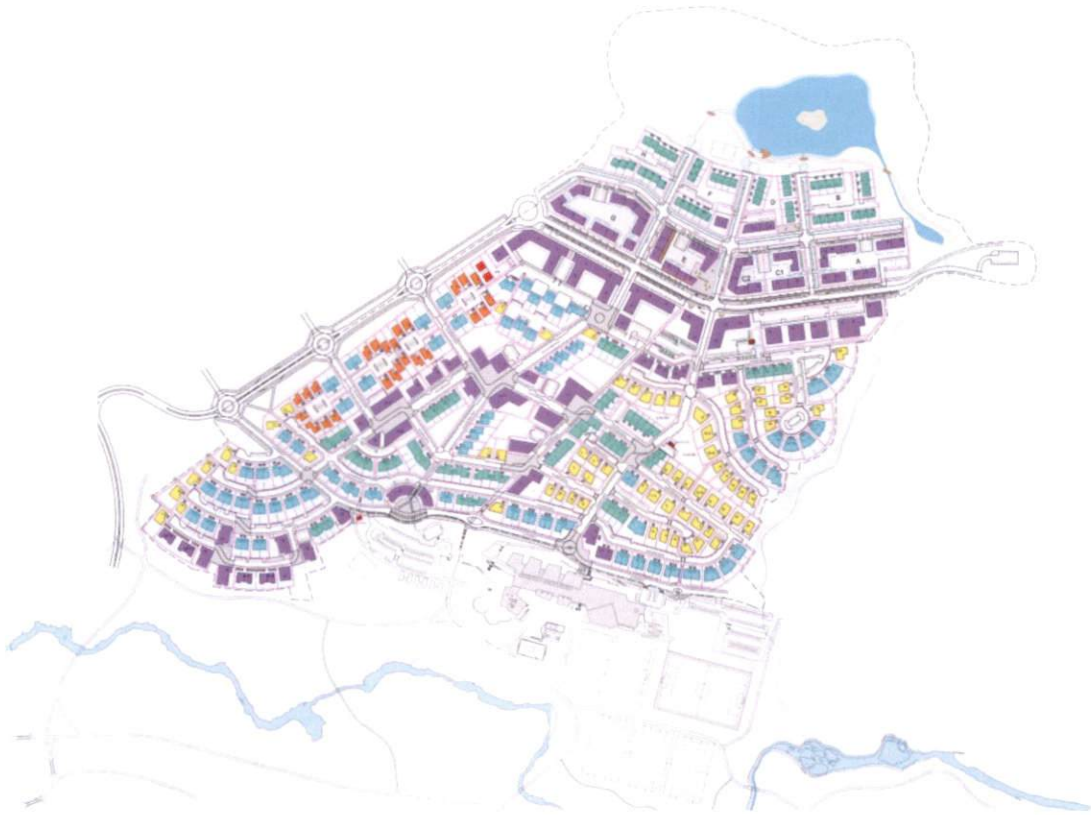


# ÚLFARSÁRDALSHVERFI

## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



 Reykjavíkurborg

Unnið af VA arkitektum ehf. og Landmótun sf.

8. maí 2017

Leiðrétt 15. september 2017

Leiðrétt 12. desember 2017

 Skipulagsstofnun

Mótt.: 22. feb. 2018

Málnr.

2017/1018

# 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 endurskoðun á gildandi deiliskipulagi .....	6
1.3.3	Tillögur að nýrri byggð við Leirtjörn .....	9
1.3.4	Blágrænar ofanvatnslausnir og umhverfisáhrif í nýrri byggð við Leirtjörn .....	10
1.3.5	Byggingar .....	11
1.3.6	Skólar og leikskólar .....	11
1.3.7	Verslun og þjónusta .....	11
1.3.8	Opin svæði og leikvellir .....	11
1.3.9	Götur, torg og stígar .....	11
1.3.10	Meðhöndlun ofanvatns við Gæfutjörn, Jarpstjörn, Rökkvatjörn og Silfratjörn .....	12
1.3.11	Útivistarsvæði við Leirtjörn .....	12
1.3.12	Meðhöndlun ofanvatns á útivistarsvæði við Leirtjörn .....	13
1.3.13	Jarðfræði og sprungur .....	13
1.3.14	Fornminjar .....	14
1.3.15	Hljóðvist .....	14
2	SKIPULAGSSKILMÁLAR .....	15
2.1	Sameiginleg ákvæði .....	15
2.1.1	Landnotkun .....	15
2.1.2	Byggingar .....	15
2.1.3	Íbúðafjöldi og byggingarmagn .....	15
2.1.4	Byggingarlína .....	15
2.1.5	Byggingarreitur .....	16
2.1.6	Fjarlægð milli húsa .....	16
2.1.7	Byggingarefni, litir og áferð .....	16
2.1.8	Lóðir .....	16
2.1.9	Bílastæði og bílageymslur .....	18
2.2	Sérákvæði .....	18
2.2.1	Reitaskipting og íbúðargerðir .....	18
2.2.2	Meðhöndlun ofanvatns innan lóða á svæði B (norðan Skyggisbrautar): .....	19
2.2.3	Sambyggð og sérstæð sérbýlishús .....	19
2.2.4	Fjölbýlishús .....	23
3	SKILMÁLATÖFLUR .....	29

**Samþykkt deiliskipulags:**

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í/á Borgarráði þann 3. okt. 2017.

Með gildistöku fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu fellur núgildandi deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis með áorðnum breytingum úr gildi.

Tillagan var auglýst frá 16. maí 2017 með athugasemdafresti til 10. júlí 2017.

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

*Björn Atli*

**Breytingar að loknum auglýsingartíma 12. desember 2017.**

1. Fallið er frá þeirri ráðstöfun að breyta raðhúsum í fjölbýlishús eins og tillagan gerði ráð fyrir á lóðunum Urðarbrunnur 7-11 og Urðarbrunnur 24-28. Áfram verða raðhús á lóðunum.
2. Bílastæðum, sem í tillögunni voru sýnd ofanjarðar, á lóðinni Lofnarbrunnur 1-7 verður komið fyrir í bílageymslu á neðstu hæð hússins.
3. Fallið er frá breytingu á Urðarbrunni 42 – 46 þar sem að þrjár einbýlishúsalóðir áttu að verða tvær. Það gengur til baka og þarna verða áfram þrjár lóðir.
4. Byggingarreit á lóðinni Nönnubrunnur 2-8 breytt lítillega.
5. Aukin heimild til nýtingar jarðhæðarrýmis í sérbýlishúsum þar sem aðstæður leyfa sökum landhalla.
6. Færðar inn tvær lóðir fyrir veitustofnanir í nýjum hverfishluta norðan Skyggisbrautar.
7. Greinargerð Verkís um hljóðvist, dags. í september 2017 verður fylgiskjal með gögnum deiliskipulags.
8. Vikmörk á fjölda íbúða sem heimil eru samkvæmt aðalskipulagi eru færð inn í greinargerð.
9. Ýtarlegri umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir færð inn í greinargerð og á uppdrætti.
10. Áherslubreytingar varðandi kröfur um val á byggingarefnum færðar inn í greinargerð.
11. Upplýsingum um fjölda íbúða breytt til samræmis við aðrar breytingar.
12. Byggingarreitir á lóð E færðir til og aðlagðir nýjum upplýsingum um jarðvegssprungur.

## Gögn lagfærð samkvæmt ábendingum Skipulagsstofnunar 1. febrúar 2018.

# 1. GREINARGERÐ

## 1.1 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Skipulagsuppdráttur 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 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 Stjórnartíðinda 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 Stjórnartíðinda 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 lðunnar- 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 lðunnar- 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 með endurskoðun 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 endurskoðun á deiliskipulaginu 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 Úlfarsárdalshverfis með áorðnum breytingum úr gildi.

### 1.2.3 Kynning og samráð

Eins og lög gera ráð fyrir voru áform um endurskoðun 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 ágætari 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 gilinu austan við núverandi byggð. Mörk deiliskipulags eru skilgreind á uppdrætti. Heildarstærð hverfis er um 43 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.

Helstu breytingar frá gildandi deiliskipulagi Úlfarsárdals.

- Úlfarsárdalshverfi stækkað til norðurs að Leirtjörn, útfært með blágrænum ofanvatnslausnum og íbúðum fjölgað úr ca. 900 í ca. 1.300.
- Reitaskiptingu skipulagssvæðisins breytt.
- Felldar niður kröfur um að hafa bogapök að hluta á fjölbýlishúsum.
- Krafa um auðkenni á tilteknum húsum felld niður.
- Litarkröfur utanhúss felldar niður.
- Kröfur um byggingarefni ytra byrðis breytt.
- Útfærslu göturýmis Skyggnisbrautar breytt.
- Aukin áhersla lögð á hverfisverslun og þjónustustarfsemi við Skyggnisbraut.
- Heimild veitt til fjölgunar íbúða á nokkrum lóðum í núverandi hverfi þar sem raðhúsum er breytt í lítil fjölbýlishús.
- Heimild veitt til að breyta einbýlishúsum við Gefjunar- og lðunnarbrunn í tvíbýlishús.
- Heimild veitt fyrir aukaíbúðum í einbýlishúsum.
- Nokkrar einbýlishúsalóðir stækkaðar til þess að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða.

**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 endurskoðun 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 m<sup>2</sup> en stækkar um 9 m<sup>2</sup> í 2.505 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að heildar byggingarmagn á lóðinni verði 3.215 m<sup>2</sup> 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 bilageymslu 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 skýringarupprætti.

### **2. Urðarbrunnur 130 - 134**

Lögun og stærð lóðar breytist vegna breytinga á gatnakerfi þegar hringtorgið Urðartorg er fellt niður. Lóðin var 2.746 m<sup>2</sup> en stækkar um 448 m<sup>2</sup> í 3.194 m<sup>2</sup>. Byggingarreitur stækkar lítillaga við breytinguna en gert er ráð fyrir að heildar byggingarmagn á lóðinni verði 4.120 m<sup>2</sup> 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 bilageymslu 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 skýringarupprætti.

### **3. Urðarbrunnur 23 - 31**

Einni lóð, 1.952 m<sup>2</sup> að flatarmáli, með fimm íbúðum í raðhúsum breytt í þrjár lóðir fyrir fjölbýlishús, Urðarbrunn 23-25, 645 m<sup>2</sup> að flatarmáli, Urðarbrunn 27-29, 657 m<sup>2</sup> að flatarmáli og Urðarbrunn 31, 650 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Fjölgun úr 5 í 12 eða um 7 íbúðir.

### **4. Urðarbrunnur 50 - 56**

Einni lóð, 1.527 m<sup>2</sup> að flatarmáli, með fjórum íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Urðarbrunn 50 - 52, 810 m<sup>2</sup> að flatarmáli og Urðarbrunn 54 - 56, 717 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Fjölgun úr 4 í 8 eða um 4 íbúðir.

### **5. Lofnarbrunnur 1 - 7**

Einni lóð, 1.267 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**

Raðhúsalóðin Urðarbrunnur 2-8 er stækkuð um 110 m<sup>2</sup> á kostnað einbýlishúsalóðarinnar Urðarbrunnur 10 og verður þá 1.240 m<sup>2</sup> að stærð. Jafnframt er einbýlishúsalóðunum Urðarbrunnur 10 og 12 breytt í eina lóð 995 m<sup>2</sup> að stærð fyrir parhús með tveimur sérnotahlutum. Tvær íbúðir í einbýlishúsum breytast í tvær íbúðir í parhúsum.

### **8. Urðarbrunnur 30-38**

Fimm einbýlishúsalóðum breytt í þrjár einbýlishúsalóðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 2 íbúðir.

### **9. Gerðarbrunnur 46-54**

Fimm einbýlishúsalóðum breytt í fjórar einbýlishúsalóðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 1 íbúð.

### **10. Gerðarbrunnur 9-13**

Premur einbýlishúsalóðum breytt í tvær einbýlishúsalóðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í

stærðum einbýlishúsalóða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 1 íbúð.

### **11. Úlfarsbraut 84-94**

Einni lóð, 1.452 m<sup>2</sup> að flatarmáli, með sex íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Úlfarsbraut 84-88 og 90-94, hvor um sig 726 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Fjölgun úr 6 í 12 eða um 6 íbúðir.

### **12. Úlfarsbraut 100 - 110**

Einni lóð, 1.456 m<sup>2</sup> að flatarmáli, með sex íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Úlfarsbraut 100 - 104 og 106 - 110, hvor um sig 728 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Fjölgun úr 6 í 12 eða um 6 íbúðir.

### **13. Gefjunar- og lðunnarbrunnur**

Einbýlishúsum í Gefjunar- og lðunnarbrunni má breyta 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 ef um tvíbýlishús er að ræða.

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 lítil 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 inni í hverfi	270		270		50	0	320	
	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 risi 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 megi tryggja stöðugleika á vatnborði í tjörn af takmarkaðri stærð sem mótuð verði á svæðinu.

Reiknað er með að nýtt byggingarsvæði Vvið Leirtjörn verði ríflega 6 ha að stærð og þar rúmist um 360 íbúðir í fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum, aðallega raðhúsum. Fjölbýlishúsirnir 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.

Nánar 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
<b>Heildarfjöldi íbúða í nýjum hverfishluta</b>	<b>353</b>	<b>100</b>

Fjöldi íbúða í nýrri byggð við Leirtjörn.

#### 1.3.4 Blágrænar ofanvatnslausnir og umhverfisáhrif 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 blágrænna ofanvatnslausna er að flétta saman stjórnun á afrennsli ofanvatns og gæðum þess við innviðauppbýggingu sem tryggir fjölskrúðugt umhverfi og líffræðilegan 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 framtíðaráætla um áframhaldandi uppbyggingu innan vatnasviðs hennar. Afrennsli ofanvatns í tjörnina skipar einnig veigamikinn þátt í að tryggja stöðugt vatnsyfirborð í tjörninni. Blágrænar ofanvatnslausnir innan byggðarinnar hreinsa og veita ofanvatni í Leirtjörn. Opnar ofanvatnslausnir munu mynda samfellt ofanvatnskerfi og taka við afrennsli ofanvatns frá lóðum, götum og gangstéttum í stað hefðbundins lagnakerfis. Ofanvatnslausnir 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 er 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.

### 1.3.5 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.

### 1.3.6 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.

### 1.3.7 Verslun og þjónusta

Koma skal 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.

### 1.3.8 Opin svæði og leikvellir

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.

### 1.3.9 Götur, torg og stígar

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

Úlfarsbraut gerir stofnanir, skóla, leikskóla ásamt íþróttastöðu 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 Skyggnisbraut. 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 Skyggnisbraut niður í dalinn. Þær fara ýmist um stíga eða meðfram götum. Gatnakerfið er þéttriðið 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 vetrarlýsingu og staðsetja skal tengla fyrir jólalýsingu inn á svæðinu

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

### Ný gata, Gæfutjörn.

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.

### Nýjar götur, Jarpstjörn, Rökkvatjörn og Silfratjörn.

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.

#### 1.3.10 Meðhöndlun ofanvatns við Gæfutjörn, Jarpstjörn, Rökkvatjörn og Silfratjörn.

Meðfram ofangreindum götum liggja opnar ofanvatnsrásir sem mynda samfelld ofanvatnskerfi fyrir byggðina norðan Skyggisbrautar. Í ofanvatnsrásirnar skal beina ofanvatni sem fellur á götur og gangstéttar ásamt því að hver lóð fær einn tengipunkt við ofanvatnsrás fyrir afrennsli ofanvatns frá lóð. Heimilt er að beina ofanvatni frá bílastæði sem vísa að götum í ofanvatnsrásirnar.

Í deiliskipulagsupprætti er miðað 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 ráð fyrir grasi á yfirborð ofanvatnsrása, en trjágróður, runnar, grjót og annað efni má nýta til að auðkenna og vernda ofanvatnsrásirnar og gefa þeim vistlegt yfirbragð. Hindranir/stifflur verða útfærðar til að draga úr vatnshraða í ofanvatnsrásum þar sem þess er þörf.

#### 1.3.11 Útivistarsvæði við Leirtjörn

Leirtjörnin og aðgengi að henni er mikilvægur hluti af því útivistarsvæði sem umlykur nýja byggð norðan við Skyggisbraut og tengir byggðina við útivistarsvæði Úlfarsfells. Ný byggð mun liggja að

hluta þar sem Leirtjörninn 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 útvistargildi 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 hætta 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 Rökkvatjarnar, 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 Skyggnisbraut, er gert ráð fyrir nýju bílstæði 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 Skyggnisbraut sem lendir undir íbúðabyggð.

### 1.3.12 Meðhöndlun ofanvatns á útivistarsvæði við Leirtjörn

Ofanvatnrásirnar liggja að útivistarsvæðinu fyrir enda Jarpstjarnar, Rökkvatjarnar og Silfratjarnar. 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 útivistarsvæðisins og ofanvatnslausna höfð að leiðarljósi.

### 1.3.13 Jarðfræði og sprungur

Deiliskipulagstillagan tekur tillit til þekktra sprungna og gerir ekki ráð fyrir að byggingar verði reistar á þekktum sprungum. Sjá nánar ákvæði skipulagsreglugerðar nr.90/2013, gr. 5.3.2.18.

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 byggingarhluta mun umhverfis- og skipulagsráð skera úr um hvort lóð telst nothæf. Teljist lóð nothæf að mati umhverfis- og skipulagsráðs 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.

#### 1.3.14 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 Minjastofnun Íslands fundinn í samræmi við 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012..

Sjá einnig meðfylgjandi skýrslu: Fornleifaskráning Úlfarsárdals, skýrsla nr. 187, Reykjavík 2017.

#### 1.3.15 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 gripið 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 kafla 2.2.4 hér að aftan.

Sjá jafnframt greinargerð Verkís, dagsetta í september 2017, sem er fylgigagn deiliskipulagsins.



## 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 veisluþjónustu samkvæmt lögum um veitinga- og gistiastaði. 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 jarðvegisdýpt 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 o.fl. 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, 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.

### 2.1.5 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.

Heimilt er, í þegar byggðum par- og raðhúsum þar sem hæðarmunur er mikill innan lóðar og aðstæður leyfa með tilliti til aðliggjandi lóða að mati skipulagsyfirvalda, að koma fyrir einangruðum rýmum í sökli 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 er íverurými, hefur glugga og aðgengi utanfrá, má það ekki vera stærra en svo að nýtingarhlutfall lóðar fari 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 byggingarreit er minni en skv. grein 9.7.5 skal fara að ákvæðum 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 hjúpflati s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu.

Svalahandrið skulu vera úr ryðfríum málm 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 reiðhjólastera, reiðhjólaskýla, sorpgeymslur og aðstaða til flokkunar.

Lóðarveggir, stoðveggir og skábrautir að kjöllumur.

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.

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 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.

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 hærrí en aðliggjandi yfirborð fullfrágenginnar götu þannig að flötur bílastæða sé 50 mm hærrí 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 aðaltekningum við byggingarleyfisumsókn.

Inni á lóðum 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 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 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 100m<sup>2</sup> af stærð lóðar. Þar sem útbúa á gróðursvæði ofan á bílakjöllurunum skal hafa í huga að til að útbúa gróðurbeð fyrir trjágróður þarf minnst 60 cm jarðvegsdýpt 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.

Reitur E er miðstöð verslunar og þjónustu á svæðinu. Hafa skal samráð við Reykjavíkurborg um val á búnaði og efnisval inn á reit 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 Skyggnisbrautar 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 húsnæði 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 kjöllurum er gerð sérstök krafa um gerð bílastæða og fyrirkomulag gróðurs umhverfis bílastæði á lóð. Fyrirkomulag bílastæða kemur fram á deiliskipulagsupprætti og dæmi um fyrirkomulag gróðurs kemur fram á skýringarupprætti fyrir reit A.

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

Kvöð um almenningnotkun 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 Skyggisbrautar):**

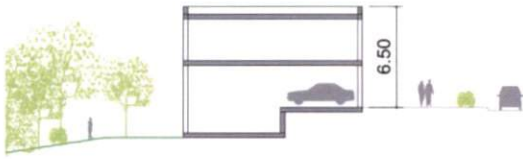
Í stað hefðbundinna heimæða mun hver lóð fá úthlutaðan tengipunkt við ofanvatnsrásir á yfirborði fyrir ofanvatn sem fellur á lóðina. Gert er ráð fyrir einum tengipunkt fyrir hverja lóð.

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

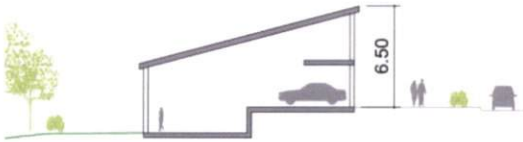
Gera skal grein fyrir aðferðum við meðhöndlun ofanvatns á lóðaruppdrætti og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis.

#### **2.2.3 Sambyggð og sérstæð sérbýlishús**

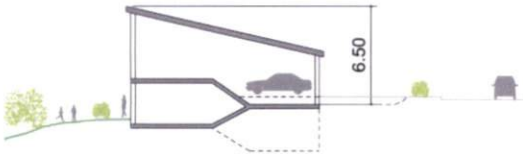
Sambyggð og sérstæð sérbýlishús eru á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílgeymslum. Sjá skýringarmyndir.



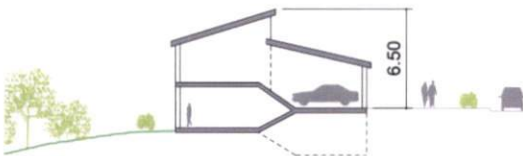
*Dæmi um stallað sérbýlishús með flötu þaki í hallandi landi neðan við götu.*



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



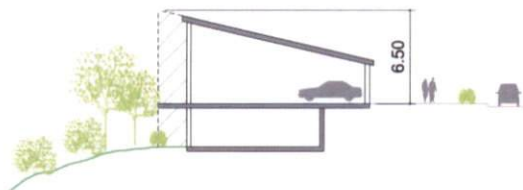
*Dæmi um stallað sérbýlishús með einhalla þaki í hallandi landi neðan við götu.*



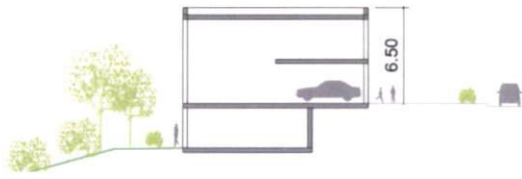
*Dæmi um stallað sérbýlishús með tvíhalla þaki neðan við götu.*



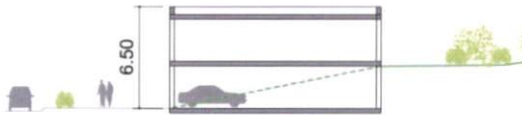
*Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með hallandi þaki í miklum halla neðan við götu.*



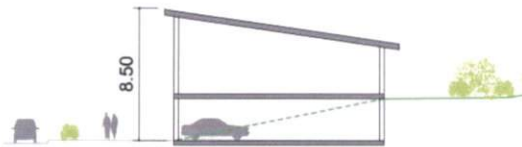
*Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með hallandi þaki í miklum halla neðan við götu.*



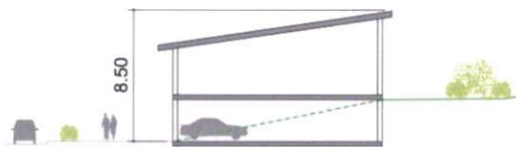
*Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með flötu þaki í miklum halla neðan við götu.*



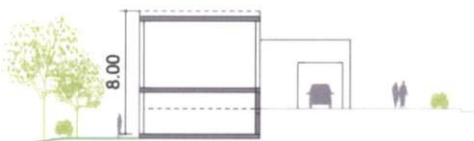
*Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með flötu þaki í miklum halla ofan við götu.*



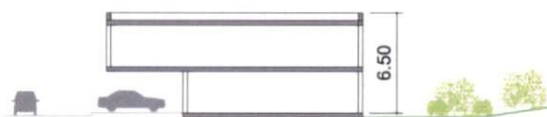
*Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með einhalla þaki í miklum halla ofan við götu.*



*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 aðlaga 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 lðunnarbrunni 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 byggingarreitur 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 þrjár 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, þakluggar, 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 þrjár 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, þakluggar, 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 Skyggisbrautar):**

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 Skyggisbrautar):**

Þök sérbylíshúsa 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 hámarksvegg hæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksvegg hæð. 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.

**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 sérbylíshúsa á svæði B.

**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.

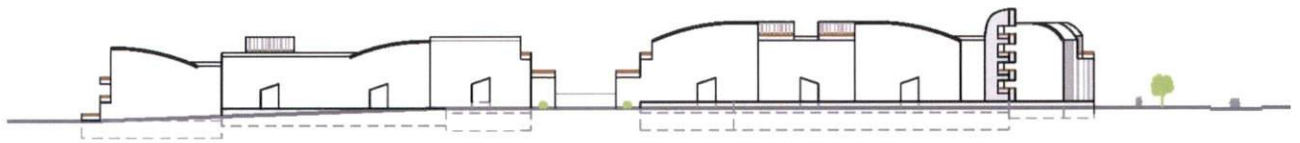
Fjölbýlishús við Skyggisbraut, eru 3-5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin vestan Urðartorgs standa í halla. Bílageymsluhæð er að fullu niðurgrafin að Skyggisbraut. Austustu húsin standa á nánast flötu landi.

**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 aðlaga 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.

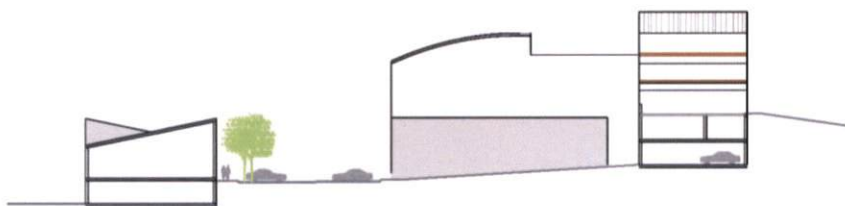
Séruppdrættir af lóðum fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum, sbr. 2.1.8 Lóðir.



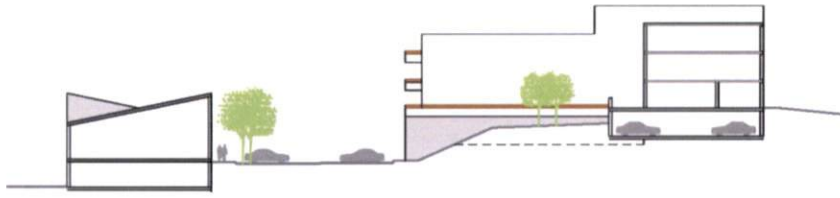
*Dæmi um fjölbýlishús séð frá Skyggnisbraut til suðurs.*



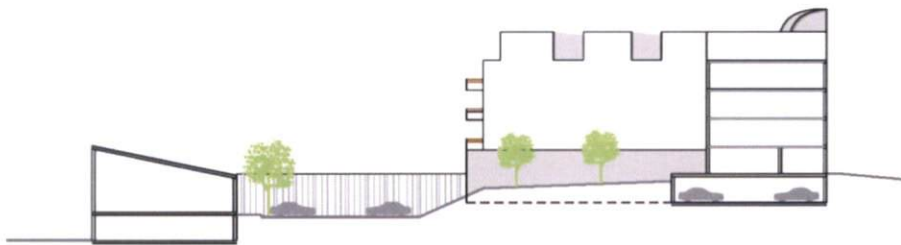
*Dæmi um fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut, séð frá Friggjarbrunni.*



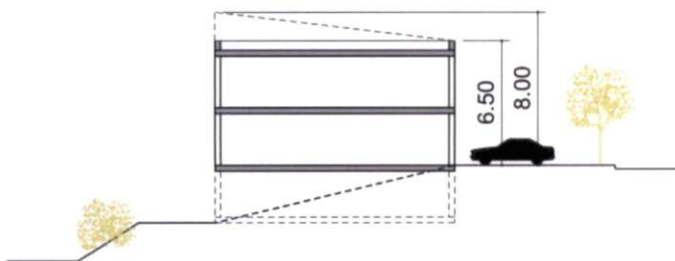
*Dæmigert snið í fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut og sérbýlishús við Friggjarbrunn.*



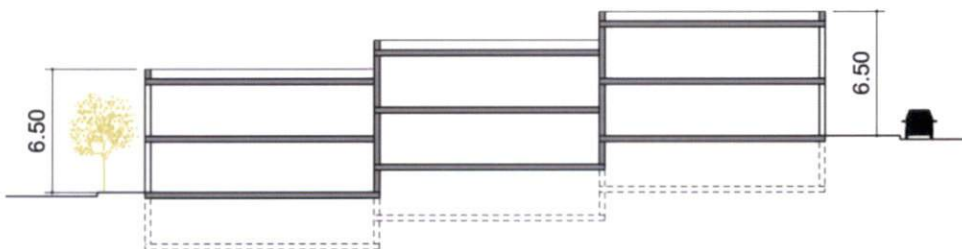
Dæmigert snið í fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut og sérbýlishús við Friggjarbrunn.



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. Koma skal fyrir verslun og þjónusturýmum á jarðhæðum tiltekinna húsa við götuna. Í göturýminu næst húsunum eru sénotafletir jarðhæðaríbúða þar sem það á við forgarðar sem handhafar rýmanna móta. Heimilt er að skilja að opinbert rými og sénotafleti 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.

Hámarksveggshæð 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 niðurgrafin.

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 hámarksvegg hæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksvegg hæð. 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 Skyggisbrautar):**

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 Skyggisbrautar):**

Þök fjölbýlishúsa 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 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 húsamstæðum. Æskilegt er að ná fram hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun.

**Útbyggingar og svalir:**

Sbr. kafli 2.1.4.

**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.

**Lóðarfrágangur:**

Lóðarfrágangur skal vera skv. kafla 2.1.8 Lóðir.

Við fjölbýlishús við sunnanverða Skyggisbraut 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 Skyggisbraut.

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 Skyggisbraut.

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 Skyggisbraut 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 skv. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, sjá jafnframt greinargerð Verkís, dags. sept. 2017. 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 Skygnisbrautar. Hér má lesa sérskilmála fyrir hverja lóð. Lóðir eru flakkaðar eftir götuheitum.

Götuheiti	Húsnúmer	Fjöldur íbúnaða	Stærð íbúnaða	Héttuleiki	Heimilisnúmer	Heiti lóðar	Fjöldur íbúnaða	Fjöldur íbúnaða	Fjöldur íbúnaða	Fjöldur íbúnaða	Afnám
		íbúnaða	í m <sup>2</sup>	hlutf.			íbúnaða	íbúnaða	íbúnaða	íbúnaða	
<b>Skygnisbrautagætlun-Sífræðin</b>											
<b>Retur A</b>											
Skygnisbraut 25-27		Fjölyfjshús	3-5	0	1 410	0,91	4	0	0	0	
Skygnisbraut 28-31		Fjölyfjshús	3-4	0	1 336	0,80	3	0	0	0	
Gætlun nr. 20-24	Sífræðin nr. 2-4	Fjölyfjshús	3-4	0	1 940	0,58	3	6	0	0	
Gætlun nr. 28-28		Fjölyfjshús	4	0	1 690	0,57	4	8	0	0	
<b>Retur A samtals</b>				6 696	6 375	0,93	72	72	0	0	göngukvóð
<b>Retur B</b>											
Sífræðin nr. 6-12		Raðhús	2	883	800	0,91	4	0	0	4	
Sífræðin nr. 14-18		Raðhús	2	753	600	0,80	3	0	0	3	
Sífræðin nr. 20-24		Raðhús	2	1 017	600	0,58	3	6	0	0	
Sífræðin nr. 26-32		Raðhús	2	1 403	800	0,57	4	8	0	0	
Samgönging lóð				1 970			0	14	0	0	
<b>Retur B samtals</b>				6 028	2 800	0,46	14	28	7	7	göngukvóð
<b>Retur C1</b>											
Skygnisbraut 21-23		Fjölyfjshús	4-5	0	2 126		24		0	0	
Gætlun nr. 18	Sífræðin nr. 1-3	Fjölyfjshús	3-4	0	1 100		12		0	0	
<b>Retur C1 samtals</b>				3 254	3 226	0,99	36	36	0	0	göngukvóð
<b>Retur C2</b>											
Skygnisbraut 17-19	Rökvaldun nr. 2-4	Fjölyfjshús	3-5	2 740	3 700		40				
<b>Retur C2 samtals</b>				2 740	3 700	1,35	40	17	40	40	göngukvóð
<b>Retur D</b>											
Rökvaldun nr. 6-8		Fjölyfjshús	2-3	1 382	1 025	0,74	10	15	0	0	
Rökvaldun nr. 10-16		Raðhús	2	1 037	690	0,67	4	8	0	0	
Sífræðin nr. 5-9		Raðhús	2	727	520	0,72	3	6	0	0	
Sífræðin nr. 5A		Veitustofnanir	16	16	10						
Sífræðin nr. 11-15		Raðhús	2	663	520	0,78	3	6	0	0	
Samgönging lóð				920			0	0	0	0	
<b>Retur D samtals</b>				4 745	2 765	0,58	20	35	0	0	göngukvóð
<b>Retur E</b>											
Skygnisbraut 13-15	Rökvaldun nr. 1	Fjölyfjshús	3-5		3 340		24			800	venil
Gætlun nr. 10-14		Fjölyfjshús	3		1 340		11				
Gætlun nr. 10A		Veitustofnanir	16	16	10						
Járreiðun nr. 2-4		Fjölyfjshús	4-5	4 135	2 050		11			750	venil
<b>Retur E samtals</b>				4 135	6 740	1,63	46	33	48	1 550	venil
<b>Retur F</b>											
Járreiðun nr. 6-14		Raðhús	2	1 340	1 000	0,75	5	10	0	0	
Járreiðun nr. 16-20		Raðhús	2	758	600	0,79	3	0	3	0	
Rökvaldun nr. 3		Fjölyfjshús	3	897	600	0,67	6	7	0	0	
Rökvaldun nr. 5-11		Raðhús	2	1 228	800	0,65	4	8	0	0	
Samgönging lóð				1 650			0	8	0	0	
<b>Retur F samtals</b>				5 873	3 000	0,51	18	33	3	0	göngukvóð
<b>Retur G</b>											
Skygnisbraut 1-5		Fjölyfjshús	4-5		2 800		29				
Skygnisbraut 7-9		Fjölyfjshús	4		1 690		17				
Skygnisbraut 11		Fjölyfjshús	4		690		7				
Gætlun nr. 2		Fjölyfjshús	4		1 200		13				
Gætlun nr. 4-8	Járreiðun nr. 1-3	Fjölyfjshús	3		2 800		29				
<b>Retur G samtals</b>				7 955	9 120	1,15	95	45	105	0	göngukvóð
<b>Retur H</b>											
Járreiðun nr. 5-11		Raðhús	2	970	800	0,82	4	0	4	4	
Járreiðun nr. 13-17		Raðhús	2	885	600	0,68	3	0	3	0	
Járreiðun nr. 19-27		Raðhús	2	1 761	1 000	0,57	5	10	0	0	
Samgönging lóð				1 283			0	15	0	0	
<b>Retur H samtals</b>				4 899	2 400	0,49	12	25	7	0	göngukvóð
<b>Samtals heild</b>				<b>46 493</b>	<b>40 129</b>	<b>0,86</b>	<b>363</b>	<b>324</b>	<b>208</b>	<b>0</b>	

Skilmálatafla fyrir svæði B við Leirtjörn, norðan Skyggisbrautar. Hér má lesa sérskilmála fyrir hverja lóð.

Lóðir eru flokkaðar eftir reitum og götuheitum.

Götuheiti	Húsagengir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarkstærð húsn. m. bilag.	Nhlf. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastaða	Alths.
<b>Úlfarsbraut</b>								
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	369	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	7	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	
<b>Úlfarsbraut samtals</b>			<b>22.479</b>	<b>20.040</b>	<b>0,89</b>	<b>115</b>	<b>198</b>	
<b>Freyjubrunnur</b>								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	480	284	0,59	1	2	
Hús nr. 3-5	Parhús	2	572	390	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	



Gólfneiti	Húsaenger	Fjöldi hæða án Kjallara	Stærð lóðar	Hámarkst. erð húsn. m. bílag.	Núlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Athn.
<b>Freyjubrunnur</b>								
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	
<b>Samtals</b>			4.979	5.280	1,06	27	52	
<b>Freyjubr. samtals</b>								
			<b>12.266</b>	<b>12.441</b>	<b>1,01</b>	<b>70</b>	<b>119</b>	
<b>Geöfunarbrunnur</b>								
Hús nr. 1-3	Parhús	2	713	520	0,73	2	4	
Hús nr. 5	tvíbýlishús/einbýlishús	2	323	280	0,87	2	3	
Hús nr. 7	tvíbýlishús/einbýlishús	2	331	280	0,85	2	3	
Hús nr. 9	tvíbýlishús/einbýlishús	2	351	280	0,80	2	3	
Hús nr. 11	tvíbýlishús/einbýlishús	2	334	280	0,84	2	3	
Hús nr. 13	tvíbýlishús/einbýlishús	2	314	280	0,89	2	3	
Hús nr. 15	tvíbýlishús/einbýlishús	2	333	280	0,84	2	3	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	774	520	0,67	2	4	
<b>Samtals</b>			3.473	2.720	0,78	16	26	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	733	520	#REF!	2	4	
Hús nr. 6	tvíbýlishús/einbýlishús	2	291	280	0,96	2	3	
Hús nr. 8	tvíbýlishús/einbýlishús	2	272	280	1,03	2	3	
Hús nr. 10	tvíbýlishús/einbýlishús	2	454	330	0,73	2	3	
Hús nr. 12	tvíbýlishús/einbýlishús	2	266	280	1,05	2	3	
Hús nr. 14	tvíbýlishús/einbýlishús	2	295	280	0,95	2	3	
Hús nr. 16	tvíbýlishús/einbýlishús	2	288	280	0,97	2	3	
Hús nr. 18	tvíbýlishús/einbýlishús	2	296	280	0,95	2	3	
Hús nr. 20-22	Parhús	2	765	520	0,88	2	4	
<b>Samtals</b>			3.660	3.050	0,83	18	29	
<b>Geöfunarbr. samtals</b>								
			<b>7.133</b>	<b>5.770</b>	<b>0,81</b>	<b>34</b>	<b>55</b>	
<b>Lofnarbrunnur</b>								
Hús nr. 1-7	Fjölbýlishús	2	1.267	1.200	0,95	10	16	16 fj. P m. v. íb. stæðir
<b>Samtals</b>						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	
<b>Samtals</b>			8.098	7.242	0,89	33	56	
<b>Lofnarbr. samtals</b>								
			<b>8.098</b>	<b>7.242</b>	<b>0,89</b>	<b>43</b>	<b>72</b>	

Góðneiti	Húsaenger	Fjöldi hæða án kjálara	Stærð lóðar	Hámarkstærð húsn. m. bílag.	Nhlí lóðar með bílag.	Fjöldi búða	Fjöldi bílastæða	Alta.
<b>Friggjarbrunnur</b>								
Hús nr. 1	Fjöbýlishús*	2,5	646	1.238	1,92	6	6	6
Hús nr. 3-5	Fjöbýlishús*	2,5	1.586	2.436	1,54	12	12	25
Hús nr. 7	Eiðbýlishús	2	388	258	0,66	1	1	2
Hús nr. 9-11	Parhús	2	420	364	0,87	2	2	4
Hús nr. 13-15	Parhús	2	561	364	0,65	2	2	4
Hús nr. 17-19	Parhús	2	396	364	0,92	2	2	4
Hús nr. 21	Eiðbýlishús	2	318	247	0,78	1	1	2
Hús nr. 23-25	Parhús	2	619	424	0,68	2	2	4
Lóð nr. 23A	Bílastæðalóð		1.030			0	0	0
Hús nr. 27-29	Parhús	2	425	364	0,86	2	2	4
Hús nr. 31-33	Parhús	2	471	364	0,77	2	2	4
Hús nr. 35-37	Parhús	2	425	364	0,86	2	2	4
Hús nr. 39-41	Parhús	2	486	364	0,75	2	2	4
Hús nr. 43-45	Parhús	2	918	410	0,45	2	2	4
Hús nr. 47	Vetustofn	1	248	100	0,40	0	0	0
Lóð nr. 47A	Aðkomulóð		517			0	0	0
Hús nr. 49	Vetustofn	1	309	100	0,32	0	0	0
Hús nr. 51	Fjöbýlishús	3	883	952	1,39	10	10	14
Lóð nr. 51A	Aðkomulóð		226			0	0	0
<b>Samtals</b>			<b>10.673</b>	<b>8.713</b>	<b>0,82</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>85</b>
Hús nr. 2-4	Parhús	2	648	406	0,63	2	2	4
Hús nr. 6-8	Parhús	2	724	408	0,56	2	2	4
Hús nr. 10-12	Parhús	2	724	408	0,56	2	2	4
Hús nr. 14-16	Fjöbýlishús*	2,5	1.524	2.523	1,66	13	13	14
Hús nr. 18	Fjöbýlishús*	2,5	636	839	1,32	7	7	11
Hús nr. 20-22	Parhús	2	693	408	0,59	2	2	4
Hús nr. 24-26	Parhús	2	693	408	0,59	2	2	4
Hús nr. 28-30	Parhús	2	663	408	0,62	2	2	4
Hús nr. 32	Eiðbýlishús	2	456	340	0,75	1	1	2
Hús nr. 34-40	Raðhús	2	1.388	998	0,72	4	4	8
<b>Samtals</b>			<b>8.149</b>	<b>7.146</b>	<b>0,88</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>59</b>
<b>Friggjarbr. samtals</b>								
			<b>18.822</b>	<b>15.859</b>	<b>0,84</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>144</b>
<b>Lounnarbrunnur</b>								
Hús nr. 1-3	Parhús	2	780	520	0,67	2	2	4
Hús nr. 5	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	319	280	0,88	2	2	3
Hús nr. 7	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	327	280	0,86	2	2	3
Hús nr. 9	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	444	280	0,63	2	2	3
Hús nr. 11	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	323	280	0,87	2	2	3
Hús nr. 13	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	423	280	0,66	2	2	3
Hús nr. 15	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	357	280	0,68	2	2	3
Hús nr. 17-19	Parhús	2	768	520	0,68	2	2	4
<b>Samtals</b>			<b>3.741</b>	<b>2.720</b>	<b>0,73</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>26</b>
Hús nr. 2-4	Parhús	2	800	520	0,65	2	2	4
Hús nr. 6	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	333	280	0,84	2	2	3
Hús nr. 8	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	333	280	0,84	2	2	3
Hús nr. 10	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	363	280	0,77	2	2	3
Hús nr. 12	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	364	280	0,77	2	2	3
Hús nr. 14	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	369	280	0,76	2	2	3
Hús nr. 16	tvíbýlishús/eiðbýlishús	2	377	280	0,74	2	2	3
Hús nr. 18-20	Parhús	2	917	520	0,57	2	2	4
<b>Samtals</b>			<b>3.856</b>	<b>2.720</b>	<b>0,71</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>26</b>
<b>Lounnarbr. samtals</b>								
			<b>7.597</b>	<b>5.440</b>	<b>0,72</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>52</b>

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bilag.	Nhif. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Atha.
<b>Sifjarbrunnur</b>								
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	
<b>Samtals</b>			<b>1.759</b>	<b>1.270</b>	<b>0,72</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	
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	
<b>Samtals</b>			<b>5.345</b>	<b>3.636</b>	<b>0,68</b>	<b>16</b>	<b>32</b>	
<b>Sifjarbr. samtals</b>			<b>7.104</b>	<b>4.906</b>	<b>0,69</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	
<b>Sjafnarbrunnur</b>								
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	
<b>Samtals</b>			<b>4.224</b>	<b>4.782</b>	<b>1,13</b>	<b>23</b>	<b>45</b>	
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	
<b>Samtals</b>			<b>1.819</b>	<b>2.965</b>	<b>1,63</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	
<b>Sjafnarbr. samtals</b>			<b>6.043</b>	<b>7.747</b>	<b>1,28</b>	<b>36</b>	<b>63</b>	
<b>Skyggnisbraut og Friggjarbrunnur (Húsnúmer við tvær götur á sömu lóð)</b>								
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 55-57	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
<b>Samtals</b>			<b>10.729</b>	<b>20.238</b>	<b>1,89</b>	<b>164</b>	<b>252</b>	
<b>Skyggnisbraut</b>								
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	
<b>Samtals</b>			<b>8.172</b>	<b>10.664</b>	<b>1,30</b>	<b>89</b>	<b>123</b>	
<b>Nönnubrunnur</b>								
Hús nr. 1	Fjölbýlishús*	2,5	1.026	1.527	1,49	10	20	
<b>Samtals</b>			<b>1.026</b>	<b>1.527</b>	<b>1,49</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	866	872	1,01	4	8	
<b>Samtals</b>			<b>866</b>	<b>872</b>	<b>1,01</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	
<b>Nönnubr. samtals</b>			<b>1.892</b>	<b>2.399</b>	<b>1,27</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	

Góðheiti	Húsagæðir	Fjöldi hæða án kyllara	Sívaró lóðar	Hámarkstærð húsn. m. bílag.	Nhlif. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Átta.
<b>Gæðarbrunnur</b>								
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	0,65	1	2	
Hús nr. 9	Einbýlishús	2	624	390	0,63	1	2	
Hús nr. 11-13	Einbýlishús	2	629	390	0,62	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	
<b>Samtals</b>			<b>3 930</b>	<b>2 600</b>	<b>0,66</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	
Hús nr. 2-10	Fjölbýlishús	2	1 464	1 465	1,00	12	19	t.d. 12 utl. 7 innl
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	683	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	
<b>Samtals</b>			<b>10 626</b>	<b>7 755</b>	<b>0,73</b>	<b>36</b>	<b>67</b>	
<b>Gæðarbr. samtals</b>			<b>14.556</b>	<b>10.356</b>	<b>0,71</b>	<b>45</b>	<b>85</b>	
<b>Urðarbrunnur</b>								
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	
<b>Samtals</b>			<b>9 389</b>	<b>8 350</b>	<b>0,89</b>	<b>55</b>	<b>72</b>	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bilag.	Nhif. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
<b>Urðarbrunnur</b>								
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.240	980	0,79	4	8	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	1.100	615	0,56	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	
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	535	275	0,51	1	2	
Hús nr. 44	Einbýlishús	2	468	275	0,59	1	2	
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	443	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			31.108	21.541	0,69	110	172	
<b>Urðarbr. samtals</b>			<b>40.497</b>	<b>29.890</b>	<b>0,74</b>	<b>165</b>	<b>244</b>	
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								
<b>Samtals heild</b>			<b>165.388</b>	<b>152.992</b>	<b>0,93</b>	<b>912</b>	<b>1.475</b>	