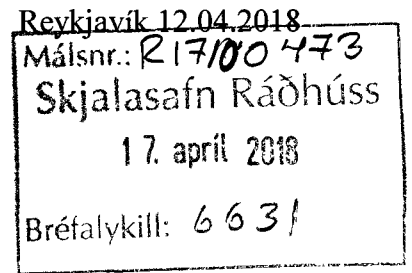




Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík



Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 11. apríl 2018 varðandi eftirfarandi mál.

### **Hraunbær-Bæjarháls**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Hraunbæ-Bæjarháls við Tunguháls sem felst í breytingu á hagnýtingu lóðarinnar úr opnu svæði í íbúðarbyggð og fjölgun íbúða, samkvæmt deiliskipulagsuppdráttum A2F Arkitekta, dags. 12. október 2017 síðast breytt 23. mars 2018. Einnig er lögð fram hljóðvistarskýrsla Eflu, dags. 29. september 2017. Tillagan var auglýst frá 30. janúar 2018 til og með 13. mars 2018. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Ágústa Erlingsdóttir, Berglind Ólafsdóttir, Bjarnveig I. Sigurbjörnsdóttir, Gunnar J. Gunnarsson og Róbert Örn Jónsson f.h. Húsfélagsins Hraunbær 144, dags. 12. mars 2018 og Veitur dags. 12. mars 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. mars 2018.

*Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. mars 2018.*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: deiliskipulagsuppdraettir A2F Arkitekta, dags. 12. október 2017 síðast breytt 23. mars 2018, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. mars 2018.

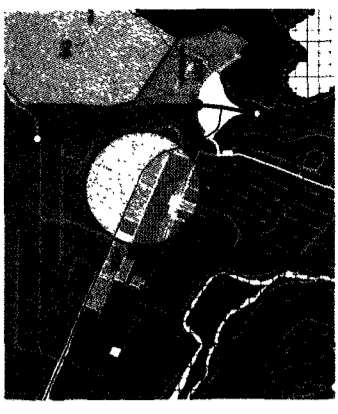




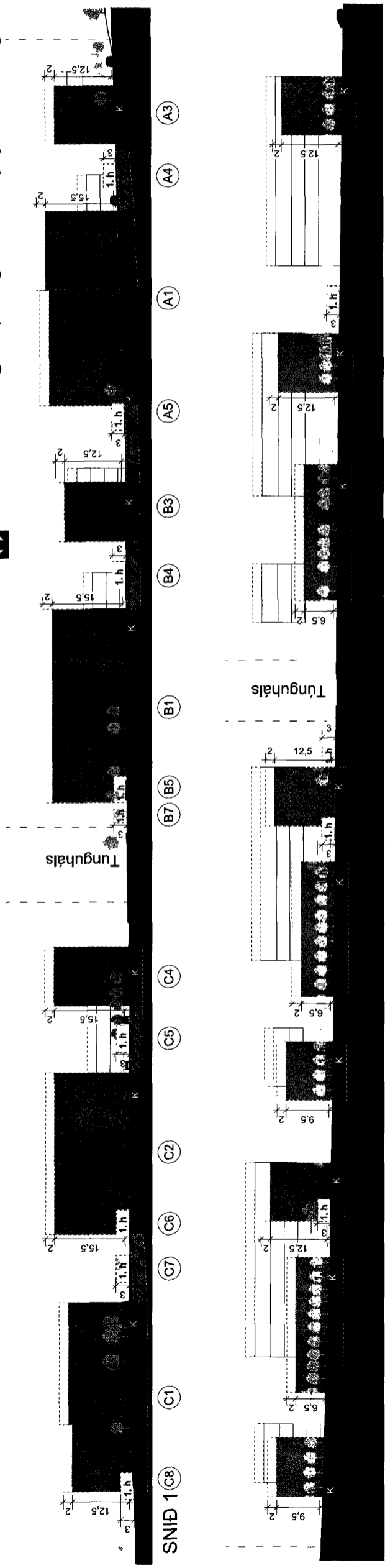
# BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG



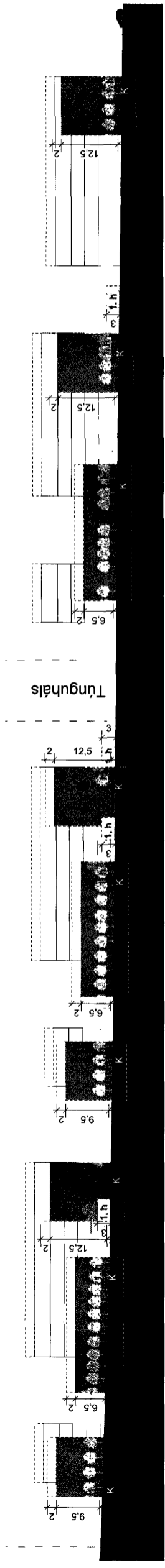
# Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



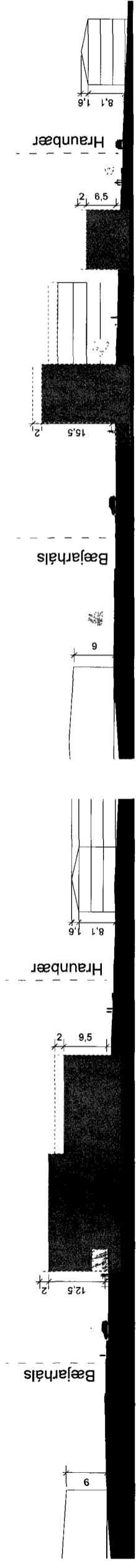
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



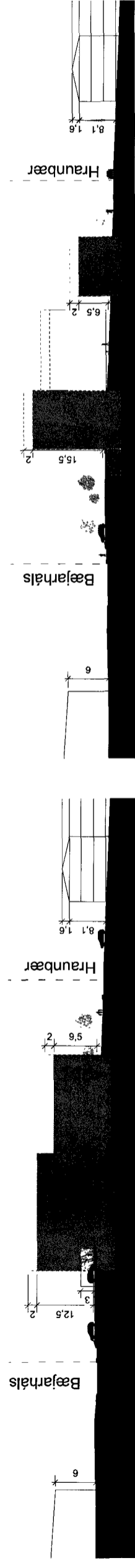
SNIÐ 1 (C8)



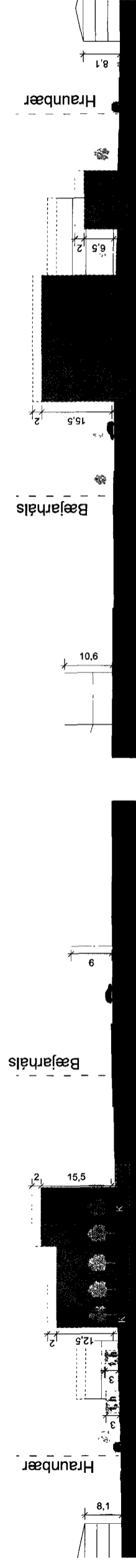
SNIÐ 2 (A3)



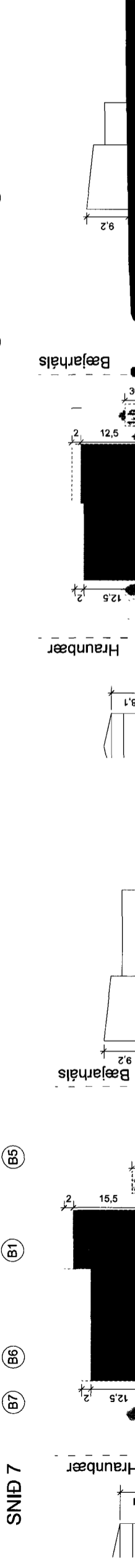
SNIÐ 3



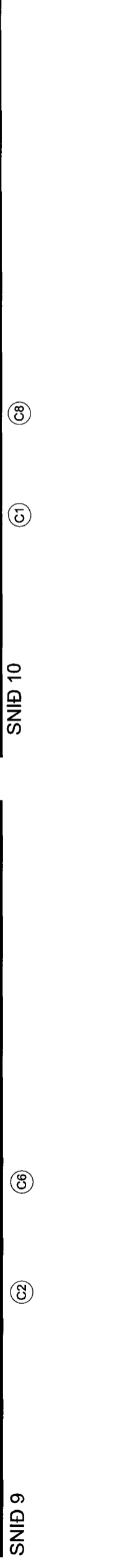
SNIÐ 5



SNIÐ 6



SNIÐ 7



SNIÐ 8



SNIÐ 9



SNIÐ 10

## SKYRINGAR

- Almökun deiliskipulagsváchs
- Núverandi byggingar
- Byggingareitur nýbyggingar
- Byggingareitur hámark, undirgein jarðhæð leyfð
- Byggingareitur sprotaskýli / spermustöð
- Þakkylli
- Byggingareitur neðanjarðar
- Byggingareitur
- Hæð
- Kjallarahæð

Deiliskipulag þetta 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. Tilgan var auglýst frá 20. með athugasemdafrest til 20. Auglýsing um gildið breytingarnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

2	23.10.2018	Stöð. skýringar	AA
1	12.10.2017	Stöð. skýringar	PK
		Styrking	Bjar

## A2F ARKITEKTAR

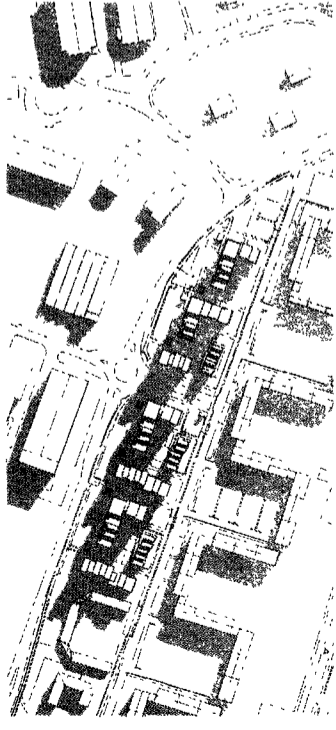
Landspítali, 101 Reykjavík, Sími: 488 22 11, Netfang: a2f@afk.is  
 Landspítali, 101 Reykjavík, Sími: 488 22 11, Netfang: a2f@afk.is

## Bæjarháls - Hraunbær

Nýtt deiliskipulag  
 Umskipting 12.10.2017  
 Númer 3/4  
 Málkvæði 1.500  
 Vákaári A1  
 Útvegi S.J.F. S.L.T.  
 AA, FK

# BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG

SKUGGAVARP



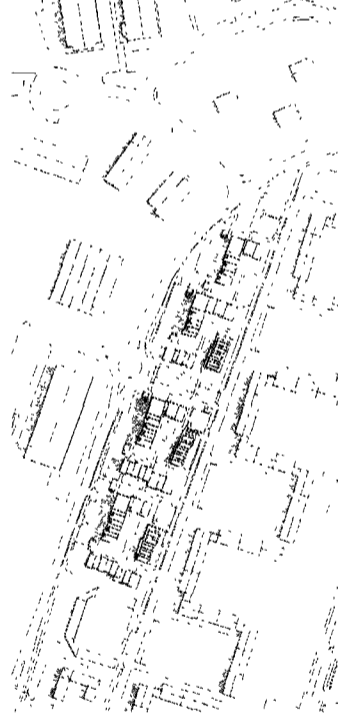
Jafndægur kl. 9



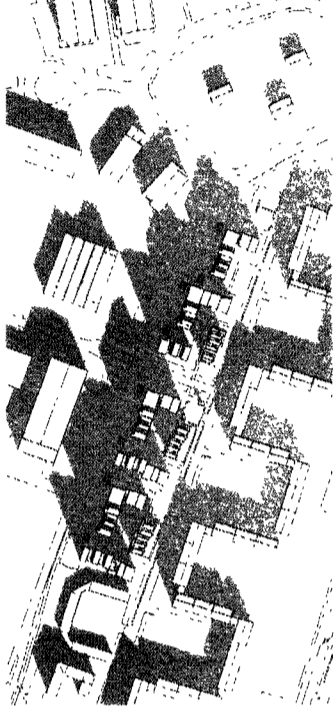
Sumarsólstöður kl. 9



Jafndægur kl. 13



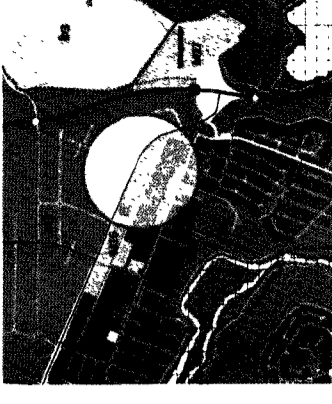
Sumarsólstöður kl. 13



Jafndægur kl. 17



Sumarsólstöður kl. 17

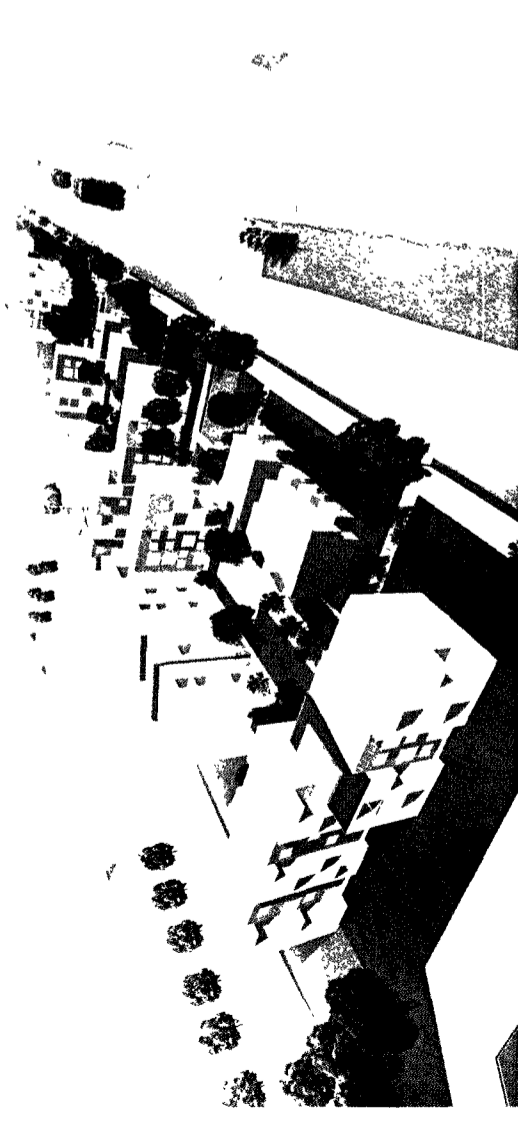


Hluti aðeilskipulags Reykjavíkur 2010-2030

# Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



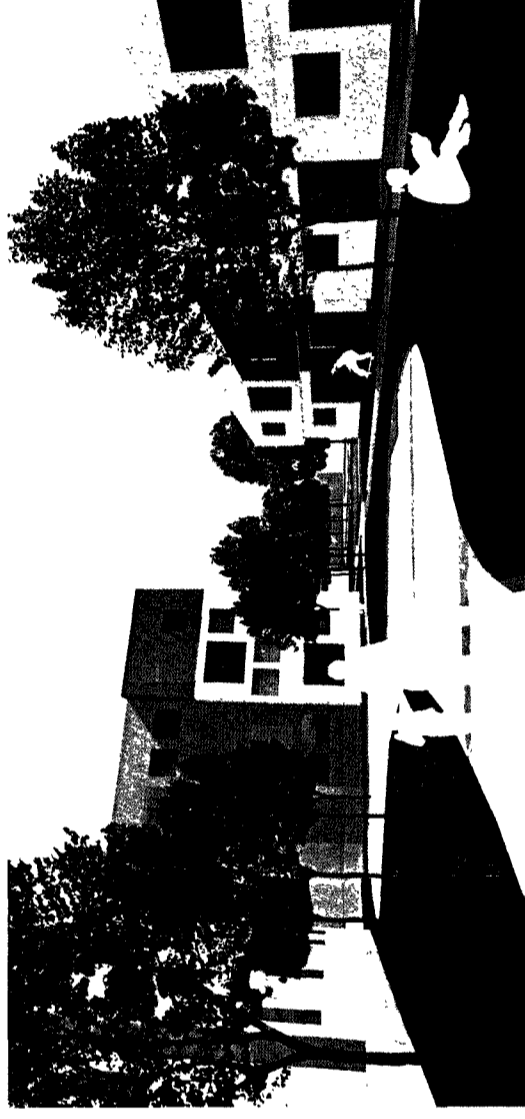
## SKÝRINGARMYNDIR



Horft yfir íbúðabyggingina úr suðvestri



Horft yfir íbúðabygginguna úr suðaustri



Garður á reit A



Götumynd við Hraunbæ horft í vestr

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræm vð ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

2	23.03.2016	Skýringarmyndir	AA
4	25.10.2017	Skýringarmyndir	FK
		Stjórn	Br. kl.

# A2F ARKITEKTAR

AR2F ARKITEKTAR  
Höfuðvegi 10, 101 Reykjavík  
Sími: 592 2200  
Netfang: a2f@arkitektar.is

Bæjarháls - Hraunbær

Nýtt deiliskipulag

Ópningur  
12.10.2017

Númer  
4/4

Matarkort

A1

Uppfylling  
SÚP, SÚL

Staðsetning  
A1

Virki  
AA, FK

Reykjavík, 12. mars 2018

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartún 12 – 14  
105 Reykjavík

## Athugasemdir Veitna við tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýju deiliskipulagi Bæjarháls – Hraunbær

Veitur ohf. hafa fengið til umsagnar tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og nýju deiliskipulagi fyrir Bæjarháls – Hraunbær.

Með breytingu á aðalskipulagi felst breyting á landnotkun og fjölgun íbúa við Hraunbæ-Bæjarháls með nýju deiliskipulagi er skilgreind ný íbúðarbyggð fyrir um 200 íbúðir þar sem áður var opið svæði.

Veitur hafa áður gert athugasemdir við breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur vegna breyttrar landnotkunar við Hraunbæ-Bæjarás með bréfi dags. 4. desember 2017 þar sem bent er á að ein mikilvægasta raforkufæðing Reykjavíkur, þ.e. 132 kV háspennustrengur liggja meðfram mörkum skipulagssvæðisins til norðurs. Auk þess er fyrirhugað að leggja 700 mm hitaveitulögn og tvo 11 kV rafmagnsstrengi við mörk svæðisins. Áætlað er að framkvæmdir við hitaveitulögnina og strengina hefjist 2019.

Gerð deiliskipulags hefur verið í góðu samráði við Veitur varðandi legu háspennustrengs, stofnlagna hitaveitu og kalds vatns og fyrirhugaðra 11 kV rafmagnsstrengja og. Auk þess er afmarkaður byggingarreitur fyrir spennistöð á deiliskipulagssvæðinu.

Veitur gera eftirfarandi athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi:

### 132 kV háspennustrengur

Á uppdrætti er afmarkað svæði með brotalínu þar sem 132 kV háspennustrengur er staðsettur og fyrirhugað er að leggja nýja hitaveitulögn og háspennustrengi. Í skýringum deiliskipulagsins stendur „5 m lína Veitur“. Veitur óska eftir að texta í skýringum verði breytt í „**Kvöð á lóð, helgunarsvæði vegna lagna Veitna**“.

Helgunarsvæði vegna lagna Veitna skal ná frá áður nefndri brotalínu út að lóðarmörkum við Bæjarháls og ný mannvirki skulu staðsett utan helgunarsvæðisins. Gildir þessi afmörkun óháð því hvort mannvirki (þ.m.t. sorpskýli) verði með niðurgrafnar undirstöður eða forsteyptar einingar á yfirborði.

- Sorpskýli sem sýnd eru innan helgunarsvæði strengs þurfa að vera staðsett utan afmarkaðs svæðis. Sama takmörkun gildir um gróðursetningu trjáa með öflugt rötarkerfi sem geta valdið skaða á lögnum.
- Hafa skal samráð við Veitur við framkvæmdir innan helgunarsvæðis Veitna. Lóðarhafa er óheimilt að hreyfa við núverandi yfirborði í 3 metra fjarlægð frá miðlínu 132kV háspennustrengs. Öll jarð- og lagnavinna lóðarhafa í nálægð við lagnir Veitna skal unnin af starfsmönnum Veitna og kostuð af lóðarhafa.
- Kvöð er um lágmarks dýpt frá endanlegu yfirborði að 132 kV háspennustreng og skal hún ekki vera minni en 1,0 metri. Taka skal tillit til þess við lóðarhönnun.

Æskilegt er að lega háspennustrengs verði sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.



## Lögn kalds vatns

Æskilegt er að kvöð um legu kaldavatns lagnarinnar sé sýnd á deiliskipulagsupprætti þar sem hún er innan lóðar.

## Athugasemdir við texta

- Veitur óska eftir að afmörkun byggingarreitur vegna nýrrar spennistöðvar verði 4 x 4 metrar að stærð í stað 5 x 3 sem fram kemur í deiliskipulagstillögu. Einnig er þess óskað að á byggingarreit verði hnitasett kvaðasvæði.
- Í tillögunni stendur í liðum 10.2 og 10.2.9. „spennustöð“. Rétt heiti er „spennistöð“ og ber að breyta því í texta tillögunnar.
- Í lið 10.1.4, 10.2.4 og 10.3.4 er vísað til kafla „3.5 Veitur“, en á upprætti 1 er liður „4.5. Veitur“.

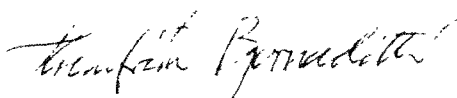
## Almennar ábendingar

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að samráð verði haft við fyrirtækið við lokahönnun húsa og lóða m.t.t. tenginu veitukerfis og benda á að hafa eftirfarandi atriði í huga við fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu:

- Húslagnir ber að leggja innan lóðamarka, sem neðanjarðar bílageymslur og djúpgáma og annað sem tengist húseiganda, en ekki á sér lóð. Ef grafið er út fyrir lóðarmörk á framkvæmdatíma skal haft samráð við Veitur til að forða að lagnir verði fyrir skemmdum.
- Inntaksstaðir hitaveitu og rafmagns skulu vera við útvegg á þeirra húshlið sem snýr að dreifilögnum. Inntaksstaðir skulu ákveðnir og útfærðir í samráði við Veitur.
- Þar sem lagnaleiðir, s.s. lagnir fyrir rafmagn og hitaveitu eru lagðar utan lóða er æskilegt að lagnir séu í gangstéttum og án hindrana, og ekki lagðar í götustæði.

Virðingarfyllst,

f.h. Veitna



Hólmfríður Bjarnadóttir

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Gunnar J Gunnarsson <gunnarjg@hi.is>  
**Sent:** 12. mars 2018 09:40  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Athugasemdir við deiliskipulagið Hraunbær-Bæjarháls  
**Viðhengi:** Athugasemdir vegna nýs deiliskipulags milli Hraunbæjar og Bæjarháls.docx

Góðan dag.

Í viðhengi eru athugasemdir við deiliskipulagið Hraunbær-Bæjarháls frá íbúum í Hraunbæ 144.

Virðingarfyllt,

Gunnar J. Gunnarsson



## Athugasemdir vegna nýs deiliskipulags milli Hraunbæjar og Bæjarháls.

Við undirritaðir íbúar í Hraunbæ 144 gerum eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi milli Hraunbæjar og Bæjarháls.

### 1. Forsendubrestur

Ein af ástæðum þess að fólk kýs að búa í úthverfi er sú að byggðin í slíkum hverfum er oft ekki eins þétt og á miðbæjarsvæðum. Þá gefa opin, græn svæði útsýni og andrými sem er eftirsóknarvert. Það felur því í sér alvarlegan forsendubrest af hálfu Reykjavíkurborgar gagnvart íbúum á umræddu svæði að troða þéttri blokkabyggð niður á grasræmuna milli Hraunbæjar og Bæjarháls. Þetta kemur til með að rýra gildi þeirra fasteigna sem standa við ofanverðan Hraunbæinn og rýrir um leið eftirsóknarverð lífsgæði sem eigendur íbúða á þessu svæði töldu tryggð þegar þeir keyptu íbúðir á svæðinu.

### 2. Rangar upplýsingar í svokölluðu samráði

Á fyrri stigum var efnt til svokallaðs samráðs með því m.a. að boða til kynningarfundar í Árseli / Árbæjarskóla. Þar voru fyrstu hugmyndir að breytingum á deiliskipulagi í Árbæjarhverfi kynntar og fyrir svörum voru aðilar sem höfðu unnið að þeim. Jafnframt máttu íbúar í hverfinu leggja miða á líkön af hverfinu með sjónarmiðum sínum. Á fundinum kom fram að nýja byggðin milli efsta hluta Hraunbæjar og Bæjarháls yrði í samræmi við nærliggjandi byggð og myndi falla að heildarmynd hverfisins. Það var því eðlilegt að gera sér í hugarlund að um yrði að ræða svipaðar útfærslur og eru á svæðinu milli neðsta hluta Hraunbæjar og Bæjarháls (tveggja til þriggja hæða hús). Jafnframt mátti skilja að hægt væri að koma sjónarmiðum á framfæri með miðunum sem leggja mátti á áðurnefnd líkön og að ætla að eitthvert tillit yrði tekið til þeirra sjónarmiða. Þetta reyndist allt talsýn. Þegar núverandi tillögur að deiliskipulagi eru kynntar kemur í ljós að þessar upplýsingar voru annað hvort rangar eða hrein og klár blekking. Í staðinn er troðið á svæðið allt of mörgum íbúðum í allt að fimm hæða blokkum (flestar blokkir við ofanverðan Hraunbæinn eru þrjár hæðir). Hér er því verið að valta yfir okkur sem búum við ofanverðan Hraunbæinn með allt of miklu byggingamagni.

### 3. Of mikið byggingamagn í of háum blokkum.

Við mótmælum því þessu mikla byggingamagni sem á að troða á svæðið milli ofanverðs Hraunbæjar og Bæjarháls. Þótt byggðin næst Hraunbænum eigi samkvæmt tillögunum jafnan að vera lægri (raðhús á tveimur hæðum) eru 4-5 hæða blokkirnar norðan við þau ráðandi og verða eins og múr sem tekur allt útsýni úr íbúðunum við Hraunbæ, m.a. til Esjunnar.

### 4. Aðkoma og bílastæði

Það sem við sjáum jákvætt við deiliskipulagstillöguna er að bílastæði og aðkoma að blokkunum skuli að mestu vera frá Bæjarhálsi. Umferð um Hraunbæinn er þegar mjög mikil vegna fjölda íbúða við götuna og ekki síst vegna þjónustukjarnans neðar við Hraunbæinn. Hefur umferð um efri hluta götunnar aukist eftir að hringtorg var sett á mótum Hraunbæjar og Hálsabrautar. Stærri flutningabílar á leið með vörur í Bónus komast ekki um hringtorgið. Við höfum áhyggjur af aukinni umferð vegna þessa mikla byggingamagns, bæði um Hraunbæinn og út úr hverfinu, og veltum jafnframt fyrir okkur hvað verði um stæði fyrir stærri bíla sem er við Hraunbæinn gegnt stæðunum fyrir íbúðir við Hraunbæ 142-164. Eigum við von á að fá þá bíla inn á stæðin sem tilheyra þessum íbúðum eða er gert ráð fyrir einhverri úrlausn.

## 5. Lokaályktun

Við íbúar í Hraunbæ 144 gerum alvarlegar athugasemdir við deiliskipulagið og krefjumst þess að dregið verði verulega úr því byggingamagni sem lagt er til í tilögunum. Helst vildum við sjá að hætt verði við þessi áform og svæðið áfram notað sem leiksvæði fyrir stálpuð börn eða aðra útivist. Ef farið verður í að byggja á svæðinu gerum við kröfu um byggðin og byggingamagnið verði mun minna en tillögurnar gera ráð fyrir og verði í mun meira samræmi við aðra byggð á svæðinu. Jafnframt krefjumst við þess að með tilögunum verði ströng tímamörk á framkvæmdum vegna þess mikla ónæðis sem framkvæmdir af þessu tagi munu valda.

Virðinarfyllst,

f.h. Húsfélagsins Hraunbær 144

Ágústa Erlingsdóttir

Berglind Ólafsdóttir

Bjarnveig I. Sigurbjörnsdóttir

Gunnar J. Gunnarsson

Róbert Örn Jónsson



### **Varðar: Hraunbær Bæjarháls, nýtt deiliskipulag**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir Hraunbæ-Bæjarháls við Tunguháls sem felst í breytingu á hagnýtingu lóðarinnar úr opnu svæði í íbúðarbyggð og fjölgun íbúða, samkvæmt deiliskipulagsuppráttum A2F Arkitekta, dags. 12. október 2017 síðast breytt 23. mars 2018. Einnig er lögð fram hljóðvistarýrsla Eflu, dags. 29. september 2017. Tillagan var auglýst frá 30. janúar 2018 til og með 13. mars 2018.

Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Ágústa Erlingsdóttir, Berglind Ólafsdóttir, Bjarnveig I. Sigurbjörnsdóttir, Gunnar J. Gunnarsson og Róbert Örn Jónsson f.h. Húsfélagsins Hraunbær 144, dags. 12. mars 2018 og Veitur dags. 12. mars 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. mars 2018.

**Mynd 1. Loftmynd af skipulagssvæðinu og aðliggjandi lóðum.**





## Eftirtaldir aðilar gerðu athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi reitarins

- Ágústa Erlingsdóttir, Berglind Ólafsdóttir, Bjarnveig I. Sigurbjörnsdóttir, Gunnar J. Gunnarsson og Róbert Örn Jónsson f.h. Húsfélagsins Hraunbær 144, dags. 12. mars 2018.
- Veitur dags. 12. mars 2018.

## Efnislegar athugasemdir sem bárust frá húsfélaginu Hraunbær 144 eru í meginatriðum eftirfarandi:

### 1. Athugasemdir við forsendubrest að breyta hagnýtingu græns svæðis í íbúðarbyggð. Íbúar kjósa að búa í úthverfum vegna nálægðar við græn svæði og vegna minni þéttleika.

**Svar:** Í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 20130 kemur fram bindandi stefna og markmið um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og samgöngur sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Í fyrsta stefnuatriði aðalskipulagsins „Borgin við Sundin“ segir að gert sé ráð fyrir að þetta borgina á ýmsum þéttingarsvæðum, þ.á.m. svæðum sem hafa lágt útivistargildi og liggja vel við helstu innviði, skóla og þjónustu. Uppbygging á þéttingarreitum fellur að áður nefndum markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Snúið verði við áratugalangri útpennslu Reykjavíkur og vexti borgarinnar beint inn á við.

Uppbygging skv. nýju deiliskipulagi mun styðja við verslun og þjónustu í Árbænum með því að fjölga íbúum. Gert er ráð fyrir mikilli blöndun íbúðareininga og gera má ráð fyrir fjölgun barnafjölskyldna, sem munu nýta skóla og leikskóla hverfisins.

Alltaf má gera ráð fyrir því að skipulag breytist innan þéttbýlis, til samrýmis við stefnu og markmið gildandi aðalskipulags hverju sinni.

### 2. Athugasemd að samþykki skipulagsins muni rýra verðgildi fasteigna

**Svar:** Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt deiliskipulagsins valdið honum tjóni umfram aðra á deiliskipulagssvæðinu þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarstjóði eða ríkisstjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarstjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

### 3. Athugasemd vegna upplýsinga úr samráði hverfisskipulags. Talið að samráð hafi verið villandi og sýnt aðra og meiri uppbyggingu en sem nú hafi verið auglýst.

**Svar:** Hverfisskipulagsfundir í Árbæ áttu sér stað í Ártúnsholti 26. nóvember 2015, Fylkishöll 2. júní 2016 og Árbæjarskóla 11. október 2016. Á þeim fundum voru sýndar ýmsar hugmyndir að uppbyggingu á þéttingarreitum innan Árbæjarhverfis, þ.á.m. umræddu skipulagssvæði. Á fundunum mátti gestum vera ljóst að um hugmyndir var að ræða en ekki eiginlegar skipulagstillögur, enda var lýsing fyrir skipulagssvæðið send í kynningu í nóvember 2016 þar sem kom fram að gert væri ráð fyrir 2-5 hæða byggð og um 200 íbúðum.

### 4. Athugasemdir við byggingarmagn og skerðingu útsýnis.

**Svar:** Reykjavík og höfuðborgarsvæðið er eitt strjábýlasta borgarsvæði sem um getur. Þétting byggðar mun leiða til betri nýtingu innviða í borginni, styttingu vegalengda og tækifæri til aukinnar þjónustu í göngufæri við heimili fólks. Byggðamynstur er brotið upp svo ekki verði um vegg að ræða gagnvart núverandi byggð við Hraunbæ. Nýtingarhlutfall ofanjarðar eftir breytingu er undir 1.0 og fjöldi íbúða um 80 per ha sem er í



samræmi við önnur þéttingarsvæði í borginni, hvort sem um ræði miðborg eða úthverfi.

Útsýni er ekki lögvarinn réttur borgara, alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum. Bent skal á að eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem haft geta í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum s.s. útsýni. Ekki er tekið undir athugasemd að minnka skuli byggingarmagn með vísun til þess sem hér segir fyrir ofan.

#### 5. Athugasemdir umferðarsköpun og bílastæði

**Svar:** Svæðið liggur vel við samgöngur og Strætó. Vegna nálægðar við Tunguháls og Bæjarháls er gert ráð fyrir að umferðarukning um Hraunbæ verði óveruleg, en síðustu umferðartalningar frá 2008 sýndu að um 6.000 bílar keyri daglega fyrir framan Bónus, en um 1100 nær íbúðarbyggðinni, sem þykir viðunandi fyrir flutningsgetu götunnar.

Stæði fyrir stærri bíla verða fjarlægð og er það á ábyrgð eigenda farartækja að koma þeim fyrir innan eigin lóðarmarka, eða leigja aðstöðu annarsstaðar.

#### 6. Aðrar athugasemdir, aðstaða fyrir börn til útivistar, tímamörk við framkvæmdatíma.

Í tillögu að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir skjólríkum görðum og leiksvæðum, og er aðgengi fyrir alla bundið í kvöðum.

Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vakin er athygli athugasemdaáðila á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra. Settar eru fram tímatakmarkanir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf.

#### 7. Athugasemdir frá Veitum

Veitur hafa verið hagsmunaaðili frá upphafi verkefnisins. Ábendingar þeirra hafa verið færðir á lagfærðan uppdrátt en auk þess verða Veitur áfram hagsmunaaðili þegar kemur að framkvæmdum á svæðinu.

#### Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt með eftirfarandi lagfæringum:

1. Breytingar á greinargerð vegna lagfæringa á texta
2. Breytingar á greinargerð vegna lóðar C, m.t.t. fjölda íbúða, hönnun mannvirkja, frágang bílastæða.
3. Breytingar á greinargerð vegna ábendinga Veitna um háspennustreng
4. Breytingar á uppdrætti vegna ábendingar Veitna, háspennustrengur gerður meira áberandi, sorpgerði færð til.

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur, verkefnastjóri.

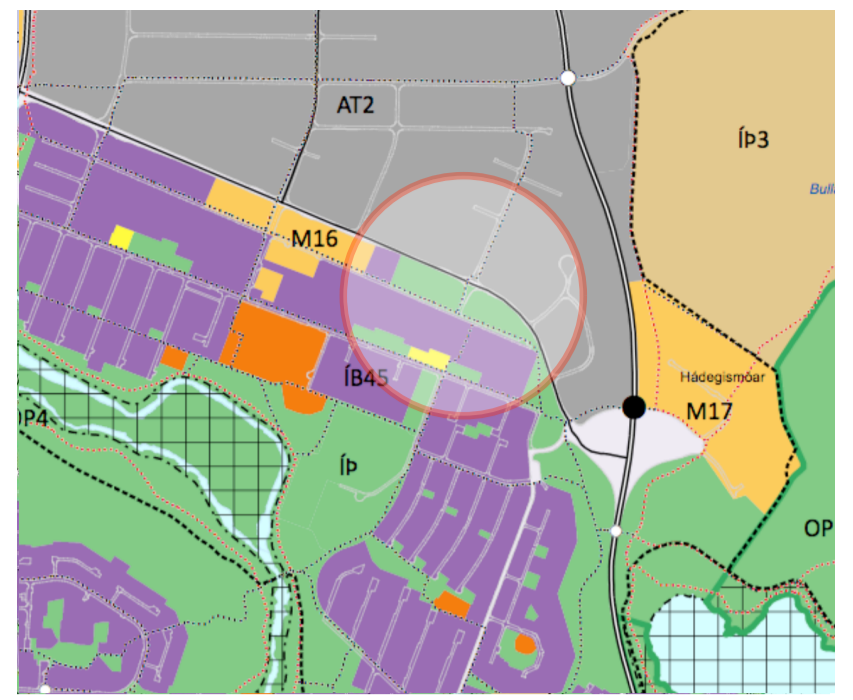




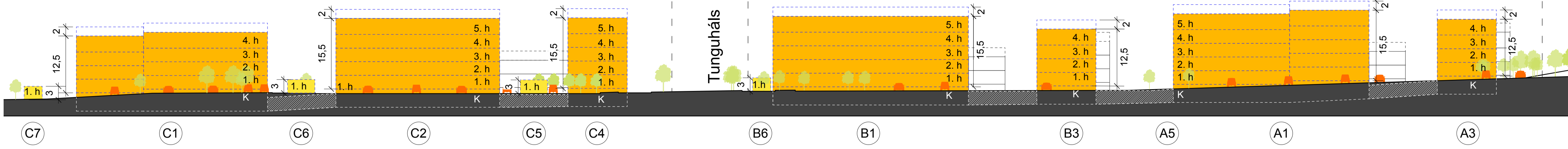
# BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG



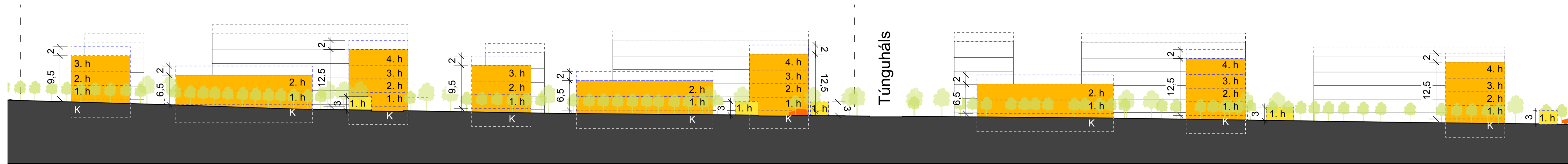
## Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



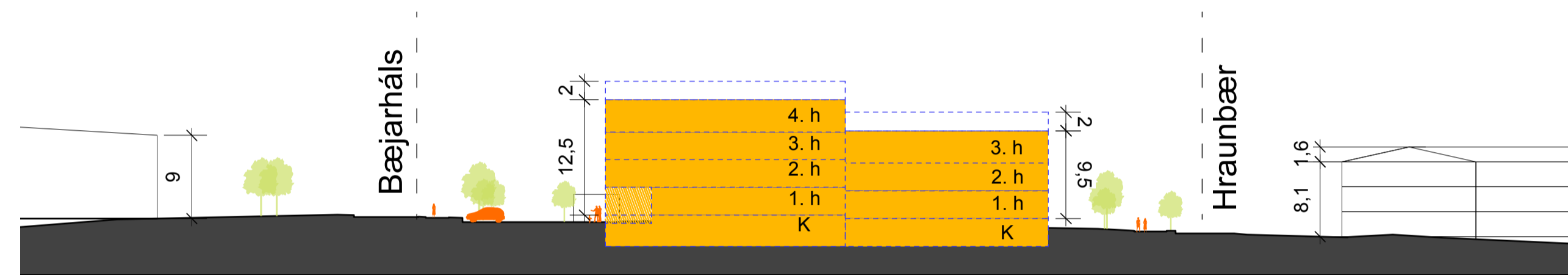
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



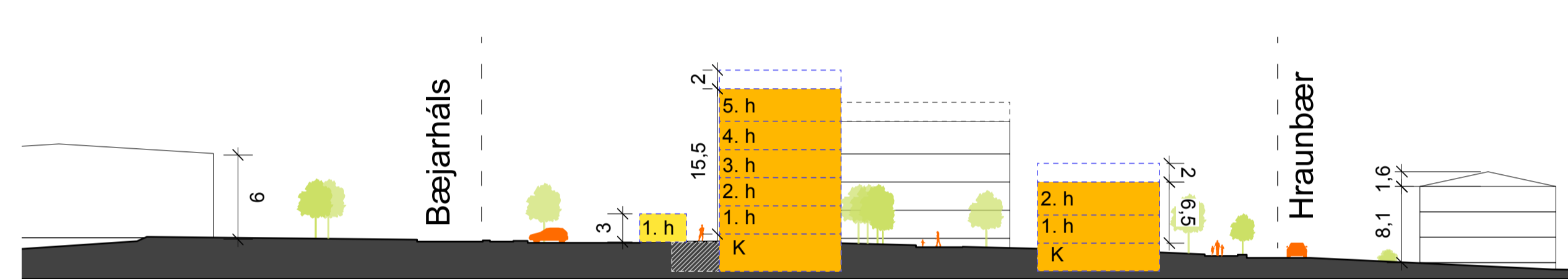
SNID 1



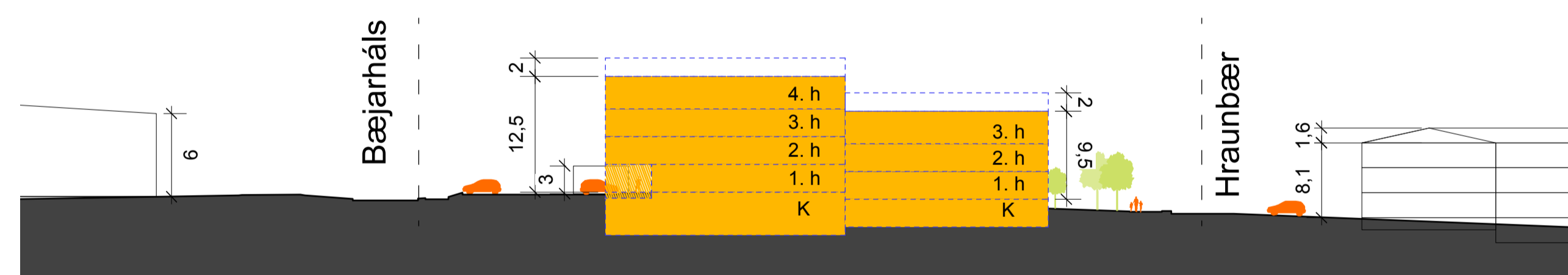
SNID 2



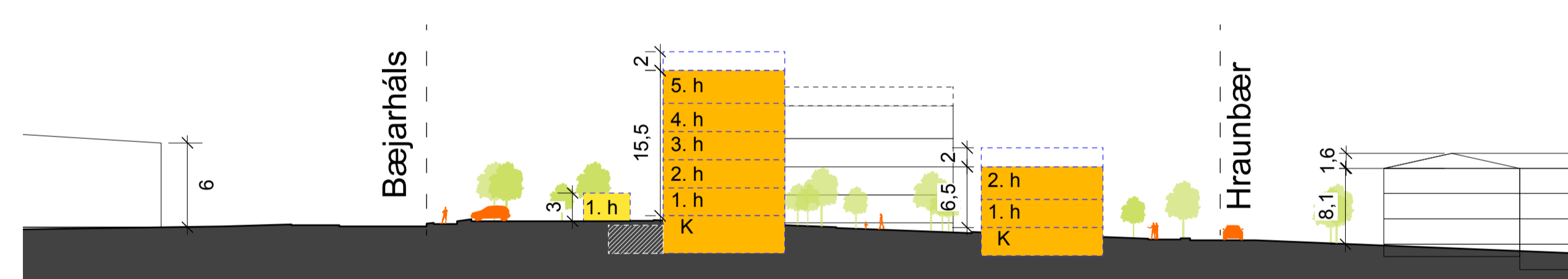
SNID 3



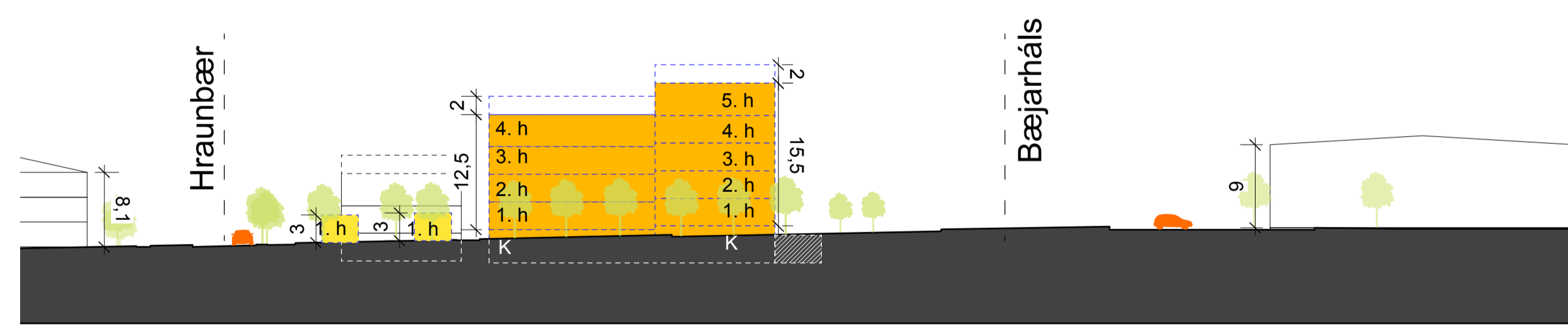
SNID 4



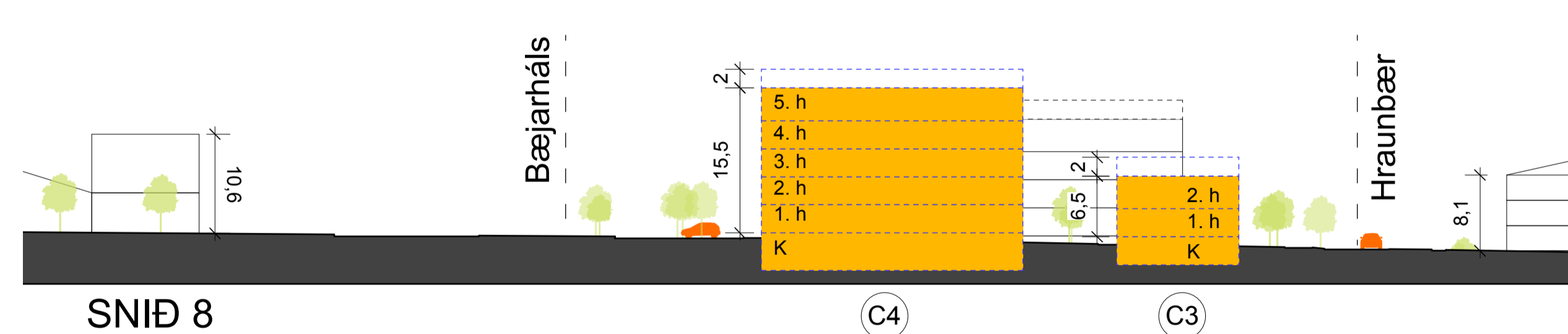
SNID 5



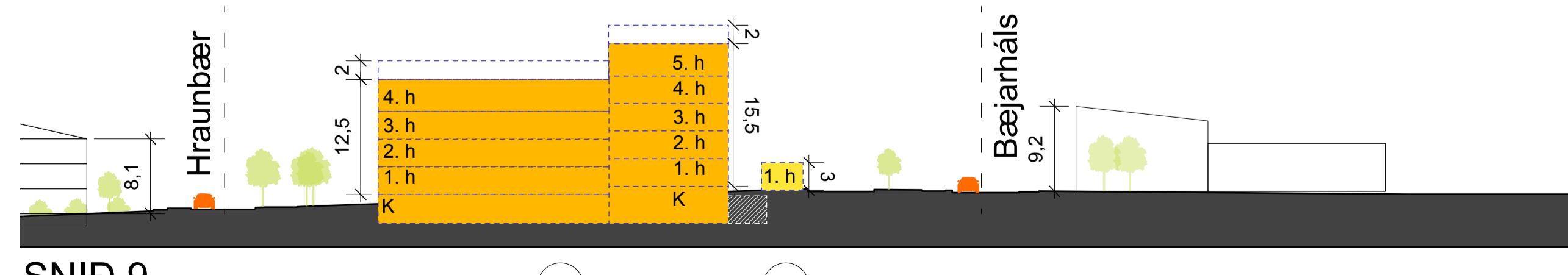
SNID 6



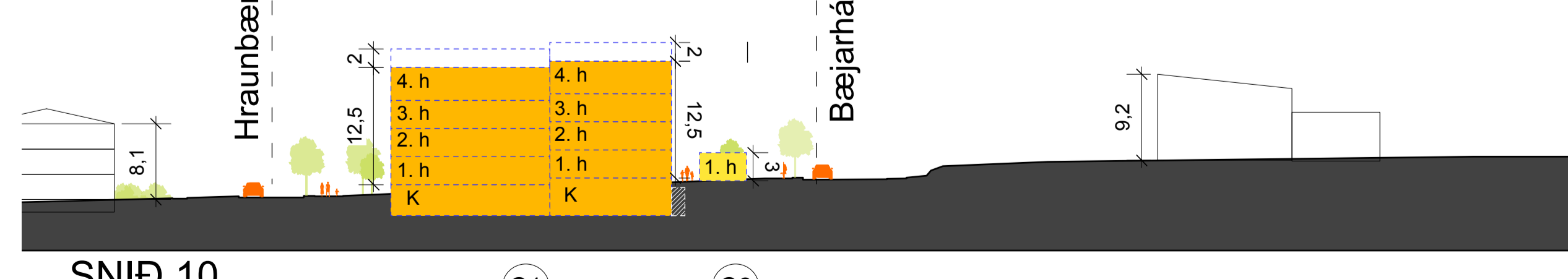
SNID 7



SNID 8



SNID 9



SNID 10

### SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar  
Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Byggingarreitur nýbyggingar  
Haltandi þak / þakgarður
- Byggingarreitur hámark, inndregin jarðhæð leyfð  
haltandi þak
- Byggingarreitur sorpskýli / spennustöð
- Þakrymi
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Byggingarreitur
- Háð
- Kjallarhæð

Deiliskipulag þetta 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

athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

2	23.3.2018	Snið, skýringar	AA
1	25.10.2017	Snið, skýringar	FK
Utgáfa	Dags	Skýring	Br.af

## A2F ARKITEKTAR

ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF  
Laugarvegji 26, 101 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is  
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAI kt. 120975-5879  
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

### Bæjarháls - Hraunbær

#### Nýtt deiliskipulag

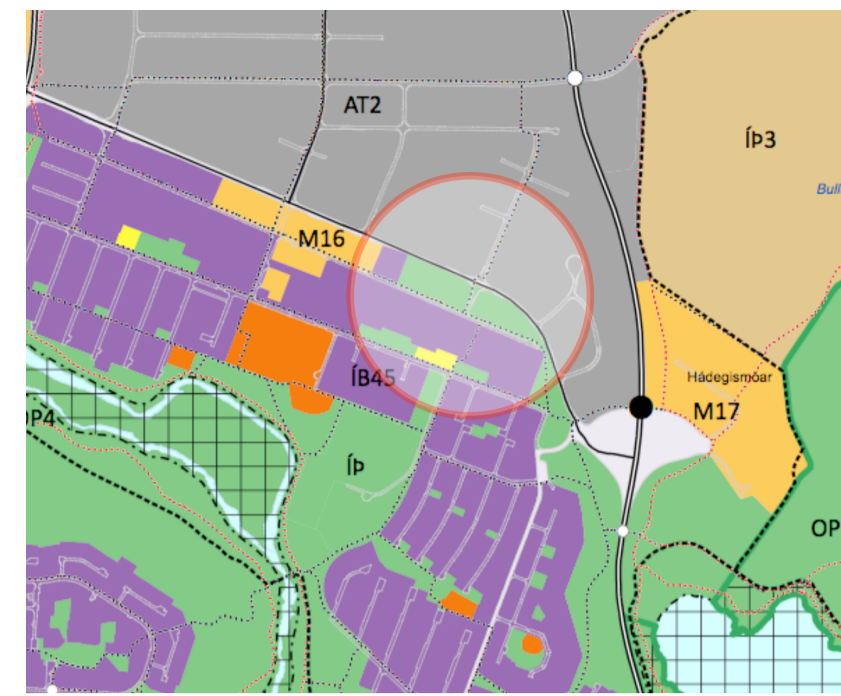
Dagsetning	Mælikvarði	Bláðasterð
12.10.2017	1:500	A1
Númer:	Utgáfa	Yfirfarð af
3 / 4	SJF, SLT	AA, FK



# BÆJARHÁLS - HRAUNBÆR: NÝTT DEILISKIPULAG

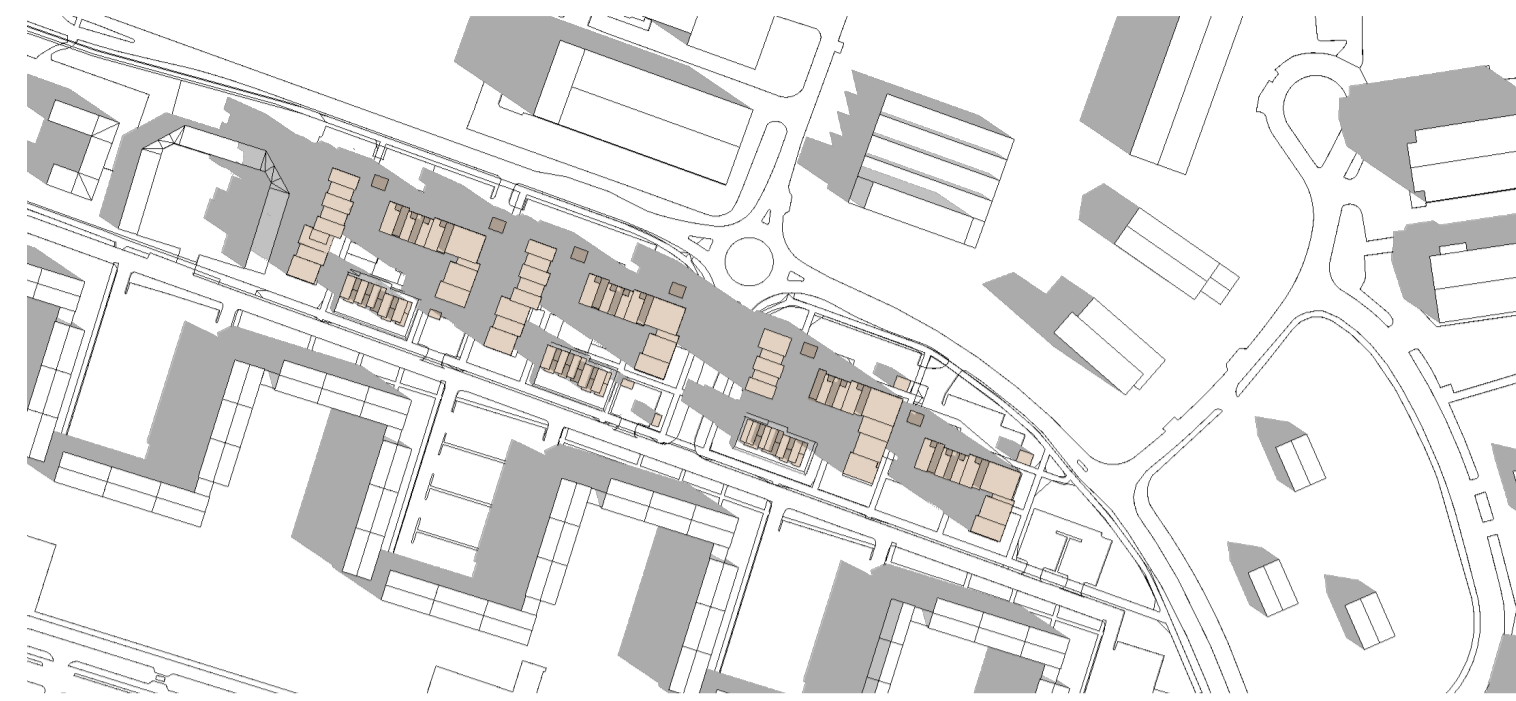


## Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

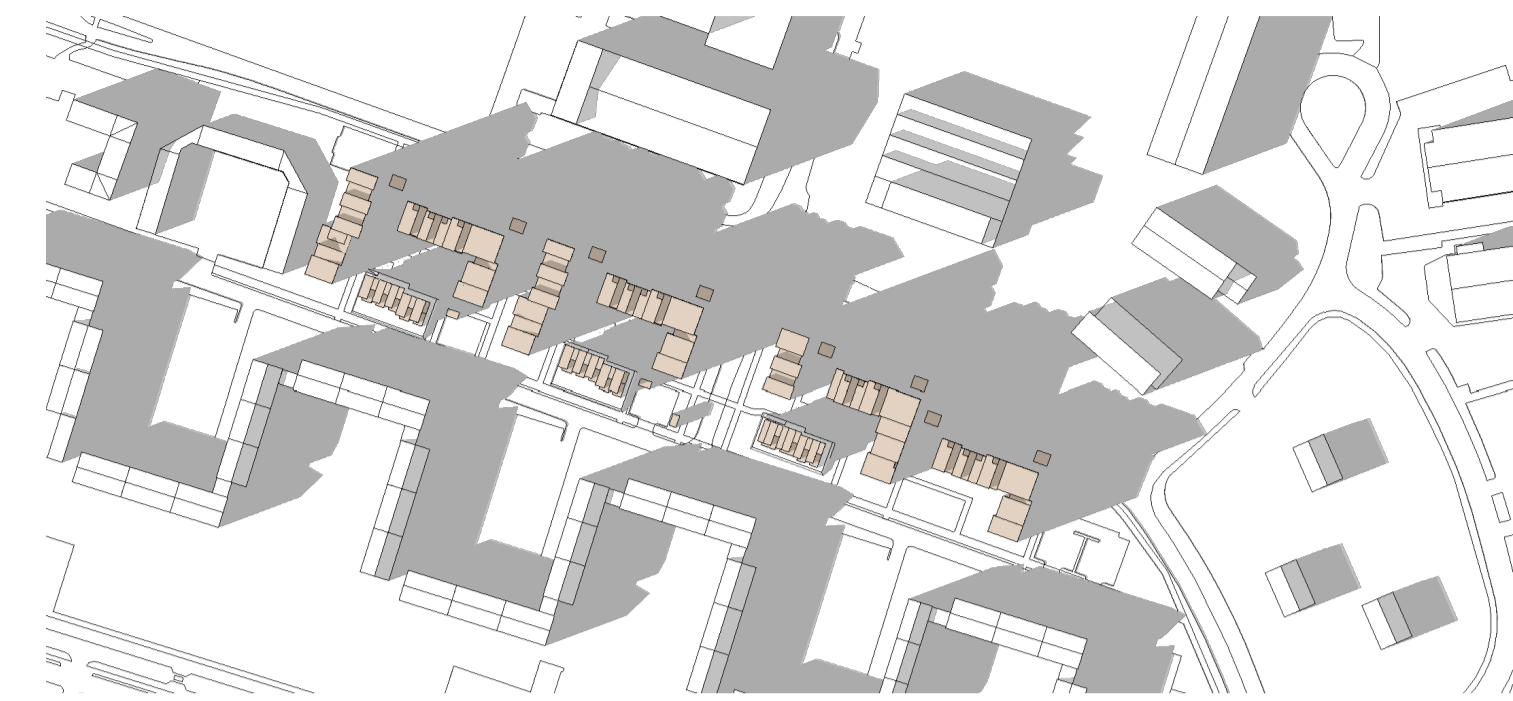
### SKUGGAVARP



Jafndægur kl. 9



Jafndægur kl.13



Jafndægur kl.17



Sumarsólstöður kl. 9



Sumarsólstöður kl.13



Sumarsólstöður kl.17

### SKÝRINGARMYNDIR



Horft yfir íbúðabyggðina úr suðvestri



Garður á reit A



Horft yfir íbúðabyggðina úr suðaustri



Götumynd við Hraunbæ horft í vestur

Deiliskipulag þetta 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\_\_

2	23.03.2018	Skýringarmyndir	AA
1	25.10.2017	Skýringarmyndir	FK
Útgáfa	Dags	Skýring	Br.af

## A2F ARKITEKTAR

ARKITEKTUR · SKIPULAG · VISTVÆN HÖNNUN · RÁÐGJÖF

Laugarvegji 26, 101 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is  
 Aðalheildur Atladóttir, arkitekt FAJ kt. 120975-5879  
 Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

### Bæjarháls - Hraunbær

#### Nýtt deiliskipulag

Dagsetning 12.10.2017 Mælikvarði Blaðstærð A1

Númer: 4 / 4 Útgáfa Teiknað af SJF, SLT Yfirfarið af AA, FK