



Reykjavík 10.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 10. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Úlfarsárdalur

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 10. maí 2017, að deiliskipulagi sem felst í uppbyggingu og stækkun Úlfarsárdalshverfis. Einnig eru lagðir fram þrjár skýringaruppdrættir, dags. 8. maí 2017 og greinargerð og skilmálar, dags. 1. maí 2017. Jafnframt er lagur fram viðauki, minnisblað og útreikningar samgöngustjóra vegna Skyggnisbrautar, dags. 5. maí 2017.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Áslaug María Friðriksdóttir og Herdís Anna Þorvaldsdóttir sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka


"Tekist hefur verið á um stærð nýs hverfis í Úlfarsárdal og telja fulltrúar Sjálfstæðisflokksins hverfið eins og það liggur nú fyrir of lítið. Þá telja fulltrúarnir að betur þurfi að vinna með bilastæði við verslunarkjarna og óþarfa kostnaður fylgi því að hafa hjólastíg báðum megin Skyggnisbrautar þegar hverfið er ekki stærra en raun ber vitni.

Fulltrúi Framsóknar- og flugvallarvina Trausti Harðarson situr hjá við afgreiðsluna.

Fulltrúi Bjartrar framtíðar Karl Sigurðsson fulltrúar Samfylkingarinnar Sverrir Bollason og Stefán Benediktsson og fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson bóka: ; "Með samþykkt um breytingu á deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal er meirihlutinn að tryggja aukið framboð á lóðum til uppbyggingar í borginni í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur, og er það aðalatriði þessarar tillögu. Árið 2006 var íbúðum í Úlfarsárdal fækkað í 773 en með þessari breytingu er verið fjölga þeim í allt að 1300. Mikil og vönduð vinna hefur farið í þessa tillögu og engin ástæða til þess að rengja innihald hennar sökum útfærslu á hjólastíg."

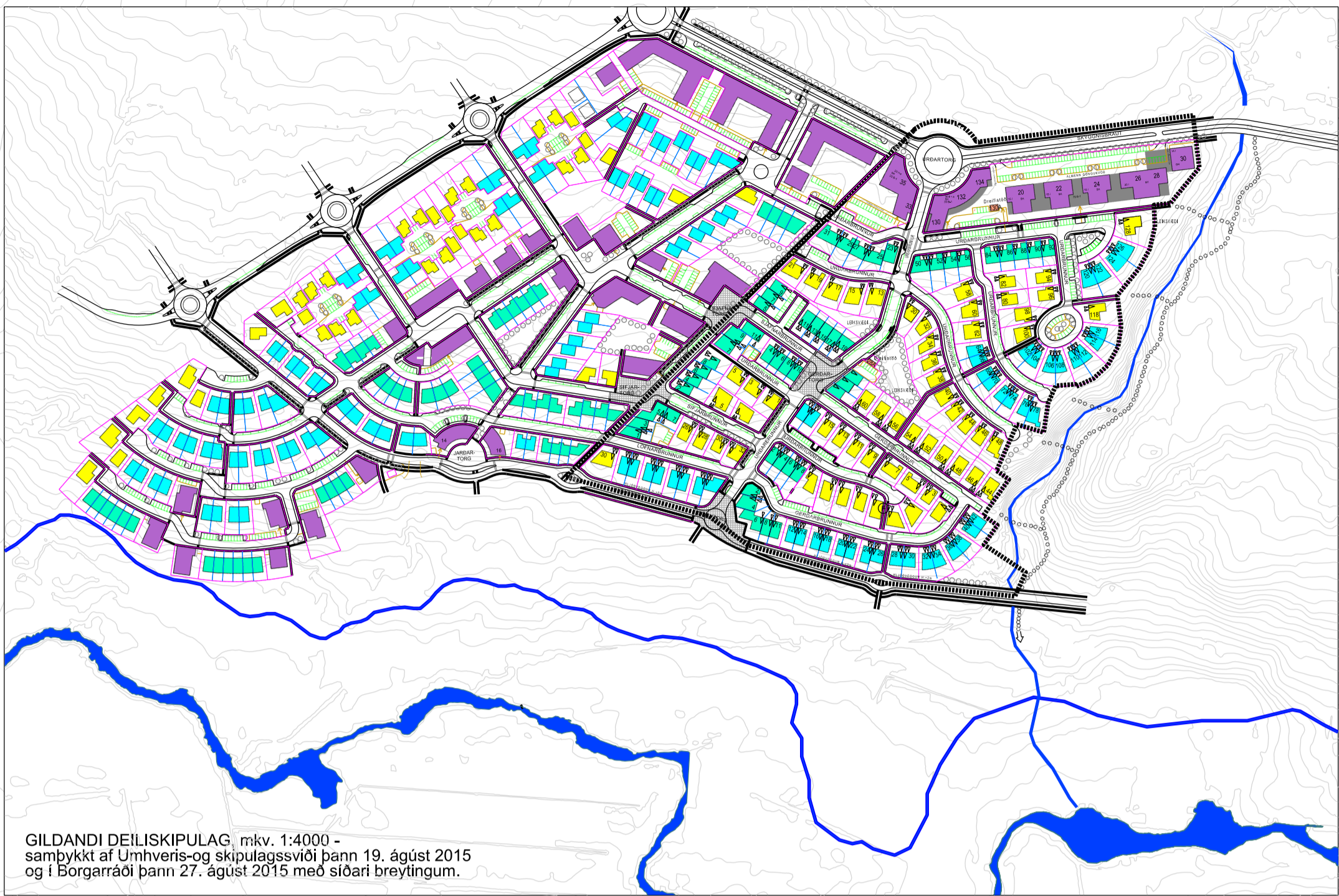
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: þrjár skýringaruppdrættir, dags. 8. maí 2017 og greinargerð og skilmálar, dags. 1. maí 2017. ásamt viðauka, minnisblað og útreikningar samgöngustjóra vegna Skyggnisbrautar, dags. 5. maí 2017.

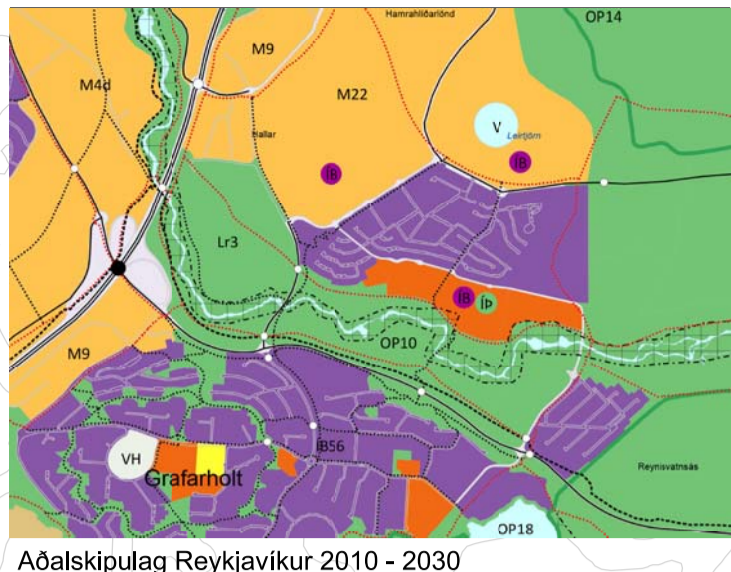
ÚLFARSÁRDALUR - DEILUSKIPULAG - BREYTING Á DEILISKIPULAGI/NÝTT DEILISKIPULAG



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25.gr. skipulags- og byggingarlaga nr.73/1997 var samþykkt í _____ þann _____ 200__
og í _____ þann _____ 200__.

Tillagan var auglýst frá _____ 200__ með athugasemdafrestni til _____ 200__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 200__.



- SKÝRINGAR:**
- KVÖÐ UM TRJÁGRÖÐUR
 - ÞÉTTUR TRJÁGRÖÐUR, SKÓGRÆKT
 - TRÉ Á GÖTUM SKV. LÝSINGU
 - ▨ TORG
 - ÚTIVISTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
 - GÖNGUSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
 - BIÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
 - I: ÍBÚÐARHÚSNÆÐI
 - I+A: ÍBÚÐAR-OGEDA ATVINNUNHÚSNÆÐI
 - ▷ INNKEYSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
 - "VIRK" SPRUNGA, YNGRI EN 10.000 ÁRA
 - ÖBYGGILEGT SPRUNGUBELTI

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÖDAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BYGGINGARLÍNA
- BYGGINGARREITIR
- H: FJÖLDI HÆDA AÐ KJALLARA MEDTÖLDUM
- BYGGINGARREITIR**
 - REITUR HÆDA
 - REITUR NEDSTU HÆDA
 - FJÖLBÝLI
 - RADHÚS
 - PARHÚS
 - EINBÝLISHÚS
 - SÉRBÝLISHÚS
 - BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLA NEDANJARDAR
 - VERSLUN
 - STOFNANIR
 - DREIFISTÖÐ

DEILISKIPULAG.
Úlfarsárdalur, Reykjavík

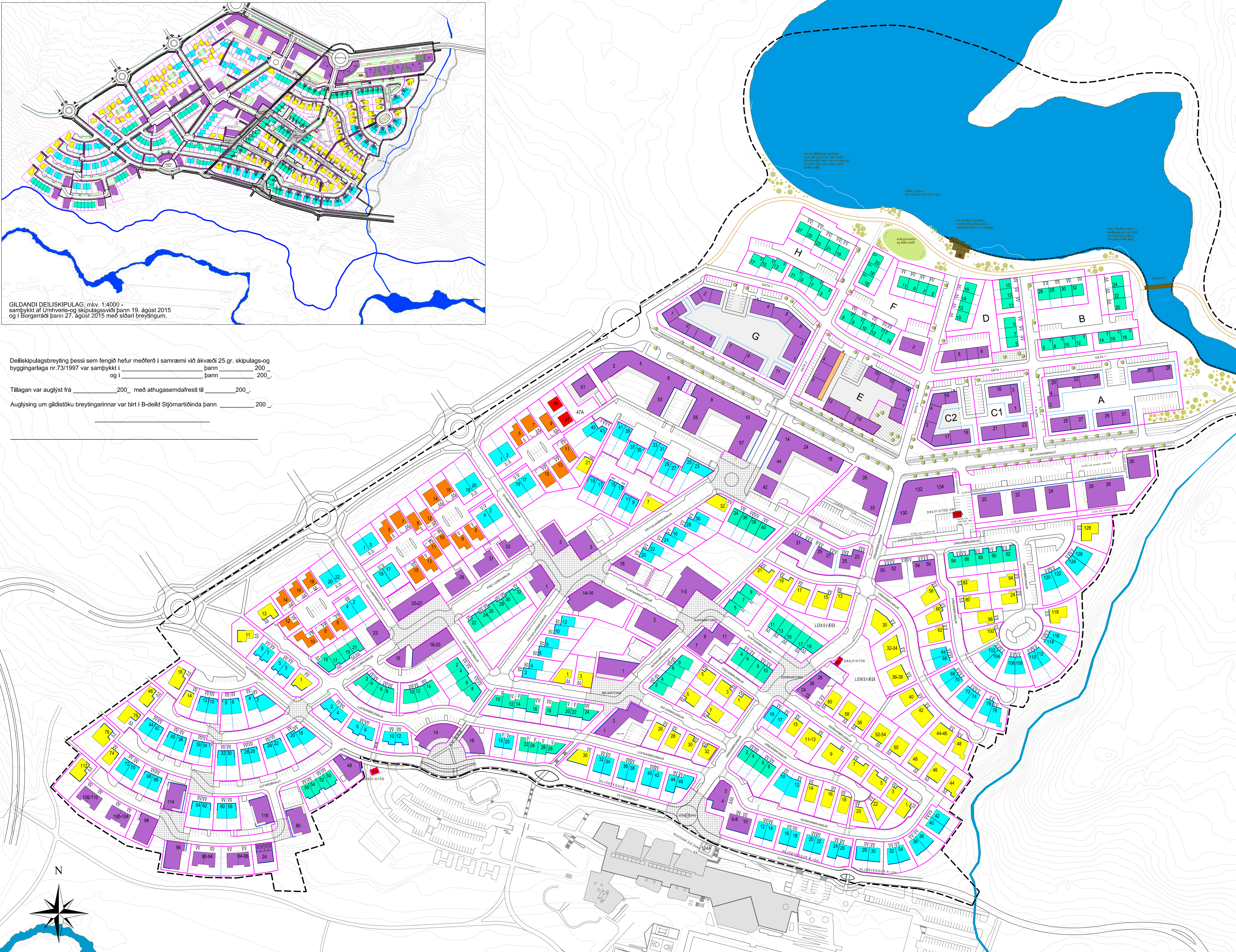
STADGREINIR
VERKKAUPI: Umhverfis- og skipulagssvið RVK
KENNITALA VERKKAUPA: 570480-0149

NÚMER 1 AF 4

EFNI: DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
MÆLIKVARÐI: 1: 1500
FRUMSTÆRD BLAÐS: A1
TEIKNAD: GM
VERKNR: 1542
YRFARIR: RÓB
TEIKN. NR: 001
DAGSETNING ÚTGÁFU: 08.05.2017
ENDURSK.: _____

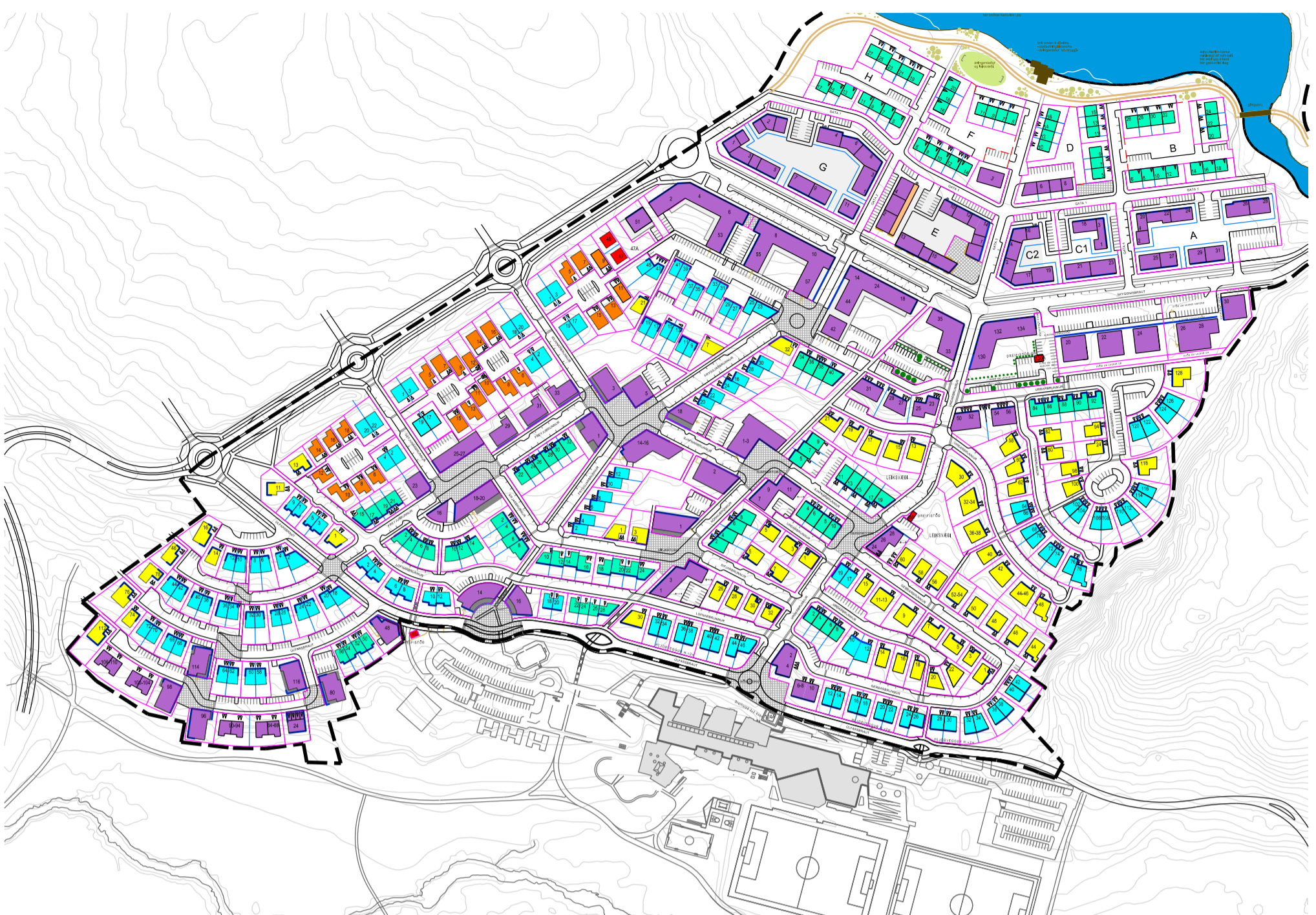
VA ARKITEKTAR
borgartúni 6
105 reykjavík
t: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499

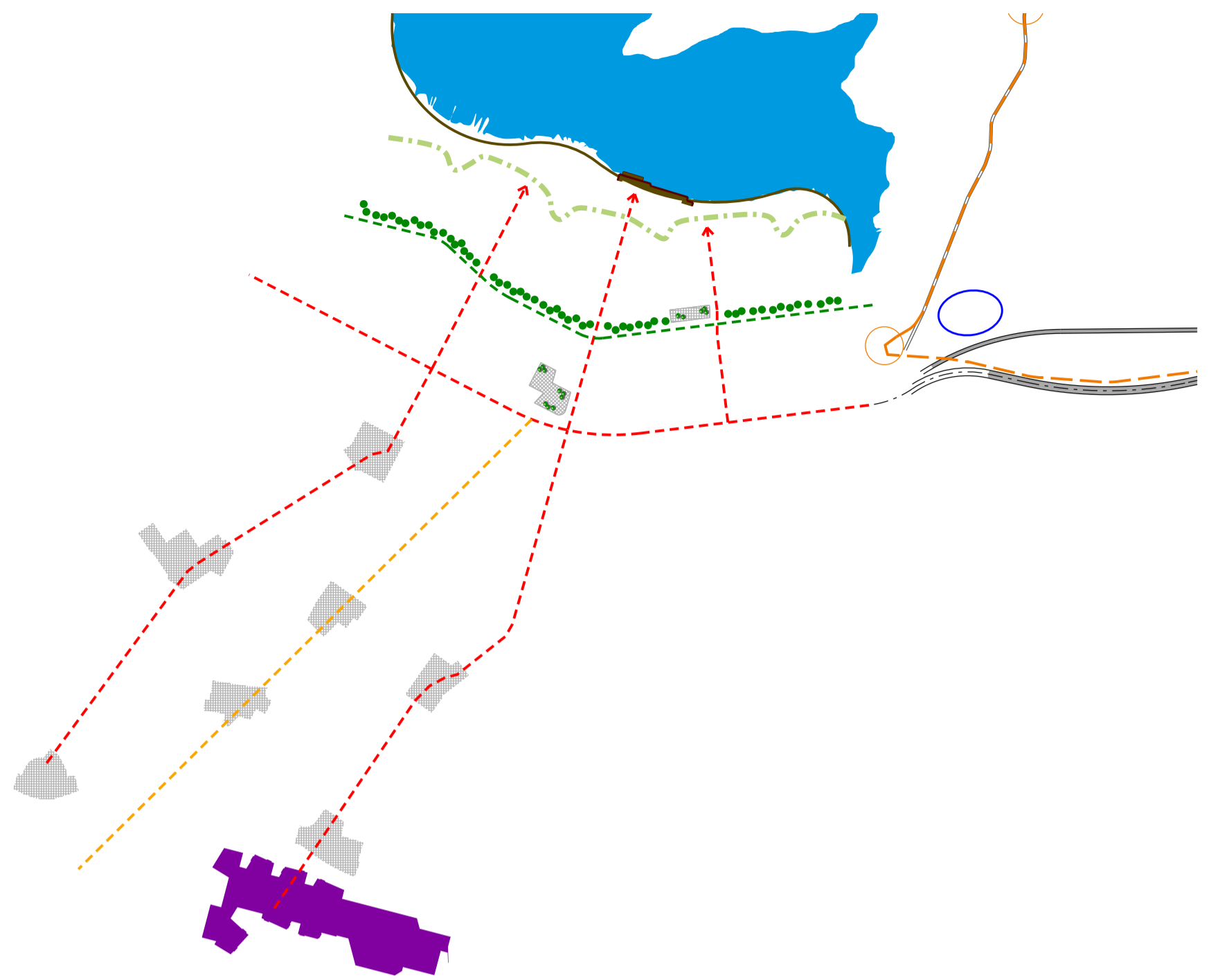


TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, dags. 10.mai 2017, mkv. 1:1500

ÚLFARSÁRDALUR DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



TILLAGA AD BREYTTU DEILISKIPULAGI ÚLFARSÁRDALUR, dags. 10.mai 2017, mkv. 1:4000



SKÝRINGARMYND - HUGMYNDAFRÆÐI, dags. 10.mai 2017, mkv. 1:4000



DEILISKIPULAG.
Úlfarsárdalur, Reykjavík

STADGREINIR
VERKKAUPI: Umhverfis- og skipulagssvið RVK
KENNITALA VERKKAUFA: 570480-0149

NÚMÉR 2 AF 4

EFNI: SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

MÆLIKVARÐI: 1: 1000

FRUMSTÆRD BLAÐS: A1

TEIKNAD: GM

VERKNR: 1542

YRFARFARIR: RÓB

TEIKN NR: 002

DAGSETNING ÚTGÁFU: 08.05.2017

ENDURSK.:

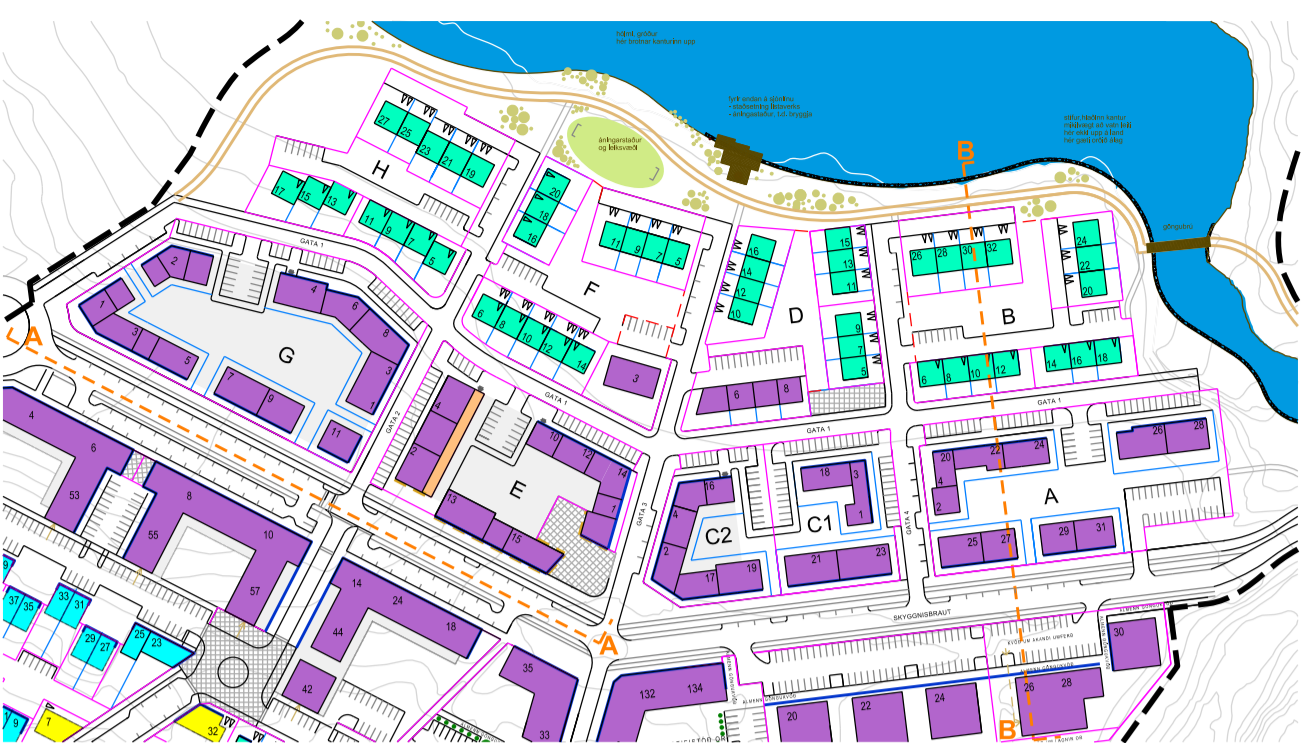
VA ARKITEKTAR

borgartúni 6
105 Reykjavík
t: 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem

KT: 210850-4499

ÚLFARSÁRDALUR DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



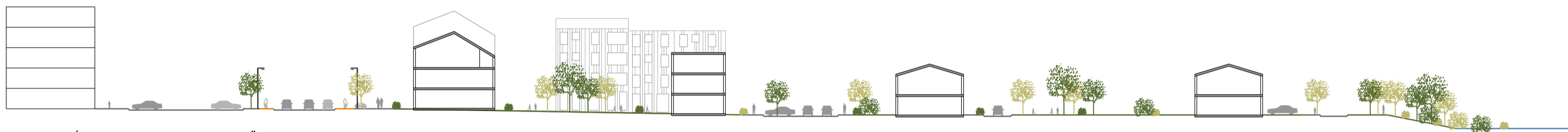
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI ÚLFARSÁRDALUR, dags. 10.mai 2017, sniðlinur



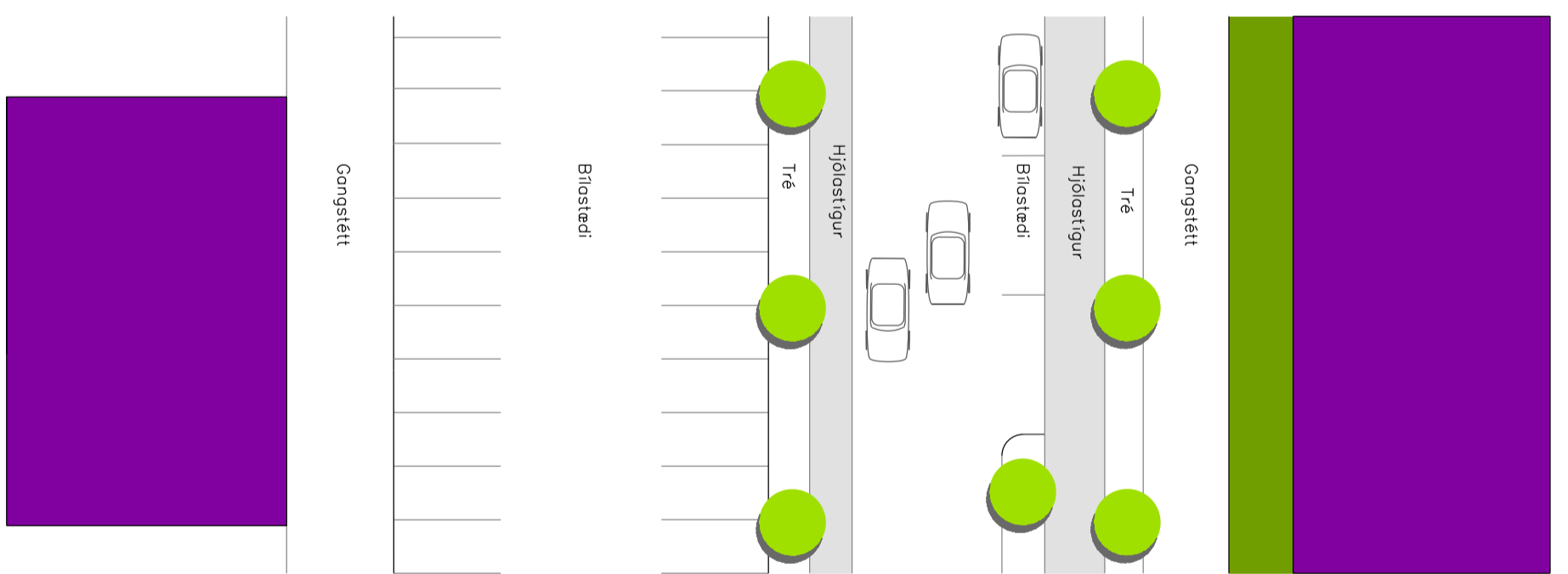
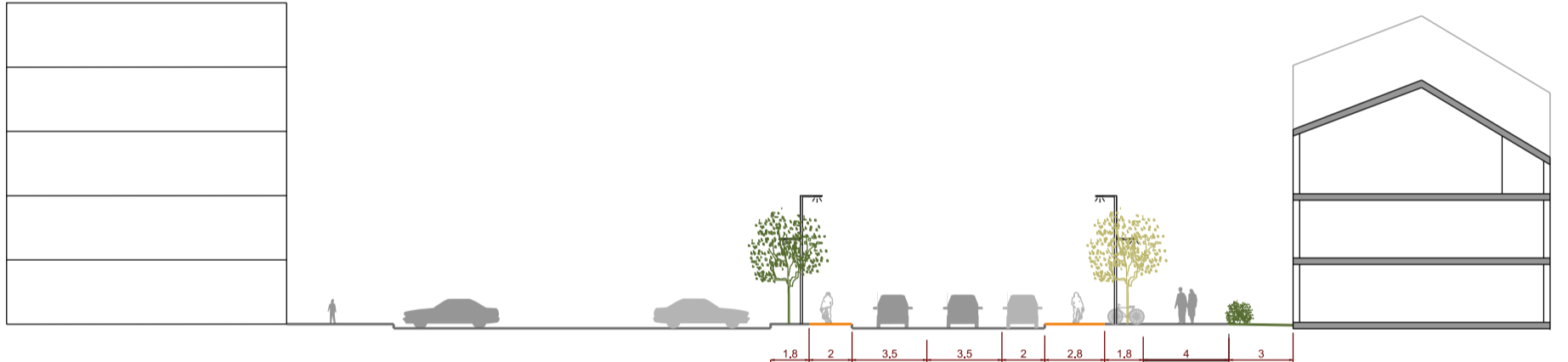
TILVÍSUNARMYNDIR - STAÐARANDI



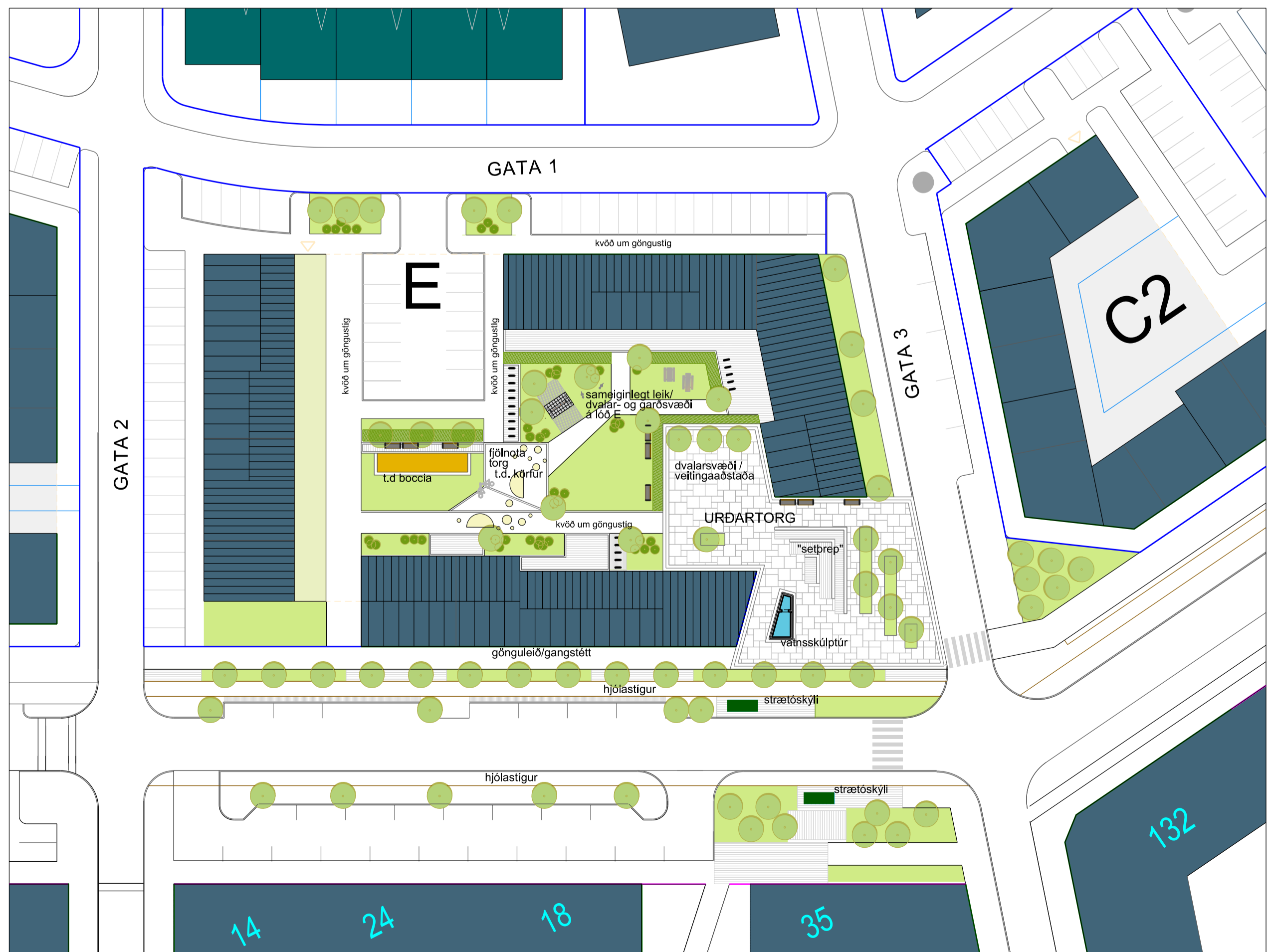
SNID A - GÖTUMYND VIÐ SKYGGNISBRAUT, MÆLIKVARDI 1:500



SNID B - FRÁ SKYGGNISBRAUT AÐ LEIRTJÖRN, MÆLIKVARDI 1:500



SKÝRINGARMYND SKYGGNISBRAUT, MÆLIKVARDI 1:300



SKÝRINGARMYND AF REITI E, SÝNIR HVERFISTORG OG VERSLUN, MÆLIKVARDI 1:500



SKYGGNISBRAUT Í DAG



HUGMYND AÐ NÝJU TORGI (URDARTORG) VIÐ SKYGGNISBRAUT

DEILISKIPULAG.
Úlfarsárdalur, Reykjavík

STADGREINIR: X.XXX.XXX
VERKKAUPI: Umhverfis- og skipulagssvið RVK
KENNITALA VERKKAUFA: 570480-0149

NÚMER 3 AF 4

EFNI: SKÝRINGARUPPDRÁTTUR
MÆLIKVARDE: 1: 1500
FRUMSTÆRD BLADS: A1
TEIKNAD: GM, ÞP, AK
YFIRFARIR: RÓB
DAGSETNING ÚTGÁFU: 08.05.2017

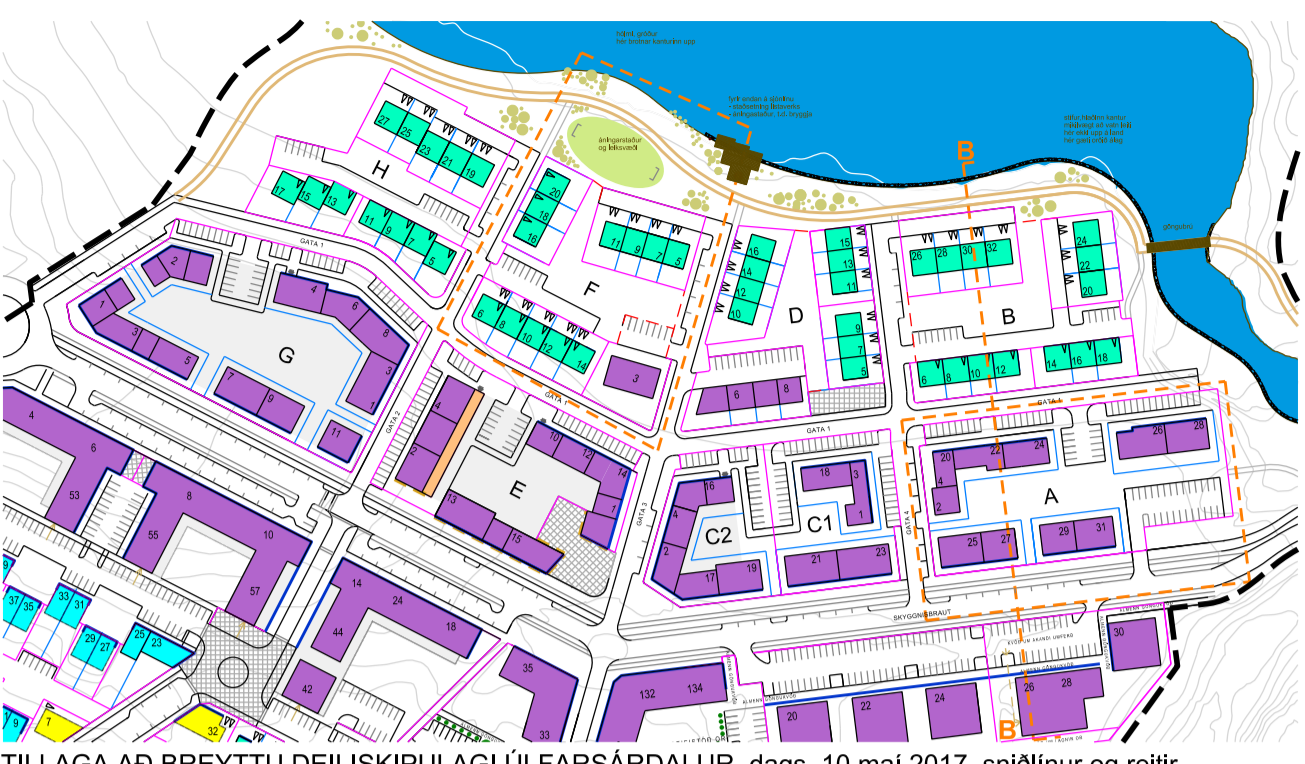
VERKNR: 1542
TEIKN NR: 003
ENDURSK.:

VA ARKITEKTAR

borgartúni 6
105 reykjavík
kt. 450400-3510
sími: 530 6990
fax: 530 6991
vaarkitektar@vaarkitektar.is
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Richard Ó. Briem KT: 210850-4499

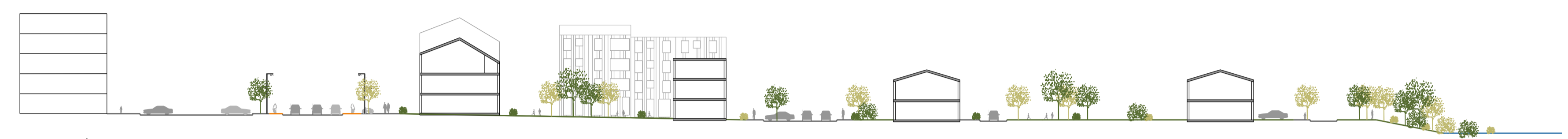
ÚLFARSÁRDALUR DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR



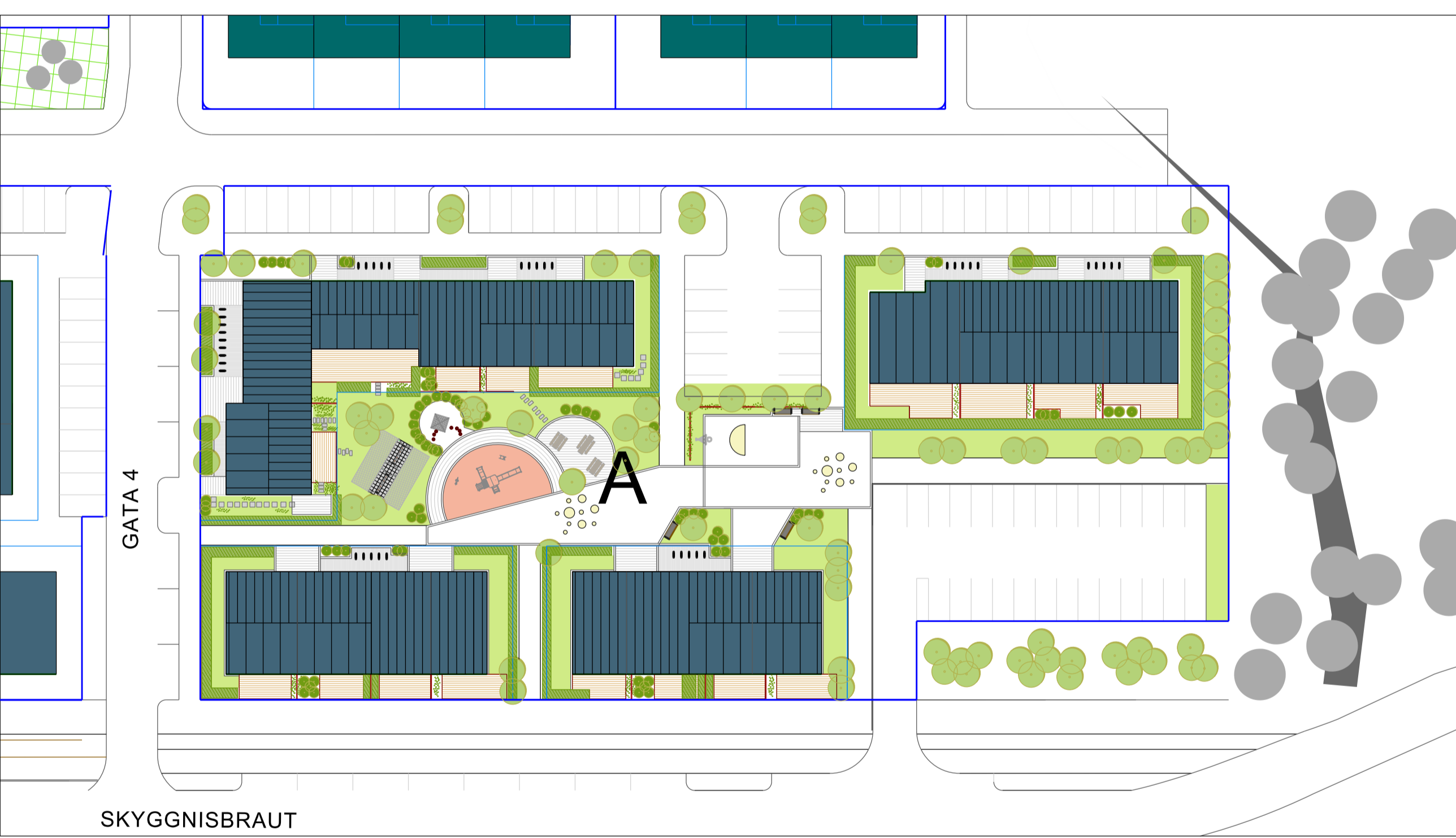
TILLAGA AD BREYTTU DEILISKIPULAGI ÚLFARSÁRDALUR, dags. 10.mai 2017, sniðlinur og reitir



TILVÍSUNARMYNDIR - STADARANDI



SNID B - FRÁ SKYGGNISBRAUT AD LEIRTJÖRN, MÆLIKVARÐI 1:500



SKÝRINGARMYND AF REIT A, SÝNIR MÖGULEIKA Á LÖD OG STADSETNINGU GRÓDURS TIL LEIÐBEININGAR, MÆLIKVARÐI 1:500



SKÝRINGARMYND AF REIT F, SÝNIR MÖGULEIKA Á LÖD OG STADSETNINGU GRÓDURS TIL LEIÐBEININGAR, SÝNIR EINNIG LEIKSVÆÐI VÍÐ LEIRTJÖRN, MÆLIKVARÐI 1:500



LEIRTJÖRN Í DAG



HUGMYND AD NÝRRI ÍBÚÐABYGGÐ OG ÚTIVISTARSVÆÐI VÍÐ LEIRTJÖRN

DEILISKIPULAG.
Úlfarsárdalur, Reykjavík

STADGREINIR: X.XXX.XXX
 VERKKAUPI: Umhverfis- og skipulagssvið RVK
 KENNITALA VERKKAUFA: 570480-0149

NÚMÉR 3 AF 4

EFNI: SKÝRINGARUPPDRÁTTUR
 MÆLIKVARÐI: 1: 1500
 FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1
 TEIKNAD: GM, ÞP, AK
 YRFRARÍÐ: RÓB
 DAGSETNING ÚTGÁFU: 08.05.2017

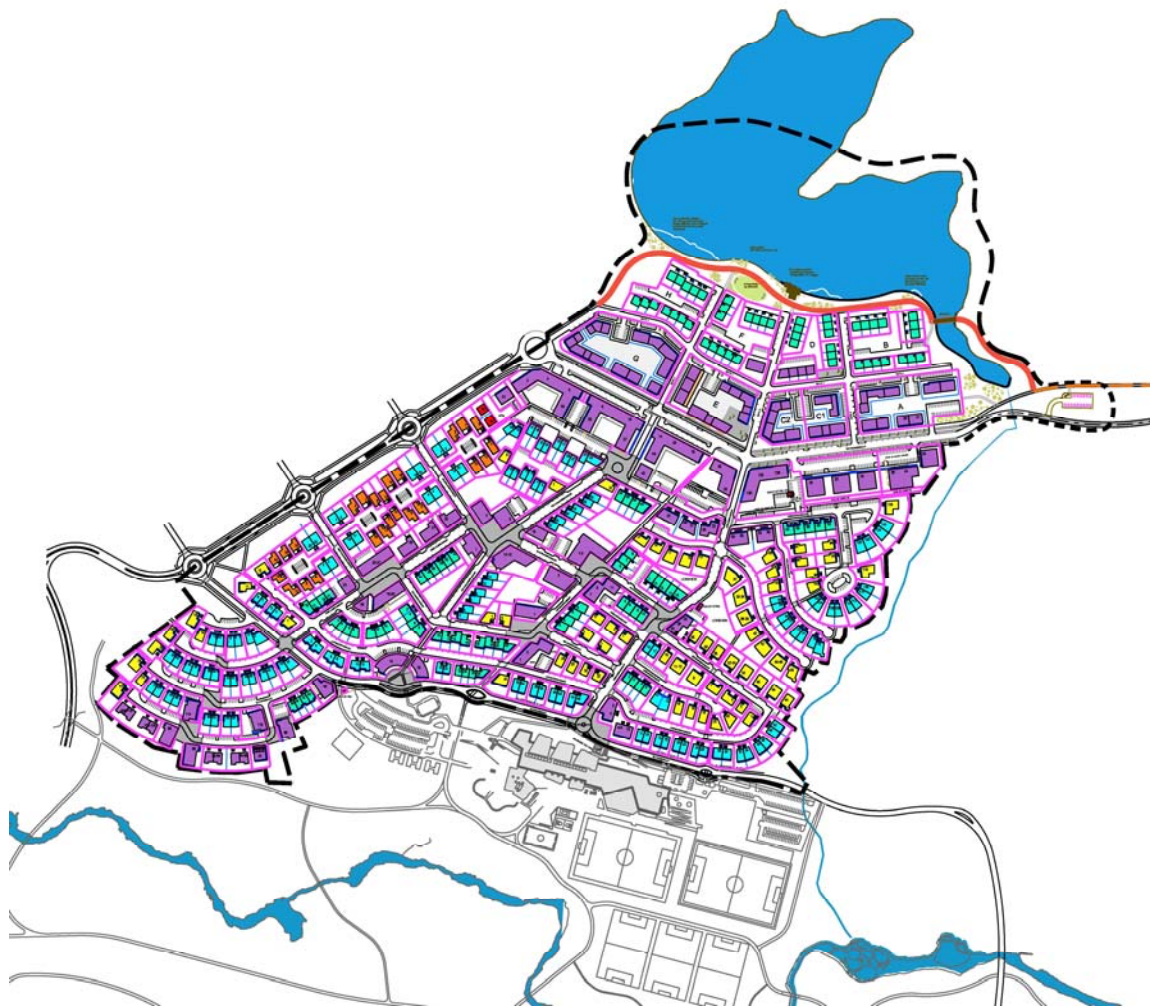
VERKNR: 1542
 TEIKN. NR: 003
 ENDURSK.: _____

VA ARKITEKTAR
 borgartúni 6
 105 reykjavík
 kt. 450400-3510
 sími: 530 6990
 fax: 530 6991
 vaarkitektar@vaarkitektar.is
 www.vaarkitektar.is

ÚTFEGANDI: Richard Ó. Briem
 KT: 210850-4499

ÚLFARSÁRDALSHVERFI

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



 Reykjavíkurborg

Unnið af VA arkitektum ehf. og Landmótun sf.
Maí 2017

Efnisyfirlit

1.	GREINARGERÐ	2
1.1	Gögn deiliskipulags	2
1.2	Forsendur deiliskipulags	2
1.2.1	Aðalskipulag	2
1.2.2	Gildandi deiliskipulag	3
1.2.3	Kynning og samráð	4
1.3	Deiliskipulagstillaga	5
1.3.1	Yfirlit	5
1.3.2	Tillögur að breytingum á gildandi deiliskipulagi	5
1.3.3	Tillögur að nýrri byggð við Leirtjörn	8
1.3.4	Byggingar	10
1.3.5	Skólar og leikskólar	10
1.3.6	Verslun og þjónusta	10
1.3.7	Opin svæði og leikvellir	10
1.3.8	Götur, torg og gönguleiðir	11
1.3.9	Jarðfræði og sprungur	12
1.3.10	Fornminjar	12
1.3.11	Hljóðvist	13
2	SKIPULAGSSKILMÁLAR	13
2.1	Sameiginleg ákvæði	13
2.1.1	Landnotkun	13
2.1.2	Byggingar	13
2.1.3	Íbúðafjöldi og byggingarmagn	13
2.1.4	Byggingarlína	13
2.1.5	Byggingarreitur	14
2.1.6	Fjarlægð milli húsa	14
2.1.7	Byggingarefni, litir og áferð	14
2.1.8	Lóðir	15
2.1.9	Bílastæði og bílageymslur	15
2.2	Sérákvæði	16
2.2.1	Reitaskipting og íbúðargerðir	16
2.2.2	Sambyggð og sérstæð sérbýlishús	17
2.2.3	Fjölbýlishús	21
3	SKILMÁLATÖFLUR	26

Samþykkt deiliskipulags:

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

þann _____ 20__ og í/á _____

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með

athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____ 20__.

Breytingar

1. GREINARGERÐ

1.1 Gögn deiliskipulags

- Greinargerð þessi og skipulagsskilmálar
- Skipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1500, 1 blað A1
- Skýringarupprættir í ýmsum mælikvörðum, 2 blöð A1

Um framkvæmdir á lóðum er einnig vísað til mæli- og hæðarblaða ásamt almennum skilmálum fyrir úthlutun lóða og sölu byggingarréttar sem Reykjavíkurborg gefur út.

1.2 Forsendur deiliskipulags

Helstu forsendur deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi eru fólgnar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, gildandi deiliskipulagi fyrir hverfið ásamt lýsingu verkefnisins, dagsettri 27. maí 2016. Auk þessa hafa, samfara vinnu við deiliskipulagið meðal annars við kynningu á lýsingu og á fundum með hagsmunaaðilum, komið fram athugasemdir og ábendingar af ýmsum toga sem hafa haft áhrif á og mótað þá tillögu sem hér liggur fyrir.

1.2.1 Aðalskipulag

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 var staðfest þann 24. febrúar 2014. Það er leiðarvísir fyrir þróun borgarinnar á komandi árum. Meginmarkmið aðalskipulagsins er að skapa borg þar sem gott er að búa og starfa.

Reykjavíkurborg vill styrkja hlutverk sitt sem græn borg. Þetta felur í sér stóraukna áherslu á þéttingu byggðar og blöndun byggðarmynsturs, á gott aðgengi að fjölbreyttum útivistar- og náttúrusvæðum og á að efla vistvæna ferðamáta. Stefnunni um græna borg er ætlað að vera aflvaki góðs borgarlífs, stuðla að bættri lýðheilsu borgarbúa og auka græna ásýnd borgarinnar með trjám og öðrum gróðri.

Borg fyrir fólk er leiðarljós aðalskipulagsins.

Markmiðið er að hverfi borgarinnar verði sjálfbærari, mannvænni og fjölbreyttari m.a. með því að tryggja hágæða hönnun og vistvænar lausnir í nýjum hverfum og auka gæði í núverandi hverfum með því meðal annars að styrkja innviði þeirra. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk þurfi ekki bifreið til að sækja þjónustu innan hverfis.

Einnig þarf að auka gæði göturýma og grænna svæða. Huga þarf að gólfi götunnar, lýsingu, bekkjum og auglýsingaskiltum.

Úlfarsárdalshverfi verður samkvæmt aðalskipulagi „heildstætt skólahverfi með 1.100 íbúðum með mögulegri stækkun hverfis í 1.400 íbúðir. Núverandi hverfi stækkar til austurs og norðurs í átt að Leirtjörn (þ99).“ Landnotkun er skilgreind sem íbúðarbyggð og byggja má 2-6 hæða hús á svæðinu samkvæmt aðalskipulagi.

1.2.2 Gildandi deiliskipulag

Gildandi deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis (Hverfi IV) var upprunalega samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 22. september 2004, í borgarstjórn þann 19. október 2004 og auglýsing um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinds þann 25. maí 2005.

Deiliskipulagið, var lagfært eftir gildistöku þann 19. janúar 2006 í samræmi við minnisblað með sömu dagsetningu. Auglýsing um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinds þann 26. janúar 2006.

Síðan þá hafa eftirtaldar breytingar verið gerðar á deiliskipulaginu:

1. Breyting austurhluta, samþykkt í skipulagsráði þann 20. desember 2006, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. mars 2007.
2. Breyting við lðunnar- og Gefjunarbrunn, samþykkt í skipulagsráði þann 21. febrúar 2007, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 22. mars 2007.
3. Breyting á Úlfarsbraut 96, samþykkt í skipulagsráði þann 13. júní 2007, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. júlí 2007.
4. Breyting á Friggjarbrunni 53 og 55-57, samþykkt í skipulagsráði þann 14. maí 2008, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. ágúst 2008.
5. Breyting á afmörkun deiliskipulags, samþykkt í skipulagsráði þann 18. febrúar 2009, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. júní 2009.
6. Breyting við lðunnar- og Gefjunarbrunn (bílastæðalóðir), samþykkt í skipulagsráði þann 1. júlí 2009, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 24. ágúst 2009.
7. Breyting á Urðarbrunni 130-134 og Skyggnisbraut 20-30, samþykkt í borgarráði þann 20. maí 2010, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 17. ágúst 2010.
8. Breyting á Úlfarsbraut 122-124, skólalóð, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 19. júní 2013, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. júlí 2013.
9. Breyting á Úlfarsbraut 16, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 12. nóvember 2013, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 13. desember 2013.
10. Breyting á Skyggnisbraut 26-30, samþykkt í borgarráði þann 31. október 2013, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 14. febrúar 2014.
11. Breyting á Skyggnisbraut 14-18 og Friggjarbrunni 42-44, samþykkt í borgarráði þann 10. júlí 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. september 2014.
12. Breyting á Skyggnisbraut 8-12 og Friggjarbrunni 55-57, samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 12. september 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. september 2014.
13. Breyting á Skyggnisbraut 14-18 og Friggjarbrunni 42-44, samþykkt í borgarráði þann 10. júlí 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. september 2014.
14. Breyting á Friggjarbrunni 18, samþykkt í borgarráði þann 20. nóvember 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. janúar 2015.
15. Breyting á Friggjarbrunni 51, samþykkt í borgarráði þann 16. október 2014, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. febrúar 2015.
16. Breyting á Úlfarsbraut 122-124, skólalóð, samþykkt í borgarráði þann 19. febrúar 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. maí 2015.
17. Breyting á Friggjarbrunni 14-16, samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 22. maí 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 12. júní 2015.
18. Breyting á Freyjubrunni 33, samþykkt í borgarráði þann 11. júní 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 9. júlí 2015.
19. Breyting á Friggjarbrunni 53, samþykkt á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 7. ágúst 2015, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. ágúst 2015.
20. Breyting á afmörkun deiliskipulags, samþykkt í borgarráði þann 27. ágúst 2015, gildistaka

auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 2. október 2015.

21. Breyting á Sjafnarbrunni 2, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 13. apríl 2016, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. mars 2016.
22. Breyting á Freyjubrunni 16-20, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 20. apríl 2016, gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 29. apríl 2016.

Við þessar breytingar hefur íbúðum fjölgað um 61 í hverfinu á árunum 2006 til 2017.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR 2030) var gerð sú stefnubreyting fyrir Halla, Hamrahlíðaarlönd og Suðurhlíðar Úlfarsárdals að eingöngu er gert ráð fyrir uppbyggingu eins skólahverfis þar á skipulagstímabilinu. Í aðalskipulaginu kemur jafnframt fram að gert sé ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum Grafarholt - Úlfarsárdalur geti fjölgað um 1.200 á skipulagstímabilinu, þar af verði um 1.100 íbúðir í Úlfarsárdal. Núverandi skólahverfi í Úlfarsárdal verður þá með 1.100 -1.400 íbúðum og þjónustukjarna.

Ljóst var að forsendur aðalskipulags um fjölgun íbúða, uppbyggingu og stækkun Úlfarsárdalshverfis kölluðu á heildarendurskoðun á deiliskipulagi hverfisins. Helstu áherslum og markmiðum breytinga deiliskipulags hefur verið lýst í verklýsingu verkefnisins. Gert er ráð fyrir breytingum á nokkrum lóðum í núverandi byggð og að hverfið stækki til norðurs í átt að Leirtjörn. Stefnt er að því að heildaríbúðafjöldi í Úlfarsárdalshverfi verði um 1.400 íbúðir þegar hverfið verður fullbyggt.

Megintilgangur með deiliskipulagsbreytingunni er að móta heildstætt skólahverfi með vistvænum áherslum í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um sjálbæra þróun.

Með gildistöku fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu fellur núgildandi deiliskipulag hverfis I í Úlfarsárdal með áorðnum breytingum úr gildi.

1.2.3 Kynning og samráð

Eins og lög gera ráð fyrir voru áform um breytingu á gildandi deiliskipulagi Úlfarsárdalshverfis kynnt með lýsingu verkefnis dagsettri 27. maí 2016. Opinn kynningarfundur var haldinn þann 3. nóvember 2016 í Dalsskóla í Úlfarsárdal. Athugasemdarfrestur var til 23. nóvember.

Tilgangur lýsingar er að:

- Tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stikum
- Stuðla að gagnsæi í öllu ferlinu og bæta upplýsingaöflun
- Gera skipulagsvinnuna markvissari
- Veita sveitarstjórnnum og öðrum sem koma að skipulagsgerðinni betri yfirsýn
- Stuðla að auknum gæðum við gerð skipulags og umhverfismati þess

Athugasemdir komu frá 11 aðilum. Ýmist var um að ræða almennar ábendingar um atriði sem skoða þyrfti nánar eða athugasemdir sem vörðuðu einstakar lóðir. Farið var gaumgæfilega yfir allar athugasemdir og ábendingar sem fram komu og metið hvort og hvernig unnt væri að taka tillit til þeirra við frekari vinnslu deiliskipulagsins. Þegar fyrstu drög að tillögu lágu fyrir voru þau kynnt á sérstökum fundum bæði með hverfisráði og fulltrúum íbúasamtaka. Á þessum fundum komu fram ágætar ábendingar sem hafðar voru til hliðsjónar við áframhaldandi vinnu við tillögugerð.

Sjá nánari umfjöllun um einstakar breytingartillögur í kafla 1.3.2 á bls. 5-7.

1.3 Deiliskipulagstillaga

1.3.1 Yfirlit

Landsvæðið, sem deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis tekur til, nær frá Leirtjörn í norðri að jaðri 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 4,5 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 með um það bil 1.300 íbúðum. Af þeim eru um 900 í fjölbýlishúsum og um 400 íbúðir eru í sérbýlishúsum. Þar af eru tæplega 70 íbúðir í einbýlishúsum og ríflega 300 íbúðir í tvíbýlishúsum með sérhæðum, parhúsum og raðhúsum.

Auk íbúða er gert ráð fyrir möguleika á atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og þjónustu í tilteknum fjölbýlishúsum við Skyggnisbraut, einkum á jarðhæðum. Gert er ráð fyrir hverfisverslun og annarri þjónustu við Skyggnisbraut næst Urðartorgi.

Deiliskipulagssvæðinu er skipt í tvennt til hagræðis við umfjöllun. Annars vegar er um að ræða svæðið sem nógildandi deiliskipulag nær yfir og hins vegar nýbyggingarsvæðið norðan Skyggnisbrautar niður að Leirtjörn. Sjá kafla 2.2.1 hér á eftir.

1.3.2 Tillögur að breytingum á gildandi deiliskipulagi

Gert er ráð fyrir að gatnakerfi verði óbreytt á því svæði sem nógildandi deiliskipulag nær yfir að öðru leyti en því að Skyggnisbraut verður breytt með eftirfarandi hætti:

Göturými verður bætt með tilliti til allra ferðamáta. Miðeyja verður fjarlægð og gangstéttum og hjólastígum komið fyrir beggja vegna götunnar. Hringtorg á Skyggnisbraut, sem nefnt hefur verið Urðartorg, verður felld niður og gatnamótum breytt í hefðbundin krossgatnamót. Þessar breytingar eru gerðar að undangenginni umferðargreiningu samgöngudeildar umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur. Tilgangurinn með breytingunum er að bæta umferðaröryggi með áherslu á skólabörn, tengja betur saman núverandi og nýjan hverfishluta og bæta umferðaflæði við Skyggnisbraut. Göturými Skyggnisbrautar verður hannað sérstaklega með hliðsjón af breyttum áherslum. Fyrirhugað er að Urðartorg verði áfram til staðar norðan við gatnamótin en komi til með að verða vettvangur viðburða og þjónustu, hverfistorg fyrir gangandi vegfarendur til að staldra við á.

Eftir samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila er gert ráð fyrir breytingum á einstökum lóðum á eftirtöldum stöðum:

1. Urðarbrunnur 33 - 35

Lögun og stærð lóðar breytist vegna breytinga á gatnakerfi þegar hringtorgið Urðartorg er felld niður. Lóðin var 2.496 m² en stækkar um 9 m² í 2.505 m². Gert er ráð fyrir að heildar byggingarmagn á lóðinni verði 3.215 m² eða óbreytt en byggingarreitur minnkar lítillega. Áætlað er að íbúðum fjölgi úr 23 í 32 þar sem reiknað er með minni meðalstærð íbúða. Vegna sérstakra aðstæðna er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja íbúð og almenn kvöð um bílastæði í bílageymslu felld niður þannig að öll bílastæði 32 talsins skulu vera utanhúss en innan lóðar. Til mótvægis af umhverfisástæðum er gerð krafa um tiltekna gróðursetningu á

lóðinni sem fram kemur í skilmálum og á skýringarupprætti.

2. Urðarbrunnur 130 - 134

Lögun og stærð lóðar breytist vegna breytinga á gatnakerfi þegar hringtorgið Urðartorg er fellt niður. Lóðin var 2.746 m² en stækkar um 448 m² í 3.194 m². Byggingarreitur stækkar lítilliga við breytinguna en gert er ráð fyrir að heildar byggingarmagn á lóðinni verði 4.120 m² eða óbreytt. Áætlað er að íbúðum fjölgi úr 30 í 44 þar sem reiknað er með minni meðalstærð íbúða. Vegna sérstakra aðstæðna er gerð krafa um eitt bílastæði á hverja íbúð og almenn kvöð um bílastæði í bílageymslu felld niður þannig að öll bílastæði 44 talsins skulu vera utanhúss en innan lóðar. Til mótvægis af umhverfisástæðum er gerð krafa um tiltekna gróðursetningu á lóðinni sem fram kemur í skilmálum og á skýringarupprætti.

3. Urðarbrunnur 23 - 31

Einni lóð, 1.952 m² að flatarmáli, með fimm íbúðum í raðhúsum breytt í þrjár lóðir fyrir fjölbýlishús, Urðarbrunn 23-25, 645 m² að flatarmáli, Urðarbrunn 27-29, 657 m² að flatarmáli og Urðarbrunn 31, 650 m² að flatarmáli. Fjölgun úr 5 í 12 eða um 7 íbúðir.

4. Urðarbrunnur 50 - 56

Einni lóð, 1.527 m² að flatarmáli, með fjórum íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Urðarbrunn 50 - 52, 810 m² að flatarmáli og Urðarbrunn 54 - 56, 717 m² að flatarmáli. Fjölgun úr 4 í 8 eða um 4 íbúðir.

5. Urðarbrunnur 7 - 11

Einni lóð, 1.053 m² að flatarmáli, með þremur íbúðum í raðhúsum breytt í eina lóð fyrir fjölbýlishús. Fjölgun úr 3 í 8 eða um 5 íbúðir.

6. Lofnarbrunnur 1 - 7

Einni lóð, 1.267 m² að flatarmáli, með fjórum íbúðum í raðhúsum breytt í eina lóð fyrir 7. fjölbýlishús. Fjölgun úr 4 í 10 eða um 6 íbúðir.

7. Urðarbrunnur 24 - 28

Einni lóð, 911 m² að flatarmáli, með þremur íbúðum í raðhúsum breytt í eina lóð fyrir fjölbýlishús. Fjölgun úr 3 í 6 eða um 3 íbúðir.

8. Gerðarbrunnur 2 – 10

Einni lóð, 1.464 m² að flatarmáli, með fimm íbúðum í raðhúsum breytt í eina lóð fyrir fjölbýlishús. Fjölgun úr 5 í 12 eða um 7 íbúðir.

9. Urðarbrunnur 2-8 og 10-12

Raðhúsalóðin Urðarbrunnur 2-8 er stækkuð um 110 m² á kostnað einbýlishúsalóðarinnar Urðarbrunnur 10 og verður þá 1.240 m² að stærð. Jafnframt er einbýlishúsalóðunum Urðarbrunnur 10 og 12 breytt í eina lóð 995 m² að stærð fyrir parhús með tveimur sérnotahlutum. Tvær íbúðir í einbýlishúsum breytast í tvær íbúðir í parhúsum.

10. Urðarbrunnur 30-38

Fimm einbýlishúsalóðum breytt í þrjár einbýlishúsalóðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 2 íbúðir.

11. Urðarbrunnur 42-46

Þremur einbýlishúsalóðum breytt í tvær einbýlishúsalóðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 1 íbúð.

12. Gerðarbrunnur 46-54

Fimm einbýlishúsalóðum breytt í fjórar einbýlihúsalóðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 1 íbúð.

13. Gerðarbrunnur 9-13

Premur einbýlishúsalóðum breytt í tvær einbýlihúsalóðir. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í stærðum einbýlishúsalóða með því að fjölga stærri lóðum. Fækkun um 1 íbúð.

14. Úlfarsbraut 84-94

Einni lóð, 1.452 m² að flatarmáli, með sex íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Úlfarsbraut 84-88 og 90-94, hvor um sig 726 m² að flatarmáli. Fjölgun úr 6 í 12 eða um 6 íbúðir.

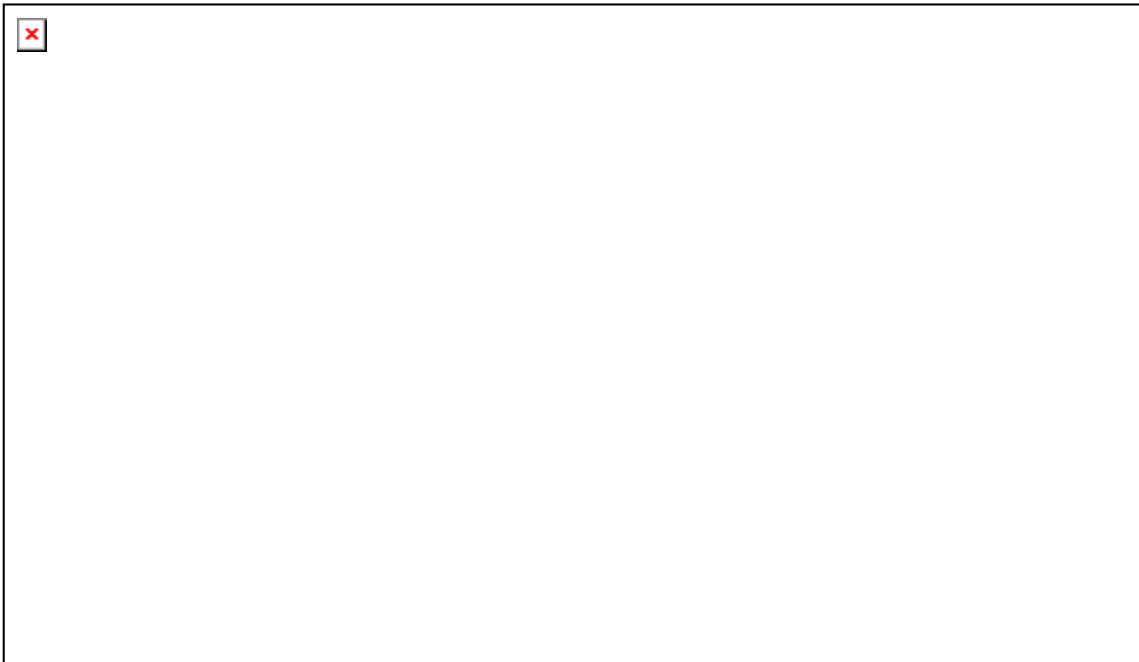
15. Úlfarsbraut 100 - 110

Einni lóð, 1.456 m² að flatarmáli, með sex íbúðum í raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús, Úlfarsbraut 100 - 104 og 106 - 110, hvor um sig 728 m² að flatarmáli. Fjölgun úr 6 í 12 eða um 6 íbúðir.

16. Gefjunar- og lðunnarbrunnur

Öllum einbýlishúsum í Gefjunar- og lðunnarbrunni verður breytt í tvíbýlishús með sérstökum skilmálum. Tilgangurinn er að auka fjölbreytni í húsakosti hverfisins. Gert er ráð fyrir að innbyggður bílskúr verði valkvæður og minni íbúð gerð á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð. Krafa er gerð um 3 bílastæði á lóð.

Jafnframt hefur verið ákveðið að heimilt verði að hafa aukaíbúðir í einbýlishúsum þar sem það á við samkvæmt sérstökum skilmálum sem nánar verður gerð grein fyrir í kafla um skilmála hér á eftir að því gefnu að kröfur um bílastæði verði leyst innan lóðar.



Yfirlitsmynd, ofangreindar breytingartillögur.

Á nokkrum stöðum er veitt heimild til að breyta raðhúsum í lítil fjölbýlishús án aukningar umfangs eða byggingarmagns á viðkomandi lóðum. Í flestum tilvikum er verið að hverfa aftur til fyrirkomulags byggðar sem var í upprunalegu deiliskipulagi áður en breyting austurhluta var gerð. Sú breyting tók gildi þann 8. mars 2007 og hafði að markmiði að fjölga íbúðum í sérbýli meðal annars með því að breyta litlum fjölbýlishúsum í einbýlis-, par- og raðhús.

Áætlaður fjöldi íbúða

Í upprunalegum áætlunum var reiknað með 904 íbúðum á því svæði sem núgildandi deiliskipulag nær yfir. Róttæk breyting var gerð á austurhluta deiliskipulagssvæðisins síðla árs 2006 með það að markmiði að fjölga íbúðum í sérbýli, einkum í einbýlishúsum.

Eins og sjá má á töflu hér að neðan fækkaði íbúðum nokkuð við þessa breytingu þar sem fjölbýlishúsum fækkaði og sérbýlishúsum fjölgaði í hverfinu. Áætlaður heildarfjöldi fór úr 904 í 773 íbúðir. Eftir því sem hverfið hefur byggst upp í tímans rás hefur íbúðum fjölgað, einkum í fjölbýlishúsum við Skyggnisbraut þar sem eftirspurn eftir minni íbúðum hefur aukist á undanförunum árum. Fram kemur í töflunni að áætlað er að íbúðum fjölgi í 903 í þessum hluta hverfisins samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Áætlaður heildarfjöldi og skipting milli fjölbýlis og sérbýlis er þá orðin mjög áþekk því sem gert var ráð fyrir í upphafi.

ÚLFARSÁRDALSHVERFI - fjöldi íbúða - yfirlit sunnan Skyggnisbrautar								
núverandi byggð	upprunalegt deiliskipulag	%	breyting austurhl 2006	%	fjölgun íbúða 2007-2016	fjölgun íbúða í tillögu 2017	breytingar till. 2017	%
Fjölbýlishús (>þrjár íbúðir) við Skyggnisbraut inni í hverfi	270 328		270 169		50 11	0 89	320 269	
Fjölbýlishús samtals	598	66	439	57	61	89	589	65
Sérbýlishús (< tvær íbúðir)								
raðhús	130		102		0	-34	68	
parhús	126		132		0	-4	128	
tvíbýlishús (sérhæðir)	0		0		0	50	50	
einbýlishús	50		100		0	-32	68	
Sérbýlishús samtals	306	34	334	43	0	-20	314	35
Heildarfjöldi íbúða	904	100	773	100	61	69	903	100

Þróun íbúðarfjölda í núverandi byggð.

1.3.3 Tillögur að nýrri byggð við Leirtjörn

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að ný byggð rísi norðan Skyggnisbrautar á svæðinu niður að Leirtjörn. Land verður mótað þannig að Leirtjörn fær fasta bakka og rennsli frá henni stýrt í farveg um gilið austan byggðarinnar niður í Úlfarsá. Leirtjörn er árstíðarbundin tjörn og er lagt til að skoðað verði hvernig megi tryggja stöðugleika á vatnborði í tjörn af takmarkaðri stærð sem mótuð verði á svæðinu.

Reiknað er með að nýtt byggingarsvæði verði ríflega 6 ha að stærð og þar rúmist um 360 íbúðir í fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum, aðallega raðhúsum. Fjölbýlishúsin eru á lóðum við Skyggnisbraut en raðhúsin móta jaðar byggðarinnar við opna náttúru Úlfarsfells.

Gert er ráð fyrir að breyta Skyggisbraut og móta hana meira í anda borgargötu þar sem öllum ferðamáta er gert jafnhátt undir höfði. Lagt er til að miðeyja í götunni verði fjarlægð ásamt hringtorgi við Urðartorg. Komið verði fyrir hjólareinum báðum megin við götuna með einstefnu og breiðri gangstétt norðan megin við götuna þar sem sólar nýtur við. Byggð verði nokkuð samfelld við götuna að norðanverðu þannig að göturýmið njóti skjóls fyrir norðlægum áttum. Við götuna er kvöð um gróðursetningu götutrjáa og skal allur búnaður við trén og nægt rými fyrir vöxt rótarkerfis, til dæmis með rótarvænu burðarlagi, vera til staðar. Allt er þetta hugsað til þess að móta borgarrými í hinu byggða umhverfi fyrir íbúa hverfisins til að ferðast um og dvelja í sér til yndisauka.

Lagt er til að dagvöruverslun og önnur hverfisþjónusta verði á jarðhæðum húsa við Skyggisbraut einkum miðsvæðis við hverfistorg sem kemur í stað hringtorgs sem er í götunni og kallast Urðartorg. Byggð í hverfinu er þéttust við Skyggisbraut og mikill meirihluti íbúa býr í göngufæri við þá þjónustu sem þar verður til staðar.

Norðan við fjölbýlishúsa byggðina við útivistarsvæðið og tjörnina eru sérbýlishús, aðallega tveggja hæða raðhús með sameiginlegar lóðir á milli húsanna.

Nánar er fjallað um nýja byggð í kafla 2 um skipulagsskilmála.

Leirtjörn og aðgengi að henni er mikilvægur hluti af því útivistarsvæði sem umliggur nýja byggð norðan við Skyggisbraut. Ný byggð mun liggja að hluta þar sem Leirtjörn liggur í dag sé miðað við stærð hennar á vorin þegar vatn er hvað mest. Við útfærslu á tjörninni í nýju skipulagi skal huga sérstaklega að nýrri legu tjarnarinnar og möguleikum á að halda vatni í tjörninni allt árið til að auka útvistargildi svæðisins, hindra sandfok úr tjarnarbotninum en jafnframt minnka tjörnina ekki of mikið vegna neikvæðra áhrifa á fuglalíf sem heldur til á tjörninni á veturna. Bakkar hennar skulu útfærðir á mismunandi hátt til að auka fjölbreytileika svæðisins sem útivistarsvæðis og til að koma til móts við fuglalíf á tjörninni. Bakkar þar sem hætta er á að vatn flæði upp að byggð skulu vera brattir og með grjótklæðningu ef þurfa þykir.

Út við Leirtjörn er gert ráð fyrir útivistarstíg, a.m.k. 3,0 m breiðum sem tengist stígakerfi Úlfarsfells. Tengistígar skulu vera frá íbúðahverfi að útivistarstíg út frá gangstéttum sem tryggja gott aðgengi að útivistarstíg og þar með aðgengi að útivistarsvæði Úlfarsfells.

Gróður á útivistarsvæði við Leirtjörn skal taka mið af aðstæðum. Við bakka tjarnarinnar skal leitast við að endurheimta náttúrulegt gróðurlendi með áherslu á gróðursetningu íslenskra tegunda s.s. víðikjarr og gras sem þolir að vera tímabundið undir vatni. Fjær tjarnarbakkanum, upp við íbúðabyggðina, má notast við erlendar tegundir gróðurs til skjólmyndunar.

Við Leirtjörn, fyrir enda götu 3, er gert ráð fyrir leik og dvalarsvæði. Þar skal huga að aðgengi að vatninu sem hluta af útivistarsvæðinu, áningarstað og grasflöt til leikja. Einnig er þar gert ráð fyrir staðsetningu listaverks í sjónlínu eftir götu frá Urðartorgi.

Allt yfirborðsvatn af grænum svæðum í nýju hverfi norðan við Skyggisbraut skal leitt út í Leirtjörn, ýmist í opnum eða lokuðum rásum. Ef yfirborðsvatn af bílastæðum er leitt úr Leirtjörn skal tryggja viðeigandi hreinsun.

Austan við nýja íbúðabyggð, norðan við Skyggisbraut, er gert ráð fyrir nýju bílastæði fyrir allt að 30 bíla og áningarstað. Bílastæðið er ætlað fyrir göngufólk sem kemur til að stunda útivist á og við Úlfarsfell og kemur í stað bílastæðis við Skyggisbraut sem lendir undir íbúðabyggð.

ÚLFARSÁRDALSHVERFI - fjöldi íbúða - yfirlit norðar Skyggnisbrautar		
ný byggð norðan Skyggnisbrautar	breytingartillaga 2017	%
Fjölbýlishús (þrjár íbúðir og fleiri)		
Fjölbýlishús samtals	305	86
Sérbýlishús (ein til tvær íbúðir)		
raðhús	48	
parhús	0	
tvíbýlishús (sérhæðir)	0	
einbýlishús	0	
Sérbýlishús samtals	48	14
Heildarfjöldi íbúða í nýjum hverfishluta	353	100

Fjöldi íbúða í nýrri byggð við Leirtjörn.

1.3.4 Byggingar

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir að meginhluti bygginga verði tveggja til fimm hæða íbúðarhús. Byggð er þéttust efst í hverfinu við Skyggnisbraut en þynnist bæði til norðurs að Leirtjörn og til suðurs niður hlíðina að Úlfarsá.

Hæðir húsa eru ákveðnar þannig að þau trufli sem minnst útsýni frá næstu íbúðarhúsum og tekið er tillit til skuggavarps. Áhersla er lögð á að sem flestar íbúðir njóti í senn sólarljóss, útsýnis og rólegs umhverfis. Hús, sem standa næst helgunarsvæði Úlfarsár og Leirtjörn, mynda lágreista samfellda byggð sérbýlishúsa og smærri fjölbýlishúsa. Eitt af markmiðum skipulagsins er að mynda með þeim hætti skörp skil milli byggðar og landslags.

1.3.5 Skólar og leikskólar

Skóla ásamt menningarmiðstöð, sundlaug og íþróttastöðu er að finna sunnan við Úlfarsbraut í tengslum við útivistarsvæði í dalbotninum. Þessi aðstaða er öll utan marka þessa deiliskipulags og tilheyrir sérstöku deiliskipulagi fyrir útivistarsvæðið í Úlfarsárdal.

1.3.6 Verslun og þjónusta

Gert er ráð fyrir dagvöruverslun og annarri hverfisþjónustu miðsvæðis við Skyggnisbraut, við Urðartorg. Þar er byggðin þéttust og ætla má að langflestir íbúar séu búsettir innan 500 metra göngufjarlægðar frá þessum stað. Torgið er hugsað sem líflegur vettvangur mannlífs og viðburða í hverfinu. Þessi ráðstöfun er mjög í anda aðalskipulags um aukna sjálfbærni og vistvænar lausnir í nýjum hverfum eins og áður hefur komið fram.

1.3.7 Opin svæði og leikvellir

Eitt af meginmarkmiðum deiliskipulagsins er að tengja byggðina sem best við hin stóru og víðáttumiklu opnu svæði, hlíðar Úlfarsfells og dalbotninn, sem umlykja hana.

Flestar íbúðir í Úlfarsárdalshverfi eru í innan við 200 metra fjarlægð frá einu eða fleirum þessara útivistarsvæða. Innan hverfisins eru sameiginleg torg, garðar, dvalar- og leiksvæði fyrir alla aldurshópa, staðsett þannig að alls staðar er stutt í næsta útivistarsvæði.

1.3.8 Götur, torg og gönguleiðir

Megingötur hverfisins eru Skyggisbraut og Úlfarsbraut og liggja þær efst í hlíðinni og neðst við dalbotninn. Göturými Skyggisbrautar er um 30 metra breitt á milli húsa með breiðum gangstéttum beggja megin ásamt hjólareinum. Hugað verður að sérstakri hönnun göturýmisins eins og áður hefur komið fram.

Úlfarsbraut gerir stofnanir, skóla, leikskóla ásamt íþróttaaðstöðu og útivistarsvæði í dalnum aðgengileg. Gatan er hönnuð sérstaklega með 30 km hámarkshraða og rólega umferð að markmiði. Aðrar götur innan hverfisins eru húsagötur. Lagt er til að hámarkshraði þar verði ekki meiri en 15 - 30 km.

Leirtjörn og aðgengi að henni er mikilvægur hluti af því útivistarsvæði sem umliggur nýja byggð norðan við Skyggisbraut. Ný byggð mun liggja að hluta þar sem Leirtjörn liggur í dag sé miðað við stærð hennar á vorin þegar vatn er hvað mest. Við útfærslu á tjörninni í nýju skipulagi skal huga sérstaklega að nýrri legu tjarnarinnar og möguleikum á að halda vatni í tjörninni allt árið til að auka útivistargildi svæðisins, hindra sandfok úr tjarnarbotninum en jafnframt minnka tjörnina ekki of mikið vegna neikvæðra áhrifa á fuglalíf sem heldur til á tjörninni á veturna. Bakkar hennar skulu útfærðir á mismunandi hátt til að auka fjölbreytileika svæðisins sem útivistarsvæðis og til að koma til móts við fuglalíf á tjörninni. Bakkar þar sem hætta er á að vatn flæði upp að byggð skulu vera brattir og með grjótklæðningu ef þurfa þykir.

Út við Leirtjörn er gert ráð fyrir útivistarstíg, a.m.k. 3,0 m breiðum sem tengist stígakerfi Úlfarsfells. Tengistígar skulu vera frá íbúðahverfi að útivistarstíg út frá gangstéttum sem tryggja gott aðgengi að útivistarstíg og þar með aðgengi að útivistarsvæði Úlfarsfells.

Gróður á útivistarsvæði við Leirtjörn skal taka mið af aðstæðum. Við bakka tjarnarinnar skal leitast við að endurheimta náttúrulegt gróðurlendi með áherslu á gróðursetningu íslenskra tegunda s.s. víðikjarr og gras sem þolir að vera tímabundið undir vatni. Fjær tjarnarbakkanum, upp við íbúðabyggðina, má notast við erlendar tegundir gróðurs til skjólmyndunar.

Við Leirtjörn, fyrir enda götu 3, er gert ráð fyrir leik og dvalarsvæði. Þar skal huga að aðgengi að vatninu sem hluta af útivistarsvæðinu, áningarstað og grasflöt til leikja. Einnig er þar gert ráð fyrir staðsetningu listaverks í sjónlínu eftir götu frá Urðartorgi.

Allt yfirborðsvatn af grænum svæðum í nýju hverfi norðan við Skyggisbraut skal leitt út í Leirtjörn, ýmist í opnum eða lokuðum rásum. Ef yfirborðsvatn af bílastæðum er leitt úr Leirtjörn skal tryggja viðeigandi hreinsun.

Austan við nýja íbúðabyggð, norðan við Skyggisbraut, er gert ráð fyrir nýju bílastæði fyrir allt að 30 bíla og áningarstað. Bílastæðið er ætlað fyrir göngufólk sem kemur til að stunda útivist á og við Úlfarsfell og kemur í stað bílastæðis við Skyggisbraut sem lendir undir íbúðabyggð.

Strætó ekur hring um hverfið í dag. Áfram er gert ráð fyrir stoppistöð strætó á Skyggisbraut.

Gert er ráð fyrir blönduðu stígakerfi inni í hverfinu. Megin gönguleiðir liggja á gangstéttum meðfram götum. Tvær megin gönguleiðir liggja frá Skyggisbraut niður í dalinn. Þær fara ýmist um stíga eða meðfram götum. Gatnakerfið er þétttriðið og fjölbreytilegt með torgum og mismunandi

götumyndum. Þetta umhverfi gefur kost á margvíslegum og fjölbreytilegum gönguleiðum.

Öll svæði utan lóða eru á vegum Reykjavíkurborgar sem sér um uppbyggingu og viðhald þeirra.

1.3.9 Jarðfræði og sprungur

Deiliskipulagstillagan tekur tillit til þekktra sprungna og gerir ekki ráð fyrir að byggingar verði reistar á þekktum sprungum.

Við úttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunni. Finnist sprungur innan byggingarreits, verður leitað álits jarðfræðings og verkfræðings en byggingarfulltrúi metur hvort ráðlegt sé að byggja á sprungunni enda teljist hún óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri sprungu verður þess krafist að hús verði hannað með það í huga að þola minni háttar sprunguhreyfingar t.d. með styrkingu sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar leggja til og hanna. Kostnaðarauki, sem af slíku hlýst, fellur á lóðarhafa.

Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarluta mun skipulags- og byggingarnefnd skera úr um hvort lóð telst nothæf. Teljist lóð nothæf að mati skipulags- og byggingarnefndar enda þótt staðsetning fyrirhugaðrar byggingar breytist eða mögulegt umfang hennar minnki ber lóðarhafi kostnað af öllu því sem sprungum fylgir. Kjósi lóðarhafi hins vegar að skila lóðinni, þegar svo stendur á, fær hann einungis endurgreitt gatnagerðargjald og áfallinn kostnað vegna jarðvegsframkvæmda. Annar útlagður kostnaður t.d. vegna hönnunar verður ekki endurgreiddur. Í úthlutunarskilmálum einstakra lóða verður nánar kveðið á um hvaða útlagður kostnaður lóðarhafa er ekki tækur til endurgreiðslu ef lóð er skilað. Þar verður einnig að finna almennar leiðbeiningar til lóðarhafa um réttarstöðu hans í slíkum tilvikum auk þess sem sérstaklega verður gerð grein fyrir hvaða skilyrði lóðarhafi þarf að uppfylla til að fá gatnagerðargjald endurgreitt auk áfallins kostnaðar vegna jarðvegsframkvæmda.

Ef embætti byggingarfulltrúa eða umhverfis- og skipulagsráð metur hins vegar lóð svo að hún sé ekki byggileg vegna sprungna mun lóðarúthlutunin falla niður og lóðarhafi fá gatnagerðargjald endurgreitt ásamt sannanlega áföllnum kostnaði vegna hönnunar og jarðvegsframkvæmda þ.m.t. sérstakan kostnað vegna verkfræði og jarðfræðiráðgjafar sem nauðsynlegt var að leggja í vegna ástands lóðarinnar. Frekari kostnaður verður ekki greiddur.

1.3.10 Fornminjar

Skipulagssvæðið tilheyrir jörðunum Lambhaga og Úlfarsá (Kálfakot). Á svæðinu er að finna fjóra skráða minjastaði. Þeir eru eftirfarandi:

123799 – 258 – 11 Sumarbústaður/gróðurreitir

123799 – 258 – 12 Útihús

123799 – 258 – 13 Garður

123799 – 258 – 14 Sumarbústaður/gróðurreitir

Þess fyrir utan má finna stríðsminjar á svæðinu og þá sérstaklega steypa grunna eftir braggahverfin South Belvoir og Tientsin. Minjarnar nr. 258 – 11, 258 – 13 og 258 – 14 flokkast undir yngri minjar og gerir Minjasafn Reykjavíkur því enga athugasemd við að þeim verði raskað vegna framkvæmda.

Minjar nr. 258 – 12 Útihús verða rannsakaðar áður en til framkvæmda kemur, hvað þær varðar, svo hægt sé að skera úr um aldur þeirra og minjagildi. Aðrar minjar eru ekki sýndar á uppdrætti þar sem þær verða ekki rannsakaðar.

Komi áður óþekktar fornleifar í ljós á framkvæmdarsvæðinu meðan á framkvæmdum stendur ber framkvæmdaraðila að tilkynna borgarminjaverði og Fornleifavernd ríkisins fundinn í samræmi við 13. grein þjóðminjalaga nr. 107/2001.

1.3.11 Hljóðvist

VANTAR TEXTA

2 SKIPULAGSSKILMÁLAR

2.1 Sameiginleg ákvæði

2.1.1 Landnotkun

Í Úlfarsárdalshverfi er heimilt að byggja íbúðarhús og húsnæði fyrir verslun og þjónustu sem samræmist íbúðarbyggð einkum á jarðhæðum fjölbýlishúsa við Skyggisbraut. Vegna nálægðar við íbúðir er eingöngu heimilt að reka eftirtaldar tegundir veitingarstaða á jarðhæðum: Veitingahús, kaffihús, veitingastofu og veisluþjónustu samkvæmt lögum um veitinga- og gististaði. Með tilliti til grenndarhagsmuna er ekki æskilegt að heimila langan opnunartíma. Ekki er gert ráð fyrir gistiheimilum eða hótélrekstri innan deiliskipulagssvæðisins.

2.1.2 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 stigahús við íbúðir eru ekki leyfðir.

Í fjölbýlishúsum eru leyfðir kjallarar og reiknað með að þeir nýtist að hluta til sem bílageymslur í flestum tilvikum. Kjallarar eru leyfðir í sérbýlishúsum þar sem landhalli og jarðvegsdýpt gefa tilefni til.

Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásýnd götuhliða að Skyggisbraut og aðliggjandi götum, sem skilmálar gera ráð fyrir, verði náð. Þetta þýðir að hvert stigahús með aðliggjandi íbúðum skal hanna sem sérstaka einingu með tilheyrandi útlitseinkenni. Sambyggð sérbýlishús skal hanna sem eina heild. Ekki skal sami aðili hanna meira en eitt hús á hverri lóð. Sjá nánar kafla 2.2 Sérákvæði.

2.1.3 Íbúðarfjöldi og byggingarmagn

Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðarstærðir ofl. kemur fram í skilmálatöflu í kafla 3 hér á eftir. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi. Uppgefið byggingarmagn er hámark.

2.1.4 Byggingarlína

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. 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. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir 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 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.

2.1.5 Byggingarreitur

Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir 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 lóðum þar sem aðstæður eru hagstæðar með tilliti til lóðarstærðar og afstöðu til aðliggjandi lóða og byggingarreita getur umhverfis- og skipulagsráð samþykkt að heimila að byggingarhlutar nái lítillega út fyrir byggingarreiti, hvort heldur sem er yfir bundna eða opna byggingarlínu, þó aldrei meira en sem nemur 12% samtals af heildarbyggingarmagni hverrar lóðar. Einungis má nýta heimild þessa ef aðstæður eru samkvæmt mati skipulagsyfirvalda ekki íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa, enda hafi þeim verið kynnt tillagan.

Heimilt er þar sem svo hagar til að koma fyrir einangruðum rýmum í sökkli með aðgengi innan úr húsi. Ef rýmið er gluggalaust og án aðgengis utan frá, að undanskyldu björgunaropi, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber töflu í kafla 3.

2.1.6 Fjarlægð milli húsa

Víða er fjarlægð milli húsa minni en lágmarksfjarlægðir skv. grein 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Þar sem fjarlægð milli húsa eða byggingarreita er minni en skv. grein 9.7.5 skal fara að akvæðum í kafla 9.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

2.1.7 Byggingarefni, litir og áferð

Leyfður er eftirtalinn frágangur útveggja:

1. Málmklæðning úr galvanhúðuðu eða ryðfríu efni.
2. Lituð eða steind múrhúðun.
3. Timburklæðning.
4. Steinklæðning, -flísar.
5. Sjónsteypa.

Ytra byrði glugga skal vera úr áli eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Nota má harðvið í ytra byrði glugga þar sem gluggar falla inn í timburklæðningu.

Svalahandrið skulu vera úr ryðfríum málm eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni.

Hallandi þök skulu almennt vera klædd málm. Þar sem þakhalli fer niður fyrir leyfileg mörk málmklæðningar má nota þakpappa með ljósgráum steinmulningi. Á flöt þök komi gróðurþekja, hellur og/eða sjávarmöl af viðeigandi grófleika.

Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppdráttum.

2.1.8 Lóðir

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

Á teikningum skal meðal annars koma fram eftir því sem við á :

Yfirborðsfrágangur lóða, efnisval, hæðarsetningar og frágangur leiksvæða.

Staðsetning og frá gangur reiðhjólástæða, reiðhjólaskýla, sorpgeymslur og aðstaða 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. þrjá metra út frá húsi þar sem gluggar eru og íverurými innan við, sé þess kostur, nema við þær húshliðar sem snúa að götum og torgum.

Á nokkrum stöðum hagar svo til að raðhúsalóðir eru umkringdar af aðliggjandi lóðum og engin aðkoma að þeim nema í gegnum hús eða um nágrennalóðir. Við slíkar aðstæður ber nágrönnum að heimila aðkomu og umgang að þessum lóðum.

Þar sem gert er ráð fyrir steinsteyptum lóðarveggjum skulu þeir byggðir um leið og íbúðarhús.

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. Frágangur á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágangur á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um.

Á nokkrum stöðum hagar þannig til að bílastæði við götur á borgarlandi eru innan lóða. Á lóðarmörkum milli bílastæðis og götu skal lóðarhafi leggja kantstein sem er 50 mm hærra en aðliggjandi yfirborð fullfrágenginnar götu þannig að flötur bílastæða sé 50 mm hærra en yfirborð götu. Þennan frágangur á lóðarmörkum skal lóðarhafi framkvæma á eigin kostnað.

Á lóðum með stofnfjárframlagi þar sem byggðar verða íbúðir til skilyrtra nota skal gróðursetja tré og runna við bílastæði eins og sýnt er á skýringaruppdrætti. Fyrirkomulag gróðurs skal koma fram á séruppdrætti lóðar sem fylgir aðalteikningum við byggingarleyfisumsókn.

Frágangur lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt.

2.1.9 Bílastæði og bílageymslur

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.

Sérbýli: 1 stæði í bílageymslu og 2 stæði utanhúss.

Ekki eru talin stæði í bílageymslum sérbýlishúsa þar sem bílastæði eru fyrir framan innkeyrsludyr.

Undanþegnar ofangreindri bílastæðakröfu eru lóðir með stofnfjárframlagi þar sem byggðar verða íbúðir til skilyrtra nota. Umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar er heimilt að samþykkja frávik frá skilmálum þessum fyrir einstakar lóðir þegar um er að ræða húsnaði sem fellur undir markmið laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

Á þeim lóðum skal vera u.þ.b. eitt bílastæði á jörðu fyrir hverja íbúð. Ekki er gerð krafa um bílastæði í bílageymslum. Sem mótvægisáðgerð til að koma í veg fyrir of stóra bílastæðafláka á þeim lóðum þar sem vikið er frá kröfu skilmála um fjölda bílastæða og bílageymslur í kjöllum er gerð sérstök krafa um gerð bílastæða og fyrirkomulag gróðurs umhverfis bílastæði á lóð. Fyrirkomulag bílastæða kemur fram á deiliskipulagsupprætti og fyrirkomulag gróðurs kemur fram á skýringarupprætti fyrir lóð.

Bílastæði á borgarlandi eru almenn stæði sem ekki má sérmerkja íbúðum eða telja með í bílastæðabókhalda fyrir einstakar lóðir.

Kvöð um almenningssnotkun er á stæðum við skóla, leikskóla og aðrar þjónustustofnanir og skulu þau opin almenningi utan skóla- og vinnutíma.

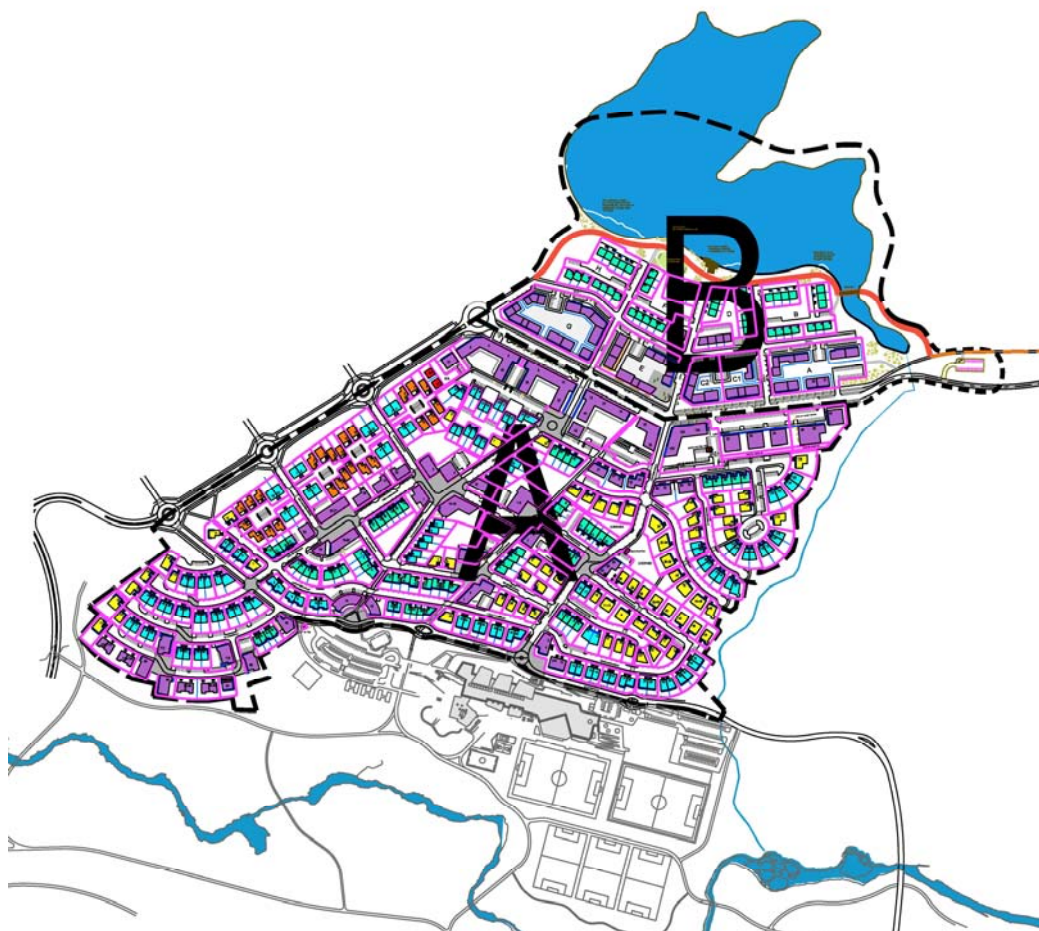
2.2 Sérákvæði

2.2.1 Reitaskipting og íbúðargerðir

Deiliskipulagssvæðinu er skipt í tvo umfjöllunarhluta.

Svæði A: Svæði sunnan Skyggnisbrautar.

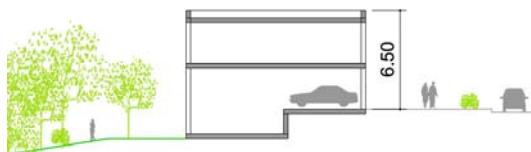
Svæði B: Svæði norðan Skyggnisbrautar (nýr hverfishluti).



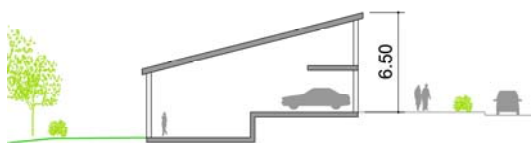
Svæðaskipting deiliskipulags

2.2.2 Sambyggð og sérstæð sérbýlishús

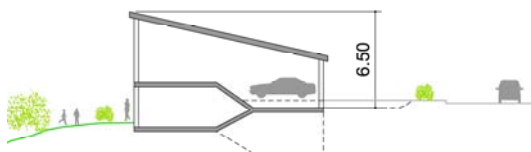
Sambyggð og sérstæð sérbýlishús eru á þremur til fjórum pöllum þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi eða á tveimur hæðum með innbyggðum bílgeymslum. Sjá skýringarmyndir.



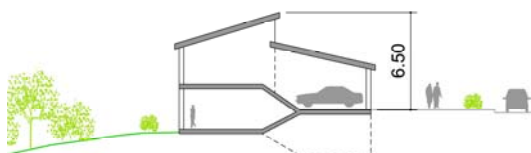
Dæmi um stallað sérbýlishús með flötu þaki í hallandi landi neðan við götu.



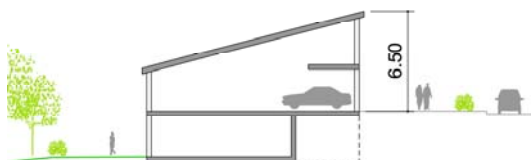
Dæmi um stallað sérbýlishús með einhalla þaki í hallandi landi neðan við götu.



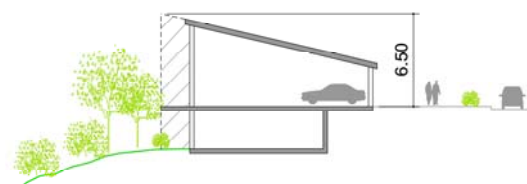
Dæmi um stallað sérbýlishús með einhalla þaki í hallandi landi neðan við götu.



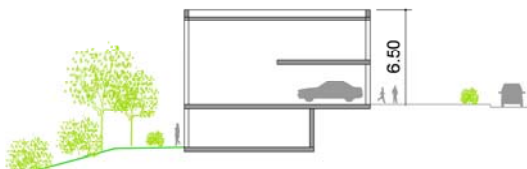
Dæmi um stallað sérbýlishús með tvíhalla þaki neðan við götu.



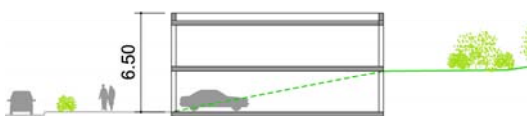
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með hallandi þaki í miklum halla neðan við götu.



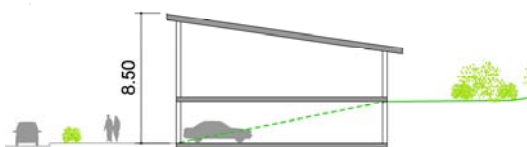
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með hallandi þaki í miklum halla neðan við götu.



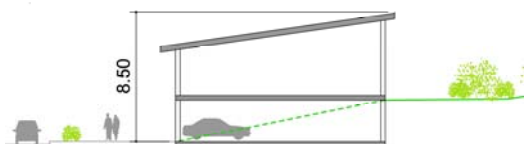
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með flötu þaki í miklum halla neðan við götu.



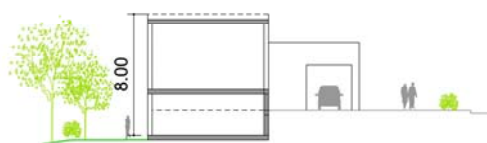
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með flötu þaki í miklum halla ofan við götu.



Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með einhalla þaki í miklum halla ofan við götu.



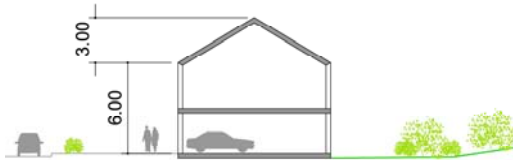
Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með einhalla þaki í miklum halla ofan við götu.



Dæmi um tveggja hæða sérbýlishús með hallandi þaki. Skorið þvert á landhalla, aðkoma að langhlið.



Dæmi um tveggja hæða tvíbýlishús með flötu þaki.



Dæmi um tveggja hæða raðhús með mænispaki.

Hönnun húsa og lóða:

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skulu hönnuðir aðlaga húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð.

Þar sem áður var gert ráð fyrir einbýlishúsum í Gefjunar- og lðunnarbrunni verður heimilt að hafa tvíbýlishús til dæmis með sérhæðafyrirkomulagi. Reiknað er með að innbyggður bílskúr verði valkvæður og minni íbúð geti verið á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð þar sem byggingarreitur efri hæðar er að jafnaði stærri. Aðkoma að íbúð á efri hæð skal vera á neðri hæð um forstofu og innanhússtiga. Ef heimild til byggingar tvíbýlishúss verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.

Í einbýlishúsum, þar sem það á við samkvæmt mati embættis byggingarfulltrúa, er heimilt að gera aukaíbúðir í einbýlishúsum. Aukaíbúð skal tilheyra aðalíbúð og verður ekki skilgreind eða skráð sem sérstök eign. Ef heimild til aukaíbúðar verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.

Húshæð á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar):

Leyfðar eru tvær fullar hæðir eða þrjár til fjórir pallar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarkshæð byggingar er 6,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA) þar sem aðkomuhæð er efri hæð. Hámarkshæð byggingar er 8,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar þar sem aðkomuhæð er neðri hæð. Sjá skýringarmyndir. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Húshæð á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

Leyfðar eru tvær fullar hæðir eða þrjár til fjórir pallar, þar sem grunnflötur er stallaður í hæð til aðlögunar að landi, eftir aðstæðum. Hámarksvegghæð tveggja hæða bygginga er 6,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksvegghæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksvegghæð. Sjá skýringarmyndir. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og

loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Þakgerðir á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar):

Þök skulu vera flöt og/eða einhalla með halla innan við 15°. Halli skal vera þvert á götu og val er um það hvort þak rís á móti götu eða undan. Markmiðið er að þakform bygginga komi fram sem samspil flatra þaka og lágreistra, einhalla þaka með andstæða halla.

Þakgerðir á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

Þök sérbýlishúsa á svæði B skulu vera mænisþök eða flöt þök. Mæni skal að jafnaði vera samsíða þeirri götu sem húsið stendur við. Þakhalli skal ekki vera minni en 10 gráður. Heimilt er að hafa mismunandi þakhalla, stalla mæni eða snúa í undantekningartilvikum, vera með misháa mæna eða blanda saman hallandi og flötum þökum á einstökum húsum í beinum raðhúsasamstæðum. Nauðsynlegt er að ná fram hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun.

Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksvegghæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksvegghæð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykfáfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Útbyggingar og svalir:

Sbr. kafli 2.1.4. Heimilt er að gera þaksvalir.

Bílgeymslur og bílastæði:

Bílgeymslur eru innbyggðar á aðkomuhæð. Útfæra má bílgeymslur sem bílskýli þar sem við á.

Lóðarfrágangur:

Lóðarfrágangur skal vera skv. kafla 2.1.8 Lóðir.

Kvaðir á lóðum:

Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði í gili skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði. Hæðarmun skal taka upp með samræmdri grjóthleðslu.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 23A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða nr. 23-41 við Friggjarbrunn.

Íbúar kosta og sjá um uppbyggingu, frágang og viðhald sameiginlegra lóða í samræmi við ákvæði laga um fjöleignahús.

Almenn göngukvöð er á lóðinni 23A við Friggjarbrunn. Kvöð um kantsteinsfrágang á lóðum milli bílastæða og götu á lóðunum Friggjarbrunnur 23-41 og 23A, sbr. kafla 2.1.8 Lóðir.

Almenn göngukvöð er á lóðunum Urðarbrunnur 33-35 og Urðarbrunnur 130-134.

Almenn göngukvöð er um sameiginlegar lóðir fjölbýlis- og sérbýlishúsa á svæði B.

Hljóðvist:

Tryggð verður hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum húsa er snúa að Mímisbrunni með hljóðvörnum á borgarlandi á kostnað Reykjavíkurborgar.

Til þess að tryggja hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum sérbýlishúsa við Úlfarsbraut skulu

lóðarhafar byggja hljóðvarnarveggi á lóðum sínum þar sem sýnt er á deiliskipulagsupprætti. Sjá ennfremur skýringarupprátt.

2.2.3 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.

Fjölbýlishús við Skyggisbraut, eru 3-5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin vestan Urðartorgs standa í halla. Bílageymsluhæð er að fullu niðurgráfin að Skyggisbraut. Austustu húsin standa á nánast flötu landi.

Hönnun húsa og lóða á svæði A (sunnan Skyggisbrautar):

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skal aðlaga húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð.

Stigahús skulu vera lokuð og upphituð. Fjölbýlishúsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrými á lóð. Á mótum kemur að húsin standa víða við torg þar sem ágæt útivistarrými fyrirfinnast. Einnig er gert ráð fyrir að þakgarðar fylgi öllum stærri íbúðum og rúmgóðar svalir þeim minni.

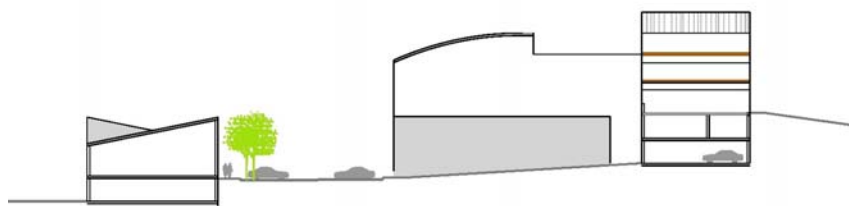
Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppráttum, sbr. 2.1.8 Lóðir.



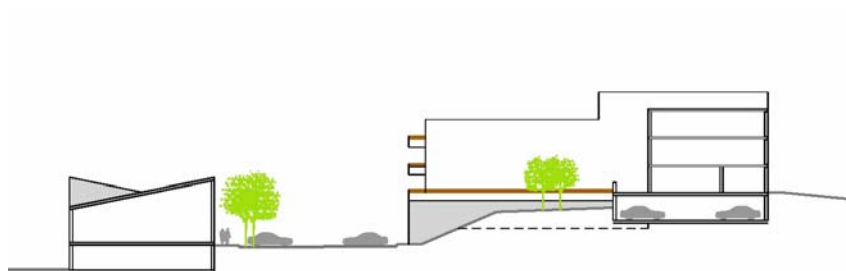
Dæmi um fjölbýlishús séð frá Skyggisbraut til suðurs.



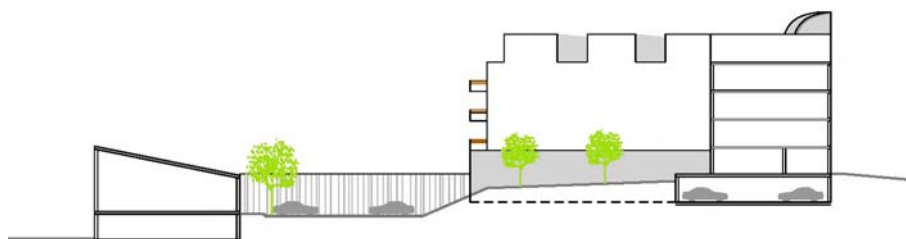
Dæmi um fjölbýlishús við sunnanverða Skyggisbraut, séð frá Friggjarbrunni.



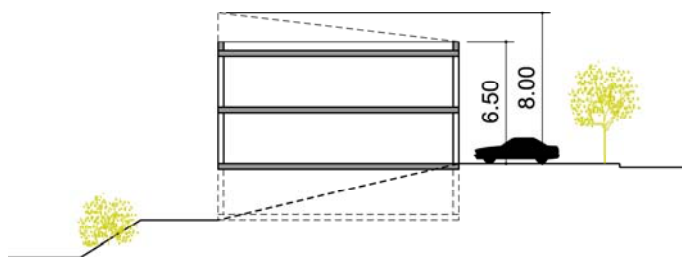
Dæmigert snið í fjölbýlishús við sunnanverða Skyggisbraut og sérbýlishús við Friggjarbrunn.



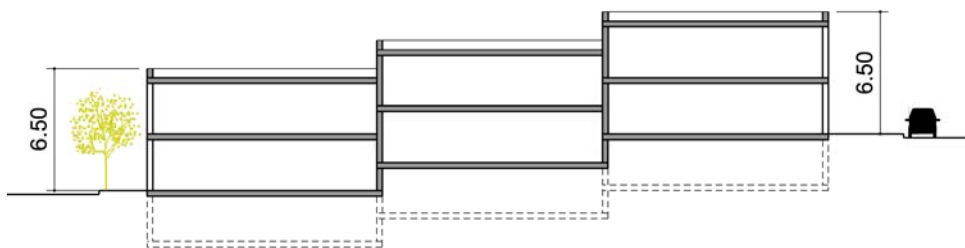
Dæmigert snið í fjölbýlishús við sunnanverða Skyggisbraut og sérbýlishús við Friggjarbrunn.



Dæmigert snið í fjölbýlishús við sunnanverða Skyggisbraut og sérbýlishús við Friggjarbrunn.



Dæmigert snið í tveggja hæða fjölbýlishús inni í hverfi á svæði A (sunnan Skyggisbrautar).



Dæmigert snið í tveggja hæða fjölbýlishús inni í hverfi á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar). Húsið er stallað til aðlögunar að landi.

Á lóð nr. 25-27 við Freyjubrunn og á lóð nr. 3-5 við Friggjarbrunn getur verið erfitt að koma fyrir leiksvæðum innan lóðar. Ef ekki reynist mögulegt að uppfylla kröfur um leiksvæði barna innan þessara lóða skal Reykjavíkurborg, í samráði við lóðarhafa, koma fyrir leikaðstöðu við þessi hús, á torgsvæðum eða á nærliggjandi opnum svæðum.

Hönnun húsa og lóða á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð. Húsin standa á lóðum norðan Skyggnisbrautar og móta götummynd norðurhliðar götunnar. Húsin fylgja bundinni byggingarlínu meðfram götunni með þeim frávikum sem skilmálar leyfa. Gert er ráð fyrir verslun og þjónusturýmum á jarðhæðum tiltekinna húsa við götuna. Í göturýminu næst húsunum eru sérnotafletir jarðhæðaríbúða þar sem það á við forgarðar sem handhafar rýmanna móta. Heimilt er að skilja að opinbert rými og sérnotafleti með lágu limgerði eða gróðri og timburgirðingum að hámarki 1.20 metrar að hæð. Víxla skal gróðri og girðingum með hæfilegu millibili. Útfærsla á þessu fyrirkomulagi skal fylgja lóðarteikningum landslagsarkitekts sem eins og áður segir eru hluti aðalteikninga.

Húshæð á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar):

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 hámarkshæð tveggja hæða bygginga 8,0 metrar og hámarkshæð þriggja hæða bygginga 11,0 metrar.

Fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut mega vera 3-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílgeymsluhæðar.

Álma, sem gengur til suðurs meðfram Friggjarbrunni, skal ekki vera hærri en 11,2 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Aðrar álmur, sem ganga til suðurs, ásamt álmu meðfram Mímisbrunni og samtengdri byggingu á lóðinni nr. 51 við Friggjarbrunn, skulu ekki vera hærri en 11,2 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar.

Hámarkshæð fjögurra hæða bygginga við Skyggnisbraut er 12,0 metrar yfir viðmiðunarkóta jarðhæðar við Skyggnisbraut. Hámarkshæð fimmhæða bygginga má vera 15,0 metrar yfir viðmiðunarkóta jarðhæðar að Skyggnisbraut.

Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjálkvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó

fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Húshæð á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

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

Fjölbýlishús við norðanverða Skyggnisbraut mega vera 3-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar sem er að fullu niðurgrafin.

Hámarksveggshæð tveggja hæða bygginga er 6,0 metrar og þriggja hæða bygginga 9,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).

Hámarksveggshæð fjögurra hæða bygginga við Skyggnisbraut er 12,0 metrar viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA).

Hámarksveggshæð fimmhæða bygginga má vera 15,0 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA). Ef þök eru flöt bætast 0,50 metrar við uppgefnar veggshæðir.

Þak má ná upp fyrir uppgefna hámarksveggshæð eins og þakhalli krefst en aldrei meira en 3.0 metra upp fyrir hámarksveggshæð. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak svo sem lyftuhús, þakgluggar, reykháfar og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.

Þakgerðir á svæði A (sunnan Skyggnisbrautar):

Þök fjölbýlishúsa á svæði A 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 rís 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.

Þakgerðir á svæði B (norðan Skyggnisbrautar):

Þök fjölbýlishúsa á svæði B skulu vera mænisþök eða flöt þök. Mænir skal að jafnaði vera samsíða þeirri götu sem húsið stendur við. Þakhalli skal ekki vera minni en 10 gráður á hallandi þökum. Heimilt er að hafa mismunandi þakhalla, stalla mæni eða snúa í undantekningartilvikum, vera með misháa mæna, hafa efstu hæð inndregna eða blanda saman hallandi og flötum þökum á einstökum húsum í beinum húsamstæðum. Æskilegt er að ná fram hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun.

Útbyggingar og svalir:

Sbr. kafli 2.1.4. Heimilt er að gera þaksvalir.

Bílageymslur og bílastæði:

Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgrafnar 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.

Lóðarfrágangur:

Lóðarfrágangur skal vera skv. kafla 2.1.8 Lóðir.

Við fjölbýlishús við sunnanverða Skyggnisbraut skal afmarka garða til suðurs að Friggjarbrunni með limgerði meðfram gangstéttum og bílastæðum.

Kvaðir á lóðum:

Jaðarlóðir sem eiga lóðarmörk að útivistarsvæði í gili skulu hafa samræmdan frágang að útivistarsvæði. Hæðarmun skal taka upp með samræmdri grjóthleðslu.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 47A við Friggjarbrunn skal vera sameign lóða veitustofnana nr. 47 og 49 við Friggjarbrunn.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 51A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða nr. 51 og 53 við Friggjarbrunn og nr. 2-6 við Skyggnisbraut.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 53A við Friggjarbrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða nr. 53 og 55-57 við Friggjarbrunn og nr. 2-6 og 8-12 við Skyggnisbraut.

Sameiginleg aðkomu- og bílastæðalóð nr. 31A við Freyjubrunn skal vera sameign aðliggjandi lóða nr. 31 og 33 við Freyjubrunn.

Kvöð um kantsteinafrágang á lóðarmörkum milli bílastæða og götu á lóðunum Skyggnisbraut 2-12 og 14-18, Urðarbrunnur 33-35 og 130-134, Friggjarbrunnur 42-44 og 53-57, Úlfarsbraut 116, Gerðarbrunnur 2-10, Freyjubrunnur 16-20, sbr. 2.1.8 Lóðir.

Almenn göngukvöð er um sameiginlegar lóðir fjölbýlis og sérbýlishúsa á svæði B.

Hljóðvist:

Gerðar verða ráðstafanir til að tryggja hljóðvist innan leyfilegra marka á lóðum húsa næst Mímisbrunni. Gera skal ráðstafanir við hönnun fjölbýlishúsa er snúa að götu/torgi til að tryggja fullnægjandi hljóðvist innanhúss. Tryggja skal með sértækum aðgerðum leyfilegt hljóðstig á þakgórðum og svölum. Gera skal ráðstafanir við hönnun fjölbýlishúsa við Skyggnisbraut er snúa að götunni til að tryggja fullnægjandi hljóðvist innanhúss. Um er að ræða norðlægar hliðar húsa. Ekki skal gera ráð fyrir svölum og svalagöngum nema þeim sé unnt að loka með gleri á hljóðheldan hátt. Við alla opnanlega glugga skal t.d. gera ráð fyrir útloftunarbúnaði með hljóðgildru eða hliðstæðum búnaði sem gerir kleift að lofta húsrými eðlilega án þess að opna glugga.

Við Úlfarsbraut er kvöð um að hljóðvarnarveggir, jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnaraðgerðir skulu vera innan lóðarmarka. Gæta skal samræmis við útfærslu þeirra.

3 SKILMÁLATÖFLUR

Skilmálatöflur fyrir svæði A, sunnan Skyggisbrautar. Hér má lesa sérskilmála fyrir hverja lóð. Lóðir eru flokkaðar eftir götuheitum.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bilag.	Nhlf. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Úlfarsbraut								
Hús nr. 2-4	Parhús	2	832	530	0,64	2	4	
Hús nr. 6-8	Parhús	2	715	410	0,57	2	4	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	597	438	0,73	2	4	
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	407	227	0,56	1	2	
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	607	349	0,57	1	2	
Samtals			3.158	1.954		8	16	
Hús nr. 18-20	Parhús	2	781	526	0,67	2	4	
Hús nr. 22-24	Parhús	2	779	448	0,58	2	4	
Hús nr. 26-28	Parhús	2	708	392	0,55	2	4	
Hús nr. 30-32	Parhús	2	676	392	0,58	2	4	
Hús nr. 34-36	Parhús	2	572	444	0,78	2	4	
Hús nr. 38-40	Parhús	2	622	448	0,72	2	4	
Hús nr. 42-44	Parhús	2	609	467	0,77	2	4	
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	440	284	0,65	1	2	
Samtals			5.187	3.401		15	30	
Hús nr. 48	Fjölbýlishús	3	570	1.234	2,16	9	10	
Lóð nr. 48A	Veitustofn.		35				0	
Hús nr. 50-56	Raðhús	2	1.008	750	0,74	4	8	
Hús nr. 58-60	Parhús	2	684	440	0,64	2	4	
Hús nr. 62-64	Parhús	2	684	440	0,64	2	4	
Hús nr. 66-68	Parhús	2	611	400	0,65	2	4	
Hús nr. 70-72	Parhús	2	600	400	0,67	2	4	
Hús nr. 74	Einbýlishús	2	359	224	0,62	1	2	
Hús nr. 76	Einbýlishús	2	778	390	0,50	1	2	
Hús nr. 78	Einbýlishús	2	500	384	0,77	1	2	
Samtals			5.829	4.662		24	40	
Hús nr. 80	Fjölbýlishús	3	1.315	12.420	9,44	9	22	3P ómerkt í götu
Hús nr. 82	Fjölbýlishús*	2,5	539	833	1,55	4	5	
Hús nr. 84-88	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Hús nr. 90-94	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Hús nr. 96	Fjölbýlishús*	2,5	611	1.225	2,01	6	7	
Hús nr. 98	Fjölbýlishús*	2,5	558	1.225	2,20	6	7	
Hús nr. 100-104	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Hús nr. 106-110	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Hús nr. 112	Einbýlishús	2	707	366	0,52	1	2	
Hús nr. 114	Fjölbýlishús	3	689	1.306	1,90	9	15	
Hús nr. 116	Fjölbýlishús	3	979	1.362	1,39	9	18	
Samtals			8.306	21.137		68	112	
Úlfarsbraut samtals			22.479	31.154	1,39	115	198	
Freyjubrunnur								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	480	284	0,59	1	2	
Hús nr. 3-5	Parhús	2	572	380	0,66	2	4	
Hús nr. 7-9	Parhús	2	514	324	0,63	2	4	
Hús nr. 11	Einbýlishús	2	621	244	0,39	1	2	
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	530	300	0,57	1	2	
Hús nr. 15-21	Raðhús	2	989	944	0,95	4	8	
Hús nr. 23	Fjölbýlishús*	2,5	610	755	1,24	5	11	
Hús nr. 25-27	Fjölbýlishús*	2,5	871	1.566	1,80	8	16	
Hús nr. 29	Fjölbýlishús*	2,5	804	788	0,98	5	6	4P ómerkt í götu
Hús nr. 31	Fjölbýlishús*	2,5	592	788	1,33	7	6	4P ómerkt í götu
Lóð nr. 31A	Bílastæðalóð		209				0	
Hús nr. 33	Fjölbýlishús*	2,5	496	788	1,59	7	6	5P ómerkt í götu
Samtals			7.287	7.161	0,98	43	67	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.041	838	0,80	4	8	
Hús nr. 10-14	Raðhús	2	1.025	728	0,71	3	6	
Hús nr. 16-20	Fjölbýlishús*	2,5	1.351	2.370	1,75	14	26	
Hús nr. 22-32	Raðhús	2	1.562	1.344	0,86	6	12	
Samtals			4.979	5.280	1,06	27	52	
Freyjubr. samtals			12.266	12.441	1,01	70	119	
Gefjunarbrunnur								
Hús nr. 1-3	Parhús	2	686	510	0,74	2	4	
Hús nr. 5	tvíbýlishús	2	342	211	0,62	2	3	
Hús nr. 7	tvíbýlishús	2	349	211	0,60	2	3	
Hús nr. 9	tvíbýlishús	2	351	210	0,60	2	3	
Hús nr. 11	tvíbýlishús	2	334	210	0,63	2	3	
Hús nr. 13	tvíbýlishús	2	333	211	0,63	2	3	
Hús nr. 15	tvíbýlishús	2	333	211	0,63	2	3	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	800	510	0,64	2	4	
Samtals			3.528	2.284	0,65	16	26	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	733	498	0,82	2	4	
Hús nr. 6	tvíbýlishús	2	291	211	0,73	2	3	
Hús nr. 8	tvíbýlishús	2	291	211	0,73	2	3	
Hús nr. 10	tvíbýlishús	2	451	220	0,49	2	3	
Hús nr. 12	tvíbýlishús	2	262	200	0,76	2	3	
Hús nr. 14	tvíbýlishús	2	295	209	0,71	2	3	
Hús nr. 16	tvíbýlishús	2	288	211	0,73	2	3	
Hús nr. 18	tvíbýlishús	2	296	211	0,71	2	3	
Hús nr. 20-22	Parhús	2	818	498	0,61	2	4	
Samtals			3.725	2.469	0,66	18	29	
Gefjunarbr. samtals			7.253	4.753	0,66	34	55	
Lofnarbrunnur								
Hús nr. 1-7	Fjölbýlishús	2	1.267	1.200	0,95	10	16	fj. P m. v. íb.stærðir
Samtals						10	16	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	663	468	0,71	2	4	
Hús nr. 6-8	Parhús	2	711	470	0,66	2	4	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	667	440	0,66	2	4	
Hús nr. 14	Fjölbýlishús*	2,5	664	1.512	2,28	8	9	P sem vantar er í götu
Hús nr. 16	Fjölbýlishús*	2,5	610	978	1,60	4	5	P sem vantar er í götu
Hús nr. 18-20	Parhús	2	528	344	0,65	2	4	
Hús nr. 22-28	Raðhús	2	915	680	0,74	4	8	
Hús nr. 30	Einbýlishús	2	650	360	0,55	1	2	
Hús nr. 32-34	Parhús	2	665	480	0,72	2	4	
Hús nr. 36-38	Parhús	2	665	480	0,72	2	4	
Hús nr. 40-42	Parhús	2	665	480	0,72	2	4	
Hús nr. 44-46	Parhús	2	695	550	0,79	2	4	
Samtals			8.098	7.242	0,89	33	56	
Lofnarbr. samtals			8.098	7.242	0,89	43	72	
Friggjarbrunnur								
Hús nr. 1	Fjölbýlishús*	2,5	646	1.238	1,92	6	6	P sem vantar er í götu
Hús nr. 3-5	Fjölbýlishús*	2,5	1.586	2.436	1,54	12	25	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	388	258	0,66	1	2	
Hús nr. 9-11	Parhús	2	420	364	0,87	2	4	
Hús nr. 13-15	Parhús	2	561	364	0,65	2	4	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	396	364	0,92	2	4	
Hús nr. 21	Einbýlishús	2	318	247	0,78	1	2	
Hús nr. 23-25	Parhús	2	619	424	0,68	2	4	
Lóð nr. 23A	Bílastæðalóð		1.030			0	0	
Hús nr. 27-29	Parhús	2	425	364	0,86	2	4	
Hús nr. 31-33	Parhús	2	471	364	0,77	2	4	
Hús nr. 35-37	Parhús	2	425	364	0,86	2	4	
Hús nr. 39-41	Parhús	2	486	364	0,75	2	4	
Hús nr. 43-45	Parhús	2	918	410	0,45	2	4	
Hús nr. 47	Veitustofn	1	248	100	0,40	0	0	
Lóð nr. 47A	Aðkomulóð		517			0	0	
Hús nr. 49	Veitustofn	1	309	100	0,32	0	0	
Hús nr. 51	Fjölbýlishús	3	683	952	1,39	10	14	
Lóð nr. 51A	Aðkomulóð		226			0	0	
Samtals			10.673	8.713	0,82	48	85	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	648	406	0,63	2	4	P sem vantar er í götu
Hús nr. 6-8	Parhús	2	724	408	0,56	2	4	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	724	408	0,56	2	4	
Hús nr. 14-16	Fjölbýlishús*	2,5	1.524	2.523	1,66	13	14	
Hús nr. 18	Fjölbýlishús*	2,5	636	839	1,32	7	11	
Hús nr. 20-22	Parhús	2	693	408	0,59	2	4	
Hús nr. 24-26	Parhús	2	693	408	0,59	2	4	
Hús nr. 28-30	Parhús	2	663	408	0,62	2	4	
Hús nr. 32	Einbýlishús	2	456	340	0,75	1	2	
Hús nr. 34-40	Raðhús	2	1.388	998	0,72	4	8	
Samtals			8.149	7.146	0,88	37	59	
Friggjarbr. samtals			18.822	15.859	0,84	85	144	
Iðunnarbrunnur								
Hús nr. 1-3	Parhús	2	831	470	0,57	2	4	
Hús nr. 5	tvíbýlishús	2	337	211	0,63	2	3	
Hús nr. 7	tvíbýlishús	2	345	211	0,61	2	3	
Hús nr. 9	tvíbýlishús	2	444	185	0,42	2	3	
Hús nr. 11	tvíbýlishús	2	323	185	0,57	2	3	
Hús nr. 13	tvíbýlishús	2	442	211	0,48	2	3	
Hús nr. 15	tvíbýlishús	2	357	211	0,59	2	3	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	767	470	0,61	2	4	
Samtals			3.846	2.154	0,56	16	26	
Hús nr. 2-4	Parhús	2	813	498	0,61	2	4	
Hús nr. 6	tvíbýlishús	2	333	211	0,63	2	3	
Hús nr. 8	tvíbýlishús	2	333	211	0,63	2	3	
Hús nr. 10	tvíbýlishús	2	363	185	0,51	2	3	
Hús nr. 12	tvíbýlishús	2	384	185	0,48	2	3	
Hús nr. 14	tvíbýlishús	2	369	211	0,57	2	3	
Hús nr. 16	tvíbýlishús	2	377	211	0,56	2	3	
Hús nr. 18-20	Parhús	2	969	498	0,51	2	4	
Samtals			3.941	2.210	0,56	16	26	
Iðunnarbr. samtals			7.787	4.364	0,56	32	52	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Sifjarbrunnur								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	392	281	0,72	1	2	
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	432	284	0,66	1	2	
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	456	400	0,88	1	2	
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	479	305	0,64	1	2	
Samtals			1.759	1.270	0,72	4	8	
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.426	920	0,65	4	8	
Hús nr. 10-16	Raðhús	2	1.199	838	0,70	4	8	
Hús nr. 18-24	Raðhús	2	1.170	848	0,72	4	8	
Hús nr. 26	Einbýlishús	0	451	255	0,57	1	2	
Hús nr. 28	Einbýlishús	0	403	255	0,63	1	2	
Hús nr. 30	Einbýlishús	0	355	225	0,63	1	2	
Hús nr. 32	Einbýlishús	0	341	295	0,87	1	2	
Samtals			5.345	3.636	0,68	16	32	
Sifjarbr. samtals			7.104	4.906	0,69	20	40	
Sjafnarbrunnur								
Hús nr. 1-3	Fjölbýlishús*	2,5	1.908	2.772	1,45	15	29	
Hús nr. 5-9	Raðhús	2	845	730	0,86	3	6	
Hús nr. 11-19	Raðhús	2	1.471	1.280	0,87	5	10	
Samtals			4.224	4.782	1,13	23	45	
Hús nr. 2	Fjölbýlishús*	2,5	866	1.955	2,26	9	10	P sem vantar er í götu
Hús nr. 4-10	Raðhús	2	953	1.010	1,06	4	8	
Samtals			1.819	2.965	1,63	13	18	
Sjafnarbr. samtals			6.043	7.747	1,28	36	63	
Skyggisbraut og Friggjarbrunnur (Húsnúmer við tvær götur á sömu lóð)								
S.br. 2-6 og F.br 53	Fjölbýlishús	4	3.158	7.380	2,34	61	88	P sem vantar er í götu
Lóð nr. 53A	Bílastæðalóð		711			0	0	
S.br. 8-12 & F.br 55-57	Fjölbýlishús**	3,5	3.040	7.188	2,36	51	86	P sem vantar er í götu
S.br. 14-18 & F.br. 42	Fjölbýlishús**	3,5	3.820	5.670	1,48	52	78	P sem vantar er í götu
Samtals			10.729	20.238	1,89	164	252	
Skyggisbraut								
Skyggisbraut 20-24	Fjölbýlishús	4	4.793	4.800	1,00	51	64	
Skyggisbraut 26-30	Fjölbýlishús	4	3.379	5.864	1,74	38	59	
Samtals			8.172	10.664	1,30	89	123	
Nönnubrunnur								
Hús nr. 1	Fjölbýlishús*	2,5	1.026	1.527	1,49	10	20	
Samtals			1.026	1.527	1,49	10	20	
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	866	872	1,01	4	8	
Samtals			866	872	1,01	4	8	
Nönnubr. samtals			1.892	2.399	1,27	14	28	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksst ærð húsn. m. bílag.	Nhíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Gerðarbrunnur								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	484	265	0,55	1	2	
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	315	215	0,68	1	2	
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	440	295	0,67	1	2	
Hús nr. 7	Einbýlishús	2	454	295	0,00	1	2	
Hús nr. 9	Einbýlishús	2	671	390	0,58	1	2	
Hús nr. 11-13	Einbýlishús	2	674	390	0,58	1	2	
Hús nr. 15	Einbýlishús	2	424	255	0,60	1	2	
Hús nr. 17-19	Parhús	2	560	495	0,88	2	4	
Samtals			4.023	2.600	0,65	9	18	
Hús nr. 2-10	Fjölbýlishús	2	1.464	1.465	1,00	12	19	t.d. 12 úti, 7 inni
Hús nr. 12-14	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 16-18	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 20-22	Parhús	2	594	450	0,76	2	4	
Hús nr. 24-26	Parhús	2	605	455	0,75	2	4	
Hús nr. 28-30	Parhús	2	752	505	0,67	2	4	
Hús nr. 32-34	Parhús	2	745	500	0,67	2	4	
Hús nr. 36-38	Parhús	2	710	500	0,70	2	4	
Hús nr. 40-42	Parhús	2	663	475	0,72	2	4	
Hús nr. 44	Einbýlishús	2	467	305	0,65	1	2	
Hús nr. 46	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 48	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 50	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 52-54	Einbýlishús	2	550	340	0,62	1	2	
Hús nr. 56	Einbýlishús	2	399	280	0,70	1	2	
Hús nr. 58	Einbýlishús	2	440	280	0,64	1	2	
Hús nr. 60	Einbýlishús	2	399	280	0,70	1	2	
Samtals			10.626	7.755	0,73	36	67	
Gerðarbr. samtals			14.649	10.356	0,71	45	85	
Urðarbrunnur								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	406	275	0,68	1	2	
Hús nr. 3	Einbýlishús	2	406	290	0,71	1	2	
Hús nr. 5	Einbýlishús	2	406	290	0,71	1	2	
Hús nr. 7-11	Fjölbýlishús	2	1.053	1.035	0,98	8	13	t.d. 7 úti, 6 inni
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	557	365	0,66	1	2	
Hús nr. 15	Einbýlishús	2	522	340	0,65	1	2	
Hús nr. 17	Einbýlishús	2	514	355	0,69	1	2	
Hús nr. 19	Einbýlishús	2	483	290	0,60	1	2	
Hús nr. 21	Einbýlishús	2	445	350	0,79	1	2	
Hús nr. 23-25	Fjölbýlishús	2	643	520	0,81	4	6	
Hús nr. 27-29	Fjölbýlishús	2	657	500	0,76	4	6	
Hús nr. 31	Fjölbýlishús	2	648	525	0,81	4	6	
Hús nr. 33-35	Fjölbýlishús	0	2.649	3.215	1,21	32	32	skv. sérstakri heimild
Samtals			9.389	8.350	0,89	60	79	
Urðarbrunnur								
Hús nr. 2-8	Raðhús	2	1.240	980	0,79	4	8	
Hús nr. 10-12	Parhús	2	995	550	0,55	2	4	

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Hús nr. 14	Einbýlishús	2	481	270	0,56	1	2	
Hús nr. 16	Einbýlishús	2	479	270	0,56	1	2	
Hús nr. 18	Einbýlishús	2	398	270	0,68	1	2	
Hús nr. 20	Einbýlishús	2	369	290	0,79	1	2	
Hús nr. 22	Einbýlishús	2	414	320	0,77	1	2	
Hús nr. 24-28	Fjölbýlishús	2	911	685	0,75	6	14	t.d. 9 úti, 5 inni
Lóð nr. 28A	Veitustofn.		76	0	0,00	0	0	
Hús nr. 30	Einbýlishús	2	808	400	0,49	1	2	
Hús nr. 32-34	Einbýlishús	2	772	390	0,51	1	2	
Hús nr. 36-38	Einbýlishús	2	700	360	0,51	1	2	
Hús nr. 40	Einbýlishús	2	598	305	0,51	1	2	
Hús nr. 42	Einbýlishús	2	811	400	0,49	1	2	
Hús nr. 44-46	Einbýlishús	2	704	360	0,51	1	2	
Hús nr. 48	Einbýlishús	2	509	305	0,60	1	2	
Hús nr. 50-52	Fjölbýlishús	2	810	630	0,78	4	6	
Hús nr. 54-56	Fjölbýlishús	2	717	560	0,78	4	6	
Hús nr. 58	Einbýlishús	2	671	335	0,50	1	2	
Hús nr. 60	Einbýlishús	2	509	330	0,65	1	2	
Hús nr. 62	Einbýlishús	2	530	370	0,70	1	2	
Hús nr. 64-66	Parhús	2	609	460	0,75	2	4	
Hús nr. 68-70	Parhús	2	638	450	0,71	2	4	
Hús nr. 72-74	Parhús	2	654	450	0,69	2	4	
Hús nr. 76-78	Parhús	2	738	525	0,71	2	4	
Hús nr. 80	Einbýlishús	2	446	270	0,61	1	2	
Hús nr. 82	Einbýlishús	2	535	270	0,50	1	2	
Hús nr. 84-92	Raðhús	2	1.501	1.400	0,93	5	10	
Hús nr. 94	Einbýlishús	2	459	270	0,59	1	2	
Hús nr. 96	Einbýlishús	2	469	270	0,58	1	2	
Hús nr. 98	Einbýlishús	2	525	305	0,58	1	2	
Hús nr. 100	Einbýlishús	2	504	300	0,59	1	2	
Hús nr. 102-104	Parhús	2	660	480	0,73	2	4	
Hús nr. 106-108	Parhús	2	774	480	0,62	2	4	
Hús nr. 110-112	Parhús	2	861	470	0,55	2	4	
Hús nr. 114-116	Parhús	2	839	500	0,60	2	4	
Hús nr. 118	Einbýlishús	2	660	310	0,47	1	2	
Hús nr. 120-122	Parhús	2	959	660	0,69	2	4	
Hús nr. 124-126	Parhús	2	989	660	0,67	2	4	
Hús nr. 128	Einbýlishús	2	896	380	0,42	1	2	
Hús nr. 130-134	Fjölbýlishús	4	3.823	4.120	1,08	44	44	skv. sérstakri heimild
Lóð nr. 130A	Veitustofn.		30	0		0	0	
Samtals			31.072	21.411	0,69	112	178	
Urðarbr. samtals			40.461	29.760	0,74	172	257	
Fjölbýlishús* er þrjár íbúðarhæðir en byggingarmagn takmarkast við 2,5 x grunnflöt byggingarreits								
Fjölbýlishús** er fjórar íbúðarhæðir en byggingarmagn takmarkast við 3,5 x grunnflöt byggingarreits								
Samtals heild			165.754	161.883	0,98	919	1.488	

Skilmálatafla fyrir svæði B við Leirtjörn, norðan Skyggnisbrautar. Hér má lesa sérskilmála fyrir hverja lóð. Lóðir eru flokkaðar eftir götuheitum. Nokkur götuheiti eru til bráðabirgða.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. ofanjarðar	Nhif. lóðar ofanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bilastæða	Fj. bilast. bilag.	Aths.
Skyggnisbraut/Gata 1-Gata 4									
Lóð A									
Skyggnisbraut 25-27	Fjölbylishús	3-5	0	1.410		16		0	
Skyggnisbraut 29-31	Fjölbylishús	3-4	0	1.335		15		0	
Gata 1 nr. 20-24, Gata 4 nr. 2-4	Fjölbylishús	3-4	0	1.940		22		0	
Gata 1 nr. 26-28	Fjölbylishús	4	0	1.690		19		0	
Lóð A samtals			6.883	6.375	0,93	72	72	0	göngukvöð
Lóð B									
Gata 4 nr. 6-12	Raðhús	2	773	800	1,03	4	4	4	
Gata 4 nr. 14-16	Raðhús	2	617	600	0,97	3	3	3	
Gata 4 nr. 20-24	Raðhús	2	1.015	600	0,59	3	6	6	
Gata 4 nr. 26-32	Raðhús	2	1.404	800	0,57	4	8	8	
Sameiginleg lóð			2.118			0	21	21	
Lóð B samtals			5.927	2.800	0,47	14	42	42	göngukvöð
Lóð C1									
Skyggnisbraut 21-23	Fjölbylishús	4-5	0	2.125		24		0	
Gata 1 nr. 18, Gata 4 nr. 2-4	Fjölbylishús	3-4	0	1.100		12		0	
Lóð C1 samtals			2.967	3.225	1,09	36	36	0	göngukvöð
Lóð C2									
Skyggnisbr. 17-19, Gata 3 nr. 2-4, Gata 1 nr. 16	Fjölbylishús	3-5	2.660	3.700		40			
Lóð C2 samtals			2.660	3.700	1,39	40	19	40	göngukvöð
Lóð D									
Gata 3 nr. 6-8	Fjölbylishús	2-3	1.278	1.025	0,80	10	14	0	
Gata 3 nr. 10-16	Raðhús	2-3	1.077	690	0,64	4	8	0	
Gata 4 nr. 5-9	Raðhús	2	725	520	0,72	3	6	0	
Gata 4 nr. 11-13	Raðhús	2	662	520	0,79	3	6	0	
Sameiginleg lóð			923			0	0	0	
Lóð D samtals			4.665	2.755	0,59	20	34	0	göngukvöð
Lóð E									
Skyggnisbraut 13-15, Gata 3 nr. 1	Fjölbylishús	3-5		3.340					800 versl.
Gata 1 nr. 10-14	Fjölbylishús	3		1.340					
Gata 2 nr. 2-4	Fjölbylishús	4-5		2.050					750 versl.
Lóð E samtals			5.208	6.730	1,29	46	59	30	göngukvöð
Lóð F									
Gata 2 nr. 6-14	Raðhús	2	1.315	1.250	0,95	5	10	0	
Gata 2 nr. 16-20	Raðhús	2	798	720	0,90	3	3	0	
Gata 3 nr. 3	Fjölbylishús	3	997	800	0,80	6	9	0	
Gata 3 nr. 5-11	Raðhús	2	1.296	800	0,62	4	8	0	
Sameiginleg lóð			1.776			0	13	0	
Lóð F samtals			6.182	3.570	0,58	18	43	0	göngukvöð
Lóð G									
Skyggnisbraut 1-5	Fjölbylishús	4-5		2.800					
Skyggnisbraut 7-9	Fjölbylishús	4		1.660					
Skyggnisbraut 11	Fjölbylishús	4		660					
Gata 1 nr. 2	Fjölbylishús	4		1.200					
Gata 1 nr. 4-8, Gata 2 nr. 1-3	Fjölbylishús	3		2.800					
Lóð G samtals			7.957	9.120	1,15	95	46	105	göngukvöð
Lóð H									
Gata 2 nr. 5-11	Raðhús	2	857	880	1,03	4	4	0	
Gata 2 nr. 13-17	Raðhús	2	796	660	0,83	4	4	0	
Gata 2 nr. 19-27	Raðhús	2	1.767	1.100	0,62	2	4	0	
Sameiginleg lóð			1.361			0	16	0	
Lóð H samtals			4.781	2.640	0,55	10	28	0	göngukvöð
Samtals heild			47.230	40.915	0,87	351	379	217	



Uppbygging við Leirtjörn - umferð um Skyggisbraut

Skv. tillögu að deiliskipulagi verður íbúðum norðan Skyggisbrautar í Úlfarsárdal fjölgað um 300 talsins. Sunnan Skyggisbrautar verða alls um 900 íbúðir. Umferð frá Vesturlandsvegi að/frá byggð sunnan Skyggisbrautar dreifist á Úlfarsbraut, Gefjunarbrunn og lðunnarbrunn auk Skyggisbrautar en gera má ráð fyrir að umferð milli Vesturlandsvegur og nýrrar byggðar norðan Skyggisbrautar muni fyrst og fremst fara um Skyggisbraut.

Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir breytingum á Skyggisbraut, meðal annars til að bæta flæði umferðar óvarinna vegfarenda yfir götuna. Meðal annars verði hringtorgi á mótum Skyggisbrautar og Urðarbrunnis breytt í krossgatnamót (Skyggisbraut aðalgata en biðskylda á hliðargötur). Sjá kort að neðan og loftmynd af hringtorgi.



Skrifstofa samgöngustjóra og borgarhönnunar vann greiningu á afkastagetu og umferðarflæði um umrædd gatnamót m.v. áætlað umferð þegar uppbyggingu beggja vegna Skyggisbrautar verður lokið. Búast má við að umferð um Skyggisbraut vestan Urðarbrunnis verði innan við 5 þús. bílar á sólarhring en austan gatnamótanna verði umferðin um 1 þús. bílar á sólarhring.

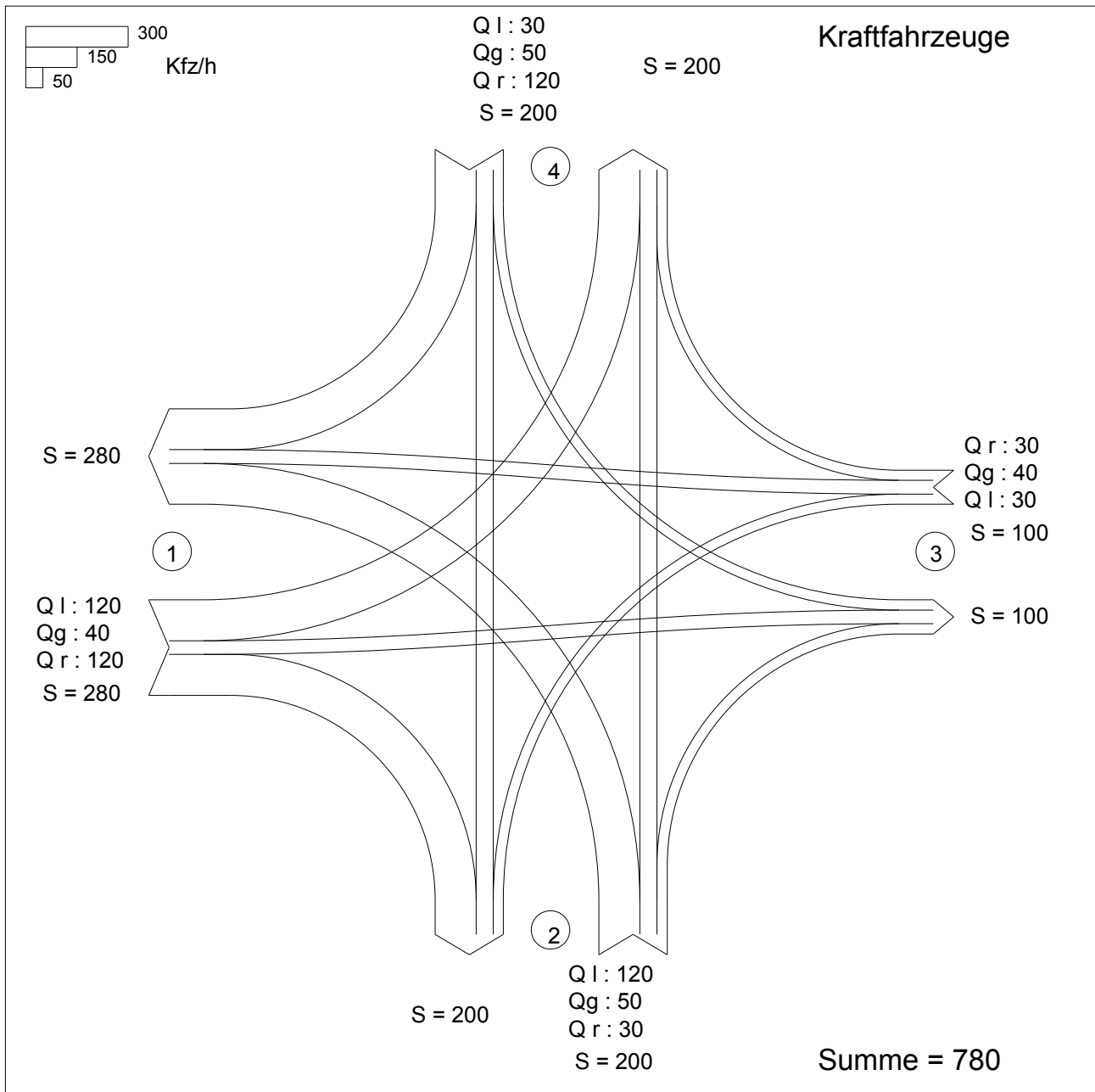
Umferðargreining bendir til að gatnamót Skyggisbrautar og Urðarbrunnis muni anna áætlaðri umferð án umtalsverðra tafa. Á háannatímum megi búast við að þjónustustigi B fyrir gatnamótin í heild (meðaltafir á bilinu 2-12 sekúndur á bíl) og að mest myndist fjögurra bíla biðraðir. Gatnamótin eiga því með góðu móti að geta tekið við mun meiri umferð en áætluð er út frá deiliskipulagstillögu.

Þorsteinn R. Hermannsson

Samgöngustjóri

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Kreuzung

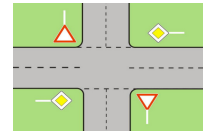
Projekt : umferdarmagn Skyggisbraut - ardegis
 Knotenpunkt : Skyggisbraut-Urdarbrunnur
 Stunde : ardegis
 Datei : URDARTORG - umferð.kob



Zufahrt 1: Skyggisbraut
 Zufahrt 2: Urdarbrunnur
 Zufahrt 3: Skyggisbraut
 Zufahrt 4: Urdarbrunnur

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : umferdarmagn Skyggisbraut - ardegis
 Knotenpunkt : Skyggisbraut-Urdarbrunnur
 Stunde : ardegis
 Datei : URDARTORG - umferð.kob



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1		120	5,5	2,8	70	1167		3,4	1	1	A
2		40				1800					A
3		120				1573					A
Misch-H		280				1800	1 + 2 + 3	2,4	1	1	A
4		120	6,5	3,2	475	413		12,3	2	2	B
5		50	6,7	3,3	320	599		6,6	1	1	A
6		30	5,9	3,0	100	1053		3,5	1	1	A
Misch-N		200				497	4 + 5 + 6	12,1	2	4	B
9		30				1573					A
8		40				1800					A
7		30	5,5	2,8	160	1053		3,5	1	1	A
Misch-H		100				1800	7 + 8 + 9	2,1	1	1	A
10		30	6,5	3,2	385	512		7,5	1	1	A
11		50	6,7	3,3	365	562		7,0	1	1	A
12		120	5,9	3,0	55	1112		3,6	1	1	A
Misch-N		200				783	10+11+12	6,2	2	2	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **B**

Lage des Knotenpunkte : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : Skyggisbraut
 Skyggisbraut

Nebenstrasse : Urdarbrunnur
 Urdarbrunnur

HBS 2015 S5

Anlage 5

KNOBEL Version 7.1.5

Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík