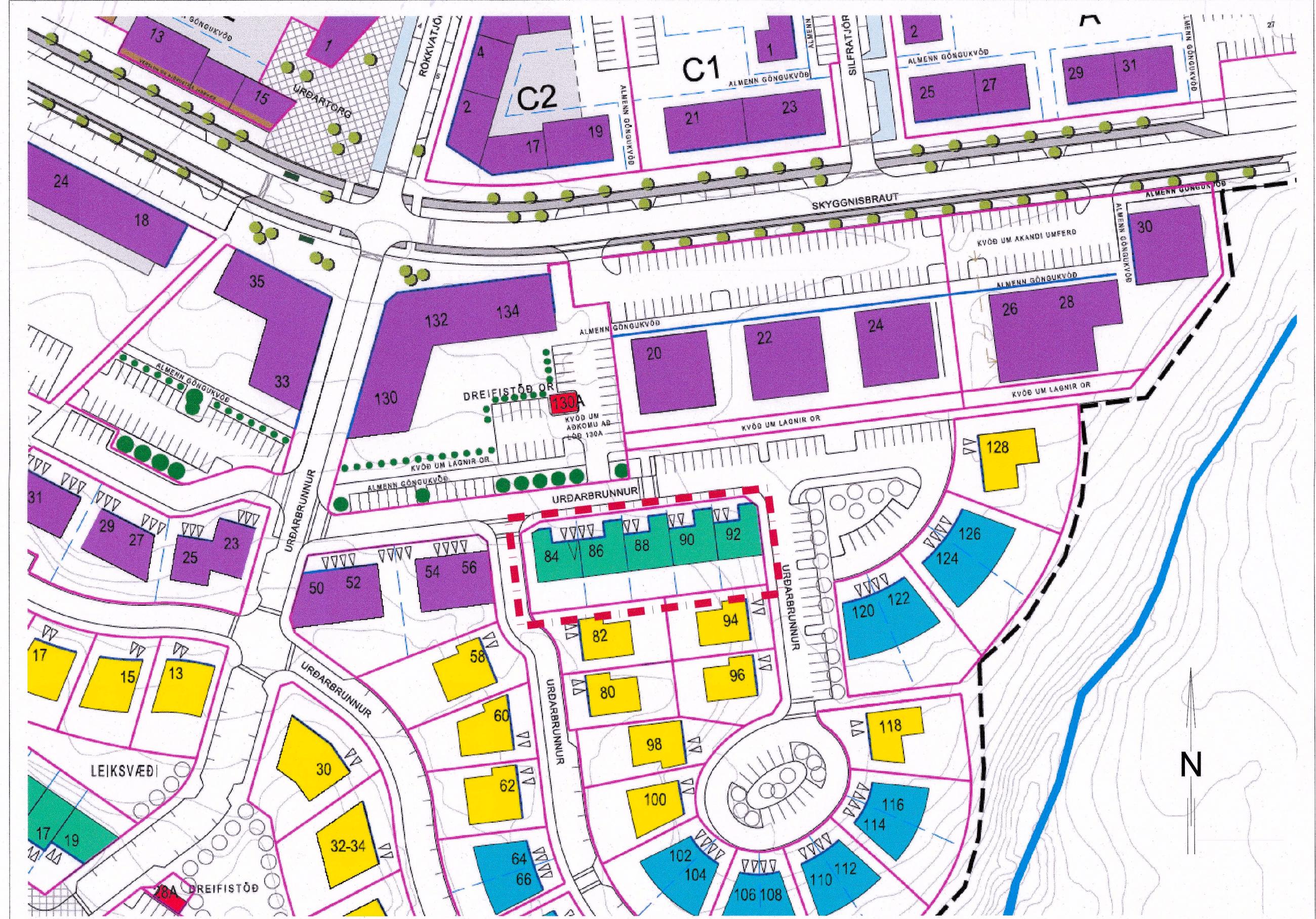


ÚLFARSÁRDALUR - Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna Urðarbrunns 84-92.



Gildandi deiliskipulag

Hlut gildandi deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi, auglýst í B-deild stjórnartíðinda þann 19.febrúar 2018 og samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 27. september 2017.

Greinargerð gildandi deiliskipulags

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

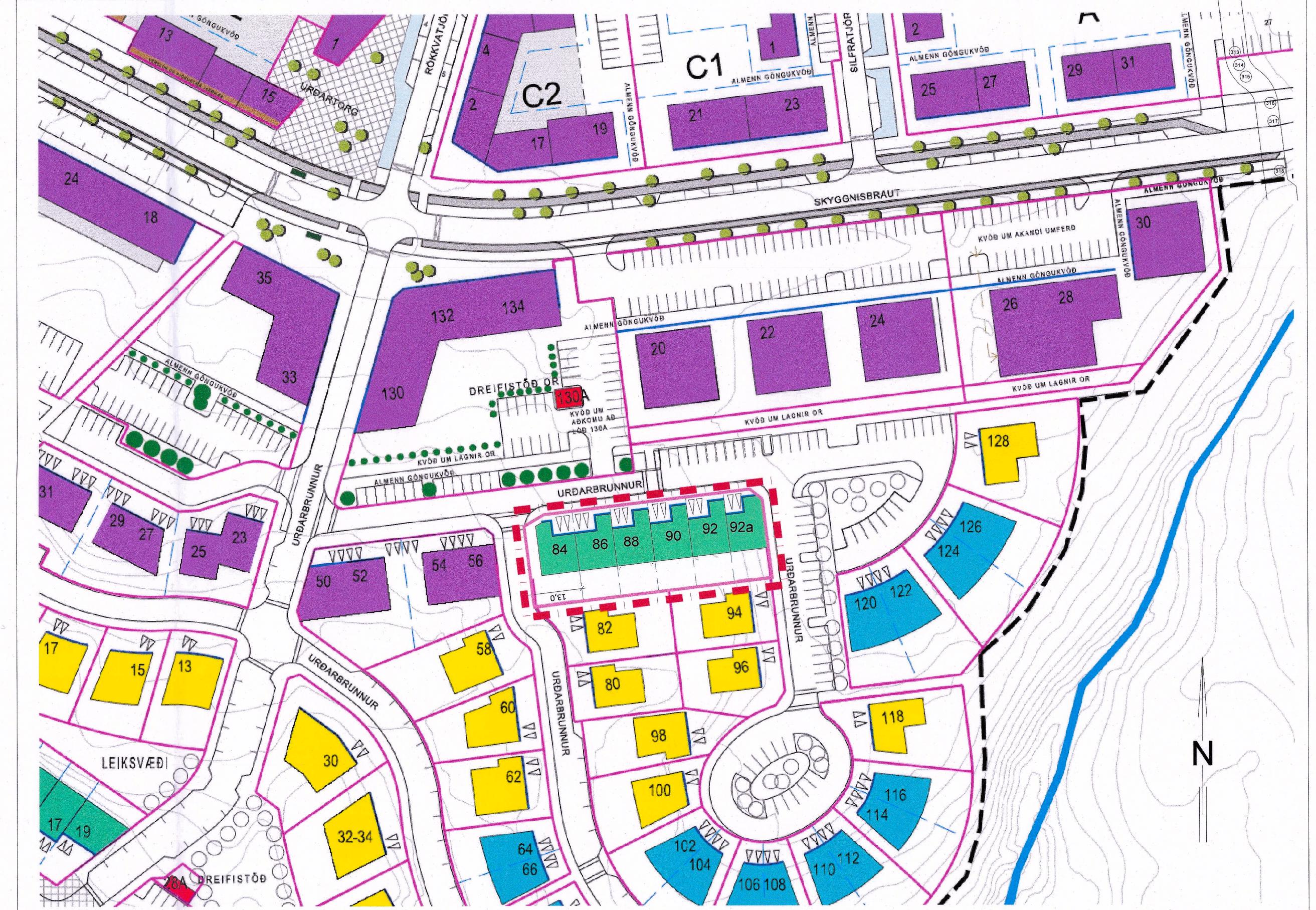
Í deiliskipulagi gildir eftirfarandi um Urðarbrunn 84-92: Heimilt er að byggja 5 íbúða raðhús á lóðinni.

Breytingarlýsing:

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til lóðar númer 84-92 við Urðarbrunn. Í stað fimm íbúða raðhúss, er heimilt að bæta við einni íbúð þannig að það verði sex íbúðir í lengjunni. Hver íbúð hefur tvö bílastæði. Heildarbygginnarmagn helst óbreytt.

Tafla í gildandi deiliskipulagi.

Urðarbrunnur	Húsagerð	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsnaðis með bílageymslu	Nýtingarhlutfall lóðar m. bílageymslu	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
84-92	Raðhús	2,0	1501	1400	0,93	5	10



Deiliskipulagsbreyting

Greinargerð deiliskipulagsbreytingar.

Í stað 5 íbúða raðhúss á lóð Urðarbrunns 84-92 er heimild fyrir 6 íbúðum. Endaraðhus til austurs (viðbót) fær númer 92-A. Breidd byggingsarreits hverrar íbúðareiningar er 10 metrar með stáð 12 metrar. Byggingsarreitir og bundin byggingsarlinna breytast samkvæmt því. Hámarks bygginnarmagn er áfram obreytt. Bílastæði eru 2 talsins við hverja íbúðareiningu, eða alls 12 stk. Breytingin nær eingöngu til lóðarinnar Urðarbrunns 84-92, sem hér eftir fær númerið 84-92A.

Að öðru leyti gilda skilmálar og upprættir í gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem tóku gildi 19. febrúar 2018.

Tillaga að breytingu á skilmálatöflu. Allar heimildir sem fram koma í skilmálatöflu eru hámark.

Urðarbrunnur	Húsagerð	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsnaðis með bílageymslu	Nýtingarhlutfall lóðar m. bílageymslu	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
84-92A	Raðhús	2,0	1501	1400	0,93	6	12

Úrdráttur úr greinargerð og skilmálum fyrir Urðarbrunn 84-92. Eingöngu til upplýsingar.

1.3.5 Byggingar

Deiliskipulagstíllagan gerir ráð fyrir að meginhluti byggingu verði tveggja til fimm hæða íbúðarhús.

2.1.1 Landnotkun

Úlfarsárdalshverfi er heimilt að byggja íbúðarhús og húsnæði fyrir verslun og þjónustu sem samræmist íbúðarbyggð einkum á jardhæðum fjölbýlísuhús við Skyggisbraut. Ekkí er gert ráð fyrir gistiheilmilum eða hotelrekstri innan deiliskipulagssvæðisins.

2.1.2 Byggingar

Við hónum bygginga skal þess gætt að nýta landkostí lóða sem best og fella byggingsar vel að landi. Þar sem húsi eru að hallandi landi við að stalla göflitefi bannig en byggingar aðlagist landslagi á vönundini hatt. Kjallar eru leyfðir í sérþjónusum þar sem landhali og jarðvegsdýpt gefa tiltefa. Samþygð sérþjónus skal hanna sem eina heldi.

2.1.3 Íbúðarfjöldi og bygginnarmagn

Bygginnarmagn á hvernir lóð fyrir sig, lóðarstærðir o.fl. kemur fram í skilmálatöflu. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi. Upptegi bygginnarmagn er hámark.

2.1.4 Byggingarlinna

Bygginnarlinna ákváðar ystu mörk byggingsar að lóð. Bygginnarlinna er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin bygginnarlinna er heldringur á upprætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum: Útveggir húsa skulu fylgi bygginnarlinnu en gera má ráð fyrir innskotum, sérstaklega við stiggangi. Engar útbyggingsar eru leyfðar að jardhæð en draga má inn um alt að tvo metra frá bygginnarlinni á því sem nemur fjöldunni heildarleingdar hússins. Einstaka bygginnarlinnar svo sem bakkegg, skyggi, gluggafrágangur, svali, paksvalir og sölpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir bygginnarlinnu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl.. Ópin bygginnarlinna er brotin á.

upprætti og umlyki bygginnarreit ásamt bundinni bygginnarlinnu. Útveggir húss burfa ekki að fylgi opini bygginnarlinnu og mega ekki fara út fyrir hana að öðru leyti en um getur í kafla um bygginnarreit her að neðan.

2.1.5 Byggingarreitur

Bygginnarreitur sýnir hámarksgrunflöt byggingsar. Bygging skal vera innan bygginnarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka bygginnarhultar svo sem bakskegg, skyggi, gluggafrágangur, svali, paksvalir og sölpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir bygginnarreit, 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 þar- og ráðhúsum bar sem háðarmerun er mikil innan lóðar og aðstæður leyfa med tilliti til aðliggjandi lóða að mati skipulagsfyrirvalda, að koma fyrir einangruðum rýnum í sökkli með aðengi innan húsi. Ef rýmið er gluggalauð og án aðengis utan frá, að undanskyldu björgunaropri, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber töflu í kafla 3. Ef rýmið er íverurými, hefur glugga og aðengi untnarfrá, 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 lágmárfjarlægðir skv. grein 9.7.5 í bygginnarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Þar sem fjarlægð milli húsa eða bygginnarreita er minni en skv. grein 9.7.5 skal fara að ákvæðum í kafla 9.7 í bygginnarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

2.1.7 Bygginnarreið, litir og aferð

Leystur er eftirlitinn frágangur útveggja:

- Litir eða steind mýrhúðun.
- Timbruklaðning.
- Steinklaðning, -flísar.
- Sjónsteypa.
- Málmlaðning úr galvanhúðuðu eða ryðfri efní.

Almennt skal leitast við að velja umhverfisvenjan bygginnarrefni og bygginnarefni sem hlutið hafa umhverfisvottun. Hafa skal í huga að bygginnarefni sem innihald sink (Zn), kopar (Cu) og blý (Pb) geta haft neikvað á umhverfi og heilsu manna og skal því leitað við að velja annað bygginnarreið fyrir húfupfeti s.s., bækfini, utanhúsklaðningar eða málinning. Svalahandrit skulu vera úr ryðfriúnum málini eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efní. Á fót þök komi gróðurþark, hellur og/eða sjávarmöl af viðeigandi grófeileika. Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram að alðupprættum.

2.1.8 Lóðir

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteypum lóðarveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með bygginnarlinnu. Steinsteypir lóðar- og staðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram á aðalupprættum og séraprættum. Þar sem sorplát eru á lóð skal skerma þau af. Þau skal staðsettir og hanna samhlíða bygginnarlinnu. Sorggeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við greinir 6.12.7 og 6.12.8 í bygginnarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Lóðárhafi sér sjálfi um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábrygð að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðarlötlur. Fylgia þer G og L tólmum sem sýndar eru á hæðarlöblíði. Frágang á lóðármörkum skal framkvæma í samræmi við lóðárhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningar um frágang á sameiginlegum lóðármörkum skal híta úrskurði embættis bygginnarfulltrúa þar um.

Markmið deiliskipulagsins er að ný byggð hafi grænt yfirbragð og er hér átt við baði gróður og grassvæði. Þetta að við inni að lóðum og einnig ásýnd lóða frá gótu og gangstættum. Almennt gildir að 20% af heildarstærð lóðar skal vera með grænu yfirbragði. Gera skal ráð fyrir gróðri að allt að 40% lóðármörk. Lóðármörk lóðar ásamt afmörkun serfánotréta reiknast sem ein held. Bent er að þar sem rými er takmarkað móta kliflærlötur til þess að fram grænu yfirbragði á lóð. EKKI er heimilt að setja upp grindverk hærra en 120 cm á lóðármörkum er liggt að gangstætt. Um hæð grindverks á lóðum lóðármörkum gildir almennum skilmálar bygginnarreglugerðar. EKKI skal setja gróður nær gangstætt en 60 sm. Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbygt.

2.1.9 Bílastæði og bílageymslur

Innan marka deiliskipulagsins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa: Sérþily: 1 stœði í bílageymslum og 2 stœði í tanlin stœði í bílageymslum sérþilyshúsar bar sem bílastæði eru fyrir framan innkeyrsludýri. Bílastæði á borgarlandi eru almenn stœði sem ekki má sérmerkjia íbúðum eða telja með í bílastæðabókhaldi fyrir einstakar lóðir.

2.2.3 Samþygð og sérstak sérþilyshús

Samþygð og sérstak sérþilyshús eru á þremur pöllum þar sem grunnflötar eru slalöður í hæð til aðlögnar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílageymslum. Sjá skýringarmyndir í greinargerð og skilmálam.

Hönnun húsa og lóða:

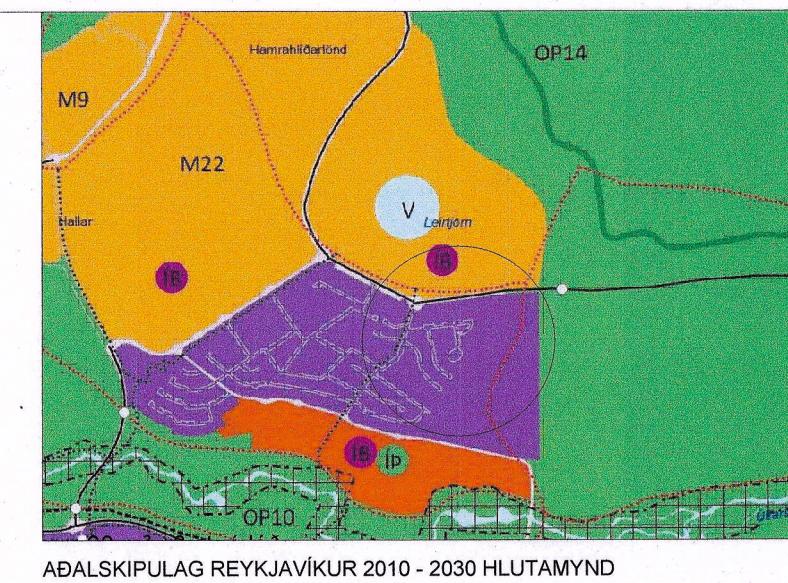
Vanda skal til allra hönnunar og frágangs byggingu og lóða. Þar sem húsin standa í halla skal hómuður aðlagja húsin að landi með stóllun og velja hepplegasta fyrirkomulag hæðarskriptingar í samræmi við landhæð að hluðaeigandi lóði.

Húshæð á svæði A (sunnan Skyggisbraut):

Pók skulu vera flot og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á gótu og val er um það hvort þak ris að móti gótu eða undan.

Markmiðið er að þakform byggingu komi fram sem samspil flatra þaka og lágeistra, einhalla þaka með andstæða halla. Bílageymslur eru innbyggðar á aðkomuhæð. Útfæra má bílageymslur sem bílskýli þar sem við á.

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



SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR

- FJÖLBÝLI
- RAÐHÚS
- PARTHÚS
- EINBÝLISHÚS
- TVÍBÝLISHÚS/EINBÝLISHÚS
- BYGGINGARREITIR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEDANJARDAR
- VERSUN OG ÞJÓNUSTA
- STOFNANIR
- DREIFISTÖD

KVÓÐ UM GÖTUTRÉ STADSETNING LEIBBEINANDI

TORG

ÚTVISTARSTÍGUR, LEGA LEIBBEINANDI

SPRUNGBUGELTI

HLJÓÐMÓN

BÍÐSTÓÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIBBEINANDI

▷ INNKEYRSLUR I BÍLAGEYMSLUR

— ANÍNGARSTADUR OG LEIKSV/EDI

— MÓRK DEILISKIPULAGS

— LÓÐAMÓRK

— M