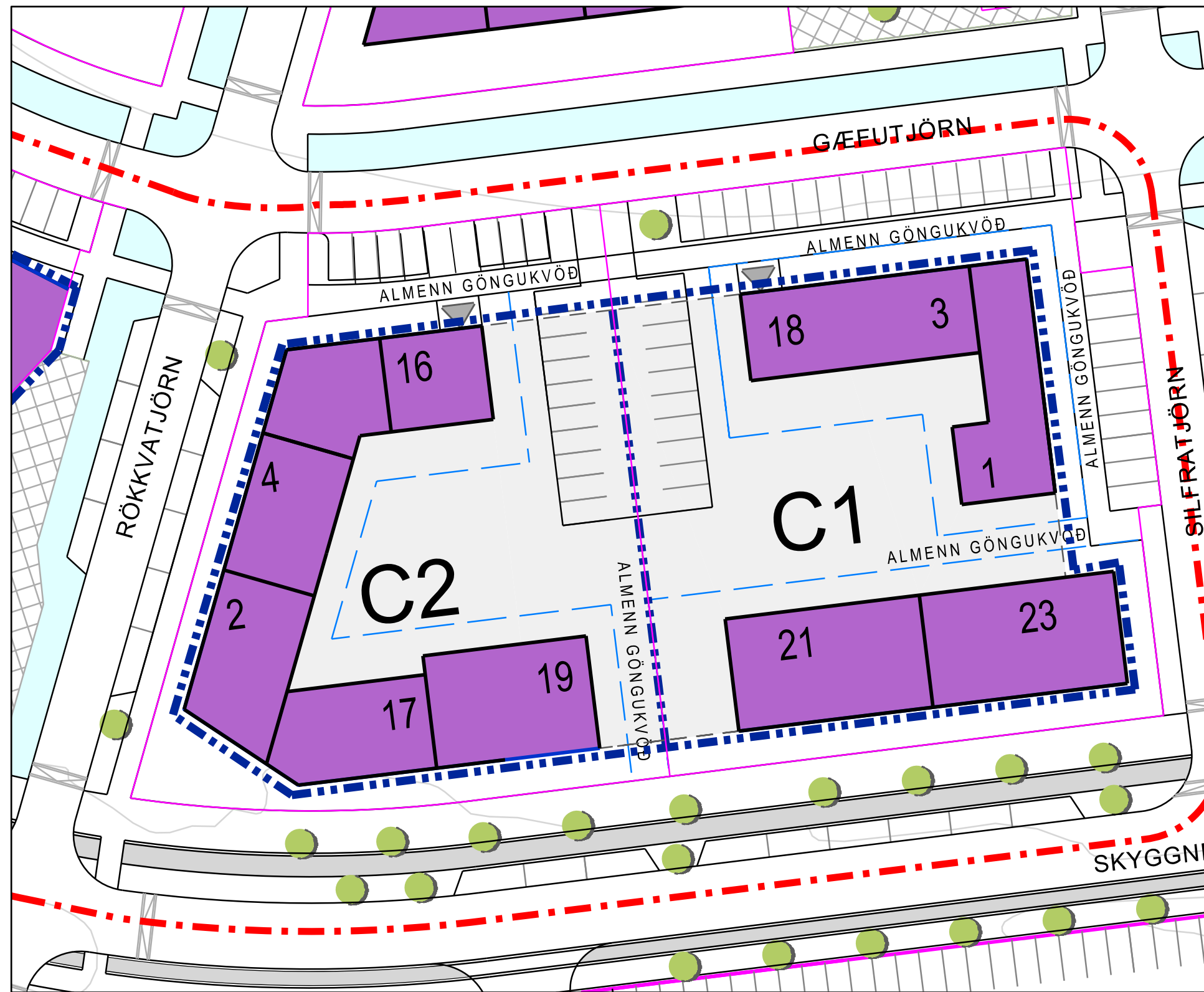


ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - Breyting á deiliskipulagi vegna lóðar C1 norðan Skyggisbrautar



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTAR 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 lóðar 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 hússins að Silfratjörn 1
- skilgreining nýrra byggingarreita norðan við byggingarreit húss að Gæfútjörn 18 / Silfratjörn 3 fyrir útlittröppur og skábraut að inngangi
- breytingar á ákvæðum um fjölda bílastæða
- breytingar á ákvæðum um bílastæði í bílageymslu neðanjarðar
- breytingar á ákvæðum um útrögun svala út fyrir byggingarreit
- að heimilið verði færsla á byggingarmagni milli byggingarreita án þess að heildarbyggingarmagn breytest
- 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 m². Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslu íbúða og tæknirými, samtals 504 m². Kjallari skal vera að fullu niðurgrafinn. Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 4.609 m². Þar af eru 1.204 m² í kjallara.

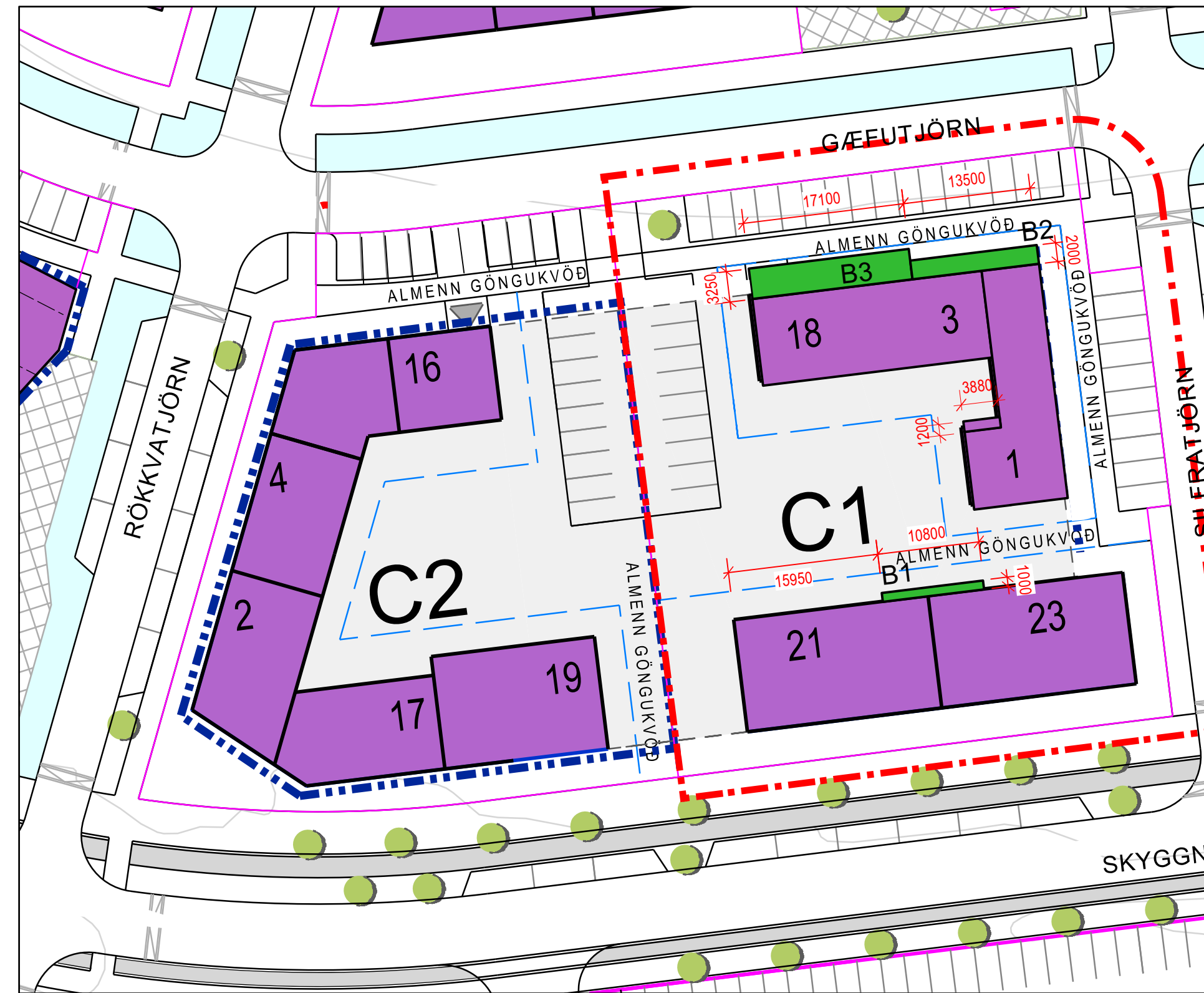
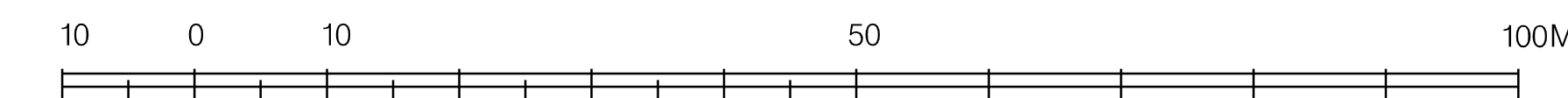
Í grein 2.1.2 **Byggingar**, segir m.a. „Ekki skal sami aðili hanna fleiri en eitt hús á hverri lóð.“

Í grein 2.1.5 **Byggingarreitur**, segir m.a. „Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskægg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvaivir og sölupallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarlínu með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægða á milli húsa o.fl.“

Í grein 2.1.9 **Bílastæði og bílageymslur**, 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

Heiti	Húsgætt / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Nýtingarhlutfall heild	Nýtingarhlutfall sundurliðað				Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð borgarandi	Athugasemdir		
					Húsnæði ofan. (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofan. (A+B, versl)	Húsnæði ofan. (A+B, annað)	B-rými til viðbótar (svaivir og skyggni)		Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar án bílageymslu	Nýtingarhlutfall neðanjarðar í bílageymslu	Fjöldi bílastæða á lóð heild					Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð borgarandi
Lóð C1																			
Skyggisbraut 21-23	Fjölbýlishús	4-5		2581	2125	0	0	120	336				24						
Gæfútjörn 18, Silfratjörn 1-3	Fjölbýlishús	3-4	3254	1328	1100	0	0	60	168	1,42	0,69	0,30	0,00	12	56	20	36	6	Göngukvæð
Bílageymsla neðanjarðar	Bílageymsla			700	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,22	0					
Samtals			3254	4609	3225	0	0	180	504	1,42	1,05	0,15	0,22	36	56	20	36	6	



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU MKV 1 :500

Lóðarmörk C1 eru mörk deiliskipulagsbreytingar.

TILLAGA AÐ BREYTTUM SKIPULAGSSKILMÁLUM FYRIR LÓÐ C1

Eftirfarandi breytingar eru gerðar:

Byggingarreitur
Byggingarreitur fyrir húsið Silfratjörn 1-3 stækkar lítilega vestan við húsið.

Skilgreindir eru þrjú nýir byggingarreitir: B1, B2 og B3, allar byggingarreitir hafa skilyrta notkun.

B1 er byggingarreitur 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, vegg hæð 3,2m og þak flatt eða hallandi.

B2 er byggingarreitur við Gæfútjörn 18 fyrir útlittröppur og svæði við inngang í kjallara fyrir hjól og barnavagna. Útlittröppur og svæði skulu vera innan byggingarreits og hæð á handriðsvegg við tröppur má vera 0,8m yfir gölfkóta 1. hæðar Gæfútjörn 18 og 0,3m háu handrið ofan á vegg.

B3 er byggingarreitur við Gæfútjörn 18 þar sem heimilt er að byggja skábraut – vegna algildrar hönnunar og aðgengismála – og tröppur að aðalinnangi að Gæfútjörn 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.

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

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 m² og nýtingarhlutfall lóðar lækkar í 1,2.

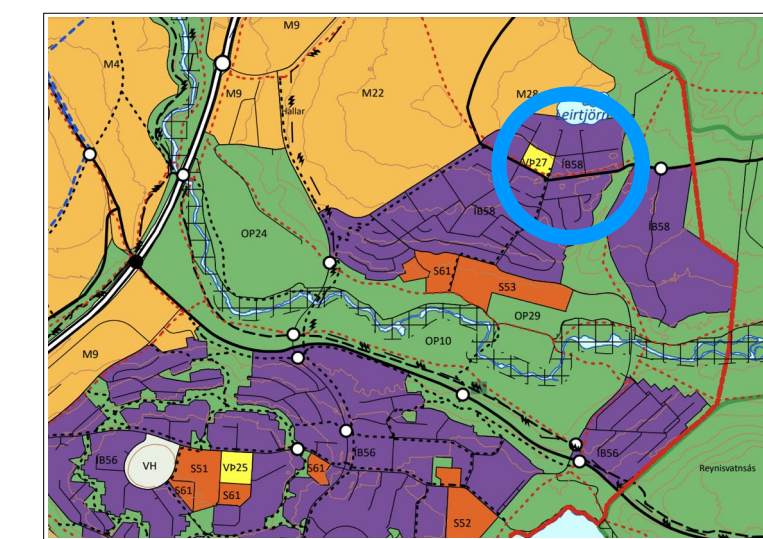
Hönnun
Sami aðili má hanna fleiri en eitt hús á lóðinni

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

Skilmálatafla eftir breytingu

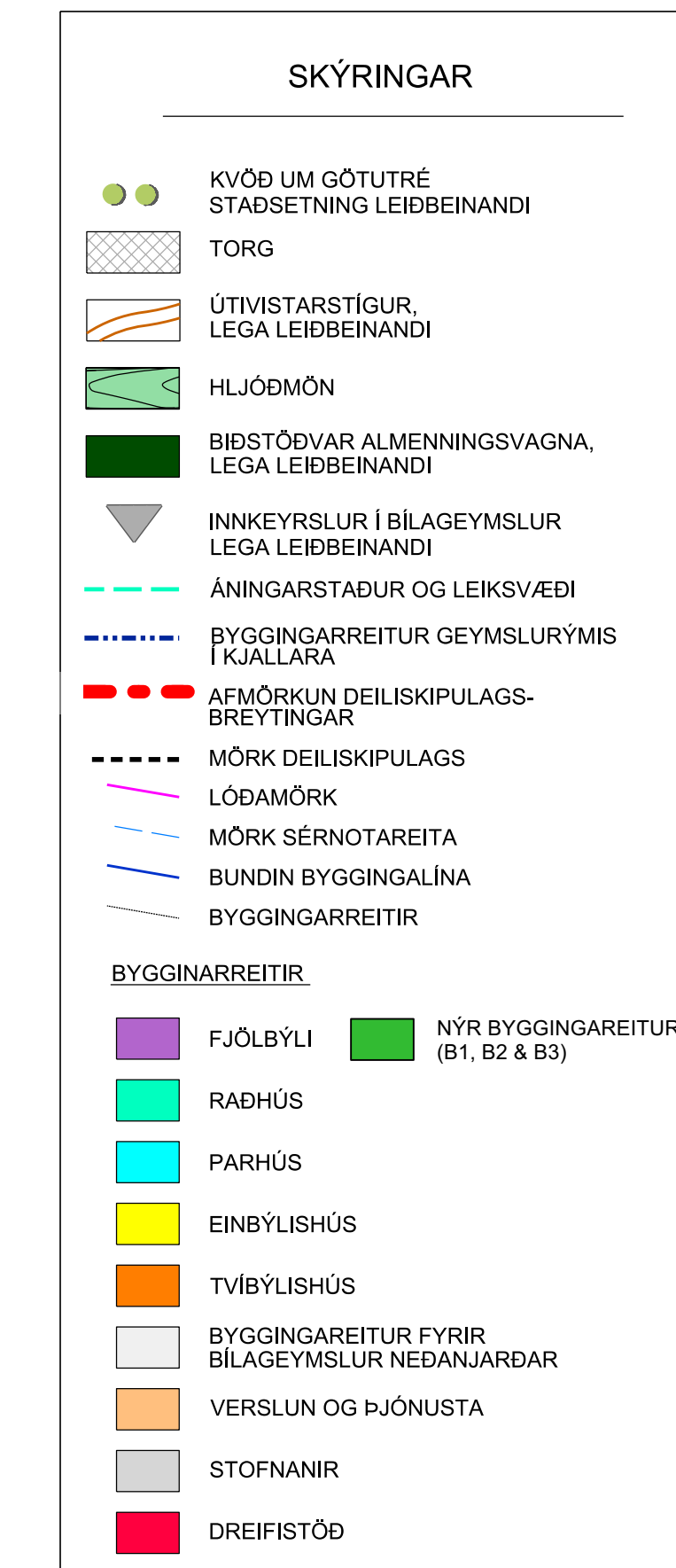
Heiti	Húsgætt / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m ²	* Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað				Nýtingarhlutfall heild	Nýtingarhlutfall sundurliðað				Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð borgarandi	Athugasemdir		
					Húsnæði ofan. (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofan. (A+B, versl)	Húsnæði ofan. (A+B, annað)	B-rými til viðbótar (svaivir og skyggni)		Byggingarmagn neðanjarðar (geymslur+tækjarymi)	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar án bílageymslu	Nýtingarhlutfall neðanjarðar í bílageymslu					Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða í bílg.
Lóð C1																			
Skyggisbraut 21-23	Fjölbýlishús	4-5		2581	2125	0	0	120	336				24						
Gæfútjörn 18, Silfratjörn 1-3	Fjölbýlishús	3-4	3254	1328	1100	0	0	60	168	1,2	0,36	0,10	0,00	12	39	0	36+3	6	Göngukvæð
Bílageymsla neðanjarðar	Bílageymsla			0	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,00	0					
Samtals			3254	3909	3225	0	0	180	504	1,2	1,05	0,15	0,00	36	39	0	36+3	6	

Heimilt er að færa 5% af byggingarmagni ofanjarðar á milli byggingarreita. Hæðir húsa, byggingarmagn ofanjarðar og neðanjarðar (geymslur+tækjarymi) breytast ekki. Fallið frá heimild um bílageymslu neðanjarðar. Heildar byggingarmagn lóðar minnkar um 700 m²



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040 HLUTI, MKV. ÓTILGREINDUR

Hringur um svæðið sem deiliskipulagsbreytingin tekur til.



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

skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í á

þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

SILFRATJÖRN 1
SKYGGISBRAUT 21-23 + SILFRATJÖRN 1-3 & GÆFUTJÖRN 18

Deiliskipulagsbreyting

Breyting: 01 **GLÁMA · KÍM**

Dagsetning: 27.2.2023
Mkv.: 1:500 á blaðstærð A1
Vaknr.: 2209050
Tökn: HDS SH & SK

Arkitektor Laugavegi 164 ehf. 105 Reykjavík
t. 530-8100, f. 530-8101, s. 560 499 2739
glomokim@glomokim.is, www.glomokim.is

BAKANDI ER AÐ MALKAF TERNINGU
TERNINGU BESEMI AÐ DEILISKIPULAGI NENNA HETTAD HLUTLA EDA HELD AN BIRKLESE LEYFIS HÖFUNAR