

Úlfarsárdalur – Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna Lofnarbrunn 1-7



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

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

Breytingarlýsing
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til lóðar númer 1-7 við Lofnarbrunn. Hún felur í sér annars vegar skýrari framsetningu heimildum á staðsetningu bílastæða á lóð og hins vegar eru skilmálar og ákvæði um byggingarmagn eru skýrð nánar.

Tafla í gildandi deiliskipulagi

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Hámarksstærð húsnæðis með bílag.	Nýtingarhlutfall með bílg.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild	Athugasemdir
Lofnarbrunn 1-7	Fjölbýlishús	2	1267	1200	0,95	10	16	Fjöldi bílastæða miðað við íbúðarstærðir



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu 1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi
Byggingarmagn í skilmálatöflu og uppráttur eru lagfærð. Á lóð eru nú sýnd bílastæði bæði utan og innan byggingarreits. Kvöð um leiksvæði og sérnotareiti fyrir jarðhæðir eru áfram. Bílastæðum er ekki fjölgað en tvö almenn bílastæði við Sifjarbrunn og eitt almennt bílastæði við Lofnarbrunn falla niður. Gerð er krafa um að lágreistar veggur skuli vera um bílastæði af öryggisástæðum gagnvart dvalarsvæði á lóð og til að lágmarka ljós-, loft- og hávaðamengun frá bílum gagnvart íbúum og aðliggjandi lóðum. Að lóðarmörkum við Sifjarbrunn 26 skal vera runna- og/eða trjágróður. Fjöldi sérmerkra bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal a.m.k. vera skv. gildandi byggingarreglugerð. Staðsetning þeirra er leiðbeinandi á upprætti fyrir utan að gerð er krafa að hafa eitt sitt hvoru megin á lóðinni, annars vegar frá Lofnarbrunni og hins vegar frá Sifjarbrunni. Breytingin nær eingöngu til lóðarinnar Lofnarbrunn 1-7. Aðrar breytingar eru ekki gerðar á deiliskipulaginu.

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

Tillaga að breytingu á skilmálatöflu.
Allar heimildir sem fram koma í skilmálatöflu eru hámark. Sundurlíðun byggingarmagns er bindandi.

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurlíðað			Nýtingarhlutfall heild	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild
					Húsnæði ofan (A+B rými), m. bílageymslu.	B-rými til viðbótar (svaflir og skyggni)	Byggingarmagn neðanjarðar (grymslur/skjárgrymi)			
Lofnarbrunn 1-7	Fjölbýlishús	2	1267	1390	1200	50	140	1,1	10	16

Údráttur úr greinargerð og skilmálum fyrir Lofnarbrunn 1-7. Eingöngu til upplýsingar.

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 stíghús við íbúðir eru ekki leyfðir. Í fjölbýlishúsum eru leyfðir kjallarar og reiknað með að þeirniytist að hluta til sem bílageymslur í flestum tilvikum.

Byggingarlína
Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin byggingarlína er heildregin á upprætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum: Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innkotum, sérstaklega við stígganga. Engar úbyggingar 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 upprætti 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.

Byggingarreitir
Byggingarreitir 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.
Byggingarefni, litir og áferð
Leyfður er eftirtalinn frágangur útvegga:
- Lítuð eða steind múrhúðun.
- Timburklæðning.
- Steinklæðning, -flisar.
- 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 hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu. Svalahandrið skulu vera úr ryðfríum málni eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Á flöt þök komi gróðurþekja, hellur og/eða sjávarmól af viðeigandi grófleika. Nákvæmt litaval mannvirka skal koma fram á aðaluppráttum.

Bílastæði og bílageymslur
Innan marka deiliskipulagsins gildir eftirfarandi bílastæðakrafa:
- Íbúðir minni en 60 fm: 1 stæði utanhúss eða í íbúðir.
- 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. Bílastæði á borgarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerkja íbúðum eða telja með í bílastæðabókhalda fyrir einstakar lóðir.

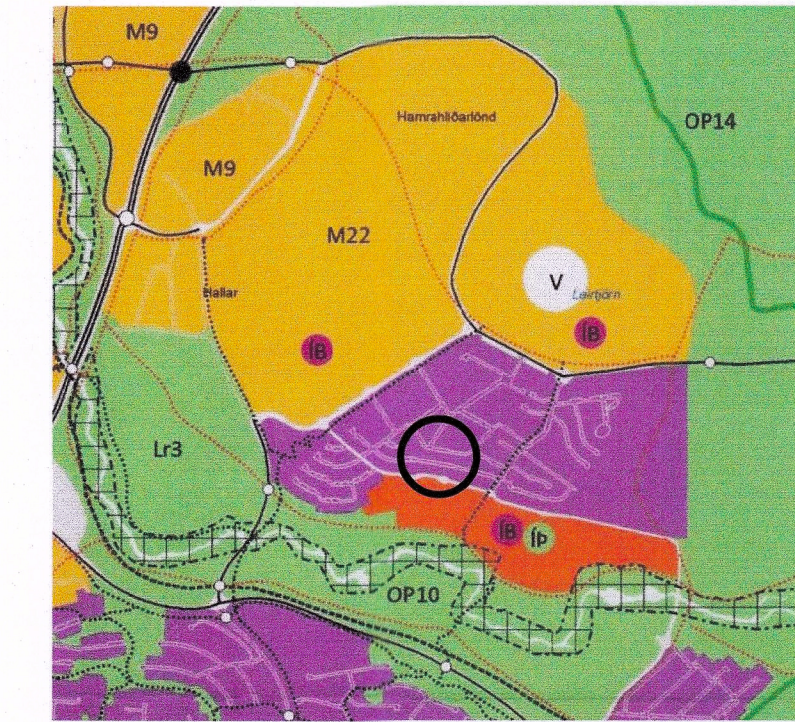
Fjölbýlishús
Fjölbýlishús eru 2-5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í mismunandi miklum halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgráfin alfarið eða að hluta til. Almennt séð er gerð krafa um fjölbreytileika í íbúðarstærðum. Gert er ráð fyrir hæfilegri blöndun íbúðarstærða á hverri lóð fyrir sig. 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.
Hönnun húsa og lóða:
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skal aðlagja húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð. Stíghús skulu vera lokuð og upphitúð. Fjölbýlishúsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrymi á lóð. Á móti kemur að húsin standa víða við torg þar sem ágæt útivistaryrmi fyrirfinnast. Einnig er gert ráð fyrir að þakgarðar fylgi öllum stærri íbúðum og rúmgóðar svalir þeim minni. Sérupprættir af lóðum fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppráttum.

Húshæð:
Húshæðir fjölbýlishúsa eru almennt 2-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar. Hámarksvegghæð 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 hámarksheð tveggja hæða bygginga 8,0 metrar. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarksheð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og lofttæsbúnaður mega þó fara upp fyrir hámarksheð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.
Þakgerðir:
Þök fjölbýlishúsa 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 ris 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.
Bílageymslur og bílastæði:
Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgráfar 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.

Lóðir
Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal vera hluti aðaluppráttanna. Með aðaluppráttum sem lagðir eru fyrir embætti byggingarfulltrúa skal samtímis skila sérupprætti 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 frágangur reiðhjólástæða, reiðhjólaskýla, sorpgymslur og aðstæða til flokkunar, lóðarveggir, stoðveggir og skábrautir að kjöllum. 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. þrjú metra út frá húsi þar sem gluggar eru og iverurymi 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 sérnotareitum þar sem þeir liggja að sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum. 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 aðaluppráttum og séruppráttum. Þar sem sorplátt er á lóð skal skerma þau af. Þau skal staðsetja og hanna samhliða byggingu. Sorpgymslur 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 uppgæfna hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samræði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurð embættis byggingarfulltrúa þar um.

Inni á lóðum fjölbýlishúsa 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 leikstakjum er komið fyrir skulu vera með viðurkenndri fallvörn. Markmiði deiliskipulagsins er að ný byggð hafi grænt yfirbragð og er hér átt við bæði gróður og grassvæði. Þetta á við inni á lóðum og einnig ásynd lóða frá götu og gangstéttum. Almennt gildir að 20% af heildarstærð lóðar skal vera með grænu yfirbragði. Gera skal ráð fyrir gróðri á allt að 40% lóðarmarkna. Lóðarmörk lóðar ásamt afmörkun sérnotareita 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 (hærrí en 2,5m) fyrir hverja hverja 100m² af stærri lóðar. Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt, en í byggð norðan Skyggisbrautar þarf að ganga frá afvötnun lóðar strax á byggingartíma.

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, Úrdráttur

SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR

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

BYGGINGARREITIR

- KVÖÐ UM GÖTUTRÉ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG
- ÚTMSTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- SPRUNGUBELTI
- HLJÓDMÖN
- BÍBISTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI

INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR

ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI

MÖRK DEILISKIPULAGS

- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITIR
- AFMÖRKUN SKIPULAGSTILLOGU

BÍLASTÆÐI

- BÍLASTÆÐI HREYFIHAMLAÐA - STAÐSETNING LEIÐBEINANDI

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á embættisráðgjafningu deiliskipulagsfulltrúa þann 12. júní 2018.
Tillagan var gremdarþykkt frá 12. nóvember 2019 með athugasemdafreisti til 22. nóvember 2019.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 1. janúar 2019.

Byggingarlína

Lofnarbrunnur 1-7
GATASTADSETNING

Deiliskipulagsbreyting L1-7

BLAÐSTÆRÐ: A1
ÚTGAFA DAGS: 24.10.2019
TEKNAÐ: JDA
YFIRFARÐ: GBV

0111 VERNUR. **A101** RANNR. ÚTGAFA

TRÍPÓLI ARKITEKTAR

Klappastíg 16 | 101. Reykjavík | Sí: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAU | Sí: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAU | Sí: 250880-5299 | gudni@tripoli.is
Jón Davíð Ágústsson | Arkitekt FAU | Sí: 250280-5729 | jon@tripoli.is