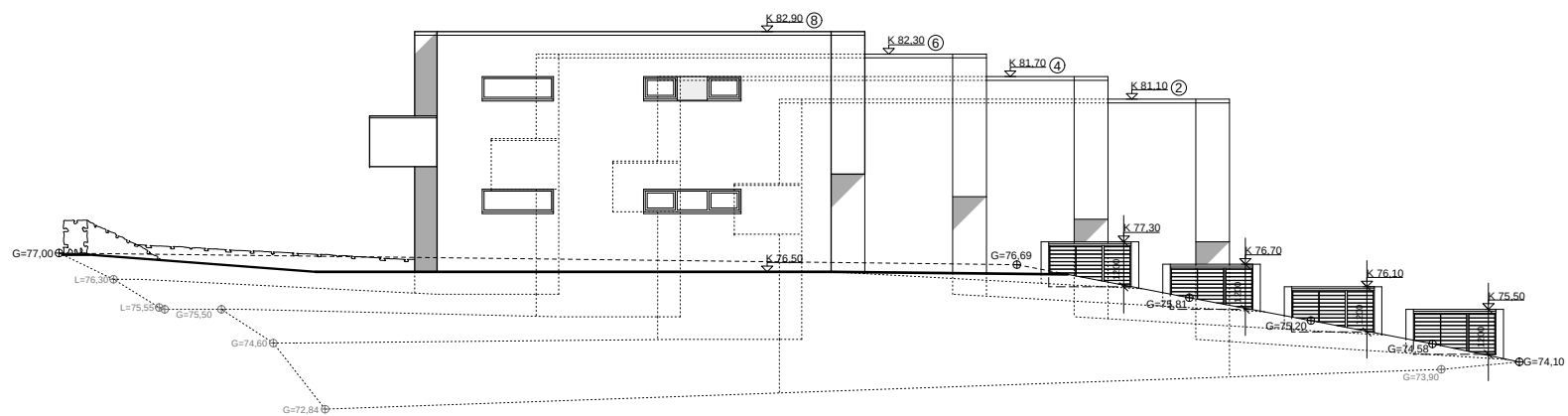
Aðalhönnuð/urhönnunarsjóri: Pétur Örn Björnsson Ark. FAÍ - Kt. 100455-3159



Útlit mót suð-vestri

(Nönnubrunnur 2 í forgrunni)

1 : 100



Útlit mót norð-austri

(Nönnubrunnur 8 í forgrunni)

1 : 100

ARKITEKTAHÖNNUN ehf
kt. 531201-4180

PÉTUR ÖRN BJÖRNSSON ARK. FAÍ - KT.100455-3159
HÁALEITISBRAUT 30, 108 RVK - S. 698 0160
arkhonn@mi.is

Heiti verks:
NÖNNUBRUNNUR 2 - 8

Heiti teikningar:
ÚTLITSMYNDIR
mót suð-vestri og mót norð-austri

Mkv.: 1 : 100	Nr. teikningar 05	Dags.: 01. 06. 2017
Verknr.: 17 - 01		Teiknað pöb

Aðalhönnuður/hönnunarsjóri: Pétur Örn Björnsson Ark. FAÍ - Kt. 100455-3159

USK Skipulag

From: Friðrik Theodórsson <Fridrik@kjalarnes.is>
Sent: 28. júní 2017 01:08
To: USK Skipulag
Subject: Nýtt deiliskipulag í Úlfarsárdal

Komið sæl.

Við erum íbúðareigendur í Úlfarsbraut 96, íbúð 102, og erum mótfallin breyttu deiliskipulagi í Úlfarsárdal. Meðfylgjandi skjal er unnið og undirritað af nágrönnum okkar, við erum stödd erlendis og getum ekki skrifað undir en við deilum þeirra áhyggjum, sérstaklega hvað varðar umferð og bílastæði. Við vildum koma okkar mótmælum fram á þennan hátt, þau senda væntanlega inn formlegt bréf síðar.

Með kveðju.

Friðrik Theodórsson

Ingibjörg Guðríður Hjartardóttir

Úlfarsbraut 96

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 – Reykjavík

Reykjavík 26. júní 2017

Mótmæli við fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi í Úlfarsárdal

Varðar liði nr. 14 og 15 í tillögu að breyttu deiliskipulagi dags. 8. maí 2017 sem snýr að lóðum við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi frá 8. maí 2017 er gert ráð fyrir að tveimur lóðum með sex raðhúsum í Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110 verði hvorri um sig breytt í tvö fjölbýli með 12 íbúðum. Jafnframt verði bílastæðum á hvorri lóð fjölgað úr 12 í 18. Veitt verði heimild fyrir fjölgun hæða án kjallara úr 2 í 2½. Á uppdrætti og teikningu eru eingöngu sýndar tvær hæðir auk kjallara og því óljóst hvernig ½ hæð kemur til með að rýra útsýni þeirra sem ofar búa í götunni.

Þessum breytingartillögum er hér með mótmælt.

Helstu rök fyrir mótmælum eru eftirfarandi.

1. Umferð: Gert er ráð fyrir fjölgun úr 12 raðhúsum í 24 íbúðir í fjölbýlum. Þetta þýðir einfaldlega tvöföldun á fjölda bifreiða og tvöföldun á umferð hvað varðar umrædd fjölbýli. Fjölbýlin yrðu staðsett í neðsta botnlanga í rólegri íbúðargötu þar sem börn eru oft að leik og stutt er í náttúruparadísina í Dalnum. Þar er um að ræða mikið fulgalíf og fuglavarþ. Ljóst er að aukin bílaumferð rýrir loftgæði íbúa, veldur meiri mengun og hávaða auk þess sem hún gæti raskað viðkvæmu fuglalífi umfram það sem nú þegar hefur gerst. Aukinni umferð fylgir meiri slysaþætta en botnlanginn tengist göngu- og hjólréiðastíg sem liggur niður í dalinn.
2. Bílastæði: Gert er ráð fyrir fjölgun á bílastæðum á hvorri lóð úr 12 í 18. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun á gestastæðum. Ofangreindar eignir eru í úthverfi og um er að ræða frekar dýrar íbúðir. Gera verður ráð fyrir að hverri íbúð muni fylgja amk. tvær bifreiðar auk hefðbundinna eignar fólks á kerrum og ferðavögnum. Í tillögunni er gert ráð fyrir 1½ bifreið á íbúð. Reynsian úr hverfinu sýnir annað en nú þegar eru of fá bílastæði í götunni. Engu að síður á eftir að flytja inn í tvö fjölbýli sem eru nú þegar í byggingu. Ljóst er að 1½ stæði á íbúð er vanáætlað af hálðu skipulagsyfirlivalda. Hér stefnir einfaldlega í að bifreiðum verði lagt upp á svæði sem gerð er ráð fyrir gróður.

Ann María Andreassen

Frá: Thorkell Thorkelsson <andresbrunnur3@gmail.com>
Sent: 28. júní 2017 23:46
Til: USK Skipulag
Efni: Varðandi breytingar á skipulagi Úlfarsárdals

Gott kvöld

Ég undirritaður mótmæli harðlega fyrirhugaðri breytingu skipulagsráðs Reykjavíkurborgar þess efnis að breyta skipulagi við Gerðarbrunn 2-10.

Þetta svæði er nú þegar mjög fjölfarið. Eftir að íþróttamannvirki, sundlaug, menningarmiðstöð og annað er komið í fulla notkun, mun umferðarpungi á þessu svæði klárlega verða mun meiri og hættulegri.

Vona innilega að skipulagsráð sjái fyrir sér að það borgar sig ekki að auka við íbúðir/bílastæði/bílakjallara svona neðarlega í dalnum og falli frá þessum fyrirhuguðu breytingum.

Virðingarfyllt,
Þorkell Þorkelsson
Urðarbrunni 4

Reykjavík 29.06.2017

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík,
Björn Axelsson
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Athugasemdir og ábendingar vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi á lóðum 84-94 og 100-110 við Úlfarsbraut í Úlfarsárdal

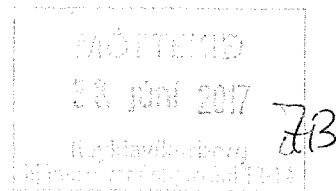
Undirritaður mótmælir harðlega fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Úlfarsárdals á lóðum nr. 84-94 og 100-110. Þess er krafist að tillögur að breytingum á gildandi deiliskipulagi verði dregnar til baka og gildandi deiliskipulag látið standa. Eftirfarandi athugasemdir og ábendingar eru útlistaðar hér undir:

- Á lóðum númer 84-94 og 100-110 er íbúðamagn aukið úr samtals 12 íbúðum í 24. Það hefur í för með sér aukna bílaumferð, með tilheyrandi slysaþættu, í annars rólegum botnlanga.
- Einungis er gert ráð fyrir 36 bílastæðum við ofangreindar lóðir. Hvergi er skilgreint í breytingartillögunni hvar þau stæði eigi að vera, enungis er heildarfjöldi stæða tilgreindur. Það vekur því spurningar hvor tillagan sé nægilega vel ígrunduð?
- Í aðalskipulagi Reykjavíkur er kveðið á um þéttingu byggðar og blöndun byggðamynsturs. Undirritaður getur ekki betur séð en að lakara nýtingarhlutfall og einsleitari byggð, neðan við Úlfarsbraut, stangist á við þessi markmið. Í nýju deiliskipulagi eru allar byggingar neðan við götu (lóðir 84-94 og 100-110) fjölbýlishús í stað blandaðrar byggðar fjölbýlis- og raðhúsa. Vakin er athygli á að nýtingarhlutfall ofangreindra lóða er í gildandi deiliskipulagi 1,2 en í breyttu deiliskipulagi er nýtingarhlutfallið 0,83 sem er með lakaramóti í hverfinu og lægra en gildandi skilmálar kveða á um (0,9).
- Eina leiðin til að auka nýtingarhlutfallið er að byggja hærra. Fari svo, mun það skerða útýni þeirra sem að búa í nágreninu og hafa áhrif á og auka skuggamyndun. Undirritaður getur ekki með neinum hætti fallist á það.
- Bent er á að markmið þéttingar eru meðal annars að stytta vegalengdir milli staða og auka þar með notkun vistvænna ferðamáta (fótgangandi, hjólandi). Landfræðileg lega Úlfarsárdals veldur því að þétting byggðar skilar ekki þessum árangri á ofangreindum lóðum. Það er einfaldlega of langt í þjónustu og aðra starfsemi sem íbúar þurfa að sækja. Því væri nær að efla nærumhverfi úthverfa eins og Úlfarsárdals með aukinni uppbyggingu þjónustu- og atvinnuhúsnæðis til að ná markmiðum vistvænna samgangna.

Með vinsemd og virðingu,

Ólafur Thorlacius Arnason,
Íbúi við Úlfarsbraut 116

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 – Reykjavík



Reykjavík 26. júní 2017

Mótmæli við fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi í Úlfarsárdal

Varðar liði nr. 14 og 15 í tillögu að breyttu deiliskipulagi dags. 8. maí 2017 sem snýr að lóðum við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi frá 8. maí 2017 er gert ráð fyrir að tveimur lóðum með sex raðhúsum í Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110 verði hvorri um sig breytt í tvö fjölbýli með 12 íbúðum. Jafnframt verði bílastæðum á hvorri lóð fjölgað úr 12 í 18. Veitt verði heimild fyrir fjölgun hæða án kjallara úr 2 í 2½. Á uppdrætti og teikningu eru eingöngu sýndar tvær hæðir auk kjallara og því óljóst hvernig ½ hæð kemur til með að rýra útsýni þeirra sem ofar búa í götunni.

Þessum breytingartillögum er hér með mótmælt.

Helstu rök fyrir mótmælum eru eftirfarandi.

1. Umferð: Gert er ráð fyrir fjölgun úr 12 raðhúsum í 24 íbúðir í fjölbýlum. Þetta þýðir einfaldlega tvöföldun á fjölda bifreiða og tvöföldun á umferð hvað varðar umrædd fjölbýli. Fjölbýlin yrðu staðsett í neðsta botnlanga í rólegri íbúðargötu þar sem börn eru oft að leik og stutt er í náttúruparadísina í Dalnum. Þar er um að ræða mikið fulgalíf og fuglavarp. Ljóst er að aukin bílaumferð rýrir loftgæði íbúa, veldur meiri mengun og hávaða auk þess sem hún gæti raskað viðkvæmu fuglalífi umfram það sem nú þegar hefur gerst. Aukinni umferð fylgir meiri slyshætta en botnlanginn tengist göngu- og hjóltreiddastíg sem liggur niður í dalinn.
2. Bílastæði: Gert er ráð fyrir fjölgun á bílastæðum á hvorri lóð úr 12 í 18. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun á gestastæðum. Ofangreindar eignir eru í úthverfi og um er að ræða frekar dýrar íbúðir. Gera verður ráð fyrir að hverri íbúð muni fylgja amk. tvær bifreiðar auk hefðbundinna eignar fólks á kerrum og ferðavögnum. Í tillögunni er gert ráð fyrir 1½ bifreið á íbúð. Reynslan úr hverfinu sýnir annað en nú þegar eru of fá bílastæði í götunni. Engu að síður á eftir að flytja inn í tvö fjölbýli sem eru nú þegar í byggingu. Ljóst er að 1½ stæði á íbúð er vanáætlað af hálfu skipulagsyfirvalda. Hér stefnir einfaldlega í að bifreiðum verði lagt upp á svæði sem gerð er ráð fyrir gróður.

3. Rýrnun á gæðum og verðmætum: Ljóst er að ef fyrirhuguð breyting nær fram að ganga þá er brotið á rétti þeirra sem keyptu lóðir og byggðu á grundvelli upphaflegs skipulags frá árinu 2006. Gera verður ráð fyrir því að byggingaverktakar muni fullnýta þær heimildir sem þeim kunna að verða veittar í formi aukins byggingarmagns og fjölgun íbúða og þar með rýra loftgæði og útsýni þeirra sem næst búa.

Elkhildur Hermann, Úlfarsbraut 66, Rv. 021266-4979
Jóna K. Hauðisdóttir, Úlfarsbraut 66, Rv. 021266-4189
Hilma Þorkelsson Úlfarsbraut 58. 0604573979
Jóhann Guðerjónsson Úlfarsbraut 66 010769-3889
Berglind Helgadóttir Úlfarsbraut 66 090775-5379
Guðjón Bergsson - 2 - 98 170653-5569
Gerður Jónsdóttir Úlfarsbraut 98 281148-3119
Ragnheiður H. Jónsdóttir. 98 0602545249
Mórníð Styrkur 98. 2407535880
Hrafnhildur Þórakinn. 98. 280654-2569
Henrik Haraldsson Úlfarsbr. 98 251144-3629
Birna Bjarnad Úlfarsbraut 98 311262-3949
Helma Guðmund Úlfarsbr. 98 060763-2249
J. Hanna Hilmar Úlfarsbr. 96 040757 5549
Þórnir Magnússon - 11 - 270552-4519
Lárus Guðmundsson Úlfarsbr. 96 - 160541-4669
Jónas Björnsson Úlfarsbraut 26 - 040240 7569
Guðrún Jónsdóttir Úlfarsbraut 96 - 200656-2379
Guðrún Jónsdóttir 22 09562109 Úlfarsbraut 96
Birna Bjarnadóttir 051073-3129 Úlfarsbraut 76 →

Sjöfn S. Svendsd. 1304483139 Úlfarsbr. 96
 Þora H. Jónardóttir 050753-7519 Úlfarsbr. 80
 Sýta Döfn Tryggvad. 200463-2859 Úlfarsbr. 98
 Astvaldur Traustason 141266-3499 Úlfarsbr. 98
 Arni Andriðsd. kt. 110486-3249 Úlfarsbr. 116
 Vilhjálmur Þ. Vilhjálmsson kt. 091287-2279 Úlfarsbr. 116
 Linda Dögg Þorbergsdóttir kt. 150682-3479 Úlfarsbr. 116
 Ólafur Th. Arnason kt. 240281-3419 Úlfarsbr. 116
 Kristín Lindal kt. 120573-3229 — 11 —
 Fanney Þórðardóttir kt. 271081-4139 Úlfarsbr. 116
 Jóns Jónsson kt. 140173-4529 Úlfarsbr. 68
 Klea Jónsd. kt. 220574-3735 — 11 —
 Steinþór Hveðsson 100161-2499 Úlfarsbr. 96
 Elíska Þórhóðsdóttir 230352-3659 Úlfarsbr. 96
 Guðrún Birna Guðr. 080448-4739 Úlfarsbr. 80
 Auður Jónsd. 120348-2489 Úlfarsbr. 80
 Magnús G. Hachmann 170385-2179 Úlfarsbr. 62
 Kristín Sveinsdóttir 170983-5059 Úlfarsbr. 62
 Þatnir María Birgisdóttir 0910583-3879 Úlfarsbr. 116
 Þris Björg Hilmarsdóttir 190681-5489 Úlfarsbr. 116
 Valdimar Þ. Halldórsson 290976-3909 Úlfarsbr. 116
 Sigríður A. Sigríðardóttir 170279-5659 Úlfarsbr. 116

Valborg D. Jónsdóttir Elfharsbraut 80

— // —

Guojin A. Rikman Erson 3003 58-5199 Ulapstrunk 176

Eggest Sö. Finsson 120553-5779 ulfarsbent 80

Reykjavík 5. júlí 2017

Umhverfis- og skipulagsráð

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi í Úlfarsárdal 2017.

Í framhaldi af íbúafundi vegna kynningar á fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi í Úlfarsárdal.

Við sem íbúar í Gerðarbrunni 60 sjáum okkur knúin til að mótmæla fyrirhuguðum breytingum á raðhúsaloðinni við Urðarbrunn 24-28, en sú lóð liggur að okkar lóð.

Þarna hefur Reykavíkurborg áform um að breyta þriggja raðhúsa lóð í 6 íbúða fjölbýlishússlóð, með tilheyrandi fjölgun bílastæða.

Myndin að neðan er klippt út úr skipulagsgögnum og sýnir fyrirhugaðar breytingar. Þar segir að íbúðir verði 8 ef af breytingu verður! Fjölgi þá úr þremur í átta. Á öðrum stöðum hefur verið talað um 6 íbúðir.

Urðarbrunnur 24-28

24-28) 3 íbúðir í raðhúsi – 6 bílastæði á lóð – 3 í bílageymslum

24-28) 8 íbúðir í fjölbýli – 10 bílastæði á lóð – 4 í bílageymslum



Götuheiti	Húsnúmer	Fjöldi hæða- án hjallara	Stærð lötur	Stærð byggingarvæðs	Hámarksstærð húsn án bílag*	Hámarksstærð húsn m. bílag*
Urðarbrunnur						
Húsnr. 24-28	Raðhús	2	911	342		685

Götuheiti	Húsnúmer	Fjöldi hæða án hjallara	Stærð lötur	Hámarksstærð húsn m. bílag	Hámarksstærð húsn m. bílag	Fjöldi íbúða	Fyrir íbúðir	Alta
Húsnr. 24-28	Fjölbýlishús	2	911	685	0,75	8	14	5 löt, 5 inn

Við keyptum okkar lóð á uppsprengdu verði árið 2007 og völdum hana vegna þess að fyrir aftan húsið er grænt svæði og jafnframt að við fengjum garða raðhúsanna á milli þeirra og okkar húss. Lengd á milli húsa yrði þá rúmir 8 m og upp í rúma 13 m á milli húsa þó að okkar lóðarmörk væru aðeins 1,5 m frá húsinu okkar. Það yrði þá mun lengra þarna á milli húsa en t.d. í hina áttina þ.e. til austurs þar sem eru að jafnaði 6 m á milli húsa. Húsið var allt hannað með þetta í huga að útsýni og svefnherbergisgluggar snéru að garði en ekki að t.d. bílastæðum.

Nú hefur Reykavíkurborg semsagt í huga að breyta þessum gördum í bílastæði til að ná að uppfylla bílastæðafjölda vegna fjölgunar íbúðareininga á raðhússlóðinni.

Eins og meðfylgjandi myndir sýna þá verður þetta vægast sagt ömurleg útkoma fyrir okkur íbúa í Gerðarbrunn 60. Lóðarmörkin liggja í aðeins 1,5 m fjarlægð frá húsvegg og þar vill borgin nú troða bílastæðum.

Einnig er ljóst að til að koma fyrir innkeyrslu inn á þetta fyrirhugaða bílaplan þá þarf að fjarlægja eitt eða tvö almenn stæði við götuna og ekki er nú mikið af þeim fyrir.

Gert var ráð fyrir því að raðhúsin stallist niður eftir Urðarbrunninum líkt og landhalli gefur til kynna. Hús nr. 24 í kóta 75,75m, hús nr. 26 í kóta 76,60m og hús nr. 28 í kóta 76,80 m. Okkar hús Gerðarbrunnur 60 er í kótanum 74,00 m. Í fyrri kynningum á fyrirhuguðum deiliskipulagsbreytingum – fjölgun íbúða þá hefur alltaf verið talað um að ytri stærðir húsa myndu ekki breytast frá fyrri skipulagi, þ.e. að grunnflötur og hæðarkótar aðkomuhæðar og þakhæð myndu halda sér. Með fyrirhuguðum breytingum er verið að breyta grunnfleti hússins þannig að þar sem hús númer 28 var teiknað, þá nær sá hluti mun lengra í suður. Það mun þýða meiri skugga í norðurgarðinum hjá okkur. Jafnframt sem verið er að færa húsið nær okkar húsi en fyrir var. Arkitektar tóku þó fram á fundinum að stöllunin yrði sú sama og fyrir er. Það er þó ljóst að samkvæmt nýjum deiliskipulagsuppdraetti þá er verið að teygja suðaustur horn húss nr 28 mun lengra til suðurs sem við fáum ekki séð öðruvísi en snarukið skuggavarp fyrir kvöldsólinni sem við erum búin að hanna garðinn okkar út frá. Höfum reyndar aldrei skilið hönnunina í þessari götu, nánast enginn suðurgarður (vegna innkeyrslu), en mun stærri norðurgarður, en það er önnur saga.

Á kynningarfundinum náðum við tali af Ágústu Sveinbjörnsdóttur, Birni Axelssyni og Borghildi Sölvey Sturludóttir frá skrifstofu Skiplagsfulltrúa ásamt Gunnhildi Melsted og Richard Briem frá VA arkitektum. Fórum við vandlega yfir þetta og sýndum þeim þessar myndir og var ekki annað að heyra en þau væru okkur fullkomlega sammála í afstöðu okkar til þessara breytinga. Okkar upplifun á fundinum var að þau hefðu sjálf verið afar hugsi yfir myndunum sem við sýndum og fylgja hér með að neðan. Þau töluðu um að bílastæði raðhúsaloðarinnar nái allt of nálægt sérþýlishúsinu og það væri ekki boðlegt. Richard tiltók að þetta hefði aldrei verið hugsað svona, hvað sem það þýddi. Öll mæltu þau með að við sendum ykkur línu vegna þessa og myndirnar með.

Hinsvegar vorum við íbúar í Gerðarbrunn 60 mjög ánægð að heyra frá bæði arkitektum og stafsmönnum Skipulagsfulltrúa, að fyrirhugaðar breytingar á raðhúslóðinni væru eingöngu komnar sem hugmyndir frá borginni en ekki að kröfu verktaka sem í mörgum tilfellum sjá sér hag í að fjölga íbúðum og þar með bílastæðum og þurfa ekki sjálfir að standa nein skil gagnvart nágrannalóðum. Undirritaður ítrekaði spurningu um þetta og var það staðfest þannig að ekki var um villst að þetta er eingöngu frá borinni komið. Það á því að vera hægur vandinn að snúa ofan af þessu máli þannig að allir verði sáttir.

Eins og sjá má á myndunum þá stilltum við upp í skalanum 1:1 jafnmörgum bílum á sömu stöðum og þeir eru teiknaðir á deiliskipulagstillögunni. Okkur leist illa á þetta strax þegar við sáum tillöguna fyrst á blaði, en vorum vægast sagt í áfalli yfir að horfa á bílana svona alveg ofan í okkar húsi. Þetta varð allt í einu svo raunverulegt og yfirþyrmandi.

Hér má sjá nokkrar myndir - sviðsett bílastæði fyrir Urðarbrunn 24-28 í skalanum 1:1.





Það er því okkar krafa að fallið verði frá þessum hugmyndum um bílastæði þar sem áður var fyrirhugað að komi garðar við raðhúsin. Ef vilji er til að breyta raðhúsunum í íbúðir þá verður að leysa þessi bílastæðamál á annan hátt og er vandséð hvernig það ætti að vera. Einnig viljum við að tekið verði fullt tillit til þess að umfang húss, þ.e. grunnflötur þess og hæðarkótar séu ekki að breytast frá því sem áður var útgefið.

Íbúar í Gerðarbrunni 60,

Pétur Bjarnason og Sofía Jóhannsdóttir

peturbg60@gmail.com

sofiajohannsd@hotmail.com

Afrit: Ágústa Sveinbjörnsdóttir, Björn Axelsson og Borghildur Sölvey Sturludóttir hjá skrifstofu Skiplagsfulltrúa ásamt Gunnhildi Melsted og Richard Briem hjá VA arkitektum.

Ann María Andreassen

Frá: Robert Helgason <roberthelgason@gmail.com>
Sent: 6. júlí 2017 17:13
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli við skipulagsbreytingum

Bréf til skipulagsnefndar,

Ég vil hér með leggja fram formleg mótmæli gegn þeim skipulagsbreytingum sem verið er að kynna í Úlfarsárdal. Lóðirnar sem um ræðir eru raðhúsalóðir við Úlfarsbraut 84-94 og 100-110.

Ég keypti íbúð í Úlfarsbraut 116 árið 2013. Þegar sú fjárfesting var ákveðin var skipulagið í dalnum haft til hliðsjónar og skoðuðum við vel hvað ætti að byggja í næsta nágrenni við húsið. Við upphaf umræðu um skipulagsbreytingar hef ég ítrekað hringt til að spyrjast fyrir um hvort breyta ætti raðhúsalóðunum neðst í dalnum og hvort hæðartakmörk yrðu virt. Það var ávallt fullt af hálfu starfsmanna Reykjavíkurborgar að eiganda þessara lóða hefði verið synjað þegar hann sótti um að breyta raðhúsateikningum í fjölbýli og að byggingar þarna yrðu aldrei hækkaðar.

Samkvæmt nýrri tillögu hefur nú þessum lóðum verið breytt í lóðir undir samtals fjögur fjölbýli og verður fjölgun á íbúðum úr 12 í 24. Einnig stendur til að hækka byggingar úr tveimur hæðum í tvær og hálfa hæð, þvert á allar fyrri fullyrðingar starfsmanna reykjavíkurborgar, með tilheyrandi neikvæð áhrif á verðmæti nærliggjandi eigna. Þetta virðist vera lagt til einungis til þess að þóknast lóðaeigenda á kostnað núverandi íbúa og ef af þessu verður er það gert fullkominni ósátt við þá sem búa í næsta nágrenni við lóðirnar.

Breytingin mun sömuleðis fjölga bifreiðum til muna án þess að fjölga bílastæðum í götunni. Ef skipulagsfulltrúar Reykjavíkurborgar halda virkilega að fólk sem að býr í ýrasta úthverfi gangi, hjóli í stórum stíl, hvað þá taki 60+ mínútna strætó í vinnuna með tveimur skiptingum, er það vægast sagt rangt. Þegar er búið að ráðstafa flestum bílastæðum í þessari götu á þær íbúðir sem nú þegar eru. Ég ráðlegg skipulagsfulltrúum að koma og kynna sér aðstæður og gera grein fyrir því hvar á að koma þeim bílum fyrir sem fylgja þessum íbúðum.

Til að þrengja aðstöðuna en frekar er verið að heimila flest öllum rað, par og einbýlishúsum í hverfinu að fjölga íbúðum í eignum sínum til útleigu. Það þýðir að þar sem er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum við hús þá er þeim fjölga um 2-3 til viðbótar. Verið er að gera inngang sem leiðir niður á Úlfarsbraut í meirihluta raðhúsa. Hverfið er hannað þannig að mjög stutt er á milli lóða og göturnar þröngar. Þær bera því engan veginn þessa aukningu bílaumferðar.

Þetta er einfaldlega forsendubrestur við núverandi íbúa og skipulagsslys að ætla að þetta og hækka byggð á þessu svæði neðst í dalnum. Þetta er en óskiljanlegra í ljósi þess að nægt pláss er fyrir austan og norðan hverfisins sem Reykjavíkurborg getur skipulagt af vild. Breyting á þessum tveimur lóðum er einfaldlega óheiðarlegt gagnvart núverandi íbúum á þessu svæði.

Ég mótmæli því þessari breytingu formlega og kröftulega.

Róbert Helgason
842-0799

Úlfarsbraut 116

Ann María Andreassen

Frá: Bergrós Hilmarsdóttir <bergrosh@gmail.com>
Sent: 7. júlí 2017 11:26
Til: USK Skipulag
Efni: Breytt deiliskipulag í Úlfarsárdal I

Góðan dag

Við undirrituð mótmælum fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi í Úlfarsárdal varðandi liði 14 og 15 í tillögu að breyttu deiliskipulagi dags. 8.maí 2017 sem snýr að lóðum við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110.

Þessi breyting mun hafa í för með sér aukna umferð í þröngri götu þar sem nú þegar eru alltof fá bílastæði og ekki ennþá flutt inn í tvö fjölbýlishús í götunnni sem eru í byggingu. Hættulegt horn eru hjá Úlfarsbraut 80. 82 og 116. Okkur finnst brotið á rétti okkar sem keyptum eignir á grundvelli skipulags frá 2006. Þessi breyting skerðir útsýni hjá sumum og rýrir verðgildi eigna okkar

--

kveðja

Bergrós Hilmarsdóttir 130254-3069
Aðalsteinn Aðalsteinsson 080550-2359

Úlfarsbraut 96 íbúð 303

Reykjavík, 7. júlí 2017

Til þess er málið varðar (skipulagsfulltrúi og aðrir), varðandi tillögur að nýju deiliskipulagi í Úlfarsárdal,

Undirrituð eigendur að byggingarrétti að lðunnarbrunni 13, vilja vinsamlega vekja athygli á að undirrituð hafa nú beðið í 1 og ½ ár eftir svari við tillögu þeirra og beiðni um að byggja tvíbýlishús á lóðinni. Beiðnin var lögð fyrir Borgarráð í október 2015. Það er í raun ánægjulegt að sjá að tillagan er útfærð í deiliskipulaginu þó það veki einnig athygli okkar að tillagan og beiðni undirritaðra er að auki heimfærð upp á allar óbyggðar einbýlishúsalóðir sem ekki hefur verið byggt á í hverfinu. Lóðirnar eru um 50 talsins og flestar, ef ekki allar, eru í eigu borgarinnar.

Tillagan er því miður útfærð með íþyngjandi hætti fyrir undirrituð. Undirrituð létu teikna hús á lóðinni samkvæmt fyrirbyggjandi deiliskipulagi árið 2008. Lagt var upp með sértækar fjölskylduaðstæður okkar með íbúð fyrir fatlaðan son undirritaðra á jarðhæð. Því er með einföldum útfærslubreytingum innanhúss hægt að breyta fyrirbyggjandi teikningum í tvíbýlishús. Vakin er athygli á því að fyrirbyggjandi eru arkitektateikningar, verkfræðiteikningar, raflagnateikningar, gluggateikningar o.s.frv. sem kostuðu undirrituð eigendur byggingarréttins margar milljónir (á núvirði um 5 mkr.) sem fyrirsjáanlegt er að munu ekki nýtast miðað við breytingar á byggingarreit lóðarinnar og kröfu um 3 bílastæði innan lóðar. Eftirfarandi breytingar eru því íþyngjandi og verulega kostnaðaraukandi fyrir undirrituð og eða væntanlega kaupendur að lóðinni (hefur því áhrif á söluvænleika og verð til væntanlegra kaupenda):

- 1) breyting á byggingarreit
- 2) krafa um 3 bílastæði á lóð.

Undirrituð vekja hér með athygli á eftirfarandi:

1. Fyrirliggjandi teikningar: Fyrirliggjandi teikningar undirritaðra myndu ekki nýtast miðað við tillögur nýs deiliskipulags og þær sértæku breytingar sem lagðar eru til á byggingarreit á lóðinni að lðunnarbrunni 13 - nema með ærnum tilkostnaði og tíma (sem er kostnaðaraukandi og íþyngjandi).

2. Kvöð um þrjú stæði: Kvöð um þrjú stæði innan lóðar er mjög íþyngjandi fyrir byggingarréttahafa þar sem teikningar eru þegar fyrirbyggjandi sem miðuðu við upprunalega kvöð um 2 stæði. Því er vakin á því athygli að eitt bílastæði í botnlanganum tilheyrir lóðinni og því í raun m.v. núverandi byggingarreit hægt að koma fyrir 2 stæðum á lóð og þriðja stæðið á sameiginlegu bílastæði í botnlanga mætti skilgreina sem þriðja stæðið.

3. Fjölskyldur sitja uppi með útboðslóðir til margra ára: Vakin er athygli á því að byggingarréttarhafar útboðslóða sem ekki var leyft að skila lóðum eftir hrun, sitja uppi með kostnað af lóðunum til fjölda ára (um 9 ár). Undirritaðir byggingarréttarhafar sitja því nú þegar uppi með fjármagnskostnað vegna lána sem tekin voru fyrir lóðið en einnig sitjum við uppi með útlagðan kostnað vegna teikninga ofl., sem í heildina reiknast nú upp á að lágmarki um 25 mkr. Ekki hefur verið unnt að selja lóðina (hún hefur verið í sölu frá 2009), fyrst vegna markaðaðstæðna, en nú síðasta 1 og ½ árið hefur óvissan um breytingar á deiliskipulaginu einnig komið í veg fyrir sölu.

4. Kostnaður vegna breytinga á teikningum: Allar breytingar sem þarf að gera á fyrirbyggjandi teikningum m.v. tillögur deiliskipulagsins og breytingar á byggingareitnum kalla á ærinn útlagðan

kostnað af hálfu byggingarréttarhafa (undirritaðra og/eða kaupenda), s.s. eins og vegna stórtækra breytinga á teikningum til arkitekta, verkfræði- og raflagnasérfræðinga o.s.frv. Að auki kostar tíminn sem slíkar breytingar taka (það tók meira en ár að teikna allar fyrirbyggjandi teikningar) vegna fjármagnskostnaðar ofl.. Það framkallar enn frekari tafir í því að byggt verði á lóðinni og að fyllt verði ásættanlega upp í göt í hverfinu.

5. Óvissa og sölutregða vegna tíma sem tekið hefur að endurskoða deiliskipulag: Athygli er sérstaklega vakin á þeirri óvissu sem skapast hefur vegna biðar undirritaðra eftir svari við fyrirspurn sinni til Borgarráðs í október árið 2015. Þ.e.a.s. biðin eftir tillögum að breytingum á deiliskipulaginu hefur skapað biðstöðu og komið í veg fyrir að hægt hafi verið að selja byggingarréttinn á tímabilinu (1 og ½ ár) með tilheyrandi kostnaði fyrir undirrituð byggingarréttarhafa. Vakinn er athygli á því að við erum háð borginni um bæði upplýsingar sem og ákvarðanir á ýmsum stigum málsins gagnvart væntanlegum kaupendum og erfitt að selja e-h sem ekki er vitað hvað er – þ.e.a.s. að selja jafnvel köttinn í sekknum.

6. Mótvægisáðgerð v. þéttingar byggðar í norðurhluta hverfisins: Ljóst er að a) skv. nýju deiliskipulagi og b) skv. fyrri breytingum á íbúðafjölda í fjölbýlishúsum efst í hverfinu að aukinn íbúðafjöldi í þessum hluta hverfisins hefur stórtæk áhrif á íbúa í lóðunnaðrunni og Gefjunarbrunni og einnig á söluvænleika lóðar undirritaðra. Í þessum hluta hverfisins og götum voru áður fyrst og fremst skipulögð einbýlishús (einbýlishúsaðhverfi) sem er að auki nú þegar mjög þétt skipulagt og lóðir mjög litlar. Því er hér með lagt til að borgin komi á móts við áhyggjur íbúa og byggingarréttarhafa með mótvægisáðgerð við fyrirsjáanlegum skorti á bílastæðum og aukinni umferð í þessum hluta hverfisins vegna fjölgunar íbúða og íbúa. Það má gera með því að taka til nýtingar 1-2 lóðir í hverjum botnlanga undir sameiginleg bílastæði fyrir íbúa í botnlöngunum. Slík nálgun og tilhliðrun af hálfu borgarinnar gæti komið til móts við áhyggjur íbúa varðandi bílastæðaskort og aukna umferð í þessum hluta hverfisins. Að auki myndi slík slík mótvægisáðgerð draga úr þörf á að breyta byggingarreitum og skapa sveigjanleika varðandi kvöð um 3 bílastæði á lóð á þeim óbyggðu lóðum sem breytt verður úr einbýlishúsaloðum í tvíbýlishúsaloðir (sk. sérbýlishús).

Arney Einarsdóttir
KT: 080662-3949

og

Gísli Gíslason
Kt: 120263-3319

Ann María Andreassen

Frá: Sigurjón Kr. Sigurjónsson <sigurjonsig@simnet.is>
Sent: 8. júlí 2017 08:53
Til: USK Skipulag
Efni: Úlfarsárdalur breytingar í hverfi

Varðandi breytingar á skipulagi byggðar í Úlfarsárdal.

Gerðar eru athugasemdir við fjölgun íbúða og sérstaklega þar sem breytt er úr raðhúsalóðum í fjölbýli.

Ljóst er að hverfið ræður illa við meiri umferð en er í dag og bílastæðamál eru í algerum ólestri.

Nú þegar ríkir hálfgert stríðsástand í bílastæðamálum og bílum er lagt nánast hvar sem er enda mikill skortur á bílastæðum.

Bílum er lagt við gatnamót og skyggja á útsýni gangandi vegfarenda. Þetta skapar mikla hættu vegfarenda og þá sérstaklega barna.

Við Sjafnarbrunn 1-3 er bílastæði fyrir húsið en það er oft á tíðum fullt af bílum annar staðar úr hverfinu þannig að íbúar hússins komast ekki að hvað þá gestir.

Fjölga þarf bílastæðum verulega í hverfinu til að forða slysum einnig er spurning hvernig borgaryfirvöld ætla að leysa bílastæðamál fyrir rafmagnsbíla. Ljóst er að ef rafmagnsbílaeign verður almenn þurfa að vera til hleðslustæði bæði innan og utandyra.

Íbúar í hverfinu hafa keypt sér eignir miðað við núverandi skipulag og gert sér væntingar í samræmi við það. Það er mikill vanvirðing við þá íbúa að breyta þessu nú enda engar líkur á öðru en allar lóðir fyrir raðhús muni byggjast upp á næstu misserum og því engin ástæða til breytinga önnur en möguleg gróðavon verktaka.

Einnig er rétt að minnast á það agaleysi sem almennt ríkir hjá verktökum og virðingarleysi gagnvart íbúum hverfisins. Borgin virðist í engu sinna eftirliti með öryggismálum kringum byggingarsvæði og verktakar hegða sér oft á tíðum mjög óábyrgt. Einnig er ekki hægt að merkja að neitt eftirlit sé með umgengni verktaka almennt á svæðinu.

Með kveðju
Sigurjón Kr. Sigurjónsson
Sjafnarbrunni 3
113 reykjavík

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
Mótt. 11. JÚLÍ 2017		<i>Ann</i> sign
Skjalnfr. 96/5		Ábmr. BSS

Reykjavík 8/7 2017

Mótmæli við breytingu á deiliskipulagi við Úlfarsbraut:

Við undirrituð Guðrún Ingvarsdóttir og Guðmundur Jónsson til heimilis að Úlfarsbraut 96 leggjum hér með fram mótmæli við fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi er varðar lið nr. 14 og 15 dags. 8. maí 2017, sem snýr að lóðum við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi frá 8. maí 2017 er gert ráð fyrir að tveimur lóðum með sex raðhúsum við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110 verði hvorri um sig breytt í tvö fjölbýlishús með 12 íbúðum. Jafnframt verði bílastæðum á hvorri lóð fjölgað úr 12 í 18 og veitt verði heimild til fjölgunar hæða úr 2 í 2,5.

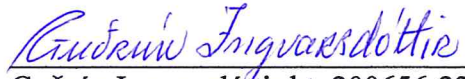
Þessum tillögum er hér með harðlega mótmælt.

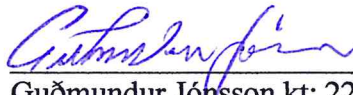
Helstu rök okkar fyrir mótmælunum eru eftirfarandi:

- 1. Aukin umferð:** Gert er ráð fyrir fjölgun úr 12 raðhúsum í 24 íbúðir í fjölbýlum, sem þýðir tvöföldun á umferð í það minnsta. Um er að ræða litla rólega botnlangagötu, sem staðsett er neðst í Úlfarsárdal við jaðar náttúruparadísarinnar við Úlfarsá, þar sem enn er mikið fuglalíf og fuglavarþ. Ljóst er að aukin bílaumferð kemur til með að valda aukinni mengun og hávaða, sem raskað gæti viðkvæmu náttúrulífi, bæði fugla og gróðurs, auk þess sem mengunin getur skert loftgæði íbúanna hér.
- 2. Vöntun á bílastæðum:** Gert er ráð fyrir fjölgun á bílastæðum á hvorri lóð úr 12 í 18, en ekki er gert ráð fyrir fjölgun á gestastæðum. Það hefur verið okkur mikið áhyggjuefni að þegar fullbyggt yrði hér við götuna samkvæmt fyrri skipulagi, þá yrði hér mikil vöntun á bílastæðum. Nú keyrir um þverbak ef fjölga á hér íbúðum um 12, en ekki auka bílastæði nema um 6. Það er alveg ljóst að í nútíma þjóðfélagi, sérstaklega í úthverfi sem þessu þar sem íbúarnir fara til vinnu og skóla oft um langan veg og lítið er um raunhæfar almennings-samgöngur, má gera ráð fyrir a.m.k. tveimur bílum á íbúð að ekki sé talað um öll þau ungmenni sem nú búa í foreldrahúsum langt fram eftir aldri og þurfa að eiga bíl. Ekki má gera ráð fyrir að íbúðir í þessum fjórum fyrirhuguðu fjölbýlum, komi til meða að leysa einhvern vanda hjá öllu því unga fólki, sem nú á í erfiðleikum með að eignast sitt fyrsta heimili, þar sem ljóst er að gera má ráð fyrir háu verði á eignunum á þessum stað eins og vísbendingar eru um í auglýstu verð á íbúðum sem nú eru í byggingu í fjölbýlishúsi að Úlfarsbraut 82 eða við hliðina á raðhúsaloðunum, sem breytingartillagan gengur út á að breyta í lóðir fyrir fjölbýlishús.

3. **Rýrnun á gæðum og verðmætum:** Ljóst er að ef fyrirhuguð breyting nær fram að ganga þá er brotið á rétti þeirra, sem keyptu hér lóðir eða húsnæði byggðu á grundvelli upphaflegs skipulags frá árinu 2006. Við keyptum hér okkar húsnæði með ærnum tilkostnaði þar sem verðmætin fólust að stórum hluta í nálægðinni við náttúruparadísina í dalnum og rólegheitin í ferska loftinu hér í útjaðri byggðar. Ef breytingar þessar ná fram að ganga má gera ráð fyrir að gatan breytist í troðfulla umferðargötu þar sem bílum verður lagt þvers og kruss upp á gróðursvæði (ef einhver verða eftir) með tilheyrandi hávaða og mengun. Af þessum sökum má gera ráð fyrir að verðmæti eigna okkar íbúanna rýrni ásamt lífsgæðum okkar.

Virðingarfyllst


Guðrún Ingvarsdóttir kt: 200656-2379


Guðmundur Jónsson kt: 220956-2379

Ann María Andreassen

Frá: Rognvaldur Andresson <rand@simnet.is>
Sent: 9. júlí 2017 10:45
Til: USK Skipulag
Efni: Mótmæli vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi Úlfarsbraut 84-94 og 100-110.

Reykjavíkurborg

Umhverfis-og Skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík 4. júlí 2017

Mótmæli við fyrirhugaðri breytingu á deildiskipulagi í Úlfarsárdal

Varðar liði nr.14 og 15 í tillögu að breyttu deiliskipulagi dags. 8.maí 2017 sem snýr að lóðum við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi frá 8.maí 2017 er gert ráð fyrir að tveimur lóðum með sex raðhúsum í Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110 verði hvorri um sig breytt í tvö fjölbýli með 12 íbúðum. Jafnframt verði bílastæðum á hvorri lóð fjölgað úr 12 í 18.

Þessum breytingartillögum er hér með mótmælt

Helstu rök okkar fyrir mótmælum eru eftirfarandi.

1. Umferð: Gert er ráð fyrir fjölgun úr 12 raðhúsum í 24 íbúðir í fjölbýlum. Þetta þýðir einfaldlega tvöföldun á fjölda birfeiða og tvöföldun á umferð hvað varðar umrædd fjölbýli.

2. Bílastæði: Gert er ráð fyrir fjölgun á bílastæðum á hvorri lóð úr 12 í 18. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun á gestastæðum. Gert verður ráð fyrir að hverri íbúð muni fylgja a.m.k. tvær bifreiðar auk hefðbundinna eigna fólks á kerrum og ferðavögnum.
3. Nú þegar er mikill skortur á bílastæðum við okkar hús, og stefnir í algert óefni verði þessi breyting að veruleika.

Með vinsemd og virðingu.

Sjöfn Sóley Sveinsdóttir 130448-3139

Rögnvaldur Reinharð Andrésson 020446-3319

Úlfarsbraut 96.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
Mótt.	11. JÚLÍ 2017	<i>Ann</i> sign
Skjaln.	9615	Álm. 1355

Reykjavík 9. júlí 2017

Mótmæli við breytingu á deiliskipulagi við Úlfarsbraut:

Við undirrituð Hólmfríður Erla Benediktsdóttir og Ingvar Björnsson til heimilis að Úlfarsbraut 96 leggjum hér með fram mótmæli við fyrirhugaðri breytingu á deiliskipulagi dags. 8. maí 2017 er varðar lið nr. 14 og 15, sem snýr að lóðum við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi frá 8. maí 2017 er gert ráð fyrir að tveimur lóðum með sex raðhúsum, við Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110, verði hvorri um sig breytt í tvö fjölbýlishús með 12 íbúðum. Jafnframt verði bílastæðum á hvorri lóð fjölgað úr 12 í 18 og veitt verði heimild til fjölgunar hæða úr 2 í 2,5.

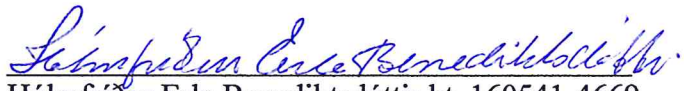
Þessum tillögum er hér með harðlega mótmælt.

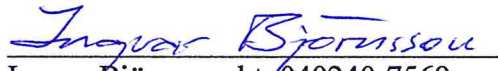
Helstu rök okkar fyrir mótmælunum eru eftirfarandi:

- Aukin umferð:** Gert er ráð fyrir fjölgun úr 12 raðhúsum í 24 íbúðir í fjölbýlum, sem þýðir tvöföldun á umferð í það minnsta. Um er að ræða litla rólega botnlangagötu, sem staðsett er neðst í Úlfarsárdal við jaðar náttúruparadísarinnar við Úlfarsá, þar sem enn er mikið fuglalíf og fuglavarþ. Ljóst er að aukin bílaumferð kemur til með að valda aukinni mengun og hávaða, sem raskað gæti viðkvæmu náttúruleifi, bæði fugla og gróðurs, auk þess sem mengunin skerðir loftgæði íbúanna.
- Vöntun á bílastæðum:** Gert er ráð fyrir fjölgun á bílastæðum á hvorri lóð úr 12 í 18, en ekki er gert ráð fyrir fjölgun á gestastæðum. Það hefur verið okkur mikið áhyggjuefni að þegar fullbyggt yrði hér við götuna samkvæmt fyrri skipulagi, þá yrði hér mikil vöntun á bílastæðum. Nú keyrir um þverbak ef fjölga á íbúðum um 12, en ekki auka bílastæði nema um 6. Það er alveg ljóst að í nútíma þjóðfélagi, sérstaklega í úthverfi sem þessu þar sem íbúarnir fara til vinnu og skóla oft um langan veg og lítið er um raunhæfar almennings-samgöngur, má gera ráð fyrir a.m.k. tveimur bílum á íbúð að ekki sé talað um öll þau ungmenni sem búa í foreldrahúsum langt fram eftir aldri og þurfa að eiga bíl. Ekki má gera ráð fyrir að íbúðir í þessum fjórum fyrirhuguðu fjölbýlum komi til með að leysa vanda hjá öllu því unga fólki, sem nú á í erfiðleikum með að eignast sitt fyrsta heimili, þar sem ljóst er að gera má ráð fyrir háu verði á eignunum á þessum stað eins og vísbendingar eru um í auglýstu verði á íbúðum sem nú eru í byggingu í fjölbýlishúsi að Úlfarsbraut 82, við hliðina á raðhúsaloðum sem breytingartillagan gengur út á að breyta í lóðir fyrir fjölbýlishús.

3. **Rýrnun á gæðum og verðmætum:** Ljóst er að ef fyrirhuguð breyting nær fram að ganga þá er brotið á rétti þeirra, sem keyptu hér lóðir eða húsnæði byggðu á grundvelli upphaflegs skipulags frá árinu 2006. Við keyptum hér okkar húsnæði með ærnum tilkostnaði þar sem verðmætin fólust að stórum hluta í nálægðinni við náttúruparadísina í dalnum og rólegheitin í ferska loftinu hér í útjaðri byggðar. Ef breytingar þessar ná fram að ganga má gera ráð fyrir að gatan breytist í troðfulla umferðargötu þar sem bílum verður lagt þvers og kruss upp á gróðursvæði (ef einhver verða eftir) með tilheyrandi hávaða og mengun. Af þessum sökum má gera ráð fyrir að verðmæti eigna okkar íbúanna rýrni ásamt lífsgæðum okkar.

Virðingarfyllst

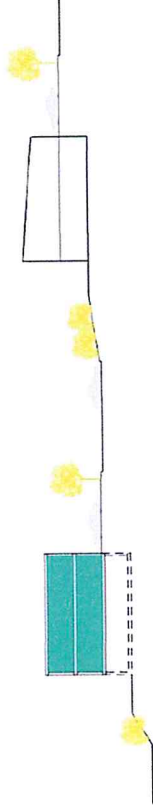
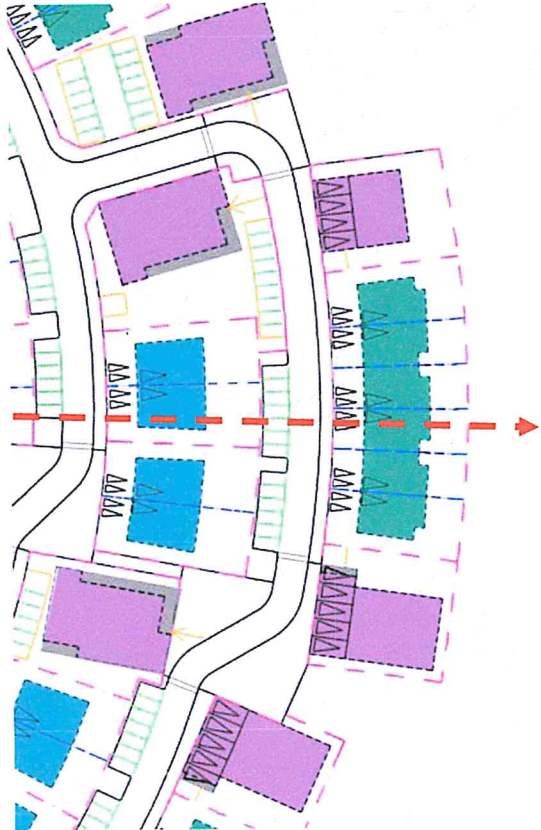

Hólmfríður Erla Benediktsdóttir kt. 160541-4669


Ingvar Björnsson kt. 040240-7569

Úlfarsárdalur

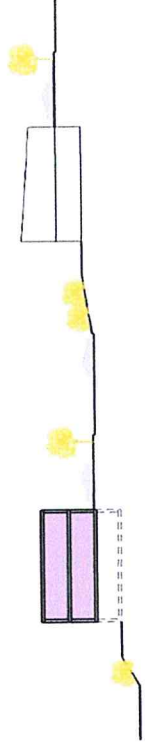
Úlfarsbraut 84-94 og 100-110

6 íbúðir í raðhúsi — 12 bílastæði á lóð



Götuheiti	Húsaagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarreltis	Hámarksstærð húsn. án bílag.	Hámarksstærð húsn. m. bílag.
Úlfarsbraut						
Hús nr. 84-94	Raðhús	2	1.452	603	875	1206
Hús nr. 96	Fjölbýlishús*	2,5	611	350	875	1225
Hús nr. 98	Fjölbýlishús*	2,5	556	350	875	1225
Hús nr. 100-110	Raðhús	2	1.456	614	875	1228

12 íbúðir í fjölbýli - 18 bílastæði á lóð



Götuheiti	Húsaagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Fjöldi bíla	Fjöldi bílastæða
Úlfarsbraut						
Hús nr. 84-88	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	9
Hús nr. 90-94	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	9
Hús nr. 100-104	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	9
Hús nr. 106-110	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	9

- Einbýli
- Tvíbýli
- Parhús
- Raðhús
- Fjölbýli

Umhverfis- og skipulagsráð

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Athugasemdir við deiliskipulagsbreytingar í Úlfarsárdal 2017

Stjórn íbúasamtaka Úlfarsárdals sendir athugasemdir í nafni stjórnar, hér eftir nefnd ÍÚ.

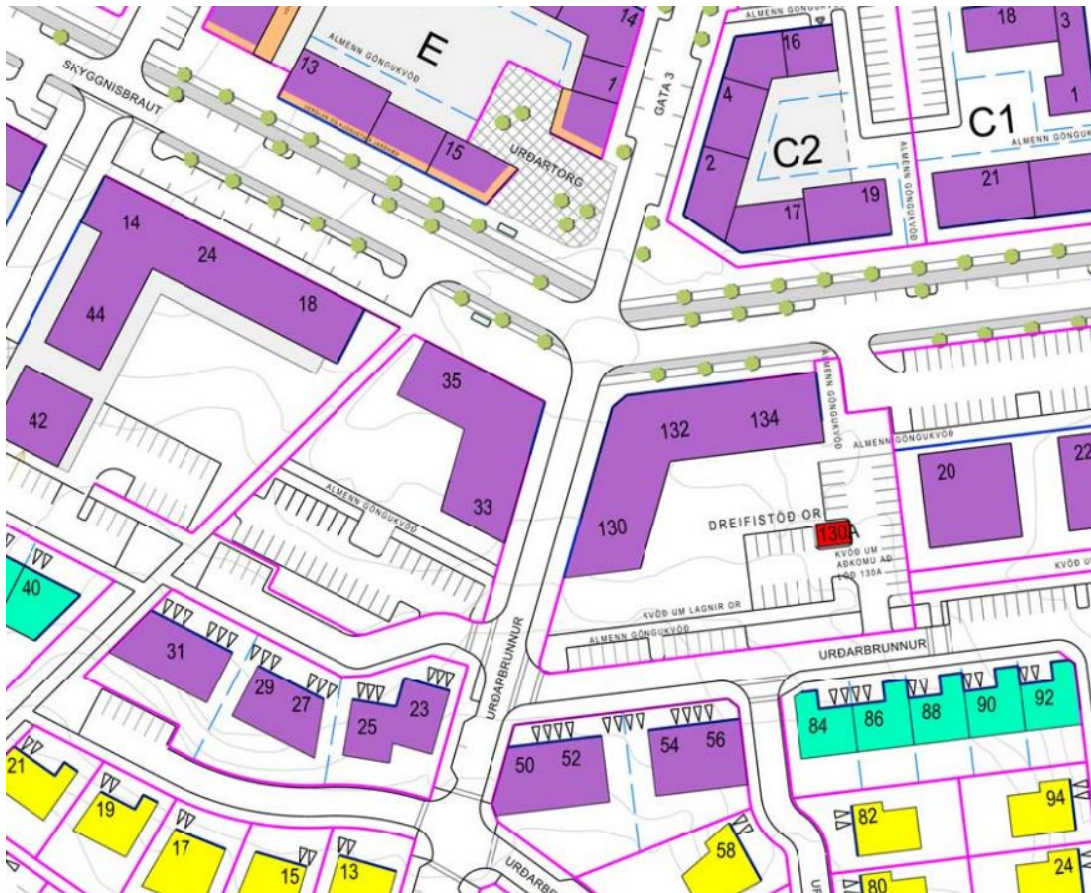
ÍÚ gerir athugasemdir við að það skipulag sem nú liggur fyrir er ekki í samræmi við þá þau drög að skipulagslýsingu sem kynnt var á íbúafundi í Dalskóla. Þar sem höfundar, starfsmenn og formaður USK Hjálmar Sveinsson fóru yfir lýsingu á deiliskipulagsbreytingum. Þar kom fram að ekki yrði gengið jafn langt og nú er gert í breytingum á skipulagi innan núverandi hverfis.

Fram koma á kynningarfundinum sem haldinn var í Dalskóla að lóðarhafar sem fengið höfðu úthlutað nokkuð mörgum lóðum með loforði frá borginni um að deiliskipulagi yrði breytt þannig að þeir fengju meira út úr lóðunum held var í fyrirbyggjandi skipulagi frá 2007.

Með núverandi breytingum finnst ÍÚ of langt gengið til að koma til móts við þá lóðarhafa sem höfðu sig í frami á kynningarfundinum með því að breyta sérbýlum í fjölbýli og jafnvel er farið út fyrir þá byggingareiti sem eru í núgildandi skipulagi.

Með því að breyta sérbýli í fjölbýli er þrengt verulega að þeim íbúum sem eru nú þegar í hverfinu og hafa byggt og hannað sín hús út frá núgildandi skipulagi. Bílastæðum er ekki fjölgað í samræmi við fjölgun íbúða þó svo íbúðir séu minni í fermetrum og reikniregla skilmállýsingar geri ráð fyrir ákveðnum fjölda bílastæða. Þá segir reynsla íbúa annað og nú þegar eru bílastæðavandamál við ákveðnar götur þó svo þær séu ekki full byggðar.

ÍÚ gerir athugasemdir við að gatnamótum Urðarbrunnns og Skyggisbrautar sé breytt úr hringtorgi í kross gatnamót. Ekki hefur verið sýnt fram á hvernig þessi breyting mun ver útfærð umferðaskipulagslega séð, þ.e.a.s. hvernig umferð mun flæða um þessi gatnamót.



Breyting húsa í Iðunnar- og Gefjunarbrunni þar sem kemur ný tegund húsa svokölluð tvíbýlis hús. Með þessari breytingu er íbúðum í þessum götum fjölgað verulega á kostnað þeirra sem þar búa og bílastæðamál eru illa útfærð og óljós.



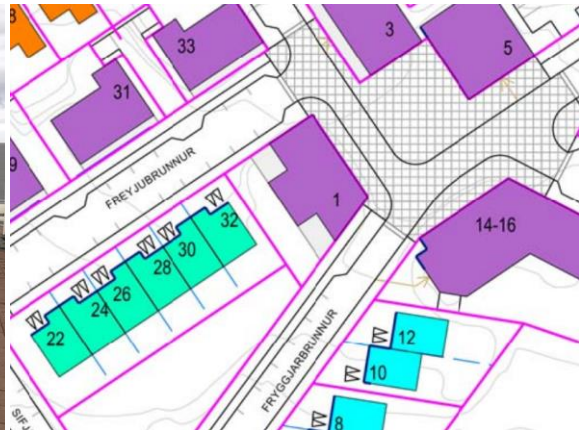
ÍÚ gerir athugasemdir við flæði gangandi umferðar við Sögutorg á gatnamótum Úlfarsbrautar og Urðarbrunnar. Þar sem aðkoma að Dalsóla veður yfir torgið. Fjölgun íbúða við 2-10 og aðkoma að þessum húsum er illa útfærð og óljós hvernig að húsunum verður um torgið eða að ofanverðu um Gerðabrunn.



Bílastæðamál í hverfinu eru í raun svona en ekki eins og sýnt er á teikningum.



Freyjubrunnur samsíðastæði notuð sem þver stæði þar sem það eru of fá stæði við húsið og gert er ráð fyrir samsíða stæðum beggja vegna götunar.



Bílum lagt upp á og uppvið gangstéttar við Fryggjartorg.



Samsíða stæði við Sjafnarbrunn notuð sem þver stæði þar sem vantar bílastæði við húin í götunni.



Bílastæði við urðarbrunn full þó svo gata sé ekki fullbyggð.



Bílastæði við Skyggisbraut eru greinilega of fá miðað við fjölda íbúða þó svo reiknireglur segi annað.

Myndin að neðan er klippt út úr skipulagsgögnum og sýnir fyrirhugaðar breytingar við Urðarbrunn 24-28. Þar hefur Reykjavíkurborg í huga að breyta þriggja íbúða raðhúsi í 6 íbúða fjölbýlishús. Í texta með mynd segir að íbúðir verði 8 ef af breytingu verður! Fjölgi þá úr þremur í átta. Á öðrum stöðum hefur verið talað um 6 íbúðir. Það er ljóst að til að koma fyrir innkeyrslu frá Gerðarbrunni inn á þetta fyrirhugaða bílapan þá þarf að fjarlægja eitt eða tvö almenn stæði við götuna og ekki er nú mikið af þeim fyrir.

Urðarbrunnur 24-28

24-28) 3 íbúðir í raðhúsi – 6 bílastæði á lóð – 3 í bílageymslum



Götuheiti	Húsnúmer	Fjöldi hæða í nýjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarekts	Hámarksstærð horn án bílag	Hámarksstærð húsn. m. bílag
Urðarbrunnur						
Húsnr. 24-28	Raðhús	2	911	342		685

24-28) 8 íbúðir í fjölbýlishúsi – 10 bílastæði á lóð – 4 í bílageymslum



Götuheiti	Húsnúmer	Fjöldi hæða í nýjallara	Stærð lóðar	Stærð byggingarekts	Hámarksstærð horn án bílag	Hámarksstærð húsn. m. bílag
Urðarbrunnur						
Húsnr. 24-28	Raðhús	2	911	342		685

Fyrir hönd íbúasamtaka Úlfarsárdals

Kristinn Steinn Traustason

Formaður

Kt. 020971-4609

Gefjunarbrunni 19, 113 Reykjavík

Kristinn.steinn.traustason@gmail.com

Ann María Andreassen

Frá: Sveinn Birgisson <sveinn-b@hotmail.com>
Sent: 10. júlí 2017 23:53
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir v/deiliskipulags

Varðandi breytingar á deiliskipurlagi í Úlfarsárdal.

Ég mótmæli fyrirhuguðum breytingum við Úlfarsbraut 84-94 og 100-110, þar sem breyta á raðhúsum í fjölbýlishús.

Mér finnst nóg komið af fjölbýlishúsum á þessu svæði þar sem nú þegar er farið að þrengja að bílastæðum á svæðinu og ekki einu sinni komnir íbúar í þau hús og fjölbýli sem verið er að reisa. Það er mikið af börnum hér og aukin umferð um þessa botnlanga eykur ekki á þá öryggisfinningu og þá friðsæld sem maður sótti eftir hér.

Mér finnst sú ásýnd að horfa á Úlfarsárdalinn frá Grafarholti og sjá fjölbreytina þar sem litlum fjölbýlum er skotið inn á milli annarra húsa rað,par og einbýli góð, en að hlaða fjölbýlum þarna neðst við friðsælan dalinn og fuglalífið bera vott af eintómri græðgi.

Ég mótmæli harðleg með tilliti til aukinnar umferðar í íbúahluta um Úlfarsbrautina.

Undirritar

Sveinn Birgisson

Kt. 270278-4509

10. júlí 2017

Til þess er málið varðar,

varðandi fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi við Urðarbrunn 7-11.

Við þinglýstir eigendur að Sjafnarbrunni 4, 113 Reykjavík, Guðrún Elva Guðmundsdóttir, kt. 260680-3159 og Jökull Sigurðsson, kt. 121071-4879 mótmælum harðlega þeim áfromum Reykjavíkurborgar að breyta raðhúsum við Urðarbrunn 7-11 í fjölbú.

Við kaup okkar á endaraðhúsi við Sjafnarbrunn 4, sem deildir lóðarlínu með Urðarbrunni 11 var mikilvægur þáttur að hafa sérþýli við okkar lóðarmörk. Umferðarþungi fólks og bíla við heimili okkar hefur mikil áhrif á daglegt líf og öryggi ungra barna. Bakgarður okkar liggur að Urðarbrunni og er það rólegur botnlangi með einungis 6 heimilum miðað við núverandi deiliskipulag, var það afar mikilvægur þáttur í ákvörðum okkar um kaup á Sjafnarbrunni 4. Umferð frá 3ja húsa raðhúsi eða 8 íbúða fjölbú er gríðalega ólík og mun hafa mjög neikvæð áhrif á botnlangann allan sem og bakgarðinn okkar.

Hefðum við aldrei fest kaup í Sjafnarbrunni með það fyrir augum að fjölbú myndi rísa við hlið okkar.

Við krefjumst þess að Reykjavíkurborg haldi óbreyttu deiliskipulagi við Urðarbrunn 7-11.

Virðingafyllst, Guðrún Elva Guðmundsdóttir og Jökull Sigurðsson.

skipulag@reykjavik.is

Úlfarsárdalur

Athugasemd við tillögu um breytt skipulag

Reykjavík, 10. Júlí 2017

Undirritaður f.h. Kjarlands ehf. kt. 540814-0230, lóðarhafa að lóðinni Urðarbrunnur 7-11, óskar eftir því að leyft verði að byggja allt að 10 íbúðir í stað 8 sem áformaðar eru í tillögu að breyttu skipulagi.

Umrædd lóð var í upphaflegu deiliskipulagi hverfisins skipulögð undir 10 íbúðir. Beiðni þessi gerir því ráð fyrir að samþykkt verði að byggt verði á lóðinni allt að 10 íbúðir líkt og upphaflegt skipulag gerði ráð fyrir. Gatnagerð í hverfinu gerði frá upphafi ráð fyrir að byggt yrði 10 íbúða hús á lóðinni og því einfalt að koma breytingunni við. Þá er lóðin lítillega stærri en hún var skv. upphaflegu skipulagi. Gert er ráð fyrir að ákvæði um bílastæði skv. deiliskipulagi verði leyst í bílageymslu og á lóðinni. Fjölgun íbúða bíður lóðarhafa upp á sveigjanleika til að geta byggt fleiri minni íbúðir sem mikil eftirspurn er eftir.

Kjarland ehf. er systurfélag Mánalindar ehf. og HH bygginga ehf, félaga sem byggt hafa á annað hundrað íbúðir í Úlfarsárdal á undanförunum árum, einkum við Skyggnisbraut, Friggjarbrunn, Freyjubrunn og Úlfarsbraut.

Virðingarfyllst,



Haukur Guðjónsson frkv.stj.

skipulag@reykjavik.is

Úlfarsárdalur

Athugasemd við tillögu um breytt skipulag

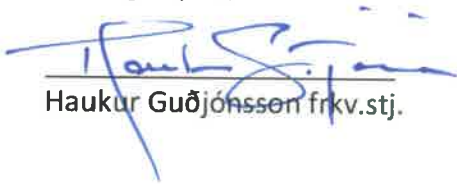
Reykjavík, 10. Júlí 2017

Undirritaður f.h. Kjalarlands ehf. kt. 540814-0230, lóðarhafa að lóðinni Urðarbrunnur 128, óskar eftir því að leyft verði að byggja raðhús í stað einbýlis sem gert er ráð fyrir í núverandi skipulagi. Til vara er óskað eftir því að heimilt verði að byggja tvíbýli líkt og áformað er að heimila í öðrum hluta Úlfarsárdals samkvæmt tillögu að breyttu skipulagi.

Umrædd lóð var í upphaflegu deiliskipulagi hverfisins skipulögð undir 3 raðhús. Nú hefur byggingarmagn í fjölbýlishúsum sem standa fyrir ofan umrædda lóð verið fjölgað verulega. Lóðarhafi metur því lóðina ekki hentuga til að byggja stórt einbýlishús líkt og skipulagið gerir ráð fyrir. Því er óskað eftir að fá að snúa aftur í 3 raðhús eins og upphaflegt skipulag gerði ráð fyrir. Lóðin er um 900 m² skv. núverandi skipulagi. Gert er ráð fyrir að ákvæði um bílastæði skv. deiliskipulagi verði leyst í bílageymslu og á lóðinni. Meiri líkur eru á að eftirspurn verði eftir raðhúsum á þessum stað heldur ein einbýli vegna nálægðar við stór fjölbýlishús sem liggja við Skyggnisbraut.

Kjalarland ehf. er systurfélag Mánalindar ehf. og HH bygginga ehf, féлага sem byggt hafa á annað hundrað íbúðir í Úlfarsárdal á undanförunum árum, einkum við Skyggnisbraut, Friggjarbrunn, Freyjubrunn og Úlfarsbraut.

Virðingarfyllst,



Haukur Guðjónsson frkv.stj.

skipulag@reykjavik.is

Úlfarsárdalur

Reykjavík, 10. Júlí 2017

Athugasemd við tillögu um breytt skipulag

Undirritaður f.h. Kjarlands ehf. kt. 540814-0230, og Mánalindar ehf. kt. 520515-1000, lóðarhafa að lóðunum Lofnarbrunnur 30 & Lofnarbrunnur 32-34, óskar eftir því að leyft verði að sameina lóðirnar og byggja allt að 14 íbúðir í stað einbýlis og parhús eins og núverandi skipulag gerir ráð fyrir.

Nú þegar verið er að breyta fjölda lóða í hverfinu úr sérbýli í fjölbýli, þá liggja þessar lóðir sem eru alls um 1315 m² að stærð með þeim hætti að breytingin fellur vel við og hefur ekki mikil áhrif á byggð í nágrenni umræddra lóða. Vestan megin við lóðirnar er göngustígur og austan megin er parhús. Fyrir neðan lóðirnar liggur Úlfarsbraut og engin íbúðabyggð þar fyrir neðan. Fyrir ofan húsið er lóðin Lofnarbrunnur 1-7 sem einnig er í eigu Kjarlands ehf. og verður að fjölbýli í núverandi tillögu að breyttu skipulagi.

Gert er ráð fyrir að ákvæði um bílastæði skv. deiliskipulagi verði leyst í bílageymslu og á lóðinni. Fjölgun íbúða bíður lóðarhafa upp á möguleika til að geta byggt fleiri minni íbúðir sem mikil eftirspurn er eftir.

Kjarland ehf. er systurfélag Mánalindar ehf. og HH bygginga ehf, félaga sem byggt hafa á annað hundrað íbúðir í Úlfarsárdal á undanförunum árum, einkum við Skyggisbraut, Friggjarbrunn, Freyjubrunn og Úlfarsbraut.

Virðingarfyllst,



Haukur Guðjónsson frkv.stj.

skipulag@reykjavik.is

Úlfarsárdalur

Athugasemd við tillögu um breytt skipulag

Reykjavík, 10. Júlí 2017

Undirritaður f.h. ,Kjalarlands ehf. kt. 540814-0230, lóðarhafa að lóðinni Úlfarsbraut 112, óskar eftir því að lóðinni verði breytt úr lóð fyrir einbýlishús í lóð fyrir allt að 6 íbúðir í fjölbýli.

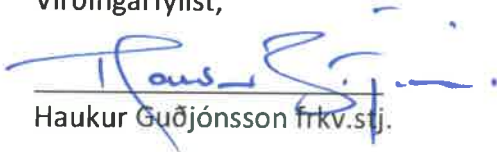
Nú liggur fyrir að í núverandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi er gert ráð fyrir að breyta raðhúsalóðunum Úlfarsbraut 84-94 og Úlfarsbraut 100-110 í tvö 6 íbúða fjölbýli, hvorri lóð. Gangi sú breyting eftir yrði Úlfarsbraut 112 eina sérbýlið sem eftir stæði í neðstu götu Úlfarsbrautar. Í raun verða eingöngu fjölbýlishús í götunni frá 6 íbúðum upp í 12 íbúðir hvert. Það veður með öllu óásættanlegt að skilja eftir eina lóð fyrir sérbýli eftir í götunni sem annars var skipulögð fyrir lítil fjölbýli og raðhús í bland. Hugmynd lóðarhafa er því sú að fá að breyta í lóð undir samsvarandi hús og hugsuð eru á framangreindum raðhúsalóðum og eru fyrir við Úlfarsbraut 96 og 98 í götunni. Lóðin Úlfarsbraut 114 er 704 m² að stærð og er stærri en lóðirnar Úlfarsbraut 96 og Úlfarsbraut 98. Þá er lóðin tæplega helmingur að stærð í samanburði við Úlfarsbraut 84-94 og 100-110.

Gert er ráð fyrir að ákvæði um bílastæði skv. deiliskipulagi verði leyst á lóðinni og í bílageymslu ef á þarf að halda. Fjölgun íbúða bíður lóðarhafa upp á möguleika til að geta byggt fleiri minni íbúðir sem mikil eftirspurn er eftir. Ólíklegt er að áhugi verði á einbýlishúsi sem staðsett er í götu sem eingöngu eru fjölbýlishús við.

Þess má geta að félagið er nú að ljúka uppsteypu á fjölbýlishúsinu Úlfarsbraut 114 í sömu götu.

Kjalarland ehf. er systurfélag Máanalindar ehf. og HH bygginga ehf, félag sem byggt hafa á annað hundrað íbúðir í Úlfarsárdal á undanförunum árum, einkum við Skyggnisbraut, Friggjarbrunn, Freyjubrunn og Úlfarsbraut.

Virðingarfyllst,



Haukur Guðjónsson frkv.stj.

skipulag@reykjavik.is

Úlfarsárdalur

Athugasemd við tillögu um breytt skipulag

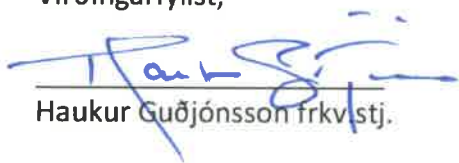
Reykjavík, 10. Júlí 2017

Undirritaður f.h. Kjarlands ehf. kt. 540814-0230, lóðarhafa að lóðinni Gerðarbrunnur 17-19 óskar eftir því að lóðinni verði breytt úr parhúsaloð í lóð undir 4 íbúðir í fjölbýli.

Umrædd lóð var skipulögð undir allt að 8 íbúðir í upphaflegu deiliskipulagi hverfisins og er því um að ræða viðsnúning aftur til upphaflegs skipulags. Gatnagerð í hverfinu gerði frá upphafi ráð fyrir að byggt yrði 8 íbúða hús á lóðinni og því einfalt að koma breytingunni við. Gert er ráð fyrir að ákvæði um bílastæði skv. deiliskipulagi verði leyst á lóðinni. Mikil eftirspurn er eftir smærri íbúðum sem ekki hafa bílskúr eða stæði í bílajakjallara sem hækka verð íbúða umtalsvert.

Kjarland ehf. er systurfélag Mánalindar ehf. og HH bygginga ehf, félaga sem byggt hafa á annað hundrað íbúðir í Úlfarsárdal á undanförunum árum, einkum við Skyggisbraut, Friggjarbrunn, Freyjubrunn og Úlfarsbraut.

Virðingarfyllst,



Haukur Guðjónsson frkv.stj.

skipulag@reykjavik.is

Úlfarsárdalur

Athugasemd við tillögu um breytt skipulag

Reykjavík, 10. Júlí 2017

Undirritaður f.h. Kjalarlands ehf. kt. 540814-0230, lóðarhafa að lóðinni Gerðarbrunnur 2-10 óskar eftir því að leyft verði að byggja allt að 16 íbúðir í stað 12 sem áformaðar eru í tillögu að breyttu skipulagi.

Umrædd lóð er í dag um 20% stærri heldur en hún var þegar hún var upphaflega skipulögð undir 12 íbúðir í upphaflegu deiliskipulagi hverfisins. Gert er ráð fyrir að ákvæði um bílastæði skv. deiliskipulagi verði leyst í bílageymslu og á lóðinni. Fjölgun íbúða bíður lóðarhafa upp á sveigjanleika til að geta byggt fleiri minni íbúðir sem mikil eftirspurn er eftir.

Kjalarland ehf. er systurfélag Mánalindar ehf. og HH bygginga ehf, félaga sem byggt hafa á annað hundrað íbúðir í Úlfarsárdal á undanförunum árum, einkum við Skyggnisbraut, Freyjubrunn og Úlfarsbraut.

Virðingarfyllst,



Haukur Guðjónsson frkv.stj.

skipulag@reykjavik.is

Úlfarsárdalur

Athugasemd við tillögu um breytt skipulag

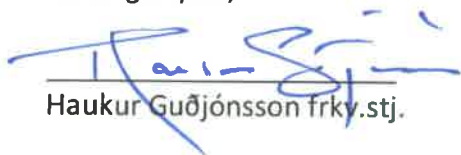
Reykjavík, 10. Júlí 2017

Undirritaður f.h. Kjarlands ehf. kt. 540814-0230, lóðarhafa að lóðinni Lofnarbrunnur 1-7 óskar eftir því að leyft verði að byggja allt að 16 íbúðir í stað 10 sem áformaðar eru í tillögu að breyttu skipulagi.

Umrædd lóð var í upphaflegu deiliskipulagi hverfisins skipulögð undir allt að 16 íbúðir. Beiðni þessi gerir því ráð fyrir að samþykkt verði að byggja verði á lóðinni allt að 16 íbúðir líkt og upphaflegt skipulag gerði ráð fyrir. Gatnagerð í hverfinu gerði frá upphafi ráð fyrir að byggja yrði 16 íbúða hús á lóðinni og því einfalt að koma breytingunni við. Gert er ráð fyrir að ákvæði um bílastæði skv. deiliskipulagi verði leyst í bílageymslu og á lóðinni. Fjölgun íbúða bíður lóðarhafa upp á sveigjanleika að geta byggt fleiri minni íbúðir sem mikil eftirspurn er eftir.

Kjarland ehf. er systurfélag Mánalindar ehf. og HH bygginga ehf, félaga sem byggt hafa á annað hundrað íbúðir í Úlfarsárdal á undanförunum árum, einkum við Skygnisbraut, Friggjarbrunn, Freyjubrunn og Úlfarsbraut.

Virðingarfyllst,



Haukur Guðjónsson frky.stj.

Ann María Andreassen

Frá: Stefania Eggertsdóttir <stefaniaeggerts@msn.com>
Sent: 11. júlí 2017 10:56
Til: USK Skipulag
Efni: Re: Athugasemdir v/deiliskipulags

Varðandi breytingar á deiliskipurlagi í Úlfarsárdal.

Ég mótmæli fyrirhuguðum breytingum við Úlfarsbraut 84-94 og 100-110, þar sem breyta á raðhúsum í fjölbýlishús.

Mér finnst nóg komið af fjölbýlishúsum á þessu svæði þar sem nú þegar er farið að þrengja að bílastæðum á svæðinu og ekki einu sinni komnir íbúar í þau hús og fjölbýli sem verið er að reisa. Það er mikið af börnum hér og aukin umferð um þessa botnlanga eykur ekki á þá öryggistilfinningu og þá friðsæld sem maður sótti eftir hér.

Mér finnst sú ásýnd að horfa á Úlfarsárdalinn frá Grafarholti og sjá fjölbreytina þar sem litlum fjölbýlum er skotið inn á milli annarra húsa rað, þar og einbýli góð, en að hlaða fjölbýlum þarna neðst við friðsælan dalinn og fuglalífið bera vott af eintómri græðgi.

Ég mótmæli harðleg með tilliti til aukinnar umferðar í íbúahluta um Úlfarsbrautina.

Undirritar
Stefanía Eggertsdóttir
kt: 1612654629

Ann María Andreassen

Frá: USK Skipulag
Efni: FS: Mótmæli við breytingu á deiluskipulagi í Úlfarsárdal

----- Áframsent skeyti -----

Frá: **Sigurður Snorrason** <siggisnorra@gmail.com>
Dagsetning: 11. júlí 2017 kl. 21:50
Titill: Mótmæli við breytingu á deiluskipulagi í Úlfarsárdal
Til: reykjavik@reykjavik.is

Til þess er málið varðar,

Ég undirritaður Sigurður Þór Snorrason geri hér með eftirfarandi athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiluskipulagi á horni Gerðarbruns og Urðarbruns í Reykjavík. Samkvæmt nýkynntu deiluskipulagi hyggst Reykjavíkurborg auka byggingamagn á lóðinni.

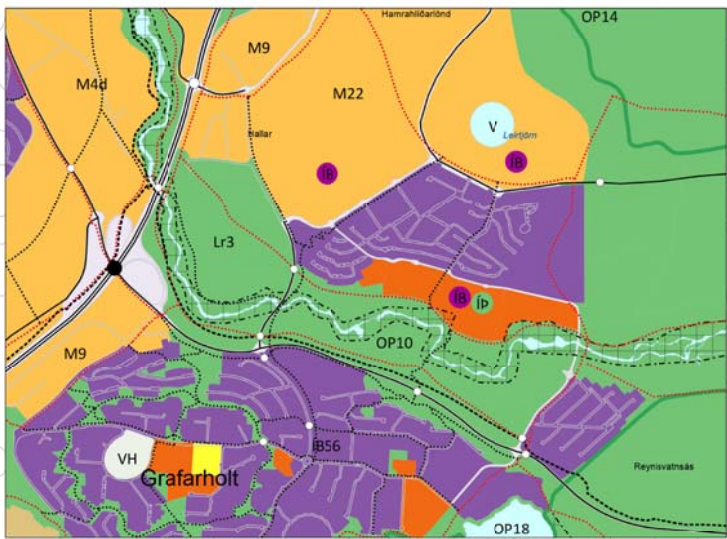
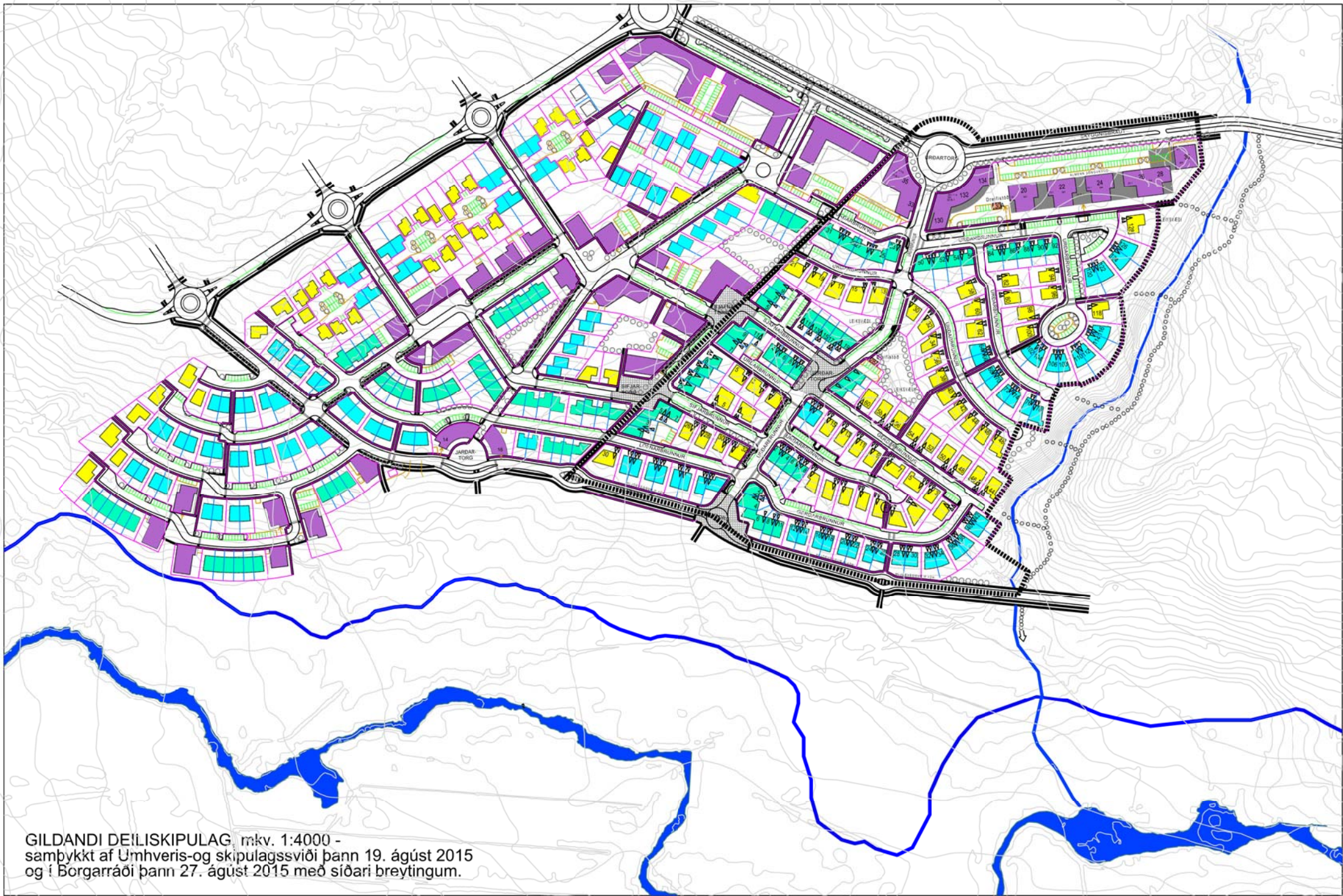
Ég tel að þessar breytingar hafi í för með sér óþægindi fyrir okkur íbúana í Gerðarbrunni 15 og teljum við að Reykjavíkurborg sé að ganga gegn hagsmunum okkar með fyrirhuguðum breytingum. Umferð mun aukast og sameiginlegum bílastæðum mun fækka. Þær byggingar sem fyrirhugaðar eru í götunni eru nú þegar mjög þétt skipulagðar og teljum við að frekari þétting byggða í hverfinu þjóni ekki hagsmunum hverfisins.

Við krefjumst þess að fallið verði frá fyrirhuguðum breytingum og lýsum því hér með yfir að fyrirhugaðar breytingar gangi gegn hagsmunum okkar og við munum fara fram á skaðabætur ef þetta breytta fyrrikomulag komi til framkvæmda.

Virðingar fyllst,

Sigurður Þór Snorrason

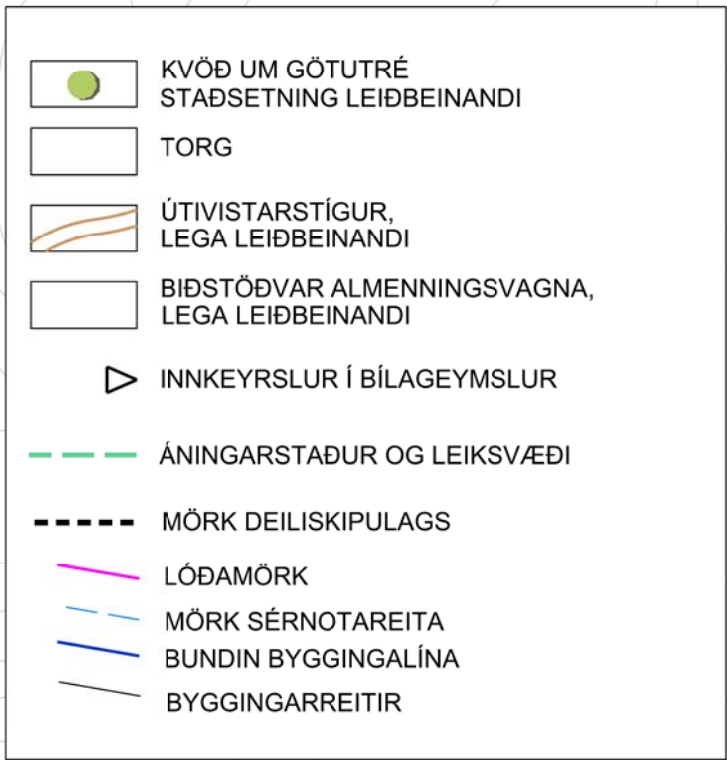
ÚLFARSÁRDALUR - DEILUSKIPULAG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI/NÝTT DEILISKIPULAG



SKÝRINGAR:



BREYTT AÐ LOKNUM AUGLÝSINGATÍMA 15.09.2017



DEILISKIPULAG.
Úlfarsárdalur, Reykjavík

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

NÚMER 1 AF 4

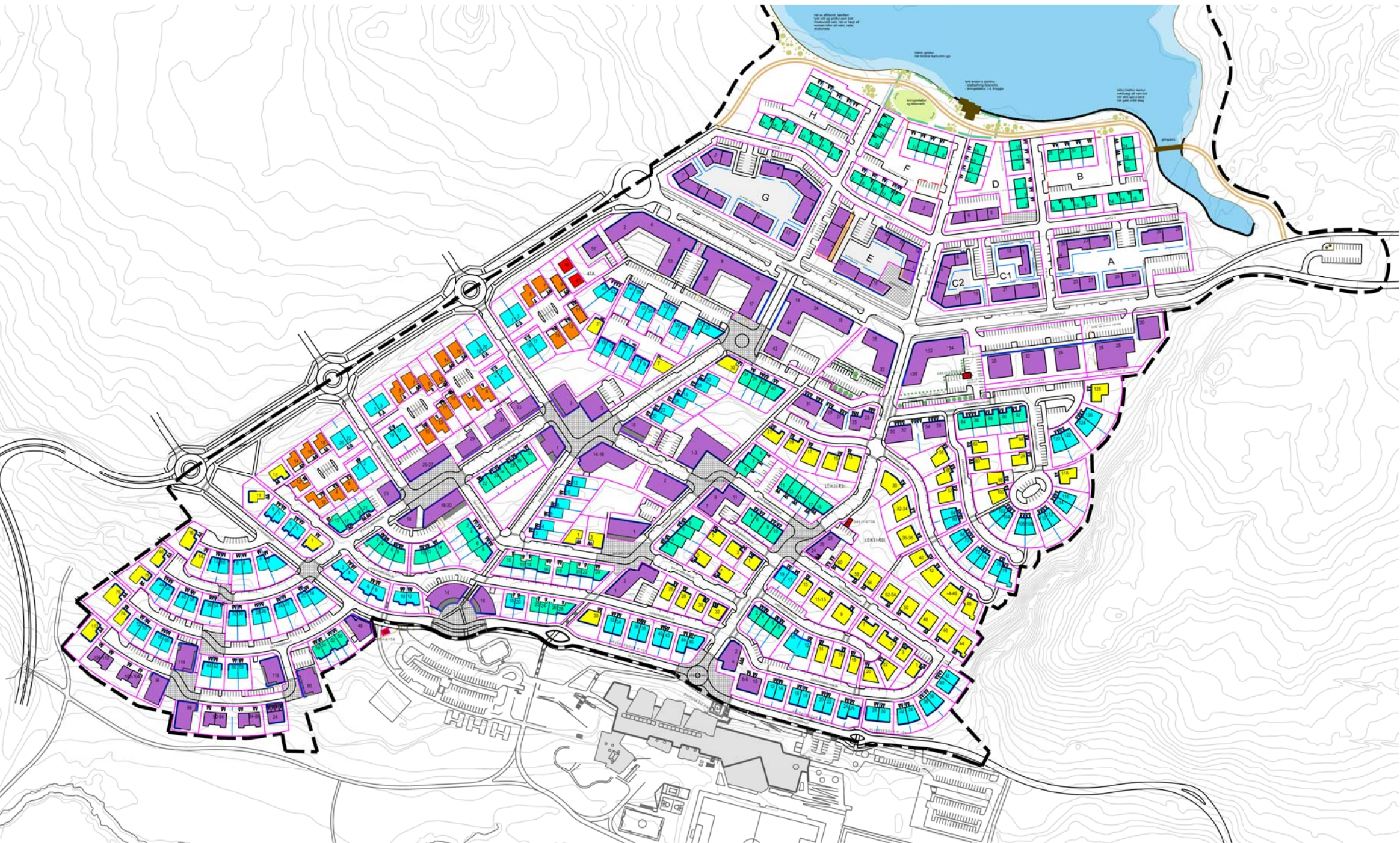
EFNI: DEILISKIPULAGSUPPDÁTTUR
MÆLIKVARDI: 1: 1500
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1
TEIKNAD: GM, ÞP, AEK
YFIRFARID: RÖB
DAGSETNING ÚTGÁFU: 08.05.2017
VERKNR: 1542
TEIKN. NR: 001
ENDURSK.:

VA ARKITEKTAR
borgartúni 6
105 reykjavík
t: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

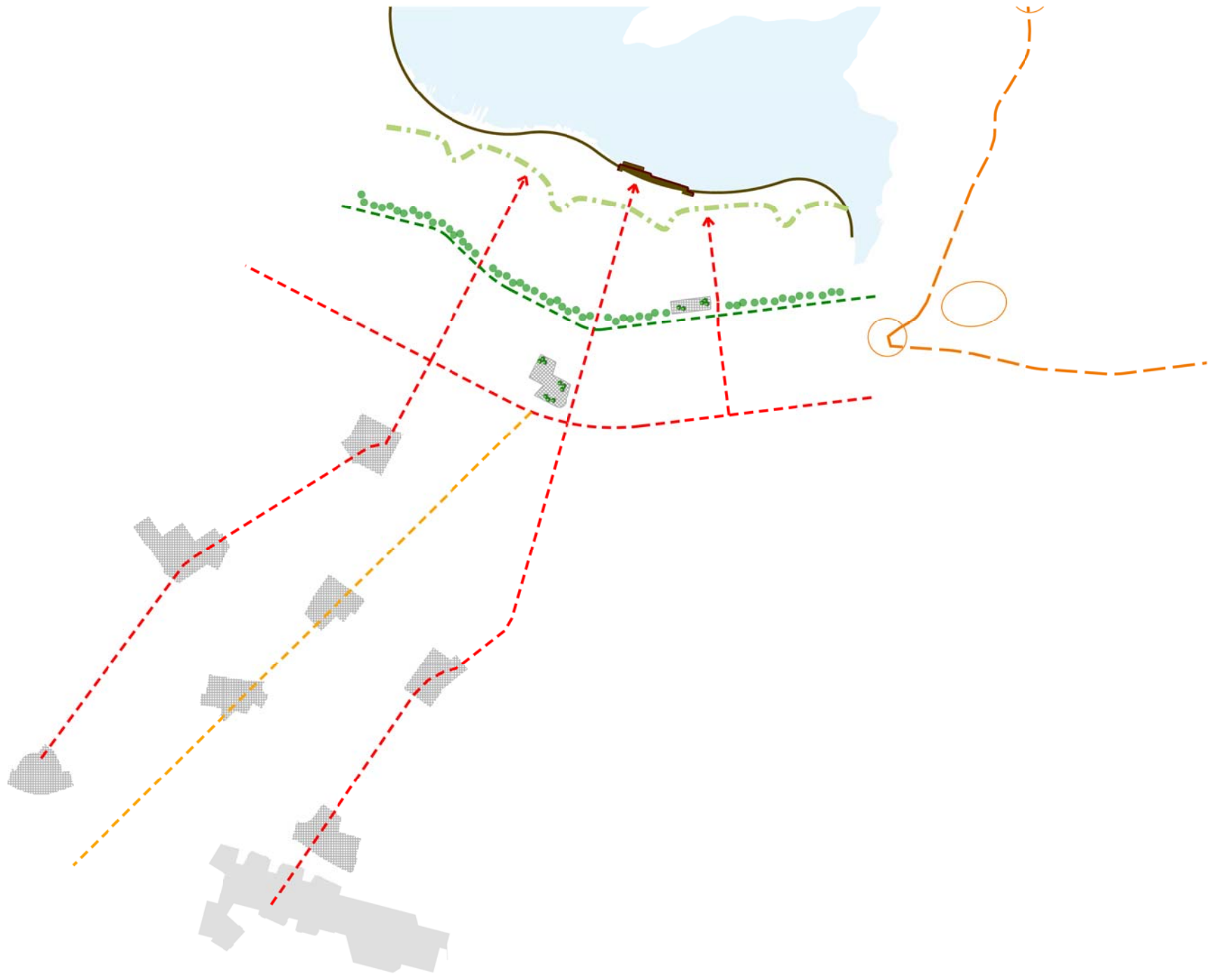
landmótun
landmótun@landmótun.is
www.landmótun.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499

ÚLFARSÁRDALUR DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRATTUR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI ÚLFARSÁRDALUR, dags. 8.mai 2017, mkv. 1:4000



SKÝRINGARMYND - HUGMYNDAFRÆÐI OG TENGINGAR, dags. 8.mai 2017, mkv. 1:4000



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI LEIRTJARNARHVERFI, dags. 8.mai 2017, mkv. 1:1000

SKÝRINGAR:

BYGGINGARREITIR

- FJÖLBÝLI
- RADHÚS
- PARHÚS
- EINBÝLISHÚS
- SÉRBYLISHÚS
- BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEDANJARDAR
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- STOFNANIR
- DREIFISTÖÐ

BYGGINGARREITIR

- KYÐ UM GÖTUTRÉ
- TORG
- ÚTIVISTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
- ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BUNDIN BYGGINGALÍNA
- BYGGINGARREITIR

DEILISKIPULAG.
Úlfarsárdalur, Reykjavík

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

NÚMER 2 AF 4

EFNI: DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

MÆLIKVARDI: 1: 1000

FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1

TEIKNAD: GM, ÞP, AEK

YFIRFARID: RÖB

DAGSETNING ÚTGÁFU: 08.05.2017

VERKNR: 1542

TEIKN. NR: 002

ENDURSK.:

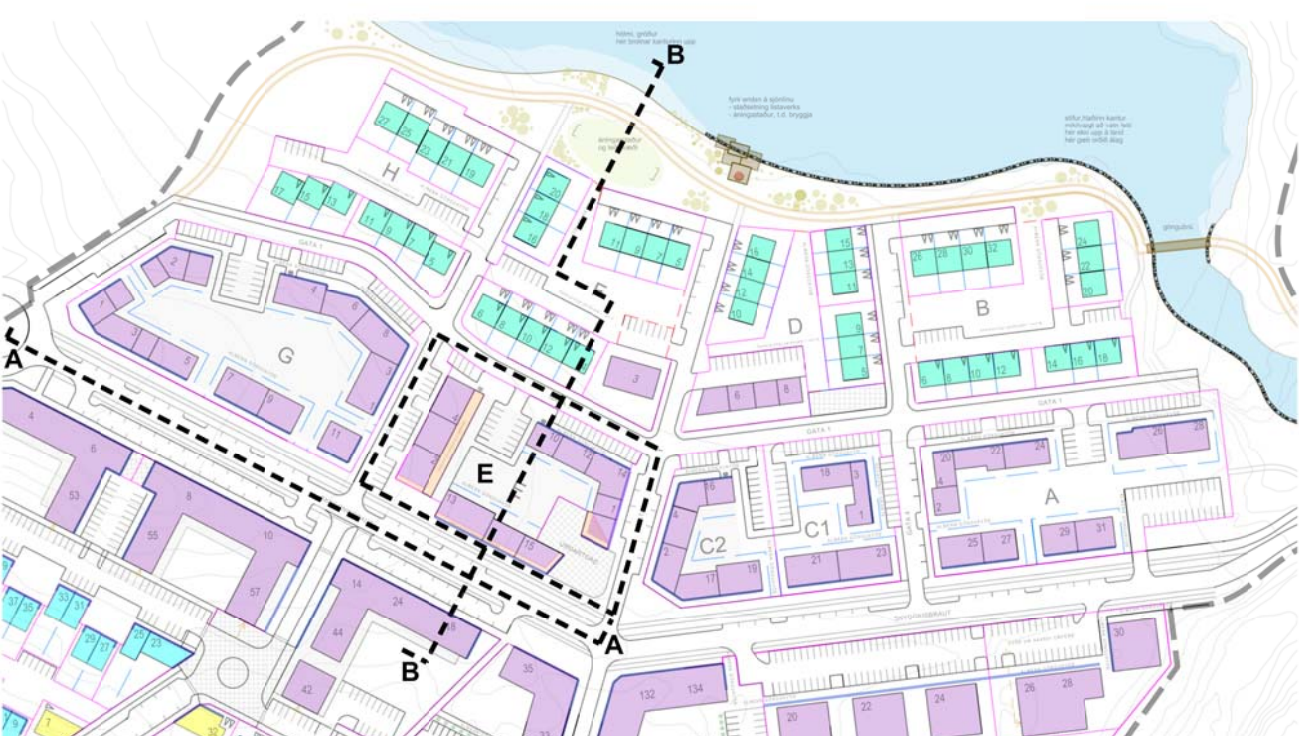
VA ARKITEKTAR
borgartúni 6
105 reykjavík
t: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

LANDMÖTUN.
landmotun@landmotun.is
www.landmotun.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem

KT: 210850-4499

ÚLFARSÁRDALUR DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRA'TTUR



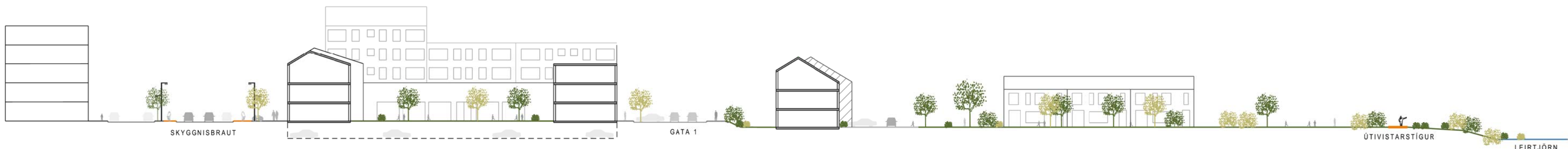
SKÝRINGARMYND, sniðlinur og reitir



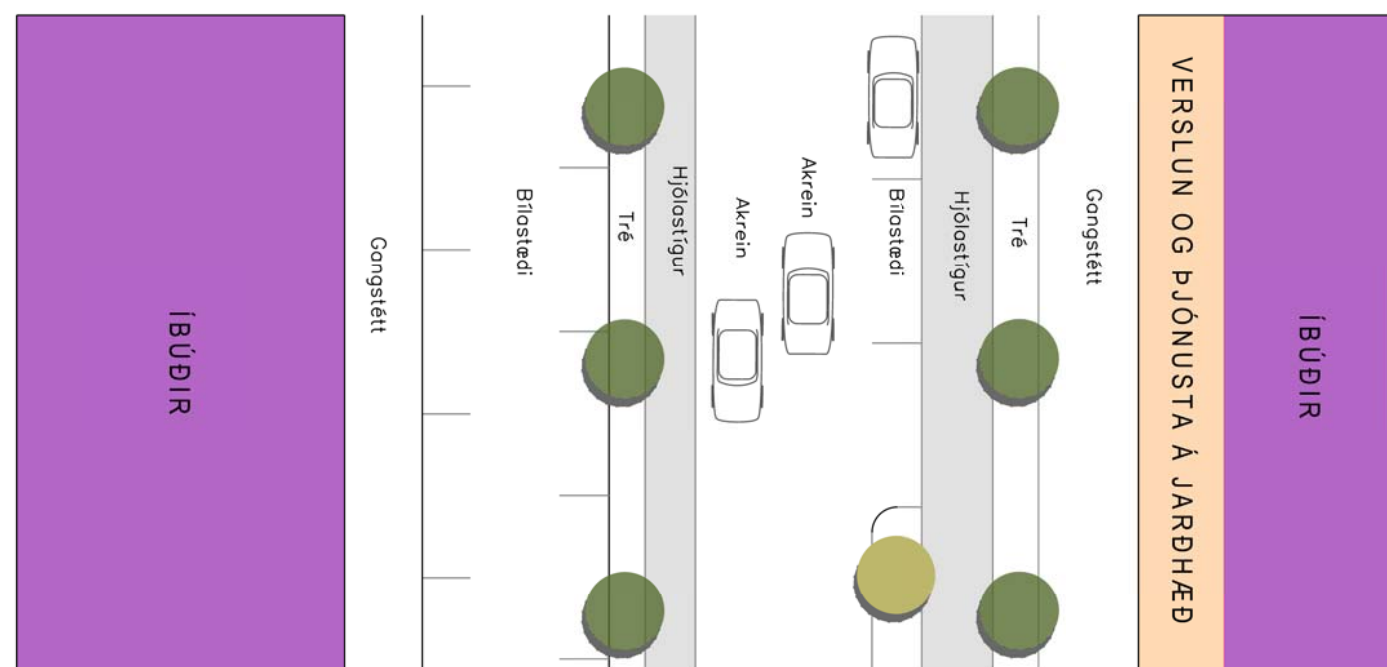
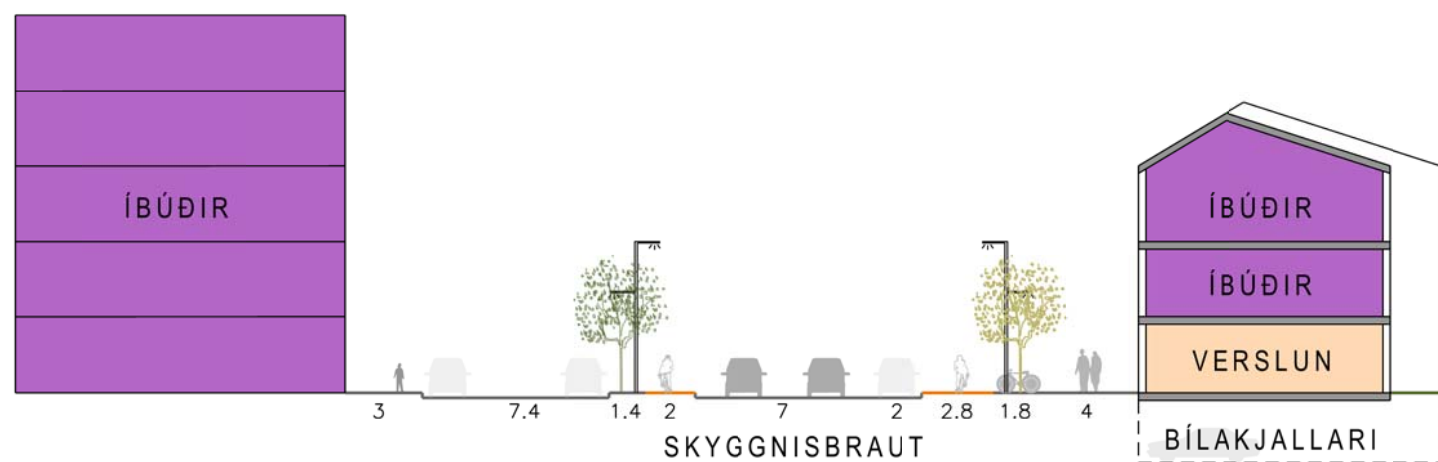
TILVÍSUNARMYNDIR - STAÐARAND



SNID A - GÖTUMYND VIÐ SKYGGNISBRAUT, MÆLIKVARÐI 1:500



SNID B - FRÁ SKYGGNISBRAUT AÐ LEIRTJÖRN, MÆLIKVARÐI 1:500



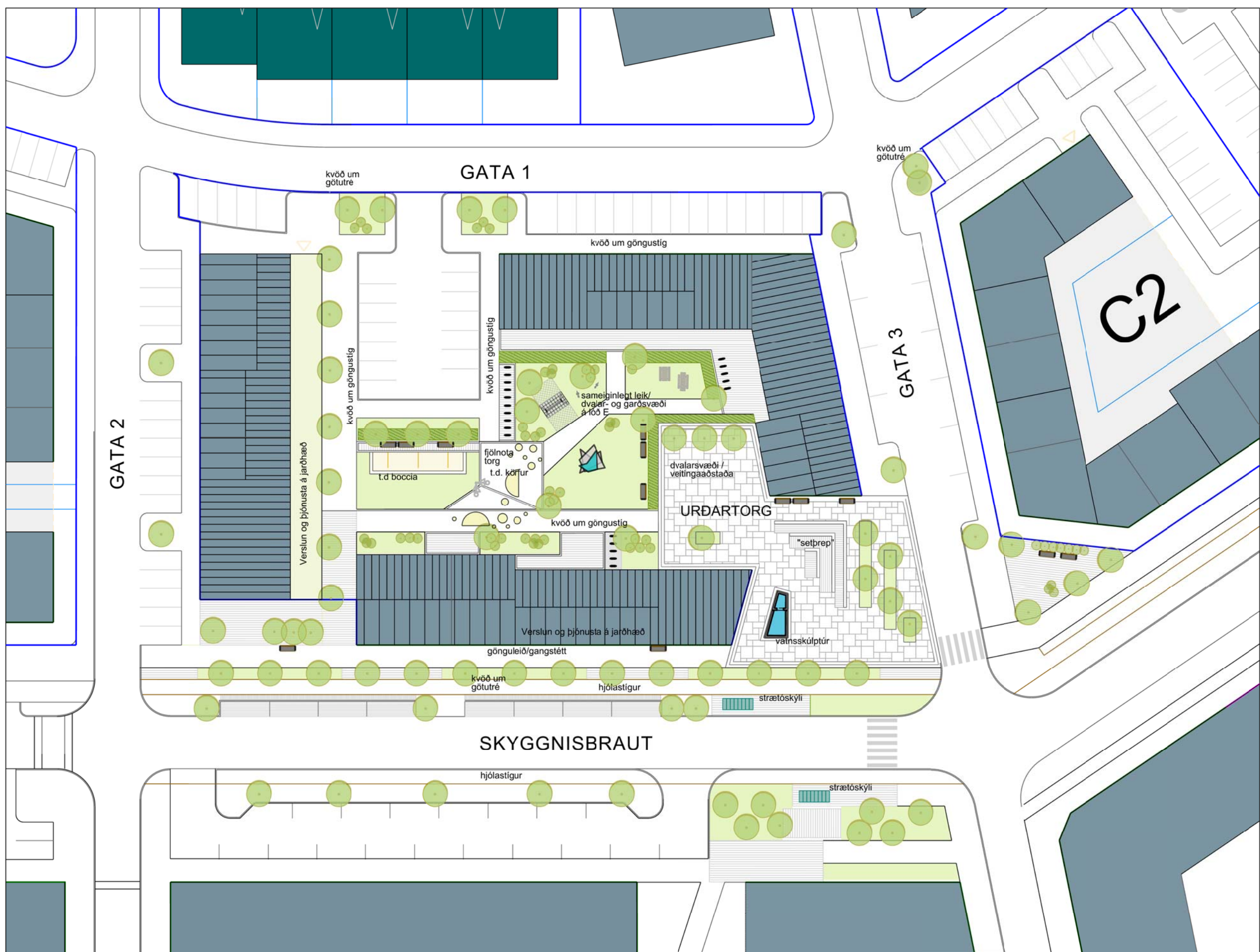
SKÝRINGARMYND SKYGGNISBRAUT, MÆLIKVARÐI 1:300



SKYGGNISBRAUT Í DAG



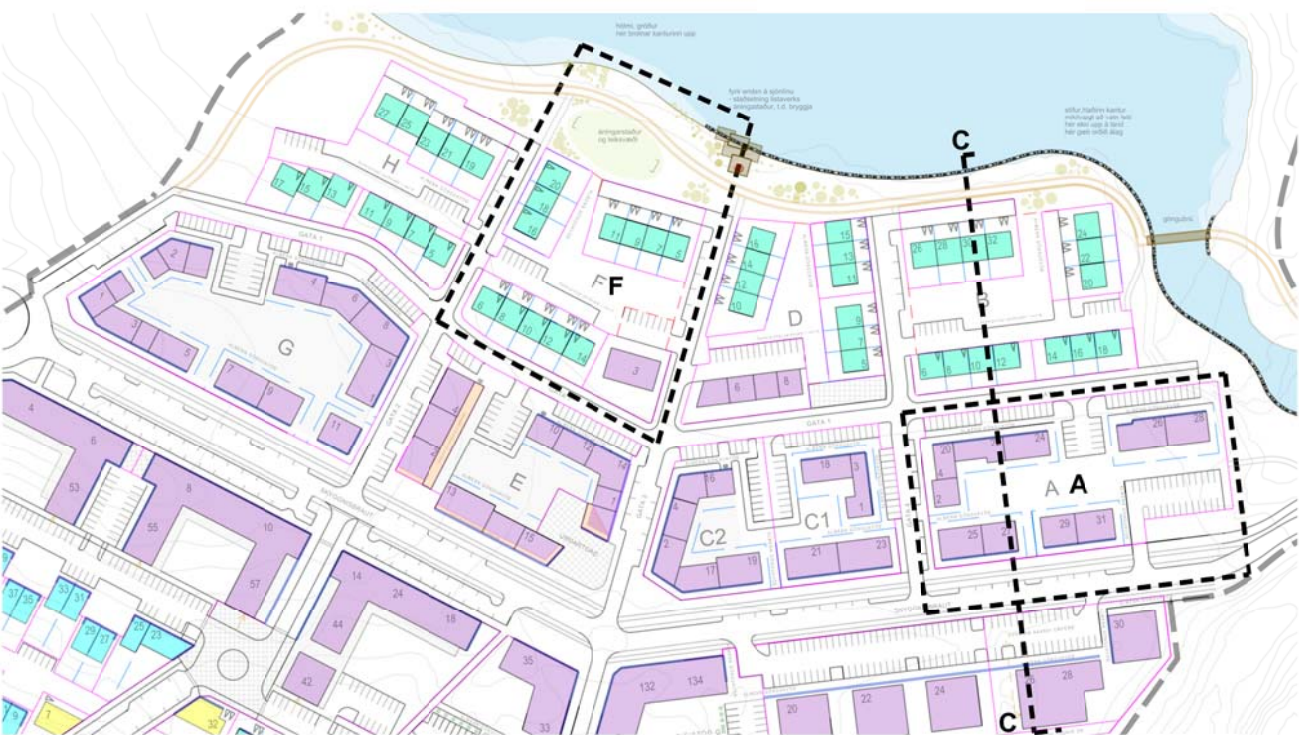
HUGMYND AÐ NÝJU TORGI (URÐARTORG) VIÐ SKYGGNISBRAUT



SKÝRINGARMYND AF REITI E, SÝNIR HVERFISTORG OG VERSLUN, MÆLIKVARÐI 1:500

DEILISKIPULAG. Úlfarsárdalur, Reykjavík	
STADGREINIR	
VERKKAUP:	Umhverfis- og skipulagssvið RVK
KENNITALA VERKKAUPA:	570480-0149
NÚMÉR 3 AF 4	
EFNI:	SKÝRINGARUPPDRAÐTTUR
MÆLIKVARD:	1: 500, 1:300
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A1
TEIKNAD:	GM, bp, AEK
YFIRFARIÐ:	RÖB
DAGSETNING ÚTGÁFU:	08.05.2017
	VERKNR: 1542
	TEIKN. NR.: 003
	ENDURSK.: _____
VA ARKITEKTAR	
	borgartúni 6 105 reykjavík kt: 450400-3510 sími: 530 6960 fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is www.vaarkitektar.is	
 LANDMÖTUN. landmoton@landmoton.is www.landmoton.is	
ÚTGEFANDI: Richard Ö. Briem	
KT: 210850-4499	

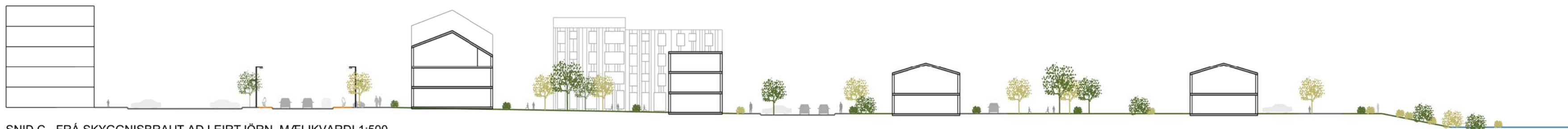
ÚLFARSÁRDALUR DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRA'TTUR



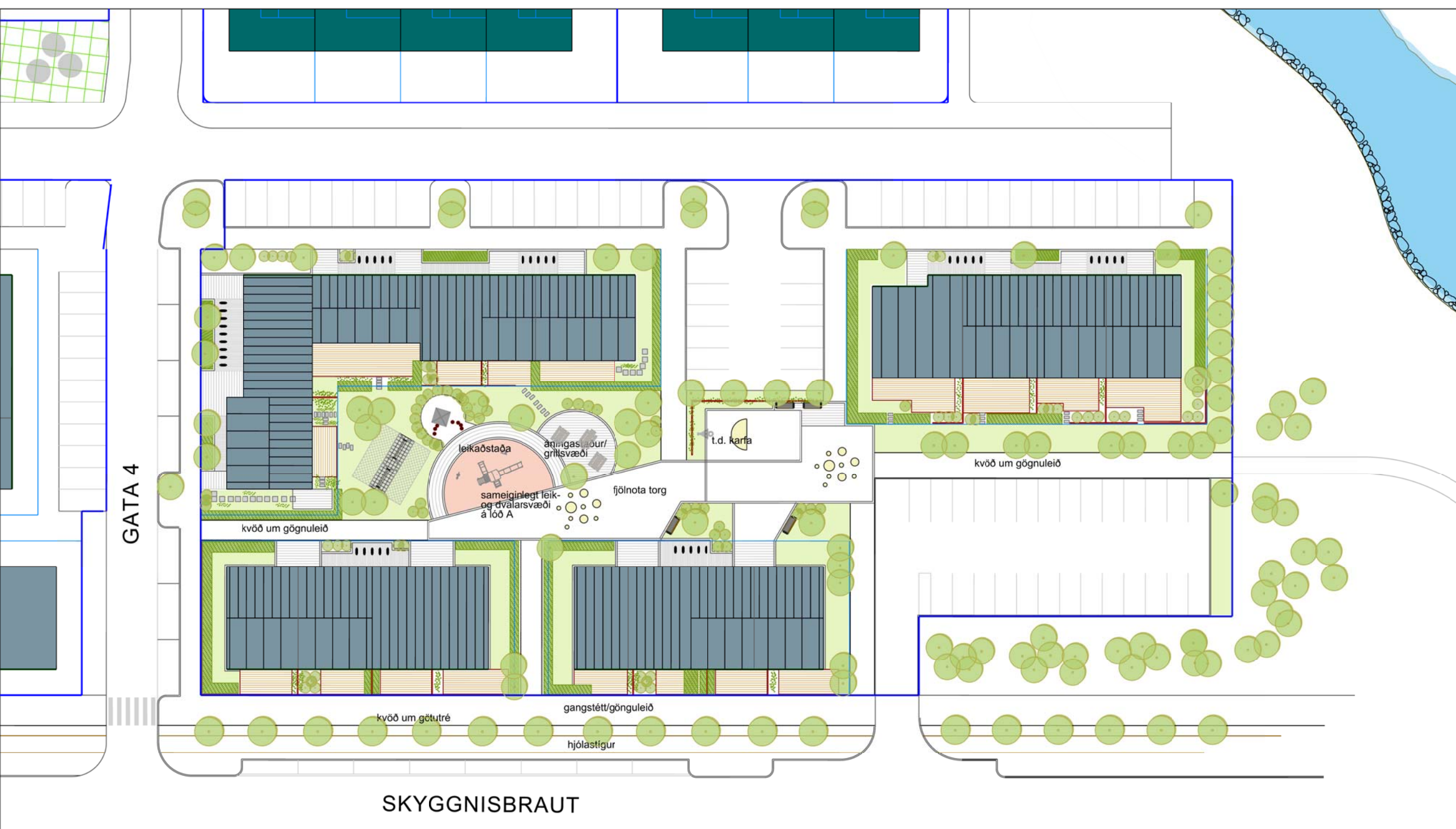
SKÝRINGARMYND, sniðlínur og reitir



TILVÍSUNARMYNDIR - STAÐARANDI



SNID C - FRÁ SKYGGNISBRAUT AÐ LEIRTJÖRN, MÆLIKVARÐI 1:500



SKÝRINGARMYND AF REIT A, SÝNIR MÖGULEIKA Á LÓÐ. STAÐSETNING GRÓÐURS LEIÐBEINANDI, MÆLIKVARÐI 1:500



LEIRTJÖRN Í DAG



HUGMYND AÐ NÝRRI ÍBÚÐABYGGÐ OG ÚTIVISTARSVÆÐI VIÐ LEIRTJÖRN



SKÝRINGARMYND AF REIT F. SÝNIR MÖGULEIKA Á LÖÐ. STAÐSETNINGU GRÓÐURS LEIÐBEINANDI.
SÝNIR EINNIG LEIKSVÆÐI VIÐ LEIRTJÖRN, MÆLIKVÆÐI 1:500

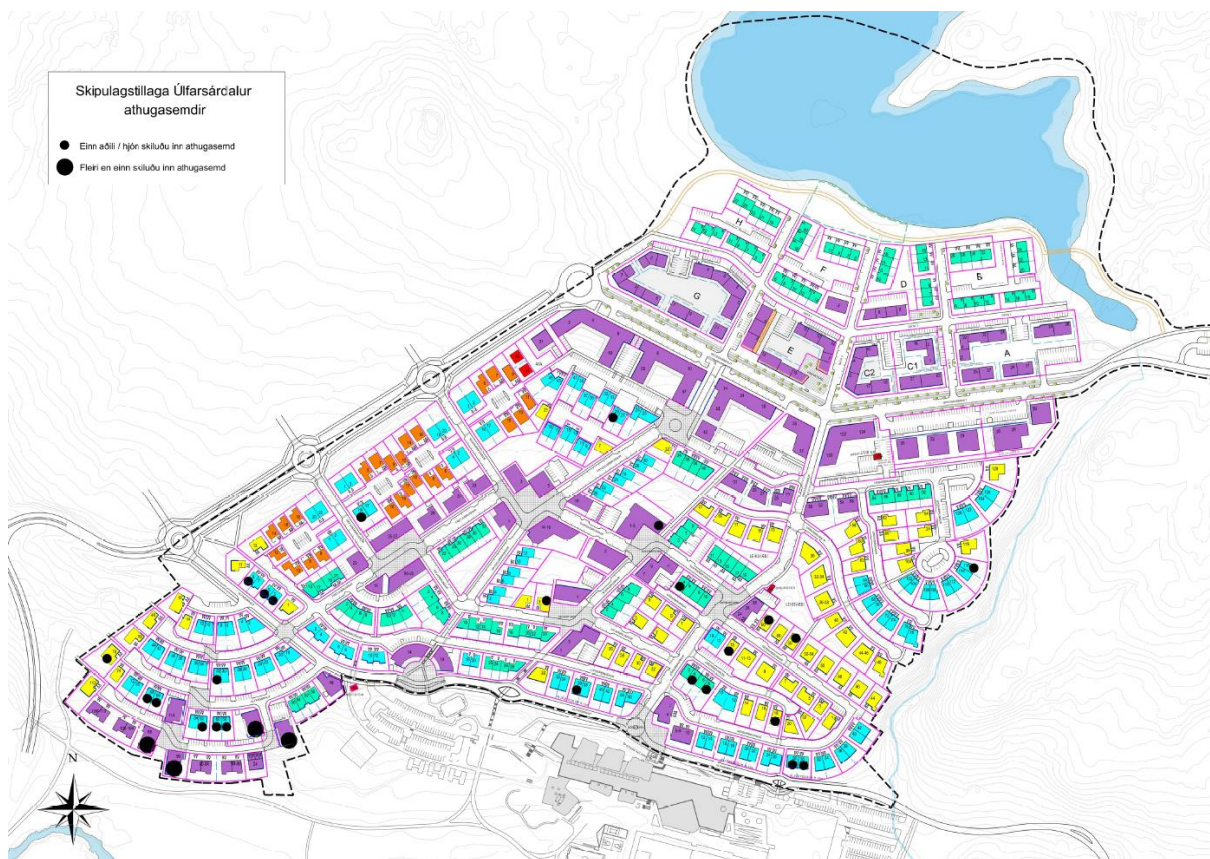
DEILISKIPULAG. Úlfarsárdalur, Reykjavík	
STADGREINIR VERKAUÐI: Umhverfis- og skipulagssvið RVK KENNITALA VERKAUÐA: 570480-0149	
NÚMÉR 4 AF 4	
EFINI:	SKÝRINGARUPPDRÁTTUR
MÆLIKVARÐI:	1: 500 A1
FRUMSTÆÐR BLAÐS:	GM, PP, AEK
TEIKNAD:	VERKNR: 1542
YFIRFARID:	RÖB
DAGSETNING ÚTGÁFU:	08.05.2017
TEIKN. NR.:	004
ENDURSK.:	004
VA. ARKITEKTAR	
	borgartúni 6 105 reykjavík kt. 450400-3510 sími: 530 6960 fax: 530 6961
	LANDMÓTUN.
vaarklektar@vaarklektar.is www.vaarklektar.is	landmoton@landmoton.is www.landmoton.is
ÚTFANGI: Richard Ó. Briem	KT: 210850-4499

Varðar: Úlfarsárdal – athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju [tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 8. maí 2017](#), að deiliskipulagi sem felst í uppbyggingu og stækkun Úlfarsárdalshverfis. Einnig eru lagðir fram þrír skýringaruppdrættir, dags. 8. maí 2017 og [greinargerð og skilmálar, dags. 1. maí 2017](#). Jafnframt er lagur fram [viðauki, minnisblað og útreikningar samgöngustjóra vegna Skygnisbrautar, dags. 5. maí 2017](#). Tillagan var auglýst frá 16. maí 2017 til og með 10. júlí 2017.

Kynningarfundur með Hverfisráði Úlfarsárdals og Grafarholts var haldinn 13. febrúar 2017 þar sem að drög að breytingu voru kynnt.

Haldið var opið hús fyrir íbúa hverfisins – 6. júní 2017 þar sem að kynnt var módel af hverfinu og spjöld sem sýndu allar breytingartillögur og nýjan hluta við Leirtjörn.



Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Jóhanna Sif Eypórsdóttir, Hanna Björg Kristinsdóttir og Helgi Vattnes eigendur gistiskálans að Akurholti og hestaleigunnar Reiðtúrs, dags. 16. maí 2017,
Helgi Gíslason, dags. 30. maí 2017, Skorri Andrew Aikman, dags. 31. maí 2017,
Ágúst Stefánsson, dags. 7. júní 2017,
Ásbjörg Magnúsdóttir, dags. 7. júní 2017,
Dagmar Liljarsdóttir og Hulda Kærnested, dags. 7. júní 2017,
Freyr Gústavsson, dags. 7. júní 2017,
Guðbrandur Benediktsson, dags. 7. júní 2017,
Linda Jónsdóttir, dags. 7. júní 2017,



Pétur Bjarnason, dags. 7. júní 2017,
Steinunn H, dags. 7. júní 2017,
Sigríður Schram, dags. 7. júní 2017,
Gísli Gunnarsson, dags. 8. júní 2017,
Linda Jónsdóttir og Baldur Borgþórsson ásamt 2 myndum, dags. 8. júní 2017,
Dröfn og Jakob Þór, dags. 9. júní 2017,
Dagrún Fanný og Fannar Freyr, dags. 20. júní 2017,
Sólveig Dröfn og Jakob Þór, dags. 20. júní 2017,
Hulda Kjærnestad og Örn Óskarsson, dags. 22. júní 2017,
Ársæll Aðalsteinsson og Sigrún Edda Erlendsdóttir, dags. 22. júní 2017,
Björg Kofoed-Hansen, dags. 27. júní 2017,
2. sendingar frá, Þórður Jónsson og Björg Kofoed-Hansen, dags. 27. júní 2017,
Einar Sig. Magnússon, dags. 27. júní 2017,
Steinþór Hreinsson og Elín Skarphéðinsdóttir, dags. 27. júní 2017,
Sigríður Hrud f.h. V Vit Vélar ehf, ásamt 5 teikningum dags. 28. júní 2017,
Friðrik Theódórsson og Ingibjörg G. Hjartardóttir, dags. 28. júní 2017,
Þorkell Þorkelsson, dags. 28. júní 2017,
Ólafur Thorlacius Árnason, dags. 29. júní 2017,
48 aðilar dags. 30. júní 2017,
Pétur Bjarnason og Soffía Jóhannsdóttir, dags. 5. júlí 2017,
Róbert Helgason, dags. 6. júlí 2017,
Bergrós Hilmarisdóttir og Aðalsteinn Aðalsteinsson, dags. 7. júlí 2017,
Arney Einarisdóttir og Gísli Gíslason, dags. 7. júlí 2017,
Sigurjón Kr. Sigurjónsson, 8. júlí 2017,
Guðrún Ingvarsdóttir og Guðmundur Jónsson, dags. 8. júlí 2017,
Sóley Sveinsdóttir og Rögnvaldur R. Andrésson, dags. 9. júlí 2017,
Hólmfríður E. Benediktsdóttir og Ingvar Björnsson, dags. 9. júlí 2017,
íbúasamtök Úlfarsárdals, dags. 10. júlí 2017,
Sveinn Birgisson, dags. 10. júlí 2017,
Guðrún Elva Guðmundsdóttir og Jökull Sigurðsson, dags. 10. júlí 2017,
Haukur Guðjónsson f.h. Kjalarlands og Mánaðindar, dags. 10. júlí 2017,
8 athugasemdir 8 lóðir,
Stefanía Eggertsdóttir, dags. 11. júlí 2017 og
Sigurður Þór Snorrason, dags. 11. júlí 2017.

Að aflokinni yfirferð athugasemda og ábendinga hafa þær verið flokkaðar á eftirfarandi hátt:

- almennar ábendingar
- athugasemdir vegna aukins byggingarmagns
- bílastæði og umferðarmál
- ósk um fjölgun íbúða
- Gerðarbrunnur 2-10
- Iðunnar og Gefjunarbrunnur
- Lofnarbrunnur 1-7
- Nönnubrunnur 2-8
- Sifjarbrunnur 3
- Urðarbrunnur 7-11
- Urðarbrunnur 20
- Urðarbrunnur 24-28
- Úlfarsárbraut 84-94 og 100-110

athugasemdir:

ALMENNAR ÁBENDINGAR

- Ágúst Steindórsson, Gerðarbrunni 30, gerir athugasemd um hraðakstur á Fellsvegi/Úlfarsbraut inn í hverfið ofan við Framvöllinn. Þarna er 30 km hámarkshraði og



segir hann engar merkingar eða hraðahindranir til staðar. Þröngt sjónarhorn frá göngustíg á milli húsa við Gerðarbrunn nr. 26 og 28 þar sem komið er niður að Úlfarsbraut. (2017 06 07).

Svar: Þess ber að geta að ennþá er ófrágengið í kringum Úlfarsbraut á þessu svæði enda byggingarframkvæmdir ennþá í gangi. Þetta er í eðli sínu ekki deiliskipulagsmál heldur heyrir undir nánari útfærslu á gatnahönnun og -framkvæmdum. Þessari athugasemd verður komið áfram til réttra aðila.

- Ásbjörg Magnúsdóttir, Gerðarbrunni 28, gerir athugasemd um hraðakstur við Úlfarsbraut þar sem börn fara yfir götuna. (2017 06 07).

Svar: Þess ber að geta að ennþá er ófrágengið í kringum Úlfarsbraut á þessu svæði enda byggingarframkvæmdir ennþá í gangi. Þetta er í eðli sínu ekki deiliskipulagsmál heldur heyrir undir nánari útfærslu á gatnahönnun og -framkvæmdum. Þessari athugasemd verður komið áfram til réttra aðila.

- Freyr Gústafsson Friggjarbrunni 29, bendir á að æskilegt sé að verslunarhúsnæði við Urðartorg verði hóflegt að stærð og gerðar verði ráðstafanir til að tryggja að verslun haldist þar til lengri tíma því reynslan sýni að verslun innarlega í hverfum eigi það til að leggjast fljótt af og húsnæði verði illa hirt. Annars telur hann breytingar á skipulaginu jákvæðar. (2017 06 07).

Svar: Það sem mestu ræður um hvort hverfisverslun lifir er afstaða íbúanna og hvert þeir beina sínum viðskiptum. Miklu skiptir að byggðin í hverfinu er þéttust við Skyggnisbraut og gönguleiðir fyrir flesta íbúa stuttar að Urðartorgi. Hverfisverslun er að sækja í sig veðrið sbr. nýjar fréttir úr Grafavogi.

- Guðbrandur Benediktsson Freyjubrunni 9, gerir athugasemdir við breytingar sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um byggð í Úlfarsárdal. Vísar hann m.a. til upprunalegs deiliskipulags frá 2006 og minnir á fyrri áform um 12.000 íbúa byggð í dalnum, leggst gegn gerð kirkjugarðs í hlíðunum norðan hverfisins og lýsir eftir fjölbreytilegum atvinnutækifærum innan hverfis. (2017 06 07).

Svar: Þessum athugasemdum verður ekki svarað á þessum vettvangi. Þær fjalla um skipulagsmál í víðara samhengi og þurfa að koma til umræðu á vettvangi aðalskipulags.

- Steinunn Haraldsdóttir, Urðarbrunni 126, heldur því fram að „verslun hentar ekki innst í hverfi“, og vísar í reynslu frá Grafarholti. (2017 06 07).

Svar: Það sem mestu ræður um það hvort hverfisverslun lifir er afstaða íbúanna og hvert þeir beina sínum viðskiptum. Miklu skiptir að byggðin í hverfinu er þéttust við Skyggnisbraut og gönguleiðir fyrir flesta íbúa stuttar að Urðartorgi. Hverfisverslun er að sækja í sig veðrið sbr. nýjar fréttir úr Grafavogi.

- Björg Kofoed-Hansen, Gerðarbrunni 56, benda á hættu fyrir gangandi vegfarendur þar sem göngustígur kemur niður á Úlfarsbraut milli Gerðarbrunns 26 og 28. Lagfæra þarf umferðareyju í götunni. (2017 06 27).

Svar: Þess ber að geta að ennþá er ófrágengið í kringum Úlfarsbraut á þessu svæði enda byggingarframkvæmdir ennþá í gangi. Þetta er í eðli sínu ekki deiliskipulagsmál heldur heyrir undir nánari útfærslu á gatnahönnun og -framkvæmdum. Þessari athugasemd verður komið áfram til réttra aðila.



Björg Kofoed-Hansen og Þórður Jónsson, Gerðarbrunni 56, beina þeim tilmælum til umhverfis- og skipulagssviðs að skilmálar við veitingu einbýlishúsalóða við Gerðarbrunn verði þeir sömu og skilmálar þeirra lóða sem þegar eru byggðar. Þar er átt við hámarkshæð húss og lóðar og miðlæga staðsetningu byggingareits eins og sýnt er í tillögu til breytinga á deiliskipulagi á uppdrætti frá 8. maí 2017. Með þessu vilja þau leggja áherslu á ákveðna heildarmynd í götunni og að forðast verði svipuð mistök og gerð voru að Úlfarsbraut 114 þar sem fjögurra hæða blokk er sett á milli parhúsa.

Svar: Skipulagsskilmálar eru hluti deiliskipulagsgagna. Um einbýlishúsalóðir við Gerðarbrunn er fjallað í auglýstri tillögu að deiliskipulagi. Þar koma fram skilmálar fyrir umræddar lóðir. Lóðum er fækkað og þær gerðar stærri. Byggingarreitir eru skilgreindir á uppdrætti og þar má sjá að ekki er áformað að koma fyrir fjölbýlishúsum á því svæði þar sem einbýlishúsalóðum er fækkað. Skilmálar um hæðir húsa á þessum stað eru óbreyttir frá gildandi deiliskipulagi. Þess ber að geta að ekki var um mistök að ræða þegar fjölbýlishúsi að Úlfarsbraut 114 var komið fyrir á milli tveggja parhúsa heldur er þetta tilraun til að útfæra þá meginhugmynd deiliskipulagsins að blanda hús- og íbúðargerðum í eins miklum mæli og kostur er.

- Kristinn Steinn Traustason f.h. stjórnar Íbúasamtaka Úlfarsárdals (ÍÚ) gerir eftirfarandi almennar athugasemdir við deiliskipulagsbreytingar í Úlfarsárdal 2017. (2017 06 28):
 1. Að ekki sé samræmi milli deiliskipulagstillögu og draga að skipulagslýsingu sem kynnt var á íbúafundi í Dalsskóla. Tillögur að breytingum í núverandi hverfi gangi lengra en kynnt var á fundinum.
 2. Að mati ÍÚ ganga tillögur að breytingum of langt í að koma til móts við tiltekna lóðarhafa um breytingar á sérbýli í fjölbýli og jafnvel farið út fyrir byggingarreiti í núgildandi skipulagi. Með þessu sé þrengt verulega að núverandi íbúum og bílastæðum ekki fjölgað í samræmi við fjölgun íbúða. Nú þegar séu bílastæðavandamál við ákveðnar götur þó svo þær séu ekki fullbyggðar.

Svar 1: Sú kynning sem vísað er til var kynning á skipulagslýsingu. Hún gengur út á að kynna áform en ekki innihald þar sem eftir er að vinna tillögu að skipulagi og þar af leiðandi ekki vitað hvernig hún kemur til með að verða í smáatriðum. Engin leið er því að meta með óyggjandi hætti á því stigi hvort gengið verði lengra eða skemmra. Í umræddri skipulagslýsingu, kafla 2.2 Gildandi deiliskipulag – núverandi byggð, segir: „Skoða þarf heildstætt með hliðsjón af bílastæðamálum o.fl. hvort unnt sé að breyta fyrirkomulagi þannig að fjölga megi lóðum undir lítil fjölbýlishús og auka þannig líkur á því að hverfið byggist fyrr en ella. Tekið verður tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er og fylgt þeim áherslum sem fyrir eru um lágreista aðlaðandi byggð.“ Eftir þessu var unnið við gerð deiliskipulagstillögunnar sem auglýst var.

Svar 2: Það er alltaf matsatriði hvenær gengið er of langt en fullyrða má að í þeirri tillögu sem auglýst var er gengið töluvert skemmra í því að breyta sérbýli í fjölbýli en upprunalegt deiliskipulag gerði ráð fyrir. Hvergi þar sem breytt er eru byggingarreitir stærri en í gildandi skipulagi en á flestum stöðum eru þeir einmitt minni t.d. þar sem raðhúsallengjur eru teknar í sundur. Hvergi er bætt við fermetrum þar sem íbúðum er fjölgað en fjölguninni náð fram með því að minnka meðalstærð íbúða (fjölga minni íbúðum). Krafa um fjölda bílastæða í auglýstri deiliskipulagstillögu er sú sama og í gildandi deiliskipulagi og ekkert hefur verið slegið af í því tilliti frá því sem er í gildandi deiliskipulagi. Með vísan til bílastæðavandamála við tiltekna götur kann skýringin að vera sú að hverfið er ennþá í uppbyggingu og víða er verið að vinna á fullum krafti með miklum mannskap. Á meðan það ástand ríkir eru mjög margir bílar í hverfinu sem ekki verða þar þegar það verður fullbyggt.



AUKIÐ BYGGINGARMAGN

- Helgi Gíslason f.h. Byggingarfélagsins Landsbyggð ehf., sem er eigandi húsa að lðunnaþrunni 6 og 8, bendir á að uppfæra þurfi byggingarmagn á lóðunum. Á hvorri lóð um sig er heimild fyrir 280 m² byggingu samkvæmt deiliskipulagstillögunni (og gildandi deiliskipulagi) en búið er að leyfa og byggja hús að lðunnaþrunni 6 sem er samtals 398,4 m² að flatarmáli og að lðunnaþrunni 8 hefur verið byggt hús eftir samþykktum teikningum sem er samtals 396,7 m² að flatarmáli. (2017 05 30).

Svar: Dæmi sem þessi eru ekki til þess fallin að hægt sé að heimila slíka stækkun í deiliskipulagi né skapa fordæmi.

- Dagrún Liljarsdóttir, Freyjubrunni 3, óskar eftir að fá að nýta meira rými í húsi sínu vegna fjölskylduáðstæðna og mikils hæðarmunar á lóð. Sækja um stækkun með því að nýta kjallarann undir íbúðarherbergi og að fá útgang í garð. (2017 06 20).

Svar: Þar sem að aðstæður leyfa sökum landhalla verður heimilt að nýta rými fyrir íveruherbergi með tilheyrandi gluggum og aðgengi og fer nýtingarhlutfall við þessar aðstæður ekki yfir 0.9.

- Hulda Kærnested og Örn Óskarsson, Freyjubrunni 5, óska eftir að auka við byggingarmagn um ca. 80 m² með því að taka ónýttan kjallara undir húsinu í notkun, grafa frá húsinu og gera þar íbúðarherbergi. Freyjubrunnur 3 og 5 er parhús og sækja eigendur beggja húshluta um að fá að lækka lóðina og gera innganga á neðstu hæðir hússins. (2017 06 22).

Svar: Þar sem að aðstæður leyfa sökum landhalla verður heimilt að nýta rými fyrir íveruherbergi með tilheyrandi gluggum og aðgengi og fer nýtingarhlutfall við þessar aðstæður ekki yfir 0.9.

BÍLASTÆÐI OG UMFERÐARMÁL

- Kristinn Steinn Traustason f.h. stjórnar Íbúasamtaka Úlfarsárdals (ÍÚ) gerir eftirfarandi athugasemdir við að gatnamótum Urðarbrunns og Skyggnisbrautar sé breytt úr hringtorgi í kross gatnamót. Ekki hafi verið sýnt fram á hvernig þessi breyting verði útfærð. (2017 06 28).

Svar: Fyrir liggur auglýst tillaga að deiliskipulagi. Gatnahönnun hefur ekki farið fram. Breytingar á Skyggnisbraut og Urðartorgi 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. Það er skoðun umferðarsérfræðinga að þessi lausn henti mun betur við þessar aðstæður að teknu tilliti til allra ferðamáta. En fyrst og fremst bæti þetta aðstæður og öryggi gangandi vegfarenda.

- Sigurjón Kr. Sigurjónsson, Sjafnarbrunni 3, gerir athugasemd við fjölgun íbúða í hverfinu með tilliti til aukinnar umferðar og skorts á bílastæðum. (2017 07 08).

Svar: Gatnakerfi Úlfarsárdalshverfis var upprunalega hannað fyrir rúmlega 900 íbúða byggð. Fjöldi íbúða í auglýstri tillögu er um 900. Þarna er því engin breyting ráðgerð. Ekki hefur verið slegið af bílastæðakröfu frá því sem er í gildandi deiliskipulagi.



Með vísan til bílastæðavandamála við tiltekna götur kann skýringin að vera sú að hverfið er ennþá í uppbyggingu og víða er verið að vinna á fullu með miklum mannskap. Á meðan það ástand ríkir eru mjög margir bílar í hverfinu sem ekki verða þar þegar það verður fullbyggt.

- Fulltrúar gistiskálans að Akurholti og hestaleigunnar Reiðtúrs við Úlfarsfellsveg gera reiðleiðir í dalnum að umfjöllunarefni í sínum athugasemdum (2017 05 16).

Svar: Reiðleiðir eru skilgreindar í aðalskipulagi. Engar breytingar á reiðleiðum eru fyrirhugaðar vegna endurskoðunar deiliskipulags Úlfarsárdals. Engin skilgreind reiðleið liggur í gegnum hverfið. Skoða þarf á vettvangi aðalskipulags hvaða leiðir hestaleigan getur notað til að tengjast aðliggjandi reiðstígum.

ÓSKIR UM FJÖLGUN ÍBÚÐA

- Gísli Gunnarsson f.h. SMG ehf. óskar eftir að raðhúsalóðin Urðarbrunnur 84-92 fá sömu meðferð og lóðirnar Urðarbrunnur 23-31 og 50-56. Einnig óskar hann eftir fjölgun íbúða á lóðunum Urðarbrunnur 102-104, 106-108, 110-112, 114-116 og 118. Hann vísar til bókunar borgarráðs frá fundi þann 15. október 2015 um fjölgun íbúða og uppbyggingu Úlfarsárdalshverfis. (2017 06 07).

Svar: Á grundvelli grenndarhagsmuna er ekki unnt að fjölga íbúðum á lóðinni Urðarbrunnur 84-92 á sama hátt og lagt er til á lóðunum Urðarbrunnur 23-31 og 50-56. Landslagsaðstæður og grenndarsjónarmið mæla gegn fjölgun íbúða á lóðunum Urðarbrunnur 102-118.

- Haukur Guðjónsson f.h. Kjarlands ehf. óskar eftir að íbúðum á lóðinni Urðarbrunnur 7-11 verði fjölgað úr 8 í 10. Hann vísar til upprunalegs deiliskipulags um gatnagerð og fjölgun bílastæða megi leysa í bílageymslu og á lóðinni. (2017 07 10).

Svar: Í tillögu að deiliskipulagi sem auglýst var frá 16.05.2017 til 10.07.2017 var lagt til að raðhúsi á lóðinni yrði breytt í fjölbýlishús og íbúðum fjölgað úr 3 í 8 íbúðir. Að lokinni auglýsingu er fallist á grenndarsjónarmið aðliggjandi íbúa og tekin sú ákvörðun að falla frá auglýstri tillögu að breytingu. Á lóðinni Urðarbrunnur 7-11 verða 3 íbúðir í raðhúsum eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.

- Haukur Guðjónsson f.h. Kjarlands ehf. óskar eftir að byggja raðhús og til vara tvíbýlishús í stað einbýlishúss á lóðinni Urðarbrunnur 128. Hann vísar til upprunalegs deiliskipulags og telur lóðina ekki henta fyrir stórt einbýlishús. Bílastæði verði leyst í bílageymslu og á lóðinni. (2017 07 10).

Svar: Einbýlishúsalóðir eru af skornum skammti í þessu hverfi. Ennfremur hefur verið talinn skortur á stærri lóðum undir einbýlishús þar sem flestar lóðir þarna eru í minni kantinum. Þessi lóð er fremur stór, hún er á sérstökum stað á gilbarminum með óheft útsýni til austurs og suðurs. Hún hefur alla kosti til að bera sem lóð undir einbýlishús en erfitt er að sjá að hún henti fyrir raðhús við núverandi aðstæður t.d. hvað aðkomu og bílastæði varðar. Ekki er fallist á breytingar á lóðinni.

- Haukur Guðjónsson f.h. Kjarlands ehf. og Máanalindar ehf. óskar eftir að fá heimild til að sameina lóðirnar Lofnarbrunnur 30 og 32-34 og byggja allt að 14 íbúðir á lóðunum í stað einbýlishúss og parhúss. Hann vísar til annarra breytinga í hverfinu almennt og sérstakra aðstæðna á þessum tiltekna stað. (2017 07 10).



Svar: Ekki stendur til að fækka einbýlishúsalóðum í hverfinu frekar en núverandi tillaga gerir ráð fyrir. Aðstæður þarna hafa erfiðleika í för með sér m.a. varðandi aðkomu. Ekki er fallist á breytingar á þessum lóðum.

- Haukur Guðjónsson f.h. Kjarlarlands ehf. óskar eftir að Úlfarsbraut 112 verði breytt úr lóð fyrir einbýlishús í lóð fyrir fjölbýlishús með allt að 6 íbúðum. Hann vísar til þess að óásættanlegt sé að öll önnur hús í götunni verði fjölbýlishús gangi breytingar á deiliskipulaginu eftir. Hann vísar til annarra nærliggjandi húsa. (2017 07 10).

Svar: Ekki stendur til að fækka einbýlishúsalóðum í hverfinu frekar en núverandi tillaga gerir ráð fyrir. Aðstæður þarna hafa erfiðleika í för með sér m.a. varðandi aðkomu. Ekki er fallist á breytingar á þessum lóðum.

- Haukur Guðjónsson f.h. Kjarlarlands ehf. óskar eftir að lóðinni Gerðarbrunnur 17-19 verði breytt úr parhúsalóð í lóð undir 4 íbúðir í fjölbýlishúsi. Hann vísar til upprunalegs deiliskipulags. (2017 07 10).

Svar: Grenndarsjónarmið mæla gegn breytingu deiliskipulags á þessum stað. Ekki er fallist á breytingar á lóðinni.

- Haukur Guðjónsson f.h. Kjarlarlands ehf. óskar eftir að íbúðum á lóðinni Gerðarbrunnur 2-10 verði fjölgað úr 12 í 16. Hann vísar til þess að lóðin hafi stækkað frá upphaflegu deiliskipulagi og þá verið gert ráð fyrir 12 íbúðum. Fjölgun íbúða geri kleift að byggja fleiri litlar íbúðir sem mikil eftirspurn sé eftir. (2017 07 10).

Svar: Með tilliti til almennra grenndarhagsmuna er ekki unnt að fjölga íbúðum á þessari lóð frekar en gert ert er ráð fyrir í auglýstri tillögu að deiliskipulagi.

- Haukur Guðjónsson f.h. Kjarlarlands ehf. óskar eftir að íbúðum á lóðinni Lofnarbrunnur 1-7 verði fjölgað úr 10 í 16. Hann vísar til upprunalegs deiliskipulags. (2017 07 10).

Svar: Með tilliti til almennra grenndarhagsmuna er ekki unnt að fjölga íbúðum á þessari lóð frekar en gert ert er ráð fyrir í auglýstri tillögu að deiliskipulagi.

GERÐARBRUNNUR 2-10

- Ágúst Steindórsson, Gerðarbrunni 30, mælir ekki með fjölgun íbúða að Gerðarbrunni 2-10. Hann telur að 12 íbúðir þýði 18-24 bíla sem gatan beri ekki m.t.t. bílastæða. Auk þess skerðist sjónarhorn fyrir gangandi vegfarendur úr Gerðarbrunni inn á Urðarbrunn. (2017 06 07).
- Sigríður Schram, Gerðarbrunni 30, gerir athugasemd um fjölgun íbúða að Gerðarbrunni 2-10. Hún telur vera erfitt sjónarhorn þegar ekið er út úr Gerðarbrunni, lítið pláss fyrir bílastæði og aðkomu að húsinu. (2017 06 07).
- Kristinn Steinn Traustason f.h. stjórnar Íbúasamtaka Úlfarsárdals (ÍÚ) gerir athugasemdir við flæði umferðar við Sögutorg á gatnamótum Úlfarsbrautar og Urðarbrunn. Fjölgun íbúða að Gerðarbrunni 2-10 og aðkoma að húsunum sé illa útfærð og óljós. (2017 06 28).
- Ásbjörg Magnúsdóttir, Gerðarbrunni 28, gerir athugasemdir við fjölgun íbúða að Gerðarbrunni 2-10. Hún telur að breytingin feli í sér stærra hús en gildandi deiliskipulag geri ráð fyrir á þessari lóð. Telur sérstakt að hafa stótt hús alveg við gatnamót, gatan sé lágstemmd, hús séu á tveimur hæðum því sé það ljótt að hafa tröllvaxið hús við enda götunnar. Vill láta breyta aftur í raðhús. (2017 06 07).
- Ársæll Aðalsteinsson og Sigrún Edda Erlendsdóttir, Urðarbrunni 8, mótmæla tillögu að breytingu á Gerðarbrunni 2-10. Þau telja að breytingin hafi töluverð neikvæð áhrif á ríkjandi



götumynd og falli ekki að meginhugmynd skipulagsins með fjölbýlishúsum efst í hverfinu. Þau telja að breytingin leiði til þess að útsýni frá nærliggjandi húsum skerðist. Þau hafa áhyggjur af aukinni bílaumferð, bílastæðamálum og umferð gangandi vegfarenda, sérstaklega barna á leið í skóla og íþróttir. (2017 06 22).

- Þorkell Þorkelsson, Urðarbrunni 4, mótmælir harðlega breytingum á lóðinni Gerðarbrunnur 2-10. Hann segir svæðið nú þegar mjög fjölfarið og telur ekki borga sig að auka við íbúðir/bílastæði/bílakjallara svona neðarlega í dalnum. (2017 06 28).

Svar: Ekki er gert ráð fyrir að byggingarmagn á lóð aukist þótt heimild verði gefin fyrir fleiri íbúðum. Fjölgun felst í fleiri minni íbúðum.

Ekki er gert ráð fyrir að breyttir skilmálar heimili hækkun húss frá því sem gildandi deiliskipulag leyfir, þ.e. tvær hæðir að götu við Gerðarbrunn.

Þar sem byggingarreitur minnkar að flatarmáli og hæð húss er óbreytt er það misskilningur að húsið stækki og sjónlínur skerðist fyrir gangandi og akandi. Samkvæmt breyttum skilmálum minnkar umfang hússins.

Gengið er út frá að öll bílastæði, sem fjöldi íbúða á lóðinni krefst skv. skilmálum, verði komið fyrir innan lóðar bæði utanhúss við Gerðarbrunn eins og í gildandi deiliskipulagi og í bílageymslu á neðstu hæð. Aðalaðkoma að húsinu er frá Gerðarbrunni og er hún óbreytt frá því sem er í gildandi skipulagi. Gera má ráð fyrir 10 bílastæðum á lóð við Gerðarbrunn eins og í gildandi skipulagi. Innakstur í bílageymslu verður væntanlega frá Úlfarsbraut/Sögutorgi. Gera má ráð fyrir um það bil 10 stæðum í kjallara þannig að ekki er umtalsverð aukning umferðar af þeim orsökum.

Við þessa breytingu fjölgar um 7 íbúðir á svæðinu í húsi sem liggur í jaðri hverfisins við götu sem liggur beint út úr hverfinu í báðar áttir. Aukning umferðar um hverfið ætti því að verða innan skekkjumarka.

Við Lofnarbrunn og Gerðarbrunn meðfram Úlfarsbraut standa nú þegar raðhús, parhús, einbýlishús og fjölbýlishús í bland eins og víðast hvar í hverfinu enda blöndum húsa- og íbúðargerða í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins.

ÍÐUNNAR- OG GEFJUNARBRUNNUR

- Arney Einarasdóttir og Gísli Gíslason, Íðunnarbrunni 13, gera athugasemd við útfærslu deiliskipulagstillögunnar á heimild til að breyta einbýlishúsum í tvíbýlishús á lóðum við Íðunnar- og Gefjunarbrunn. Ennfremur gera þau athugasemd við að krafist sé 3ja bílastæða á lóðum þar sem þessar breytingar verða útfærðar. Þau segja sína sögu og rekja á hvern hátt útfærsla þessara breytinga henta þeim ekki og eru þeim íþyngjandi og valda kostnaðarauka. (2017 07 07).

Svar: Það er misskilningur að með tillögunni sé verið að breyta öllum einbýlishúsum í hverfinu í tvíbýlishús. Heimildin sem um ræðir gengur út á að leyfa tvíbýlishús á einbýlishúsalóðum við Íðunnar- og Gefjunarbrunn. Þessari heimild er ruglað saman við aðra heimild sem leyfir aukaíbúðir í einbýlishúsum í hverfinu þar sem því verður við komið með góðu móti að mati skipulagsfulltrúa.

Þegar breyting er gerð á skilmálum deiliskipulags er að mörgu að hyggja. Meðal annars þarf að gæta að því að þegar breyting er gerð á einni lóð er líklegt að hún þurfi að gilda á öðrum lóðum þar sem skilyrði eru með svipuðum hætti. Þess vegna verða sértækar breytingar oftast að einhverju leyti almennar. Undir slíkum kringumstæðum er ekki hægt að fella breytingarnar að þörfum eða möguleikum eins eða fárra lóðarhafa á kostnað möguleika annarra. Í tilfelli eins og hér um ræðir er útilokað að miða breytingar á deiliskipulagi við þröngan kost sem teikningar að óbyggðu húsi á viðkomandi lóð gefa. Teikningum er yfirleitt auðvelt að breyta ef þörf krefur og alltaf matsatriði hvað er verulegur kostnaður í því tilliti.



Hvað varðar kröfu um 3 bílastæði á lóð í stað 2ja ef heimild um tvíbýlishús er nýtt er það að segja að bílastæðakrafa deiliskipulagsins er óbreytt. Ekki er talið vera svigrúm til að víkja frá henni enda nokkuð um athugasemdir sem ganga út á skort á bílastæðum í hverfinu. Það er mat skipulagshöfunda að ekki sé unnt að raska heildarmynd skipulagsins á tilviljunarkenndan hátt með því að taka einstakar lóðir undir bílastæði. Hins vegar er hægt að koma þriðja bílastæðinu fyrir á lóðum þar sem vilji stendur til að nýta þessa heimild.

- Kristinn Steinn Traustason f.h. stjórnar Íbúasamtaka Úlfarsárdals (ÍÚ) gerir athugasemdir við breytingu húsa í lðunnar- og Gefjunarbrunni úr einbýlishúsum í tvíbýlishús. ÍÚ telur að fjölgun íbúða í þessum götum sé á kostnað þeirra sem þar búa og bílastæðamál séu illa útfærð og óljós. (2017 06 28).

Svar: Þessi breyting er fyrst og fremst tilkomin vegna óska lóðarhafa í lðunnarbrunni. Vilji er að koma til móts við þessar óskir en þá hljóta heimildir að ná til allra sem búa við sömu aðstæður. Þetta er heimild en ekki krafa og alveg óvíst í hvaða mæli hún verður nýtt. Þá skal dregið í efa að fjölgun íbúða um að hámarki 6-7 í hverri þyrpingu rýri lífsgæði íbúa svo nokkru nemi. Varla er hægt að halda því fram með vissu að þessi heimild fjölgi íbúum svo teljandi sé við þessar aðstæður.

Ekkert ætti að vera óljóst varðandi bílastæðamál á þessu svæði. Bílastæðakrafa gildandi deiliskipulags er óbreytt og þar með er krafa gerð um 3ja bílastæðið innan lóðar ef heimild um tvíbýlishús er nýtt. Með þessu móti eru bílastæðamál í þessum götum óbreytt.

LOFNARBRUNNUR 1-7

- Skorri Andrew Aikman, Lofnarbrunni 36 mótmælir að raðhús með 4 íbúðum verði breytt í fjölbýlishús með 10 íbúðum á lóðinni Lofnarbrunnur 1-7. Hann telur að þessi breyting hafi neikvæð áhrif á bílastæðamál í götunni, þarna hafi einungis átt að byggja sérbýlishús og þessi ráðstöfun hafi veruleg neikvæð áhrif á verðmæti fasteigna í nágrenninu. (2017 05 31).

Svar: Ekki er gert ráð fyrir að byggingarmagn á lóð aukist þótt heimild verði gefin fyrir fleiri íbúðum.

Ekki er gert ráð fyrir að breyttir skilmálar heimili hækkun húss frá því sem gildandi deiliskipulag leyfir.

Gengið er út frá að öll bílastæði, sem fjöldi íbúða á lóðinni krefst skv. skilmálum, verði komið fyrir innan lóðar bæði utanhúss og í bilageymslu á neðstu hæð.

Við Lofnarbrunn standa nú þegar raðhús, parhús, einbýlishús og fjölbýlishús í bland eins og víðast hvar í hverfinu enda blöndum húsa- og íbúðargerða í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins.

Ekki verður séð hvernig sýna má fram á með óbyggjandi hætti að fjölgun um 6 íbúðir á þessum stað í hverfinu komi til með að hafa veruleg neikvæð áhrif á verðmæti fasteigna á svæðinu þar sem blöndun húsgerða er fyrir hendi.

Heildaráhrif breytingarinnar á umferð er talin innan skekkjumarka.

NÖNNUBRUNNUR 2-8

- Sigríður Hrund f.h. V Vit Vélar ehf., óskar eftir smávægilegum breytingum á byggingarreitum raðhúsa við Nönnubrunn 2-8. Hún vísar til annarra nærliggjandi lóða. (2017 06 28).

Svar: Byggingarreitum verður breytt þannig að raðhús skv. meðfylgjandi teikningum rúmist að fullu innan þeirra.

SIFJARBRUNNUR 3



- Linda Jónsdóttir og Baldur Borgþórsson, Sifjarbrunni 3, gera athugasemd vegna ónæðis af umferð um göngustíg milli Sifjartorgs og leikvallar. (2017 06 08).

Svar: Húsið að Sifjarbrunni 3 stendur við Sifjartorg. Húsið er hannað á þeim forsendum að austurhlið þess liggur að almenningsrými. Ekki er unnt að fella mikilvæga tengingu milli torgsins og leikvallar í miðjum götunni að hönnun þessa tiltekna húss eða loka henni.

URÐARBRUNNUR 7-11

- Guðrún Elva Guðmundsdóttir og Jökull Sigurðsson, Sjafnarbrunni 4, mótmæla harðlega breytingu raðhúsa í fjölbýlishús að Urðarbrunni 7-11. Þau höfðu reiknað með sérbýli á aðliggjandi lóð og telja aukna umferð vegna fjölgunar íbúða hafa neikvæð áhrif á umhverfi sitt og nágretta í götunni. (2017 07 10).

Svar: Í tillögu að deiliskipulagi sem auglýst var frá 16.05.2017 til 10.07.2017 var lagt til að raðhúsi á lóðinni yrði breytt í fjölbýlishús og íbúðum fjölgað úr 3 í 8 íbúðir. Að lokinni auglýsingu er fallist á grenndarsjónarmið aðliggjandi íbúa og tekin sú ákvörðun að falla frá auglýstri tillögu að breytingu. Á lóðinni Urðarbrunnur 7-11 verða 3 íbúðir í raðhúsum eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.

URÐARBRUNNUR 20

- Sólveig Dröfn Ómarsdóttir og Jakob Þór Jakobsson, Urðarbrunni 18, leggja til að lóðinni nr. 20, austan við þeirra lóð, verði breytt í grænt svæði til að skapa meiri rýmd og fegra umhverfið. (2017 06 09).

Svar: Það er mat skipulagshöfunda að ekki sé unnt að raska heildarmynd skipulagsins á tilviljunarkenndan hátt með því að taka einstakar lóðir undir opin græn svæði. Ekki er fallist á breytingar á lóðinni.

URÐARBRUNNUR 24-28

- Ásbjörg Magnúsdóttir, Gerðarbrunni 28, gerir athugasemdir við fjölgun íbúða að Urðarbrunni 24-28. Hún telur breytinguna lélega og furðulega m.t.t. aðkomu og bílastæða. Einnig sé það vandamál, að hennar mati, að hafa stór hús alveg við gatnamót, erfitt að sjá út á götu og skapar hættu. (2017 06 07).
- Sofía Jóhannsdóttir og Pétur Bjarnason, Gerðarbrunni 60, gera athugasemd við að raðhúsi sé þarna breytt í fjölbýlishús, íbúðum fjölgað og gera bílstæðafyrirkomulag á lóðinni að sérstöku umfjöllunarefni. Þau reifa mál sitt og benda á ýmsa annmarka á þessari ráðstöfun fyrst og fremst fyrir þau sem íbúa á aðliggjandi lóð. (2017 07 05).
- Björg Kofoed-Hansen og Þórður Jónsson, Gerðarbrunni 56, gera athugasemd við að raðhúsi sé þarna breytt í fjölbýlishús, íbúðum fjölgað og gera umferðarmál og bílstæðafyrirkomulag á lóðinni að umfjöllunarefni. (2017 06 27).
- Sigurður Þór Snorrason Gerðarbrunni 15, gerir athugasemd við breytingar á Urðarbrunni 24-28.
- Kristinn Steinn Traustason f.h. stjórnar Íbúasamtaka Úlfarsárdals (ÍÚ) gerir athugasemdir við breytingar á þessari lóð. ÍÚ gerir misritun í gögnum varðandi fjölgun íbúða að umtalsefni og bendir á að breytt aðkoma að bílastæðum á lóðinni valdi því að fella þurfi niður eitt eða tvö almenn bílastæði við götu. (2017 06 28).



Svar: Í tillögu að deiliskipulagi sem auglýst var 16.05.2017 til 10.07.2017 var lagt til að raðhúsi á lóðinni yrði breytt í fjölbýlishús og íbúðum fjölgað úr 3 í 6 íbúðir. Að lokinni auglýsingu er fallist á almennar athugasemdir ásamt grenndarsjónarmiðum aðliggjandi íbúa og tekin sú ákvörðun að falla frá auglýstri tillögu að breytingu. Á lóðinni Urðarbrunnur 24-28 verða 3 íbúðir í raðhúsum eins og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.

ÚLFARSÁRBRAUT 84-94 OG 100-110

- Undirskriftarlisti, 48 íbúar við Úlfarsbraut, mótmæla breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110 þar sem raðhúsum er breytt í fjölbýlishús. Helstu rök eru eftirfarandi:
 1. Umferð: Aukin bílaumferð rýrir loftgæði íbúa, veldur meiri mengun og hávaða, raskar viðkvæmu fuglalífi og eykur slyshættu.
 2. Bílastæði: Skipulagsyfirvöld vanáætla bílastæði í kröfum skipulagsins.
 3. Rýrnun á gæðum og verðmætum: Brotið er á rétti þeirra sem keyptu lóðir á grundvelli upphaflegs skipulags frá árinu 2006. Gera verður ráð fyrir því að byggingaverktakar muni fullnýta þær heimildir sem þeim kunna að verða veittar í formi aukins byggingarmagns og fjölgun íbúða og þar með rýra loftgæði og útsýni þeirra sem næst búa. (2017 06 26).
- Einar Sig.(Einar Magnússon) Úlfarsbraut 96, mótmælir fyrirhuguðum breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Hann tekur fram: Brotið er á rétti þeirra sem keyptu á grundvelli skipulags frá 2006. Rýrir verðgildi eigna á svæðinu. Tekur útsýni frá sumum, þrengir að öðrum og breytir ásýnd hverfisins. Umferð eykst og bílastæði í götunni eru of fá. (2017 06 27).
- Elín Skarphéðinsdóttir og Steinþór Hreinsson, Úlfarsbraut 96, mótmæla harðlega breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Telja að verið sé að eyðileggja útsýni og frið við annars rólega götu með fjölgun íbúa og bíla sem ekki er pláss fyrir. (2017 06 27).
- Ingibjörg Guðríður Hjartardóttir og Friðrik Theodórsson, Úlfarsbraut 96, eru mótfallin breyttu deiliskipulagi í Úlfarsárdal. Deila áhyggjum nágranna sinna hvað varðar umferð og bílastæði. Eru stödd erlendis og geta því ekki skrifað undir. (2017 06 28).
- Ólafur Thorlacius Árnason, Úlfarsbraut 116, mótmælir harðlega breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Hann tiltekur: Aukið íbúðamagn hefur í för með sér aukna bílaumferð með tilheyrandi slyshættu. Ekki er gerð grein fyrir staðsetningu þeirra 36 bílastæða sem tillagan gerir ráð fyrir. Telur að tillagan uppfylli ekki markmið aðalskipulags um blandað byggðamynstur og nýtingarhlutfall sé lægra en í gildandi deiliskipulagi sem einnig stangist við markmið aðalskipulagsins. Eina leiðin til að auka nýtingarhlutfallið sé að byggja hærra og það getur hann ekki fallist á. Bendir á að auka þurfi uppbyggingu þjónustu- og atvinnuhúsnæðis til að ná markmiðum um vistvænar samgöngur. (2017 06 29).
- Róbert Helgason, Úlfarsbraut 116, mótmælir breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Hann telur að tillagan veiti heimild til hækkunar húsa úr tveimur hæðum í tvær og hálfa hæð með tilheyrandi neikvæð áhrif á verðmæti nærliggjandi eigna. Breytingin muni jafnframt fjölga bifreiðum til muna án þess að fjölga bílastæðum í götunni. Hann telur að verið sé að heimila flest öllum rað-, par- og einbýlishúsum í hverfinu að fjölga íbúðum í eignum sínum til útleigu. Með því móti þurfi að fjölga bílastæðum um 2-3 á viðkomandi lóðum. Hverfið sé hannað þannig að það geti ekki tekið við þessari aukningu bílaumferðar. Það sé forsendubrestur og skipulagsslys að ætla að þetta og hækka byggð á þessu svæði neðst í dalnum. (2017 07 06).
- Bergrós Hilmarsdóttir og Aðalsteinn Aðalsteinsson, Úlfarsbraut 96, mótmæla breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Þau tilgreina aukna umferð, skort á bílastæðum, skerðingu útsýnis og rýrnun verðgildis eigna. (2017 07 07).
- Guðrún Ingvarsdóttir og Guðmundur Jónsson, Úlfarsbraut 96, mótmæla breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Þau tilgreina aukna umferð, skort á bílastæðum og rýrnun verðgildis eigna. (2017 07 08).



- Sjöfn Sóley Sveinsdóttir og Rögnvaldur Reinharð Andrússon, Úlfarsbraut 96, mótmæla breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Þau tilgreina aukna umferð og skort á bílastæðum. (2017 07 09).
- Hólmfríður Erla Benediktsdóttir og Ingvar Björnsson Úlfarsbraut 96, mótmæla breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Þau tilgreina aukna umferð, skort á bílastæðum og rýrnun verðgildis eigna. (2017 07 09).
- Sveinn Birgisson, mótmælir breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Hann telur að nóg sé komið af fjölbýlishúsum á þessu svæði og þrengi nú þegar að bílastæðum. Aukin umferð sé óæskileg. (2017 07 10).
- Stefánía Eggertsdóttir, mótmælir breytingum á Úlfarsbraut 84-96 og 100-110. Hún telur að nóg sé komið af fjölbýlishúsum á þessu svæði og þrengi nú þegar að bílastæðum. Aukin umferð sé óæskileg. (2017 07 10).

Svar: Borgarumhverfi er í stöðugri þróun. Ekki er hægt að líta á deiliskipulag sem óumbreytanlegt og engin leið er að tryggja íbúum tiltekins hverfis óbreytanleika um aldur og ævi. Á sama hátt er engin leið að segja nákvæmlega fyrir um hvaða áhrif einhverjar skilgreindar eða óskilgreindar skipulagsbreytingar komi til með að hafa á nærliggjandi umhverfi. Ekki verður heldur séð hvernig sýna megja fram á með óyggjandi hætti að fjölgun um 12 íbúðir á þessum stað í hverfinu komi til með að hafa veruleg neikvæð áhrif á umhverfi og verðmæti fasteigna á svæðinu.

Gatnakerfi Úlfarsárdalshverfis var upprunalega hannað fyrir rúmlega 900 íbúða byggð. Fjöldi íbúða í auglýstri tillögu er 900. Þarna er því engin breyting ráðgerð. Ekki hefur verið slegið af bílastæðakröfu frá því sem er í gildandi deiliskipulagi. Heildaráhrif breytingarinnar á umferð er talin innan skekkjumarka.

Miðað við leyfðan fjölda íbúða á lóðunum Úlfarsbraut 84-96 og 100-110 gerir bílastæðakrafa deiliskipulagstillögunnar, sem er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi, ráð fyrir fjölgun um 12 bíla í götunni. Bílastæði fyrir þessa aukningu verður leyst innan lóða. Bílastæðabókhald gildandi deiliskipulags gerði ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð og einu í götu fyrir hverja íbúð í raðhúsi. Þannig eiga að vera 12 bílastæði í götu sem tilheyra þessum lóðum samkvæmt bókhaldi. Það geta talist gestastæði.

Með vísan til bílastæðavandamála við tilteknar götur kann skýringin að vera sú að hverfið er ennþá í uppbyggingu og víða er verið að vinna á fullu með miklum mannskap. Á meðan það ástand ríkir eru mjög margir bílar í hverfinu sem ekki verða þar þegar það verður fullbyggt

Ekki er gert ráð fyrir að byggingarmagn á þessum lóðum aukist þótt heimild verði gefin fyrir fleiri íbúðum. Ekki er gert ráð fyrir að breyttir skilmálar heimili hækkan húsa frá því sem gildandi deiliskipulag leyfir.

Þar sem byggingarreitir minnka að flatarmáli og hæðarmörk húsa eru óbreytt er það misskilningur að húsin hækki og stækki. Umfang húsanna minnkar aftur á móti þar sem byggingarreitir eru ekki samfelldir en fjölgun íbúða næst fram með minni meðalstærð (fleiri minni íbúðir). Þar með batna sjónlínur fyrir þá byggð sem liggur ofar í hverfinu og útsýni verður meira eftir breytinguna þvert á það sem haldið er fram í athugasemdum.

Fyrir liggja samþykktar teikningar af raðhúsum á báðum lóðum. Þær sýna raðhús sem fullnýta byggingarreiti og eru tvær hæðir að götu. Breytingar í auglýstri tillögu leyfa aðeins tvær hæðir að götu með sömu hæðarmörkum þannig að hús samkvæmt breyttu skipulagi mega vera jafn há og hús samkvæmt samþykktum teikningum.

Samþykktar teikningar sýna 6 íbúðir í samfelldum raðhúsalengjum á báðum lóðum. Tillaga að breyttu skipulagi gerir ráð fyrir að byggingarreitir séu minnkaðir þannig að bil myndast



milli tveggja húsa á hvorri lóð. Þetta fyrirkomulag léttir á byggðinni í neðstu húsaröðinni að dalnum og bætir útsýni að dalnum frá húsum ofar í brekkunni.

niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagið verði samþykkt með þeim breytingum sem fram koma hér í þessari umsögn – fallið verður frá því að breyta raðhúsum í fjölbýlishús á lóðunum **Urðarbrunnur 7-11** og **Urðarbrunnur 24-28** vegna grenndaráhrifa.

Öllum bílastæðum á lóð **Lofnarbrunnis 1-7** verður komið fyrir í bílageymslu á neðstu hæð en ekki á yfirborði lóðar.

Einnig verður fallið frá breytingu á **Urðarbrunni 42 – 46** þar sem að 3 einbýlishúsalóðir áttu að verða 2 – en það gengur til baka og verður áfram 3 lóðir.

- Greinagerð og skilmálar eru uppfærðir mtt. blágrænna ofanvatnslausna.
- vikmörkum vegna íbúðafjöldar er bætt við svæðið við Leirtjörn í samræmi við breytingar á AR2010-2030, en bílastæðakröfur eru óbreyttar.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016.