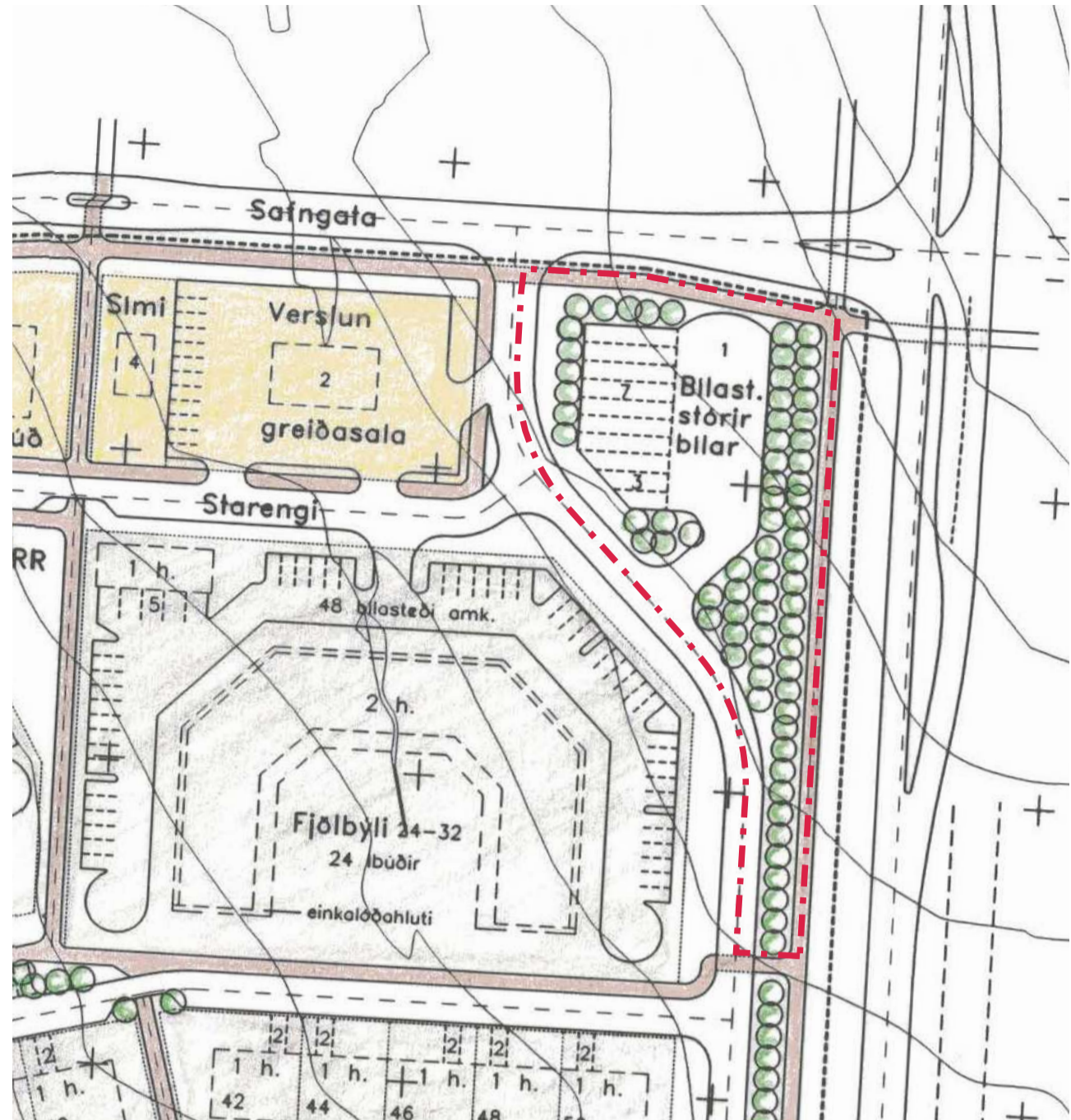
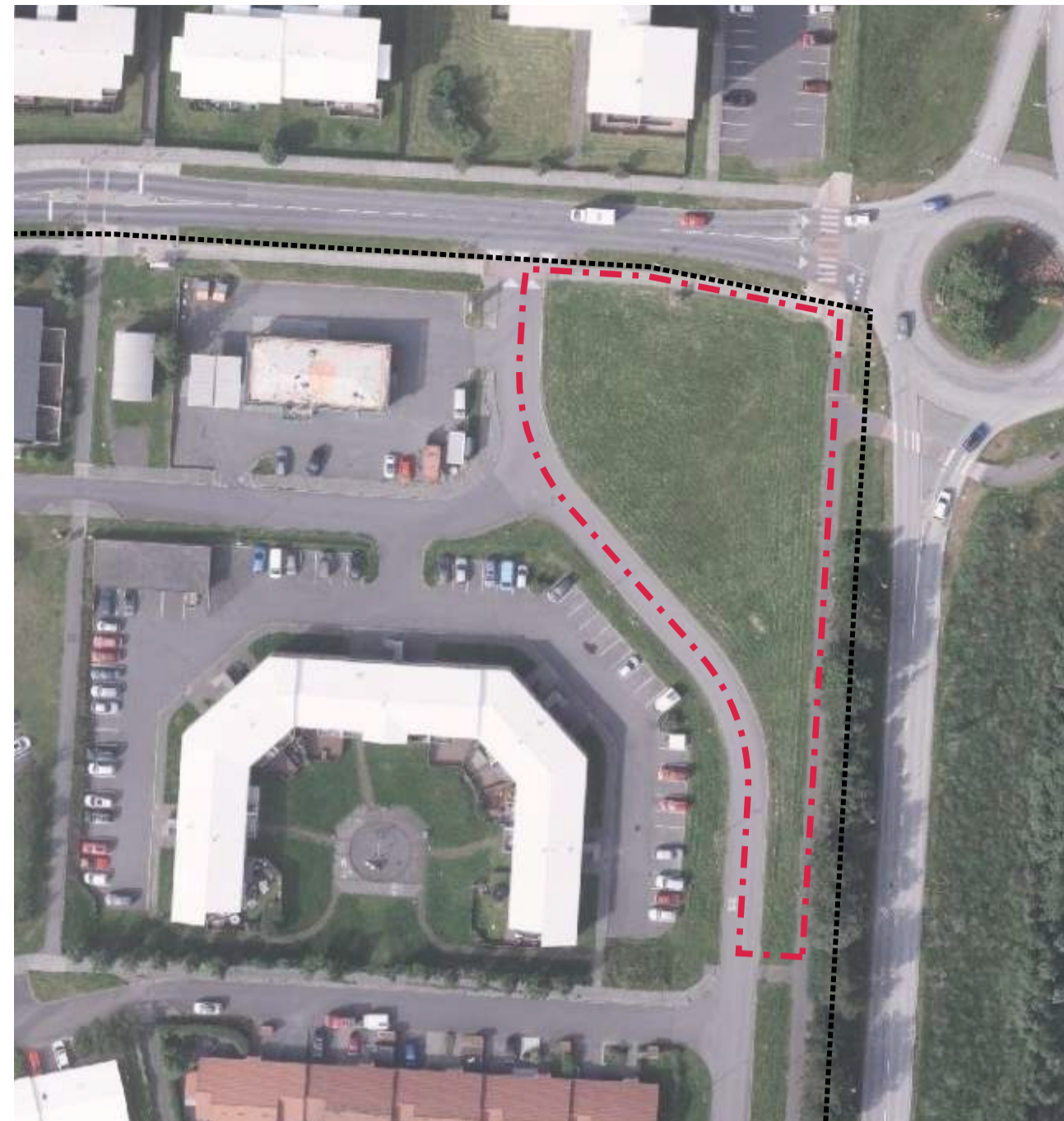


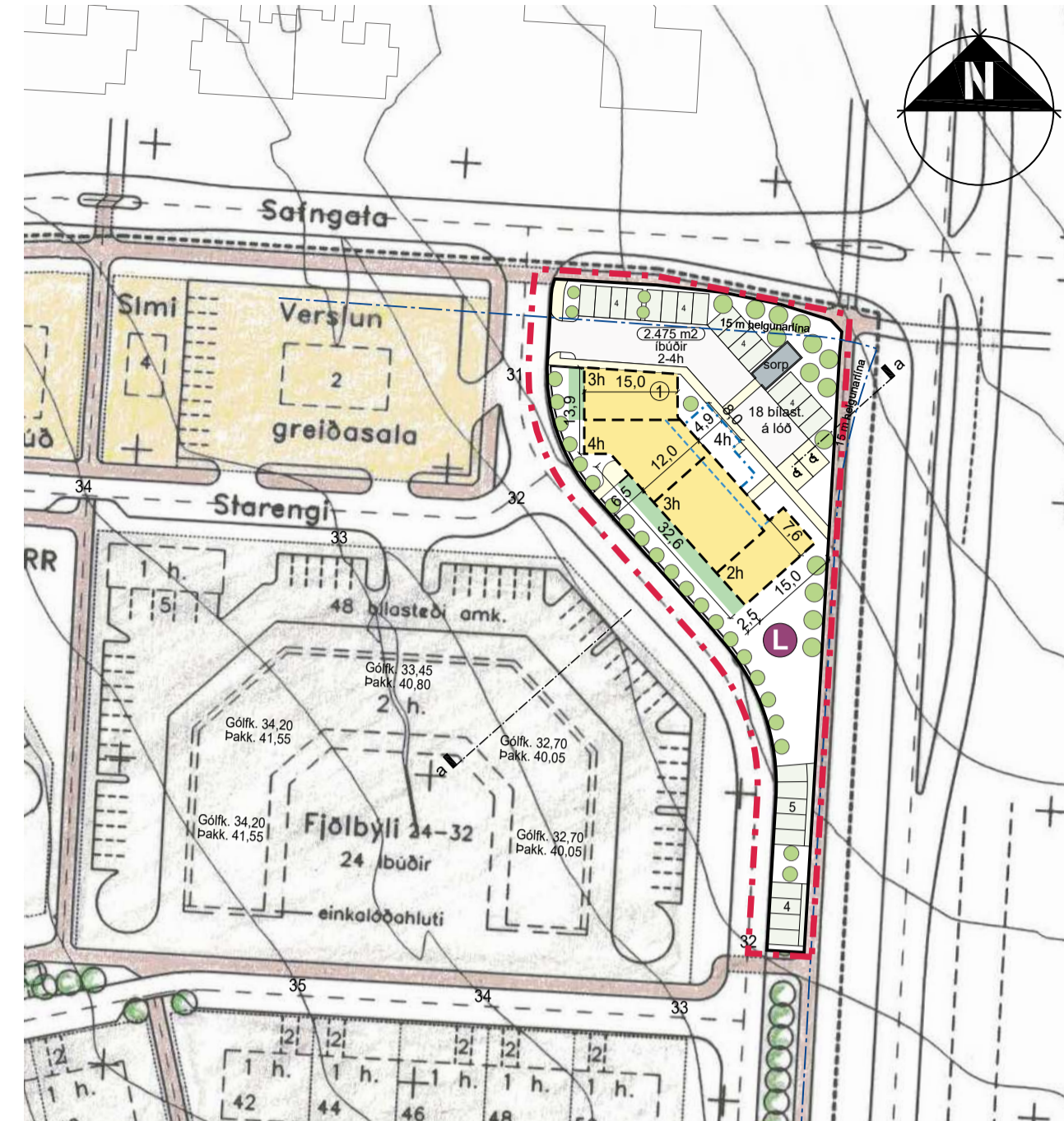
# DEILISKIPULAGBREYTING FYRIR BORGARHOLT II, ENGAJHVERFI VEGNA STARENGI



Hluti af gildandi deiliskipulagi - Borgarholt II, Engjahverfi C, mkv. 1:1000



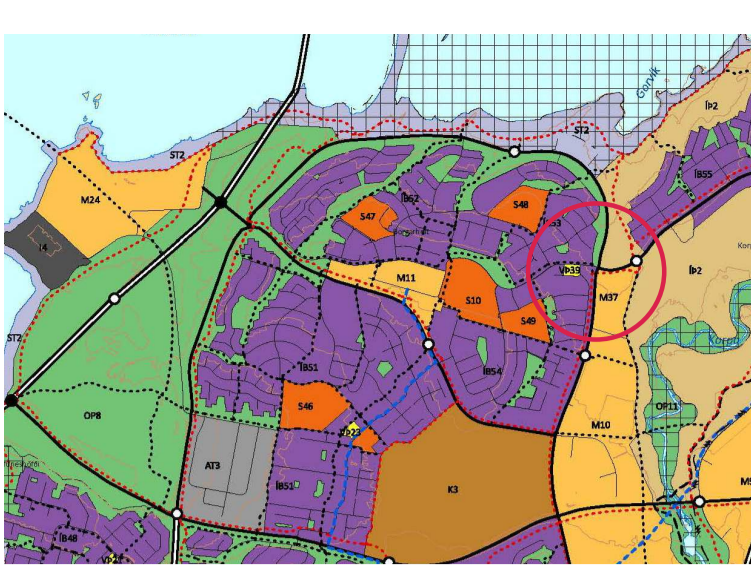
Núverandi staðhættir, mkv. 1:1000



Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:1000



Skýringarmynd, mkv. 1:1000



Hluti úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

## SKÝRINGAR:

- Afmörkun Deiliskipulags
- Einkalóðir
- Byggingarreitir
- Göngustígur
- Verslun og Þjónusta
- Afmörkun deiliskipulags
- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk núverandi
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir - innri
- Byggingarreitir - ytri
- Séráfnatætur, leiðbeinandi
- Sorperði, leiðbeinandi
- Bilastæði á lóð
- Leiksvæði á lóð
- Göngustígur innan lóðar, leiðbeinandi
- Kvöld um gönguleið
- Götur
- Göngustígur núverandi
- Núverandi byggingar
- Gróður, leiðbeinandi
- Hösnúmer
- Geymslusvæði fyrir stígl
- Nýbyggingar, leiðbeinandi
- Nýbygging, gróðurþekja á þökum
- 15 metra helgunarlína götu
- Háspennuendriðing
- Núverandi landhæð, snið

Í gildi er deiliskipulag Borgarholt II, Engjahverfi C samþykkt 11.01.1994 með síðari breytingum, m.a. breytingu vegna Starengis 2, sem samþykkt var 25.08.2021. Svæðið sem um ræðir er norðaustast á skipulagssvæðinu og felur í sér uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á óbyggðu svæði þar sem áætlað var í fyrra skipulagi bilastæðum fyrir stóra bíla.

## Greinargerð

Í deiliskipulagsbreytingunni felst að heimila uppbyggingu allt að 18 íbúða á nýjan uppbyggingarreit við Starengi 1 í Grafarvogi. Gert er ráð fyrir fjölþýlishúsi á 2-4 hæðum. Svæðið er eitt þeirra þróunarsvæða sem Reykjavíkurborg hefur unnið áfram með í tengslum við íbúðaruppbyggingu í grónum hverfum og er í fyrirliggjandi gögnum borgarinnar skilgreint með 18 íbúðum og húsaagerðinni fjölþýli.

## Núverandi aðstæður og gildandi deiliskipulag

Skipulagssvæðið er innan gróins íbúðarhverfis í Grafarvogi, við Starengi og Fróðengi. Tillagan tekur til nýjan uppbyggingarreit innan núverandi byggðar og er í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um hóflega íbúðaruppbyggingu á vannýttum eða lítt nýttum svæðum innan gróinna hverfa, með það að markmiði að nýta betur fyrirliggjandi innviði og þjónustu.

## Lýsing á breytingunni

Deiliskipulagsbreytingin felur í sér eftirfarandi:

- Byggingarreitir er skilgreindur á nýrri lóð við Starengi 1.
- Gert er ráð fyrir 2-4 hæða fjölþýlishúsi með allt að 18 íbúðum.
- Sérskilmálar gilda um byggingar og lóðarfrágang.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar gildandi skipulags.

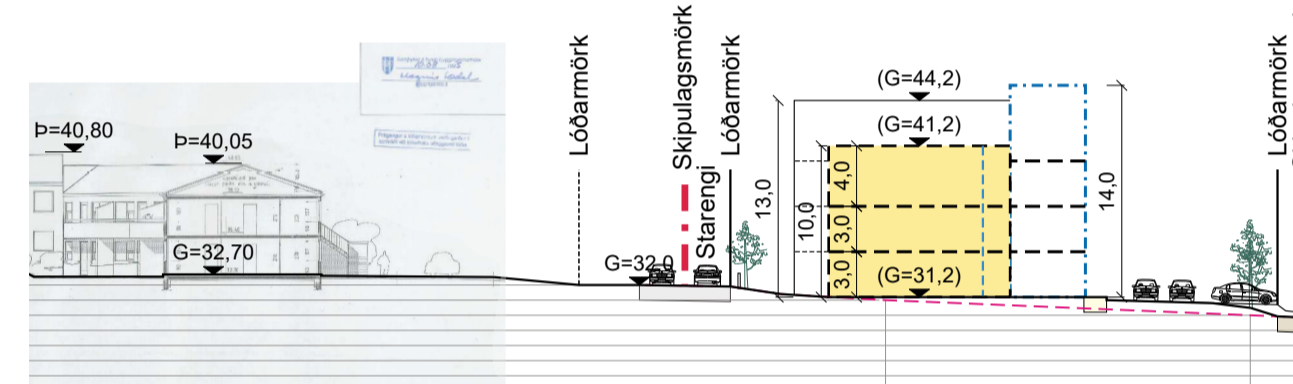
## Umhverfisáhrif, gæði byggðar og samgöngur

Tillagan felur í sér þéttingu byggðar innan núverandi hverfis og stýður þannig við betri nýtingu lands, innviða og samfélagsþjónustu. Við undirbúningu uppbyggingarreitanna í Grafarvogi hefur Reykjavíkurborg lagt áherslu á að meta áhrif á gróður, ofanvatn, landhalla, vind, skuggavarp, hljóð, útsýni, umferð og skólaþjónustu, og hefur byggingarmagn á reitum verið endurmetið í ljósi athugasemda. Fyrir reitinn við Starengi hafa einkum komið fram áhyggjur af umferðarþunga og bilastæðum, nýtingu svæðisins til útivistar og áhrifum á útsýni, sem taka skil mið af við nánari útfærslu byggðar og lóðar.

Við útfærslu nýrra húsa skal lögð áhersla á að byggðin samræmist vel stærð, götumynd og yfirbragði nærliggjandi byggðar. Jafnframt skal tryggja vandaða aðkomu, skýr lóðarmörk, góð dvalarsvæði og fullnægjandi lausnir fyrir bíla, reiðhjól, sorp og tæknirými innan lóðar.



Yfirlit mynd yfir gildandi deiliskipulag



Kennisnið a-a, mkv. 1:500

## Sérskilmálar

### Hönnun bygginga

Vanda skal til hönnunar og frágangs á byggingu og lóð. Gæta skal þess að byggingar og lóð falli sem best að landi. Gæta skal að dagsbirtuskilyrði íbúða séu góð. Fjölþýlishúsið skiptist upp í sex byggingarhluta og eru 2-4 hæða. Aðkoma að lóðinni er frá Starengi og er staðsetning bindandi samkvæmt skipulagsupprætti. Aðalgangur stíghússins skal vera á hlið hússins að sameiginlegum bilastæðum á lóð. Beint aðgengi er heimilt að íbúðum aðkomuhæðar. Heimilt er að hafa utanliggjandi stíga og svalganga án yfirbyggingar.

### Hæðir húsa og djúpt húskroppa

Uppgefinn aðkomukóti á hæðarbláði er kóti á gólf 1. hæðar. Hámarkshæð fjögurra hæða byggingar er 13,0 m. Salhæð skal ekki vera minni en 2,85 m. Til viðmiðunar eru hæðir gefnar upp 3,0 m frá gólfplötu ofan á næstu plötu auk þess að veita hæðarmýri fyrir tækni- og lyftuhús. Uppgefnir (G) kótar á sniðum eru leiðbeinandi. Djúpt húskroppa má ekki vera meira en 15 m fyrir utan svalir nema annað komi fram.

### Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblötum og deiliskipulagsupprætti. Byggingar skulu vera að þess leyti innan þeirra, nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum. Byggingarreitir, táknaðar með þykki svartri brotalínu sem almáttar meginform hússins og er 12-15 m á djúpt. Heimilt er að byggja á ytri byggingarreit lyftuhús, geymslur, tæknirými og útlitiga. Innri byggingarreitir táknaðar uppbrótt byggingarreit d fyrir svalaganga. Eftirfarandi atriði mega fara út fyrir byggingarreit: svalir að hámarki 1,7 m og þakskegg að hámarki 0,6 m og skýgni yfir anddyri að hámarki 1,5 m.

### Útlitshönnun bygginga

Efnisval er frjálst, svo framfarlega sem efnis séu ekki heilsuspillandi og mælst er til þess að horfið verði til vistvæna sjónarmiða við val á efni. Leggja skal áherslu á að við innganga sé skjól og skýgni yfir þeim.

Íbúðir á jarðhæð hafa séráfnatætur af lóð næst íbúðinni. Stærð þessa reita skal vera að minnsta kosti svalastærð efrri hæða.

Útlit og efnisval allra skjólvegga á milli séráfnatæra skal samræma og laga að útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum.

### Þök

Gert er ráð fyrir flötum þökum með lágmarkshalla 1:40. Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar um uppbyggingu þaks og miða við reglubundinn frágang og viðteknar venjur við uppbyggingu þaka. Yfirborðsefni skal vera þakdökkur. Þak tveggja hæða byggingar skal vera með grasi eða víðurkenndum þakgróði.

### Frágangur lóðar

Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum. Við hönnun lóða skal ofanvatn leyst innan lóðar með blágrænum lausnum, í samræmi við borgarhönnunarstefnu Reykjavíkurborgar.

Allar íbúðir skulu hafa aðgang að garðyrmi. Gera skal ráð fyrir sameiginlegu leiksvæði innan lóðar og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæðið skal staðsett í suðurhluta lóðar og vera aðgengilegt öllum íbúðum víðkomandi lóðar. Huga þarf að greiðum aðgangi barna að leiksvæði og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Helmingur leik- og dvalarsvæðis þarf að geta notið sólar að lágmarki í 5 kist. þann 1. maí (milli kl. 09-17). Leik- og dvalarsvæði þurfa að uppfylla kröfur um algild hönnun utandyra.

Íbúðum á jarðhæð skal fylgja séráfnatætur sem má ná 2-3 m út frá útvegg inn í garð. Skjólveggr mega ekki ná lengra út en sem því nemur. Ef ekki eru svalir á víðkomandi húshlið mega skjólveggr að hámarki ná 1,6 m út frá húshlið og vera allt að 1,8 m háir. Skjólveggr við göngustíg, við íbúð að hjólageymslu, má þó ná út að lóðarmörkum. Efnisval og frágangur skjólvegga við göngustíg og við íbúðir á jarðhæð skulu hugsaðir heildstætt.

Uppfylla skal kröfur byggingarreglugerðar og sérskilmála um hjóla- og sorpgeymslur innan byggingarreit. Hjólageymslur í byggingum skulu vera innan byggingarreit á jarðhæð og vera aðgengilegar.

Ekki er heimilt að reisa önnur smáhlýsi á lóð.

### Hjólalæði

Hjólalæði skulu vel staðsett innan lóðar og vera sýnileg frá aðkomu og aðliggjandi byggingum. Valkvætt hvort að þau séu yfirbyggð eða ekki.

### Sorpgeymsla

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og taka mið af rýmishöfð vegna flokkunar sorps, sorpgeymslur eru heimilur utan byggingarreit.

### Bilastæði

Fjöldi og gerð bilastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og miðast við fjölda íbúða á víðkomandi lóð. Fjöldi bilastæða er 1,5 bilastæði á íbúð að meðtöldum gestastæðum. Innan lóðar skal einnig staðsetja hjólalæði.

Á lóð skal vera aðstoða til að hlaða rafbíla.

Skilmátafata							
Götuheiti	Lóða- stærð m <sup>2</sup>	Bygg.magn A+B rými	Fjöldi íbúða	Bilast. á lóð	Heildar nhl. á lóð	Hæðir húsa	Hámark* hæð húss
Starengi 1	2.475	1.780	18	27	0,72	2-4	13m
<b>Samtals</b>	<b>2.475</b>	<b>1.780</b>	<b>18</b>	<b>27</b>			

\* Heimilt er að lyftuhús, tæknibúnaður o.þ.h. fari allt að 1,5 m upp fyrir hámarks hæð húss.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi 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 deiliskipulagsins var birt í B-deild

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

## Deiliskipulagsbreyting fyrir Starengi 1

### Deiliskipulagsuppráttur

Sveitarfélag: Reykjavík  
 Áfangi: Deiliskipulag  
 Mælikvæði: 1:1000/1:500  
 Verknúmer: 25-056  
 Dagsetning: 24.04.2026  
 Útgáfa:  
 Tilkning: 1 af 2

Skipulagshöfundar:

**ARKÍS**  
arkitektar

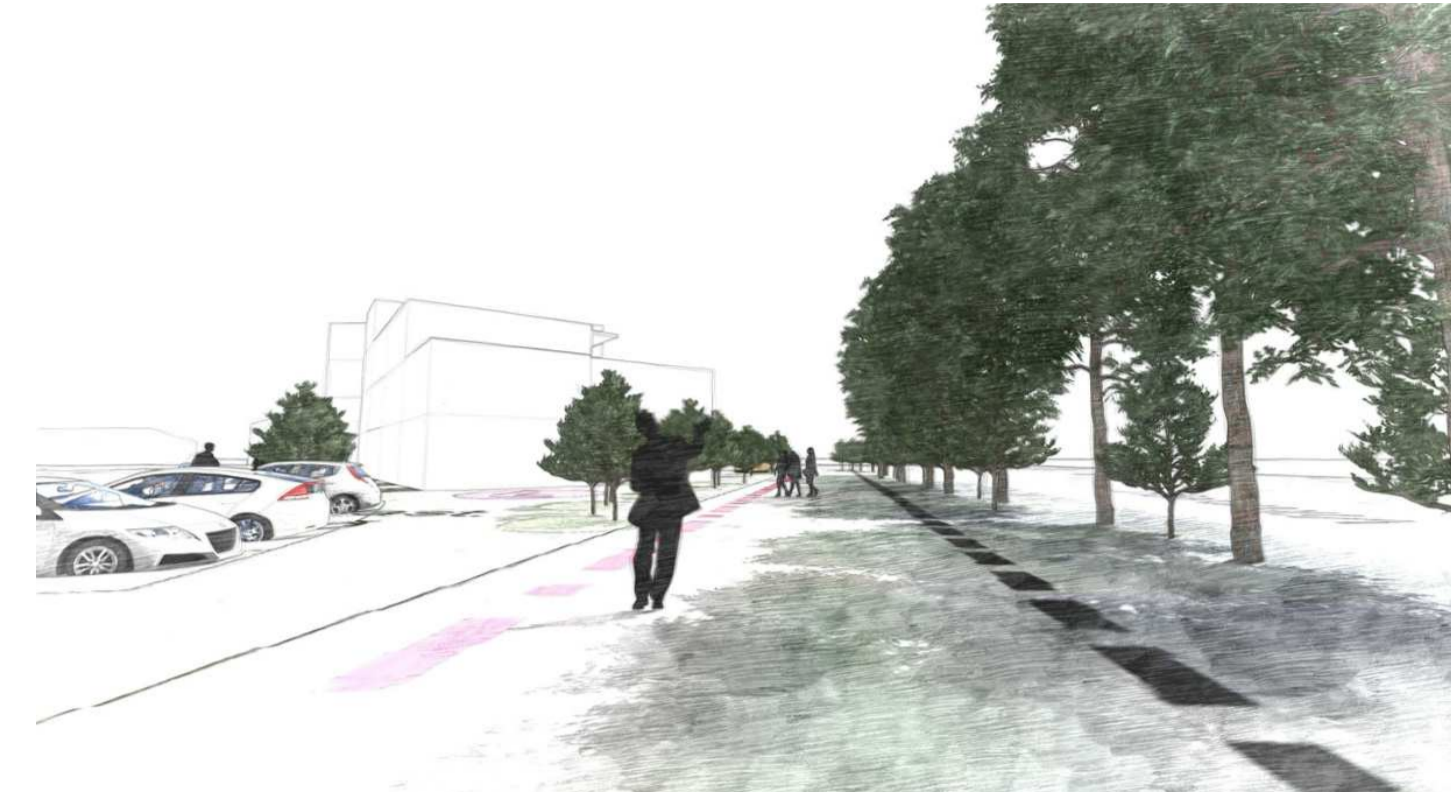
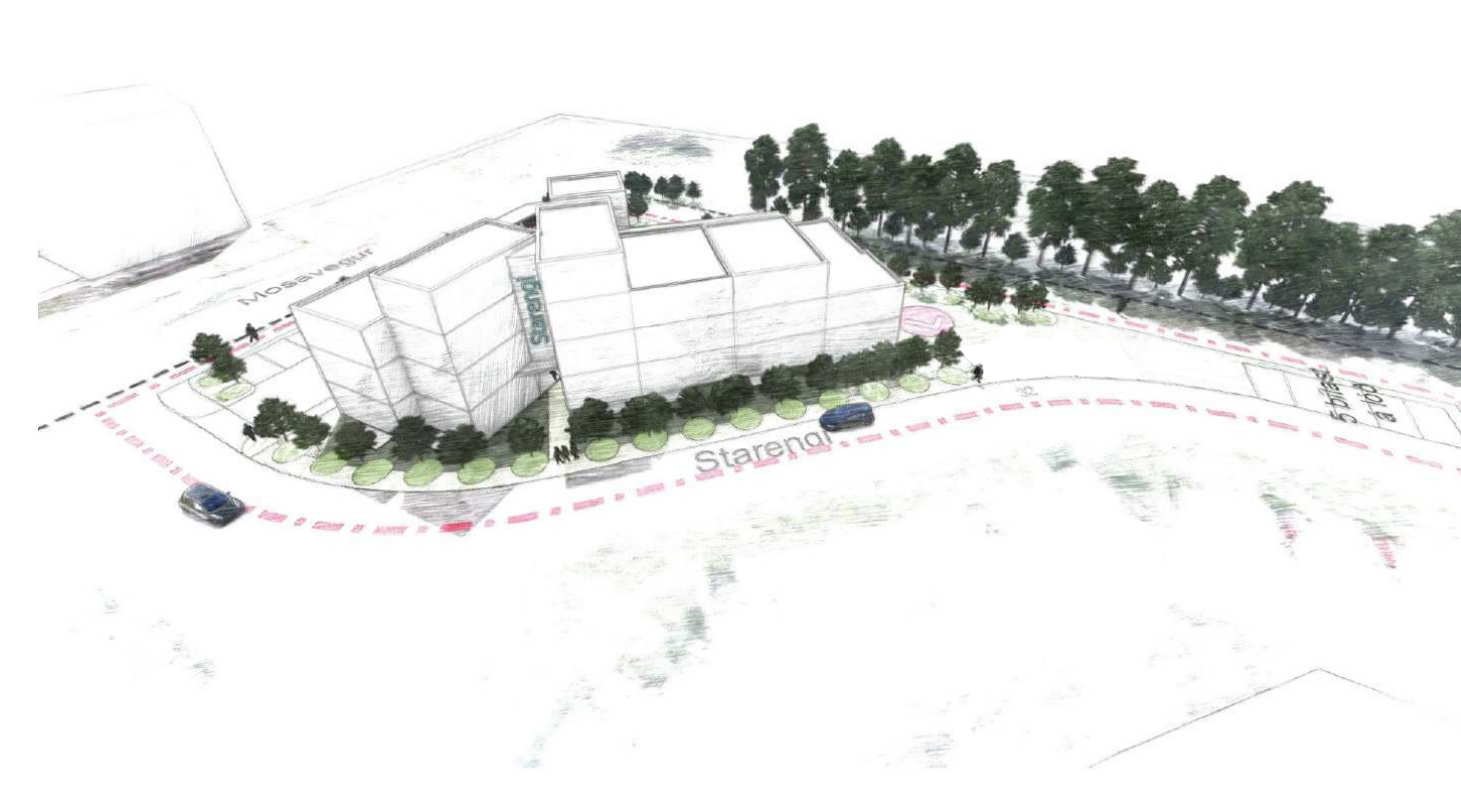
Vestunvör 7 • 200 Kópavogur • Sími 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is

Tillaga á vinnslustigi

# DEILISKIPULAGBREYTING FYRIR BORGARHOLT II, ENGAHVERFI VEGNA STARENGI

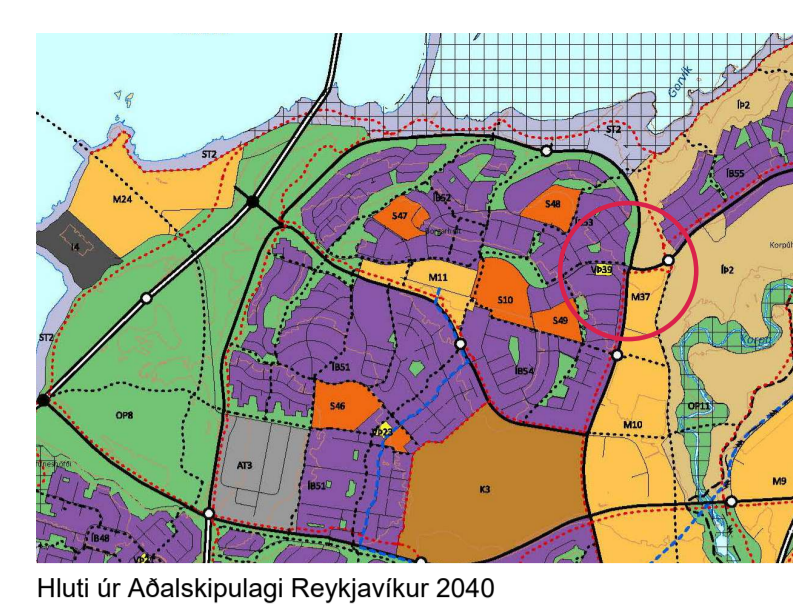
## Skuggavarp

21 janúar



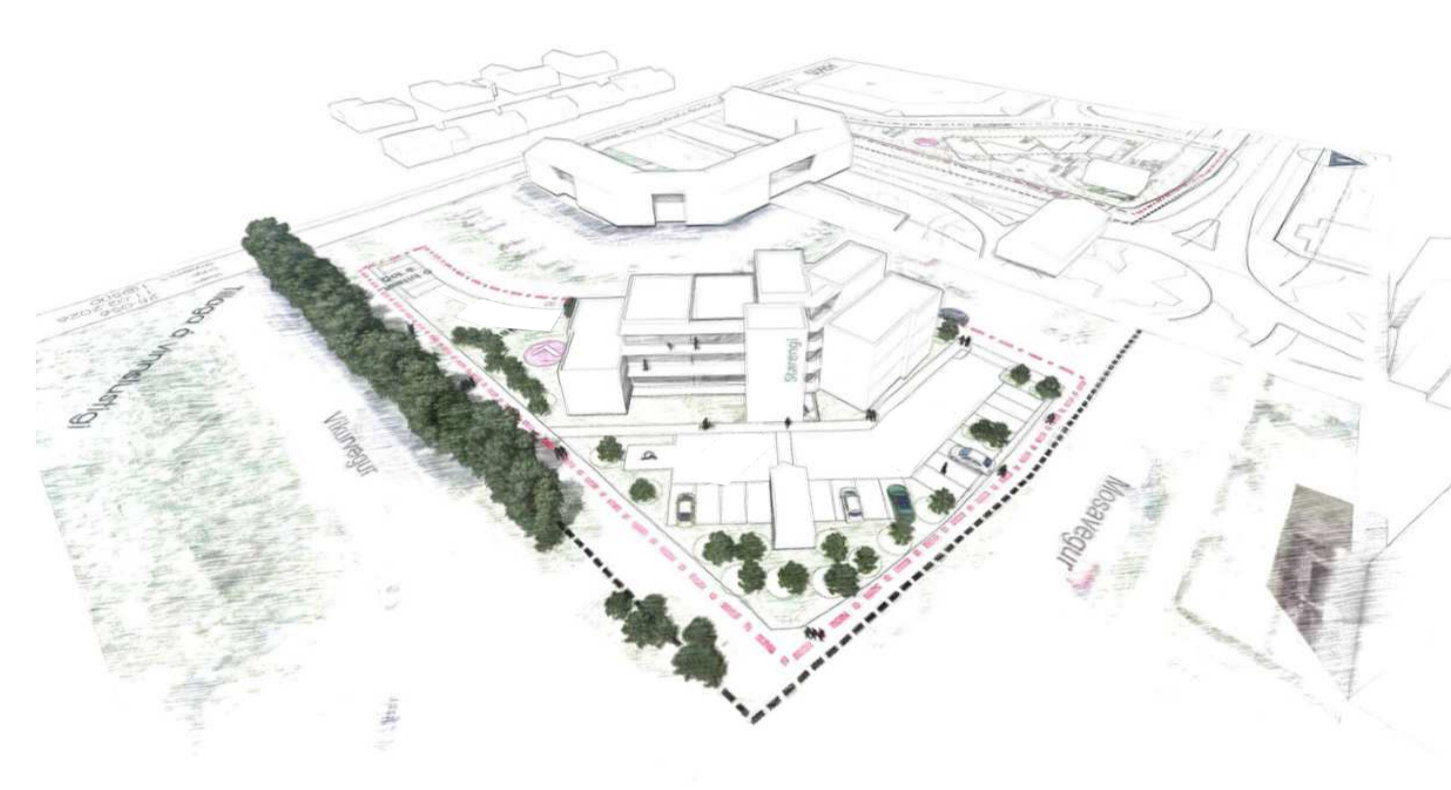
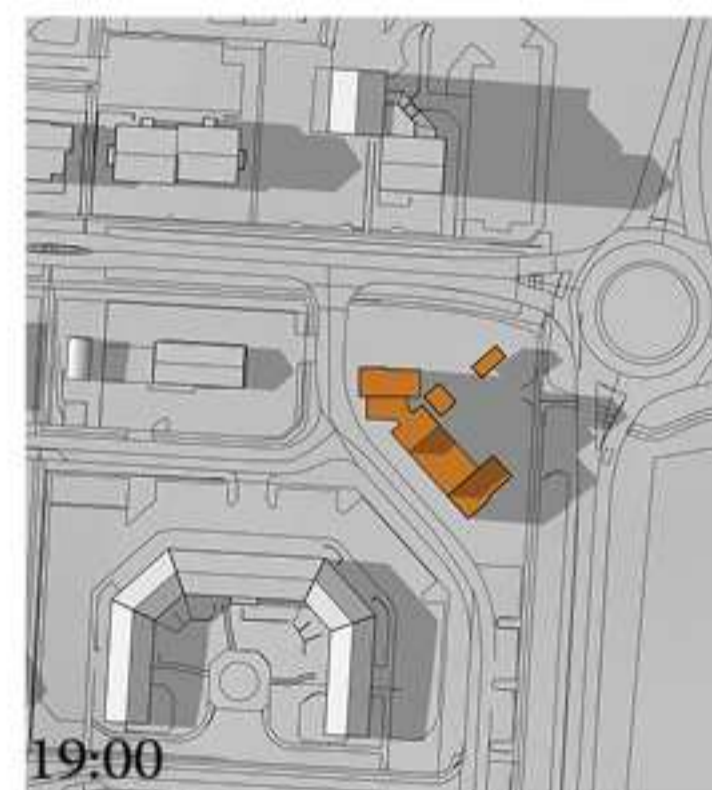
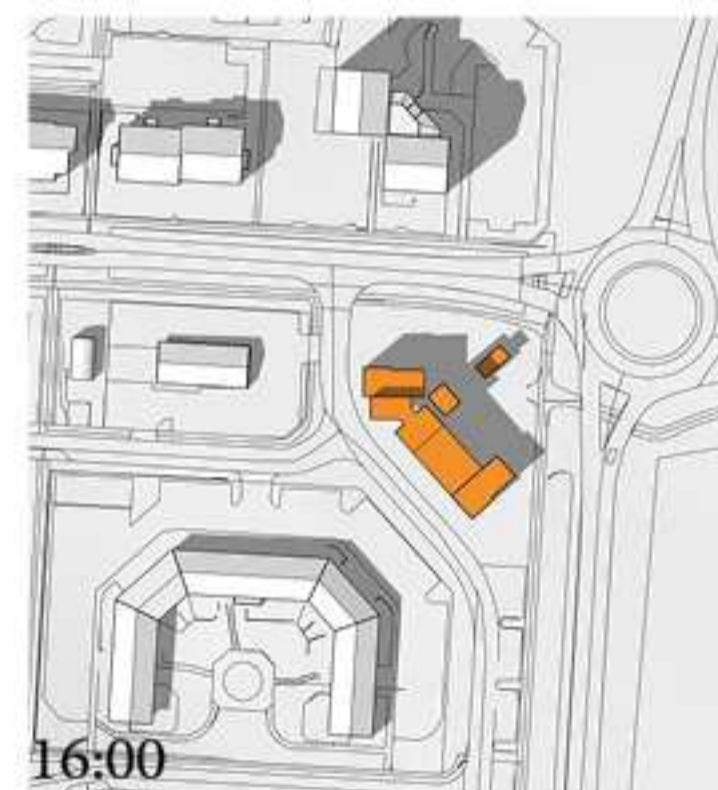
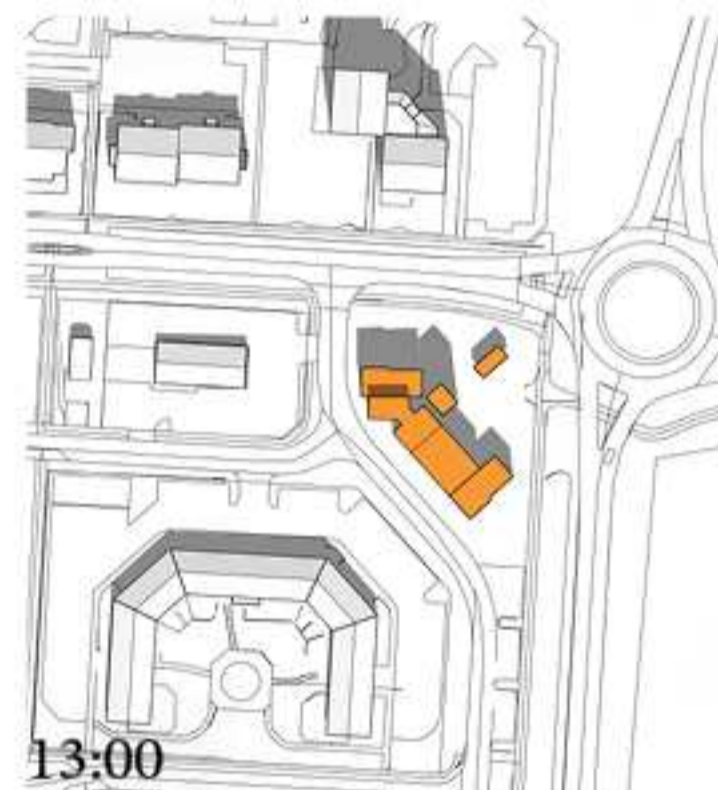
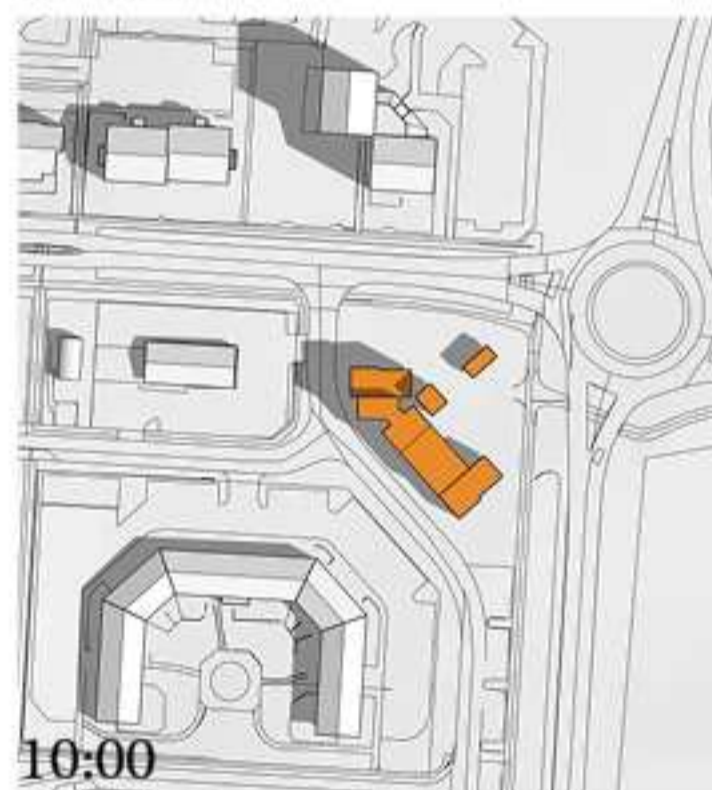
Sjónarhorn til norðausturs

Sjónarhorn til norðurs



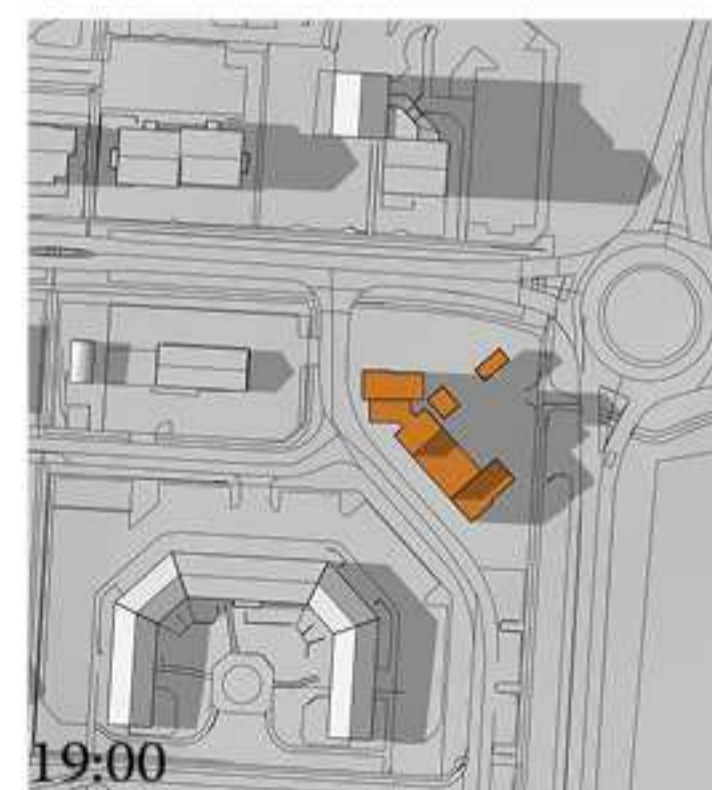
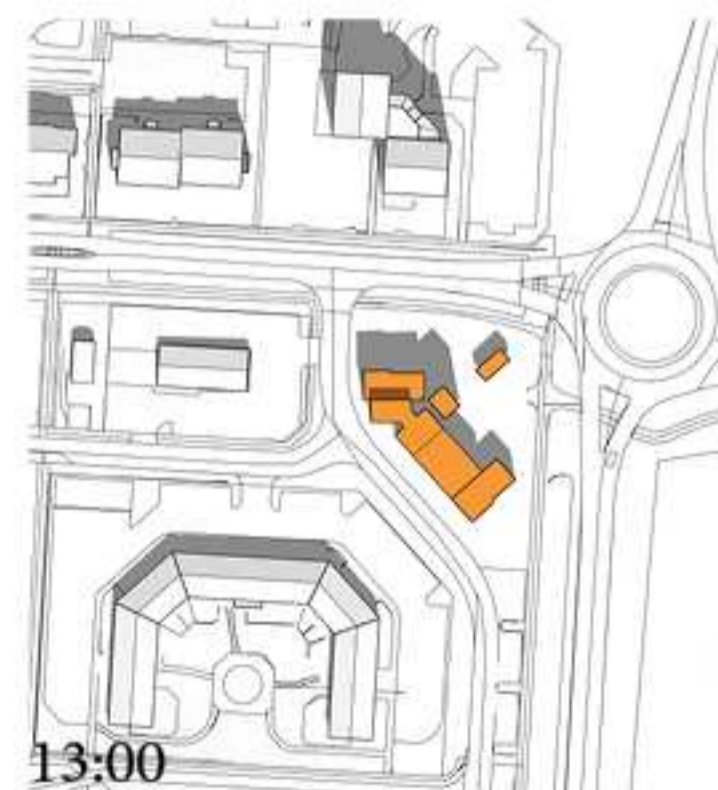
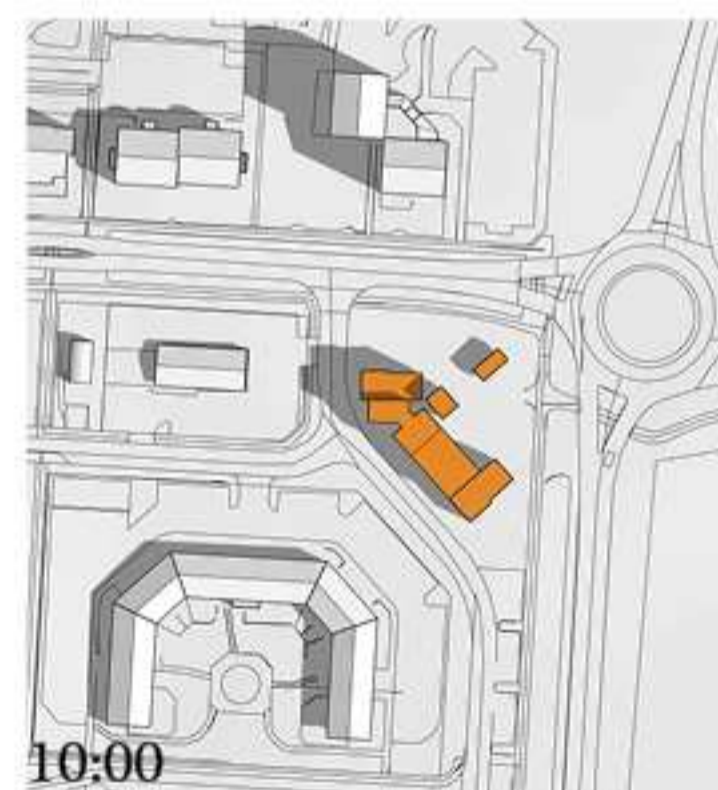
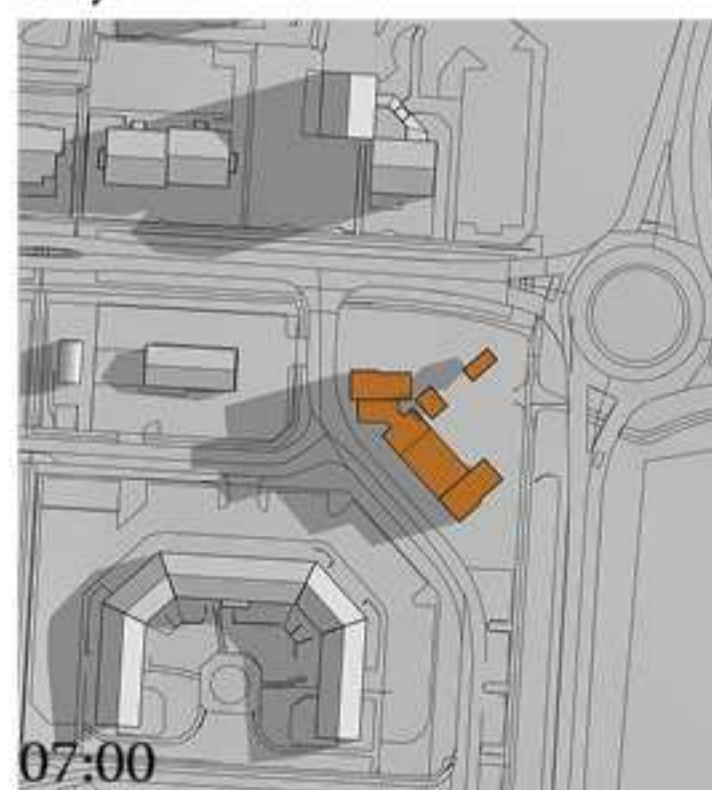
Hluti úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

21 mars

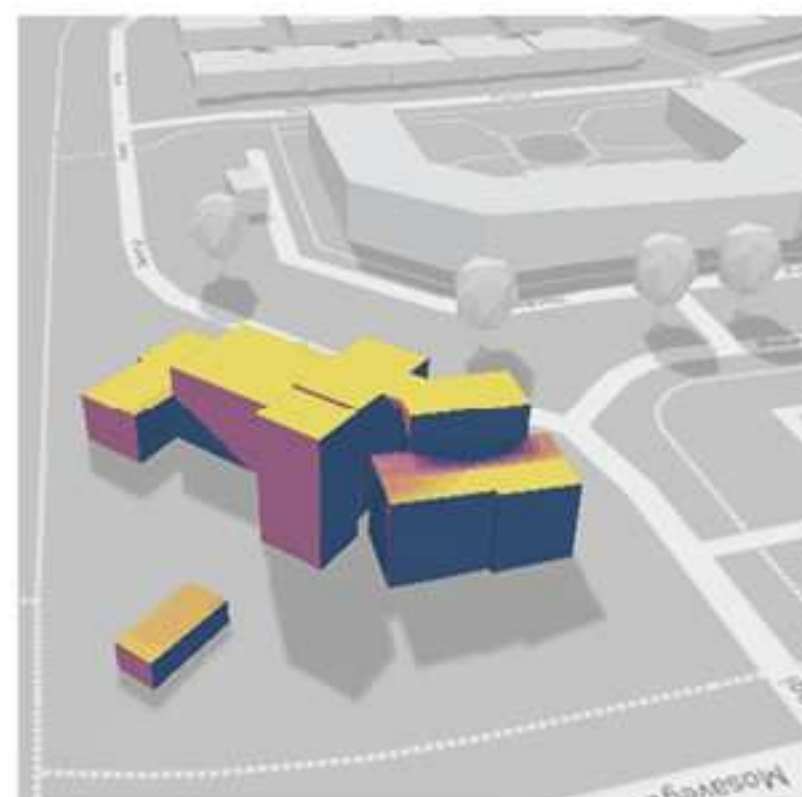


Sjónarhorn til suðvestur

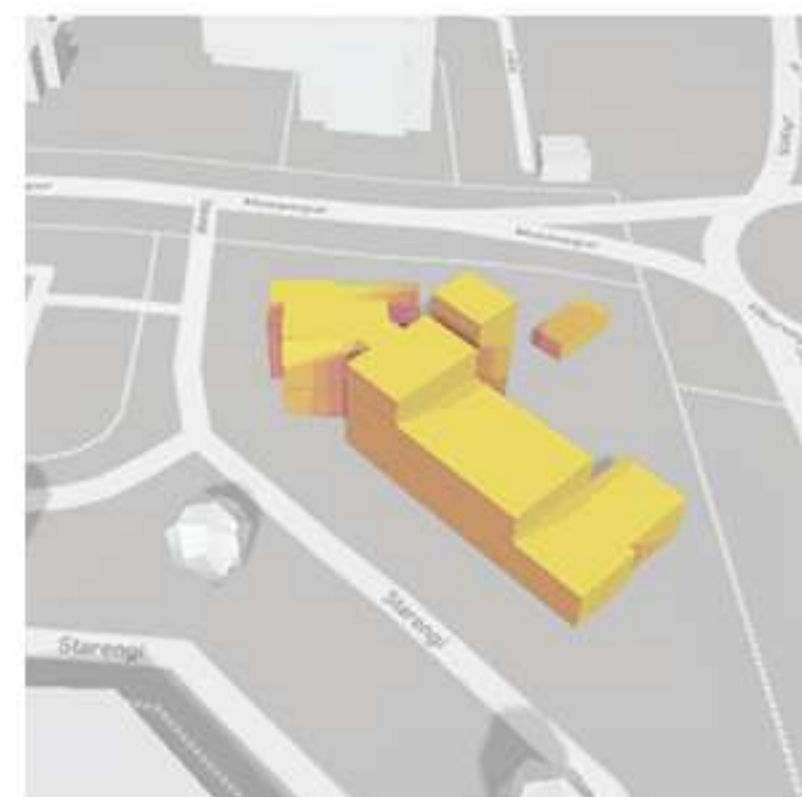
21 júní



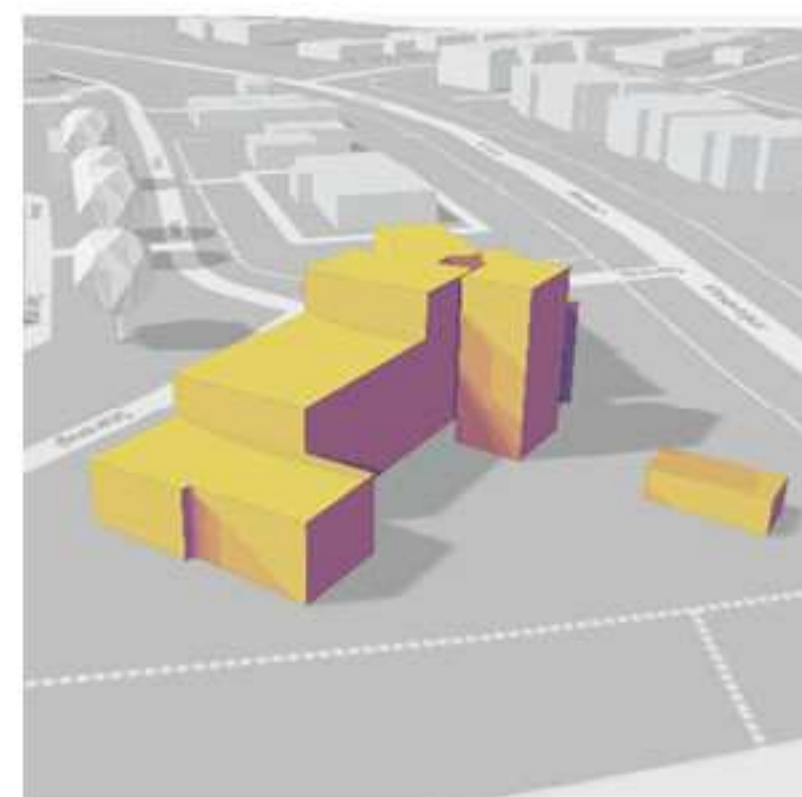
## Sólarstundir



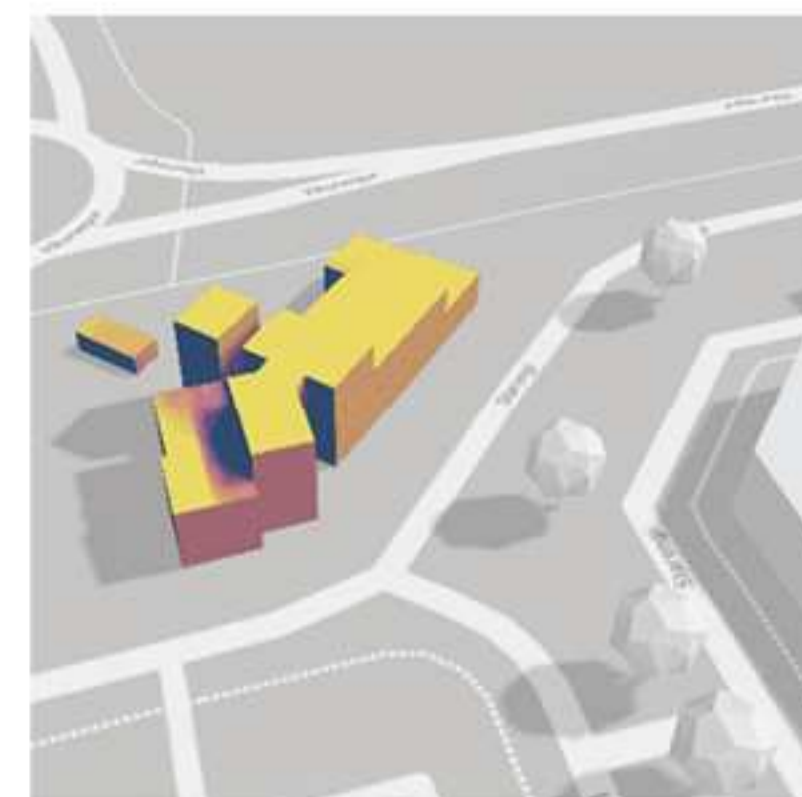
Norður 1 maí 09:0-17:00



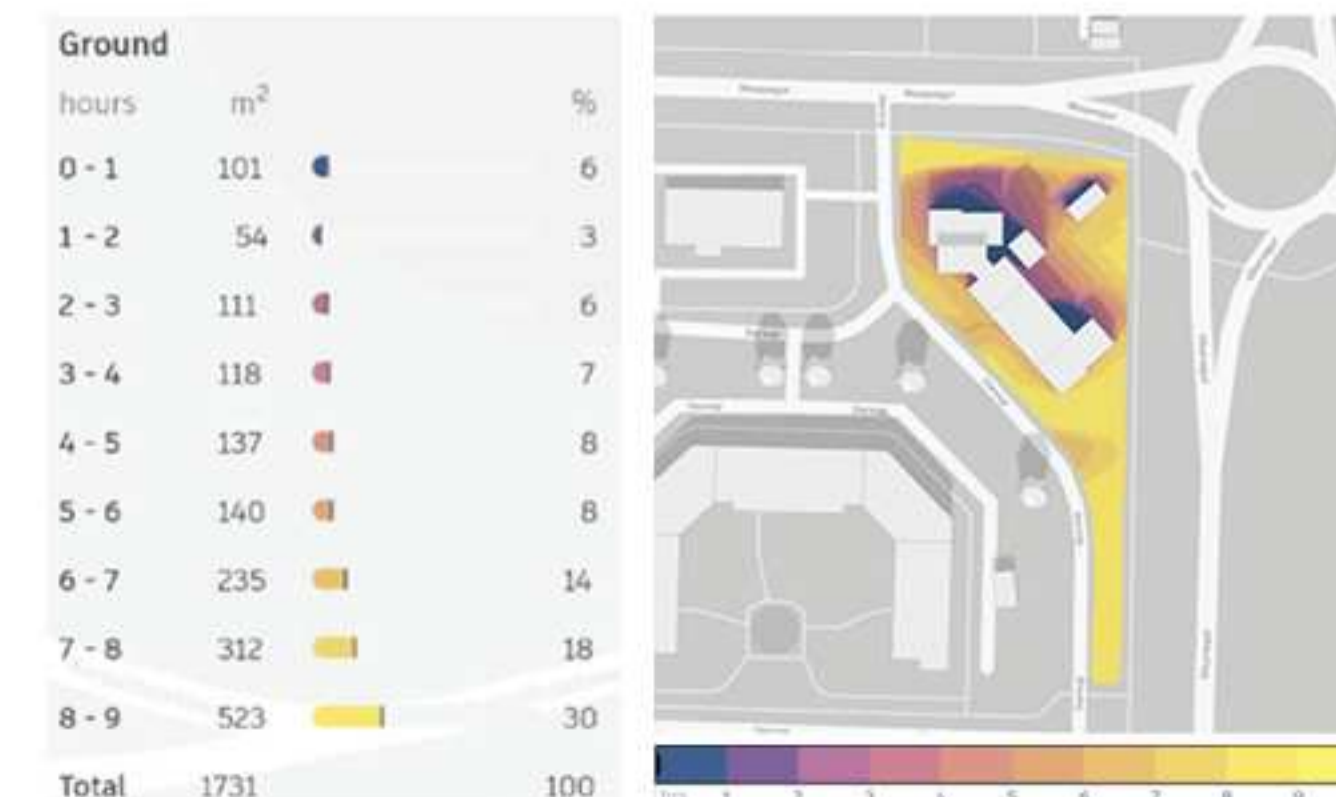
Suður maí 09:0-17:00



Austur maí 09:0-17:00



Vestur maí 09:0-17:00



Sólarstundir 1 maí 09:00-17:00

Tilboga á vinnslustigi

Deiliskipulagsbreyting fyrir  
Starengi 1  
Skýringaruppráttur  
Reykjavík  
Deiliskipulag

Sveitarfélag:  
Áfangi:  
Mælikvæði:  
Verknumér:  
Dagsetning:  
Útgáfa:  
Tilskning:

25-056  
24.04.2026

2 af 2

Skipulagshöfundar:  
**ARKÍŚ**  
arkitektar

Vesturvör 7 • 200 Kópavogur • Sími 11 2060 • www.ark.is • arkis@ark.is