

Almennar upplýsingar:

Nafn Einar Brynjarsson

Erindi nr. P-2021-09-01-0027

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang [REDACTED]

Póstnúmer [REDACTED]

Símanúmer [REDACTED]

Netfang [REDACTED]

Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)

Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenittala

[REDACTED]

Greiðanda nafn

[REDACTED]

Greiðanda netfang

[REDACTED]

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Rökkvatjörn 6-8

Umsækjandi er

Í umboði eiganda

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um

on

Stutt lýsing á erindi

Fyrirspurn um samþykki skipulagsfulltrúa og skipulags- og samgönguráðs fyrir beitingu vikmarka um hámarksfjölda íbúða. Sjá nánar meðfylgjandi skriflegt erindi.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
fyrirspurn ˆ þar sem við
á

Önnur gögn

Lýsandi nafn

skjals

Rökkvatjorn-6---Fyrirspurn-til-skipulags--og-samgongurads.pdf

-

-

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Skipulags- og samgönguráð Reykjavíkurborgar
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 1. september 2021

EFNI: Fyrirspurn um samþykki á vikmörkum

1. INNGANGUR

R68 ehf., kt. 671120-1830, Ármúla 3, 108 Reykjavík („félagið“) hefur falið BBA//Fjeldco að leggja fram neðangreinda fyrirspurn um samþykki skipulags- og samgönguráðs fyrir beitingu vikmarka í tilviki vistvæns fjölbýlishúss úr timbri á lóð við Rökkvatjörn 6-8 í Úlfarsárdal í Reykjavík („lóðin“).

Umbjóðandi okkar lagði inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna lóðarinnar nr. BN059256. Byggingarleyfisumsóknin var tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 11. maí 2021 þar sem var ákveðið að vísa henni til umsagnar hjá skipulagsfulltrúa. Þann 14. maí 2021 var byggingarleyfisumsóknin tekin fyrir á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa sem komst að þeirri niðurstöðu að hún væri ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal, dags. 12. desember 2017.

Umbjóðandi okkar mótmælti forsendum umsagnarinnar og var að hluta til tekið undir þau mótmæli að hluta til í bréfi skipulagsfulltrúa, dags. 29. júní 2021. Eftir stóðu tvær athugasemdir, þ.e. að breyta þyrfti teikningum á fyrirhugaðri hjólageymslu á lóðinni og að einungis væri heimild fyrir 10 íbúðum í fjölbýlishúsi á lóðinni, en ekki 12 líkt og aðaluppdrættir umbjóðanda okkar gera ráð fyrir.

Umræddu bréfi var svarað af hálfu umbjóðanda okkar þann 13. júlí 2021 þar sem afstöðu skipulagsfulltrúa var aftur mótmælt. Aftur á móti hafði byggingarleyfisumsókninni þá þegar verið hafnað af byggingarfulltrúa. Hér skal tekið fram að þrátt fyrir andmæli hefur umbjóðandi okkar breytt aðaluppdráttum sínum með hliðsjón af athugasemdum skipulagsfulltrúa um stærð hjólageymslu og fylgja nýir uppdrættir með þessari fyrirspurn. Eftir stendur því einungis að umbjóðandi okkar er ósammála skipulagsfulltrúa um hámarksfjölda íbúða á lóðinni samkvæmt deiliskipulagi.

Umbjóðandi okkar átti fund með starfsmönnum skipulagsfulltrúa sem upplýstu um að afstaða embættisins væri sú að nýting vikmarka á hámarksfjölda íbúða í deiliskipulagi sé háð samþykki skipulags- og samgönguráðs og að því leyti yrði ekki fallist á fyrri afstöðu. Hér skal tekið fram að umbjóðandi minn mótmælir þeirri túlkun skipulagsfulltrúa með þeim rökum sem rakin eru í fyrri

erindum hans til bæði skipulags- og byggingarfulltrúa. Neðangreinda fyrirspurn ber ekki að túlka með þeim hætti að fallið sé frá þeim mótmælum.

2. RÖK AÐ BAKI FYRIRSPURN

Samkvæmt skilmálatöflu í 3. kafla gildandi deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi er hámarksfjöldi íbúða á lóðinni 10 íbúðir.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir vikmörkum á fjölda íbúða. Þar segir: „*Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20% og miðast þau við einstök svæði.*“ Í gildandi deiliskipulagi segir jafnframt „*[v]ikmörk gilda fyrir íbúðir með stofnfjárframlagi á svæði A og B og íbúðir í fjölbýlishúsum á svæði B, norðan Skyggnisbrautar að uppfylltum kröfum um bílastæði.*“

Lóðin fellur undir þessa afmörkun þar sem hún er staðsett á svæði B norðan Skyggnisbrautar. Þá liggur fyrir að allar bílastæðakröfur eru uppfylltar á þeim aðaluppdráttum sem lagðir hafa verið fram og fylgja með þessari fyrirspurn. Lóðin uppfyllir því öll skilyrði deiliskipulags um þau vikmörk sem ákveðin voru í deiliskipulaginu.

Með þessari fyrirspurn er óskað eftir því að skipulags- og samgönguráð veiti því samþykki sitt að vikmörk verði látin gilda um íbúðafjölda á lóðinni í samræmi við framangreint. Fáist það samþykki mun umbjóðandi okkar senda inn nýja byggingarleyfisumsókn um 12 íbúða fjölbýlishús á grundvelli uppfærðra aðaluppdrátta.

Umbjóðandi minn telur að samþykki skipulags- og samgönguráðs fyrir beitingu vikmarka í tilviki lóðar umbjóðanda okkar yrði öllum hlutaðeigandi til hagsbóta.

Aðaluppdrættir umbjóðanda okkar gera ráð fyrir byggingu fjölbýlishúss með 12 íbúðum. Í fjölbýlishúsinu er gert ráð fyrir einni tveggja herbergja íbúð, fimm þriggja herbergja íbúðum, einni fjögurra herbergja íbúð og fimm fimm herbergja íbúðum. Tillaga umbjóðanda okkar fellur því einkar vel að markmiði gr. 2.2.4 í greinargerð með deiliskipulagi um fjölbreytileika íbúða. Er að mati umbjóðanda okkar um að ræða bestu mögulegu nýtingu á hagkvæmu og vel skipulögðu

Virðingarfyllst,
f.h. R68 ehf.

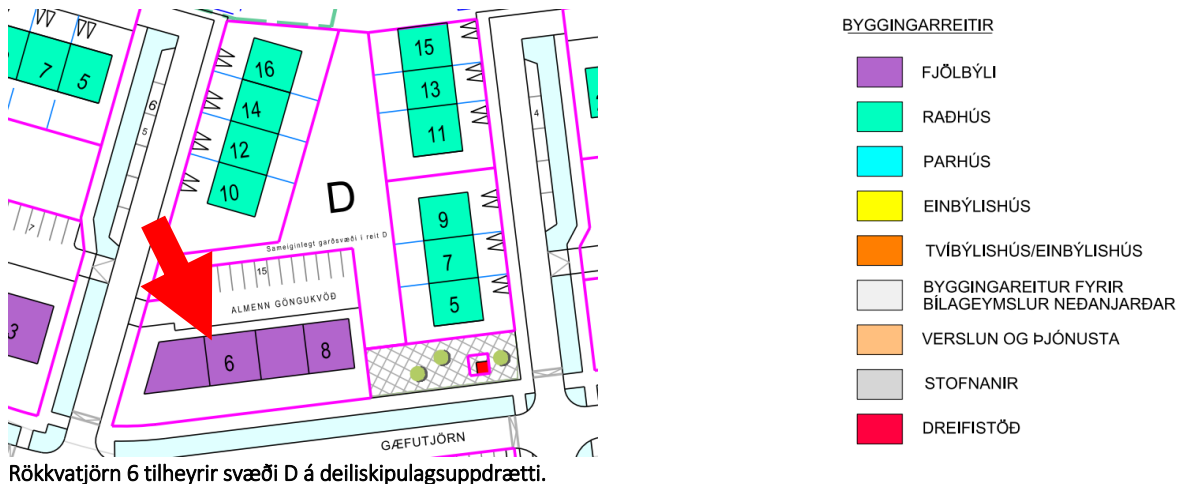
Einar Brynjarsson
lögmaður

Mál: Rökkvatjörn 6, (fyrirspurn)

Lögð fram fyrirspurn Einars Brynjarssonar dags. 1. september 2021 um beitingu vikmarka í tilviki vistvæns fjölbýlishúss úr timbri á lóð við Rökkvatjörn 6-8 í Úlfarsárdal í Reykjavík og vísar í byggingarleyfisumsókn vegna lóðarinnar nr. BN59256, sjá nánar í meðfylgjandi bréfi. Aðaluppdrættir umsækjandans gera ráð fyrir byggingu fjölbýlishúss með 12 íbúðum. Í fjölbýlishúsinu er gert ráð fyrir einni tveggja herbergja íbúð, fimm þriggja herbergja íbúðum, einni fjögurra herbergja íbúð og fimm fimm herbergja íbúðum.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu og þróun. Umrædd lóð er óbyggð.



Skipulagsleg staða:

Rökkvatjörn 6 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 á skilgreindu íbúðarsvæði M22 í borgarhluta 9 Grafarholti – Úlfarsárdal.

Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Þar segir:

- Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir vikmörkum á fjölda íbúða. Þar segir: „Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20% og miðast þau við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma.“
- Vikmörk gilda fyrir íbúðir með stofnfjárframlagi á svæði A og B og íbúðir í fjölbýlishúsum á svæði B, norðan Skyggnisbrautar að uppfylltum kröfum um bílastæði.

Íbúðarfjöldi og byggingarmagn Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðarstærðir o.fl. kemur fram í skilmálatöflu [...]. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi. Uppgefið byggingarmagn er hámark.

Í skilmálatöflu með deiliskipulaginu eru allar tölur hæstu möguleg gildi sem hægt er að byggja eftir. Byggingarmagn tekur til lokunarrýma bæði í A- og B-flokki.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð reits/lóðar	Hámarksstærð húsn. ofanjarðar	Nhlf. lóðar ofanjarðar	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Fj. bílast. bílag.	Aths.
Reitur D									
Rökkvatjörn nr. 6-8	Fjölbýlishús	2-3	1.382	1.025	0,74	10	15	0	
Rökkvatjörn nr. 10-16	Raðhús	2	1.037	690	0,67	4	8	0	
Silfratjörn nr. 5-9	Raðhús	2	727	520	0,72	3	6	0	
Silfratjörn nr. 5A	Veitustofnanir		16	10					
Silfratjörn nr. 11-15	Raðhús	2	663	520	0,78	3	6	0	
Sameiginleg lóð			920			0	0	0	
Reitur D samtals			4.745	2.765	0,58	20	35	0	göngukvóð



Umsögn og niðurstaða:

Í deiliskipulaginu er lóðarhafa gefin heimild til að óska eftir að skipulags- og samgönguráð fjalli um að viðkomandi megi fjölga íbúðum á lóð sinni um 20% vegna vikmarka í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í þessu tilviki er fjölgun íbúða um 2, þ.e. úr 10 í 12 íbúðir.

Lóðarhafi sýnir fram góðan fjölbreytileika í íbúðargerðum og að hægt sé að fjölgun íbúða hafi ekki neikvæð áhrif á innviði eða nágrenni.

Niðurstaða:

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi fái að gera 12 íbúðir í samræmi við fyrirspurn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri