



Reykjavík 16.08.2018

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 15. ágúst 2018 varðandi eftirfarandi mál.

### **Hraunbær-Bæjarháls**

Lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 4. júní 2018 þar sem óskað er eftir umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um hljóðvist og loftgæði ásamt lagfæringu á nokkrum atriðum sbr. bréfi áður en stofnunin tekur afstöðu til nýs deiliskipulags fyrir Hraunbæ-Bæjarháls. Einnig er lögð fram umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 12. júní 2018 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. júní 2018 og breyttum uppdráttum A2F dags. 12. október 2017 síðast breytt 10. ágúst 20. ágúst 2018.

*Samþykkt.*

*Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: breyttir uppdrættir A2F dags. 12. október 2017 síðast breytt 10. ágúst 20. ágúst 2018, bréf Skipulagsstofnunar dags. 4. júní 2018, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 12. júní 2018 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. júní 2018.







# BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG

Hljóðvistarhönnun skal fylgja fyrirhuguðum byggingarnefndartekningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarörkform er mætt. Hljóðvistarskýrsla fylgir deiliskipulagi þessu.

Hljóðstíg á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis. Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1. Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstíg sé undir 55 LAeq". Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „Við skipulagsgærd skal miðað við að hljóðstíg verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirlitvöld geta þó ákvæðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðalinn IST 45:2016: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis“. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.“

Í þessu deiliskipulagi verður notast við svokallaða undanþágu staðalinn IST 45:2016 36 og leitast skal við, við hönnun húsa, að svefnherbergi íbúða snúi frá umferðargötu.

Nánar er vísað í greinagerð um hljóðvist og útreikninga er fylgir deiliskipulagstillögunni EFLU dags. 30. októbergi 2017.

**8. Hönnun**  
Til þess að tryggja fjölbreytileika í hönnun skulu mismunandi arkitektastofur teikna byggingar á lóðum A, B og C.

**8. Skil á uppdrátti:**  
Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áfngum:  
1. Fyrirsprungateikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa og umhverfis- og skipulagsráðs til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbrót byggingar og lóðarhönnun.  
2. Endanlegir aðaluppdráttir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð.

### 9. SÉRSKILMÁLAR

**9.1 Reitur A (stakstætt fjölbýlishús A1, stakstætt fjölbýlishús A2, stakstætt fjölbýlishús A3, sorpskylí A4, og bilakjallari/kjallari A5)**  
Heimilt er að byggja samtals allt að 58 nýjar íbúðir á byggingareitum A1, A2 og A3, sjá töflu.

Heimilt er að færa allt að 10% af þessum 58 íbúðum, milli byggingarreita innan lóðar A.

**9.1.1 Húsgærd**  
Heimilt er að byggja tveggja til fimm hæða íbúðarbyggingar.

Kjallari er heimilaður fyrir stoðrymi, tækjarymi, geymslur, hjólageymslur og bílageymslu og bílaramp.

Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.

Svalagangur er ekki heimilaður.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Gera skal ráð fyrir uppbroti í úttegjum á langhlíðum bygginga með eftirfarandi hætti: Draga skal úttegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 15 metrar. Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum.

Þakgarðar eru almennt leyfðir á allt að 25% af þakfleti bygginga ofan á allar leyfðar hæðir, nema þeirri efstu.

**9.1.2 Húshæðir og þök**  
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrátti. Hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem skal vera 1,0 meter hærrí en gangstéttarkóti til þess að tryggja næði íbúa á jarðhæð. Þar sem erfiðt er að uppfylla þessa kröfu vegna hæðarlegu lands skal tryggja að a.m.k. meirihluti íbúða séu með gólfkóta jarðhæðar 1,0m yfir gólfkóta götukóta (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.

**Reitur A1:**  
Þakform bygginga á reit A1 skal vera einhallandi. Þakgarður er leyfður ofan á lægri hluta byggingar. Sjá skýringarmynd, húsategund 1 og 2.

**Reitur A2:**  
Þakform bygginga á reit A2 skal vera ein- eða tvíhallandi. Vakin er athygli á hinni s.k. fimmtu ásynd, en þak húss B2 sést vel frá efri hæðum nærliggjandi bygginga. Vanda skal frágang og efnisval sérstaklega m.t.t. ásyndar á þakið. Mælt er með eftirfarandi þakgerðum: Gróðurþak, mól, timbur o.fl. Ekki er leyfilegt að vera með þakpappa eða -dúk. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 4 og 5.

Heimilt er að tengja aðkomu á efri hæð með úttroppu innan byggingarreits.

**Reitur A3:**  
Þakform bygginga á reit A3 skal vera einhallandi þök. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 2 og 3.

**9.1.3 Aðkomur og aðgengi**  
Aktursaðkoma er frá Bæjarhálsi norðan megin og frá Hraunbæ sunnan megin.

Kvóð er um aktursaðkomu á reit A og B um sameiginlega innkeyrslu.

Aðalinnngangar að íbúðum í byggingu A1 skal vera um göngustíg á norður- og/eða austurhlíð hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu A2 skal vera um göngustíg norðan megin hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu A3 er um göngustíg á austurhlíð hússins.

Kvóð er um aðkomu úr byggingum að sameiginlegu útivistarsvæði, a.m.k. einn inngangur á hverjum byggingarreit skal tengjast útivistarsvæði.

**9.1.4 Bílastæði**  
Bílastæði á reit A skulu vera allt að samtals 58 eða eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/ínganga. Fyrirkomulag bílastæða skv. uppdrátti er leiðbeinandi, ekki er heimilt að koma fyrir bílastæðum merktu svæði fyrir útivist.

Meirihluti bílastæða skulu vera gegndræp. Yfirborð bílastæða skal leysa í samráði við Veitur. Þar sem bílastæði eru innan áhrifasvæðis háspennustrengs má ekki gera ráð fyrir fráveitulgöngum af bílastæði og skal leysa fráveitu með öðrum lausnum, t.d. gegndræpu yfirborði. Brjóta skal upp bílastæði og umhverfi þeirra með trjáum og gróðri, sjá uppdrátt, gæta skal að samráði við Veitur þar sem bílastæði eru innan áhrifasvæði háspennustrengs.

Heimilt er að hafa bílastæði í kjallara undir byggingum, reitur A5, innkeyrsla skal vera norðan megin frá bílastæði. Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir heðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum. Bent er á kafla 4.5 *Veitur*.

**9.1.5 Lóð**  
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og leik- og dvalarsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérafnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Sérafnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en á merktum afmörkuðum svæðum, sjá uppdrátt, mega sérafnotareitir fara út fyrir byggingareit. Afmarka má sérafnotafleti með lágróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærrí en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki ná meira en 2 metra frá úttegg íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykktjast samhlíða byggingarnefndarteikn.

Gert er ráð fyrir hjólastöndum við byggingar á reit A (sjá uppdrátt vegna staðsetningar).

Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjáum og lágróðri (sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

**9.1.6 Útivistarsvæði**  
Sameiginlegt útivistarsvæði er á reit A. Þar er gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Heimilt er að skilgreina svalir með svalaríokunum sem útivistarsvæði á lóð.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykktjast samhlíða byggingarnefndartekningum .

**9.1.7 Sorpskylí**  
Reitur A4 er fyrir sorpskylí (flokkun og geymslu sorps). Sorpskylí skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu.

**9.1.8 Hjólastæði**  
Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingareits. 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.

**9.2 Reitur B (stakstætt fjölbýlishús B1, stakstætt fjölbýlishús B2, stakstætt fjölbýlishús B3, sorpskylí B4, bilakjallari/kjallari B5 og spennistöð B6)**  
Heimilt er að byggja samtals allt að 58 nýjar íbúðir á byggingareitum B1, B2 og B3, sjá töflu.

Heimilt er að færa allt að 10% af þessum 58 íbúðum, milli byggingarreita innan lóðar B.

**9.2.1 Húsgærd**  
Heimilt er að byggja tveggja til fimm hæða íbúðarbyggingar.

Kjallari er heimilaður fyrir stoðrymi, tækjarymi, geymslur, hjólageymslur og bílageymslu og bílaramp.

Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter.

Svalagangur er ekki heimilaður.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Gera skal ráð fyrir uppbroti í úttegjum á langhlíðum bygginga með eftirfarandi hætti: Draga skal úttegg inn um a.m.k. 1 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki vera lengri en 15 metrar. Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum.

Þakgarður eru almennt leyfðir á allt að 25% af þakfleti bygginga ofan á allar hæðir, nema þeirri efstu.

**9.2.2 Húshæðir og þök**  
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrátti. Hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem skal vera 1,0 meter hærrí en gangstéttarkóti til þess að tryggja næði íbúa á jarðhæð. Þar sem erfiðt er að uppfylla þessa kröfu vegna hæðarlegu lands skal tryggja að a.m.k. meirihluti íbúða séu með gólfkóta jarðhæðar 1,0m yfir gólfkóta götukóta (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.

**Reitur B1:**  
Þakform bygginga á reit B1 skal vera einhallandi. Þakgarður er leyfður ofan á lægri hluta byggingar. Sjá skýringarmynd, húsategund 1 og 2.

**Reitur B2:**  
Þakform bygginga á reit B2 skal vera ein- eða tvíhallandi. Vakin er athygli á hinni s.k. fimmtu ásynd, en þak húss B2 sést vel frá efri hæðum nærliggjandi bygginga. Vanda skal frágang og efnisval sérstaklega m.t.t. ásyndar á þakið. Mælt er með eftirfarandi þakgerðum: Gróðurþak, mól, timbur o.fl. Ekki er leyfilegt að vera með þakpappa eða -dúk. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 4 og 5. Heimilt er að tengja aðkomu á efri hæð með úttroppu innan byggingarreits.

**Reitur B3:**  
Þakform bygginga á reit B1 skal vera einhallandi þök. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 2 og 3.

**9.2.3 Aðkomur og aðgengi**  
Aktursaðkoma er frá Bæjarhálsi norðan megin og frá Hraunbæ sunnan megin.

Kvóð er um aktursaðkomu á reit A og B um sameiginlega innkeyrslu.

Aðalinngangar að íbúðum í byggingu B1 skal vera um göngustíg á norður- og/eða austurhlíð hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu B2 skal vera um göngustíg norðan megin hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu B3 er um göngustíg á austurhlíð hússins.

Kvóð er um aðkomu úr byggingum að sameiginlegu útivistarsvæði, a.m.k. einn inngangur á hverjum byggingarreit skal tengjast útivistarsvæði.

**9.2.4 Bílastæði**  
Bílastæði á reit B skulu vera allt að samtals 58 eða eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/ínganga. Fyrirkomulag bílastæða skv. uppdrátti er leiðbeinandi, ekki er heimilt að koma fyrir bílastæðum merktu svæði fyrir útivist.

Meirihluti bílastæða skulu vera gegndræp. Yfirborð bílastæða skal leysa í samráði við Veitur. Þar sem bílastæði eru innan áhrifasvæðis háspennustrengs má ekki gera ráð fyrir fráveitulgöngum af bílastæði og skal leysa fráveitu með öðrum lausnum, t.d. gegndræpu yfirborði. Brjóta skal upp bílastæði og umhverfi þeirra með trjáum og gróðri, sjá uppdrátt, gæta skal að samráði við Veitur þar sem bílastæði eru innan áhrifasvæði háspennustrengs.

Heimilt er að hafa bílastæði í kjallara, reitur B5, undir byggingum, innkeyrsla skal vera norðan megin frá bílastæði. Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir heðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum. Bent er á kafla 4.5 *Veitur*.

**9.2.5 Lóð**  
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og leik- og dvalarsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérafnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Sérafnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en á merktum afmörkuðum svæðum, sjá uppdrátt, mega sérafnotareitir fara út fyrir byggingareit. Afmarka má sérafnotafleti með lágróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærrí en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki ná meira en 2 metra frá úttegg íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykktjast samhlíða byggingarnefndartekningum .

Gert er ráð fyrir hjólastöndum við byggingar á reit B (sjá uppdrátt vegna staðsetningar).

Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjáum og lágróðri (sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

**9.2.6 Útivistarsvæði**  
Sameiginlegt útivistarsvæði er á reit B. Þar er gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Heimilt er að skilgreina svalir með svalaríokunum sem útivistarsvæði á lóð.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykktjast samhlíða byggingarnefndarteikn.

**9.2.7 Sorpskylí**  
Reitur B4 er fyrir sorpskylí (flokkun og geymslu sorps). Sorpskylí skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu.

**9.2.8 Hjólastæði**  
Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingareits. 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.

**9.2.9 Spennistöð**  
Reitur B6 er fyrir spennistöðvar, byggingarreitir er jafnstór lóð. Hönnun skal vera í samræmi við hönnun annarra bygginga á deiliskipulagssvæðinu .

**9.3 Reitur C (stakstætt fjölbýlishús C1, stakstætt fjölbýlishús C2, stakstætt fjölbýlishús C3, stakstætt fjölbýlishús C4, sorpskylí C5, C6, C7 og bilakjallari/kjallari C8 )**  
Heimilt er að byggja samtals allt að 99 nýjar íbúðir á byggingareitum C1, C2, C3 og C4, sjá töflu. Gert er ráð fyrir að byggingarretti allra íbúða á reit C verði úthlutað til aðila án hagnaðarsjónarmiða. Sjá nánar fylgiskjal sem inniheldur viljayfirlýsingu af hálfu Reykjavíkurborgar til Bjargs íbúðafélags, dags. 20. nóvember 2017.

Heimilt er að færa allt að 10% af þessum 99 íbúðum, milli byggingarreita innan lóðar C.

**9.3.1 Húsgærd**  
Heimilt er að byggja tveggja til fimm hæða íbúðarbyggingar.

Kjallari er heimilaður fyrir stoðrymi, tækjarymi, geymslur, hjólageymslur og bílageymslu og bílaramp.

Íbúðasvalir skulu vera að lágmarki 50% gegnsæjar og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1,3 meter en við hönnun þeirra skal gera ráð fyrir að íbúar geti staðið allt að 1,6m frá næsta glugga með steypann vegg í bak, að öðrum kosti skulu gluggar uppfylla gildandi brunavarnarstaðla skv. byggingarreglugerð. Ef ekki næst að útfæra svalir í samræmi við umrædda skilmála er heimilt að svalir fari út fyrir byggingarreit um allt að 1,6 meter en skulu þær vera að lágmarki 90% gegnsæjar og skal hönnun kynnt fyrir embætti skipulagsfulltrúa þegar fyrirsprungateikningar eru lagðar fyrir embættið.

Svalagangur er ekki heimilaður.

Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.

Gera skal ráð fyrir uppbroti í úttegjum á langhlíðum bygginga með því að skipta um efni klæðningar og/eða lit og má hver vegghluti ekki vera lengri en 15 metrar. Heildaryfirbragð bygginga skal vera þannig að byggingar séu brotnar upp og virki þannig að þær séu samsettar úr fleiri einingum.

Þakgarðar eru almennt leyfðir á allt að 25% af þakfleti bygginga ofan á allar hæðir, nema þeirri efstu.

**9.3.2 Húshæðir og þök**  
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrátti. Hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem skal vera 1,0 meter hærrí en gangstéttarkóti til þess að tryggja næði íbúa á jarðhæð, en leyfilegt er að hann sé lægri vegna hæðarlegu lands (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.

**Reitur C1:**  
Þakform bygginga á reit C1 skal vera einhallandi. Þakgarður eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 2.

**Reitur C2:**  
Þakform bygginga á reit C2 skal vera einhallandi. Þakgarður er leyfður ofan á lægri hluta byggingar. Sjá skýringarmynd, húsategund 1 og 2.

Heimilt er að tengja aðkomu á efri hæð með úttroppu innan byggingarreits.

**Reitur C3:**  
Þakform bygginga á reit C3 skal vera ein- eða tvíhallandi. Vakin er athygli á hinni s.k. fimmtu ásynd, en þak húss B2 sést vel frá efri hæðum nærliggjandi bygginga. Vanda skal frágang og efnisval sérstaklega m.t.t. ásyndar á þakið. Mælt er með eftirfarandi þakgerðum: Gróðurþak, mól, timbur o.fl. Ekki er leyfilegt að vera með þakpappa eða -dúk. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 4 og 5.

**Reitur C4:**  
Þakform bygginga á reit C4 skal vera einhallandi. Þakgarðar eru leyfðir. Sjá skýringarmynd, húsategund 1.

**9.3.3 Aðkomur og aðgengi**  
Aktursaðkoma er frá Bæjarhálsi norðan megin og frá Hraunbæ sunnan megin.

Aðalinngangar að íbúðum í byggingu C1 skal vera um göngustíg á norður- og/eða austurhlíð hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu C2 skal vera um göngustíg norðan megin hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu C3 er um göngustíg á austurhlíð hússins. Aðalinngangur að íbúðum í byggingu C4 er um göngustíg á austurhlíð hússins.

Kvóð er um aðkomu úr byggingum að sameiginlegu útivistarsvæði, a.m.k. einn inngangur á hverjum byggingarreit skal tengjast útivistarsvæði.

**9.3.4 Bílastæði**  
Bílastæði á reit C skulu vera allt að samtals 84 eða 0,85 bílastæði fyrir hverja íbúð. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/ínganga. Fyrirkomulag bílastæða skv. uppdrátti er leiðbeinandi, ekki er heimilt að koma fyrir bílastæðum merktu svæði fyrir útivist.

Yfirborð bílastæða skal leysa í samráði við Veitur. Þar sem bílastæði eru innan áhrifasvæðis háspennustrengs má ekki gera ráð fyrir fráveitulgöngum af bílastæði og skal leysa fráveitu með öðrum lausnum, t.d. gegndræpu yfirborði. Brjóta skal upp bílastæði og umhverfi þeirra með trjáum og gróðri, sjá uppdrátt, gæta skal að samráði við Veitur þar sem bílastæði eru innan áhrifasvæði háspennustrengs.

Heimilt er að hafa bílastæði í kjallara undir byggingum, reitur C8, innkeyrsla skal vera norðan megin og frá bílastæði. Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir heðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum. Bent er á kafla 4.5 *Veitur*.

**9.3.5 Lóð**  
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Gert er ráð fyrir göngutengingu um garð og leik- og dvalarsvæði. Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérafnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss. Sérafnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en á merktum afmörkuðum svæðum, sjá uppdrátt, mega sérafnotareitir fara út fyrir byggingareit. Afmarka má sérafnotafleti með lágróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærrí en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsíð og mega ekki ná meira en 2 metra frá úttegg íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykktjast samhlíða byggingarnefndarteikn.

Gert er ráð fyrir hjólastöndum við byggingar á reit C (sjá uppdrátt vegna staðsetningar).

Gert er ráð fyrir nýjum gróðri, trjáum og lágróðri (sjá töflu og uppdrátt vegna fjölda).

**9.3.6 Útivistarsvæði**  
Sameiginlegt útivistarsvæði er á reit C. Þar er gert ráð fyrir leik- og dvalarsvæði fyrir íbúa. Heimilt er að skilgreina svalir með svalaríokunum sem útivistarsvæði á lóð.

**9.3.7 Sorpskylí**  
Reitr C5, C6 og C7 eru fyrir sorpskylí (flokkun og geymslu sorps). Sorpskylí skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu.

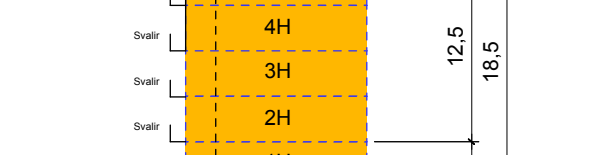
**9.3.8 Hjólastæði**  
Tryggja skal nægjanlega mörg hjólastæði í geymslu fyrir íbúa innan byggingareits. Miða skal við a.m.k. eitt hjólastæði fyrir hverja íbúð.



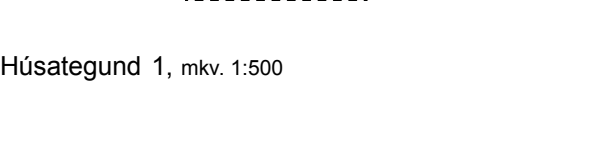
# Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



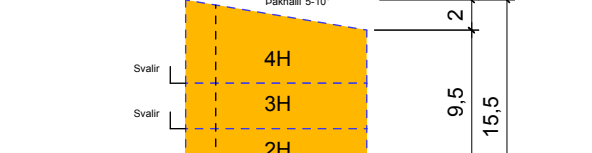
Húsategund 1, mkv. 1:500



Húsategund 2, mkv. 1:500

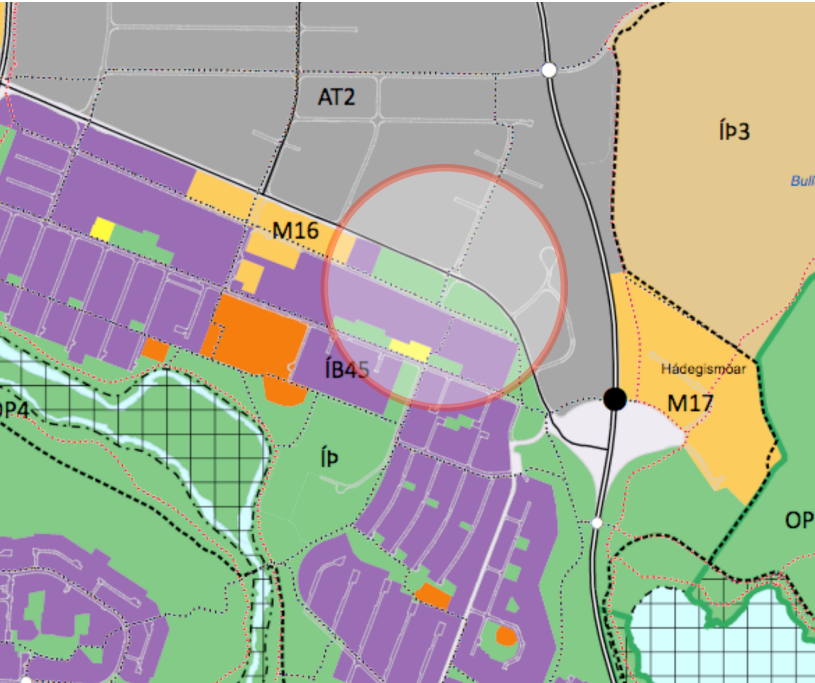


Húsategund 3, mkv. 1:500

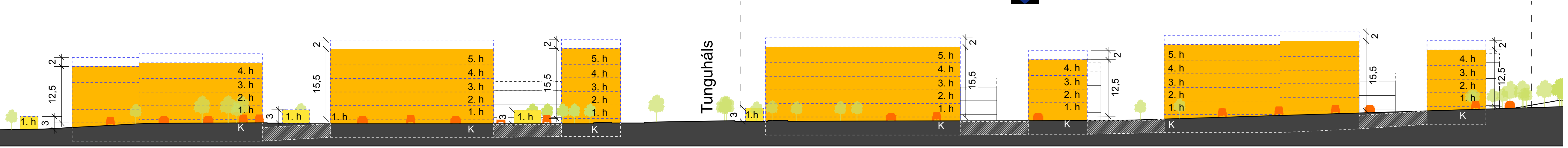




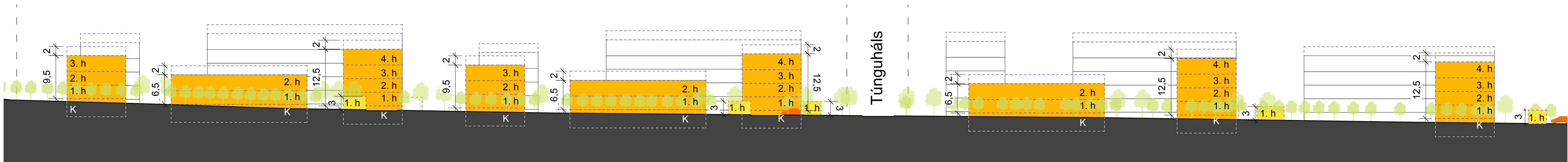
BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG



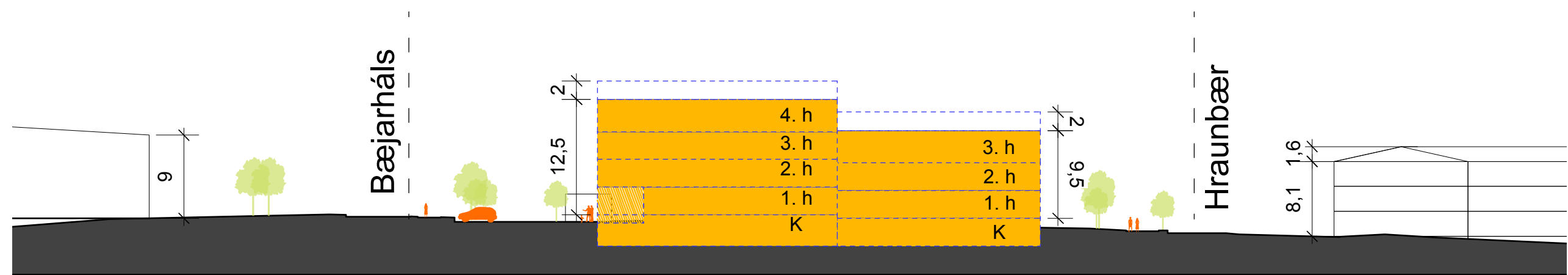
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



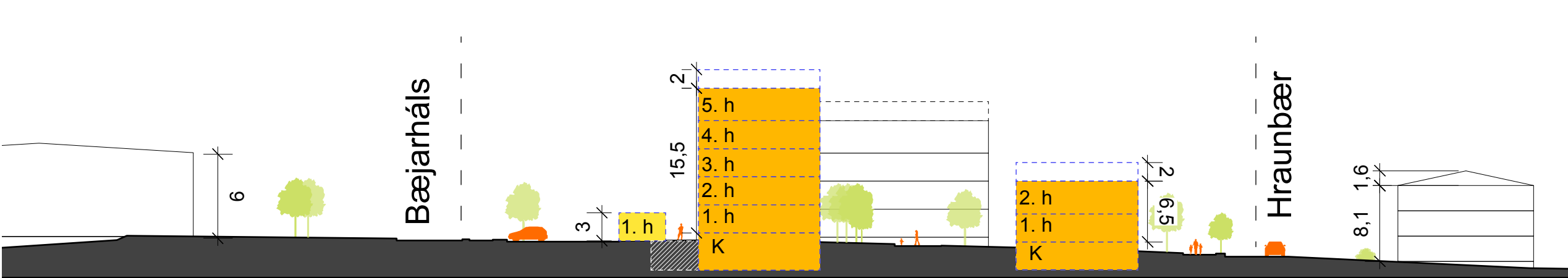
SNID 1



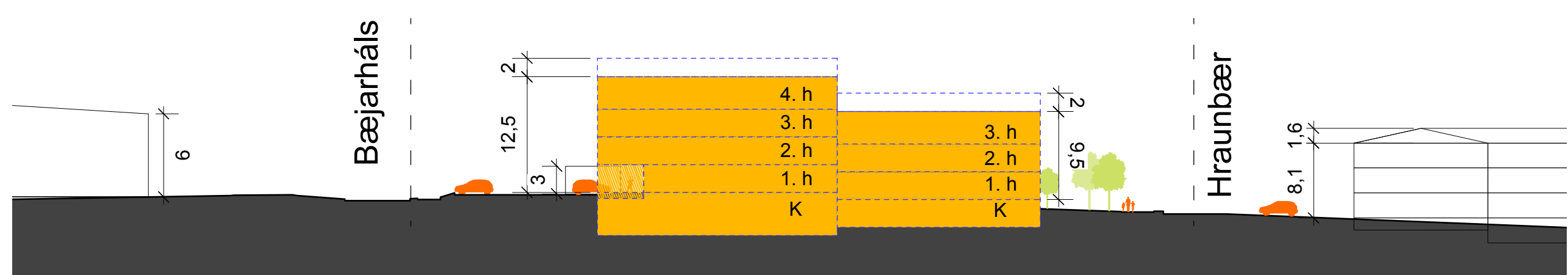
SNID 2



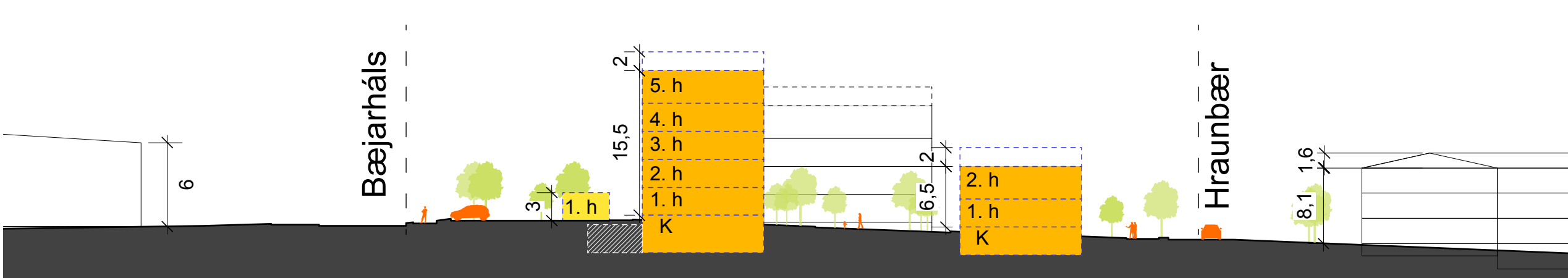
SNID 3



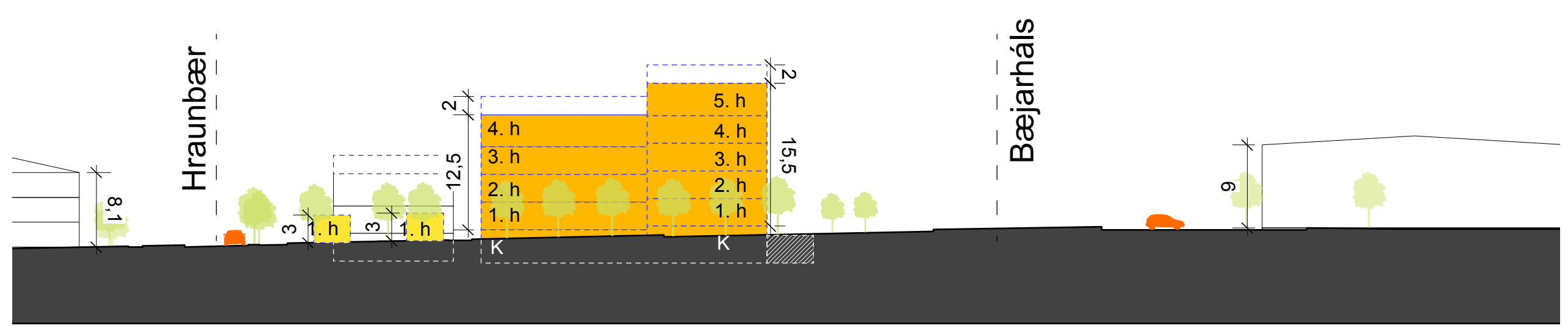
SNID 4



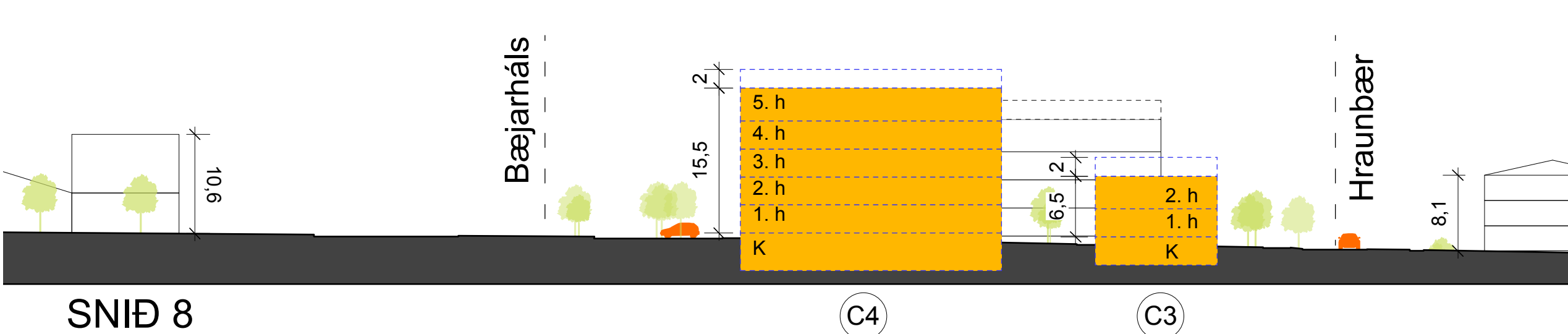
SNID 5



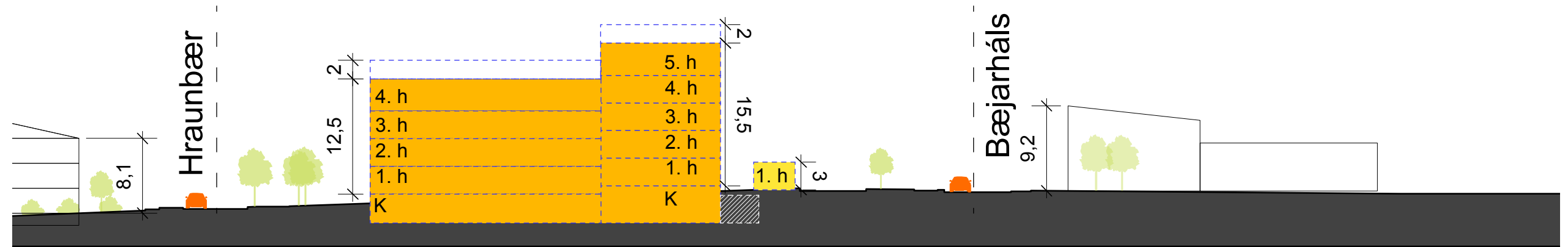
SNID 6



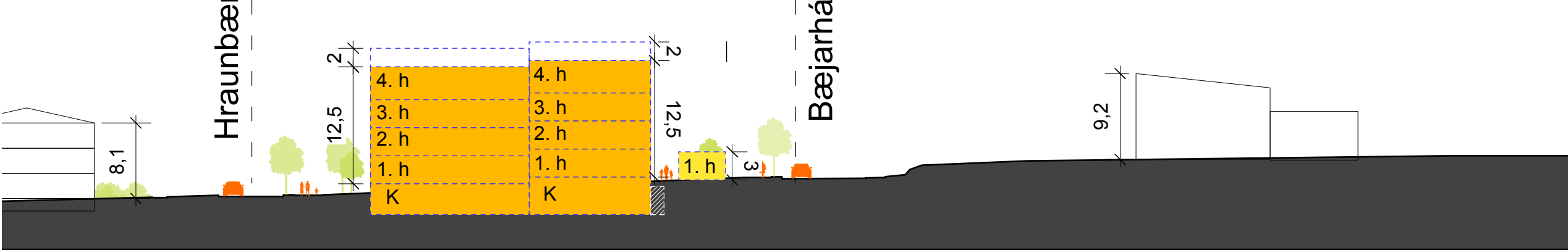
SNID 7



SNID 8



SNID 9



SNID 10

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitur nýbyggingar
- Byggingarreitur hámark, inndregin jarðhæð leyfð
- Byggingarreitur sorpskýli / spennustöð
- Þakrymi
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Byggingarreitur
- X.h. Hæð
- K Kjallarahæð

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með \_\_\_\_\_

athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

|        |            |                                                                                |       |
|--------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 3      | 10.8. 2018 | Skilmálar upptæðir og aðlagðir í köflum 5.3, 7.15, 8, 10.1.6, 10.2.6 og 10.3.6 | AA    |
| 2      | 23.3.2018  | Sníð, skýringar                                                                | AA    |
| 1      | 25.10.2017 | Sníð, skýringar                                                                | FK    |
| Utgáfa | Dags       | Skýring                                                                        | Br.af |

**A2F** ARKITEKTAR

ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF

Laugarvegji 26, 101 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheildur Atladóttir, arkitekt FAJ kt. 120975-5879

Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539



BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG

SKUGGAVARP



Jafndægur kl. 9



Sumarsólstöður kl. 9



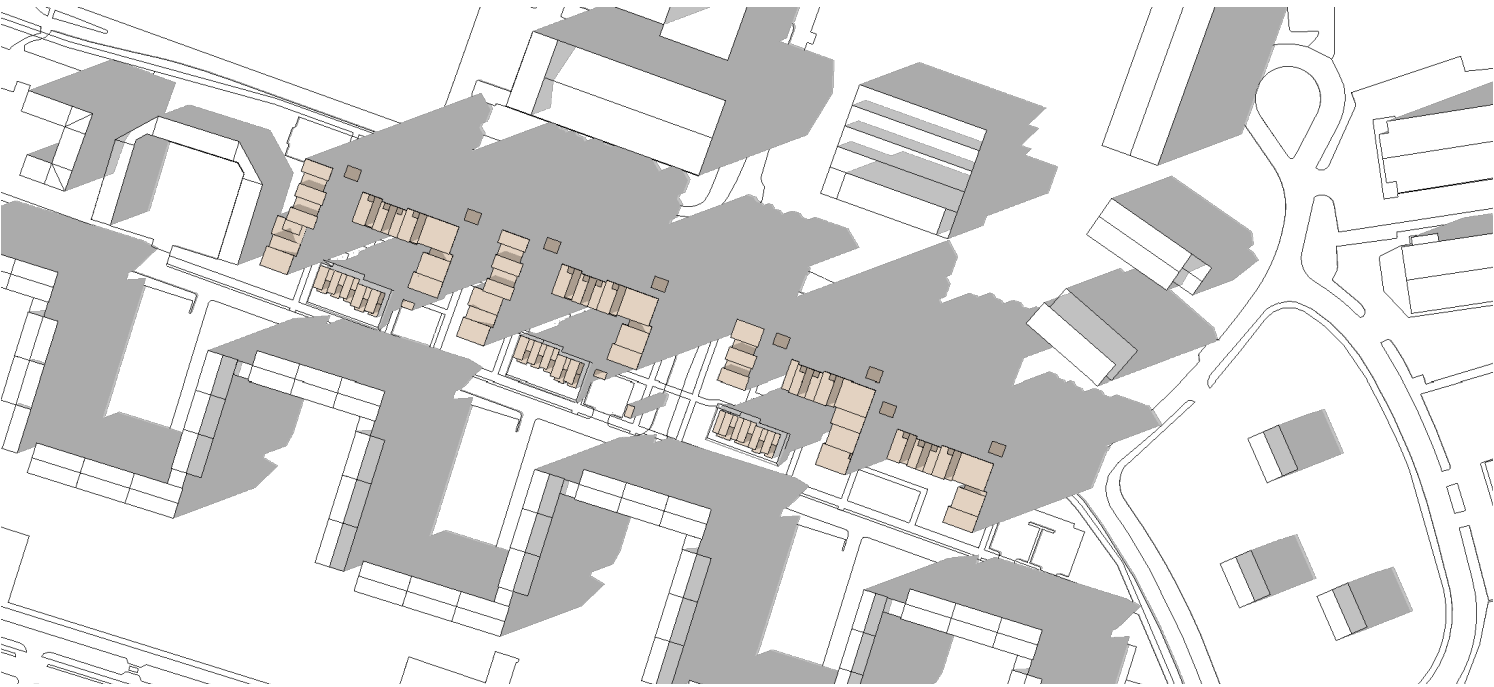
Jafndægur kl.13



Sumarsólstöður kl.13



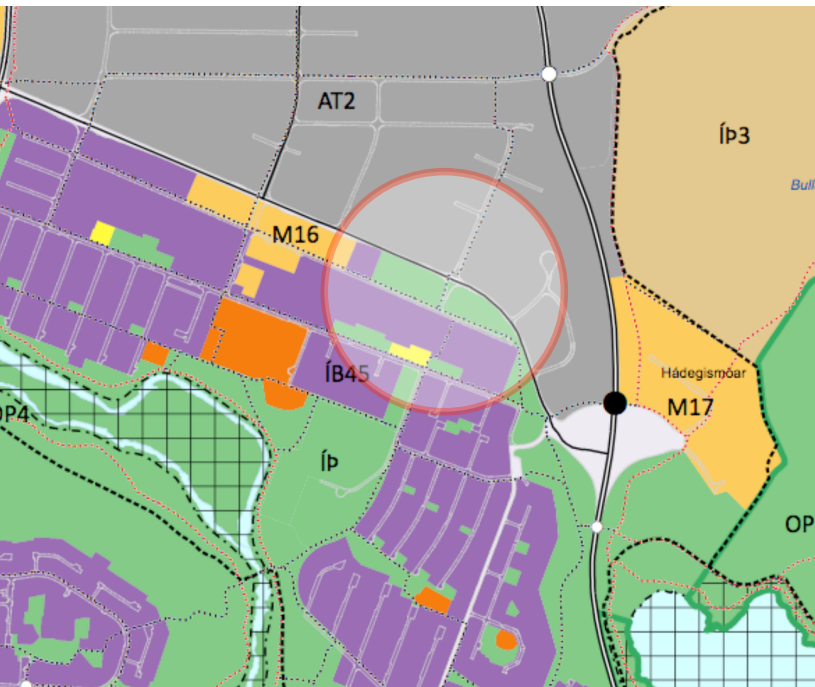
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Jafndægur kl.17



Sumarsólstöður kl.17



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGARMYNDIR



Horft yfir íbúðabyggðina úr suðvestri



Garður á reit A



Horft yfir íbúðabyggðina úr suðaustri



Götumynd við Hraunbæ horft í vestur

Deiliskipulag þetta 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\_\_

|        |            |                                                                                 |       |
|--------|------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 3      | 10.8. 2018 | Skilmálar uppfærðir og aðlagðir í köflum 5.3, 7.15, 8, 10.1.6, 10.2.6 og 10.3.6 | AA    |
| 2      | 23.03.2018 | Skýringarmyndir                                                                 | AA    |
| 1      | 25.10.2017 | Skýringarmyndir                                                                 | FK    |
| Útgáfa | Dags       | Skýring                                                                         | Br.af |

**A2F** **ARKITEKTAR**

ARKITEKTÚR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF

Laugarvegji 26, 101 Reykjavík  
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAJ  
Falk Krüger, arkitekt HAK

s.:571 5500  
kt. 120975-5879  
kl. 1061175-2539

a2f@a2f.is  
www.a2f.is

|                          |                  |                        |                        |
|--------------------------|------------------|------------------------|------------------------|
| Bæjarháls - Hraunbær     |                  |                        |                        |
| Nýtt deiliskipulag       |                  |                        |                        |
| Dagsetning<br>12.10.2017 | Mælikvarði<br>A1 | Bláðastærð<br>A1       |                        |
| Númer:<br>4 / 4          | Útgáfa           | Teiknað af<br>SJF, SLT | Yfirfarið af<br>AA, FK |



Reykjavíkurborg  
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík 4. júlí 2018  
Tilvísun: 201612005 / 3.4

### Efni: Deiliskipulag Bæjarháls – Hraunbær. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg sendi Skipulagsstofnun ofangreint deiliskipulag til yfirferðar í maí sl. ásamt samsvarandi breytingu á aðalskipulagi. Skipulagsstofnun yfirfór deiliskipulagið og tók ekki afstöðu til efnis þess þar sem umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur lá ekki fyrir um hljóðsvist og loftgæði. Auk þess sem bent var á atriði sem þyrfti að skýra / lagfæra, sbr. bréf stofnunarinnar dags. 5. júní 2018. Breyting á aðalskipulaginu er í staðfestingarferli.

18. júní barst í tölvupósti, svar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 18. júní 2018, þar sem fram kemur hvaða leiðréttingar verða gerðar á gögnum. Meðfylgjandi voru hljóðvistarskýrsla, dags. 29. sept. 2017, umsögn heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, dags. 12. júní 2018 og afrit af vilyrði um lóðaúthlutun á svæði C til Bjargs hses, fyrir byggingu leiguíbúða, dags. 20. nóv. 2018.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur(HER) gerði athugasemdir við deiliskipulagið í sinni umsögn, og í svari skipulagsfulltrúa er gerð grein fyrir viðbrögðum við þeim. Þar sem athugasemdir HER og viðbrögð skipulagsfulltrúa við þeim varða m.a. túlkun á reglugerð um hávaða/ hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016, taldi Skipulagsstofnun nauðsynlegt að HER veitti umsögn um viðbrögð skipulagsfulltrúa við þeirra athugasemdum. HER veitti því nýja umsögn 26. júní 2018 og gerir enn athugasemdir við deiliskipulagið, og segir orðrétt „Að mati HER er ekki nægjanlegt að tilgreina að allar íbúðir eigi að hafa hljóðláta hlið, sýna þarf fram á að það sé mögulegt“. Í tölvupósti frá embætti skipulagsfulltrúa er ítrekað að það sé hönnuð að leysa hljóðvistarmál og tryggja að allar íbúðir hafi hljóðláta hlið.

Skipulagsstofnun telur að skipulagsyfirvöld Reykjavíkur verði að fjalla um athugasemdir HER, svo og afgreiða formlega þær viðbætur / breytingar á skilmálum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa 18. júní sl. og hugsanlega fleiri breytingar vegna athugasemda HER.

Senda þarf Skipulagsstofnun upplýsingar um afgreiðslu málsins og endanleg gögn til vörslu.

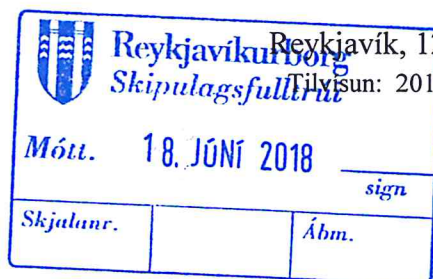


Málfríður K. Kristiansen





Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
b.t. Jóns Kjartans Ágústssonar  
Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK



Reykjavík, 12. júní 2018  
Tilvísun: 2018060135/10.3

### Efni: Umsögn um tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Haunbæ-Bæjarháls

Vísað er til bréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 11. júní 2018 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Hraunbæ-Bæjarháls við Tunguháls. HER hefur farið yfir erindið og því gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að benda á að í 5. gr. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða segir að við skipulagsgerð skuli miðað við að hljóðstig verði undir mörkum settum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geti þó ákveðið að í stað marka í viðauka, gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum íslenski hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir. Í staðlinum kemur fram krafa um að hávaði megi ekki fara yfir 50 dB(A) við eina hlið íbúða eigi þær að falla í C-flokk. Þar sem dvalarsvæði er skilgreint á lóð skal hljóðstig alltaf vera undir 55 dB. Þar sem hljóðvistargögn sýna að ekki er unnt að uppfylla mörk fyrir hávaða í viðaukum hávaðareglugerðar þurfa skipulagsyfirvöld að taka sérstaklega fram í skilmálum í kafla 7.15: Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhússkilmálum að undanþágan eigi að gilda á þessu svæði. Þar er ekki nægjanlegt að vísa í að skipulagsyfirvöld hafi þessa heimild heldur verður að taka fram að þau séu að beita henni.

Við skoðun mynda í hljóðvistarskýrslu fyrir deiliskipulagssvæðið sést að hámarkshljóðstig við húshlið er það hátt við sumar byggingar á deiliskipulagsreitnum að ekki fæst séð hvernig unnt sé að uppfylla kröfu um eina hljóðláta hlið (50 dB) fyrir allar íbúðir. Sýna þarf fram á í gögnum að unnt sé að ná þessu hljóðstigi við a.m.k. eina hlið íbúða í öllum byggingunum og á öllum hæðum þeirra. Að öðrum kosti er ekki unnt að reisa íbúðarhús sem uppfylla skilyrði. Vísað er til þess í gögnum að ef ekki næst hljóðlát hlið að garði skuli notast við svalalokanir. HER vill taka fram að krafan um hljóðláta hlið er lágmarksskilyrði svo unnt sé að beita undanþágunni. Viðmiðið er í raun að ein hlið hússins sé í það miklu skjóli að hávaði verði ekki meiri en þetta. Ekki er nóg að uppfylla kröfur við t.d. einn glugga, það þarf að vera uppfyllt við alla hlið íbúðarinnar sem á að vera hljóðlát. Þá er í hljóðvistarskýrslunni vísað til þess að skilyrði um 55 dB hámarkshljóðstig á dvalarsvæðum á lóð næðist m.a. með svalalokunum þar sem farið væri yfir þau mörk. Eigi svalir að vera skilgreindar sem útivistarsvæði á lóð þarf að tilgreina það sérstaklega í skilmálum. Hvað varðar önnur dvalarsvæði sem skilgreind eru á lóð þá þarf einnig að afmarka þau sérstaklega innan þeirra svæða sem uppfylla skilyrði staðalsins.





Í hljóðvistarsskýrslu eru útreikningar sagðir miðaðir við árdagsumferð (ádu), sem er meðalumferð á dag yfir árið. HER vill benda á að gildin sem miðað er við eru ekki ádu, heldur vikudagsumferð (vdu), skv. upplýsingum frá samgönguskrifstofu USK. Þetta þarf að leiðrétta. HER vill benda á að vdu, sem er raunumferð talin á almennum vikudögum, er hærri tala og hávaði á þeim tíma meiri. Því er það gott að meta dreifingu hávaða m.t.t. vdu til að sjá ástandið við verstu aðstæður og taka mið af því við hönnun og skipulag bygginga. HER veltir einnig fyrir sér forsendum umferðartalna sem gefnar eru upp fyrir 2030 en aðeins er gert ráð fyrir óverulegri aukningu á umferð um Bæjarháls miðað við stöðuna í dag. HER telur nauðsynlegt að gerð sé grein fyrir því á hverju er byggt og hvort tölurnar séu metnar aðeins m.t.t. aukningar vegna uppbyggingar á deiliskipulagsreit eða hvort einnig sé miðað við aðra byggðarþróun á svæðinu.

Engar mælingar hafa verið gerðar á loftgæðum við Bæjarháls. Hvað varðar loftgæði bendir HER á að vegna legu deiliskipulagsreitsins þétt við Bæjarháls eru líkur á loftmengun við fyrirhuguð íbúðarhús, sérstaklega svifryks- og köfnunarefnisdíoxíðmengun. Æskileg væri að láta íbúðarhús standa fjær götunni og planta trjá- og runnagróðri en sýnt hefur verið fram á að slíkur gróður tekur til sín svifryk og dregur þannig úr mengun. HER leggur áherslu á að á skipulagsupprætti sé gert ráð fyrir trjá- og runnagróðri á þessum stað.

Virðingarfyllt  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

  
Svava S. Steinarsdóttir  
Heilbrigðisfulltrúi





## Varðar: Deiliskipulag Bæjarháls – Hraunbær

Embætti skipulagsfulltrúa barst bréf Skipulagsstofnunar dags. 5. júní 2018 sem hefur deiliskipulagið til yfirferðar. Deiliskipulagið var auglýst frá 30. janúar 2018 til og með 13 mars 2018. Umhverfis- og skipulagssvið samþykkti skipulagið 11. apríl 2018 og borgarráð samþykkti skipulagið 26. apríl 2018.

Í bréfi Skipulagsstofnunar kemur fram að áður en stofnunin getur tekið afstöðu til skipulagsins þurfi eftirfarandi atriði að liggja fyrir eða vera lagfærð:

### 1. Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur þurfi að liggja fyrir um hljóðvist og loftgæði.

**Svar:** Á embættisafgreiðslufundi Skipulagsfulltrúa dags. 8. júní 2018 var erindinu vísað til umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER). Í umsögn HER um skipulagið, dags. 12. júní 2018, koma eftirfarandi ábendingar og svör:

- a) *Ekki nægir í deiliskipulagi að vísa til þess að skipulagsyfirvöld hafi heimild til þess að nýta sér undanþágu vegna hljóðvistar heldur verði þau að taka fram að þau ætli sér að beita henni.*

**Svar:** Nú þegar segir í greinargerð tillögunnar að skipulagsyfirvöld ætli sér að nýta heimild fyrir undanþágu, sjá eftirfarandi skjáskot:

#### 7.15. Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss Allar íbúðir skulu hafa hljóðláta hlið.

Ef ekki næst hljóðlát hlið að garði er heimilt að nýta byggingartæknilegar lausnir líkt og svalalokanir.

Gera skal ítarlega grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum þegar byggingarumsókn er lögð til byggingarulltrúa.

Hljóðvistarhönnun skal fylgja fyrirhuguðum byggingarnefndarteikningum og nákvæm lýsing á því hvernig hljóðvistarkröfum er mætt. Hljóðvistarskýrsla fylgir deiliskipulagi þessu.

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis. Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 LAeq“. Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2016: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis“. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.“

Í þessu deiliskipulagi verður notast við svokallaða undanþágu staðallinn ÍST 45:2016 36 og leitast skal við, við hönnun húsa, að svefnherbergi íbúða snúi frá umferðargötu.

Nánar er vísað í greinargerð um hljóðvist og útreikninga er fylgir deiliskipulagstillögunni EFLU dags. 30. október 2017.

- b) *Sumar byggingar uppfylla ekki kröfu um eina hljóðláta hlið en í texta greinargerðar segir að í þeim tilfellum skuli notast við svalalokanir. Ekki nægir að uppfylla hljóðvistarkröfu við einn glugga heldur þurfi að uppfylla við alla hlið íbúðar sem á að vera hljóðlát.*

*Ef svalir eigi að vera skilgreindar sem útivistarsvæði í skilmálum þurfi að skilgreina það sérstaklega í skilmálum.*

*Hvað varðar önnur dvalarsvæði sem skilgreind eru á lóð þarf að afmarka þau sérstaklega innan svæða sem uppfylla skilyrði staðalsins.*

**Svar:** Byggingarnar sem um ræðir eru merktar á uppdrætti sem A3, B3, C3 og C4. Í kafla 7.15 um hljóðvist í greinargerð tillögunnar segir nú þegar að allar íbúðir skuli hafa hljóðláta hlið. Til að taka af allan vafa verður bætt við texta sem segir að hljóðlát hlið þurfi að ná til allrar húshliðar íbúða.





Texti greinargerðar í sérskilmálum verður uppfærður og tilgreint að heimilað sé að skilgreina svalir með svarlökunum sem útivistarsvæði á lóð.

Nú þegar er gert ráð fyrir sameiginleg dvalarsvæði á skipulagssvæðinu og eru þau hugsuð í sérstökum görðum milli bygginganna sem mynda umgjörð um þá, þetta kemur fram m.a. í kafla 7.8; 10.1.6; 10.2.6 og 10.3.6.

- c) *Í hljóðvistarskýrslu eru útreikningar sagðir miðaðir við árdagsumferð, en eru í raun miðaðir við vikudagsumferð skv. upplýsingum frá samgönguskrifstofu USK. Vikudagsumferð sýnir hærri tölur en árdagsumferð og því gott að miða við þær tölur til að meta dreifingu hávaða.*

*HER veltir fyrir sér forsendum umferðartalna sem gefnar eru upp fyrir 2030, en aðeins er gert ráð fyrir óverulegri umferð.*

*HER leggur áherslu á að á skipulagsupprætti sé gert ráð fyrir trjá- og runnagróðri við Bæjarháls.*

**Svar:** Um ásláttarvillu er að ræða og verður athugasemd bætt við skýrsluna af hálfu embættis Skipulagsfulltrúa svo það liggi fyrir þegar skýrslan er lesin að útreikningar miðast við vikudagsumferð.

Forsendurnar miða við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 fyrir vistvænar samgöngur og að notkun einkabíla dragist saman þannig að hlutdeild bílferða lækki út 75% í 58% árið 2030.

Vegna háspennustrengs eru takmörk fyrir tegundir af trjágróðri sem hægt er að planta við Bæjarháls. Í greinargerð og skilmálatöflu koma fram ákvæði þess efnis að planta skuli trágroðri um allt svæðið og á upprætti kemur fram leiðbeinandi skýring fyrir ræktun trjágróðurs. Í töflu í sérskilmálum kemur fram að lágmarksfjöldi trjáa á svæðinu skuli vera 90 og að lágmarksfjöldi runna um 700m<sup>2</sup>.

2. *Í skilmálum deiliskipulagsins þarf að koma fram hvert heildarhlutfall íbúða sem falla undir Félagsbústaði og/eða húsnæðisfélög án hagnaðarsjónarmiða.*

**Svar:** Í inngangi greinargerðarinnar kemur fram að íbúðir á svæðinu séu ætlaðar fyrir almennan markað og einnig til úthlutunar til húsnæðisfélaga án hagnaðarsjónarmiða í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, sem gerir ráð fyrir um 25% íbúða fallir undir þau markmið. Til að bregðast við athugasemd Skipulagsstofnunar verður texti greinargerðar skerptur, í inngangi verður vísað til húsnæðisstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og í lið 10.3 mun koma fram að gert sé ráð fyrir að uppbygging á lóð C verði úthlutað til íbúða án hagnaðarsjónarmiða, sem gera um 99 íbúðir. Einnig fylgir með fylgiskjali viljayfirlýsing milli Reykjavíkurborgar og Bjargs, dags. 20. nóvember 2017.

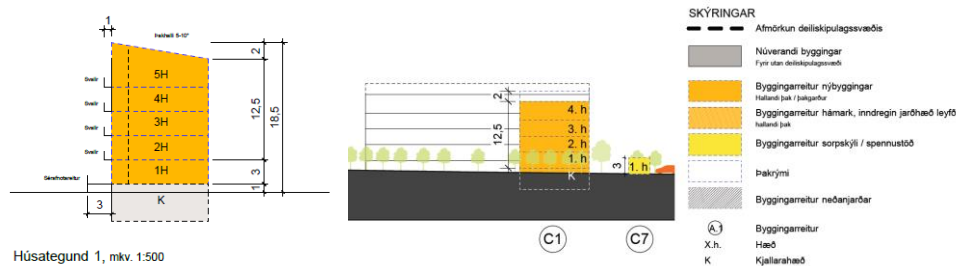
3. *Nánari skýring þurfi að fylgja varðandi þakrými í skilmálum... og yfirfara vegghæð sem er gefin.*

**Svar.** Í deiliskipulaginu er gefinn sveigjanleiki á þakform milli þess að vera einhallandi þak eða mænispak og er gefið 2m þakrými til útfærslu þess.

Í sérskilmálum 10.2.1, 10.2.2 og 10.2.3 kemur fram að þakform er frjálst milli þess að vera einhallandi eða mænispak. Í sérskilmálum kemur einnig fram að hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænís sé gefið upp í sneiðingum. Í sérskilmálum eru sýndar 5 skýringarmyndir sem sýna hústegundir og þakhalla á bilinu 5-10 gráður fyrir hallandi þak og hámark 25 gráður fyrir mænispak, auk þess sem 2 m þakrými er afmarkað á skýringarmyndinum. Í sneiðingum á bls. 3 kemur fram að þakrými er skilgreint sem 2 m frá hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænís.

Það er mat embættis skipulagsfulltrúa að deiliskipulagið sé skýrt varðandi varðandi þakgerð, hæð og frágang, þegar texti, skýringarmyndir og sneiðingar eru lesnar saman.





Mynd 1. Vinstri, dæmi um skýringarmynd. Hægri, dæmi um sneiðingu

4. Merkingar tákna vegna háspennustreng og helgunarsvæði vanti. Uppfæra þurfi aðalskipulag.

**Svar:** Um er að ræða villu sem hefur komið til þegar uppdráttur hefur verið vistaður úr teikniforriti yfir í .pdf og verður það lagfært. Aðalskipulag verður uppfært.

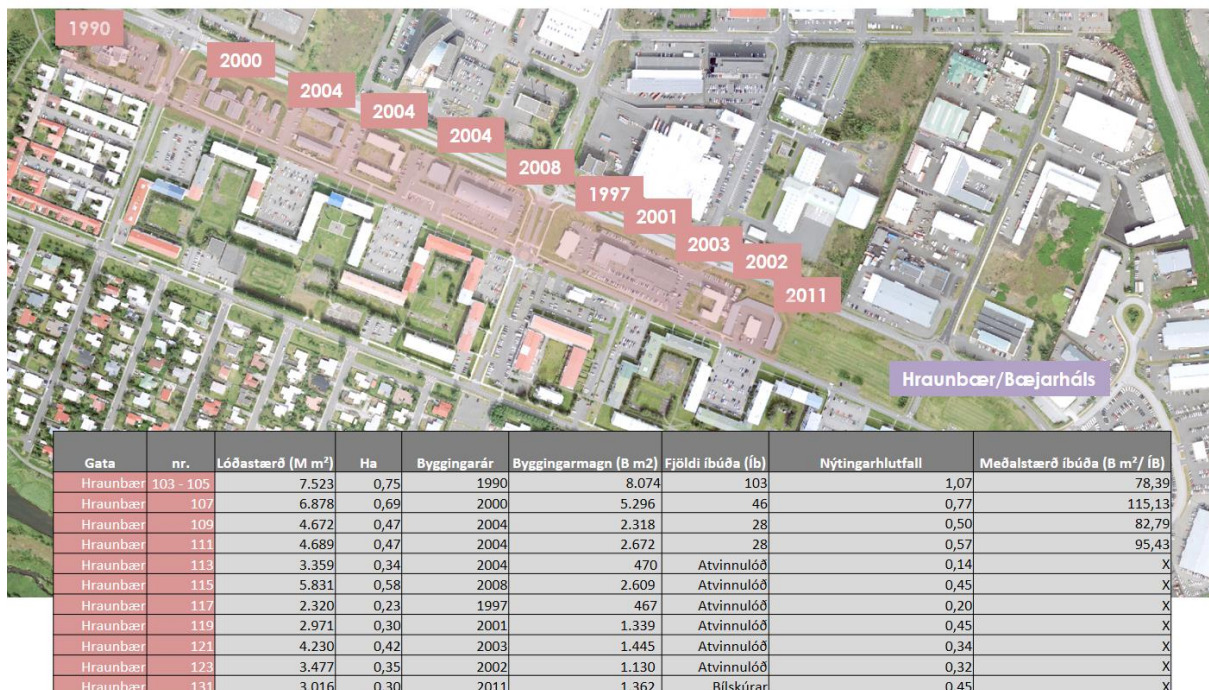
5. Athugasemd vegna kvaða og takmarkanir varðandi þá sem koma að hönnun.

**Svar:** Texti verður uppfærður þannig kvöðin nái yfir alla hönnuði sem hafa heimild til að skila aðaluppdráttum.

6. Skýra þurfi misræmi í lýsingu annars vegar og deiliskipulagi hins vegar varðandi íbúðarfjölda.

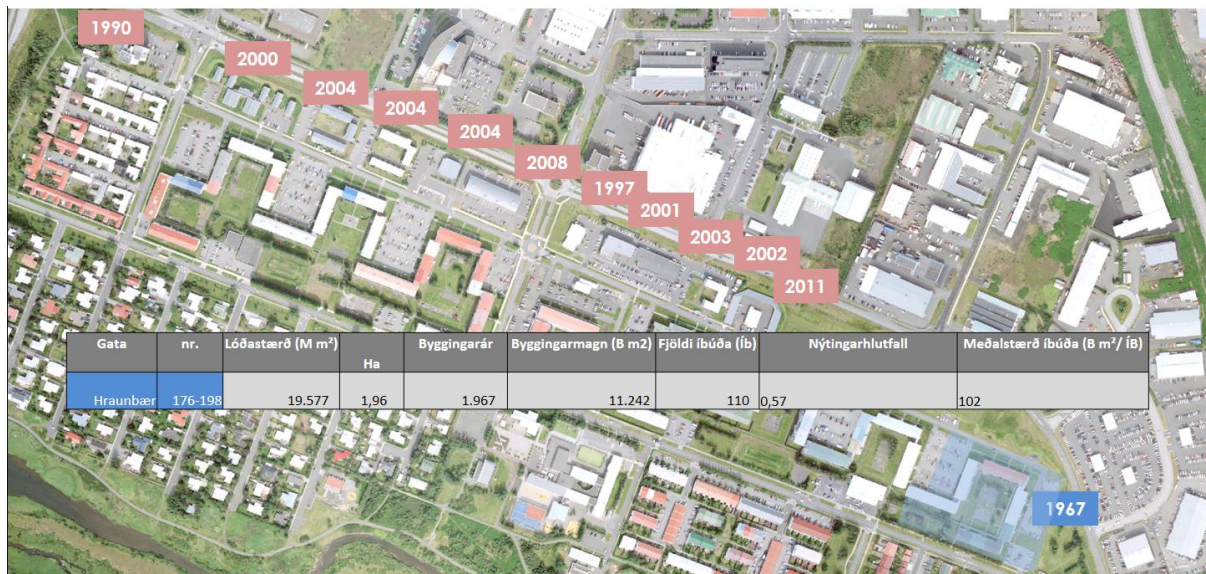
**Svar:** Í upphafi verkefnisins var lýsing vegna deiliskipulagsins samþykkt til kynningar 16.11.2016 og þar kom fram að áætlaður íbúðarfjöldi yrði á bilinu 100 – 175. Í deiliskipulagstillögunni sem nú liggur til samþykktar er gert ráð fyrir fjöldi íbúða verði um 215. Misræmi á þessum tölum er komið til af ýmsum ástæðum.

Við hönnun skipulagsins var litið til aðliggjandi lóða við Bæjarháls/Hraunbæ sem hafa byggst upp frá árinu 1990 og rýnt m.t.t. nýtingarhlutfalls og fjölda íbúða. Nýtingarhlutfall Hraunbæjar 103 til 131 er frá 0,14 til 1,07. Við Hraunbæ 176 til 198 er nýtingarhlutfall um 0,6.



Mynd 2. Nýtingarhlutfall við Bæjarháls Hraunbæ





Mynd 3. Nýtingarhlutfall við Hraunbæ 176-198

Var það mat hönnuða að deiliskipulagssvæðið gæti þolað nýtingarhlutfall um 1,0 ofanjarðar (1,33 neðanjarðar) eða um 200 íbúðir, þegar reiturinn var rýndur í samhengi við aðliggjandi lóðir. Sannarlegar væri nýtingin í herra lagi en þó ekki umfangsmeiri en til dæmis Hraunbær 103-105. Einnig var litið til þess að deiliskipulagssvæðið er með mjög góða aðkomu frá Tunguhálsi og sýna umferðarmælingar að umferð um götuna er ekki mikil. Auk þess tók Reykjavíkurborg ákvörðun, á vinnslutíma deiliskipulags, að úthluta hluta svæðisins til Bjargs húsnæðisfélags og Félagsbústaða, en meðalstærð íbúða hjá þessum félögum er minni en meðalstærð íbúða á almennum markaði, líkt og kemur fram í kafla 7.10, og var því var hægt að auka fjölda íbúða úr 200 í 215.

Tillaga að fjölda íbúða á skipulagssvæðinu hefur verið kynnt fyrir íbúum á svæðinu, m.a. á fundi borgarstjóra í Árbæ 3. nóvember 2017 og á opnu húsi í bókasafni Árbæjar 21. nóvember 2017 til 4. desember 2017 þar sem drög að aðalskipulagsbreytingu og drög að nýju deiliskipulagi voru kynnt. Verkefnastjórar voru til svara á bókasafninu 22. nóvember.

**Ný íbúðarbyggð við Hraunbæ-Bæjarháls**

**Tillaga að deiliskipulagi og**

**breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030**

Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur samþykkti þann 11. október sl. að kynna drög að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, varðandi breytta landnotkun á svæði milli Bæjarháls og Hraunbæjar. Drög að breytingartillögu voru í framhaldinu send til skilgreindra hagsmunaaðila og gerð aðgengileg á [adalskipulag.is](http://adalskipulag.is)

Um er að ræða opið grænt svæði sem hefur verið nýtt sem æfingasvæði íþróttafélagsins Fylkis. Með samkomulagi borgarinnar og Fylkis hefur verið ákveðið að taka svæðið til annarra nota. Gerð er tillaga um að á svæðinu verði byggðar íbúðar. Samkvæmt tillögu að deiliskipulagi er gert ráð fyrir um 200 íbúðum á svæðinu og 2-5 hæða byggð.

Drög að aðalskipulagsbreytingu ásamt deiliskipulagstillögu verða til sýnis á Borgarbókasafninu í Árbæ að Hraunbæ 119, frá þriðjudeginum 21. nóvember til mánudagins 4 desember.

Verkefnisstjórar verða til svara um tillögurnar **miðvikudaginn 22. nóvember milli kl. 16.00-18.00**, að Hraunbæ 119. Aformað er að samþykka tillögurnar í lögformlega auglýsingu með 6 vikna athugasemdafresti í byrjun desember og gefst hagsmunaaðilum tækifæri að senda athugasemdir yfir það tímabil.

Þeir sem óska frekari upplýsinga um málið geta snúið sér til umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar. Ábendingum og athugasemdum við drögin má koma á framfæri á netfangi [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is).

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sími: 411 1111, [www.reykjavik.is](http://www.reykjavik.is)

Mynd 4. Auglýsing sem birtist í Fréttablaðinu

## 7. Gera grein fyrir áhrifum skipulagsáforma á umhverfi þ.m.t. á útsýni og önnur búsetugæði.

Í greinargerð deiliskipulags eru metin jákvæð áhrif og neikvæð áhrif tillögunnar. Til að bregðast við athugasemd Skipulagsstofnunar verður bætt við efnisgrein um möguleg neikvæð áhrif á útsýni til norðurs, sem varðar einkum íbúðir við Hraunbæ 140-144. Bent er á að við hönnun deiliskipulagsins eru byggingarreitir brotnir





upp til að opna sjónlínur milli húsanna til norðurs. Jafnframt er bent á að íbúðir við suðurhluta Hraunbæjar eru gegnumgangandi og hafa gott útsýni til suðurs inn í Elliðaárdal. Að öðru leiti gerir tillagan ráð fyrir skjólríkum opnum svæðum milli nýbygginga, líkt og kemur fram í greinargerð deiliskipulags og uppdrætti, sem eru í góðum tengingum við göngustíga um svæðið og opin almennings.

#### **Niðurstaða**

Breytingar verða gerðar á uppdrætti sbr. umsögn hér að ofan. Uppfærður uppdráttur verður sendur þegar afstaða hefur verið tekið til erindisins af hálfu Skipulagsstofnunar.

#### **Fyrir hönd Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Jón Kjartan Ágústsson