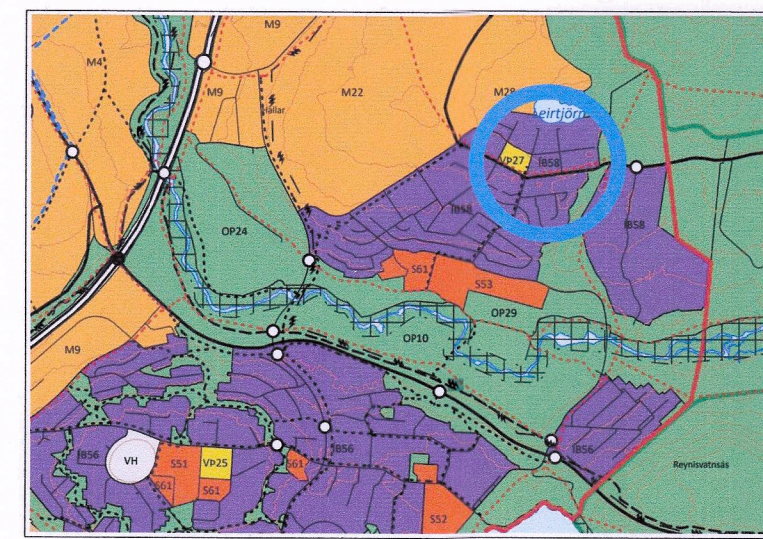
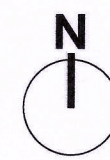
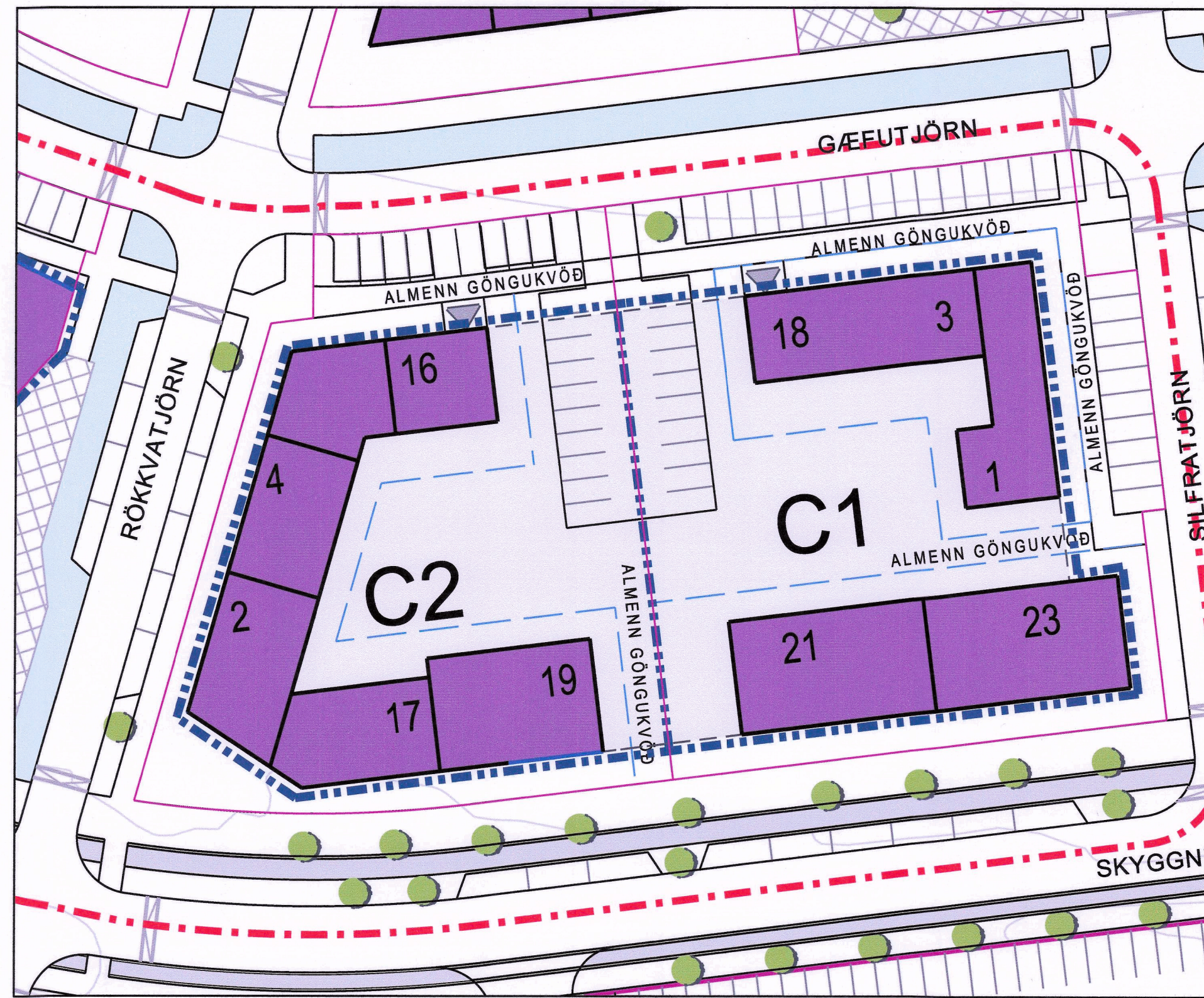


# ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - Breyting á deiliskipulagi vegna lóðar C1 norðan Skyggisbrautar



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040  
HLUTI, MKV. ÓTILGREINDUR

Hringur um svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til.



## HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPRÁTTAR FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI MKV 1 :500

Lóðin C1 er hluti af deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal, sem var 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. Breyting á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóða C1, C2, E og G, norðan Skyggisbrautar, var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 29.05.2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. júní 2019.

### BREYTINGARLÝSING

Tillaga er gerð um eftirfarandi breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar C1 :

- Smávægileg stækkun á byggingarreit húsins að Silfratjörn 1
- skilgreining nýra byggingarreita norðan við byggingarreit húss að Gæfuttjörn 18 / Silfratjörn 3 fyrir útlittröppur og skábraut að inngangi
- breytingar á ákvæðum um fjöldi bílastæða
- breytingar á ákvæðum um bílastæði í bílageymslu neðanjarðar
- breytingar á ákvæðum um útkrögun svala út fyrir byggingarreit
- að heimilid verði færsla á byggingarmagn milli byggingarreita án þess að heildarbyggingarmagn breytist
- breytingar á fyrirmælum um að sami aðili megi ekki hanna allar byggingar á lóðinni.

### Í GILDANDI DEILISKIPULAGSSKILMÁLUM FYRIR LÓÐ C1 ERU ÞESSI ÁKVÆÐI :

Lóð C1.  
Á þessari lóð er gert ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 36 íbúðum og 34 bílastæðum á lóð. Gert er ráð fyrir bílageymslu með 20 bílastæðum í kjallara, samtals 700 m<sup>2</sup>. Einnig er heimild að byggja kjallara fyrir geymslu íbúða og tæknirými, samtals 504 m<sup>2</sup>. Kjallari skal vera að fullu niðurgrofinn.  
Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 4.609 m<sup>2</sup>. Þar af eru 1.204 m<sup>2</sup> í kjallara.

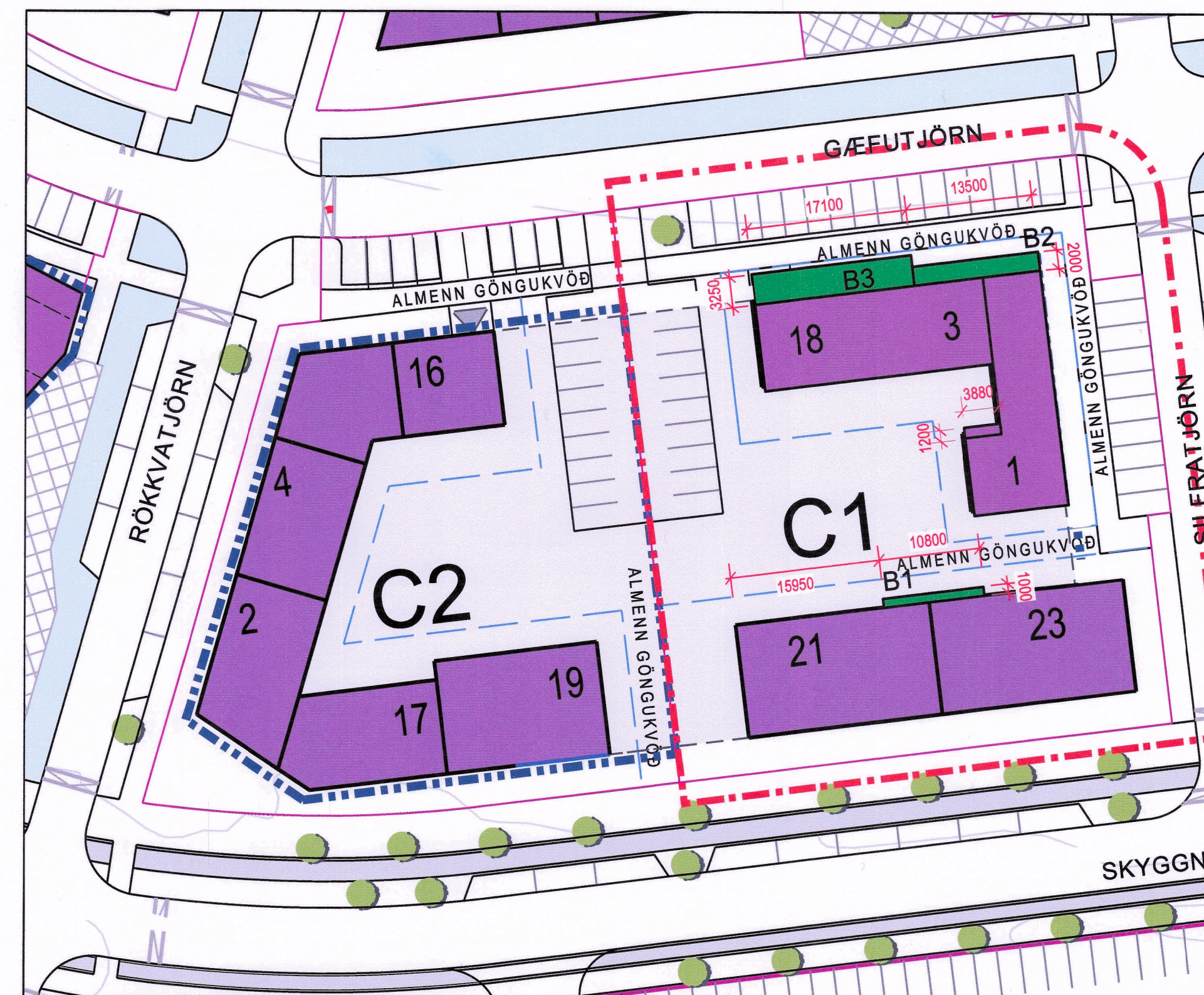
Í grein 2.1.2 Byggingar, segir m.a.  
„Ekki skal sami aðili hanna fleiri en eitt hús á hverri lóð.“

Í grein 2.1.5 Byggingarreitir, segir m.a.  
„Byggingarreitir sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreit með eftirfarandi undantekningum.  
Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvailir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarlinnu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, færðagöða á milli húsa o.fl.“

Í grein 2.1.9 Bílastæði og bílageymslu, segir m.a.  
„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.“

### Skilmálatafla fyrir breytingu

Hætti	Húsgæper / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Fjöldi bílastæða í lóð	Fjöldi bílastæða á lóð	Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð borgarlandi	Athugasemdir
					Húsnæði ofan (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofan (A+B, vers)	Húsnæði ofan (A+B, annað)	Þrjú rými til vöðvatar (svailir og skyggni)					
Lóð C1													
Skyggisbraut 21-23	Fjölbýlishús	4-5		2581	2125	0	0	120	336		24		
Gæfuttjörn 18, Silfratjörn 1-3	Fjölbýlishús	3-4	3254	1328	1100	0	0	60	168		12	56	Gönguvöð
Bílageymsla neðanjarðar	Bílageymsla			700	0	0	0	0	0		0		
Samtals			3254	4609	3225	0	0	180	504		36	56	



## TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU MKV 1 :500

Lóðarmörk C1 eru mörk deiliskipulagsbreytingar.

### TILLAGA AÐ BREYTTUM SKIPULAGSSKILMÁLUM FYRIR LÓÐ C1

Eftirfarandi breytingar eru gerðar:

**Byggingarreitir**  
Byggingarreitir fyrir húsið Silfratjörn 1-3 stækkar lítilla vestan við húsið.

Skilgreindir eru þrjú nýir byggingarreitir; B1, B2 og B3, allir byggingarreitir hafa skilyrta notkun.

**B1** er byggingarreitir fyrir anddyri garðmegin við Skyggisbraut 21-23. Heimilt er að byggja innan reitsins einnar hæðar anddyri. Hámarks hæð byggingar má vera allt að 4,0 m, veggshæð 3,2m og þak flatt eða hallandi.

**B2** er byggingarreitir við Gæfuttjörn 18 fyrir útlittröppur og svæði við inngang í kjallara fyrir hjóli og barnavagna. Útlittröppur og svæði skulu vera innan byggingarreit og hæð á handrósveggi við röppur má vera 0,8m yfir gölfkóta 1. hæðar Gæfuttjörn 18 og 0,3m háu handröf ofan á vegg.

**B3** er byggingarreitir við Gæfuttjörn 18 þar sem heimilt er að byggja skábraut – vegna algildrar hönnunar og aðgengismála – og röppur að aðalinnangi að Gæfuttjörn 18.

**Bílastæði**  
Eitt bílastæði verður fyrir hverja íbúð óháð stærð og að auki þrjú bílastæði ætluð hreyfihömluðum. Öll bílastæði eru ofanjarðar. Ekki verða gerðar breytingar á kröfum um gróðurþekju og dvalarstæði á lóð.

**Svailir og útskot**  
Svailir mega ná 160 cm út fyrir byggingarreit svo framfarlega sem þær fara ekki yfir lóðarmörk. Við hönnun svala þarf að gæta að birtuskilyrðum innanhúss.

**Byggingarmagn**  
Heimilt er að færa allt að 5% af byggingarmagni ofanjarðar á milli byggingarreita og staðfanga svo framfarlega sem hæðir húsa, byggingarmagn neðanjarðar, heildarbyggingarmagn og fjöldi íbúða breytist ekki.

Fallið frá heimild um bílageymslu neðanjarðar. Heildar byggingarmagn lóðar minnkar um 700 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall lóðar lækkar í 1,2.

**Hönnun**  
Sami aðili má hanna fleiri en eitt hús á lóðinni

Ekki eru gerðar aðrar breytingar á deiliskipulaginu. Að öðru leyti standa skilmálar gildandi deiliskipulags.

### Skilmálatafla eftir breytingu

Hætti	Húsgæper / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m <sup>2</sup>	* Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Fjöldi bílastæða í lóð	Fjöldi bílastæða á lóð	Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð borgarlandi	Athugasemdir
					Húsnæði ofan (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofan (A+B, vers)	Húsnæði ofan (A+B, annað)	Þrjú rými til vöðvatar (svailir og skyggni)					
Lóð C1													
Skyggisbraut 21-23	Fjölbýlishús	4-5		2581	2125	0	0	120	336		24		
Gæfuttjörn 18, Silfratjörn 1-3	Fjölbýlishús	3-4	3254	1328	1100	0	0	60	168		12	56	Gönguvöð
Bílageymsla neðanjarðar	Bílageymsla			0	0	0	0	0	0		0		
Samtals			3254	3909	3225	0	0	180	504		36	56	

\* Heimilt er að færa 5% af byggingarmagni ofanjarðar á milli byggingarreita. Hæðir húsa, byggingarmagn ofanjarðar og neðanjarðar (geymslu+tæknirými) breytast ekki. Fallið frá heimild um bílageymslu neðanjarðar. Heildar byggingarmagn lóðar minnkar um 700 m<sup>2</sup>

### SKÝRINGAR

- KVÖÐ UM GÖTUTRÉ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG
- ÚTIVSTARSTIGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- HLJÓDMÖN
- BIÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLU LEGA LEIÐBEINANDI
- ÁNINGARSTAÐUR OG LEIKSVÆÐI
- BYGGINGARREITUR GEYMSLURÝMIS Í KJALLARA
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS-BREYTINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BUNDIN BYGGINGALÍNA
- BYGGINGARREITIR
- FJÖLBÝLI
- RADHÚS
- PARHÚS
- EINBÝLISHÚS
- TVÍBÝLISHÚS
- BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLU NEÐANJARÐAR
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- STOFNANIR
- DREIFISTÖÐ
- NÝR BYGGINGAREITUR (B1, B2 & B3)

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á ambattisráðgjafum deiliskipulagsmálanna

þann 8. júní 2023.

Tillagan var grenndarkynnt frá 17. apríl 2023 með athugasemdafresti til 12. maí 2023.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 26. júní 2023.



**SILFRATJÖRN 1**  
SKYGGISBRAUT 21-23 +  
SILFRATJÖRN 1-3 & GÆFUTTJÖRN 18

Deiliskipulagsbreyting

Beyging: Silfratjörn: **01**

Útgáfudagur: 27.2.2023

Mál: 1:500 á blaðstærð A1

Wefur: 2209050

Skil: HDS SH & SK

**GLÁMA - KÍM**

Arkitektor Lougavegi 144 ehf, 105 Reykjavík  
t: 530-8100, f: 530-8101, sk: 540 496 2739  
gjom@glama-kim.is, www.glama-kim.is

ÞANNAÐ ER AÐ MÁLAF TERNINGUM TERNINGU HESNA MÁ EKKI ENDURKYLTA MEÐ MENNA HETTU Á HLUTLA EDA HELL ÁN BRÖFLIS LEYFIS HÖFUÐUR

