



USK25040246

Austurberg/Hraunberg

Kynning á svörum athugasemda eftir grenndarkynningu



Reykjavík



Svæðis sem hér um ræðir er hluti af hverfis skipulagi, skólaáæining 6.3.27 – Gerðuberg, Hraunberg 2–12 og Hólaberg 84–88*, sem var staðfest og tók formlega gildi 4. maí 2022. Hverfis skipulagið er skipulagsáætlun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem fellðar hafa verið úr gildi við samþykkt þess. Breytingin tekur eingöngu til lóðar á horni Austurbærgs og Hraunbergs. Umráðð lóð er í Aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreind sem miðsvæði. Lóðin hefur flatarmál upp á 1.910 m² (SL). Samkvæmt gildandi skipulagsgögnum er heimilt hámarks viðbótar byggingarmál 3.760 m² (BN) og hámarks nýtingarhlutfall 735 (NN) – nánari upplýsingar má finna í meðfylgjandi skilmálatoflu.

Tillaga að breyttu HverfisSKIPulagi. mkv. 1:500

Útskýringarmynd_Massi, hæðir og notkun

Figure 1 is a schematic diagram of the experimental setup. It shows a cross-section of a road with a central lane and two side lanes. A vehicle is positioned in the central lane, and a pedestrian is walking on the right side. The diagram includes labels for 'Road', 'Lane', 'Vehicle', and 'Pedestrian'.



Reykjavík

Breyting á Deiliskipulagi / Hverfisskipulagi 6.3.27.

Húsagerð

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

Á annarri og þriðju hæð verða tveir íbúðakjamar með hámark 16 íbúðum. Vestari kjarninn er stærri og miðast við hámark 12 íbúðir, en sá austari minni og miðast við hámark 4 íbúðir. Samkvæmt lóðarskilmálum skal garðyrmi ofan á bílastæðahúsi vera í sameign íbúa og liggja milli íbúðakjama. Breidd garðsins skal taka mið af legu fjölbýlishússins að Austurbergi 28. Gert er ráð fyrir stíghálsi og lyftu á norður hluta byggingarreitsins.



Útskýringamynd_Bygging séð frá Austurbergi. Til viðmiðunar



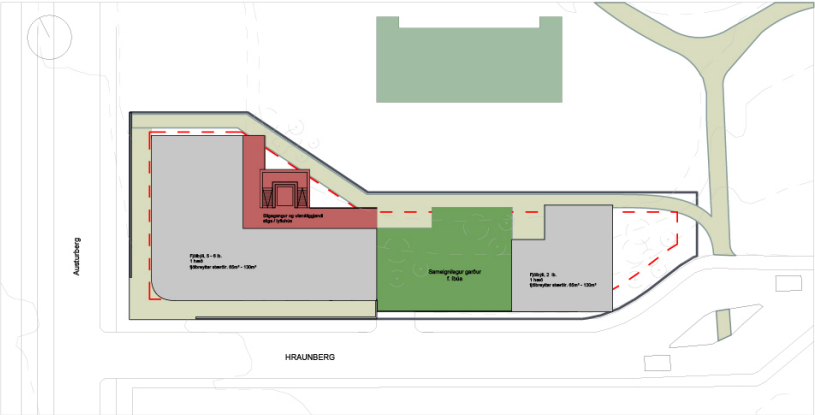
Útskýringamynd_Bygging séð frá Hraunbergi. Til viðmiðunar



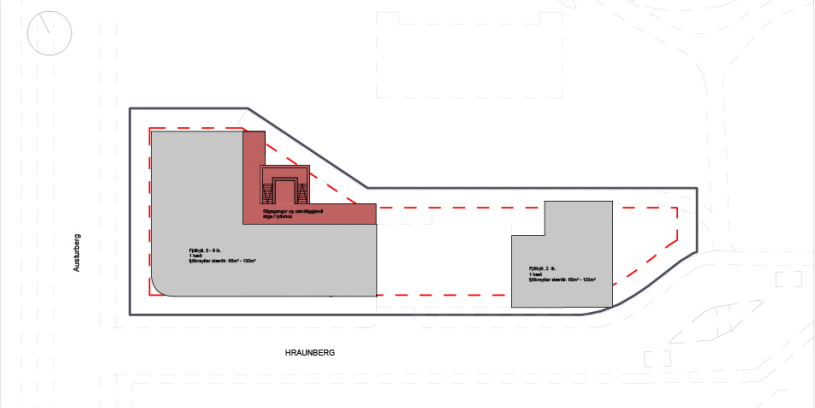
Útskýringamynd_Bygging séð frá horni Austurbergs og Hraunbergs. Til viðmiðunar



Útskýringamynd_jarðhæð. Til viðmiðunar.



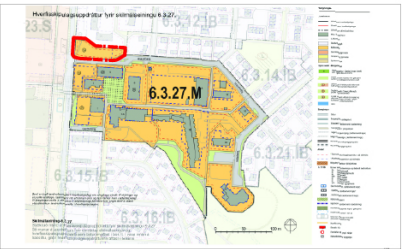
Útskýringamynd_2 hæð. Til viðmiðunar



Útskýringamynd_3hæð. Til viðmiðunar



HLUUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STADSETNING SVÆÐISINS



SKÝRINGAR

Gildandi Hverfisskiptag

BREYTINGAR

08.02.2026. Gólfkóti bílagæmslu hefur verið lækkaður úr GK 95.21 í GK 93.81 og aðgægnisrampi með halla 9.3° komið fyrir milli gangstettar og bílagæmslu.
08.02.2026. Bætt hefur verið við tveim sérmerktum bílastæðum fyrir hreyttamísta í bílagæmslu.
08.02.2026. Bætt hefur verið skilmálum um heimilagræni samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum.
08.02.2026. Tröppur í norð-vestur enda lóðar hafa verið fjartægðar.
08.02.2026. Göngustígur hefur verið framlangdur norðan við byggingarreit og tengur við útsvæði verslunar og félagsþjónustu (sjá útskýringamynd á bls. 2 í uppdætti)

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 _____.

Deiliskipulagsbreyting

Hverfisskipulag 6.3.27
Austurberg/Hraunberg

Ummó af : Húsnæðisráðgjafi Reykjavíkur.
Þorlákur Jón Ingólfsson /
Hjördis Sóley Sigurðardóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgarinn 12-14, 105 Reykjavík
Sími: 411-1111
Netfang: skipulag@reykjavik.is

Skilmálagæining: 6.3.27
Dagsetning: 20.06.2025
Málsnúmer: USK25040246

TEIKNR: 2
MKV/BLAÐAST: 1:500/A1



Reykjavík



Breyting á Deiliskipulagi / Hverfisskipulagi 6.3.27.

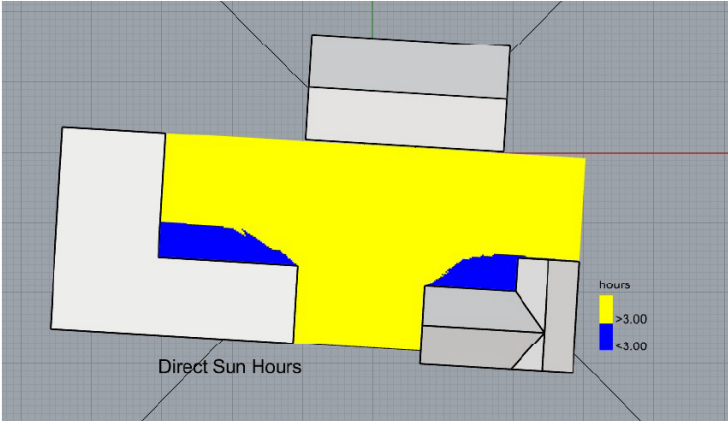
Núverandi

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

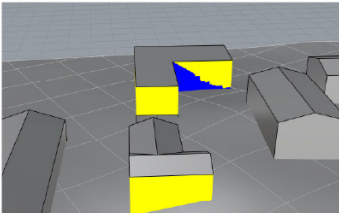
Tillaga

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

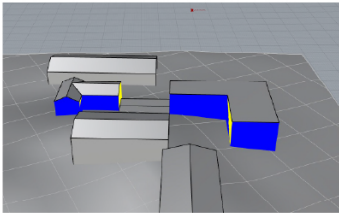
Skuggavarp á lóð fyrir og eftir tillögu.



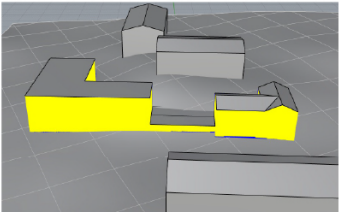
Dvalarsvæði á lóð
Heildarhlutfall sólarljóss á dvalarsvæði.
Yfir 3 klst: 92.5%
Undir 3 Klst: 7.5%



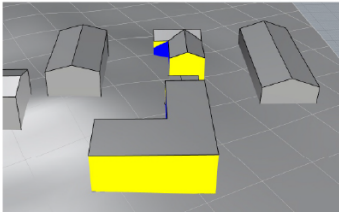
Austur hlið_79.2%



Norður hlið_0%



Suður hlið_96.5%

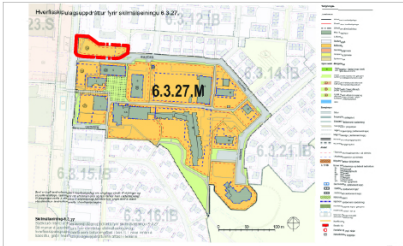


Vestur hlið_79.2%

Heildarhlutfall sólarljóss á húshliðum.
Yfir 2 klst: 84.9%
Undir 3 Klst: 15.1%



HLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STAÐSETNING SVÆÐISINS



Gildandi Hverfisskipulag 6.3.27.M

hours



Kvarði fyrir húshliðar

hours



Kvarði fyrir dvalarsvæði

BREYTINGAR

08.02.2026_Göfðótti bílagæmslu hefur verið tækkaður úr GK 95.21 í GK 93.81 og aðgægnisrampi með halla 9.3° komið fyrir milli gangstéttar og bílagæmslu.
08.02.2026_Bæti hefur verið við tveim sérmenntum bílastæðum fyrir hreyflímaða í bílagæmslu
08.02.2026_Bæti hefur verið skráð um heimilagnir samkvæmt leiðbeiningum frá Vestur.
08.02.2026_Tróppur í norð-vestur enda lóðar hafa verið fjarlægðar
08.02.2026_Göngustígur hefur verið framlengdur norðan við byggingarreit og tengur við útsvæði verslunar og félagsþjónustu (sjá útskýringamynd á bls. 2 í uppdætti)

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 _____.

Deiliskipulagsbreyting
Hverfisskipulag 6.3.27
Austurberg/Hraunberg

Unni af · Húsnæðisráðgjafi Reykjavíkur.
Þorlákur Jón Ingólfsson /
Hjördis Sólveig Sigurðardóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík
Sími: 411-1111
Netfang: skipulag@reykjavik.is

Skilmálaáæining: 6.3.27
Dagsetning: 20.06.2025
Málsnúmer: USK25040246

TEIKNR: 3
MKV./BLAÐAST: xxx/A1



Reykjavík



Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

1. Guðbjörg Hrafnhnetta Ragnarsdóttir, 17.07.2025
2. Helen Stefánsdóttir, 24.07.2025
3. Daria Podenok, 10.08.2025
4. Jósef Benjamín Guðmundsson, 10.08.2025
5. Hrafnsunna Hyrrokkin Celeste ross, 11.08.2025
6. Richard Alexander Allen, 11.08.2025
7. Helga Rún Guðmundsdóttir (VEITUR), 27.08.2025
8. Guðlaugur Kristján Jörundsson, 27.08.2025
9. Sædís Guðrún Þorleifsdóttir, 28.08.2025

Flokkun athugasemda í eftirfarandi kafla:

1. Samráð
2. Gróður
3. Birtuskilyrði og skuggavarp
4. Verslun og þjónusta
5. Samfélagslegar áskoranir
6. Hönnun og staðsetning byggingar
7. Lagnir
8. Bílastæði og umferð





Samráð

Athugasemdir:

- Samráð of lítið
- Íbúar ómeðvitaðir um áform borgarinnar
- Gengið sé gegn upphaflegu hverfisSKIPulagi
- Byggingarmagni bætt við án samráðs

Svör:

- *Vitnað er í samráðskýrslu
hverfisSKIPulagssins um borgarhluta 6 –
Breiðhollt, sem gefin var út af Reykjavík, 20.
Desember 2019*



Reykjavík



Gróður

Athugasemdir:

- Áhyggjur af gróðri á lóðinni sem mun eyðileggjast á byggingartíma
- Það bílageymslu mun ekki vera vistvænt

Svör:

- Svæði er ekki skilgreint sem grænt svæði í Aðalskipulagi
- Talið sé að garðrými ofan á bílageymslu muni nýtast betur en sú grasbrekka sem fyrir er á lóðinni



Reykjavík



Birtuskilyrði og skuggavarp

Athugasemdir:

- Efast um að gerðar hafa verið skugga- og birtu-greiningar á lóð.
- Áhyggjur af sólarleysi á norður-hlið byggingar.

Svör:

- Vitnað er í skuggavarpsmælingar á skipulagsuppdrætti.
- Vitnað er í sólarljósmælingar á húshliðum
- Mælingar gerðar sem sýna fjölda klukkutíma af sólarljósi á lóð yfir 24 klukkutíma, 21. Júní



Reykjavík



Verslun og þjónusta

Athugasemdir:

- Lítil trú á verslun og þjónustu rýmum á jarðhæð byggingar
- Sambærileg rými standa tóm í hverfinu.

Svör:

- Vitnað er í Aðalskipulag Reykjavíkur þar sem gert er ráð fyrir opinberri gunnþjónustu og verslun á svæðinu
- Þó svo einhver rými séu tóm þá sé verið að hugsa skiplagið til framtíðar.
- Lóðin sé talin heppileg fyrir íbúðir eldri borgara og þjónustu sem tengist þeim.



Reykjavík



Samfélagslegar áskoranir

Athugasemdir:

- Áhyggjur af mögulegri aðsókn áfengisneytenda og heimilislausra í bílastæðageymu sem velur öryggisskerðingu fyrir íbúa Austurbergs 28

Svör:

- Nákvæm útfærsla bílastæðageymslu er ekki unnin á þessu stigi.



Reykjavík



Framkvæmdartími

Athugasemdir:

- Áhyggjur af áreiti vegna framkvæmda á byggingartíma.

Svör:

- Framkvæmdum mun ávallt fylgja eitthvað rask og hávaði en framkvæmdar aðili þarf að uppfylla kröfur um öryggi á vinnusvæði á grundvelli byggingarreglugerðar nr. 724/2008 og einnig þeim kröfum sem vinnueftirlitið setur



Reykjavík



Hönnun og staðsetning byggingar

Athugasemdir:

- Áhyggjur af staðsetningu og nálægð byggingarreits við Austurberg 28.
- Brunabil á milli bygginga sé of lítið. Vitnað í skipulagslög nr. 123/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012.
- Hönnun samræmist ekki nærliggjandi byggð.
- Lofthæð bílageymslu sé aðeins 2.5

Svör:

- Í þéttbýli er venjulega lágmarks fjarlægð byggingarreits frá lóðarmörkum 2 m, en hún getur verið breytileg eftir skipulagi og byggingarstíl.
- Í deiliskipulagsbreytingu var aðalbyggingarreiturinn minnkaður til að laga hann að landhalla og nýta svæðið betur, með tilliti til notkunar nágrannalóða og aðgengis.
- Samkvæmt íslenskri byggingarreglugerð er lofthæð í bílastæðahúsi fyrir íbúðarhús almennt a.m.k. 2,4 m; fyrir aðgengisstæði og stærri bíla er miðað við 2,6 m.
- Skipulagsfulltrúi þakkar umsögnina og breytingar verða gerðar; lofthæð bílageymslu hefur verið hækkuð úr 2,5 m í 2,6 m.



Reykjavík



Hönnun og staðsetning byggingar

Athugasemdir:

- Brunabil á milli bygginga sé of lítið. Vitnað í skipulagslög nr. 123/2010 og byggingarreglugerð nr.112/2012.

Svör:

- Skipulagslög nr. 123/2020 tryggja skipulag lands, byggðar og umhverfis og kveða á um þátttöku almennings í samráði.
- Lögin gera kröfu um að skipulag taki tillit til öryggis, sérstaklega brunavarna, og að tryggt sé bil milli bygginga til að hindra eldssýkingu og auðvelda slökkvistarfa.
- Í Reykjavík eru reglur um bil milli bygginga í aðalskipulagi og byggingarreglugerð; almennt lágmark er 2,5 m en getur verið breytilegt.
- Í deiliskipulagi er aðalbyggingarreitur >15 m frá næstu byggingu og skipulagsfulltrúi telur nýbyggingu ekki auka brunahættu.



Reykjavík



Lagnir

Athugasemdir:

- Lega og staðsetning lagna í götu er óviss og óinnmæld.
- Tæknilega tengiskilmála vantar í uppdrátt

Svör:

- Veitur hafa hug að skipta út lögnum sem liggja í stökk við byggingareit
- Tæknilegum skilmálum hefur verið bætt við í uppdrátt.



Reykjavík



Bílastæði og umferð

Athugasemdir:

- Skortur á bílastæðum

Svör:

- Vitnað er í bíla- og hjólastæða stefnu Reykjavíkur.
- Uppdráttur gerir ráð fyrir 16 bílastæðum í bílageymslu og því fjöldi bílastæða í hámarki miðavið stefnu Reykjavíkur



Niðurstaða

- Gólfkóti bílageymslu hefur verið lækkaður úr GK95.20 í GK 93.81 og aðgengisrampo með halla 9.3° komið fyrir milli gangstéttar og bílageymslu
- Bætt hefur verið tveim sérmerkum bílastæðum fyrir hreyfi hamlaða í bílageymslu
- Bætt hefur verið skilmálum um heimalagnir samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum
- Tröppur í norð - vesturenda hafa verið fjarlægðar
- Göngustígur hefur verið framlengdur norðan við byggingarreit og tengdur við útisvæði verslunar og félagsþjónustu

