



Reykjavík, 31. júlí 2025
USK25040274

Hraunbær 117 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – breyting á skiplagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Kanon arkitekta ehf., dags. 16. apríl 2025, ásamt bréfi, dags. 16. apríl 2025, um breytingu á hverfisskipulagi Árbæjar, hluta 7.2, vegna lóðarinnar nr. 117 við Hraunbæ sem felst í uppbyggingu á lóð fyrir blandaða byggð verslunar- og þjónustuhúsnæðis og íbúða, samkvæmt fyrirspurnartillögu Kanon Arkitekta ehf., dags. 16. apríl 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31. júlí 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Fjarmynd úr umsókn

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Hraunbæ 117 borgarhluta 7. Árbær og er hluti af M16 Ásinn - Miðsvæði

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er Hverfisskipulag Árbæjar, 7.2, samþykkt í borgarráði 10. október 2019 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Hraunbær 117 er sem stendur bygging á einni hæð byggð 1997 og skráð 467,4m² að stærð. Húsið var lengi vel pósthús en er nú verslun.

Á svæðinu er í gildi hverfisskipulag frá 2019 sem gaf umtalsverðar auknar heimildir til uppbyggingar sem ganga út frá því að auka virkni á svæði og einnig að fjölga íbúðum hóflega í skilmálaeiningunni.

Fyrirspurn sækist eftir álitum um að stækka lóð úr 2.321m² í um 3.000-3.100m² og að auka við heimilað byggingarmagn úr 2.825m² fyrir A rými í 6.600m² ofanjarðar auk kjallara sem er ekki tilgreindur í fyrirspurn. Þá er einnig sóst eftir hækkingu leyfilegra hæða upp í 8 hæðir og myndi húsið vera með verslunarrými á 1. hæð og áætlaðar 45 íbúðir í byggingunni.



Reykjavík



Lega og hæðarfjöldi

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir því að hámarkshæð á svæðinu séu 5 hæðir en leyfir allt að 2 aukahæðum í sérstökum tilfellum og þá inndregnar hæðir og við götuhorn (mynd 6 og grein 3.6.2 í græna hefti aðalskipulags). HverfisSKIPULAG gerir ráð fyrir 4-5 hæðum á lóðinni og að fimmta hæðin skuli vera inndreginn svo að hún sé að hámarki 50% grunnflatar viðbyggingar. Í tillögu er byggingin komin í 8 hæðir og skarar mjög út frá byggðarmynstri, án þess að ágóði sé af því fyrir hverfið. Ekki er gengið út frá því byggingar á þessu svæði verði hærri en 5 hæðir eins og hverfisSKIPULAG leggur upp með.

Byggingarmagn

Útreikningur byggingarmagns í fyrirspurn er ekki tæmandi en í hverfisSKIPULAGI er skýrt tekið fram að byggingarmagn fyrir bílakjallara teljist með í heildar byggingarmagn til að mynda. Byggingarmagn er þá komið vel yfir tvo í nýtingarhlutfalli og byggingarmagn miðað við heimild í hverfisSKIPULAGI mun meira en tvöfaldað fyrir A rými. Svalir sem eru í ásýndum virðast þá ekki teiknaðar í grunnmyndir, en ættu þá einnig að vera í heildarstærð þar sem þær eru B rými fyrir utan efstu hæð. Slík stækkun er þá orðin nokkuð mikið yfir viðmiðunarbyggingarmagni aðalskipulags Reykjavíkur sem gerir ráð fyrir svæðisnýtingu uppá 0,6-1,2 í flokki III skv. töflu 3.2 fyrir þetta miðsvæði og til viðmiðunar má þá gera ráð fyrir nýtingarhlutfall uppá 1,56 á lóð.

Færa má rök fyrir því að framtíðaráform fyrir almenningssamgöngur gera ráð fyrir nokkuð góðri tengingu við lykilleiðir þeirra á lóð og því hægt að teygja nýtingarhlutfall eitthvað uppávið og er þá einnig gert ráð fyrir því í neðanmálsgrein að miðsvæði geti farið í hærra nýtingarhlutfall vegna nálægðar við þjónustu og atvinnutækifæri, sem er líklegt til að eiga við á lóð. Til viðmiðunar eru efri mörk flokks II í töflu 3.2 með svæðisnýtingu uppá 1,5 sem reiknast í 1,95 í áætluðu nýtingarhlutfalli og kannski góð viðmið sem hámark á reit ef farið verður í frekari þróun hans.

Stækkun lóðar og byggingarreitur

Lóð á uppdrætti er stækkuð um áætlað 679-779m² í átt að Bæjarbraut. Stækkun gengur þá alveg upp að núverandi göngustíg, en framtíðar áform vegna gatnaframkvæmda við borgargötur og andrými fyrir göngustíg leyfir ekki stækkun upp að þessu marki. Að öðru leyti er ekki lagst á móti stækkun lóðar frá skipulagslegum sjónarmiðum.

Byggingarreitur er að þá að jafnaði 3m frá lóðarmörkum í hverfisSKIPULAGI og þyrfti byggingarreitur því að fylgja línun lóðar á þeim forsendum og draga byggingu þar með frá gangstíg.

Skilmálar hverfisSKIPULAGS

Í fyrirspurn eru allnokkur atriði sem eru ekki ávörpuð eða tekið tillit til sem eru í skilmálum hverfisSKIPULAGS. Ef verið er að víkja frá skilmálum þarf að vera skýrt í erindi hvar vikið er frá og rökstutt hvers vegna það sé gert.

Fyrir utan hæðir byggingar, byggingarmagn og byggingarreit sem áréttað er hér að framan þarf til að mynda að greina frá niðurrifi núverandi húss sem er ekki heimilað í hverfisSKIPULAGI og því breyting þar á. Frágangur á lóð og gróður á lóð á að vera í samræmi við hverfisSKIPULAG og þekja að minnsta kosti 20% af heildarflatarmáli lóðar. Þá þarf að hanna lóð út frá blágrænum ofanvatnslausnum og koma í veg fyrir að frárennsli lóðar aukist þrátt fyrir aukið byggingarmagn. Við frekari vinnslu á lóð skal þá almennt taka tillit til skilmála hverfisSKIPULAGS og geta leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS þá einnig aðstoðað með áframhaldandi vinnu að lóð.





Bílastæði

Tryggja þarf að fjöldi bílastæða sé í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um bílastæði. Svo virðist vera að bílastæði séu of mörg innan lóðar og þá þarf að skila útreikningi og forsendum fyrir útreikningi miðað við íbúðir og flatarmál verslunarrýmis. Þá gæti verið gott að gert væri samgöngumat fyrir lóðina en mögulega má komast hjá því með ítarlegri skilum hönnuða.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á erindi í núverandi mynd.
- Bygging á lóð á ekki að fara yfir 5 hæðir.
- Jákvætt er tekið í högværa aukningu á byggingarmagni á lóð, sé það gert með ofangreindar athugasemdir í huga.
- Jákvætt er tekið í stækkun lóðar með tilliti til athugasemda.
- Fylgja skal sem flestum skilmálum aðalskipulags og hverfisskipulags og greina vel frá því þar sem frá er horfið og færa rök fyrir því ef unnið er áfram með uppbyggingu lóðar.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri