



Borgarráð

Iðunnarbrunnur 13 - beiðni lóðarhafa um niðurfellingu viðbótatagerðargjalds eða rýmkun byggingarheimilda o.fl.

Með tölvupósti til borgarlögmanns, dags. 21. febrúar 2017, óskaði verkefnastjóri skrifstofu borgarstjórnar umsagnar borgarlögmanns um erindi Arneyjar Einarasdóttur og Gísla Gíslasonar til borgarráðs Reykjavíkur, dags. 16. febrúar 2017, um niðurfellingu viðbótatagerðargjalda eða rýmkun byggingarheimilda vegna lóðarinnar Iðunnarbrunnur 13 í Reykjavík.

Samkvæmt upplýsingum frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar hófst formleg vinna við gerð endurskoðunar deiliskipulagsins við Úlfarsárdal ásamt nýjum hluta hverfisins við Leirtjörn í marsmánuði árið 2016. Ljóst var að verkefnið var margþætt þar sem þá þegar höfðu verið gerðar fjölmargar breytingar á upphaflegu deiliskipulagi frá árinu 2006. Þörf var því á samræmdum uppdrátti sem tæki saman allar þær breytingar sem hefðu átt sér stað á 10 ára tímabili sem og þær viðbætur sem fyrirhugaðar væru við Leirtjörn.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir í heild um 1200-1400 manna byggð í Úlfarsárdal en eftir árið 2024 er horft til vesturhluta svæðisins.

Í hverfinu í dag eru 756 íbúðir samkvæmt gildandi deiliskipulagi en stefnt er á að þær verði um 900 og að við Leirtjörn verði um 360 íbúðir í allt. Gróf skipting (sett fram með fyrirvara um endanlega tölu) væri því um 1380, íbúðir, fjölbýli 62% og sérþýli 38%.

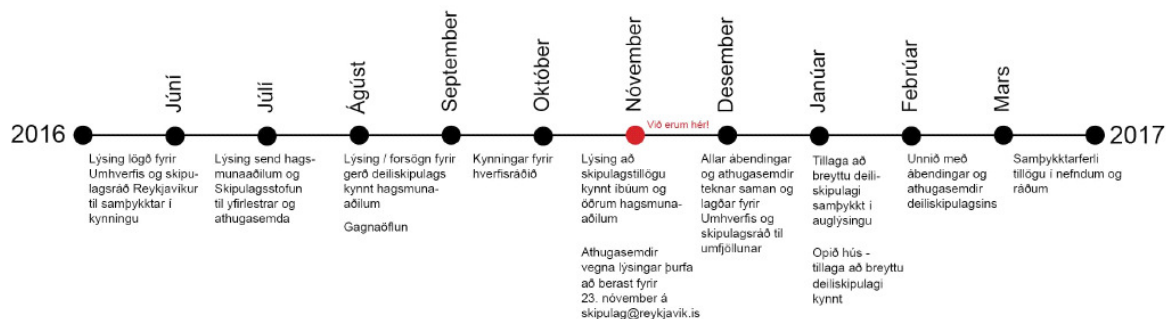
Mjög mikið samráð hefur verið við hagsmunaaðila og íbúa í Úlfarsárdal vegna fyrirhugaðra breytinga og hafa skipulagsyfirvöld í Reykjavík m.a. staðið fyrir neðangreindum kynningum :

- Lýsing var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði til kynningar þann 1. júní 2016.
- Haldinn var fundur með hverfisráði og íbúasamtökum Úlfarsárdals þann 20. september og 18. október 2016.
- Í kjölfarið var boðað til íbúafundar í Dalskóla þann 3. nóvember 2016 þar sem fyrirliggjandi hugmyndir voru kynntar.
- Tekið var við athugasemdum vegna lýsingarinnar sem var kynnt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 7. desember 2016.
- Drög að deiliskipulagstillögu voru á ný kynnt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 1. febrúar 2017.
- Drög að deiliskipulagstillögu voru kynnt hverfisráði og íbúasamtökum Úlfarsárdals á samráðsfundi þeirra þann 13. febrúar 2017 og haldin var aukafundur með íbúasamtökunum í kjölfarið þann 27. febrúar 2017 þar sem ræddar voru ábendingar og

athugasemdir við drög að deiliskipulagsbreytingunni.

Tímalínan:

Á áðurnefndum opnum fundi vegna lýsingarinnar í Dalsskóla var neðangreind tímalína kynnt:



Ljóst er að verkefninu er að seinka lítillega en unnið er hörðum höndum að því að koma deiliskipulaginu í formlegt samþykktarferli í lok mars 2017.

Hvað varðar samþykkt byggingarmagn á lóðinni Iðunnarbrunni 13 þá liggja fyrir upplýsingar frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur um að búið sé að uppfæra heildarfermetra fyrir fjölmargar lóðir í Úlfarsárdal, líka Iðunnarbrunn 13, og er heildarbyggingarmagnið eftir breytingu 280 m².

Upphaflega voru fermetrarnir þeir sömu fyrir lóðirnar nr. 13 og 15 við Iðunnarbrunn og eftir breytingu eru þeir áfram jafnir.

Skjáskot frá uppdrættinum sýnir að byggingarmagna á lóðunum 11 og 15 við Iðunnarbrunn er jafnt en lóð nr. 13 stærri og því er nýtingarhlutfall lægra.

Hús nr. 11	Einbýlishús	2	326	128	255	0,78
Hús nr. 13	Einbýlishús	2	423	140	280	0,66
Hús nr. 15	Einbýlishús	2	339	140	280	0,82

Eftirspurn eftir lóðum í Úlfarsárdal hefur farið vaxandi undanfarna mánuði og mikill og hraður uppgangur er í vexti hverfisins og mikil ásókn í fasteignir á svæðinu. Komið hefur verið til móts við óskir lóðarhafa Iðunnarbrunnis 13, um aukið byggingarmagn á lóðinni og hefur það verið aukið í 280 m², sem ætti að auka möguleika lóðarhafa á sölu lóðarinnar eða rýmka fyrir uppbyggingu á henni.

F.h. borgarlögmans,

Þórhildur L. Ólafsdóttir hdl.