



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 26. júní 2025
USK25040246

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 25. júní 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Austurberg/Hraunberg 1-3 - Breiðholt – breyting á deiliskipulagi

Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi/ Hverfisskipulagsuppdrætti 6.3.27. M, Austurberg/Hraunberg 1-3, ný lóð án heimilisfangs.
Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og Framsóknarflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.
Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar, Pírata, Sósíalistaflokks Íslands, Flokks fólksins og áheyrnarfulltrúa Vinstri grænna:

Uppbyggingarheimildir á lóðinni við Austurberg/Hraunberg voru skilgreindar í hverfisskipulagi Breiðholts sem unnið var í miklu samráði við íbúa. Nýjar tillögur að uppbyggingu á reitnum hafa nú verið felldar betur að nærumhverfinu með vönduðum arkitektúr. M.a. hefur verið létt verulega á byggingamagni lóðarinnar, grænt yfirbragð hennar skýrt og gæði íbúða útfærð nánar. Í tillögunni eru tveir íbúðakjarnar, annars vegar einn með 4-6 íbúðum og annar með 12-16 íbúðum með þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými, ásamt bílastæðum á jarðhæð.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks sitja hjá undir þessum lið en gagnrýna að skipulagið fari í kynningu yfir hásumarið enda íbúar og hagaðilar í betri færum að kynna sér fyrirbyggjandi skipulagstillögur utan sumarleyfistíma. Gera fulltrúarnir alla hefðbundna fyrirvara um endanlega afgreiðslu málsins að auglýsingu lokinni.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Framsóknarflokksins:

Skemmtileg tillaga að mörgu leyti og þá má sérstaklega hrósa fyrir myndefni sem notað var við kynningu sem gaf góða mynd af því umhverfi sem mun rísa. Hins vegar gerir fulltrúi Framsóknar athugasemd að því sem snýr að þjónustu- og verslunarrými sem gert er ráð fyrir á jarðhæð. Núverandi þjónusturými sem er í nánasta umhverfi við fyrirhugaða uppbyggingu stendur að einhverju leyti tóm, því vakna upp spurningar um hvort að eftirspurn sé eftir þjónusturými á þessu svæði. Það yrði ekki fallett ásýndar ef jarðhæð myndi standa tóm.



Reykjavík



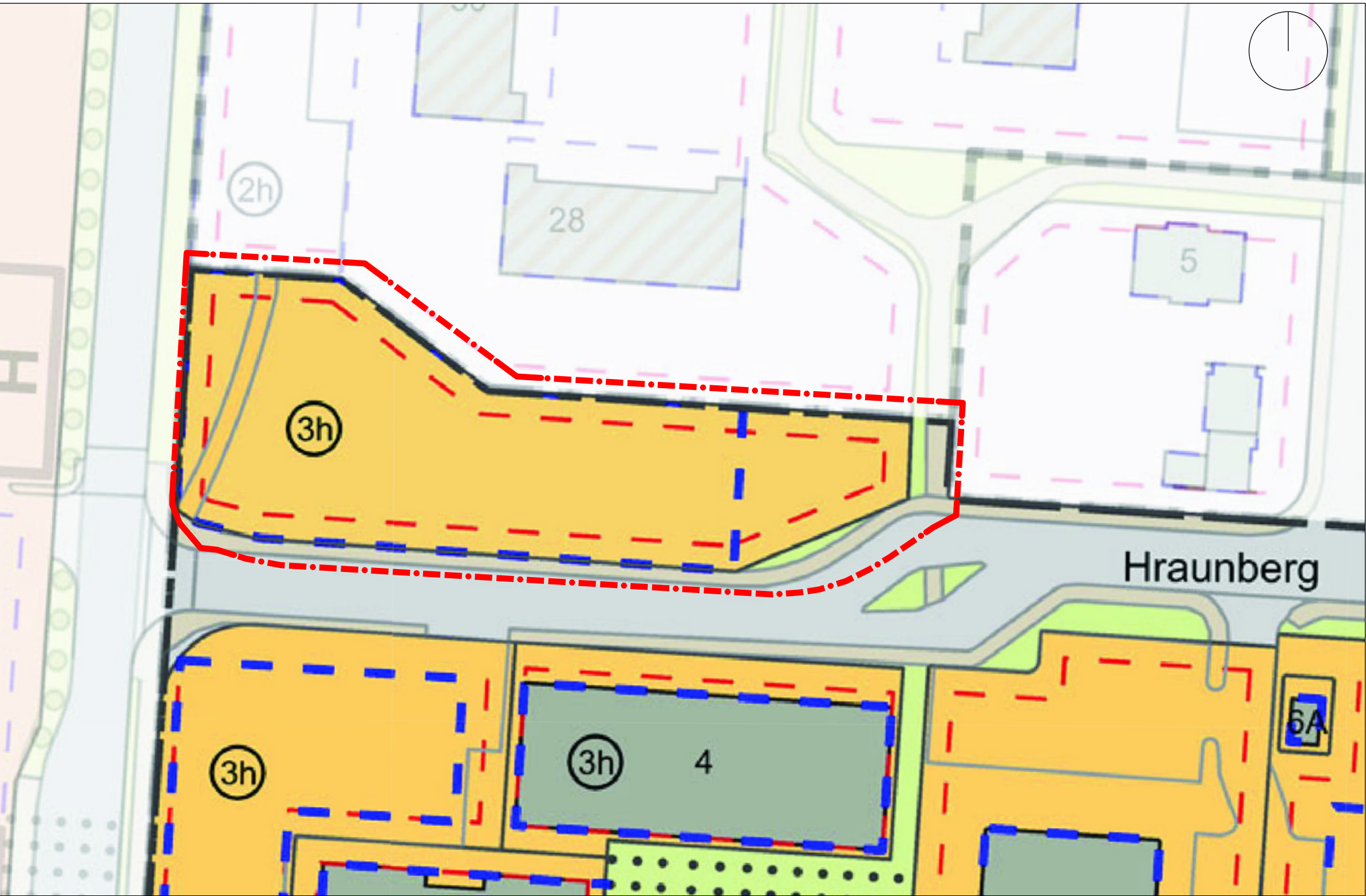
Lögð fram svohljóðandi bókun áheyrnarfulltrúa Viðreisnar:

Fulltrúi Viðreisnar er uppbyggingaraðilum þakklátur en hafa þér verið sérlega móttækilegir fyrir ábendingum. En áður var þar aðeins gert ráð fyrir verslunarrými á jarðhæð, en þar sem hinu megin við götuna er þegar verulegt magn af slíku rými sem misvel hefur gengið að halda í rekstri, leggur fulltrúi Viðreisnar áherslu á að kannaðir séu möguleikar á að bæta umfram þörf á samfélagsrými, rými fyrir ungmennastarf og fleira þegar horft er til framtíðar uppbyggingar á reitnum. En í dag er gert ráð fyrir verslunar eða samfélagsrými. Hér er verið að hlusta á raddir hverfisins og leitast eftir að mæta þeim þörfum sem til staðar eru. Margir Breiðhyltingar hafa kallað eftir stærri íbúðum sem miða við barn margar fjölskyldur. Verkefnið er í kynningarfasa yfir sumartíma en hafa þeir sem að kynningunni standa lagt sig fram við að mæta á húsfundi, íbúafundi og fleira, vonar fulltrúi Viðreisnar að sú vinna komi í veg fyrir að kynning verði þeim sem næst búa ekki sýnileg.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: tillaga að breytingu á deiliskipulagi/ HverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI 6.3.27. M, Austurberg/Hraunberg
1-3

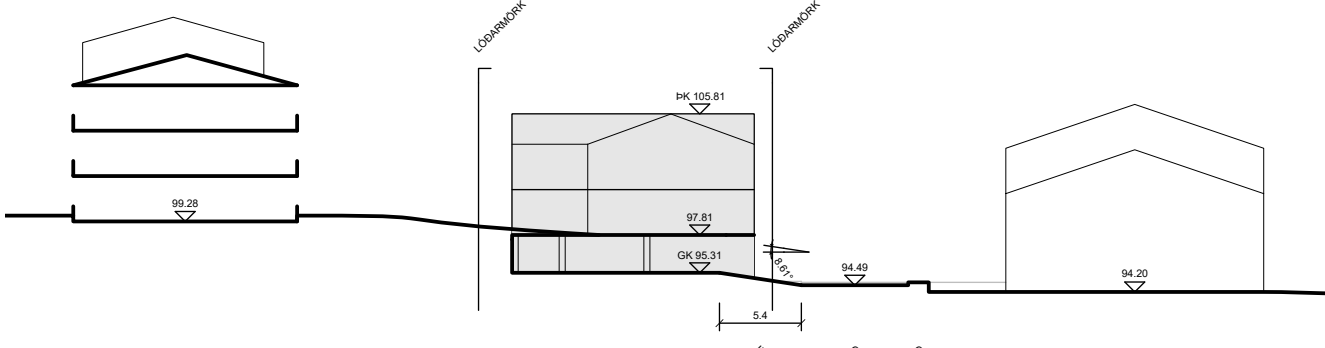
Breyting á Deiliskipulagi / Hverfisskipulagsuppdráttur 6.3.27. M, ný lóð án heimilisfangs **Í VINNSLU**



Hlutamynd af gildandi Hverfisskipulagi. mkv. 1:500

Greinagerð

Svæðið sem hér um ræðir er hluti af hverfisskipulagi „Skilmálæining 6.3.27 – Gerðuberg, Hraunberg 2–12 og Hólaberg 84–88“, sem var staðfest og tók formlega gildi 4. maí 2022. Hverfisskipulagið er skipulagsáætlun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem felldar hafa verið úr gildi við samþykkt þess. Breytingin tekur eingöngu til lóðar á horni Austurbergs og Hraunbergs. Umrædd lóð er í Aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreind sem miðsvæði. Lóðin hefur flatarmál upp á 1.910 m² (SL). Samkvæmt gildandi skipulagsgögnum er heimilt hámarks viðbótar byggingarmagn 7.360 m² (BN) og hámarks nýtingarhlutfall 3,85 (NN) – nánari upplýsingar má finna í meðfylgjandi skilmálatöflu. Breytingin felur í sér lækkun byggingarmagns og nýtingarhlutfalls, auk nákvæðari afmörkunar á staðsetningu og formi byggingarmassa, með hliðsjón af landhalla svæðisins til suðurs og afstöðu við nærliggjandi byggð, sérstaklega við Hraunberg 28. Einnig er lagt til að bílastæði nýbyggingar verði staðsett á jarðhæð, undir yfirliggjandi garðrými. Sá hluti jarðhæðar sem snýr að horni Austurbergs og Hraunbergs skal hýsa samfélagsþjónustu eða verslun, í samræmi við eðli miðsvæðis og til að styrkja götuvirkni á svæðinu.



Sneiðing C - C

Deiliskipulagsuppdráttur

Á uppdrættinum er afmörkun deiliskipulagsbreytingar sýnd með rauðri brotinni línu, en byggingarreitur er afmarkaður með blárrí línu. Bygging skal staðsetjast innan byggingarreits og er ekki heimilt að setja vegghangandi svalir. Öll rými sem teljast til flokks B-rýma skulu vera leyst innan marka byggingarreits. Gert er ráð fyrir stíga- og lyftuhúsi í norðurhluta byggingarinnar, en aðkoma að bílastæðahúsi verður að sunnanverðu frá Hraunbergi.

Skilmálar lóðar

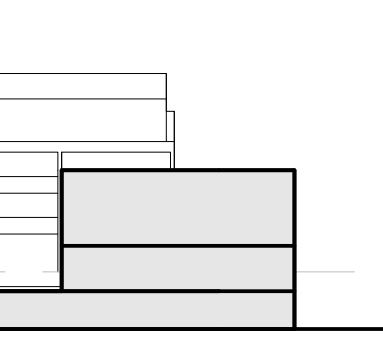
Stærð lóðarinnar er 1.920 m². Aðalbyggingarreitur 1.280m2, og skal vera dreginn ekki minna en 3 metra frá lóðarmörkum sem snúa að Austurbergi og vesturenda Hraunbergs. Þetta rými er ætlað til mótunar útisvæðis fyrir þjónustu og verslun á jarðhæð. Frá lóðarmörkum við Hraunberg 28 að norðan verðu skal aðalbyggingarreitur ekki vera dreginn til baka minna en 2 metra (sjá afstöðumynd). Lóðin er í töluverðum landhalla til suðurs, og því þarf að fjarlægja verulegt magn jarðvegs við framkvæmdir. Hluti af jarðveginum og grasþökur skal nýttur við mótun garðrýmis ofan á bílastæðahúsi. Á lóðinni skal hvíla kvöð um stoðveggi og drenlagnir við útvegg á norðurhlíð byggingar. Bílastæði skulu vera innan yfirbyggðs bílastæðahúss, staðsett innan aðalbyggingarreits.

Skilmálar hönnun og hæðir

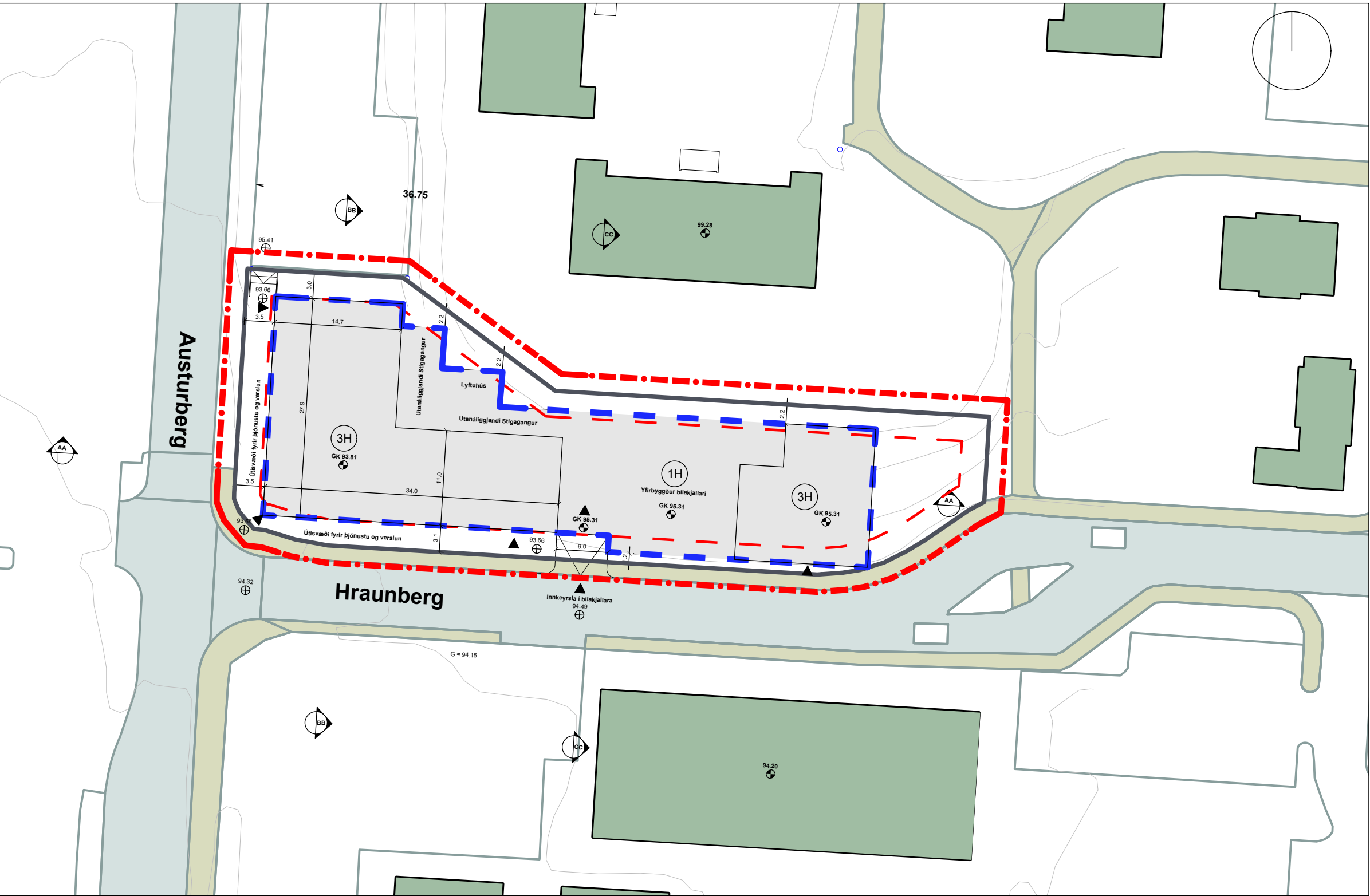
Um er að ræða þriggja hæða byggingu með blandaðri notkun þar sem á jarðhæð er gert ráð fyrir þjónustu- og verslunarstarfsemi ásamt bílastæðahúsi, en á annarri og þriðju hæð verða íbúðir. Íbúðarhluti byggingarinnar skiptist í tvo byggingarmassa, vestur- og austurhluta byggingarreitsins, sem afmarka sameiginlegt garðrými á milli þeirra ofan á þaki bílastæðahússins, eins og fram kemur á útskýringarmynd og í sneiðingu AA. Nýtt garðrými mun liggja í sambærilegri hæð og garðrými lóðar fjölbylishúss norðan við nýbygginguna og mótast þannig stærra og samfelldara útisvæði sem íbúar fyrirliggjandi byggðar geta nýtt sér. Breidd garðrýmisins skal afmarkast með hliðsjón af breidd fjölbylishússins að Gerðubergi 28, til þess að skerða sem minnst útsýni frá þeirri lóð. Vegna landhalla á lóðinni liggur jarðhæð byggingarinnar á tveimur gólfkótum, annars vegar í vesturhluta þar sem verslunar- og þjónusturými eru staðsett við gólfkóta 93,81 og hins vegar í austurhluta þar sem bílastæðahús er staðsett við gólfkóta 95,31. Lofthæð í vesturhluta jarðhæðarinnar, þar sem verslun og þjónusta eru fyrirhuguð, skal vera 4,0 metrar en í austurhluta þar sem bílastæðahús er staðsett skal lofthæð vera 2,5 metrar. Hámarks þakkóti byggingarinnar skal ekki fara yfir kóta 105,81 og við gerð hæðablaða og mæliblaða er heimilt að gera ráð fyrir svigrúmi upp á plús eða mínus 0,3 metra til aðlögunar að landhalla og aðstæðum á lóð.

Bretting á gildnandi skilmálatöflu:
NÚVERANDI: (SL) Stærð lóðar: 1910 m² (VA) Hámarks bygg.magn A rými: 6400m² (VB) Hámarks bygg.magn B rými: 960m² (NN) Nýtt hámarks nýtingarhlutfall: 3.85 (BN) Nýtt hámarks bygg.magn: 7360
EFTIR BREYTINGAR: (SL) Stærð lóðar: 1920 m² (VA+BA) Hámarks bygg.magn A+B rými: 3510 m² (BN) Nýtt hámarks nýtingarhlutfall: 1,8

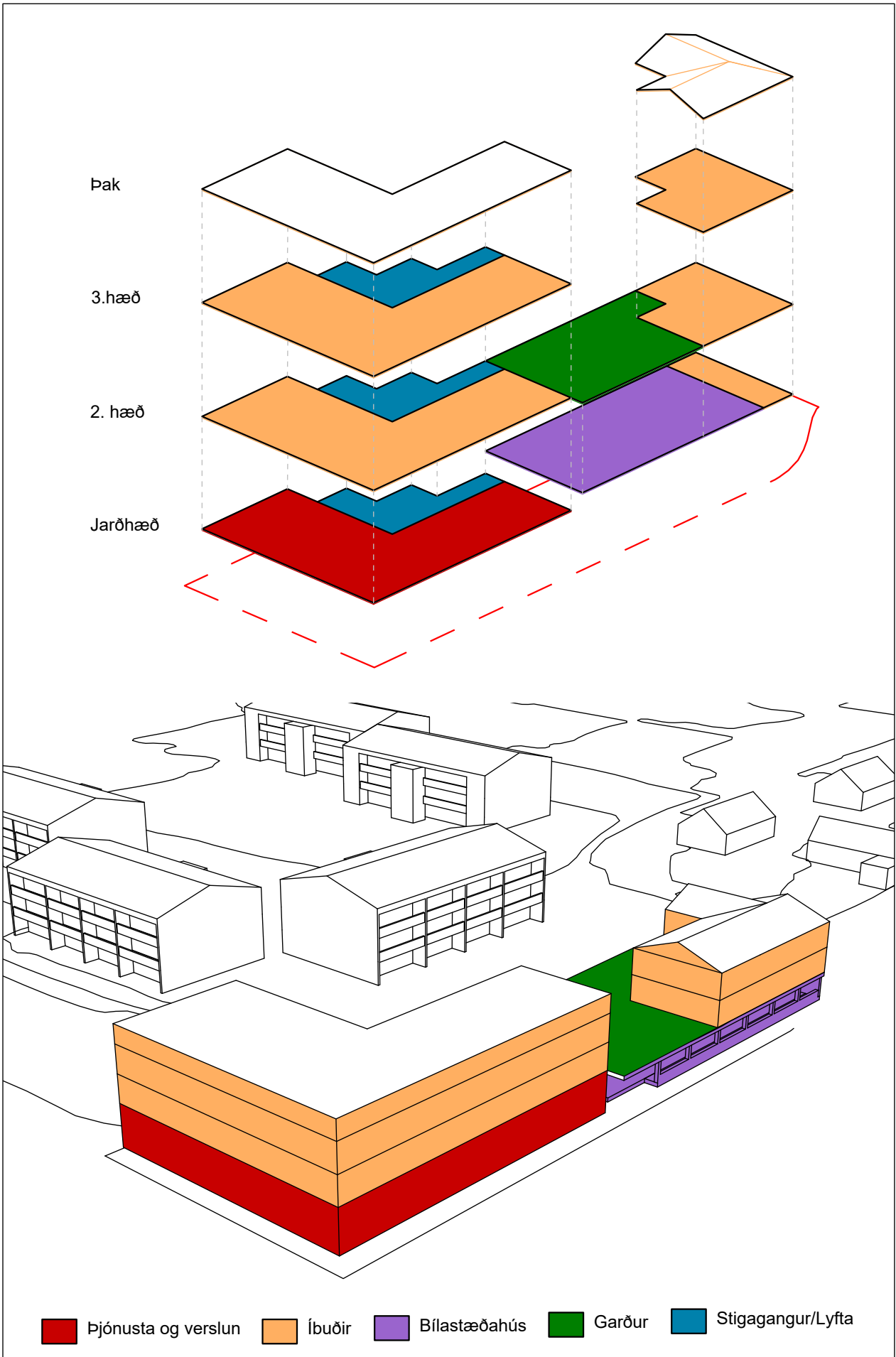
Útskýringarmynd_Massi, hæðir og notkun



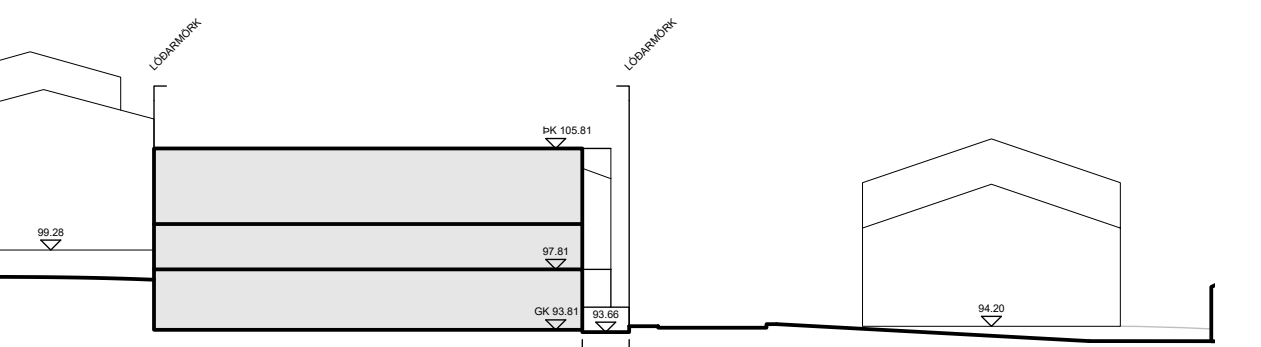
Sneiðing A - A



Tillaga að breyttu deiliskipulagi. mkv. 1:500



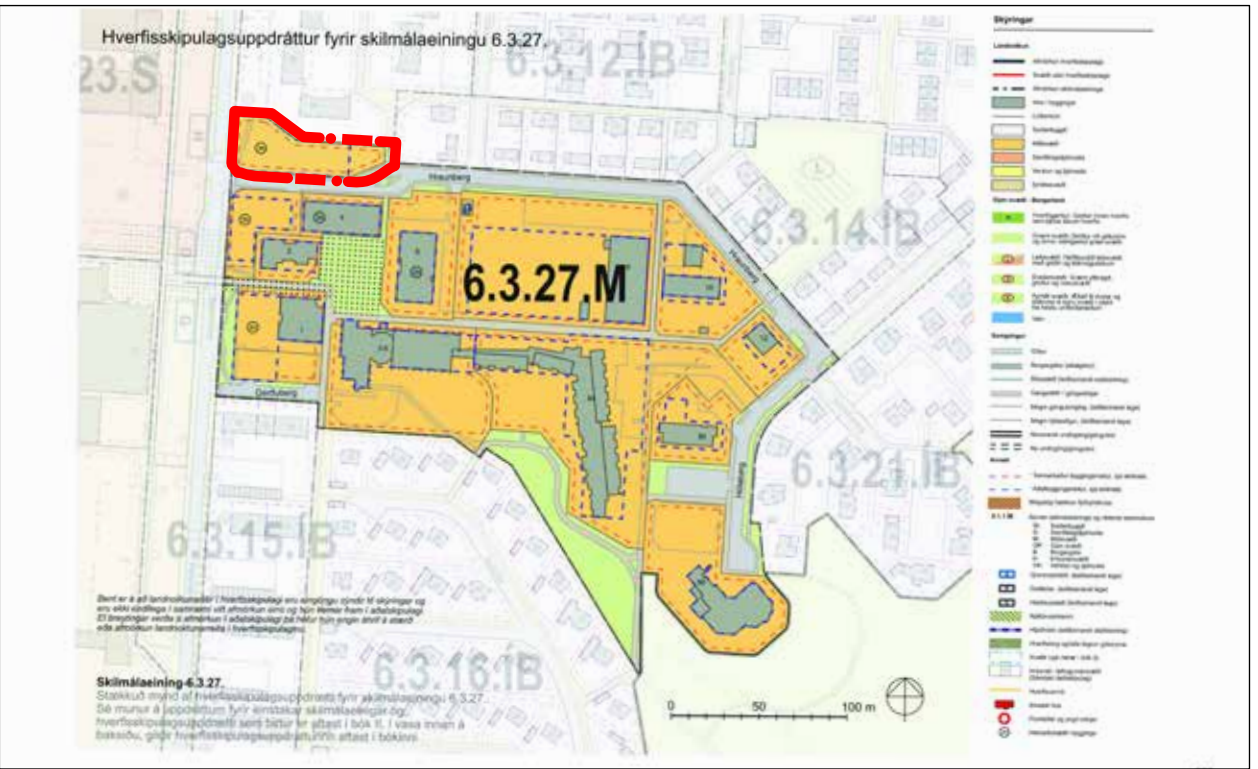
Útskýringarmynd_Massi, hæðir og notkun



Sneiðing B - B



Hluti af gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur



Gildandi Hverfisskipulag

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Afmörkun deiliskipulagsreits - Sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur - Sjá skilmála
- Núverandi byggingar
- Gangstéttar og göngustígur
- Götur
- Takmarkaður byggingarreitur
- Hæðapunktur úti
- Hæðapunktur inni
- 1H Fjöldi hæða
- Bílastæði
- Sorp

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

var samþykkt í

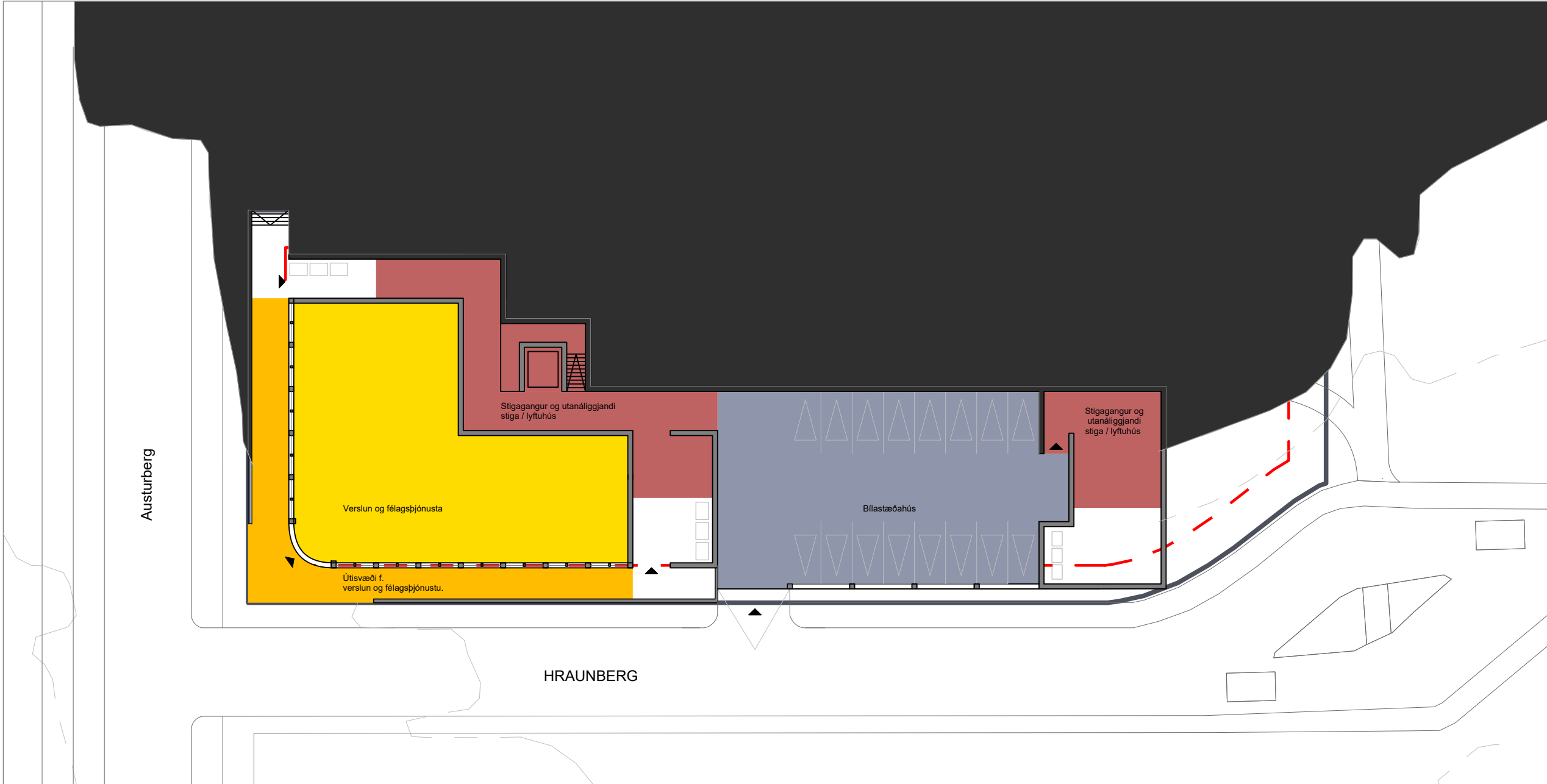
þann _____ 20____ og í

þann _____ 20_____.

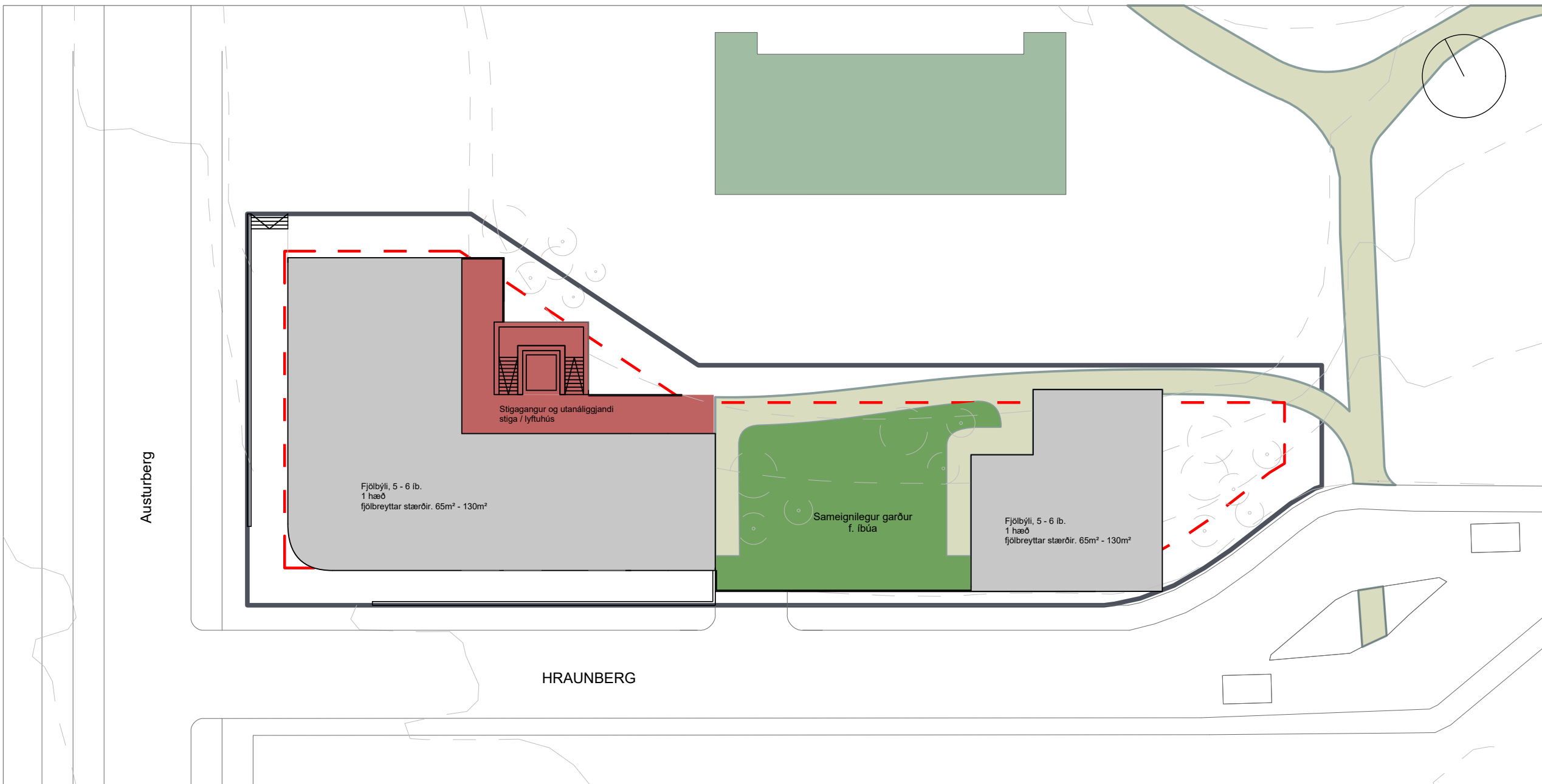
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20_____.

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

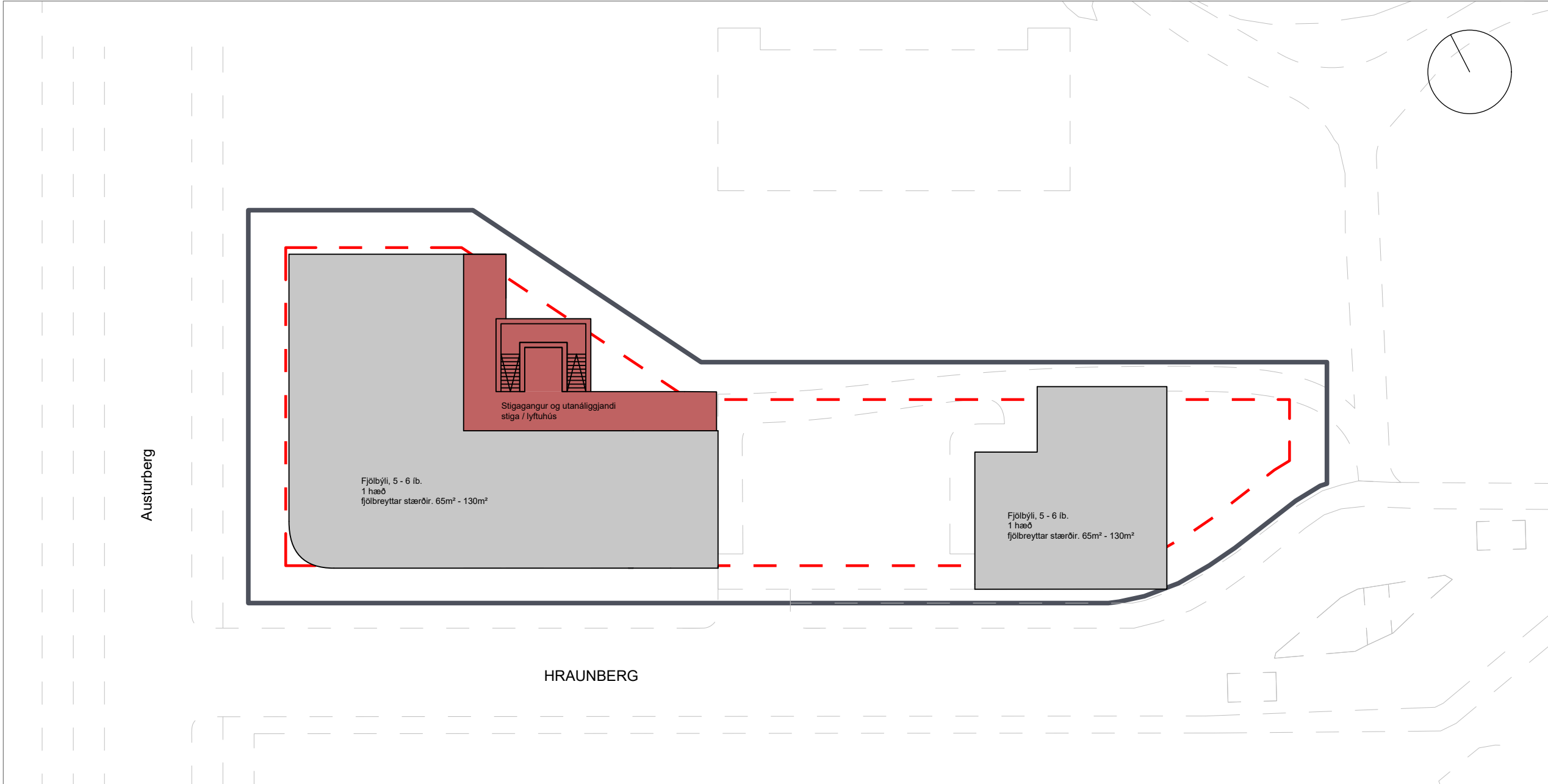
Breyting á Deiliskipulagi / Hverfisskipulagsuppdráttur 6.3.27. M, ný lóð án heimilisfangs Í VINNSLU



Útskýringarmynd_Jarðhæð. Til viðmiðunar.



Útskýringarmynd_2.hæð. Til viðmiðunar



Útskýringarmynd_3hæð. Til viðmiðunar

Húsagerð

Lagt er til að á lóðinni rísi þrjár hæðir: fjölbýlishús með þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými á jarðhæð, ásamt innbyggðum bílastæðum með aðkomu frá Hraunbergi. Þjónusta og verslun skulu þjóna nærumhverfi og íbúum hverfisins. Útisvæði suðvestan byggingarreits skal tengjast þjónustu- og verslunarkjarna hússins.

Á annarri og þriðju hæð verða tveir íbúðakjarnar. Vestari kjarninn er stærri og miðað við 12–14 íbúðir, en sá austari minni og miðað við 4–6 íbúðir. Samkvæmt lóðarskilmálum skal garðrymi ofan á bílastæðahúsi vera í sameign íbúa og liggja milli íbúðakjarnanna. Breidd garðsins skal taka mið af legu fjölbýlishússins að Hraunbergi 28 og takmarka útsýnisskerðingu. Gert er ráð fyrir stigahúsi og lyftu á norðurhluta byggingarreitsins.



Útskýringarmynd_Bygging séð frá Austurbergi.



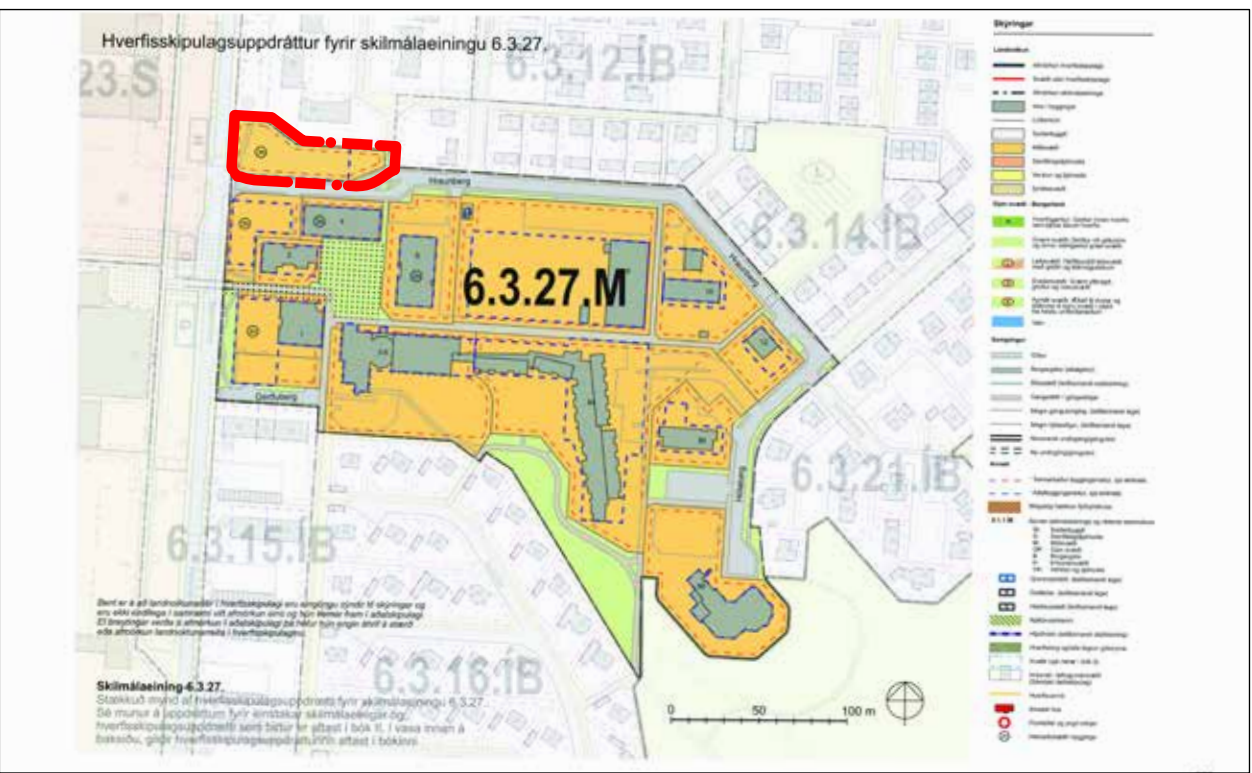
Útskýringarmynd_Bygging séð frá Hraunbergi.



Útskýringarmynd_Bygging séð frá horni Austurbergs og Hraunbergs.



Hluti af gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur



Gildandi Hverfisskiplag

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsreits - Sjá skilmála
- Íbúðir - Sjá skilmála
- Verslun og samfélagsþjónusta - sjá skilmála
- Útisvæði - sjá skilmála
- Sameiginlegur garður íbúa - sjá skilmála
- Bílastæðahúsi
- Stigagangur / Lyftu og stigahúsi.
- Gangstéttar og göngustígur
- Götur
- Sneiðingarflötur í land
- Takmarkaður byggingarreitur - Sjá skilmála í Hverfisskiplagi
- Bílastæði
- Sorp

Deiliskipulagsbreyting þessi 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____.

Núverandi

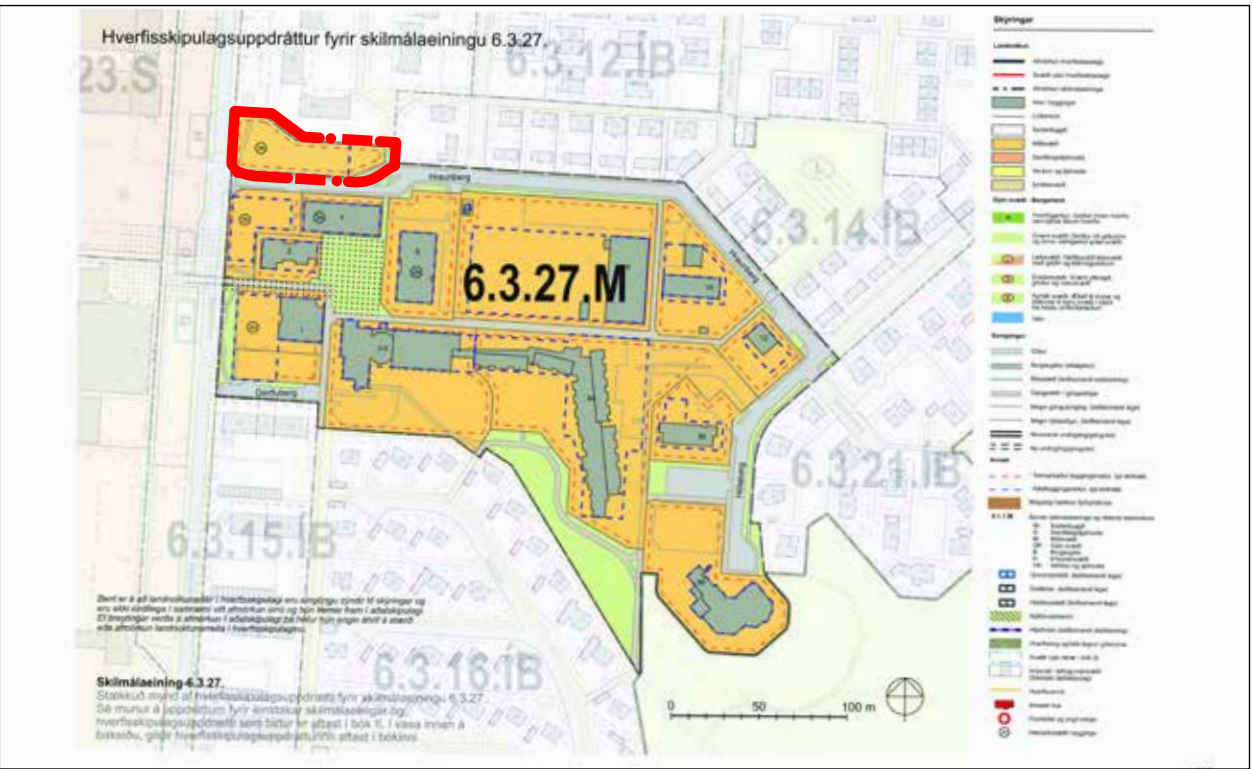
Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

Tillaga

Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			



Hluti af gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur



Gildandi HverfisSKIPlag

Deiliskipulagsbreyting þessi 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____.