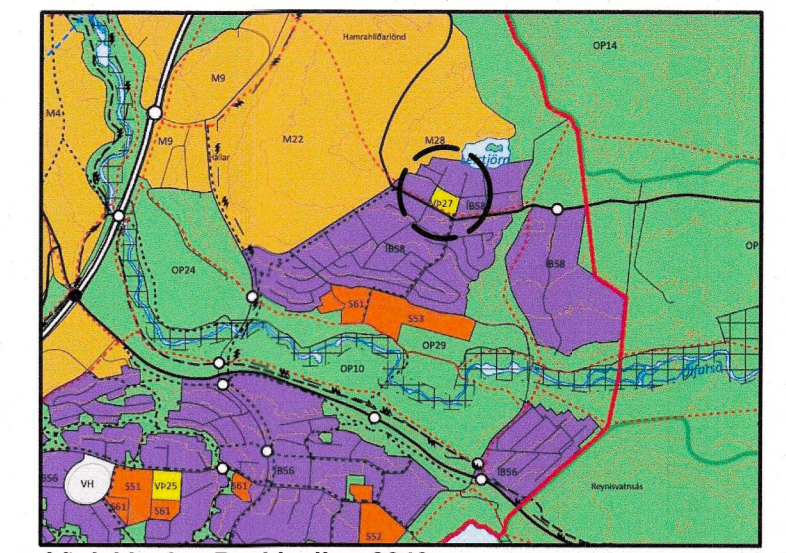
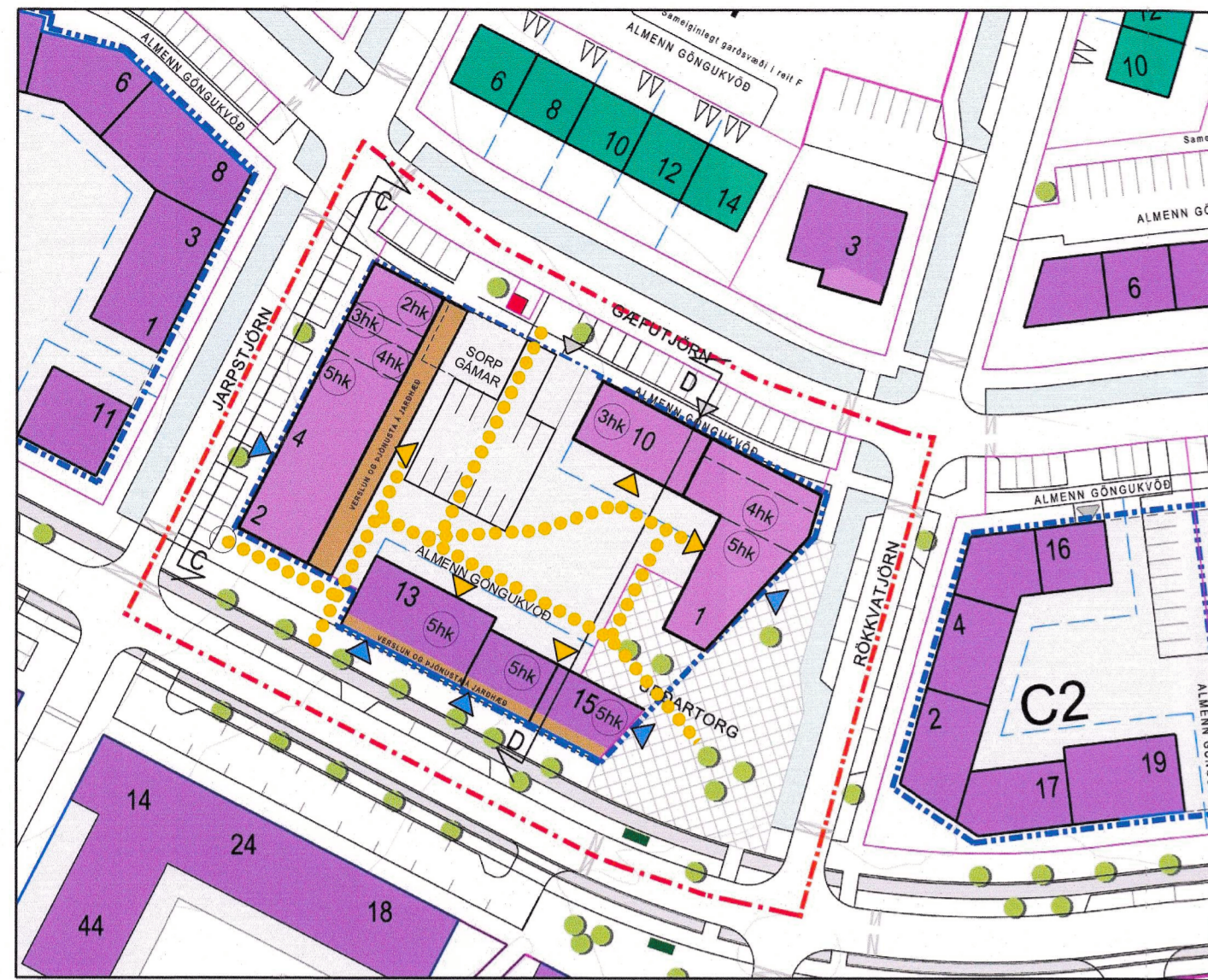


# ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E norðan Skyggnisbrautar



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



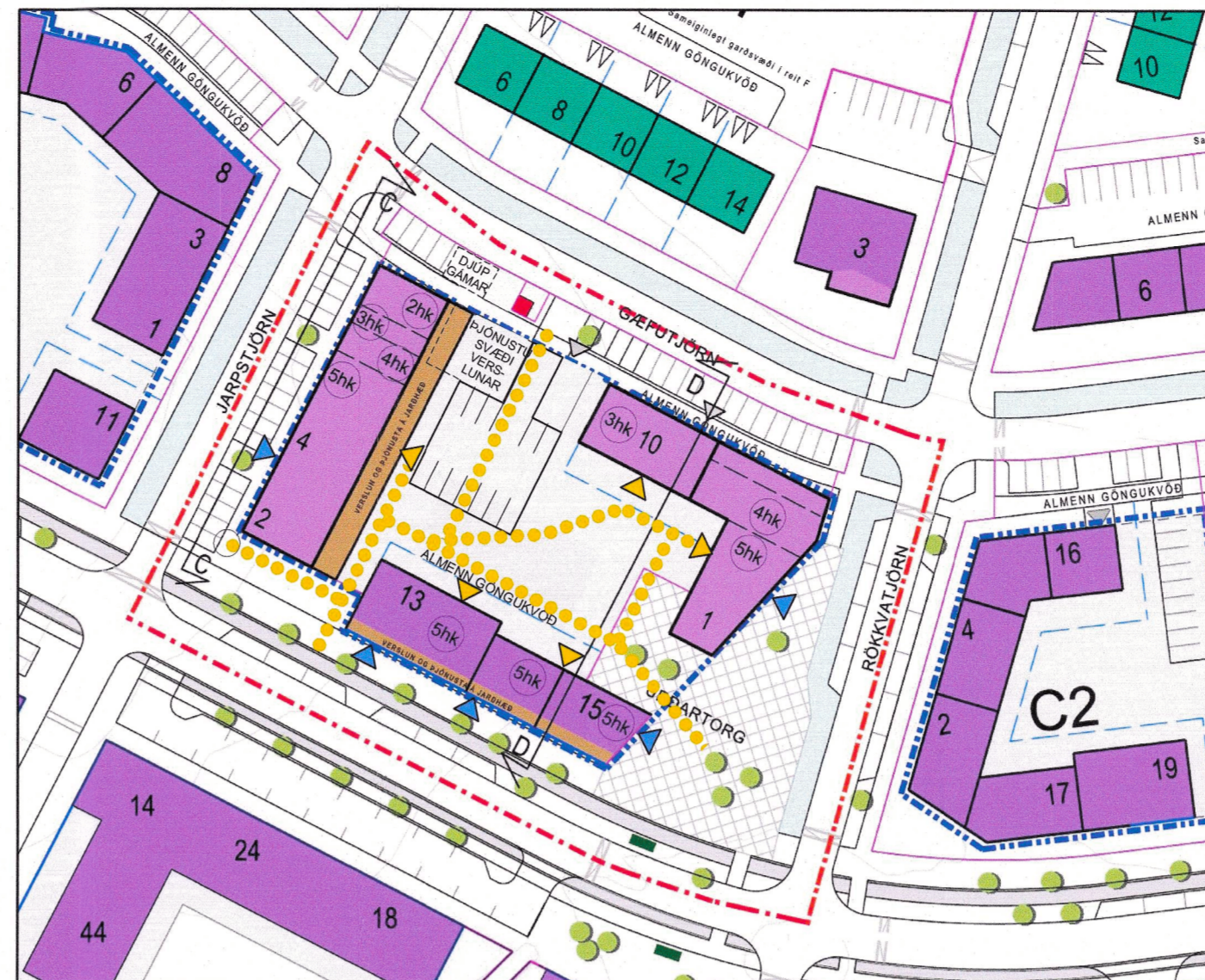
HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI, MKV 1 :1000

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

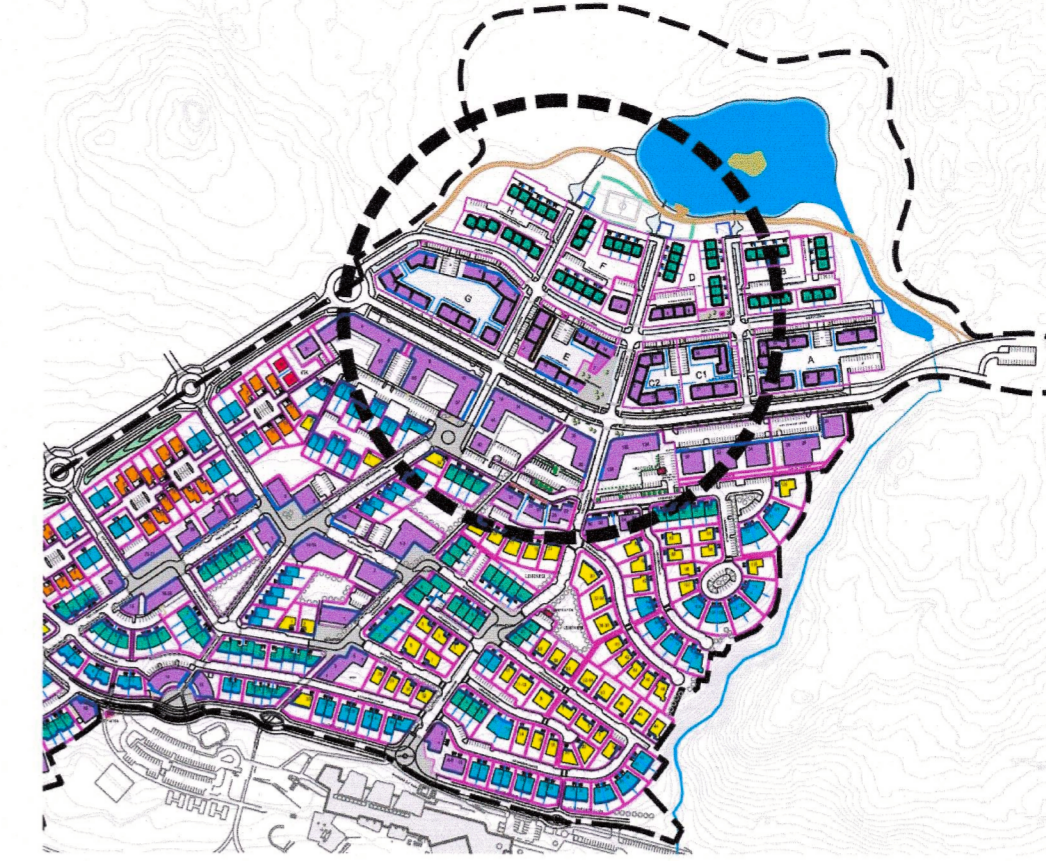
Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.02.2018.

Breyting á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóða C1, C2, E og G, norðan Skyggnisbrautar, var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 29. 05. 2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. júní 2019.

Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 13 janúar 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 22 janúar 2021.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, MKV 1 :1000



Breytingarlýsing: Byggingarreitur fyrir djúpgáma færður nær götu. Breyttir skilmálar vegna þjónustusvæðis verslunar.

**Breyting:**  
Lóð E

**Úrgangslusun**

Heimilt er að nota djúpgáma fyrir íbúða og skulu þeir staðsettir innan afmarkaðs byggingarreits. Afmarkaður er nýr byggingarreitur fyrir djúpgáma. Hönnun og útfærsla í samráði við skrifstofu umhverfisgæða aður enn byggingarleyfis umsokn er lagt inn.

**Þjónustusvæði verslunar**

Austan vörumóttöku verslunar er afmarkaður reitur merktur þjónustusvæði verslunar.

Svæðið er notað fyrir vörumóttöku og úrgangslusun matvöruverslunar við Jarpstjörn. Hönnun og útfærsla þjónustusvæðisins er byggingarleyfisskyld framkvæmd og skal unnin í samráði við heilbrigðisefirlits.

Næst byggingu skal vera 6 m breitt svæði sem er aðgengilegt slökkviliði.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags.

	KVÓÐ UM GÖTUTRÉ
	STADSETNING LEIÐBEINANDI
	TORG
	ÚTIVISTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
	HLJÓDMÖN
	BIÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
	INNKEYRSUR I BILAGEYMSLUR LEGA LEIÐBEINANDI
	INNGANGAR I IBÚÐIR LEGA LEIÐBEINANDI
	INNGANGAR I VERSLANIR LEGA LEIÐBEINANDI
	GÖNGULEIÐ LEGA LEIÐBEINANDI
	BYGGINGARREITUR DJÚPGÁMA
	ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
	BYGGINGARREITUR GEYMSLURÝMIS ÍKJALLARA
	AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS-BREYTINGAR
	MÖRK DEILISKIPULAGS
	LÓÐAMÖRK
	MÖRK SÉRNOTAREITA
	BUNDIN BYGGINGALÍNA
	BYGGINGARREITIR
<b>BYGGINGARREITIR</b>	
	FJÖLBÝLI
	RADHÚS
	PARHÚS
	EINBÝLISHÚS
	TVÍBÝLISHÚS
	BYGGINGARREITUR FYRIR BILAGEYMSLUR NEDANJARDAR
	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
	STOFNANIR
	DREIFISTÖÐ

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samrámi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt 14.

skráðarheiti: 4385-S0400 wwx

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annara en Reykjavíkurborgar og/eda umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 22. febrúar 2023.



**Gildandi deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðin munu standa óbreyttir**

**Í gildi er greinargerð auk skilmálar frá 2018**

**Lóð E**  
Á lóð E er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 58 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð. Einnig er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á 1. hæð (jarðhæð) húsa við Skyggnisbraut 13-15, Jarpstjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1 samtals 1.435 m<sup>2</sup> sem er innifaldir í heildarbyggingarmagn. Gert er ráð fyrir bílageymslu með 58 bílastæðum í kjallara, samtals 1.610m<sup>2</sup>. Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslu íbúða og tæknirými, samtals 1.586 m<sup>2</sup>. Kjallari skal vera niðurgarfinn þar sem landhali gefur tilefni til. Heimilt er að nýta byggingarmagn sem skilgreint er fyrir geymslu og tæknirými neðanjarðar að hluta undir bílageymslu. Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 10.166 m<sup>2</sup>. Þar af er 3.196 m<sup>2</sup> í kjallara. Heimilt er að færa til byggingarmagn milli lóða innan reits E á meðan hvert hús er innan byggingarreits og hámarks hæð er samkvæmt skilmálum.

**Aðkoma**

Sérstaða reits E eru jarðhæðir með verslun og þjónustuhúsnæði. Úthliðar götuhæðar að Jarpstjörn, Skyggnisbraut og Urðartorgi einkennast af þjónustu og verslunarrekstur. Aðkoma íbúða, dvalar- og leiksvæða er frá garði sjá leiðbeinandi staðsetningu innganga á uppdrátti. Akfær skábraut er frá Gæfutjörn að garði og bílastæðum tryggir aðgengi fyrir alla að íbúðum. Garðurinn tengist einnig Urðartorgi og aðliggjandi götum með gangstígam.

**Byggingar**

Alla byggingar skulu falla að heildaryfirbragð reitsins þó þannig að hver bygging skal hönnuð sem sérstök eining með tilheyrandi útlitseinkenni. Sami aðili má hanna fleiri hús á hverri lóð, ef tryggt er að skilmálar skipulagsins séu uppfylltir og hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun verði náð. Byggingarleyfisumsokn skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráðs til samþykktar.

**Svalir og útsok**

Svalir mega ná út 1,65m fyrir byggingarlínu.

**Sorp**

Heimilt er að nota djúpgáma og skulu þeir staðsettir innan byggingarreits.

**Húshæð**

Hámarks salarhæð íbúðar er 3 metrar og hámarks salarhæð verslunar- og þjónusturýmis er 4,5 metrar.  
 • Hámarksvegg hæð þriggja hæða bygginga 9,0 metrar og þriggja hæða bygginga með verslun 11,5 metrar  
 • Hámarksvegg hæð fjögurra hæða bygginga með verslun er 13,5 metrar  
 • Hámarksvegg hæð fimmhæða bygginga með verslun má vera 16,5 metrar. Ef þök eru flöt bætast 0,50 metrar við uppgefna vegghæðir.

**Íbúðagerðir**

Miðað er við fjölbreyttar íbúðir að gerð og stærð:

- 2herb. ~ 16 íbúðir um 28%
- 3herb. ~ 26 íbúðir um 44%
- 4herb. ~ 15 íbúðir um 25%
- 5herb. ~ 2 íbúðir um 3%

- Allar stærðir í skilmálatöflu eru hámarkstærðir
- Vikmörk á fjölda íbúða sem heimil eru samkvæmt aðalskipulagi gilda ekki fyrir þennan reit.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags

**Gildandi skýringarsnið og skilmálatafla**



Heiti	Hösnæði / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Nýtingarhlutfall heild	Nýtingarhlutfall sundurliðað			Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í bíg.	Fjöldi bílastæða sundurliðað	Fjöldi bílastæða á borgarlendi	Athugasemdir	
					Húsnæði ofan. (A-B, íbúðir)	Húsnæði ofan. (A+B, versl)	Húsnæði ofan. (A+B, annað)	B-rými til viðbótar (svæði og skýring)		Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar (geymslu-ræktjarymi)	Nýtingarhlutfall neðanjarðar án bílageymslu							Nýtingarhlutfall bílageymslu
Lóð E																			
Skyggnisbraut 13-15	Fjölbýlishús og verslun	3-5		2500	1545	385	0	71	500	0,48	0,12	0,00	16						
Rökkvatjörn 1	Fjölbýlishús og verslun	3-5	4119	1925	1360	200	0	63	300	0,40	0,07	0,00	15						
Gæfutjörn 10-14	Fjölbýlishús og verslun	3		620	400	0	0	16	140	0,12	0,03	0,00	6	92	58	33	27	Göngusvæði	
Jarpstjörn 2-4	Fjölbýlishús og verslun	3-5		3511	1930	850	0	78	646	0,69	0,16	0,00	21						
Bílageymsla neðanjarðar	Bílageymsla			1610	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,39	0						
<b>Samtals</b>			<b>4119</b>	<b>10166</b>	<b>5295</b>	<b>1435</b>	<b>0</b>	<b>230</b>	<b>1586</b>	<b>2,47</b>	<b>1,69</b>	<b>0,39</b>	<b>0,39</b>	<b>58</b>	<b>92</b>	<b>58</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	

Verkhelti : **Reitur E, Úlfarsárdalshverfi 4385**

Verknúmer : **Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000**

Byggingahluti : **- 1**

Teikningaheiti : **16.11.2022**

Mælikvarði : **4385 S0400**

Teikningar : **4385-S0400 wwx**

Dagsetning : **20230226**

Teikningarnúmer : **20230226**

Skráarheiti : **4385-S0400 wwx**

Sigríður Magnúsdóttir 260362-6989 Arkitekt FAÍ  
 Hans-Olav Andersen 120160-2069 Arkitekt FAI MNAL  
 Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

**Teiknistofan TRÖÐ**