



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 18. október 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Breiðholt, hverfi 6.3 Efra Breiðholt - breyting á hverfisskipulagi - Hraunberg 5

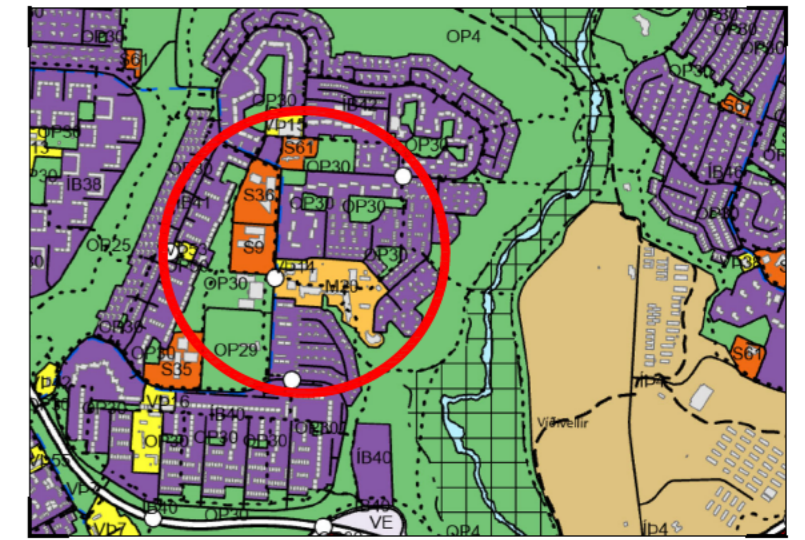
Lögð fram umsókn Icecard ehf., dags. 11. apríl 2023, um breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.3 Efra Breiðholt, vegna lóðarinnar nr. 5 við Hraunberg. Í breytingunni sem lögð er til felst að skipta lóðinni upp í tvær jafn stórar lóðir og gera bílageymslu/vinnustofu að einbýlishúsi. Auk þess verða viðbyggingarmöguleikar 40 fm fyrir hvora lóð og bílastæði tvö á hvorri lóð, samkvæmt uppdr. Studio F - arkitekta, dags. 3. október 2023. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.3 Efra Breiðholt, skv. 43. gr. sbr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnslu og gæða

HVERFISSKIPULAG EFRA BREIÐHOLTS
Hverfisskipulagsbreyting, Hraunberg 5



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

- Skipulagsmörk / afmörkun svæðisins sem breytingin nær til
- Hús / bygglingar
- Lóðarmörk
- - - Takmarkaður bygglingarrelltur
- - - Aðalbygglingarrelltur
- ▨ Möguleg hækkun á byggingu
- ⚡ Bilastæði (lölóbelnandi staðsetning)
- Götur
- ▬ Gangstéttir

Hverfisskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. sbr. 5.mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2020 var

samþykkt í _____
þann _____ 20__ og í _____
þann _____ 20__.

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

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

Gildandi hverfisskipulag - tók gildi með birtingu í B-deild 1:500

Eftir breytingu 1:500

Hraunberg 5

Landnúmer: L112110

Núverandi aðstæður.

Lóðin Hraunberg 5 er skilgreind innan hverfisskipulags sem skilmálaeining 6.3.14. Skilmálaeiningin liggur á mörkum fjögurra skilmálaeininga, 6.3.10.Íb, 6.3.12.Íb og 6.3.27.M. Fjölbýlishús eru vestan megin Hábergs en einbýlishús og parhús austanmegin, miðsvæði er sunnan lóðar. Byggðamynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með háreistu þaki og stakstæðum bilageymslum/vinnuskálum.

Lóð Hraunbergs 5 er helmingi stærri en aðrar lóðir innan skilmálaeiningarinnar og er lóðarstærð hennar í dag 1.464m². Á lóðinni eru tvö hús, Einbýlishús ásamt bílskúr/vinnustofa, bæði húsin eru með kjallara, hæð og risi. Þrjú bílastæði eru á lóðinni samkvæmt samþykktu hverfisskipulagi. Óskað hefur verið eftir breytingum á lóðinni og liggur fyrir vilji að skipta lóðinni upp í tvær lóðir. Í hverfisskipulaginu er heimild fyrir um 40m² viðbyggingu sem ekki hefur verið nýtt. Bílskúr/vinnustofa er skráð í dag sem 88,4m² Húsið er með ris, sólstofu og kjallara sem ekki hefur verið samþykkt. Undir húsinu er ósamþykktur kjallari sem hefur verið nýttur sem geymslu og lagnarymi. Aðkoma er frá Hábergi.

Markmið.

Tillagan hljóðar upp á að skipta lóðinni upp í tvær jafn stórar lóðir. Gera bílskúr/vinnustofu að einbýlishús. Viðbyggingarmöguleiki verði þá 40 m² fyrir hvora lóð. Tvö bílastæði verði á hvorri lóð og aðkeyrsla verði áfram frá Hábergi.

Breytingar.

Lóðin sem er 1.464,0 m² verður skipt upp í tvær jafn stórar lóðir eða 732,0m² hvor lóð, með tveimur bílastæðum á hvorri lóð. Einbýlishúsið á lóðinni Hraunberg 5 verður óbreytt en með allt að 40m² viðbyggingarmöguleika samkvæmt núverandi hverfisskipulagi.

Bílskúr/vinnustofa á nýju lóðinni Hraunbergi 5a verður gert að einbýlishúsi. Umfang húss er óbreytt en heimilt verður að byggja 40m² viðbyggingu líkt og á öðrum einbýlishúsalóðum innan skilmálaeiningar. 6.3.14. Heimilt er að taka til notkunar það rými sem þegar er byggt með með þeim fyrirvara að umfang húss breytist ekki og að húsnæðið standist kröfur líkt og kemur fram í skilmálum hverfisskipulags, leiðbeiningum hverfisskipulags og þeim reglugerðum sem við á.

Við uppskiptingu lóðarinnar falla úr gildi heimildir sem fylgja skilmálaeiningunni um vinnuskúra/bílskúr. Að öðru leyti gilda skilmálar Hverfisskipulags.

Fyrir breytingar							
Land eignarnúmer	Samþykkt byggjarmagn fm	Viðbótarbyggjarmagn A rými fm	Viðbótarbyggjarmagn B rými fm	Samtals fm	Bílastæði á allri lóðinni	Lóðarstæðir fm	Nýtingarhlutfall
L112110							
Hraunberg 5							
Íbúðarhús mhl 01	296.4	40.0	6.0	342.4			
Vinnu/bílskúr mhl 02	90.0			90.0	3		
Samtals				432.4		1464.0	0.30

Eftir breytingar							
Land eignarnúmer	Byggðir fermetrar	Viðbótarbyggjarmagn A rými fm	Viðbótarbyggjarmagn B rými fm	Samtals fm	Bílastæði	Lóðarstæðir fm	Nýtingarhlutfall
L112110							
Hraunberg 5	296.4	40.0	6.0	342.4	2	732.0	0.47
Hraunberg 5a	242.8	40.0	6.0	288.8	2	732.0	0.39

Núverandi stærðir	
Hraunberg 5 mhl 01	fermetrar
Kjallari	112.2
Hæð	112.2
Ris	72.0
Samtals	296.4
Hraunberg 5a mhl 02	fermetrar
Lagnakjallari	89.3
Hæð	88.4
Sólstofa	17.1
Ris	48.0
Samtals	242.8

Hraunberg 5
Reykjavík
Hverfisskipulag

Hannað / teiknað : /ff Verknúmer : 2206
Mælikvarði : 1/500 Dagsetning : 03.10.2023

Teikn.nr. 001

Aðalhönnuður :
Friðrik Friðriksson arkitekt Faí, Kt. _____

Studio F - arkitekta

Kelduhvammur 6, 220 Hafnarfjörður
Kt: 430707-1670 S: 571 0202 / 864 9610 Netf: studiof@islandia.is