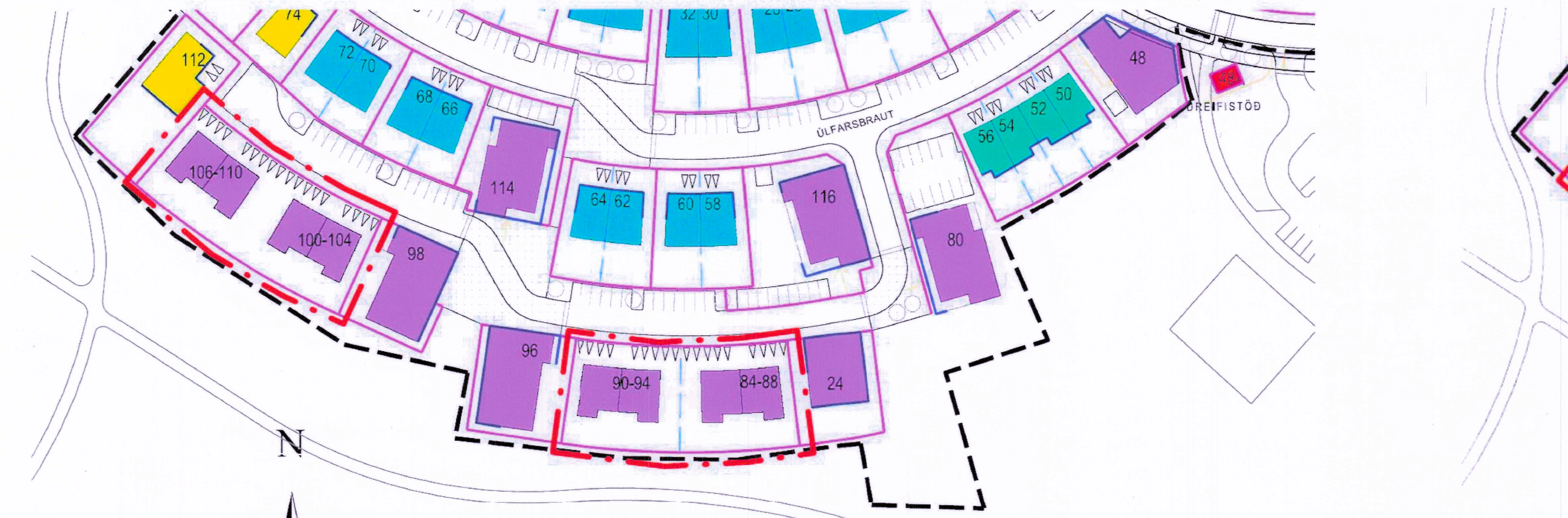
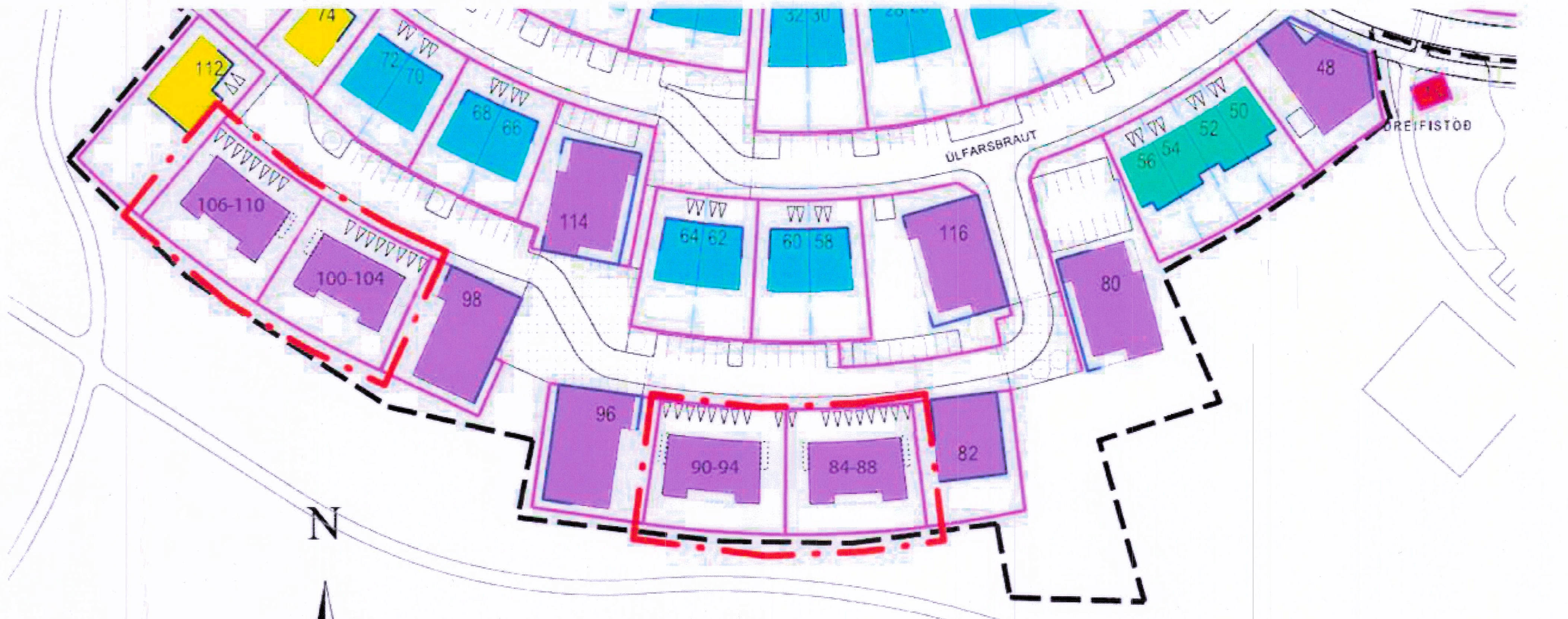
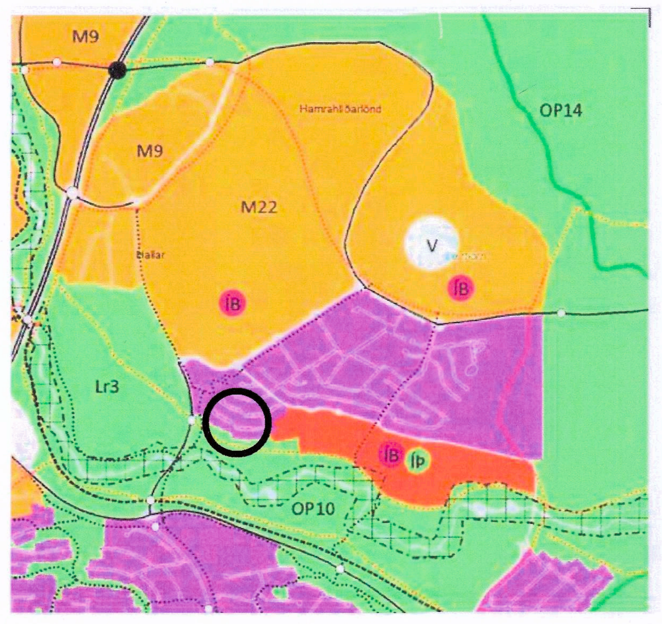
ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐANNA ÚLFARSBRAUT 84-88, 90-94, 100-104, 106-110.



Hluti gildandi deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi, auglýst í B-deils Stjórnartíðinda þann 19.02.2018 og samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017. **1:1000**



Tillaga að breyttum deiliskipulagsuppdrætti **1:1000**



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, Úrdráttur

Greinargerð

Lóðirnar eru hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og í borgarráði þann 05.10.2017. Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.02.2018.

Í deiliskipulagi gildir eftirfarandi

Lóðarinar við Úlfarsbraut 84-88, 90-94, 100-104 og 106-110 eru samkvæmt gildandi deiliskipulagi fjölbýlishúsalóðir, hver fyrir sig með 6 íbúðir. Á hverri lóð eru heimild fyrir 600 m2 heildarbyggingarmagni. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð, t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa o.fl.

Breytingarlýsing

Í breytingunni felst að heimild er veitt til að nýta sökkulrými sem geymslurými og sérstök heimild veitt til aukningar b-rýma. Auk þess eru byggingarreitir færðir um 1 m frá götu og innar á lóðina á Úlfarsbraut 84-88 og 90-94. Á lóðunum Úlfarsbraut 100-104 og 106-110 færast byggingarreitir nær hvor öðrum um 70 cm.

Tafla í gildandi deiliskipulagi

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m2	Hámarksstærð húsnæðis með bílag.	Nýtingarhlutfall með bílg.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild	aths.
Úlfarsbraut 84-88	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Úlfarsbraut 90-94	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Úlfarsbraut 100-104	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Úlfarsbraut 106-110	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Samtals	-	-	2908	2400	0,825	24	36	

Tillaga að breytingu að deiliskipulagi eftir grenndarkynningu

Byggingarreitir eru færðir um einn metra frá göturými og innar á lóðina á lóðum Úlfarsbraut 84-88 og 90-94. Á lóð Úlfarsbraut 100-104 færist byggingarreitur um sjötíu sentimetra í vesturátt og á lóð Úlfarsbraut 106-110 færist byggingarreitur um 70 sentimetra í austurátt.

Heildarbyggingarmagn er aukið með eftirfarandi skilyrðum:

- Heimilt er að nýta sökkla með viðeigandi frágangi fyrir geymslur og tækjarými. Ekki er heimilt að setja glugga á þessi rými né nýta þau sem íveru- og dvalarrými. Þau verða skilgreind sem A-rými. Sjá skilmálatöflu.
- Á Úlfarsbraut 84-88 og 90-94 er heimilt að stækka svalir á suðurhliðum húsa og hafa tröppur að íbúðum utan við hús. Þar er gerður sérstakur byggingarreitur fyrir þessa stækkun. Heimild til að einstakir byggingarhlutar nái 60 sm út fyrir byggingarreit gildir ekki um þessa gerð byggingarreits.
- Á Úlfarsbraut 100-104 og 106-110 er heimilt að stækka svalir á suðurhliðum húsa. Þar er gerður sérstakur byggingarreitur fyrir þessa stækkun. Á vesturhlitð byggingarreits Úlfarsbrautar 100-104 er og austurhlið byggingarreits Úlfarsbrautar 100-106 gerður sérstakur byggingarreitur fyrir tröppur utan á hús. Heimild til að einstakir byggingarhlutar nái 60 sm út fyrir byggingarreit gildir ekki um þessa gerð byggingarreits.

Breytingarnar ná eingöngu til lóðanna Úlfarbrautar 84-88, 90-94, 100-104, 106-110.
Aðrar breytingar eru ekki gerðar á deiliskipulaginu.
Að öðru leyti gilda skilmálar og uppdrættir í gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem tók gildi í febrúar 2018

Tillaga að breytingu á skilmálatöflu.

Allar heimildir sem fram koma í skilmálatöflu eru hámark. Sundurliðun byggingarmagns er bindandi.

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m2	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað			Nýtingarhlutfall heild	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild
					Húsnæði ofanj. (A+B rými), m. bílgeymslu.	B-rými til viðbótar (svalir og skyggni)	Byggingarmagn neðanjarðar (gluggalaust)			
Úlfarsbraut 84-88	Fjölbýlishús	2	726	703	600	78	25	0,97	6	9
Úlfarsbraut 90-94	Fjölbýlishús	2	726	703	600	78	25	0,97	6	9
Úlfarsbraut 100-104	Fjölbýlishús	2	728	703	600	78	25	0,97	6	9
Úlfarsbraut 106-110	Fjölbýlishús	2	728	703	600	78	25	0,97	6	9
Samtals			2908	2812					24	36

Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum fyrir Úlfarsbraut. Eingöngu til upplýsingar.

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 gólffleti 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 þeirnýtist að hluta til sem bílageymslur í flestum tilvikum.

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, þaksvalir 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.

Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir 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.

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 hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu. Svalahandrið skulu vera úr ryðfríum málmi 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.

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.

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

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.

Hönnun húsa og lóða:

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skal aðlaga húsin að landi með stöllun 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.

Húshæð:

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. 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.

Þakgerðir:

Þök fjölbýlishúsa 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.

Bílgeymslur og bílastæði:

Í fjölbýlishúsum eru bílgeymslur á neðstu hæðum, niðurgrafnar 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.

Lóðir

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal vera hluti aðaluppdrátta. 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 frágangur 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 sérafnotareitum þar sem þeir liggja að sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum.
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 greinar 6.12.7 og 6.12.8 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt áorðnum breytingum.
Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.
Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um.

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

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi felur ekki í sér breytingu á greinagerð og almennum skilmálum gildandi deiliskipulags.

SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR
- FJÖLBÝLI
- RAÐHÚS
- PARHÚS
- EINBÝLISHÚS
- TVÍBÝLISHÚS/EINBÝLISHÚS
- BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEÐANJARÐAR
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- STOFNANIR
- DREIFISTÖÐ

- KVÖÐ UM GÖTUTRÉ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG
- ÚTIVISTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- SPRUNGUBELTI
- HLJÓÐMÖN
- BIÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
- ÁNINGARSTAÐUR OG LEIKSVÆÐI
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BUNDIN BYGGINGALÍNA
- BYGGINGARREITIR
- AFMÖRKUN SKIPULAGSTILLÖGU

- SVALIR
- ÚTISTIGAR
- BÍLASTÆÐI
- BÍLASTÆÐI HREYFIHAMLAÐA - STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Br. dags. 02.07.2021 eftir grenndarkynningu

Fallið frá færslu byggingarreits og breytingu á byggingarreit fyrir innganga á lóðum Úlfarsbraut 100-104 og 106-110, til samræmis við niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 02.07.2021.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt
í skipulags- og samgönguráði
þann 7. júlí 2021.
Tillagan var grenndarkynnt frá 25. maí 2021
með athugasemdafresti til 23. júní 2021.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. júlí 2021

[signature] REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

Úlfarsbraut 84-88, 90-94, 100-104, 106-110.
GATA/STAÐSETNING
Deiliskipulagsbreyting Úlfarsbraut

BLAÐSTÆRÐ: A1
ÚTGÁFA DAGS: 27.04.2021
TEIKNAÐ: JDA
YFIRFARIÐ: GBV

0111	A103	-
VERKNR.	RAÐNR.	ÚTGÁFA

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR
Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is
Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAÍ | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAÍ | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is
Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAÍ | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum. Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Tölvuskrá: C:\Users\Jon D\Dropbox\TRIPOLI\VERKEFNI\111-ÚLFARSÁRDALUR_DEILISKUPULAGSBREYTINGAR\03_Verkthættir\03_DEILISKIPULAG\03_Teikningar\02_REVIT\Úlfársárdalur_Deiliskipulagsbreytingar.rvt