

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐANNA IÐUNNARBRUNNUR 11 OG FRIGGJARBRUNNUR 21.



Hluti gildandi deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018 og samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 27. september 2017. 1:1000

Greinargerð
Lóðin er hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem samþykkt 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 um Iðunnarbrunn 11.

Valkvætt er hvort byggt er einbýlis- eða tvíbýlishús.

Í deiliskipulagi gildir eftirfarandi um Friggjarbrunn 21.

Heimilt er að byggja einbýlishús á lóðinni.

Breytingarlýsing

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til lóða númer 11 við Iðunnarbrunn og númer 21 við Friggjarbrunn. Lóð númer 21 við Friggjarbrunn er felld niður. Hluti hennar er sameinaður við lóð númer 11 við Iðunnarbrunn og hluti verður að borgarlandi. Lóð númer 11 við Iðunnarbrunn er stækkuð og þar breytist byggingarmagn lítillega.

Tafla í gildandi deiliskipulagi

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Hámarksstærð húsnæðis með bilag.	Nýtingarhlutfall með bilg.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild	aths.
Iðunnarbrunnur 11	Tvíbýlishús/ einbýlishús	2	323	280	0,87	2	3	
Friggjarbrunnur 21	Einbýlishús	2	318	247	0,78	1	2	
Samtals	-	-	641	527	0,82	3	5	



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Lóðin Friggjarbrunnur 21 er felld niður með öllum þeim heimildum og kvöðum sem um hana gilda. Hluti hennar verður sameinaður við Iðunnarbrunn 11 og afgangurinn af henni verður að borgarlandi. Fyrir Iðunnarbrunn 11 er gerð tillaga að ef eftirfarandi breytingum á deiliskipulagi. Suðvestur mörk lóðarinnar eru færð að göngustigi. Byggingarmagn í skilmálatöflu er lítillega breytt.

Breytingarnar ná eingöngu til lóðanna Friggjarbrunn 21 og Iðunnarbrunn 11.

Aðrar breytingar eru ekki gerðar á deiliskipulaginu.

Að öðru leyti gilda skilmálar og uppdættir 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 m ²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað			Nýtingarhlutfall heild	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild
					Húsnæði eðl. (A+B rými), m. bilgeymslu.	B-rými til viðbætur (svalir og skyggni)	Byggingarmagn neðanjarðar (gluggalaust)			
Iðunnarbrunnur 11	Einbýlishús	2	520	438	320	68	50	0,84	2	3
Borgarland, var áður hluti af Friggjarbrunn 21	almenningsrými	0	121	0	0	0	0	0	0	0
Samtals	-	-	641	438	320	68	50	0,68	2	3

Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum fyrir Iðunnarbrunn 11. Eingöngu til upplýsingar.

Gefjunar- og Iðunnarbrunnur

Einbýlishúsum í Gefjunar- og Iðunnarbrunni má breyta í tvíbýlishús með sérstökum skilmálum. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í húsakosti hverfisins. Gert er ráð fyrir að innbyggður bílskur verði valkvæður og minni íbúð gerð á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð. Krafa er gerð um 3 bílastæði á lóð ef um tvíbýlishús er að ræða.

Opin svæði og leikvellir

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að tengja byggðina sem best við hin stóru og viðáttumiklu 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.

Götur, torg og stígar

Megingötur hverfisins eru Skyggnisbraut og Úlfarsbraut og liggja þær efst í hlíðinni og neðst við dalbotninn. Gert er ráð fyrir blönduðu stígakervi 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 Skyggnisbraut niður í dalinn. Þær fara ýmist um stíga eða meðfram götum. Gatnakerfið er þéttari og fjölbreytlegt með torgum og mismunandi götumyndum. Þetta umhverfi gefur kost á margvíslegum og fjölbreytilegum gönguleiðum.

Landnotkun

Í Úlfarsárdalshverfi er heimilt að byggja íbúðarhús og húsnæði fyrir verslun og þjónustu sem samræmist íbúðarbyggð einkum á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut.

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 gölfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt. Kjallarar eru leyfðir í sérbýlishúsum þar sem landhali og jarðvegsskýpt gefa tilfelli til.

Íbúðafjöldi og byggingarmagn

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

Byggingarlína

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin byggingarlína er heildregin á uppdætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum: Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innkotum, sérstaklega við stígakanga. 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 uppdætti 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 kafa 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., sjá einnig sérákvæði.

Fjarlægð milli húsa

Viða 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 ákvæðum í kafla 9.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

Byggingarefni, litir og áferð

Leyfður er eftirtalinn frágangur útveggja:

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

Almennt skal leitast við að velja umhverfisvæn byggingarefni og byggingarefni sem hlíði 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 ryðfrium mámi eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Á flöt þök komi gróðurþekja, hellur og/eða sjávarmöl af víðeigandi grófleika. Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppdráttum.

Lóðir

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 sorplát eru á lóð skal skerma þau af. Þau skal staðsetja og hanna samhliða byggingu. Sorpgeymslu 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 uppfengar hæðartölur. Fylgja þar G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágangur á lóðarmörkum skal framkvæma í samræmi við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um.

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 ásynd 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% lóðarmarkna. Bent er á klur þar sem rými er takmarkað má nota kifurplöntur 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. 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.

Bílastæði og bílageymslur

Innan marka deiliskipulagsins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa: Sérþýli: 1 stæði í bílageymslu og 2 stæði utanhúss. Ekki eru talin stæði í bílageymslum sérþýlishúsa þar sem bílastæði eru fyrir framan innkeyrsludyr. Bílastæði á borgarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerkja íbúðum eða telja með í bílastæðabókhalði fyrir einstakar lóðir. Kvöð um almenningsnotkun er á stæðum við skóla, leikskóla og aðrar þjónustustofnanir og skulu þau opin almenningi utan skóla- og vinnutíma.

Sambyggð og sérstæð sérþýlishús

Sambyggð og sérstæð sérþýlishús eru á premur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum. Sjá skýringarmyndir [í greinargerð og skilmálum með heildarskipulagi frá 2018].

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 hæðarskipingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð. Þar sem áður var gert ráð fyrir einbýlishúsum að hafa tvíbýlishús til dæmis með sérhæðafyrirkomulagi. Reiknað er með að innbyggður bílskur verði valkvæður og minni íbúð geti verið á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð þar sem byggingarreitur efri hæðar er að jafnaði stærri. Aðkoma að íbúð á efri hæð skal vera á neðri hæð um forstofu og innanhússtíga. Ef heimild til byggingar tvíbýlishúss verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.

Húshæð:

Leyfðar eru tvær fullar hæðir eða þrjár til fjórir pallar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarksstærð byggingar er 6,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA) þar sem aðkomuhæð er efri hæð. Sjá skýringarmyndir [í greinargerð og skilmálum með heildarskipulagi frá 2018]. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarksstærð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftraesibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarksstærð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

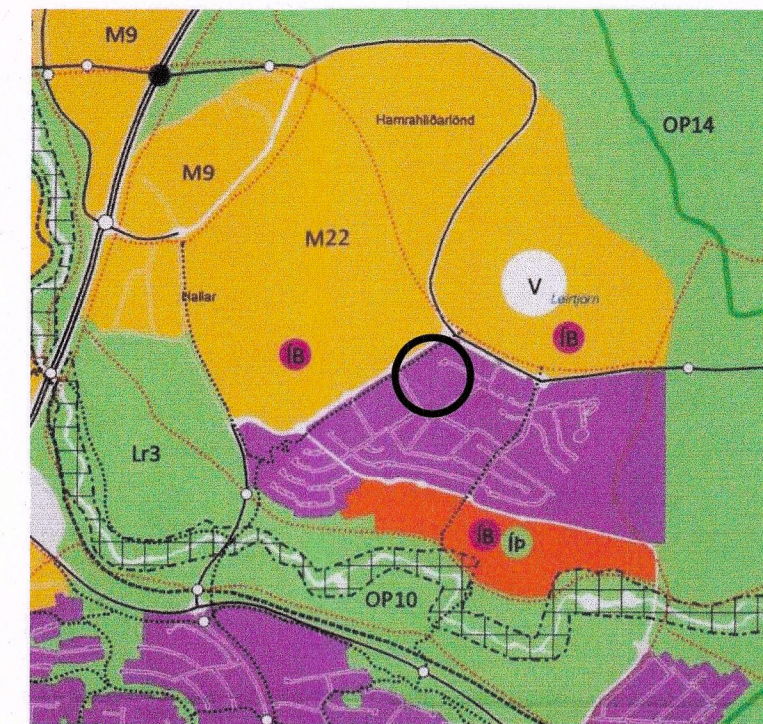
Þakgerðir:

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 risi á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform bygginga koma fram sem samspili flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

Bílageymslur og bílastæði:

Bílageymslur eru innbyggðar á aðkomuhæð. Útfæra má bílageymslur sem bílskýli þar sem við á.

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, Úrdráttur

SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR

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

- KVÖÐ UM GÖTUTRÉ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG
- ÚTMSTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- SPRUNGUBELTI
- HLJÓDMÓN
- BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
- ÁNINGARSTAÐUR OG LEIKSVÆÐI
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA BUNDIN BYGGINGALÍNA
- BYGGINGARREITIR
- AFMÖRKUN SKIPLAGSTILLÖGU

- BÍLASTÆÐI
- NORÐURPÍLA

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt 18. apríl 2020 í Skýringarmyndir þann 18. apríl 2020. Tillagan var grannrann fyrir frá 4. desember 2019 með athugasemdafresti til 1. janúar 2020. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann 4. febrúar 2020.



Iðunnarbrunnur 11
GATVÆÐING

Deiliskipulagsbreyting 111

BLADSTÆRD: A1
ÚTGÁFA DAGS: 21.11.2019
TEIKNAD: JDA
YFIRFARID: GBV

0111 **A102**

VERNR. RÁÐNR. ÚTGÁFA

Andri G. L. Andréson | Arkitekt ETH FAI | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAI | kt: 250880-5399 | gudni@tripoli.is
Jón Davíð Ásgeirsson | Arkitekt FAI | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is