



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. maí 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Hraunbær 133

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Teiknistofunnar Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 18. janúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hraunbæjar-Bæjarháls vegna lóðarinnar nr. 133 við Hraunbæ. Í breytingunni felst að íbúðum er fjölgað um 6 úr 58 íbúðum í 64 íbúðir, bílastæðakrafa er lækkuð lítillega úr 1 stæði pr. íbúð í 0,9 stæði pr. íbúð, skilgreindur er nýr byggingarreitur fyrir sorpgerði milli byggingarreita A3 og A1 og gerðar eru breytingar á sérskilmálum til samræmis við reit C, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 12. janúar 2021. Einnig eru lagðir fram fyrirspurnarteikningar dags. 15. og 18. janúar 2021. Tillagan var auglýst frá 2. mars 2021 til og með 13. apríl 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Ingi B. Erlingsson f.h. bílastæðasjóðs Hraunbæjar 118-140 dags. 8. apríl 2021, Jóhanna Ýr Hallgrímsdóttir f.h. húsfélagsins í Hraunbæ 144 dags. 8. apríl 2021 og Tómas Hansson dags. 13. apríl 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. apríl 2021 og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. apríl 2021.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með 4 atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá. Vísað til borgarráðs.

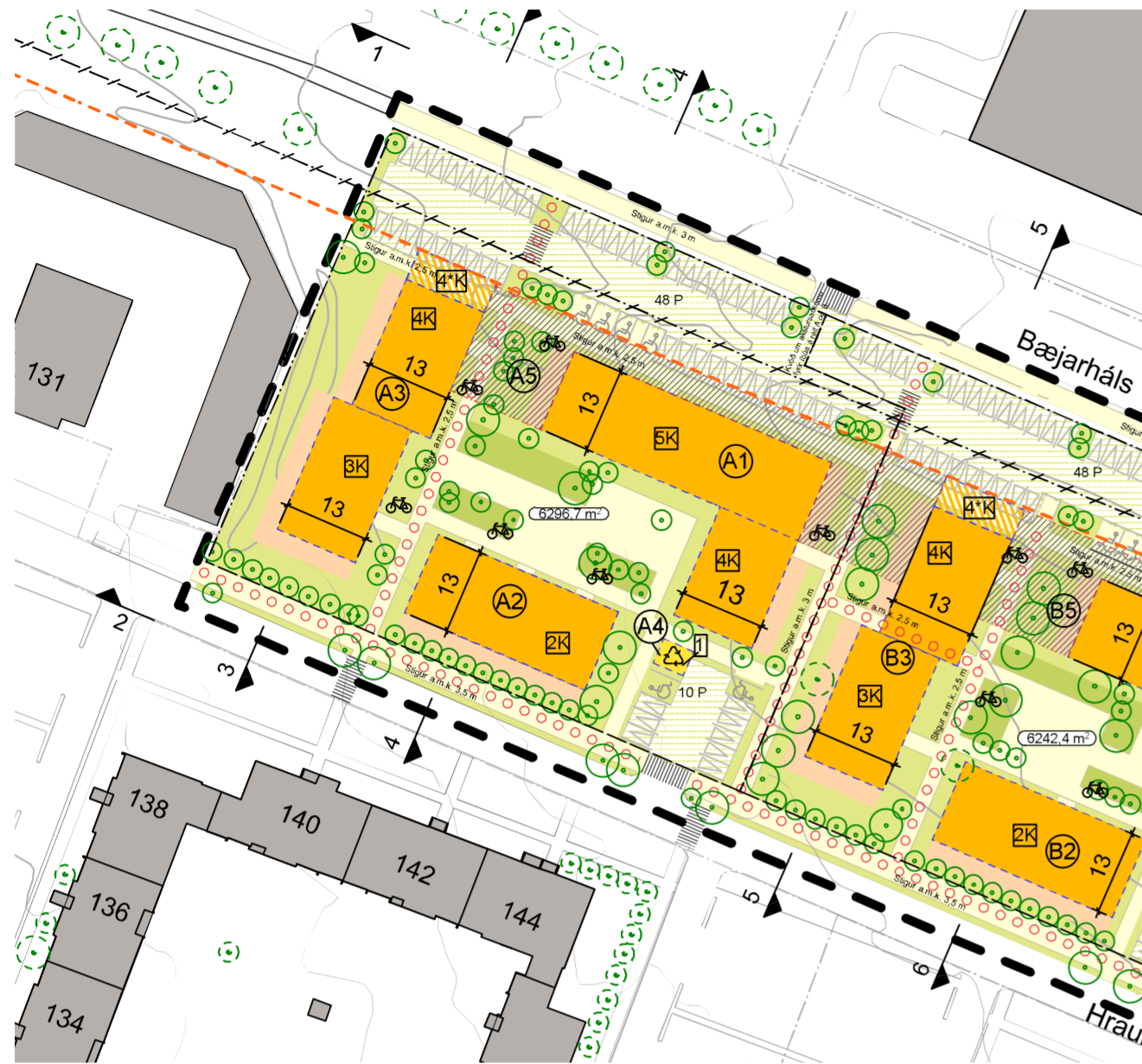
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsuppdr., dags. 12. janúar 2021, fyrirspurnarteikningar, dags. 15. og 18. janúar 2021, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. apríl 2021.

BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR 133

DEILISKIPULAGSBREYTING



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS

Síðustu breytingar samþykktar í Skipulags- og samgönguráði 12. des. 2018, birtar í B-deild 17. des. 2018 Mkv. 1:1.000 á A2



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Mkv. 1:1.000 á A2

GREINARGERÐ

ALMENNT

Deiliskipulagsbreyting þessi tekur aðeins til reits A (Hraunbær 133), innan deiliskipulags fyrir Bæjarháls - Hraunbær. Lóðinni hefur verið úthlutað til Bjargs íbúðafélags. Bjarg er nú þegar að byggja íbúðarhús á reit C (Hraunbær 153). Skilmálar þess reits voru aðlagðir að óskum Bjargs á sínum tíma til að mögulegt væri að byggja húsin innan þess kostnaðarramma sem reglugerð HMS setur félaginu. Nú óskar Bjarg eftir sambærilegum skilmálabreytingum á reit A.

Breytingin fellur ekki frá meginmarkmiðum skipulagsins né almennum skipulagsskilmálum sem fjallað er um í 6. og 7. kafla deiliskipulagsins. Lóðarmörk, nýtingarhlutfall, byggingarreitur og húshæðir eru óbreyttar. Ekki fyrirhugað að byggja bílakjallara.

SKILAMÁLABREYTINGAR

Breyting felur í sér að íbúðum er fjölgað um 6 (úr 58 í 64). Bilastæðakrafa er lækkuð lítillega úr 1 stæði pr. íbúð í 0,90 stæði pr. íbúð. Vegna fjölgunar íbúða er skilgreindur nýr byggingarreitur fyrir sorpgerði (A6) milli byggingarreit A3 og A1. Gerðar eru breytingar á sérskilmálum til samræmis við reit C sbr. yfirlit í töflum hér til hliða. Kaflanúmer vísa til kafla í greinargerð- og skilmálum deiliskipulags (breytingar með bláu lettri).

Að öðru leyti gildir á reitnum deiliskipulag (greinargerð og deiliskipulagsuppráttur) fyrir Bæjarháls - Hraunbær samþykkt í umverfis- og skipulagsráði þann 11. apríl 2018 og í borgarráði 26. apríl 2018 og 23. ágúst 2018 með síðari breytingum.

Sérskilmálar fyrir breytingu	Sérskilmálar eftir breytingu
9.1.1 Húsgærd Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingarreit um allt að 1 metra. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útvegg með eftirfarandi hætti: Draga skal útvegg inn um a.m.k. 1 metra þannig að samfelldur vegg hluti verði ekki lengi en 15 metrar.	9.1.1 Húsgærd Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingarreit um allt að 1,6 metra . Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga með því að skipta um efni klæðningar og/eða lit. Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum.
9.1.2 Húshæðir og þök Hámarks hæðir húsa miðast við að gólfkóti fyrstu hæðar sem skal vera 1,0 metra hærrí en gangstéttarkóti til þess að tryggja næði íbúða á jarðhæð. Þar sem erflit er að uppfylla þessa kröfu vegna hæðarlegru lands skal tryggja að a.m.k. meirihluti íbúða séu með gólfkóta jarðhæðar 1,0 m yfir gólfkóta gótukóta.	9.1.2 Húshæðir og þök Hámarks hæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar. Heimilt er að kóti íbúða séu 1,0 m hærrí en gangstéttarkóti til þess að tryggja næði íbúða á jarðhæð, en leyfilegt að hann sé lægri vegna hæðarlegru lands.
9.1.4 Bilastæði Bilastæði á reit A skulu vera allt að samtals 58 eða eitt bilastæði fyrir hverja íbúð.	9.1.4 Bilastæði Bilastæði á reit A skulu vera samtals 58 eða 0,90 bilastæði fyrir hverja íbúð.
9.1.7 Sorpskýli Reitur A4 er fyrir sorpskýli. Sorpskýli skulu vera hluti af hönnun húss.	9.1.7 Sorpskýli Reitir A4 og A6 eru fyrir sorpskýli. Sorpskýli skulu vera hluti af hönnun húss.
9.1.8 Hjólastæði Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingarreit. Miða skal við a.m.k. eitt hjólastæði fyrir hverja 1-2 herbergja íbúð og a.m.k. tvö hjólastæði fyrir allar íbúðir sem eru þriggja herbergja og stærri.	9.1.8 Hjólastæði Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingarreit. Miða skal við a.m.k. eitt hjólastæði fyrir hverja íbúð.

Reitur A - STÆRÐIR OG ÍBÚÐARGERÐIR FYRIR BREYTINGU

Lóðarstærð (m²) 6.296,7							
Byggingar	Húsagerð/ notkun	Hæðarfjöldi	Íbúðafjöldi, hámark	Byggingarreitur (m²)	Grunnflötur húss, hámark (m²)	Hámarksstærð (m2) A+B rými*	Ofan- og neðanjarðar
A1	Stakstætt hús, íbúðarhús	4-5 hæðir, kjallari	33	793	730	3.420	4.150
A2	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir, kjallari	6	390	350	700	1.050
A3	Stakstætt hús, íbúðarhús	3-4 hæðir, kjallari	19	624	570	2.020	2.590
A4	Stakstætt hús, sorpskýli	1 hæð		20	20	20	20
A5	Bílakjallari	1 kjallarahæð		580,9	580,9		580,9
Samtals			58	2.407,9	2.250,9	6.160	8.390,9

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall ofanjarðar 0,98

Nýtingarhlutfall neðanjarðar 1,33

Bilastæði

Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar 58

*Hlutfall B-rýma skal ekki vera minna en 8-10% af heildarflatarmáli bygginga eða meira

Reitur A - STÆRÐIR OG ÍBÚÐARGERÐIR EFTIR BREYTINGU

Lóðarstærð (m²) 6.296,7							
Byggingar	Húsagerð/ notkun	Hæðarfjöldi	Íbúðafjöldi, hámark	Byggingarreitur (m²)	Grunnflötur húss, hámark (m²)	Hámarksstærð (m2) A+B rými*	Ofan- og neðanjarðar
A1	Stakstætt hús, íbúðarhús	4-5 hæðir, kjallari	39	793	730	3.420	4.150
A2	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir, kjallari	5	390	350	700	1.050
A3	Stakstætt hús, íbúðarhús	3-4 hæðir, kjallari	20	624	570	2.020	2.590
A4	Stakstætt hús, sorpskýli	1 hæð		20	20	20	20
A5	Bílakjallari	1 kjallarahæð		580,9	580,9		580,9
A6	Stakstætt hús, sorpskýli	1 hæð		45	45	45	45
Samtals			64	2.452,9	2.295,9	6.205	8.435,9

Nýtingarhlutfall

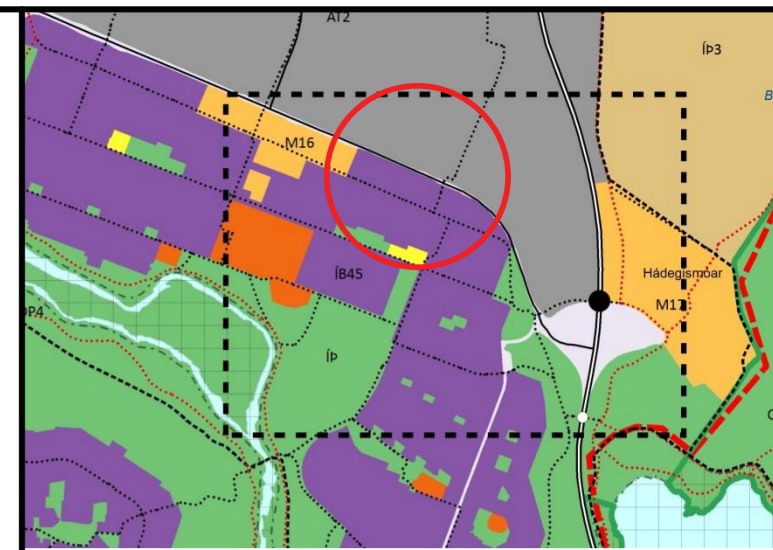
Nýtingarhlutfall ofanjarðar 0,98

Nýtingarhlutfall neðanjarðar 1,33

Bilastæði

Hámarksfjöldi bilastæða ofanjarðar 58

*Hlutfall B-rýma skal ekki vera minna en 8-10% af heildarflatarmáli bygginga eða meira



HLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR

- Mörk breytingar
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Reitur
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Byggingarreitur sorpskýli
- Byggingarreitur spennistöð
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Byggingarreitur hámark, inndregin jarðhæð leyfð
- Séráfnatæritur
- Dvalar- og leiksvæði
- 1KR Hæðir / kjallari / ris
- A1 Byggingarreitur
- Stígur (göngu- og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata
- Bilastæði / gegndræp
- Upphækkadur stígur
- Kvöð um stíg og snjóbræðslulagnir
- Lagnir frá Veitum (háspennustrengur)
- Kvöð á lóð, helgunarsvæði vegna lagna Veitna
- Bilastæði
- Bilastæði hreyfihamlaðra
- Hjólastandur, leiðbeinandi staðsetning
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbeinandi staðsetning
- 100 m² Lóðastærð

SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__

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

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

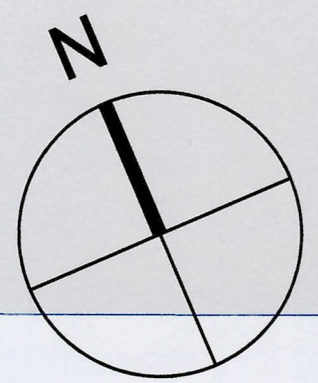
TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUDJONSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar fa

VEGMÚLA 2
SÍMI 552-8740
NETFANG: TEIKN@TEIKN.IS

108 REYKJAVÍK
WWW.TEIKNA.IS
TEIKN@TEIKN.IS

001
VERK: 20-615
TEIKNAD: JEJ
KVARÐI: 1:1.000 á A2
DAGS: 12.1.2021
BREYTT:

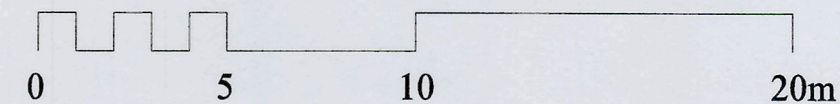
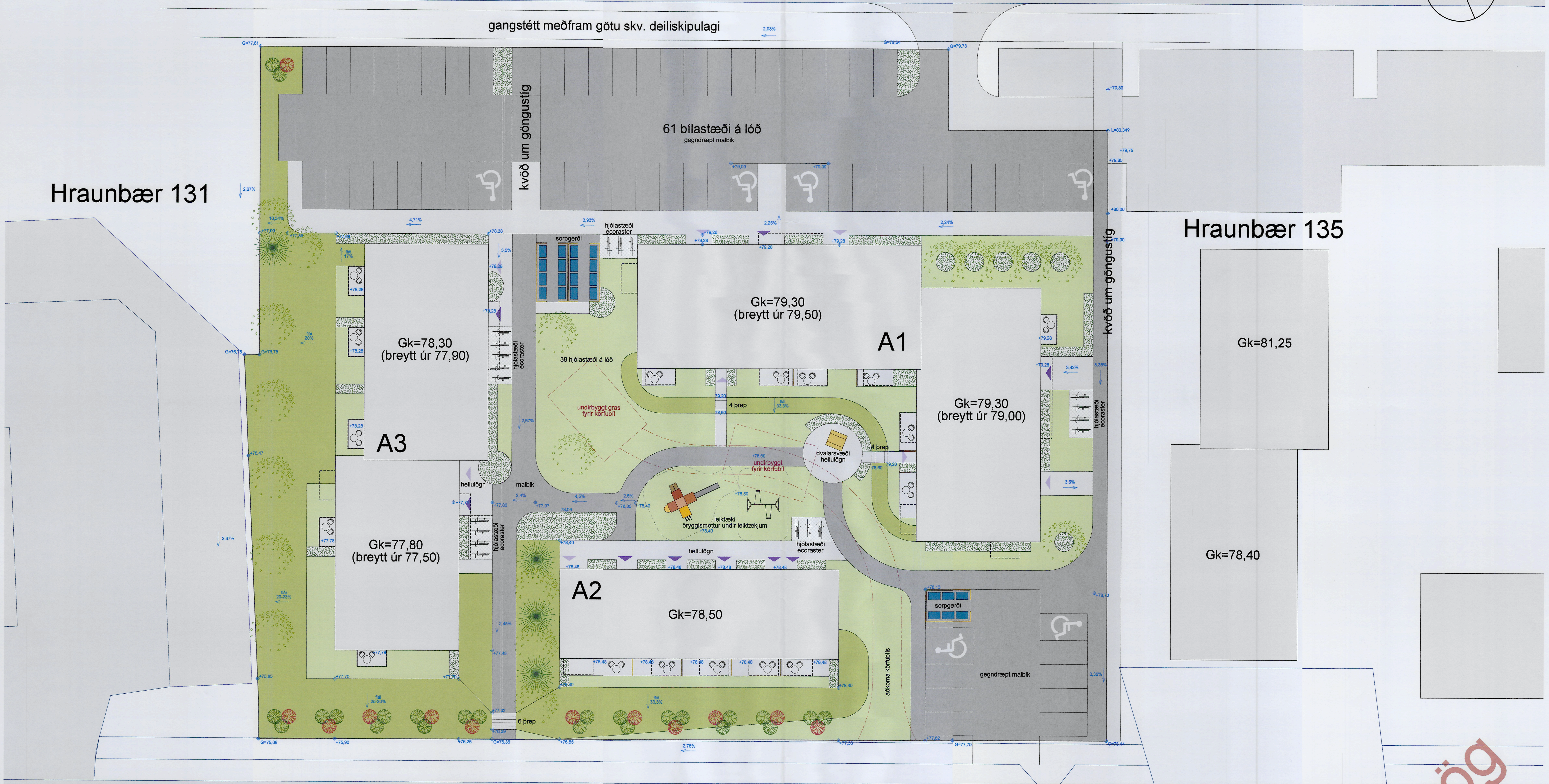
Bæjarháls



gangstétt meðfram götu skv. deiliskipulagi

Hraunbær 131

Hraunbær 135



drög

Hraunbær 133

FYRIRSPURNARTEIKNINGAR

ALMENNT

Á Hraunbæ 133 hyggst Þjarg íbúðafélag reisa þrjú stakstæð íbúðarhús með samtals 64 íbúðum af fjölbreyttum stærðum. Lóðin er skilgreind sem reitur A í deiliskipulagi. Hús A1 er 4-5 hæða hús með tveimur ótengdum stíghúsum með lyftum og samtals 39 íbúðum. Hús A2 er 2 hæða raðhús þar sem allar íbúðir eru með séringang með samtals 5 íbúðum. Hús A3 er 3-4 hæða hús með 2 ótengdum stíghúsum með lyftum og samtals 20 íbúðum. Ekki verður bílakjallari undir húsinum.

Þjarg er nú þegar að byggja íbúðarhús á reit C (Hraunbær 153). Á reit A verður meðalstærð íbúða stærri og aðrar íbúðargerðir til að tryggja fjölbreytni í ásynd og íbúðasamsetningu í samræmi við markmið deiliskipulags.

Íbúðargerðir:

- 2. herbergja: 19 íbúðir (30%)
- 3. herbergja: 21 íbúðir (33%)
- 4. herbergja: 18 íbúðir (28%)
- 5 herbergja: 5 íbúðir (8%)
- 6. herbergja: 1 íbúðir (1%)
- Samtals: 64 íbúðir

Íbúðarstærðir og hlutföll eru í samræmi við skilmála deiliskipulags í gildi. Allar íbúðir eru hannaðar samkvæmt kröfum um algilda hönnun sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

ÁÐKOMA OG FRÁGANGUR LÓÐAR

Aðalinnangangur snúa að gangstéttum reitsins. Í húsi A1 er að aukri aðgengi að sameiginlegu útivistarsvæði á lóð gegnum aukaútganga á bakhlíð í samræmi við skilmála. Áðkoma sjúkrahúsið er á 1. hæð við stíghúsin og hægt er að taka sjúkrahúsið niður í lyftu við aðkomu. Kórufubill slökkviliðs hefur aðgengi að baklóð austan við A2 til að komast að svölum íbúða í fimm hæða hluta húss A1. Gönguleiðir innan lóðar eru hellulagðar og malbikaðar. Meginhluti lóðar er tyrfður en gróðurval verður nánar útfært í lóðarhönnun. Aðaltekningastigi. Bilastæði eru malbikuð með gegndræpu malbiki sbr. reit C. Gert er ráð fyrir samtals 61 bílastæði sbr. meðfylgjandi frumdrög lóðarhönnunar. Sameiginlegt leiksvæði er í miðgarði milli húsa með leiktækjum. Sorpskýli eru opin skýli úr timbri sbr. reit C á tveimur stóðum með möguleika á flokkun. Útfærsla blágrænna ofanvatnslausna er í vinnslu en verður útfærð með sömu lausnum og reitur C.

HÆÐARKÓTAR OG BYGGINGARREITUR A3

Við lóðarhönnun hefur komið í ljós að ómögulegt er að uppfylla reglugerðarkröfur um aðgengi hreyfihamlaðra að bílastæðum og aðalinnngöngum með þeim kótum sem uppgæfir eru á hæðarblaði. Óskað er eftir að hafa sama kóta á báðum húsum A1 og hækka kóta A3. Sbr. kennisnið að neðan er efri brún þaks vel undir hámarks kóta þakbrúnar skv. deiliskipulagi þrátt fyrir þessa hækkun. Haft hefur verið samráð við hönnuði á næstu lóð (Hraunbær 143) um kóta á sameiginlegum gangstíg á lóðarmörkum. Skilum milli nyrðri og syðri hluta A3 er hlíðað litlilega til suðurs (um 1,6m) frá skilgreindum byggingarreitum sbr. jákvæð svör frá Skipulagssviði við fyrirspurn (dags. 29.10.2020).

BYGGINGAREFNI GÓLFA, ÚTVEGGJA, STEYPTRA INNVEGGJA OG ÞAKS

Útveggir og botnplata eru staðsteypt. Plötur á milli hæða og loftplata eru forsteyptar (filigran með ásteyplagi). Svalir og stigar eru úr forsteyptum einingum. Steyptir veggir á milli íbúða eru 200 mm. Aðrir steinsteyptir innveggir eru 150 mm.

FRÁGANGUR ÚTVEGGJA OG ÞAKA

Útveggir eru einangraðir að utan með steinullareinangrun og klæddir bærulæðningu á tilheyrandi upphengikerfi í mismunandi litum. Við glugga og svalir eru hluti klæðningar sléttir fletir til að brjóta upp veggfleti í ásynd.

Þak er lagt asfaltútkv og rakaþólni einangrun (viðsnúð þak) með halla sem formaður er ofan á þakplötum að þakniðurföllum. Ofan á einangrun er lögð mól af viðeigandi grófteika sem farg. Út við þakkanta eru hellur. Þak A2 er með grasþekju sbr. ákvæði deiliskipulags.

GERÐ INNVEGGJA

Innveggir eru ýmist steinsteyptir, hlaðnir léttsteinsveggir og gipsplötuveggir við lagnaleiðir.

GERÐ GLUGGA OG ÚTIHURÐA, LITA-OG EFNISVAL UTANHÚSS

Gluggar og hurðir eru úr álkæddum timburpróffilum í dökkum lit. Gier sem er nær gólfi en 600mm er öryggisgier. Klæðningar veggjum eru í mismunandi litum til að stuðla að uppbroti húshlíða í ásynd sbr. deiliskipulagsskilmála.

SVALIR OG SVALAHANDRIÐ

Endanlega útfærsla á svalahandriðum er í vinnslu Til að skerma af hluta svala er gert ráð fyrir að loka annarri hlíð og hluta framhorns með plötu í lit í samræmi við aðrar veggklæðningar. Með þessari laun verða svalir hluti af uppbroti húshlíða og íbúða geta geymt grill o.fl. á svölum á snyrtilegan hátt. Opin hluti svalahandriðs verður úr lóðréttum flatstátsteinum zínkhuðað og ómáluð eða með hefðbundnum álpróffilum og glerlokun. Ákvæði deiliskipulags um 50% gagnsæi handriða verða uppfyllt. Hluti svala verður með svalalokun til að uppfylla ákvæði deiliskipulags um hljóðvist.

HLJÓÐVIST

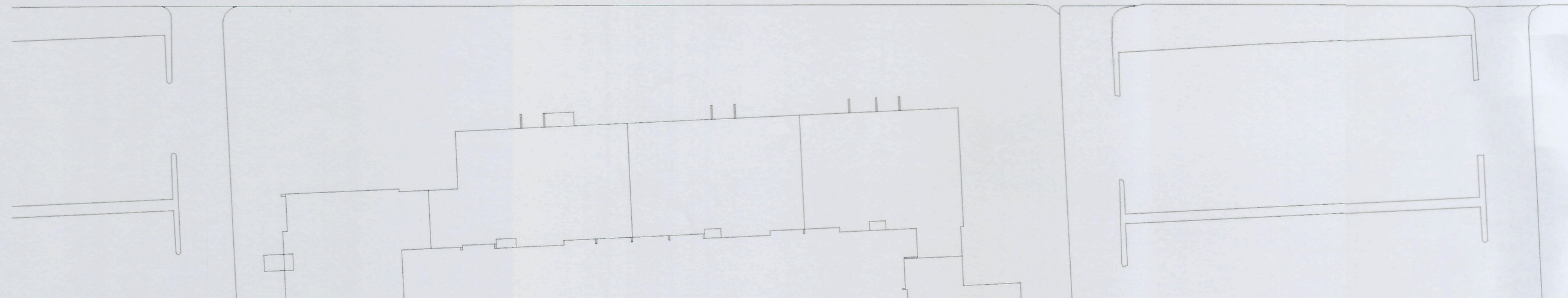
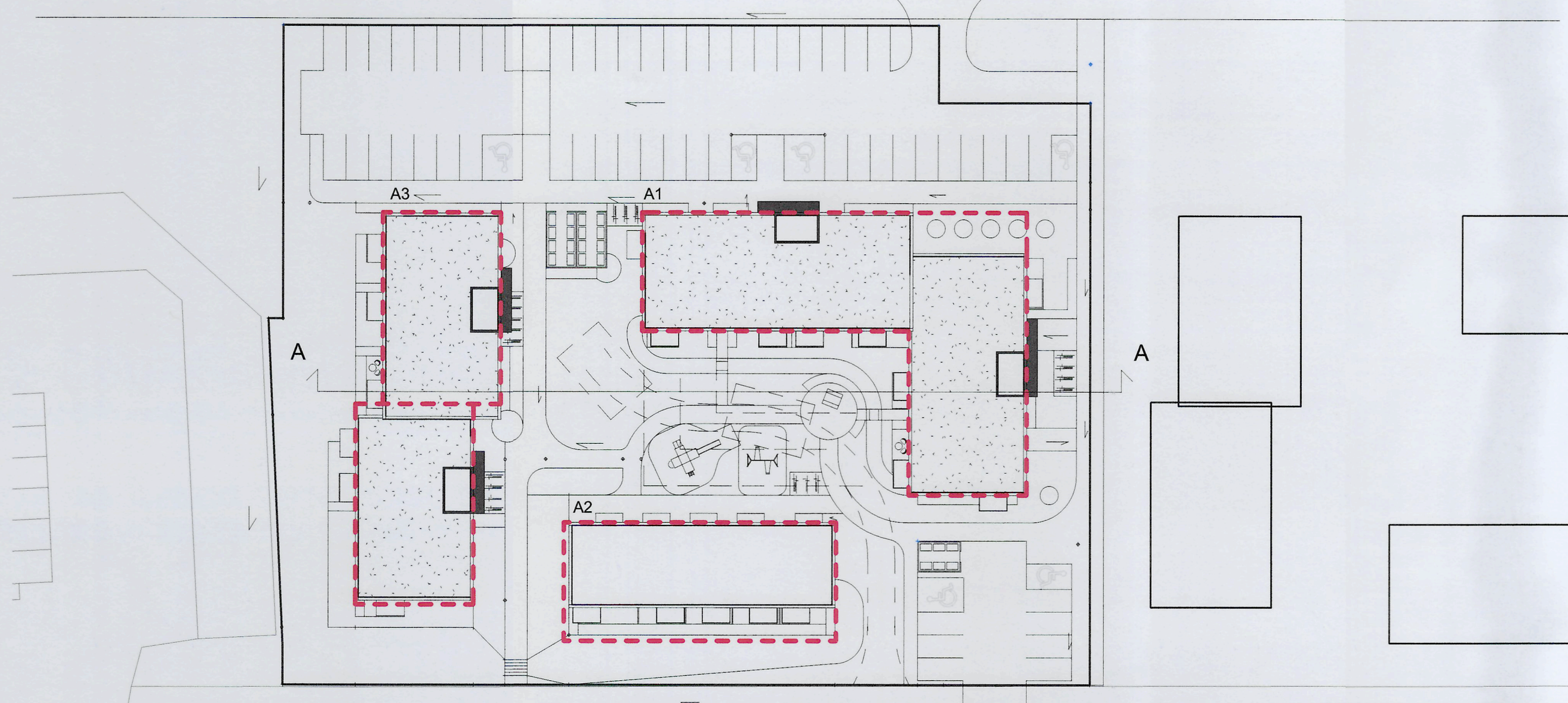
Hönnun hljóðvistar miðast við að allar þær kröfur til hljóðvistar sem skilgreindar eru í hljóðflokki C í staðlinum IST 45 séu uppfylltar, eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þar er m.a. gerð krafa um að hljóðeinangrun á milli íbúða sé R'w = 55dB. Þessi krafa er almennt uppfyllt með steinsteyptum veggjum eða plötuklæddum gríndarveggjum, sem uppfylla hljóðkröfuna. Til að uppfylla kröfur deiliskipulags um hljóðvist á dvalarsvæðum undir 55dB verða svalir á A3 og göflum A1 til austurs og vesturs með svalalokun.

BRUNAVARNIR

Fjallað verður um brunavarnir í sérstakri greinargerð um brunahönnun með aðaltekningum en brunahönnuðir hafa rýnt og samþykkt fyrirspurnarteikningar.

STÆRÐIR

Byggingar	Húsagerð/notkun	Hæðarfjöldi	Íbúðarfjöldi	Íbúðir (m ²)	Sameign (m ²) (Botnflötur án stígaopa)	Svalir (B) (m ²)	Svalir (C) (m ²)	Samtals (A+B)
A1	Stakstætt hús, íbúðarhús	4-5 hæðir	39	2656,7	583,4	137,8	37,1	3377,9
A2	Stakstætt hús, íbúðarhús	2 hæðir	5	516,9	15,1	0	26,5	532
A3	Stakstætt hús, íbúðarhús	3-4 hæðir	20	1571,9	338,1	106	0	2016
Samtals			64	4745,5	936,6	243,8	63,6	5925,9



Afstöðumynd

mkv: 1 : 500



Sníð A-A

mkv: 1 : 200

BRUNAHÖNNUÐUR
ELDVARNAREFTIRLIT
SKÝRINGAR
LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING	TEIKN.
e:		
d:		
c:		
b:		
a:		

Hraunbær 133
 Fyrirspurnarteikningar
 Afstöðumynd og lýsing

VERK 20-604
 BLAÐ 000

REYKJAVÍK 18.jan 2021
 BREYTT
 HANNAÐ HG/JEJ TEIKNAD HG YFIRFARIÐ
 KVARDI As indicated BLADSTÆRÐ
 SAMÞYKKT HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
 GYLFI GUDJÓNSSON
 OG FÉLAGAR ehf.
 arkitektar faí

VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SIMI 552 8740
 KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI SIMI 461 5508
 NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFANG: teikna.is



gangstétt meðfram götu skv. deiliskipulagi

kvöð um göngustíg

61 bílastæði á lóð

kvöð um göngustíg

1.hæð
mkv: 1 : 200

BRUNAHÖNNUÐUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKYRINGAR

LYKILMYND

BREYTING DAGSETNING TEIKN.

e:	
d:	
c:	
b:	
a:	

Hraunbær 133

Fyrirspurnarteikningar

1.hæð

VERK

20-604

BLAÐ

001

REYKJAVÍK 18.jan 2021

BREYTT HANNAÐ HG/UEJ TEIKNAD HG YFIRFARID

KVARÐI 1 : 200

SAMBÝKKT HÖNNUNARSTJÓRI

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FELLAGAR ehf.
arkitektar faí

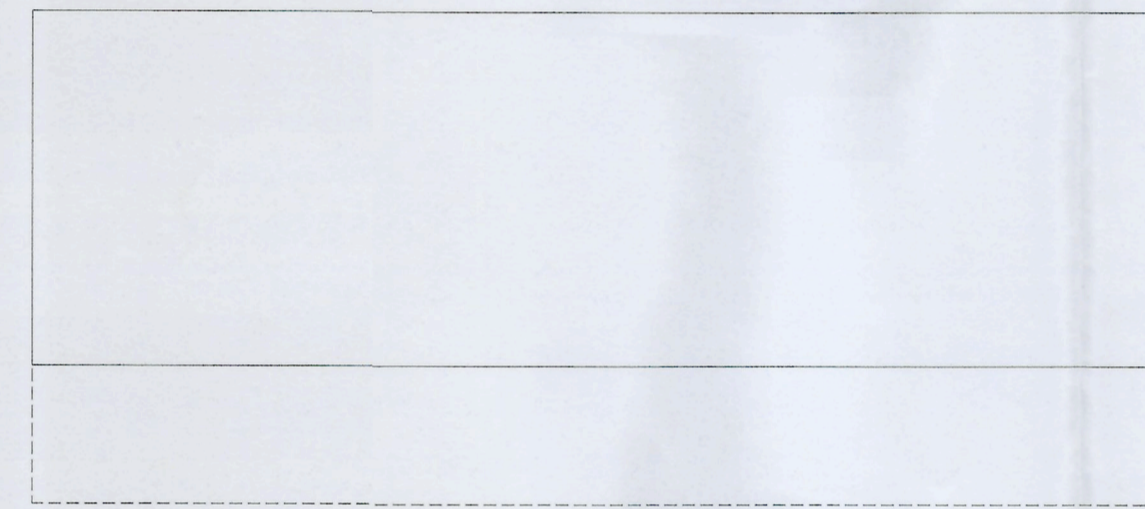
VEGMÚLA 2 KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI NETFÓNG: teikna@teikna.is

SÍMI 552 8740 SÍMI 461 5508 VEFFANG: teikna.is

3.hæð
mkv: 1 : 200



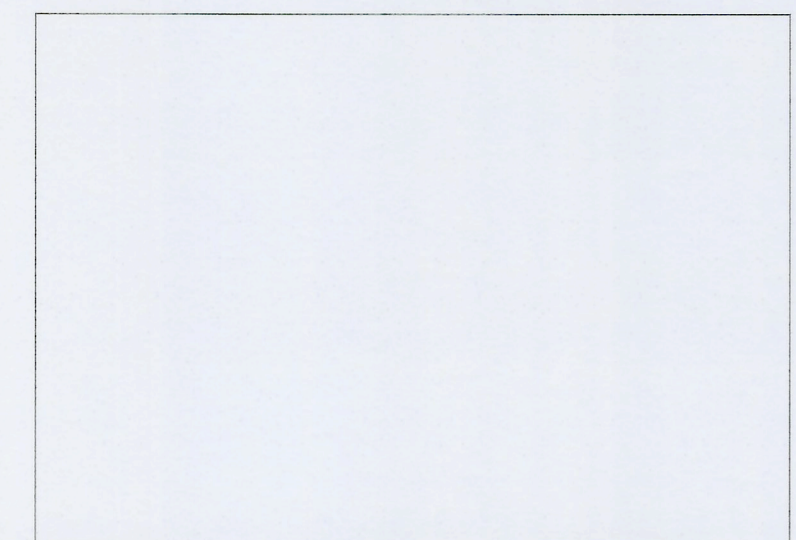
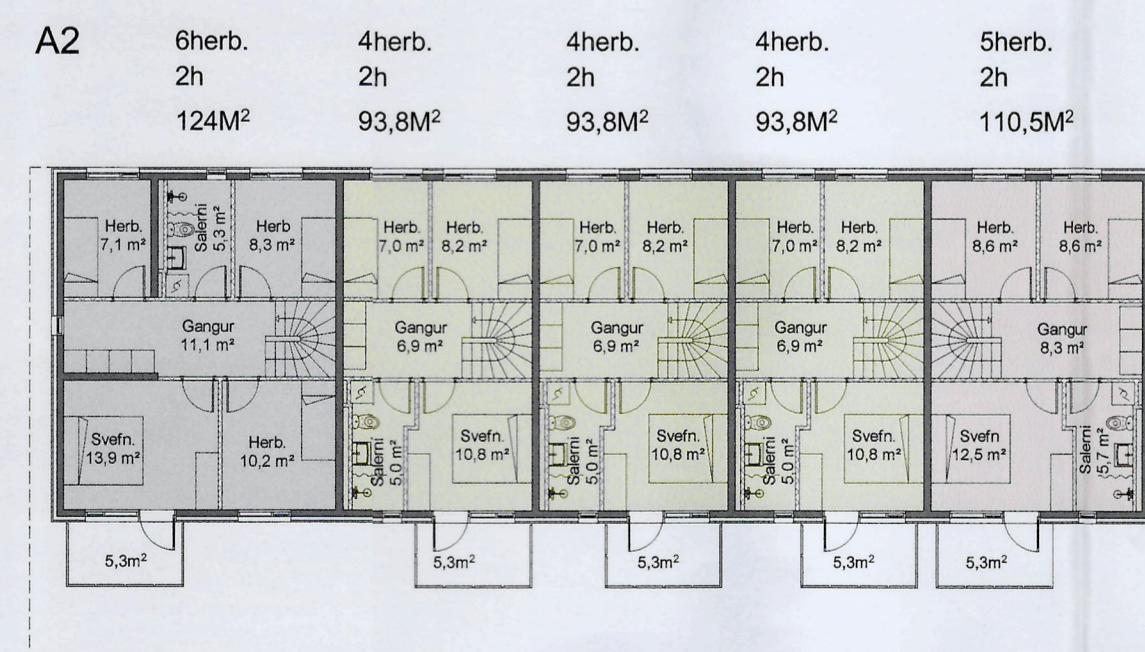
A2



2.hæð
mkv: 1 : 200



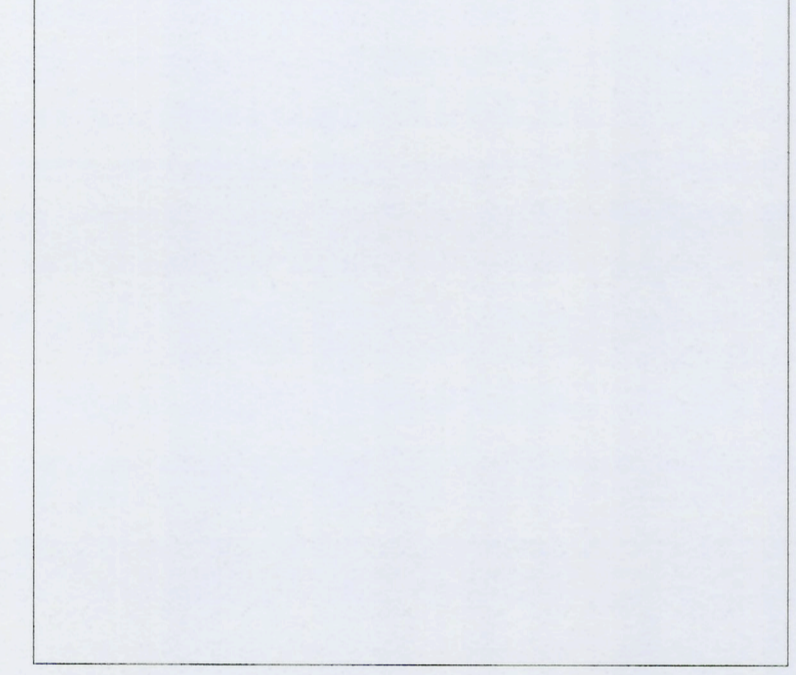
A2



BRUNAHÖNNUDUR

ELDVARNAEFTIRLIT

SKÝRINGAR



LYKILMYND



BREYTING	DAGSETNING TEIKN.
e:	
d:	
c:	
b:	
a:	

Hraunbær 133	
Fyrirsparnateikningar	VERK 20-604
2-3.hæð	BLAÐ 002

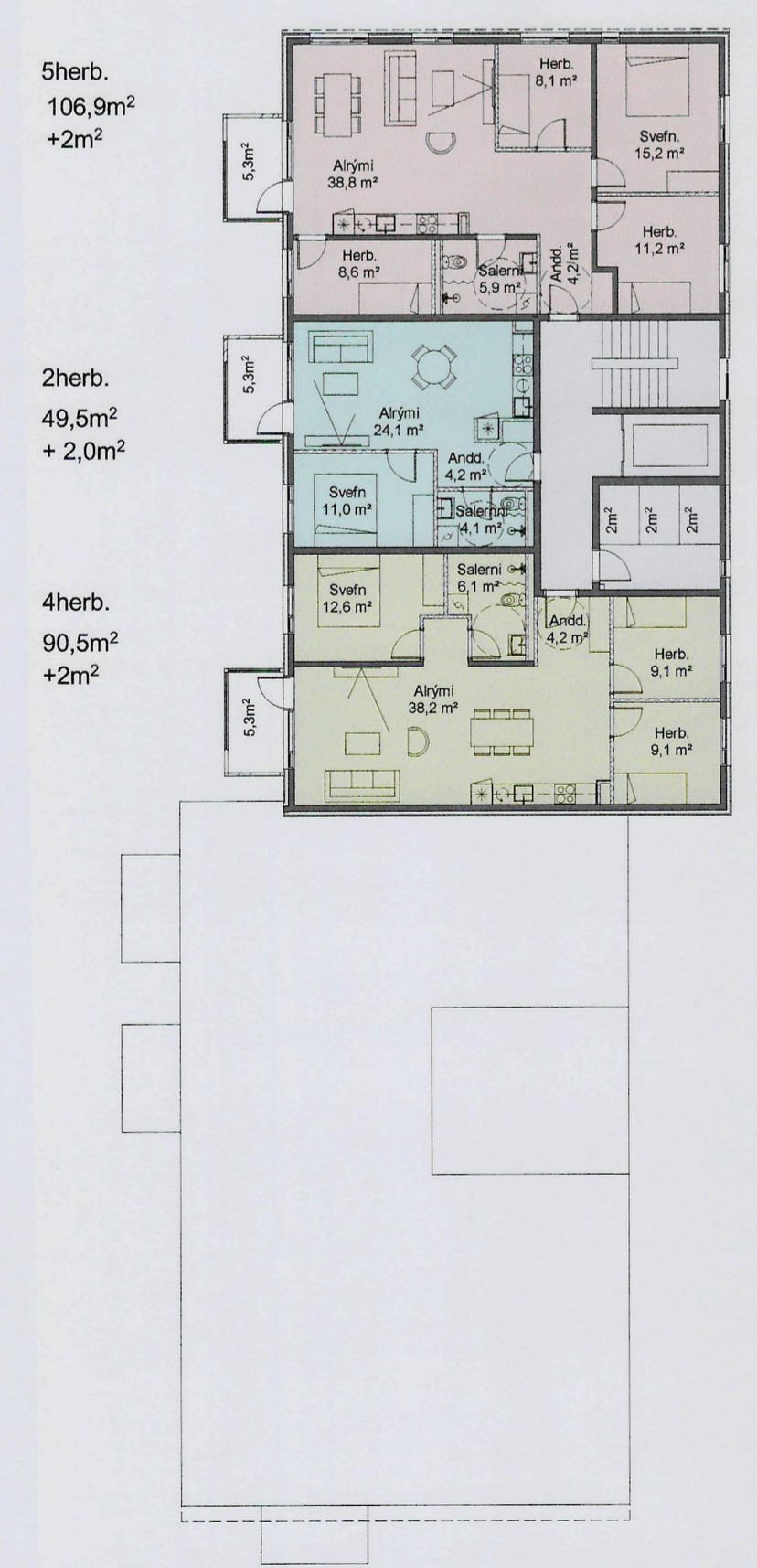
REYKJAVÍK 18.jan 2021	
BREYTT	BREYTING
HANNAÐ JEJ/HG	TEIKNAD HG
YFIRFARID	
KVARDI 1 : 200	BLAÐSTÆRD
SAMPYKKT	HÖNNUNARSTJÓRI

TEIKNISTOFA ARKITEKTA
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar faí

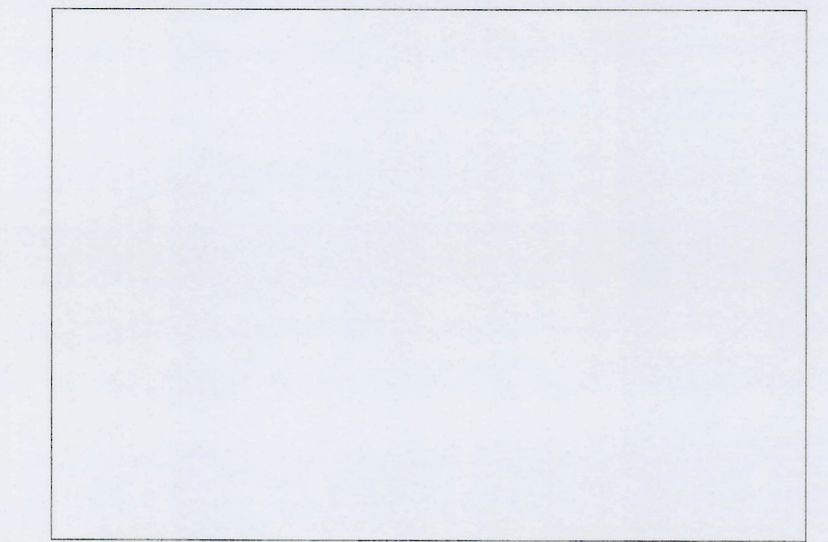
VEGMILA 2 108 REYKJAVÍK SIMI 552 8740
KAUFANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI SIMI 461 5508
NETFÓNG: teikna@teikna.is VEFANG: teikna.is



5. hæð
mkv: 1 : 200



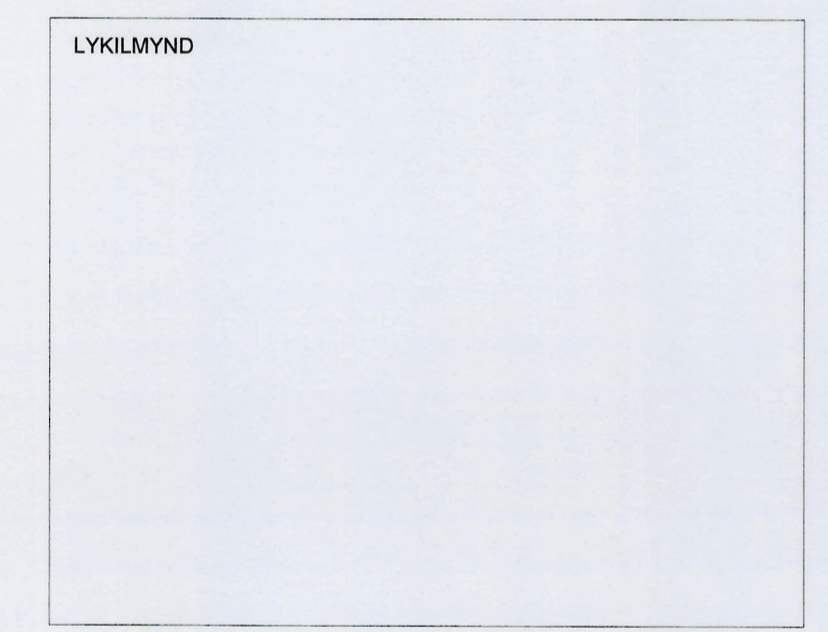
4. hæð
mkv: 1 : 200



BRUNAHÖNNUBUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKÝRINGAR



BREYTING	DAGSETNING TEIKN.
e:	
d:	
c:	
b:	
a:	

Hraunbær 133
Fyrirspurnarteikningar
4-5. hæð

VERK
20-604
BLAD
003

REYKJAVÍK 18. jan 2021	
BREYTT	BREYTING
HANNAÐ JEJ/HG	TEIKNAD HG
YFIRFARID	
KVARDI 1 : 200	BLADSTÆRD
SAMPYKKT	HÖNNUNARSTJÓRI

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FELAGAR ehf.
arkitektar faí

VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK SÍMI 552 8740
KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI SÍMI 461 5508
NETFÖNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is



A



B



C



D



E



F

--

BRUNAHÖNNUBUR

ELDVARNAREFTIRLIT

SKYRINGAR

LYKILMYND

BREYTING	DAGSETNING TEIKN.
e:	
d:	
c:	
b:	
a:	

Hraunbær 133		VERK 20-604
Fyrirspurnartekningar		BLAD
Fjarvíð		004

REYKJAVÍK 18. jan 2021		
BREYTT	BREYTING	
HANNAÐHG/JEJ	TEIKNAD JEJ	YFIRFARIB
KVARDI	BLADSTÆRD	
SAMÞYKKT	HÖNNUNARSTJÓRI	

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

VEGMÚLA 2 108 REYKJAVÍK Sími 552 8740
KAUPANGI VÍÐ MYRARVEG 600 AKUREYRI Sími 461 5508
NETFÓNG: teikna@teikna.is VEFFANG: teikna.is

Reykjavík 29. apríl 2021 (HG1)

Varðar: Hraunbær 133

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Teiknistofunnar Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 18. janúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Hraunbæjar-Bæjarháls vegna lóðarinnar nr. 133 við Hraunbæ. Í breytingunni felst að íbúðum er fjölgað um 6 úr 58 íbúðum í 64 íbúðir, bílastæðakrafa er lækkuð lítillega úr 1 stæði pr. íbúð í 0,9 stæði pr. íbúð, skilgreindur er nýr byggingarreitur fyrir sorpgerði milli byggingarreita A3 og A1 og gerðar eru breytingar á sérskilmálum til samræmis við reit C, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Gylfa Guðjónssonar og félaga ehf. dags. 12. janúar 2021. Einnig eru lagðir fram fyrirspurnarteikningar dags. 15. og 18. janúar 2021. Tillagan var auglýst frá 2. mars 2021 til og með 13. apríl 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Ingi B. Erlingsson f.h. bílastæðasjóðs Hraunbæjar 118-140 dags. 8. apríl 2021, Jóhanna Ýr Hallgrímsdóttir f.h. húsfélagsins í Hraunbæ 144 dags. 8. apríl 2021 og Tómas Hansson dags. 13. apríl 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. apríl 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Ingi B. Erlingsson f.h. bílastæðasjóðs Hraunbæjar 118-140 dags. 8. apríl 2021
2. Jóhanna Ýr Hallgrímsdóttir f.h. húsfélagsins í Hraunbæ 144 dags. 8. apríl 2021
3. Tómas Hansson dags. 13. apríl 2021.

Allar þrjár athugasemdir eru vegna bílastæða. Telja þau að ekki sé forsvaranlegt að minnka bílastæðakröfu niður í 0.9 bílastæði á íbúð og telja frekar að það þurfi að lágmarki að vera eitt bílastæði á íbúð.

SVAR:

Sett eru fram viðmið um fjölda bílastæða við m.a. íbúðarsvæði í samþykktum reglum um fjölda bíla- og hjólastæðastefnu í Reykjavík sem grundvallast á samgöngustefnu aðalskipulags. Borginni er skipt upp í svæði I og II allt eftir aðgengi að góðum almenningssamgöngum. Hraunbær er á svæði II skv. kortinu, en lóðin er staðsett rétt við gatnamót á Bæjarhálsi/Bæjarbraut þar sem þjónusta strætó er góð og er skilgreind til svæðis I.



Loftmynd og skýringarmynd úr reglum um fjölda bílastæða þar sem appelsínugulur er svæði I, annað svæði er II.



TAFLA 1: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		
Námsmannaiíbúðir ²	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili ³	Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

Íbúðargerðir:

2. herbergja:	19 íbúðir (30%)
3. herbergja:	21 íbúðir (33%)
4. herbergja:	18 íbúðir (28%)
5 herbergja:	5 íbúðir (8%)
6. herbergja:	1 íbúðir (1%)
Samtals:	64 íbúðir

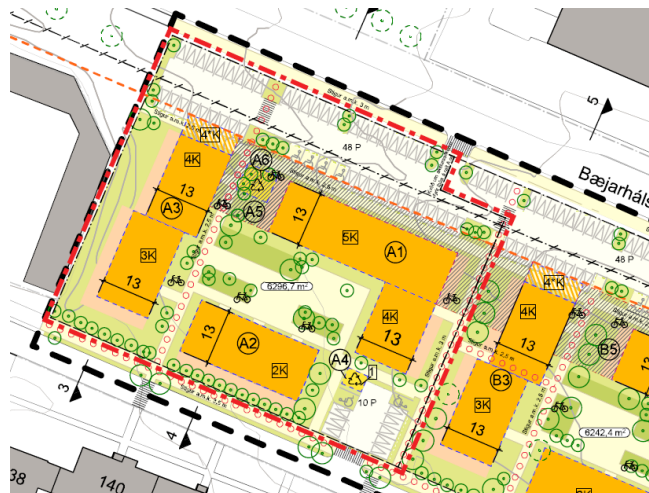
Tafla úr reglum um viðmið fyrir íbúðabyggð.

Fyrirhugaðar íbúðir í Hraunbæ 133.

Í reglum um fjölda bílastæða kemur fram að ganga skuli út frá viðmiði m.t.t. fjölda bílastæða frekar en hámarki, en hægt sé að rökstyðja fjölda bílastæða í fleiri eða færri bílastæði.

Innkomnar fyrirspurnarteikningar lóðarhafa Hraunbæjar 133 sýna bókhald komandi íbúðagerða. Út frá fjölda herbergja er hægt að reikna viðmið um fjölda bílastæða á lóðinni. 2. herbergja íbúðir hafa kröfuna 0,75 bílastæði á íbúð sem viðmið á meðan stærri íbúðir hafa 1 bílastæði á íbúð. Samtals verður bílastæðaviðmið lóðarinnar $0,75 \times 19 + 1 \times 45 = 59,25$ bílastæði, eða samtals 60 bílastæði.

Staðsetning lóðarinnar í næsta nágrenni við góðar almenningssamgöngur í hjarta Hraunbæjar gefur tilefni til að lækka bílastæðakröfu frá viðmiði reglna um fjölda bíla og hjólastæða. Gildandi deiliskipulag sýnir einnig að metnaður er lagður í umhverfisgæði íbúðabyggingarinnar norðan við Hraunbæ með skilmálum um frágang lóða og trjárækt. Eru bílastæði þ.a.l. brotin upp með trjágróðri. Mikilvægt er fyrir umhverfisgæði lóðarinnar og skjólmyndun að halda í fyrirhugaðan gróður. Ekki er tekið undir óskir í athugasemdum um að fjölga bílastæðum á lóð Hraunbæjar 133.



Gildandi deiliskipulagsuppráttur.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ/verkefnastjóri

