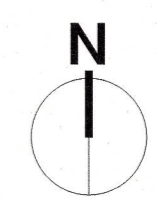


# ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E norðan Skyggisbrautar

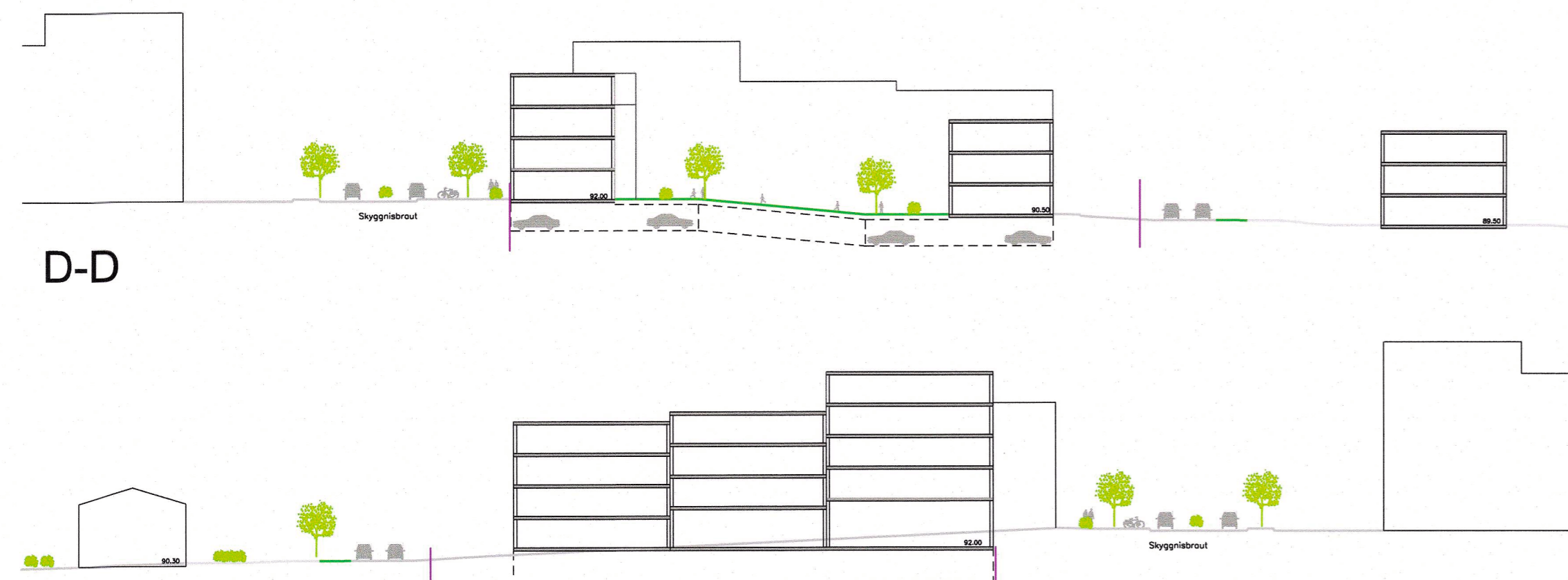


Lóðin er hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og borgarráði þann 05.10.2017.

Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. þann 19.02.2018.

Breyting á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóða C1, C2, E og G, norðan Skyggisbrautar, var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 29.05.2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. júní 2019.

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI, MKV 1 :1000



C-C Skýringarsnið fyrir breytingu

Heiti	Húsgæði / notkun	Fjöldi lóða án kjallara	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Nýtingarhlutfall heild	Nýtingarhlutfall sundurliðað			Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í hlög	Fjöldi bílastæða á lóð borgarlendi	Athugasemdir
				Húsnæði ofan (A+B, búðir)	Húsnæði ofan (A+B, versl)	Húsnæði ofan (A+B, annað)	B-rými til vöðva (svallir og skygg)		Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar án bílegymis	Nýtingarhlutfall bílegymis					
Lóð I																
Skyggisbraut 13-15	Fjölbýlishús og verslun	3-5	2565	1495	500	0	65	505	0,50	0,12	0,00	13				
Rökkvatjörn 1	Fjölbýlishús og verslun	5	1216	795	190	0	35	196	0,25	0,05	0,00	7				
Gæltjörn 10-14	Fjölbýlishús	3	1370	1180	0	0	50	140	0,30	0,03	0,00	10	79	46	33	27
Jarptjörn 2-4	Fjölbýlishús og verslun	4-5	3395	1825	745	0	80	745	0,64	0,18	0,00	16				
Bílegymis neðanjarðar	Bílegymis		1610	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,39	0				
<b>Samtals</b>		<b>4119</b>	<b>10166</b>	<b>5295</b>	<b>1495</b>	<b>0</b>	<b>230</b>	<b>1586</b>	<b>2,47</b>	<b>1,69</b>	<b>0,39</b>	<b>46</b>	<b>79</b>	<b>46</b>	<b>33</b>	<b>27</b>

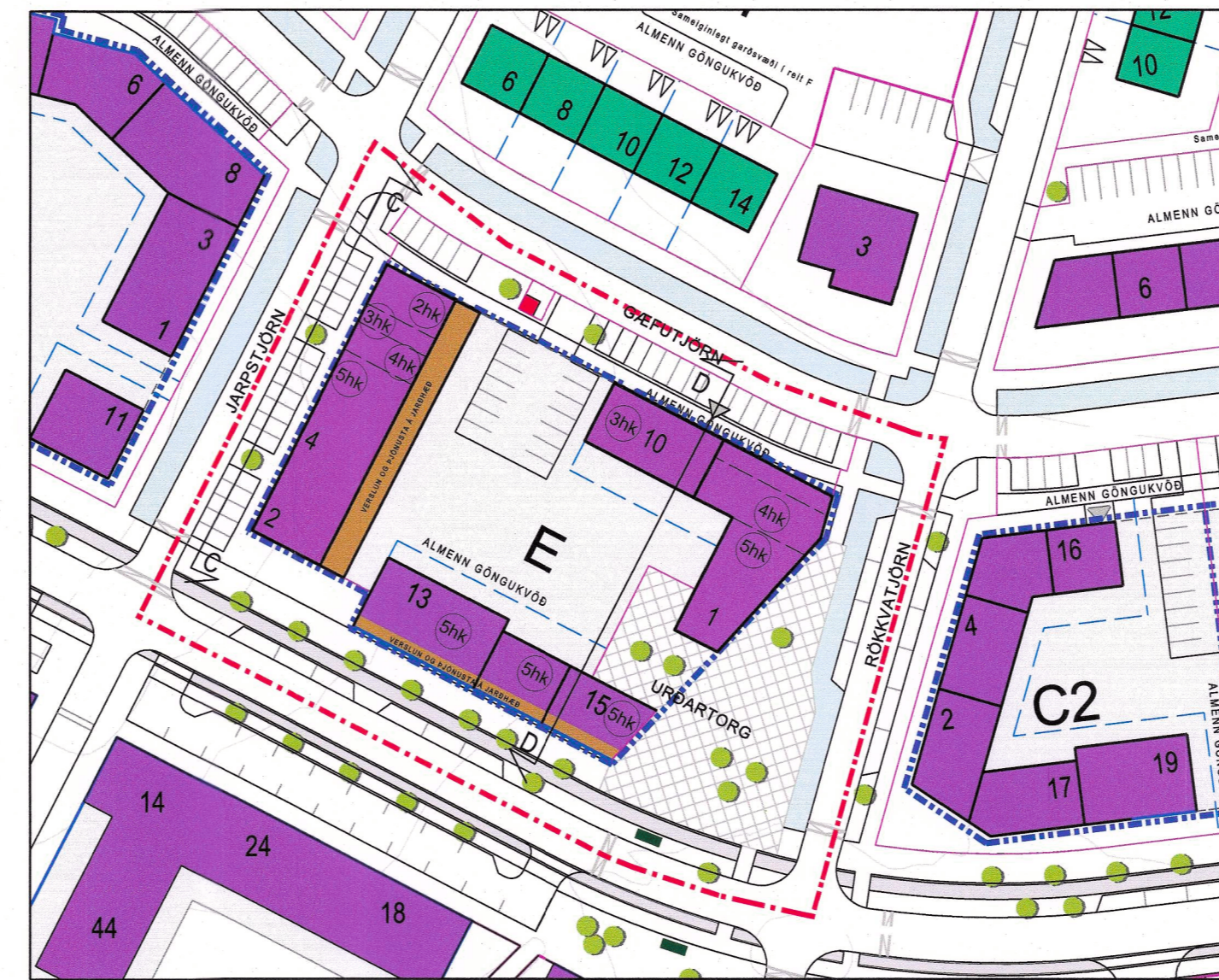
## Skilmálatafla fyrir breytingu

Lóð E.  
Á þessari lóð er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 46 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð. Gert ráð fyrir bílegymslu með 46 bílastæðum í kjallara, samtals 1.610 m<sup>2</sup>. Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslu íbúða og tæknirými, samtals 1.686 m<sup>2</sup>. Kjallari skal vera að fullu niðurgráfinn.  
Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 10.166 m<sup>2</sup>. Þar af eru 3.196 m<sup>2</sup> í kjallara. Á lóð E er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturými á 1. hæðum (jarðhæðum) húsa við Skyggisbraut 13-15, Jarptjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1, samtals 1.435 m<sup>2</sup> sem eru innifaldir í áðurnefndu heildarbyggingarmagn.

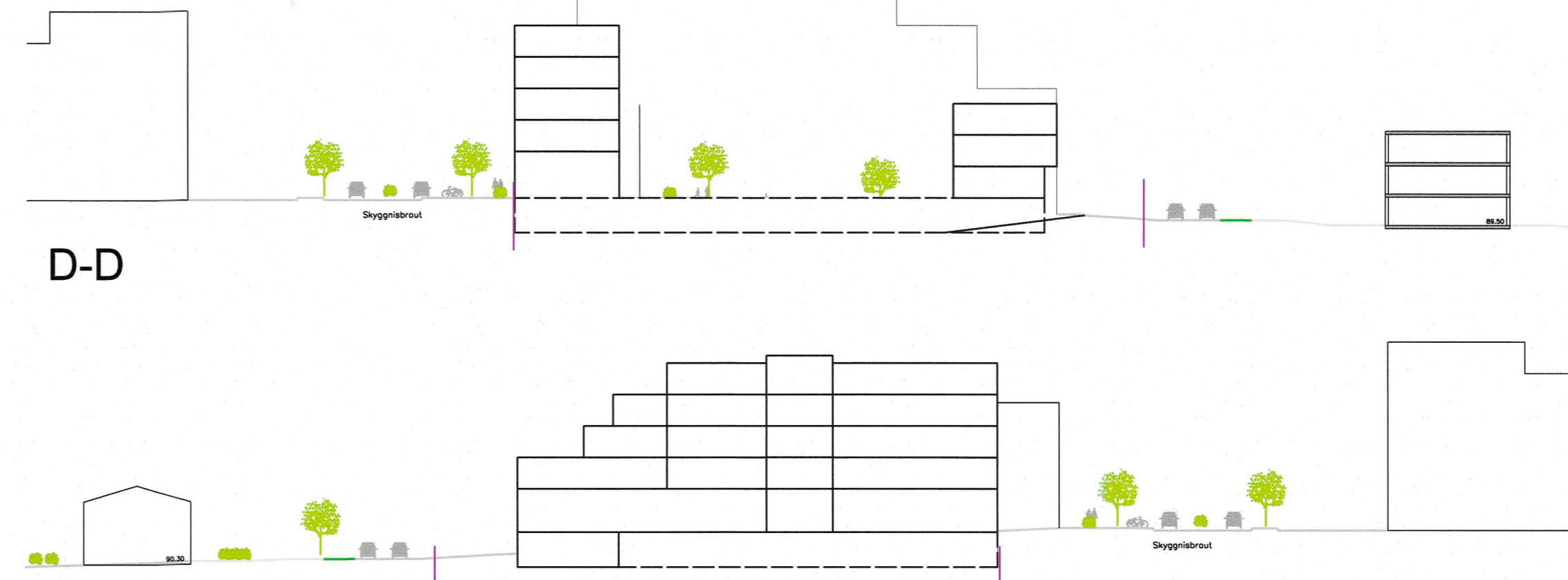
**Byggingar**  
Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásynnd götuhlíða að Skyggisbraut og aðliggjandi götum, sem skilmálar gera ráð fyrir, verði náð. Þetta þýðir að hvert stigahús með aðliggjandi íbúðum skal hanna sem sérstaka einingu með tilheyrandi útlitseinkenni. Sambyggð sérþýlishús skal hanna sem eina heild. Ekki skal sami aðili hanna meira en eitt hús á hverri lóð.

**Svallir og útskot**  
Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svallir, þaksvallir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarlinnu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl...m

**Húshæð á svæði B**  
Húshæðir fjölbýlishúsa eru almennt 2-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílegymsluhæðar.  
Fjölbýlishús við norðanverða Skyggisbraut mega vera 3-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílegymsluhæðar sem er að fullu niðurgráfinn.  
Hámarksveggshæð tveggja hæða bygginga er 6,0 metrar og þriggja hæða bygginga 9,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).  
Hámarksveggshæð fjögurra hæða bygginga við Skyggisbraut er 12,0 metrar viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).  
Hámarksveggshæð fimmhæða bygginga má vera 15,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Ef þök eru flöt bættast 0,50 metrar við uppgefnar veggshæðir.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, MKV 1 :1000



C-C Skýringarsnið eftir breytingu

Heiti	Húsgæði / notkun	Fjöldi lóða án kjallara	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Nýtingarhlutfall heild	Nýtingarhlutfall sundurliðað			Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í hlög	Fjöldi bílastæða á lóð borgarlendi	Athugasemdir
				Húsnæði ofan (A+B, búðir)	Húsnæði ofan (A+B, versl)	Húsnæði ofan (A+B, annað)	B-rými til vöðva (svallir og skygg)		Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar án bílegymis	Nýtingarhlutfall bílegymis					
Lóð I																
Skyggisbraut 13-15	Fjölbýlishús og verslun	3-5	2500	1545	385	0	71	800	0,48	0,12	0,00	16				
Rökkvatjörn 1	Fjölbýlishús og verslun	3-5	1925	1360	200	0	63	300	0,40	0,07	0,00	15				
Gæltjörn 10-14	Fjölbýlishús	3	620	460	0	0	18	140	0,12	0,03	0,00	6	92	58	33	27
Jarptjörn 2-4	Fjölbýlishús og verslun	4-5	3511	1930	850	0	78	646	0,69	0,16	0,00	21				
Bílegymis neðanjarðar	Bílegymis		1610	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,39	0				
<b>Samtals</b>		<b>4119</b>	<b>10166</b>	<b>5295</b>	<b>1495</b>	<b>0</b>	<b>230</b>	<b>1586</b>	<b>2,47</b>	<b>1,69</b>	<b>0,39</b>	<b>58</b>	<b>92</b>	<b>58</b>	<b>33</b>	<b>27</b>

## Skilmálatafla eftir breytingu

### Breytingartillaga Lóð E

Á þessari lóð er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 58 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð. Gert er ráð fyrir bílegymslu með 58 bílastæðum í kjallara, samtals 1.610m<sup>2</sup>. Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslu íbúða og tæknirými, samtals 1.586 m<sup>2</sup>. Kjallari skal vera niðurgráfinn þar sem landhalli gefur tilefni til. Heimilt er að nýta byggingarmagn sem skilgreint er fyrir geymslu og tæknirými neðanjarðar að hluta undir bílegymslu. Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 10.166 m<sup>2</sup>. Þar af er 3.196 m<sup>2</sup> í kjallara.

Á lóð E er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturými á 1. hæð (jarðhæð) húsa við Skyggisbraut 13-15, Jarptjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1 samtals 1.435 m<sup>2</sup> sem er innifaldir í áðurnefndu heildarbyggingarmagn. Heimilt er að færa til byggingarmagn milli lóða innan reits E á meðan hvert hús er innan byggingarreits og hámarksæð er samkvæmt skilmálum.

**Byggingar**  
Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásynnd götuhlíða að Skyggisbraut 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. Sami aðili má hanna fleiri hús á hverri lóð, ef tryggt er að skilmálar skipulagsins séu uppfylltir og hæfilegum fjölbreytileika í form og efni notkun verði náð. Byggingarleyfismágn skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráðs til samþykktar.

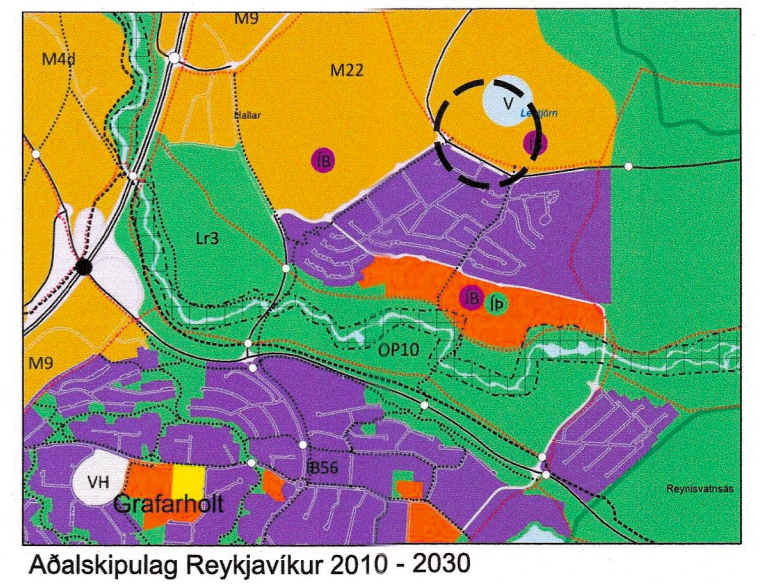
**Svallir og útskot**  
Svallir má ná út 1,65m fyrir byggingarlinnu.

**Húshæð**  
Hámarks salarhæð íbúðar er 3 metrar og hámarks salarhæð verslunar- og þjónusturýmis er 4,5 metrar.  
• Hámarksveggshæð þriggja hæða bygginga 9,0 metrar og þriggja hæða bygginga með verslun 11,5 metrar  
• Hámarksveggshæð fjögurra hæða bygginga með verslun er 13,5 metrar  
• Hámarksveggshæð fimmhæða bygginga með verslun má vera 16,5 metrar. Ef þök eru flöt bættast 0,50 metrar við uppgefnar veggshæðir.

**Íbúðagerðir**  
Miðað er við fjölbreyttar íbúðir að gerð og stærð:  
2herb. ~ 17 íbúðir um 29%  
3herb. ~ 32 íbúðir um 55%  
4herb. ~ 7 íbúðir um 12%  
5herb. ~ 2 íbúðir um 3%

• Allar stærðir í skilmálataflu eru hámarksstærðir  
• Vikmörk á fjölda íbúða sem heimil eru samkvæmt aðalskipulagi er gilda ekki fyrir þennan reit.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags



Deiliskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

### SKÝRINGAR

- KVÓÐ UM GÖTUTRÉ STADSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG
- ÚTIVISTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- HLJÓDMÓN
- BÍÐSTÓÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR LEGA LEIÐBEINANDI
- ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
- BYGGINGARREITUR GEYMSLURÝMIS Í KJALLARA
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS-BREYTINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BUNDIN BYGGINGALÍNA
- BYGGINGARREITIR
- FJÖLBÝLI
- RADHÚS
- PARHÚS
- EINBÝLISHÚS
- TVÍBÝLISHÚS
- BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEÐANJARÐAR
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- STOFNANIR
- DREIFISTÓÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

*borgarráði*

þann 25. maí 20 20 og í

*emb. afg. f. skipulagsfulltrúa*

þann 14. ágúst 20 20.

Tillagan var auglýst frá 9. júní 2020 með

athugasemdafresti til 21. júní 20 20.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í

B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_



Reitur E, Úlfarsárdalshverfi 4385

Verknúmer: \_\_\_\_\_

Byggingahluti: \_\_\_\_\_

Teikningahelti: **Deiliskipulagsuppdráttur**

Mælikvarði: **1:1000**

Tæklingar: **- 1 af 2**

Dagssetning: **12.02.2020**

Teikningarnúmer: **4385 S0400**

Skrárhætti: 4385-S0400-VVTMP.swap

Sigríður Magnúsdóttir 260362-6589 Arkitekt FAÍ

Hans-Olav Andersen 120160-2069 Arkitekt FAÍ MNAL

Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

**Teiknistofan TRÖÐ**