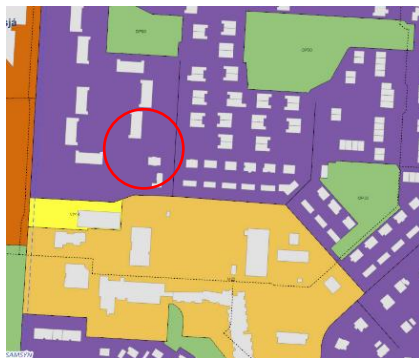


Reykjavík, 2. Mars. 2023

Hraunberg 5 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa (USK23020097)

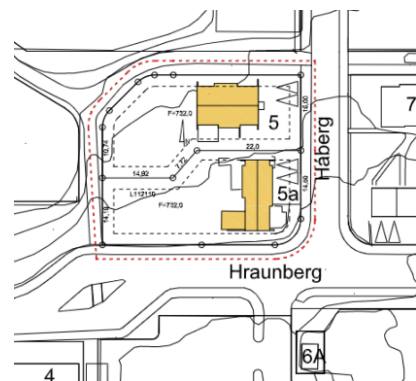
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn Icecard ehf., dags. 7. febrúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.3 Efra Breiðholt, vegna lóðarinnar nr. 5 við Hraunberg. Í breytingunni sem lögð er til felst að skipta lóðinni upp í tvær jafnstórar lóðir, breyta bílageymslu/vinnustofu í íbúðarhúsnæði og að heimilt verði að byggja 40 fm. við húsin á hvorri lóð, samkvæmt uppdr. Studio F arkitekta dags. 2. febrúar 2023. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag.



Tillaga að lóðarskiptingu

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 er Hraunberg 5, íbúðarbyggð (ÍB42).

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir efra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Hraunberg 5 er innan skilmálaeiningar 6.3.14.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til að skipta lóðinni upp í tvær jafnstórar lóðir, breyta bílageymslu/vinnustofu í íbúðarhúsnæði og að heimilt verði að byggja 40 fm. við húsin á hvorri lóð. Aðkeyrsla verði áfram frá Hábergi.

Lóðin Hraunberg 5 er innan skilmálaeiningar 6.3.14 en liggur á mörkum fjögurra skilmálaeininga, 6.3.10.íð, 6.3.12íð og 6.3.27.M. Fjölbýlishús eru vestan megin Hábergs en einbýlishús og parhús austanmegin, miðsvæði er sunnan lóðar.

Í skilmálaeiningunni eru einbýlishús með vinnuskála sem standa við Hraunberg og Hólaberg. Byggðamynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með háreistu þaki og stakstæðum bílageymslum/vinnuskálum. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan skilmálaeiningarinnar.

Lóð Hraunbergs 5 er helmingi stærri en aðrar lóðir innan skilmálaeiningarinnar og er lóðarstærð hennar í dag 1.464fm.

Í samþykktu Hverfissskipulagi er hámarks byggingarmagn lóðarinnar Hraunbergs 5, $384\text{fm} + 40\text{fm} + 6\text{fm}$. Samtals 430fm . Nýtingarhlutfall núverandi lóðar er 0,29.

- Við skiptingu Hraunbergs 5 í tvær jafnstórar lóðir verður hvor lóð um sig 732fm .
- Nýtt hámarks byggingarmagn Hraunbergs 5 eftir uppskiptingu lóðar, $A+B$ rými verður $296,4\text{fm} + 40\text{fm} + 6\text{fm}$ (B rými) samtals 342m^2 . Nýtt hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar verður 0,47.
- Hámarks byggingarmagn lóðar Hraunbergs 5a eftir breytingar $A+B$ rými verður $90\text{fm} + 40\text{fm} + 6\text{fm}$ (B rými) samtals $134,4\text{fm}$. Nýtt hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar verður 0,18.
- Fara þarf eftir bílastæða og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar sem samþykkt var í borgarráði 10. janúar 2019.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í að skipta upp lóðinni við Hraunberg 5 í tvær jafnstórar lóðir enda samræmist það byggðarmynstri innan einingarinnar. Viðbótarbyggingarmagn vegna nýstofnaðrar lóðar, A rými $40\text{m}^2 + B$ rými 6m^2 skal vera í samræmi við heimildir í hverfissskipulagi.

Hafa þarf í huga að ef lóðinni er skipt upp í tvær lóðir með einbýlishúsi á hvorri lóð fyrir sig ásamt notkunarbreytingu á vinnustofu í íbúðarhúsnæði og breytingu á byggingarmagni, þarf að gera breytingar á gildandi hverfissskipulagi.

Sækja þarf um hverfissskipulagsbreytingu til embættis skipulagsfulltrúa með uppfærðum uppdráttum í samræmi við umsögn hér að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey Björg Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri