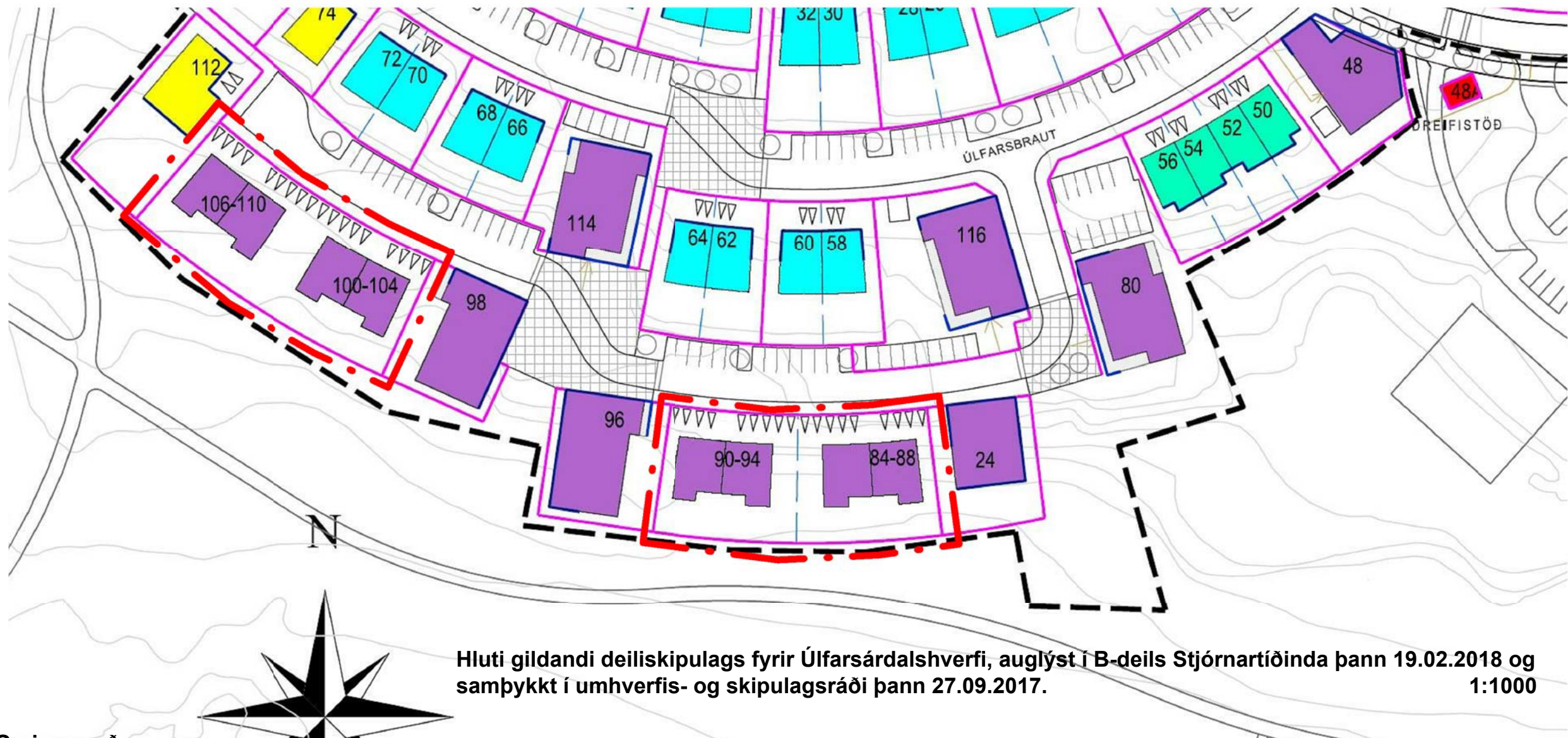


ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐANNA ÚLFARSBRAUT 84-88, 90-94, 100-104, 106-110.



Hluti gildandi deiliskipulags fyrir Úlfarsárdalshverfi, auglýst í B-deils Stjórnartíðinda þann 19.02.2018 og samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017. 1:1000

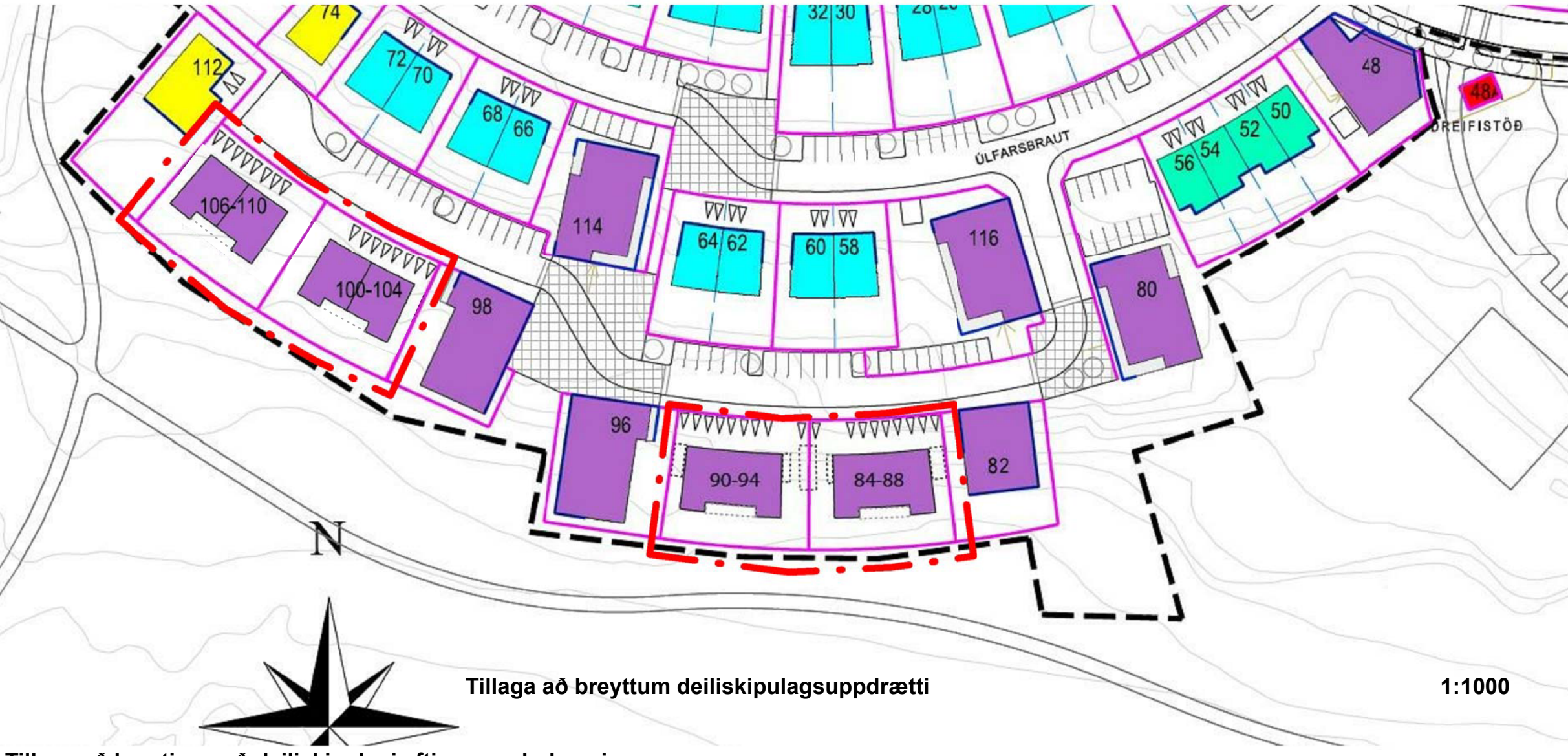
Greinargerð
Lóðirnar eru hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og í borgarráði þann 05.10.2017. Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.02.2018.

Í deiliskipulagi gildir eftirfarandi
Lóðarinar við Úlfarsbraut 84-88, 90-94, 100-104 og 106-110 eru samkvæmt gildandi deiliskipulagi fjölbýlishúsalóðir, hver fyrir sig með 6 íbúðir. Á hverri lóð eru heimild fyrir 600 m2 heildarbyggingarmagni. Einstaka byggingarhlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð, t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægðar á milli húsa o.fl.

Breytingarlýsing
Í breytingunni felst að bílastæðum er fjölgað um eitt stæði á hverri lóð, heimild veitt til að nýta sökkulrými sem geymslurými og sérstök heimilt veitt til aukningar b-rýma. Auk þess eru byggingarreitir færðir um 1 m frá götu og innar á lóðina á Úlfarsbraut 84-88 og 90-94.

Tafla í gildandi deiliskipulagi

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m2	Hámarksstærð húsnaðis með bílag.	Nýtingarhlutfall með bílg.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild	aths.
Úlfarsbraut 84-88	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Úlfarsbraut 90-94	Fjölbýlishús	2	726	600	0,83	6	9	
Úlfarsbraut 100-104	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Úlfarsbraut 106-110	Fjölbýlishús	2	728	600	0,82	6	9	
Samtals	-	-	2908	2400	0,825	24	36	



Tillaga að breyttum deiliskipulagsupprætti

1:1000

Tillaga að breytingu að deiliskipulagi eftir grenndarkynningu
Byggingarreitir eru færðir um einn metra frá göturými og innar á lóðina á lóðum Úlfarsbraut 84-88 og 90-94, en fallið var frá færslu byggingarreitna á lóðum Úlfarsbraut 100-104 og 106-110. Heildarbyggingarmagn er aukið með eftirfarandi skilyrðum:
- Heimilt er að nýta sökkla með víðeigandi frágangi fyrir geymslur og tækjarymi. Ekki er heimilt að setja glugga á þessi rými né nýta þau sem íveru- og dvalarymi. Þau verða skilgreind sem A-rými. Sjá skilmálatöflu.
- Á Úlfarsbraut 84-88 og 90-94 er heimilt að stækka svalir á suðurhlíðum húsa og hafa tröppur að íbúðum utan við húsi. Þar er gerður sérstakur byggingarreitir fyrir þessa stækkun. Heimilt til að einstakir byggingarhlutar nái 60 sm út fyrir byggingarreit gildir ekki um þennan hluta byggingarreits.
- Á Úlfarsbraut 100-104 og 106-110 er heimilt að stækka svalir á suðurhlíðum húsa. Þar er gerður sérstakur byggingarreitir fyrir þessa stækkun. Heimild til að einstakir byggingarhlutar nái 60 sm út fyrir byggingarreit gildir ekki um þennan hluta byggingarreits.
Breytingarnar ná eingöngu til lóðanna Úlfarsbrautar 84-88, 90-94, 100-104, 106-110.
Aðrar breytingar eru ekki gerðar á deiliskipulaginu.
Að öðru leyti gilda skilmálar og upprættir í gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal sem tók gildi í febrúar 2018

Tillaga að breytingu á skilmálatöflu.

Allar heimildir sem fram koma í skilmálatöflu eru hámark. Sundurliðun byggingarmagns er bindandi.

Heiti	Húsagerð/ notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m2	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað			Nýtingarhlutfall heild	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða heild
					Húsnaði ofan. (A+B rými), m. bílageymslu.	B-rými til viðbótar (svalir og skyggni)	Byggingarmagn meðanjarðar (gluggalaust)			
Úlfarsbraut 84-88	Fjölbýlishús	2	726	703	600	78	25	0,97	6	9
Úlfarsbraut 90-94	Fjölbýlishús	2	726	703	600	78	25	0,97	6	9
Úlfarsbraut 100-104	Fjölbýlishús	2	728	682	600	57	25	0,94	6	9
Úlfarsbraut 106-110	Fjölbýlishús	2	728	682	600	57	25	0,94	6	9
Samtals			2908	2770					24	36

Údráttur úr greinargerð og skilmálum fyrir Úlfarsbraut. Eingöngu til upplýsingar.

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 þeirnýtist að hluta til sem bílageymslur í flestum tilvikum.

Byggingarlína
Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Byggingarlína er annars vegar bundin og hins vegar opin. Bundin byggingarlína er heildregin á upprætti 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, þaksvalir 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 upprætti 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.

Byggingarreitir
Byggingarreitir sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir 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.

Byggingarefni, litir og áferð
Leyfður er eftirtalinn frágangur útvegga:
- Litur eða steind múrhúðun.
- Timburklæðning.
- Steinklæðning, -flisar.
- Sjónsteypa.
- Málmklæðning úr galvanhúðuðu eða ryðfriú efni.
Almennt skal leitast við að velja umhverfisvæn byggingarefni og byggingarefni sem hlotið hafa umhverfisvottun. Hafa skal í huga að byggingarefni sem innihald sink (Zn), kopar (Cu) og blý (Pb) geta haft neikvæð áhrif á umhverfi og heilsu manna og skal því leitast við að velja annað byggingarefni fyrir hjúpfleti s.s. þakefni, utanhússklæðningar eða málningu. Svalahandrið skulu vera úr ryðfrium málmí eða öðru endingargóðu, viðhaldsléttu efni. Á flöt þök komi gróðurþekja, hellur og/eða sjávarmöl af víðeigandi grófleika. Nákvæmt litaval mannvirkja skal koma fram á aðaluppráttum.

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

Fjölbýlishús
Fjölbýlishús eru 2-5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í mismunandi miklum halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgrafin 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.

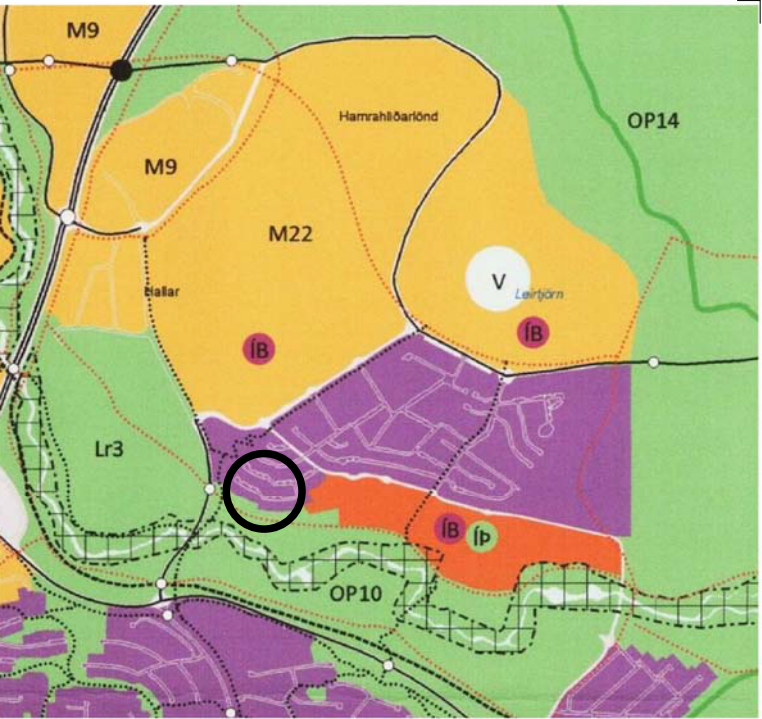
Hönnun húsa og lóða:
Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skal aðlaga húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð. Stigahús skulu vera lokuð og upphituð. Fjölbýlishúsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrymi á lóð. Á móti 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. Sérupprættir af lóðum fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppráttum.

Húshæð:
Húshæðir fjölbýlishúsa eru almennt 2-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar. Hámarksvegg hæð 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. 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 loftþræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks að því marki sem nauðsyn ber til að mati embættis byggingarfulltrúa.
Þakgerðir:
Þök fjölbýlishúsa 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 samspili 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.
Bílageymslur og bílastæði:
Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgrafnar þar sem landhalli gefur tilfelli 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.

Lóðir
Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal vera hluti aðaluppráttar. Með aðaluppráttum sem lagðir eru fyrir embætti byggingarfulltrúa skal samtímis skila sérupprætti lóðar gerðum af landslagsarkitekt. Á teikningum skal meðal annars koma fram eftir því sem við á: Meðhöndlun ofanvatns, yfirborðsfrágangur lóða, efnisval, hæðarsetningar og frágangur leiksvæða, staðsetning og frágangur reiðhjólastæða, reiðhjólskygla, sörpgeymslur 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. Gera skal ráð fyrir aðgengi að sameiginlegri lóð út frá sérafnotareitum þar sem þeir liggja að sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum.
Þar sem gert er ráð fyrir steinsteyptum lóðarveggjum skulu þeir staðsettir og hannaðir með byggingunni. Steinsteyptir lóðar- og stoðveggir skulu byggðir um leið og íbúðarhús og koma fram koma fram á aðaluppráttum og séruppráttum. Þar sem sorplát eru á lóð skal skerma þau af. Þau skal staðsetja og hanna samhliða byggingu. Sörpgeymslur skulu að öðru leyti vera í samræmi við greinar 6.12.7 og 6.12.8 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 ásamt aðrönum breytingum. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Frágang á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um.

Inni á lóðum fjölbýlishúsa skal gera ráð fyrir sameiginlegum leik- og dvalarsvæðum. Þar skal m.a. gera ráð fyrir sameiginlegri grillaðstöðu fyrir íbúa ásamt leikaðstöðu fyrir börn á öllum aldri. Leitast skal við að nýta svæðið á sem fjölbreyttastan hátt. Lýsing skal undirstrika megin innganga inn á svæðið sem og gönguleið í gegnum sameiginlegt svæði. Val á ljósabúnaði skal vera samræmt innan lóða. Velja skal lampa sem eru sem minnst truflandi fyrir íbúa og beini ekki ljósum inn í íbúðir. Göngustígur og dvalarsvæði skulu vera með hörðu yfirborði s.s. hellur eða malbik. Forðast skal stóra einsleita malbikaða fleti á sameiginlegum svæðum og skulu malbikaðir fletir brotnir upp með hellulögn. Leiksvæði þar sem leiktaekjum er komið fyrir skulu vera með viðurkenndri fallvörn. Markmið deiliskipulagsins er að ný byggð hafi grænt yfirbragð og er hér átt við bæði gróður og grassvæði. Þetta á við inni á lóðum og einnig ásynd lóða frá götu og gangstéttum. Almennt gildir að 20% af heildarstærð lóðar skal vera með grænu yfirbragði. Gera skal ráð fyrir gróðri á allt að 40% lóðarmarka. Lóðarmörk lóðar ásamt afmörkun séráfnótareita reiknast sem ein heild. Bent er á að þar sem rými er takmarkað má nota klífurplöntur til þess að ná fram grænu yfirbragði á lóð. Ekki er heimilt að setja upp grindverk hærra en 120 cm á lóðarmörkum er liggja út að gangstétt. Um hæð grindverka á öðrum lóðarmörkum gilda almennir skilmálar byggingarreglugerðar. Ekki skal setja gróður nær gangstétt en 60 sm. Gróðursetja skal a.m.k. 1 tré eða stóra runna (hærrí en 2,5m) fyrir hverja hverja 100m2 af stærð lóðar. Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt, en í byggð norðan Skyggisbrautar þarf að ganga frá afvötnun lóðar strax á byggingartíma.

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi felur ekki í sér breytingu á greinargerð og almennum skilmálum gildandi deiliskipulags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, Údráttur

SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR

- FJÖLBÝLI
- RADHÚS
- PARHÚS
- EINBÝLISHÚS
- TVÍBÝLISHÚS/EINBÝLISHÚS
- BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEÐANJARÐAR
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- STOFNANIR
- DREIFISTÖÐ

KVÖÐ UM GÖTUTRÉ
STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI

TORG

ÚTMSTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI

SPRUNGUBELTI

HLJÓDMÖN

BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI

INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR

ÁNINGARSTAÐUR OG LEIKSVÆÐI

MÖRK DEILISKIPULAGS

- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BUNDIN BYGGINGALÍNA
- BYGGINGARREITIR
- AFMÖRKUN SKIPULAGSTILLÖGU

--- SVALIR

--- ÚTISTIGAR

--- BÍLASTÆÐI

✎ BÍLASTÆÐI HREYFIHAMLAÐA - STÁÐSETNING LEIÐBEINANDI

Br. dags. 02.07.2021 eftir grenndarkynningu
Fallið frá færslu byggingarreits og breytingu á byggingarreit fyrir innganga á lóðum Úlfarsbraut 100-104 og 106-110, til samræmis við niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 02.07.2021.

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

þann _____ 20___. Tillagan var auglýst frá _____ 20__.

með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Úlfarsbraut 84-88, 90-94, 100-104, 106-110. GATASTÁÐSETNING Deiliskipulagsbreyting Úlfarsbraut	BLAÐSTÆRÐ: A1 ÚTGÁFA DAGS: 27.04.2021 TEKNAÐ: JDA YFIRFARID: GBV
0111 VERNR	A103 RABNR ÚTGÁFA

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | s: 692-9883 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Andri G. L. Andrésson | Arkitekt ETH FAI | kt: 240182-3949 | andri@tripoli.is
Guðni Valberg | Arkitekt FAI | kt: 250880-5299 | gudni@tripoli.is
Jón Davíð Ágústsson | Arkitekt FAI | kt: 250280-5729 | jon@tripoli.is

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
(Sent með tölvupósti á skipulag@reykjavik.is)

Reykjavík, 23. júní 2021.

EFNI: MÓTMÆLI VEGNA BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI ÚLFARSÁRDALS VEGNA LÓÐANNA NR. 84-88, 90-94, 100-104 OG 106-110 VIÐ ÚLFARSBRAUT.

Til Landslaga hafa leitað eftirfarandi eigendur og lóðarhafar að Úlfarsbraut 98:

• Jónína Númadóttir	Íbúð 03-02 á 3 hæð
• Jón Logi Sigurbjörnsson	Íbúð 03-02 á 3 hæð
• Magnús Þór Stefánsson	Íbúð 03-03 á 3 hæð
• Ragnheiður Hrefna Jónsdóttir	Íbúð 03-03 á 3 hæð
• Birna Bjarnadóttir	Íbúð 03-01 á 3 hæð
• Hólmgeir Baldursson	Íbúð 03-01 á 3 hæð
• Gerður Jónsdóttir	Íbúð 02-02 á 2 hæð
• Júlíana Hauksdóttir	Íbúð 02-01 á 2 hæð
• Loftur Ólafur Leifsson	Íbúð 02-01 á 2 hæð
• Gyða Dröfn Tryggvadóttir	Íbúð 01-01 á 1 hæð
• Ástvaldur Traustason	Íbúð 01-01 á 1 hæð

Hafa þau falið Landslögum að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals lóðanna nr. 84-88, 90-94, 100-104 OG 106-110 við Úlfarsbraut.

Í deiliskipulagstillögunni, eins og hún er sett fram, felast í aðalatriðum breytingar í þremur atriðum, og verður fjallað um þau hvert í sínu lagi.

Atriði 1:

Farið er fram á heimild til að nýta sökkulrými, sem annars væru uppfyllt, fyrir geymslur og tækjarými. Ekki er heimilt að setja glugga á þessi rými, né nýta sem íveru- og dvalarrými. Aukning í byggingamagni A-rýmis neðanjarðar 25 m² fyrir hvert hús. Samtals 100 m² fyrir öll húsin á lóðunum fjórum.

Umbjóðendur mínir gera ekki athugasemd við þetta atriði í deiliskipulagsbreytingunni. Vísað er til þess að umrædd rými eru neðanjarðar og skilgreind innan byggingarreits. Þessi breyting veldur því ekki verulegum áhrif á grenndarhagsmunum umbjóðenda minna eða lífsgæði þeirra.

Atriði 2:

Færsla á byggingareit um 1,0 m innar á lóð.

Umbjóðendur mínir gera alvarlega athugasemd við þetta atriði tillögunnar. Þessi breyting hefur veruleg áhrif á gæði og upplifun allra íbúða sem snúa að lóðinni. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi og staðsetningu byggingareits mátti gera ráð fyrir, að byggingin sem reisa má á lóð nr. 100-104 færi fyrir hálfan aðalstofuglugga íbúða. Glugginn er um 2.0 m breiður. Verði fallist á þetta atriði breytingarinnar, þ.e. leyfið færsla byggingareits innar á lóð um 1.0 m fer austurhlið byggingar nánast fyrir allan gluggann með verulega skertu útsýni og birtu. Þá verður nálægð hússins að auki meiri. Gæði íbúða umbjóðenda minna munu því skerðast verulega og þ.a.l. líka verðmæti þeirra.

Eftirfarandi eru myndir sem gefa glögga mynd af því, hversu mikil áhrif til hins verra fyrir útsýni og gæði íbúðanna þessi breyting myndi hafa nái hún fram fram að ganga.



Útsýni úr aðalsstofuglugga, hús byggt skv. gildandi skipulagi



Útsýni úr aðalsstofuglugga, hús byggt skv. breytingatillögu

Bent er á að húsið stendur, án breytingar, mjög nálægt lóð og húsi umbjóðenda minna. Ekki eru færð fram neinar skipulagsleg rök eða forsendur fyrir breytingunni eða önnur lögmæt eða málefnaleg sjónarmið sem réttlæta slíka skerðingu á hagsmunum umbjóðenda minna. Í raun er verið að færa verðmæti frá umbjóðendum mínum til lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þessari breytingu er því harðlega mótmælt.

Atriði 3:

Heimilt til að stækka svalir og hafa tröppur að íbúðum utan við hús. Gerður er sérstakur byggingareitur fyrir þessa heimild. Aukning á B-rými er 78 m² fyrir hvert húsnum. Samtals 312 m² fyrir lóðirnar fjórar.

Umbjóðendur mínir gera alvarlega athugasemd við þetta atriði tillögunnar og mótmæla því harðlega. Þessi breyting mun hafa veruleg neikvæð áhrif á gæði og íbúða þeirra og þ.a.l. verðrýrnun á þeim. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi og staðsetningu byggingareits, er austurhlið fyrirhugaðrar byggingar 3,0 m. frá lóðamörkum. Skv. breytingatillögu er verið að færa útistigahús nýbyggingar alveg að lóðamörkum, nánast ofan í alla svefnherbergisglugga íbúða sem snúa að lóð 100-104. Að auki færi stighúsið mjög nálægt aðalsvölum íbúðar 03-03.

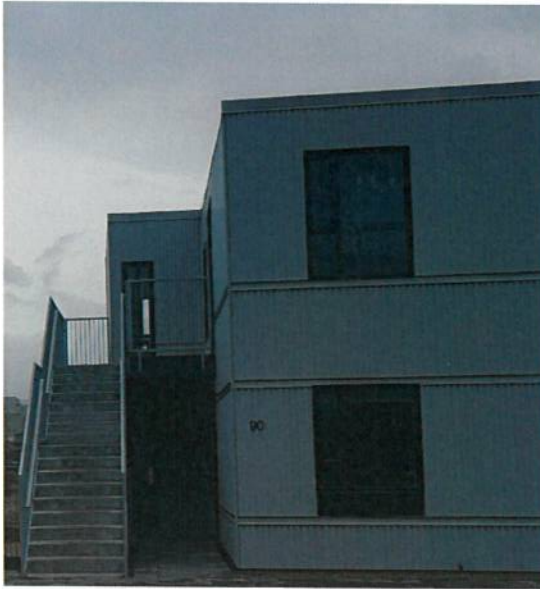
Að auki er bent á að um er að ræða útistigahús, sem stangast algjörlega á við skipulagsskilmála allra þessara lóða. Skýrt er kveðið á um að stigahús fjölbýlishúsa skuli vera lokuð og upphituð.

Skýringar skortir á því af hverju útistigahús voru heimiluð við afgreiðslu aðaltekninga í bygginganefnd, fyrir þegar byggðu húsin á lóðum 84-88 og 90-94 í trássi við gildandi deiliskipulag. Verið er að breyta skipulagi eftir á hvað þau hús varðar. Þau geta því ekki haft fordæmisgildi í málinu enda í raun ólöglegt.

Útistigahúsum fylgir óhjákvæmilega ónæði og hávaði, sem getur verið á öllum tíma sólarhrings. Að heimila slík 3 m nær öllum svefnherbergisgluggum íbúða á lóðum, sem eru þröngar fyrir, er fráleitt og er því harðlega mótmælt.

Umbjóðendur mínir munu ekki sætta sig við að gæði þeirra íbúða verði skert til þess eins að fallast á frómar óskir verktaka um að hámarka hagnað af sínum framkvæmdum með því að stækka byggingareiti og auka byggingamagn á kostnað og upplifun þeirra sem máttu alls ekki búast við slíkri breytingu.

Hér er því ekki aðeins verið að auka umgang á lóðarmörkum heldur verið að færa hann nær nágrannalóð.



Mynd af útistigahúsi sem reist var utan á húsin á lóðum 84-88 og 90-94 í trássi við gildandi deiliskipulag. Samkvæmt breytingatillögu á að troða slíku útistigahúsi alveg að lóðamörkum ofan í svefnherbergisglugga íbúða okkar.

Rétt er að minna á að samþykkt var deiliskipulagsbreyting á þessum lóðum sem hér um ræðir árið 2017, þegar samþykkt var að skipta lóðum í tvennt og fyrirkomulagi bygginga breytt með fjölgun íbúða. Í stað tiltölulega nettra raðhúsálengja, sem hefðu valdið minni truflun og takmarkað útsýni minna, voru leyfðar þær byggingar sem núgildandi deiliskipulag leyfir. Íbúar andmæltu þessum breytingum á sínum tíma kröftuglega. Deiliskipulagsbreytingin var engu að síður heimiluð, einmitt með þeim rökum m.a. að heildar byggingamagn þessara lóða væri eftir sem áður óbreytt 600 m² fyrir hverja lóð:

Ekki er gert ráð fyrir að byggingarmagn á þessum lóðum aukist þótt heimild verði gefin fyrir fleiri íbúðum. Ekki er gert ráð fyrir að breyttir skilmálar heimili hækku húsa frá því sem gildandi deiliskipulag leyfir.

Þar sem byggingarreitir minnka að flatarmáli og hæðarmörk húsa eru óbreytt er það miskilningur að húsin hækki og stækki. Umfang húsanna minnkar aftur á móti þar sem byggingarreitir eru ekki samfelldir en fjölgun íbúða næst fram með minni meðalstærð (fleiri minni íbúðir). Þar með batna sjónlinur fyrir þá byggð sem liggur ofar í hverfinu og útsýni verður meira eftir breytinguna þvert á það sem haldið er fram í athugasemdum.

Fyrir liggja samþykktar teikningar af raðhúsum á báðum lóðum. Þær sýna raðhús sem fullnýta byggingarreiti og eru tvær hæðir að götu. Breytingar í auglýstri tillögu leyfa aðeins tvær hæðir að götu með sömu hæðarmörkum þannig að hús samkvæmt breyttu skipulagi mega vera jafn há og hús samkvæmt samþykktum teikningum.

Samþykktar teikningar sýna 6 íbúðir í samfelldum raðhúsálengjum á báðum lóðum. Tillaga að breyttu skipulagi gerir ráð fyrir að byggingarreitir séu minnkaðir þannig að bil myndast



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

milli tveggja húsa á hvorri lóð. Þetta fyrirkomulag léttir á byggðinni í neðstu húsaröðinni að dalnum og bætir útsýni að dalnum frá húsum ofar í brekkunni.

Umbjóðendur mínir leyfa sér að vísa til framangreinds og minna á að með sífelldum breytingum á skipulagi eins og þeim sem hér eru til umfjöllunar er sífellt verði að skerða gæði íbúa til framtíðar.

Umbjóðendur mínir gera alvarlega athugasemd við þetta atriði tillögunnar. Umbjóðendur mínir telja augljóst að þessi breyting muni hafa verulega neikvæð áhrif á gæði og upplifun í íbúðum þeirra og húsi þeirra og á lóð þeirra. Breytingin muni leiða til verðrýrnunar á eignum þeirra.

Áréttað er að útistigahúsum fylgir aukið ónæði og hávaði, sem getur verið á öllum tíma sólarhrings.

Þá er minnt á ákvæði í nágildandi deiliskipulagsskilmálum segir svo:

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, þaksvalir 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.

Í þeirri tillögu sem nú er í kynningu er þveröfugt farið gagnvart Úlfarsbraut 112 auk þess sem reikna má með meiri umgangi á lóðamörkum

Samantekið sbr. athugasemdir að framan:

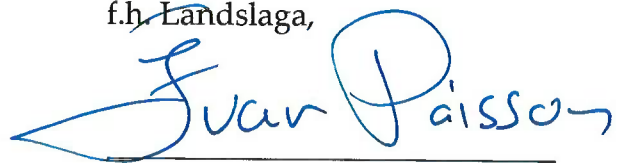
Umræddri deiliskipulagsbreytingu, hvað atriði 2 og 3, er mótmælt harðlega og hafnað. Þess er krafist að umræddum breytingum verði synjað enda engin skipulagsleg sjónarmið fyrir þeim heldur þvert á móti. Breytingarnar mun ekki auka gæði bygginganna eða hverfisins og ganga á rétt umbjóðenda minna. Umbjóðendur mínir máttu ekki gera ráð fyrir slíkum breytingum og lýsa allri ábyrgð vegna þeirra á hendur Reykjavíkurborg og áskilja sér allan rétt til þess að sækja tjón sitt vegna slíkra breytinga á hendur Reykjavíkurborg. Minnt er á að engin heimild er fyrir byggingu útistigahúsa í umræddu skipulagi.

Umbjóðendur mínir vilja líka benda á að þegar hefur verið framkvæmt í samræmi við hluta breytingarinnar þ.e. á lóðum nr. 84-88 og 90-94. Verði sömu breytingar samþykktar á lóðum nr. 100-104 og 106-110, áskilja umbjóðendur mínir sér rétt til að kæra sérstaklega þær breytingar eða sækja rétt sinn vegna þeirra til dómstóla.

Ólögmaett verður að telja að breyta skipulagi eftir að veitt hefur verið leyfi til framkvæmda sem eru í ósamræmi við skipulag. Verði fallið frá breytingunum vegna hinna óbyggðu húsa og eingöngu samþykktar breytingar vegna þegar byggðra húsa er ólíklegt að umbjóðendur mínir láti reyna á rétt sinn vegna húsanna sem þegar hafa verið byggð.

Undirritaður mun góðfúslega veita frekari upplýsingar verði þess óskað.

f.h. Landslaga,



Ívar Pálsson hrl.

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
(Sent með tölvupósti á skipulag@reykjavik.is)

Reykjavík, 23. júní 2021.

EFNI: MÓTMÆLI VEGNA BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI ÚLFARSÁRDALS VEGNA LÓÐANNA NR. 84-88, 90-94, 100-104 OG 106-110 VIÐ ÚLFARSBRAUT.

Til Landslaga hafa leitað eftirfarandi eigendur og lóðarhafar að Úlfarsbraut 112:

- Atli Bragason, kt. [REDACTED]
- Ólöf Leifsdóttir, kt. [REDACTED]
- Margrét Anna Atladóttir, kt. [REDACTED]
- Björgvin Jóhann Jónsson, kt. [REDACTED].

Hafa þau falið Landslögum að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals lóðanna nr. 84-88, 90-94, 100-104 OG 106-110 við Úlfarsbraut.

Í deiliskipulagstillögunni, eins og hún er sett fram, felast í aðalatriðum breytingar í þremur atriðum, og verður fjallað um þau hvert í sínu lagi.

Atriði 1:

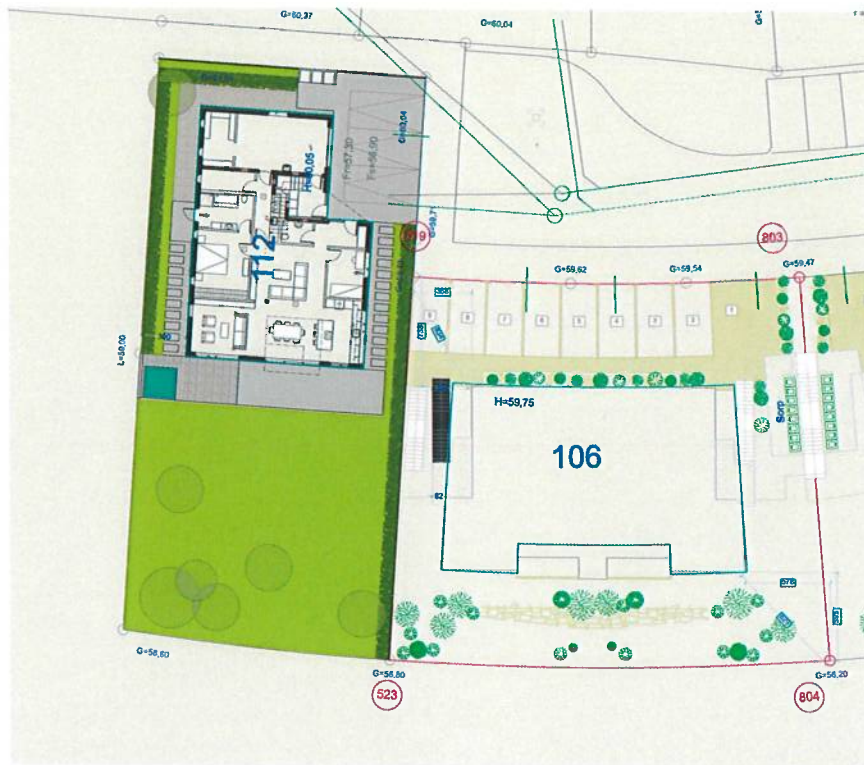
Farið er fram á heimild til að nýta sökkulrými, sem annars væru uppfyllt, fyrir geymslur og tækjarými. Ekki er heimilt að setja glugga á þessi rými, né nýta sem íveru- og dvalarrými. Aukning í byggingamagni A-rýmis neðanjarðar 25 m² fyrir hvert hús. Samtals 100 m² fyrir öll húsin á lóðunum fjórum.

Umbjóðendur mínir gera ekki athugasemd við þetta atriði í deiliskipulagsbreytingunni. Vísað er til þess að umrædd rými eru neðanjarðar og skilgreind innan byggingarreits. Þessi breyting veldur því ekki veruleg áhrif á grenndarhagsmunum umbjóðenda minna eða lífsgæði þeirra.

Atriði 2:

Færsla á byggingareit um 1,0 m innar á lóð.

Umbjóðendur mínir gera alvarlega athugasemd við þetta atriði tillögunnar. Þessi breyting skerðir sjónsvið frá húsi þeirra, eykur skuggavarp á meginútivistarsvæði lóðar, færir eignina nær hús og lóð umbjóðenda minna og rýrir bæði gæði lóðar og húss og þar með á verðmæti eignar þeirra sbr. mynd:



Bent er á að húsið stendur án breytingar mjög nálægt lóð umbjóðenda minna. Ekki eru færð fram neinar skipulagslegar forsendur eða rök fyrir breytingunni eða önnur lögmæt eða málefnaleg sjónarmið sem réttlæta slíka skerðingu á hagsmunum umbjóðenda minna. Í raun er verið að færa verðmæti frá umbjóðendum mínum til lóðarhafa aðliggjandi lóðar. Þessari breytingu er því harðlega andmælt.

Atriði 3:

Heimilt til að stækka svalir og hafa tröppur að íbúðum utan við hús. Gerður er sérstakur byggingareitur fyrir þessa heimild. Aukning á B-rými er 78 m² fyrir hvert húsnúmer. Samtals 312 m² fyrir lóðirnar fjórar.

Umbjóðendur mínir gera alvarlega athugasemd við þetta atriði tillögunnar. Umbjóðendur mínir telja augljóst að þessi breyting muni hafa verulega neikvæð áhrif á gæði og upplifun í húsi þeirra og á lóð þeirra. Breytingin muni leiða til verðrýrnunar á eign þeirra. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi og staðsetningu byggingareits, er vesturhlið fyrirhugaðrar byggingar 3,0 m. frá lóðamörkum.

Samkvæmt breytingatillögunni er verið að færa útistigahús og aðkomu að húsi upp að lóðamörkum lóðar umbjóðenda minna nr. 112. Það rýri augljóslega verulega gæði útisvæða, eykur inn- og yfirsýn yfir lóð og hús og mun valda meira ónæði. Tröppur og stigapallar munu virka eins og útsýnispallar.

Útistigahús stangast algjörlega á við núgildandi skipulagsskilmála allra þessara lóða, en skýrt er kveðið á um að stigahús fjölbýlishúsa skuli vera lokuð og upphituð sbr. eftirfarandi tilvitnun í skipulagsskilmála hverfisins, kafla 2.2.4 Fjölbýlishús:

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

Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsinn 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 (feitlettrað undirr.). Fjölbýlishúsin standa yfirleitt á litlum lóðum og fylgir því íbúðum takmarkað garðrými á lóð. Á móti 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.

Sérupprættir af lóðum fjölbýlishúsa skal fylgja aðaluppdráttum, sbr. 2.1.8 Lóðir.

Áréttað er að útistigahúsum fylgir aukið ónæði og hávaði, sem getur verið á öllum tíma sólarhrings.

Í hinn nýi byggingarreitur fyrir útistigahús nær að lóðarmörkum við Úlfarsbraut 112. Með því er nálægð orðin umtalsvert meiri en áður mátti vænta, en í núgildandi deiliskipulagsskilmálum segir svo:

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, þaksvalir 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.

Hér er því ekki aðeins verið að auka umgang á lóðarmörkum heldur verið að færa hann nær nágrannalóð.

Í áður gerðum breytingum á deiliskipulagi, í september 2017 voru rök Reykjavíkurborgar að byggingarmagn hefði ekki aukist og sjónlínur hefðu batnað sbr. eftirfarandi:

Ekki er gert ráð fyrir að byggingarmagn á þessum lóðum aukist þótt heimild verði gefin fyrir fleiri íbúðum. Ekki er gert ráð fyrir að breyttir skilmálar heimili hækku húsa frá því sem gildandi deiliskipulag leyfir.

Þar sem byggingarreitir minnka að flatarmáli og hæðarmörk húsa eru óbreytt er það misskilningur að húsin hækki og stækki. Umfang húsanna minnkar aftur á móti þar sem byggingarreitir eru ekki samfelldir en fjölgun íbúða næst fram með minni meðalstærð (fleiri minni íbúðir). Þar með batna sjónlínur fyrir þá byggð sem liggur ofar í hverfinu og útsýni verður meira eftir breytinguna þvert á það sem haldið er fram í athugasemdum.

Fyrir liggja samþykktar teikningar af raðhúsum á báðum lóðum. Þær sýna raðhús sem fullnýta byggingarreiti og eru tvær hæðir að götu. Breytingar í auglýstri tillögu leyfa aðeins tvær hæðir að götu með sömu hæðarmörkum þannig að hús samkvæmt breyttu skipulagi mega vera jafn há og hús samkvæmt samþykktum teikningum.

Samþykktar teikningar sýna 6 íbúðir í samfelldum raðhúsalengjum á báðum lóðum. Tillaga að breyttu skipulagi gerir ráð fyrir að byggingarreitir séu minnkaðir þannig að bil myndast



Borgartún 12 – 14 / 105 Reykjavík / Sími 411-1111 / www.reykjavik.is



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

milli tveggja húsa á hvorri lóð. Þetta fyrirkomulag léttir á byggðinni í neðstu húsaröðinni að dalnum og bætir útsýni að dalnum frá húsum ofar í brekkunni.

Í þeirri tillögu sem nú er í kynningu er þveröfugt farið gagnvart Úlfarsbraut 112 auk þess sem reikna má með meiri umgangi á lóðamörkum

Samantekið sbr. athugasemdir að framan:

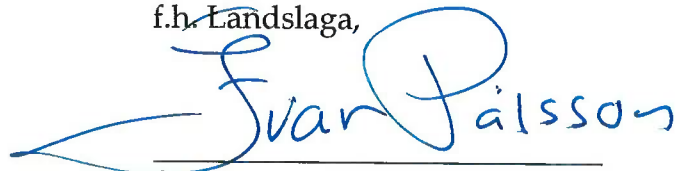
Umræddri deiliskipulagsbreytingu hvað atriði 2 og 3 er mótmælt harðlega og hafnað. Þess er krafist að umræddum breytingum verði synjað enda engin skipulagsleg sjónarmið fyrir þeim heldur þvert á móti. Breytingarnar mun ekki auka gæði bygginganna eða hverfisins og ganga á rétt umbjóðenda minna. Umbjóðendur mínir máttu ekki gera ráð fyrir slíkum breytingum og lýsa allri ábyrgð vegna þeirra á hendur Reykjavíkurborg og áskilja sér allan rétt til þess að sækja tjón sitt vegna slíkra breytinga á hendur Reykjavíkurborg. Minnt er á að engin heimild er fyrir byggingu útistigahúsa í umræddu skipulagi.

Umbjóðendur mínir vilja líka benda á að þegar hefur verið framkvæmt í samræmi við hluta breytingarinnar þ.e. á lóðum nr. 84-88 og 90-94. Verði sömu breytingar

samþykktar á lóðum nr. 100-104 og 106-110, áskilja umbjóðendur mínir sér rétt til að kæra sérstaklega þær breytingar eða sækja rétt sinn vegna þeirra til dómstóla. Ólögmatið verður að telja að breyta skipulagi eftir að veitt hefur verið leyfi til framkvæmda sem eru í ósamræmi við skipulag. Verði fallið frá breytingunum vegna hinna óbyggðu húsa og eingöngu samþykktar breytingar vegna þegar byggðra húsa er ólíklegt að umbjóðendur mínir láti reyna á rétt sinn vegna húsanna sem þegar hafa verið byggð.

Undirritaður mun góðfúslega veita frekari upplýsingar verði þess óskað.

f.h. Landslaga,



Ívar Pálsson hrl.

Reykjavík 23. júní 2021

Reykjavíkurborg
Umhverfis-og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.

Andmæli við tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir lóðirnar fjórar Úlfarsbraut 84-88, 90-94, 100-104 og 106-110.

Við þinglýstir eigendur að íbúð 03-02 á 3 hæð að Úlfarsbraut 96; Guðrún Ingvarsdóttir kt: [REDACTED] og Guðmundur Jónsson kt: [REDACTED] höfum eftirfarandi andmæli við áður nefnda deiliskipulagsbreytingu.

Atriði 1: Þar sem farið er fram á heimild til að nýta sökkulrými þessara húsa fyrir geymslur og tækjarými þá höfum við engar athugasemdir við það.

Atriði 2: Þar sem farið er fram á færslu á byggingareit um 1,0 m. innar á lóð. Því atriði viljum við andmæla harðlega þar sem það hefur verulega neikvæð áhrif á gæði og upplifun íbúa þeirra íbúða sem liggja að þessum húsum (en við breytinguna mun útsýni skerðast verulega) að ekki sé talað um verðmætarýrnun.

Atriði 3: Þar sem farið er fram á að stækka svalir og hafa tröppur utaná húsi sem felur í sér að byggingareitur er stækkaður um 78 m² fyrir hvert hús eða samtals 312 m² fyrir lóðirnar fjórar. Þessu atriði viljum við andmæla harðlega.

Nú háttar svo til að búið er að byggja húsin sem liggja að okkar íbúð nr. 84-88, og 90-94, en þau hafa ekki verið færð um þennan 1 meter sem betur fer, því nóg er nú samt. Á þau hús var sett útistigahús, sem **alls ekki var heimild fyrir í gildandi deiliskipulagi** þar sem kveðið er á um að **stigahús skuli vera lokuð og upphituð**. Þessir utanáliggjandi stigar valda okkur óþarfa ónæði og eru afskaplega ljótir og hanga utan á húsinu nánast alveg ofan í svefnherbergis-gluggum okkar íbúðar enda liggja þeir alveg upp að lóðamörkunum.

Ef við síðan athugum það sem áður hefur gengið á þá var deiliskipulagi þessarra lóða breytt árið 2017 þrátt fyrir hörð mótmæli okkar og mjög margra íbúa hér í hverfinu. Breytingin fól í sér að stærri hús með töluverðri fjölgun íbúða í stað tiltölulega nettrar raðhúsalengju, sem valdið hefði minni truflunum fyrir okkur.

Skipulagið var samþykkt með þeim rökum að heildar byggingamagn þessarra lóða væri eftir sem áður óbreytt.

Sjá nánar úrdrátt úr svörum skipulagsins í september 2017:

Ekki er gert ráð fyrir að byggingarmagn á þessum lóðum aukist þótt heimild verði gefin fyrir fleiri íbúðum. Ekki er gert ráð fyrir að breyttir skilmálar heimili hækkun húsa frá því sem gildandi deiliskipulag leyfir.

Þar sem byggingarreitir minnka að flatarmáli og hæðarmörk húsa eru óbreytt er það misskilningur að húsin hækki og stækki. Umfang húsanna minnkar aftur á móti þar sem byggingarreitir eru ekki samfelldir en fjölgun íbúða næst fram með minni meðalstærð (fleiri minni íbúðir). Þar með batna sjónlínur fyrir þá byggð sem liggur ofar í hverfinu og útsýni verður meira eftir breytinguna þvert á það sem haldið er fram í athugasemdum.

Fyrir liggja samþykktar teikningar af raðhúsum á báðum lóðum. Þær sýna raðhús sem fullnýta byggingarreiti og eru tvær hæðir að götu. Breytingar í auglýstri tillögu leyfa aðeins tvær hæðir að götu með sömu hæðarmörkum þannig að hús samkvæmt breyttu skipulagi mega vera jafn há og hús samkvæmt samþykktum teikningum.

Samþykktar teikningar sýna 6 íbúðir í samfelldum raðhúsallengjum á báðum lóðum. Tillaga að breyttu skipulagi gerir ráð fyrir að byggingarreitir séu minnkaðir þannig að bil myndast... Tilvísun líkur:

Af þessu má ráða að skipulagsráð borgarinnar vill ganga á bak orða sinna og stækka byggingareitina þrátt fyrir loforð um annað.

Eitt af því sem við mótmæltum á þessum tíma var að skortur yrði á bílastæðum þegar íbúðum yrði fjölgað með þessum hætti, en skipulagsráðið fullyrti að svo yrði ekki. Nú eftir að flutt hefur verið í þessi hús sem komin eru hefur strax komið í ljós að við í húsinu Úlfarsbraut 96 höfum nánast misst öll okkar bílastæði fyrir utan eitt stæði fyrir fatlaða. Við erum því mjög óhress með afskipti borgaryfirvalda, sem ætla að breyta deiliskipulagi hvefisins trekk í trekk þrátt fyrir að íbúar mótmæli kröftuglega. Vinsamlegast hlustið á okkur.

Virðingarfyllst,

Guðrun Ingvaerdóttir

og f.h. Guðmundar Jónssonar

Guðrun Ingvaerdóttir



Mál: Úlfarsárdalur – tillaga að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðanna Úlfarsbrautar 84,90,100 og 106 Svör við athugasemdum ásamt lagfærðum uppdrætti.

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðanna nr. 84-88, 90-94, 100-104 og 106-110 við Úlfarsbraut. Í breytingunni felst heimild er veitt til að nýta sökkulrými sem geymslurými og sérstök heimild veitt til aukningar b-rýma. Auk þess eru byggingarreitir færðir um 1 metra frá götunni og innar á lóðina, samkvæmt uppdr. Trípólí arkitekta dags. 27. apríl 2021. Tillagan var grenndarkynnt frá 25. maí 2021 til og með 23. júní 2021. 3 athugasemdir bárust.



Deiliskipulagstillagan var grenndarkynnt á þeim lóðum sem merktar eru með rauðum punkti.



Einstaklingar sem búa á eða eiga húsnæði á lóðum merktum með gulum punkti gerðu athugasemdir.

Eftirtaldir sendu inn athugasemdir:

- Landslög f.h. eigendur og lóðarhafa að Úlfarsbraut 98 dags. 23. júní 2021,
- Landslög f.h. eigendur og lóðarhafa að Úlfarsbraut 112 dags. 23. júní 2021,
- Guðrún Ingvarsdóttir og Guðmundur Jónsson, íbúar Úlfarsbraut 96, dags. 23. júní 2021.

Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. júní 2021.

Að lokinni yfirferð athugasemda og ábendinga hafa þær verið flokkaðar efnislega í meginatriðum eftirfarandi sundurliðun:

- færsla á byggingarreit
- stækkun svala
- Stigahús.

Engin athugasemd var gerð við þann hluta deiliskipulagstillögunnar sem fjallaði um nýtingu sökkulrýmis.

Færsla á byggingarreit

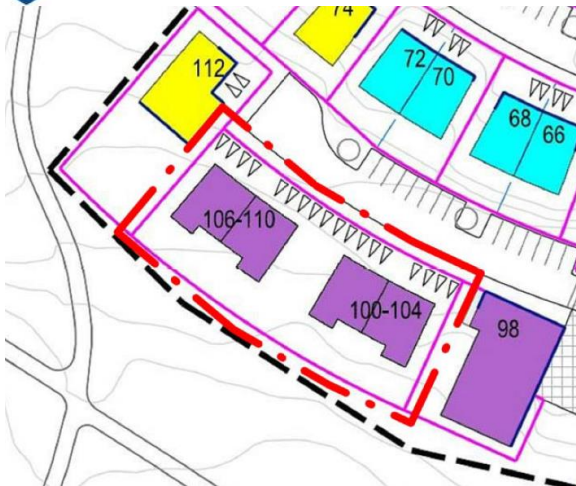
Í tillögu að deiliskipulagsbreytingu var lagt til að færa byggingarreit um 1 metra frá götu og inn á lóðina til að auka rými í göturýminu.

Athugasemdir lutu að birtuskerðingu og áætlaðs skuggavarps vegna færslunnar. Er fallist á þau rök og verður ekki heimilt að færa byggingarreit á lóðum Úlfarsbraut 100-104 og Úlfarsbraut 106-110.

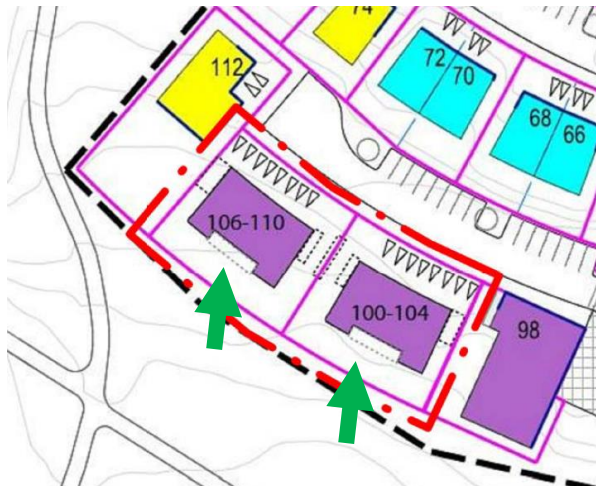
Stækkun svala

Í tillögu að deiliskipulagsbreytingu er lagt til að nýta innskot í suðurhluta byggingarreits fyrir svalir.

Athugasemdin laut að því að verið væri að stækka byggingarreit svo mikið. Vissulega er þetta einhver stækkun en hún er bundin eingöngu fyrir svalir og það verður ekki byggt sunnan við núverandi byggð.



Op í suðurhliðar byggingarreita



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu leggur til að heimilt verði að nýta þetta op eingöngu fyrir svalir.

Ekki er fallist á þau rök að op í byggingarreit verði nýtt sem byggingarreitur, skilyrtur fyrir svalir. Hvað þetta varðar stendur tillagan óbreytt.

Stigahús

Í tillögu að deiliskipulagsbreytingu er lagt til að gerður verði sér byggingarreitur á sitthvorum enda hvers byggingarreits.

Í athugasemdum er bent á að mögulegt ónæði geti verið að þessu og að greinargerð nógildandi deiliskipulags heimili ekki opin stigahús.

Tekið er undir að mögulega geti verið ónæði að þessu vegna þess hversu þétt byggðin er. Og vissulega er ekki heimilt að vera með opin stigahús samkvæmt deiliskipulagi, en það er ekki kvöð um að fjölbýlishús séu með stigahús. Í þessu tilviki var litið svo á að hér væru um fjölbýlishús þar sem hver íbúð hefði sér inngang.

Fallist er á athugasemdir verður ekki heimilt að gera þetta á lóðum Úlfarbraut 100-104 og Úlfarsbraut 106-110.

Samantekt

Eftir yfirferð athugasemda eru lagt til að uppfærð tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar verði samþykkt til samræmis við athugasemdir.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjór
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur