



Reykjavík 21.12.2020

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 16. desember 2020 varðandi eftirfarandi mál.

#### **Hraunberg 4**

Lögð fram umsókn Ívars Arnar Guðmundssonar dags. 19. nóvember 2020 varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags Breiðholts III, austurdeild, vegna lóðarinnar nr. 4 við Hraunberg. Í breytingunni felst að bætt er við heimild til að gera íbúðir á efri hæðum, samkvæmt tillögu Nexus arkitekta ehf. dags. 8. desember 2020. Einnig er lögð fram grunnmynd Nexus arkitekta ehf. dags. 4. nóvember 2020.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

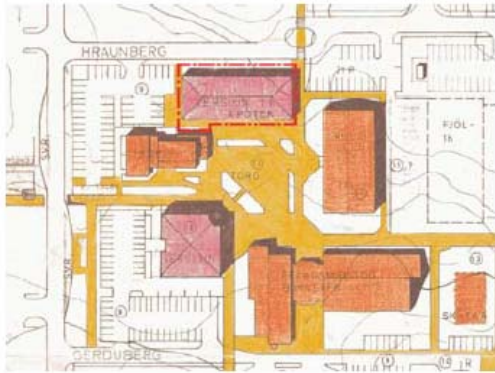
---

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Tillaga skilmálabreyting dags. 8. desember 2020 og grunnmynd Nexus arkitekta ehf. dags. 4. nóvember 2020.

Reykjavík 08.12.2020

Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags  
**„Breiðholt III austurdeild“ vegna Hraunbergs 4**  
 Sem samþykkt var í borgarráði 2. júlí 1990.



Hluti úr samþykktu Deiliskipulagi.  
 Rauð útlína sýnir Lóðina við Hraunberg 4

**Lýsing á breytingunni:**

Breytingin felst í því að bætt er við heimild til að gera íbúðir á efri hæðum hússins.

**Viðbótar texti í skilmálum er svo hljóðandi:**

Heimilt er að gera allt að fimm íbúðir á efri hæðum hússins. Tryggja skal fjölbreyttar íbúðagerðir og gæði húsnæðis/íbúða ásamt gæðum á lóð m.t.t. breyttrar notkunar.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 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 \_\_\_\_\_ 20\_\_

\_\_\_\_\_

## SKÝRINGAR:

- SKIL BREYTINGA
- - - - - ELDVARNAR HÓLFUN

ÍBÚÐ	02-01	59,0 m <sup>2</sup>
ÍBÚÐ	02-02	59,5 m <sup>2</sup>
ÍBÚÐ	02-03	100,8 m <sup>2</sup>
ÍBÚÐ	02-04	73,4 m <sup>2</sup>
ÍBÚÐ	02-05	73,4 m <sup>2</sup>
GANGUR	02-08	37,3 m <sup>2</sup>

SAMTALS 403,4 m<sup>2</sup>

BRUNAVARNIR: *Texti unninn af Mannviti hf. verkfræðistofu.*

**Forsendur brunavarna:** Um er að ræða breytingar á hluta 2. hæðar hússins úr atvinnuhúsnæði í notkunarflokki 2 í íbúðir í notkunarflokki 3. Þessi texti á við um þær breytingar. Brunavarnir í húsinu verða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum eftir því sem við á miðað við hús sem byggt er fyrir gildistöku reglugerðarinnar. Í samræmi við gr. 9.2.5. staðfestist að þær breytingar sem fyrihugaðar eru rýra ekki brunavarnir hússins né hluta þess á neinn hátt.

**Flóttaleiðir:** Ekki er lyfta í húsinu og því er ekki um það að ræða að algild hönnun eigi við um íbúðirnar á 2. hæð. Flóttaleiðir verða í samræmi við gr. 9.5 í byggingarreglugerð eftir því sem við á. Allar íbúðirnar hafa aðgengi að gangi og þaðan um stiga beint út. Bæði gangurinn og stigahúsið eru í sérstökum brunahólfum. Önnur flóttaleið úr íbúðunum er um dyr út á svalir sem eru 1,1m á breidd. Sett verður EW 30 gler í hluta glugganna sem vísa út að svölunum til að mynda skjól fyrir hita.

### Brunaþol burðarvirkis:

Gert er ráð fyrir að burðarvirki hússins sem er úr járnbentri steinsteypu uppfylli að vera R60.

**Brunahólf:** Allar íbúðirnar eru í sérstökum brunahólfum. Gangurinn í miðju hússins er í sérstökum brunahólf. Stigahúsið er í sérstökum brunahólf. Brunahólfun er milli íbúðanna og annarrar starfsemi. Brunahólfun í húsinu er almennt EI60 þó er brunahólfun milli íbúða EI90. Hurðir eru almennt EI230 CS<sub>m</sub>.

**Klæðningar:** Allar klæðningar veggja og lofta innanhúss verða í fl. 1. K10B s1,d0. Gólfefni í íbúðum og á gangi sé í flokki D<sub>fl</sub>-s1 og í flokki C<sub>fl</sub>-s1 í stigahúsi.

**Reykskynjarar:** Reykskynjarar verða í öllum íbúðum amk. einn fyrir hverja byrjaða 80m<sup>2</sup>.

**Neyðarlýsing:** Sett verður neyðarlýsing í stigahús og gluggalausan gang.

**Handslökkvitæki:** Handslökkvitæki verða sett í íbúðir í samræmi við leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Til dæmis 6kg. léttvatnstæki.

**Reyklosun:** Reyklosun út úr húsinu verður í gegnum dyr og glugga á byggingunni.

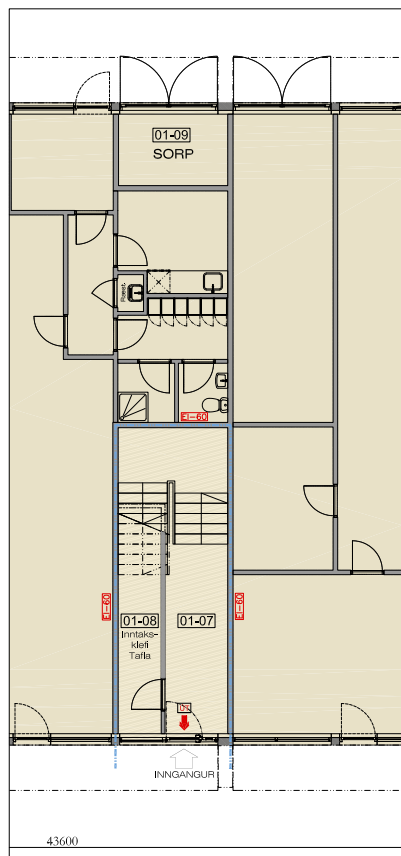
**Brunaþættingar:** Lagnagöt og önnur göt á milli brunahólfa verða þétt með sérstökum brunaþéttingum á viðurkenndan hátt. Þéttingar sem notuð verða til verksins skulu vera notuð í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda eða seljanda efnanna og vera viðurkennd af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til fyrirhugaðrar notkunar.

**Eldvarnareftirlit:** Eftirlit með brunavörnum í húsinu er í samræmi við reglugerð nr. 723/2017.

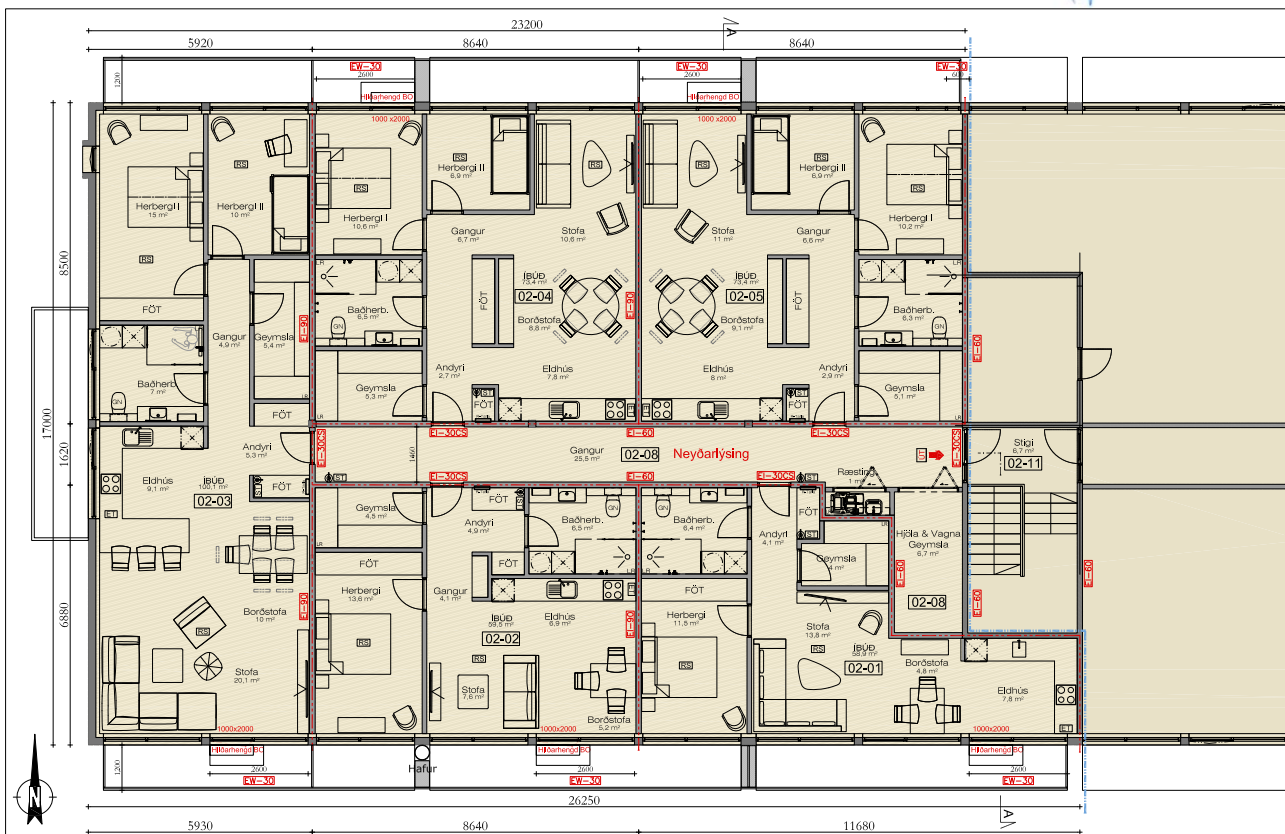
2020.11.19

MANNVITI  
hl. 450322148  
Hönnun og Skýringar

El-Póð



1.HÆÐ Grunnmynd 1/100



2.HÆÐ Grunnmynd 1/100

## BREYTINGALÝSING:

Húsið er hannað af arkitektastofunni ARKO árið 1983 undir heitinu; Verslunarmiðstöðin við Hraunberg.

Húsið er kjallari (að hluta), tvær hæðir og ris. Fyrsta hæð hússins er Verslunar & Þjónustuhúsnæði, nýtt að hluta fyrir Veitingastarfsemi. Efrri hæð hússins er upphaflega tilgreind sem Skrifstofuhúsnæði og Ris óráðstafað. Í seinni teikningum er risi breytt í Sólbaðstofu og 2. hæðinni í blandaða nýtingu; skrifstofa & ýmissa þjónusturýma.

Í Júní 2020 lagði eigandi 2. hæðar hússins inn fyrirspurn til Skipulagsfulltrúa um heimild til breytinga hluta 2. hæðar í búðir og breytinga á deiliskipulagi þess efnis. Niðurstaða þeirrar fyrirspurnar, 19.06.2020:

"Ekki er lagt gegn því að gerð verði breyting á deiliskipulagi sem heimilar íbúðir á efrri hæðum".

### TILLAGA:

Tilögur þessar sýna vestr hluta 2. hæðar breytt í alls fimm íbúðir, með sameiginlegum miðjugangi.

Íbúðirnar eru misjafnar að stærð; frá um 59,0-100,9m<sup>2</sup>. Hver íbúð er séreign, með sér Skiptanúmeri. Sameiginlegur stigagangur er fyrir þessar íbúðir og aðrar eignir hússins á 2. hæð og í risi. Ruslageymslur eru einnig sameiginlegar í húsinu norðanverðu. Inntök eru undir stiga í stigahúsi. Sér rafmagnstafa verður gerð í hverri íbúð og lagnir tengdar lagnakerfi hússins. Sameiginleg geymsla er gerð fyrir hjól og vagna.

Óskað er undanþágu reglugerðar um aðgengi fyrir alla, þar sem eigandi þessa húsnæðis hefur ekki ráðstöfunarrétt, til að koma fyrir lyftu þar sem hennar væri annars þörf, þ.e. í húsinu miðju. Miðað við það, er einnig gengið út frá Brunavörnum, sbr. meðfylgjandi texta eldvarnahönnuðar og merkingar gerðar skv. tilmælum þeirrar ráðgjafar.

VERKEFNI: HRAUNBERG 4  
Skýringar á verkefni: Breyting á Nýtingu Eldra Húsnæðis

## Íbúðir

teikning: nr. 239-A-001 GRUNNMYND

mív. 1:100

teiknað IÖG

dag. 04.11.20

breytt.

verkkaupt: HRAUNBERGS-ÍBÚÐIR

ADAPÓBIRKUR / HÖNNUNARSTOFNA

lvar@studionexus.is  
Halnarstræti 20  
101 Reykjavík  
Sími. 5511-065 lvar Óm Guðmundsson arkitekt faa. kt. 130865 3489

Skýringarverkefni: STUÐUR NEXUS hf. tilkveðnar og teiknaðar með notkun tækkis 2D í AutoCAD 2018 og teiknaðar í 3D í Revit 2018.

