

ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐARINNAR FREYJUBRUNNUR 23.



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI
Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í borgarráði 5. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018. mkv.: 1: 1000

Úr gildandi deiliskipulagi:

Deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal eru í gildi fyrir hverfið. Það var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og í borgarráði þann 05.10.2017. Það öðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.02.2018.

Landsvæðið, sem deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis tekur til, nær frá Leirtjörn í norðri að jafri 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.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til lóðar númer 23 við Freyjubrunn. Í henni felst að annars vegar er íbúðum fjölgað um 3, þ.e. úr 5 í 8, og hins vegar veitt undanþága um stærð svala á norðurhlíð byggingar.

Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir fjölbýlishúsi með 5 íbúðum á tveimur og hálfri hæð auk bílageymslu fyrir 5 bíla í kjallara. Á lóð er gert ráð fyrir 6 bílastæðum. Aðkoma er frá Freyjubrunni.

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. Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgrafnar þar sem landhalli gefur tilefni til.

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

Hámarksveggghæð þriggja hæða bygginga 9,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA) ef þök eru flöt. Ef þök eru hallandi er hámarksveggghæð þriggja hæða bygginga 11,0 metrar.

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

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. 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. Opín 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.

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

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 húshlíðar sem snúa að götum og torgum.

GILDANDI DEILISKIPULAG:

Freyjubrunnur	Húsagerð	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsnæðis með bílageymslu	Nýtingarhlutfall lóðar m. bílageymslu	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
23	Fjölbýli	2,5	610	755	1,24	5	11



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI - UPPDRÁTTUR BREYTTIST EKKI mkv.: 1: 1000

Tillaga að breytingu að deiliskipulagi:

Í stað 5 íbúðum í húsinu á lóð Freyjubrunnur 23 er heimild fyrir 8 íbúðum.

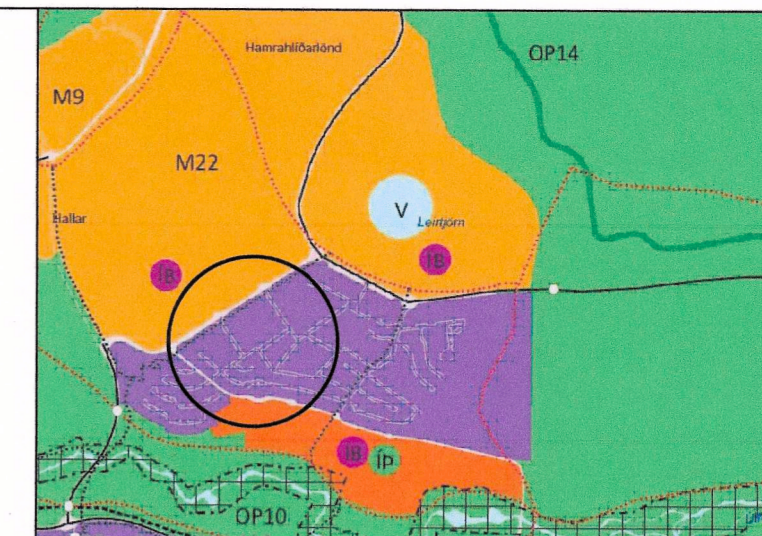
Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvallar og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði. Á norðurhlíð húss mega svalir á næst efstu hæð fyrir miðju húss ná 150 sm út fyrir byggingarreit húss. Þær mega þó ekki vera stærri að flatarmáli en 5,1m².

Hámarksveggghæð þriggja hæða bygginga er 9,5 metrar frá gólfkóta fyrstu íbúðarhæðar, ef þök eru flöt. Ef þök eru hallandi er hámarksveggghæð þriggja hæða bygginga 11,0 metrar. Ef þök eru flöt má hæsti þakkóti aldrei vera hærri en 89,0 m.y.s. en ef þök eru hallandi má hæsti þakkóti aldrei vera hærri en 90,5 m.y.s. Hæðarkótar miðast við hæðarkerfi Reykjavíkur.

Að öðru leyti gilda skilmálar og uppdrættir í gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal frá febrúar 2018.

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Freyjubrunnur	Húsagerð	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsnæðis m/bílageymslu A-rými	B-rými svala	Heildarbyggingarmagn (A og B rými)	Nýtingarhlutfall lóðar án B-rýma	Nýtingarhlutfall lóðar (A og B rými)	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
23	Fjölbýli	2,5	610	765,2	38,3	803,5	1,25	1,32	8	11



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2030 HLOTAMYND

SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR	
[Purple]	FJÖLBÝLI
[Green]	RAGHÚS
[Blue]	PARHÚS
[Yellow]	EINBÝLISHÚS
[Orange]	TVÍBÝLISHÚS/EINBÝLISHÚS
[Light Blue]	BYGGINGARREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEÐANJARÐAR
[Light Green]	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
[Light Purple]	STOFNANIR
[Red]	DREIFISTÖÐ

[Green circle]	KVÖÐ LIM GÖTUTRÉ
[Grey square]	STADSETNING LEIÐBEINANDI
[Grey square]	TORG
[Orange square]	ÚTMSTARSTIGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
[Red square]	SPRUNGUBELTI
[Green square]	HLJÓDMÓN
[Green square]	BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
[Blue triangle]	INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
[Green dashed line]	ÁNINGARSTÆÐUR OG LEIKSVÆÐI
[Black dashed line]	MÖRK DEILISKIPULAGS
[Red dashed line]	LÓÐAMÖRK
[Blue dashed line]	MÖRK SÉRNOTAREITA
[Blue dashed line]	BUNDIN BYGGINGARLÍNA
[Blue dashed line]	BYGGINGARREITIR
[Red dashed line]	AFMÖRKUN SKIPULAGSTILLAGU

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

þann 18. júlí 2019

Tillagan var auglýst frá 27. mars 2019 með athugasemdafresti til 8. maí 2019.

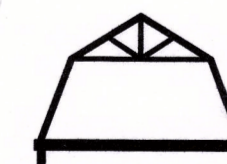
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. febrúar 2018.



mansard

teiknistofa ehf

Suðurlandsbraut 30 - 108 Reykjavík
www.mansard.is - jonhraf@mansard.is
Kt.: 570394-2079 - s:862-7102



Verkheiti: FREYJUBRUNNUR 23 - RVK

Efni: DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA

Verknúmer: DSK-01 Mkv.: 1:1000 A2

Teikn. nr.: SK-01 Dags: 31.01.2019

Hannað: JHH Teiknað: JHH

Jón Hrafn Hlíðversson byggingafræðingur BFÍ
Kt.: 260662-6519

Samþykkt: