

SKILMÁLAEINING

---

# 6.3.26

Breiðholt  
Efra Breiðholt

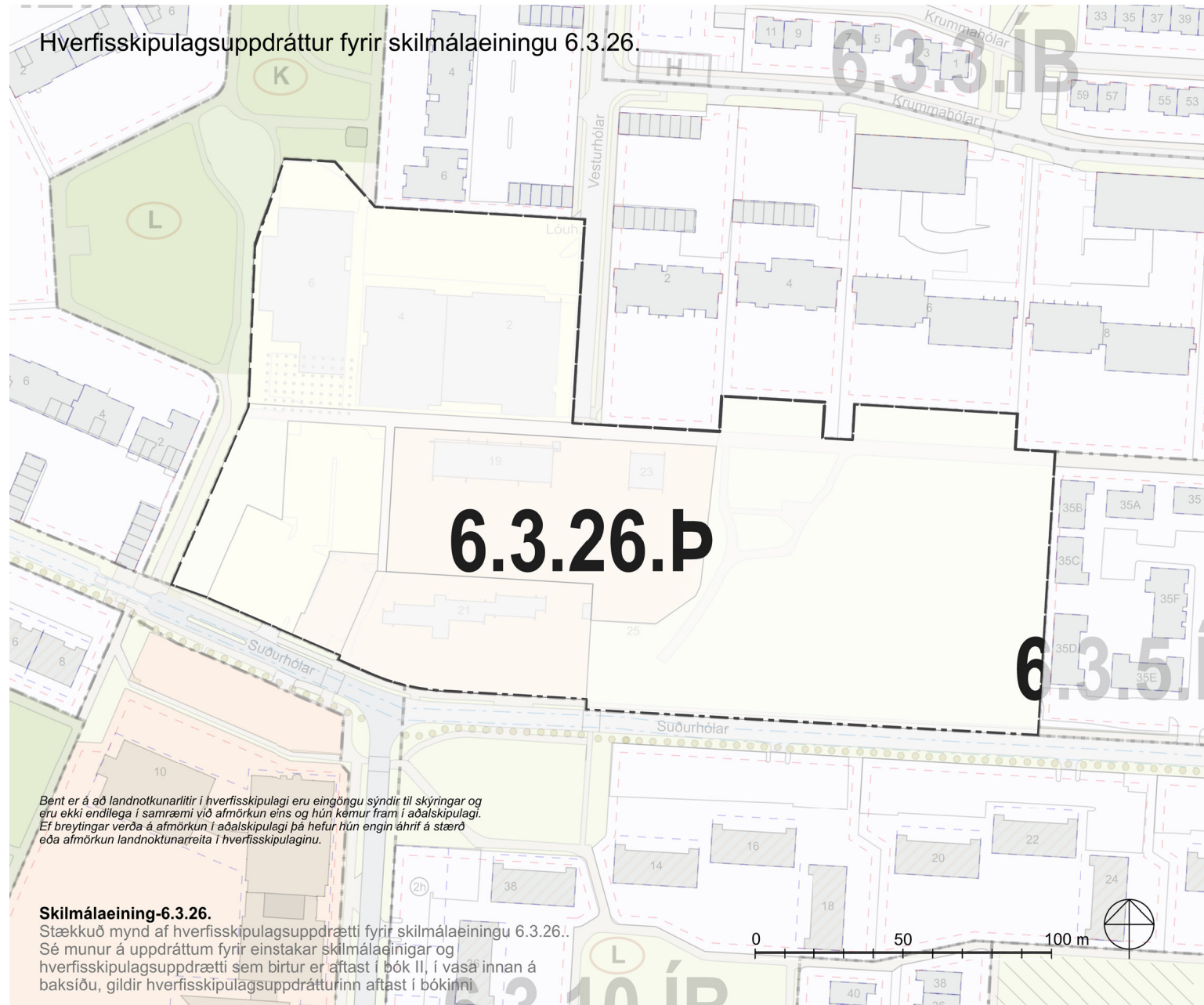
Skilmálaeining  
6.3.26 Suðurhólar/Lóuhólar - þróunarsvæði



**Skilmálaeining 6.3.26**  
Loftmynd sem sýnir  
afmörkun  
skilmálaeiningarinnar í  
hverfinu.



# Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.26.



Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunareita í hverfisskipulaginu.

### Skilmálaeining-6.3.26.

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrátti fyrir skilmálaeiningu 6.3.26.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrátti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksiðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

### Skýringar

#### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

#### Opin svæði - Borgarland

- H Hverfisgerður: Gerðar innan Hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við götur/mi og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði: Hefubundið leiksvæði með gróði og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og iverisvæði
- K Kyriátt svæði: Eftað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá heitum umferðaríðum
- Vatn

#### Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bilastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustigar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastigur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi uncirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

#### Annað

- \* Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa

#### 6.1.1 IB

- IB: Íbúðarbyggð
- S: Samfélagsþjónusta
- M: Miðsvæði
- OP: Opin svæði
- B: Borgargata
- P: Þróunarsvæði
- VP: Verslun og þjónusta
- Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruerkermi
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun götur/yma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Hámarkshæðir bygginga



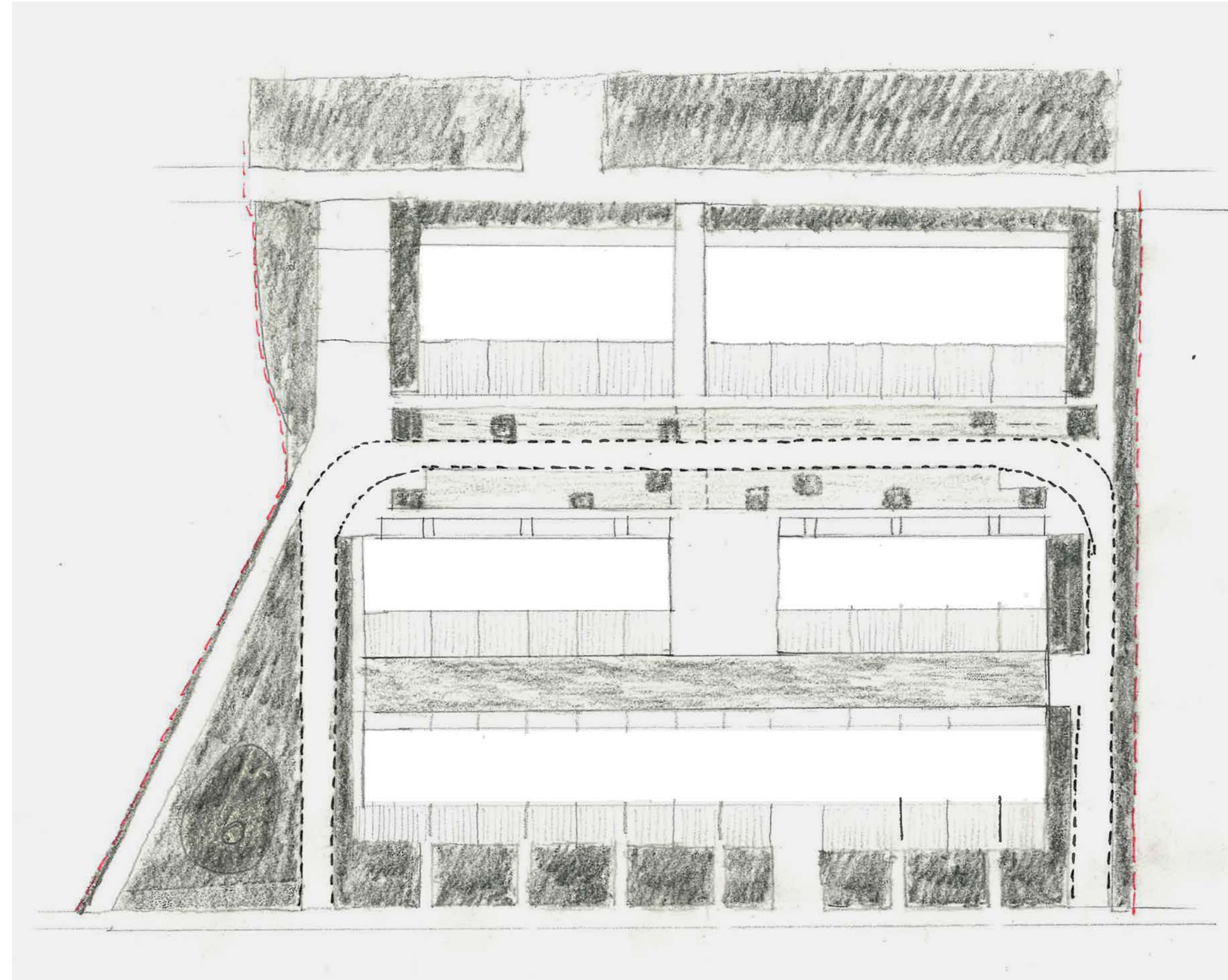
## Um skilmálaeiningu

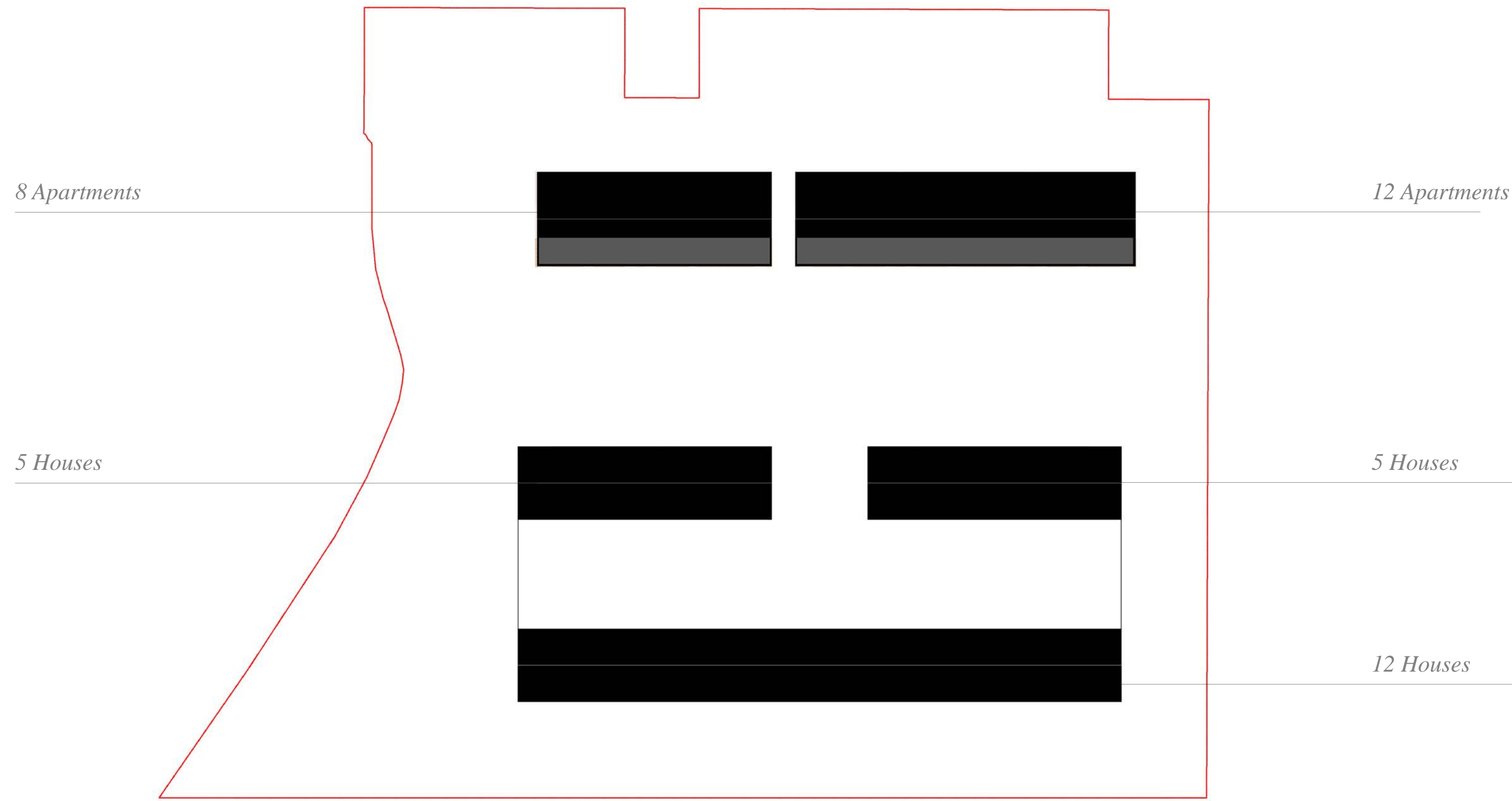
- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Einingin nær yfir verslunarmiðstöðina Hólagarð (Lóuhólar 2-6 ásamt bílastæðalóð), leikskólana Suðurborg og Hólaborg (Suðrhólar 19 og 21) ásamt óbyggðu milli leikskólalóðanna og lóðarinnar Suðrhólar 35. Lóuhólar 6 er tveggja hæða verslunar- og skrifstofuhúsnæði en Lóuhólar 2-4 eru á einni hæð. Suðrhólar 19 er leikskólabygging á tveimur hæðum en leikskólinn við Suðrhóla 21 er á einni hæð.
- Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld inn í hverfisskipulag.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 6.3 og mun fá númerið 6.3.26.

## Helstu áherslur

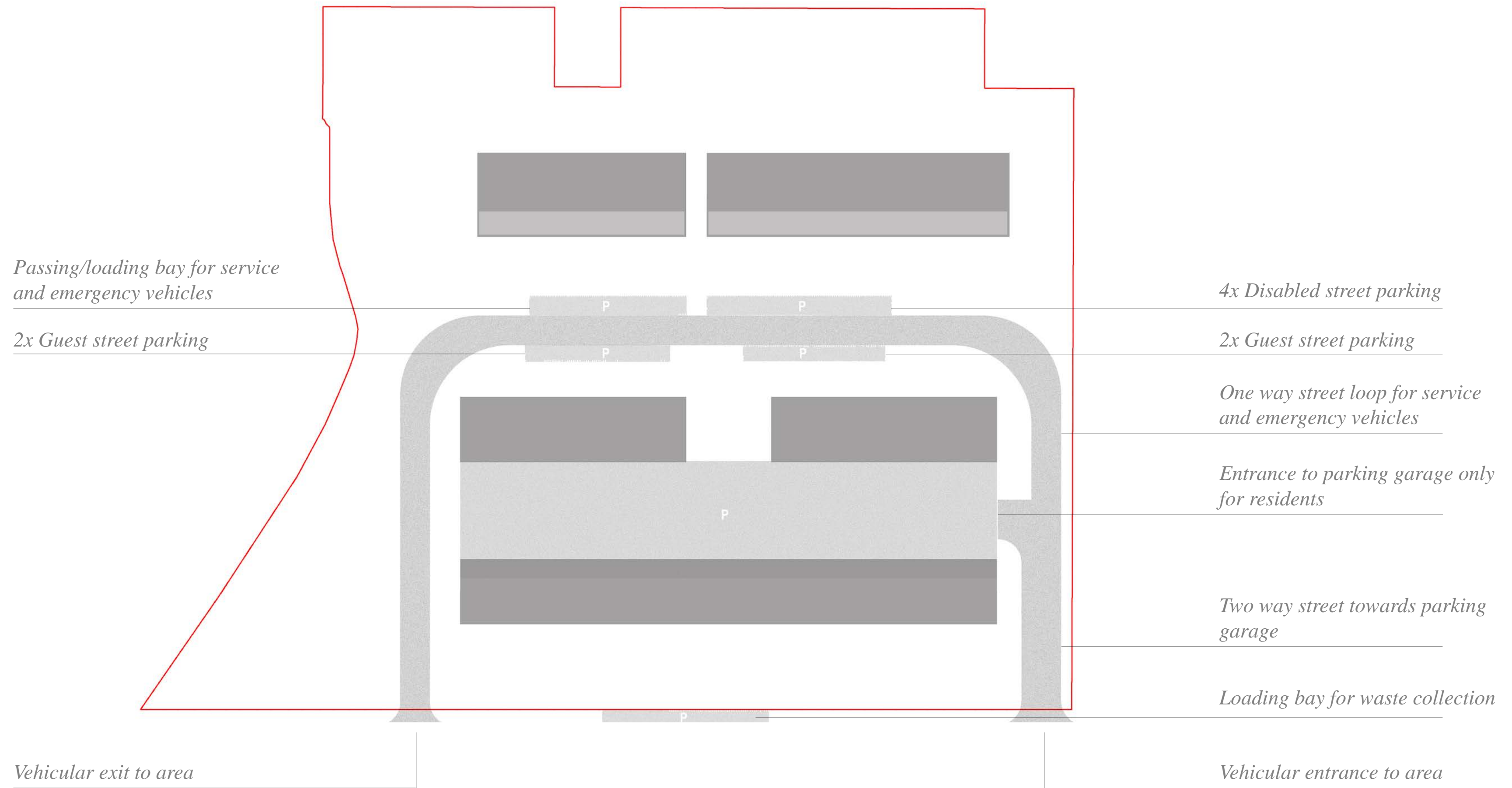
- Einingin er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 85 (Suðrhólar-Lóuhólar) í gildandi aðalskipulagi. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni í Hólahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðabygging. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreinum fyrir hverfiskjarna.

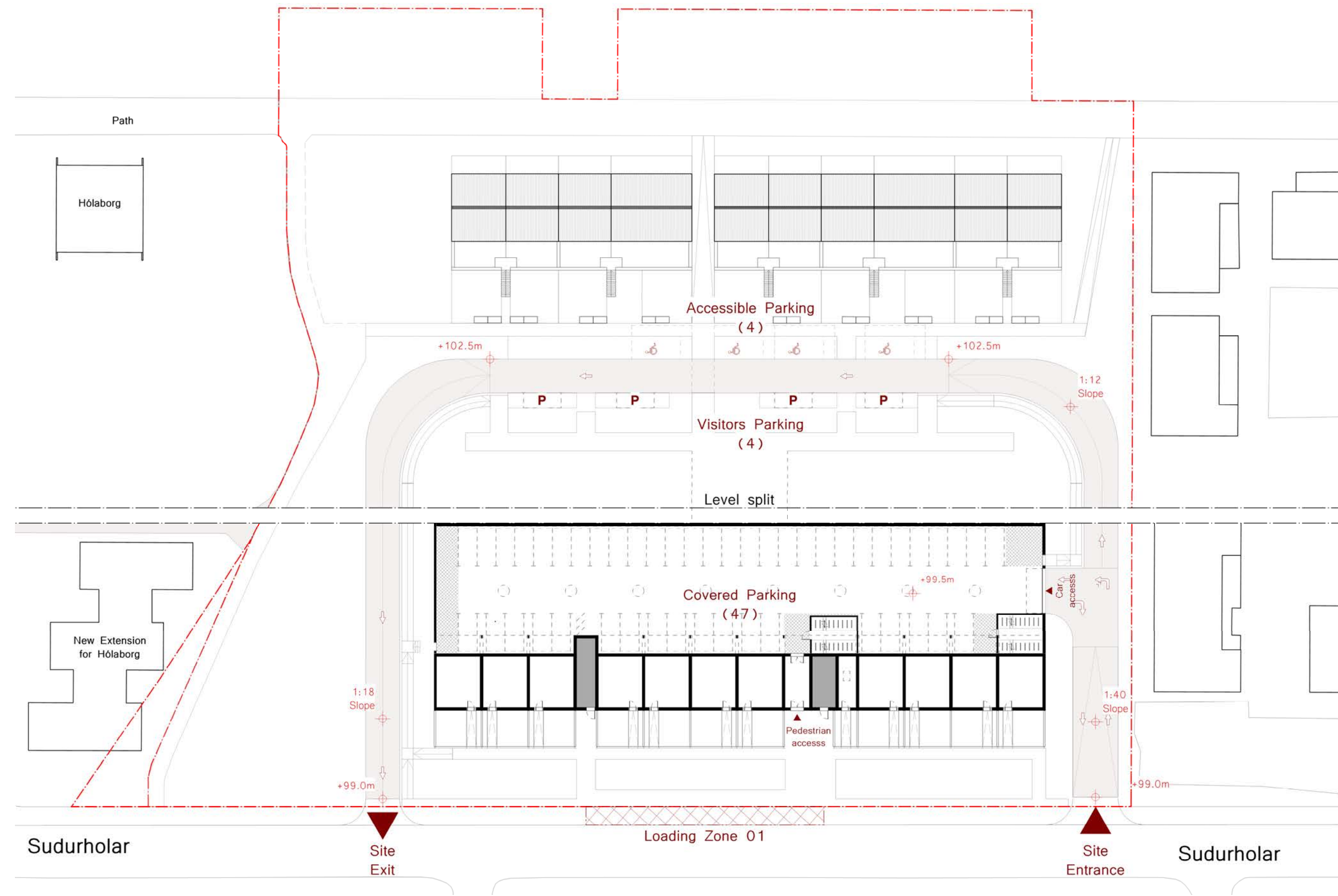






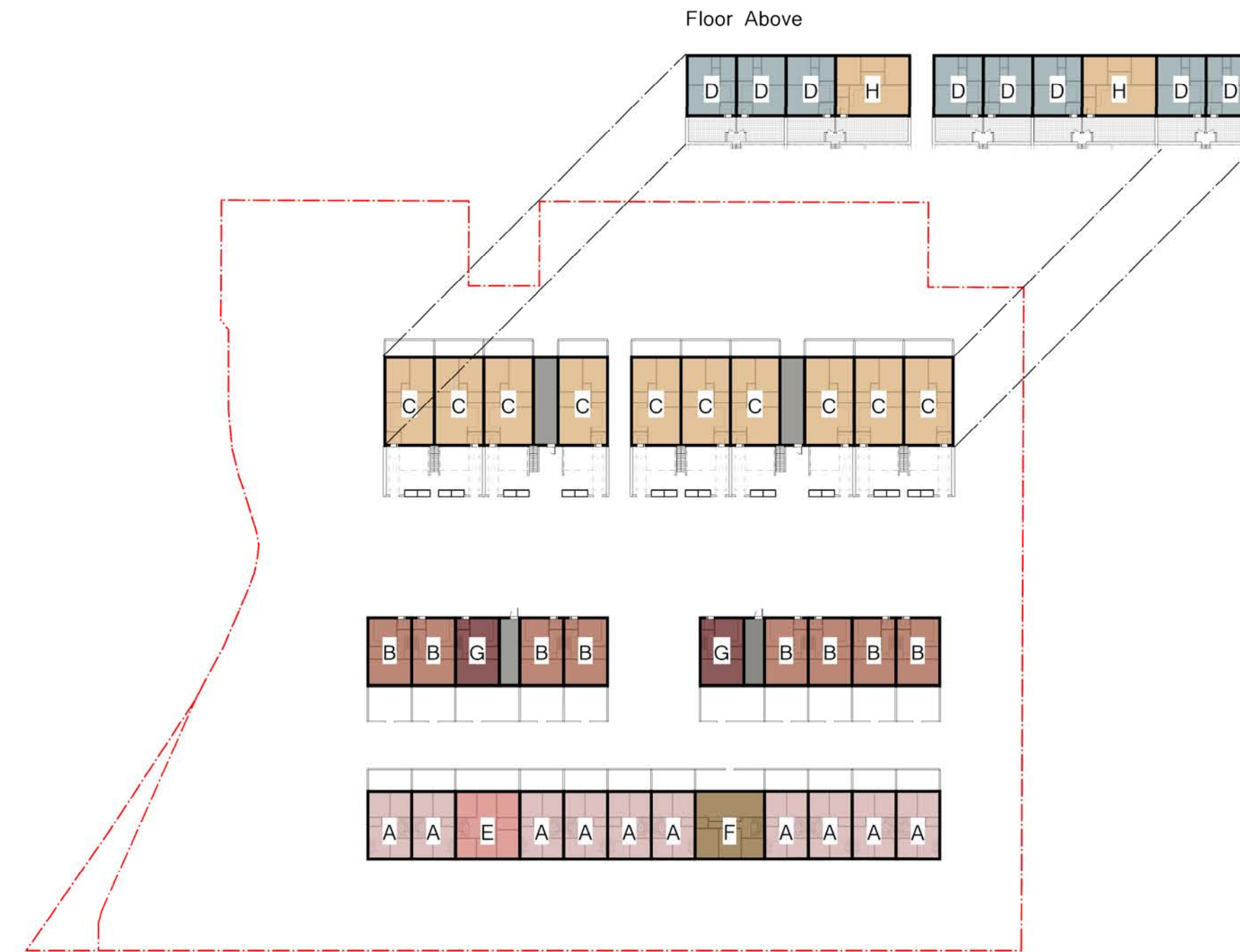


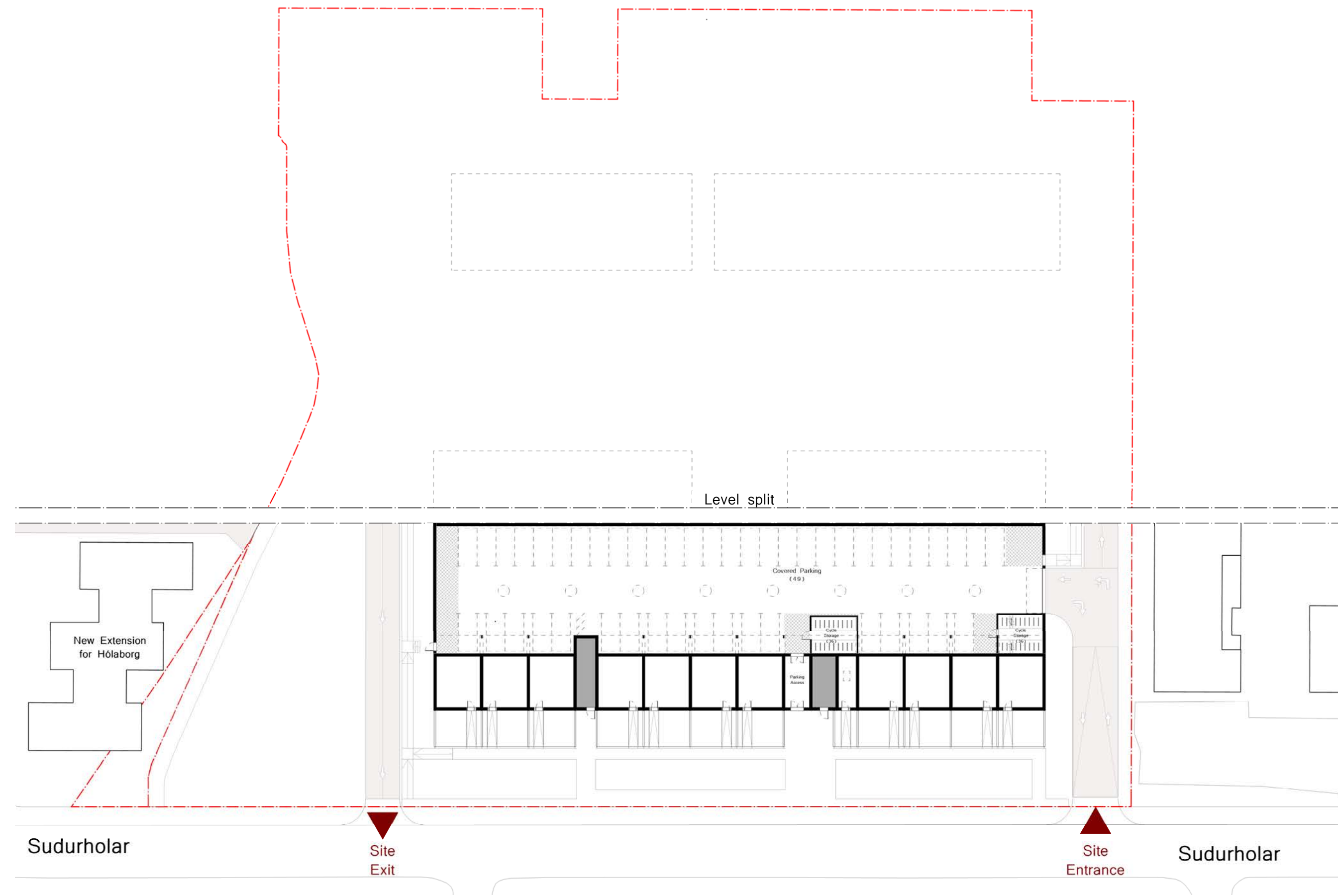




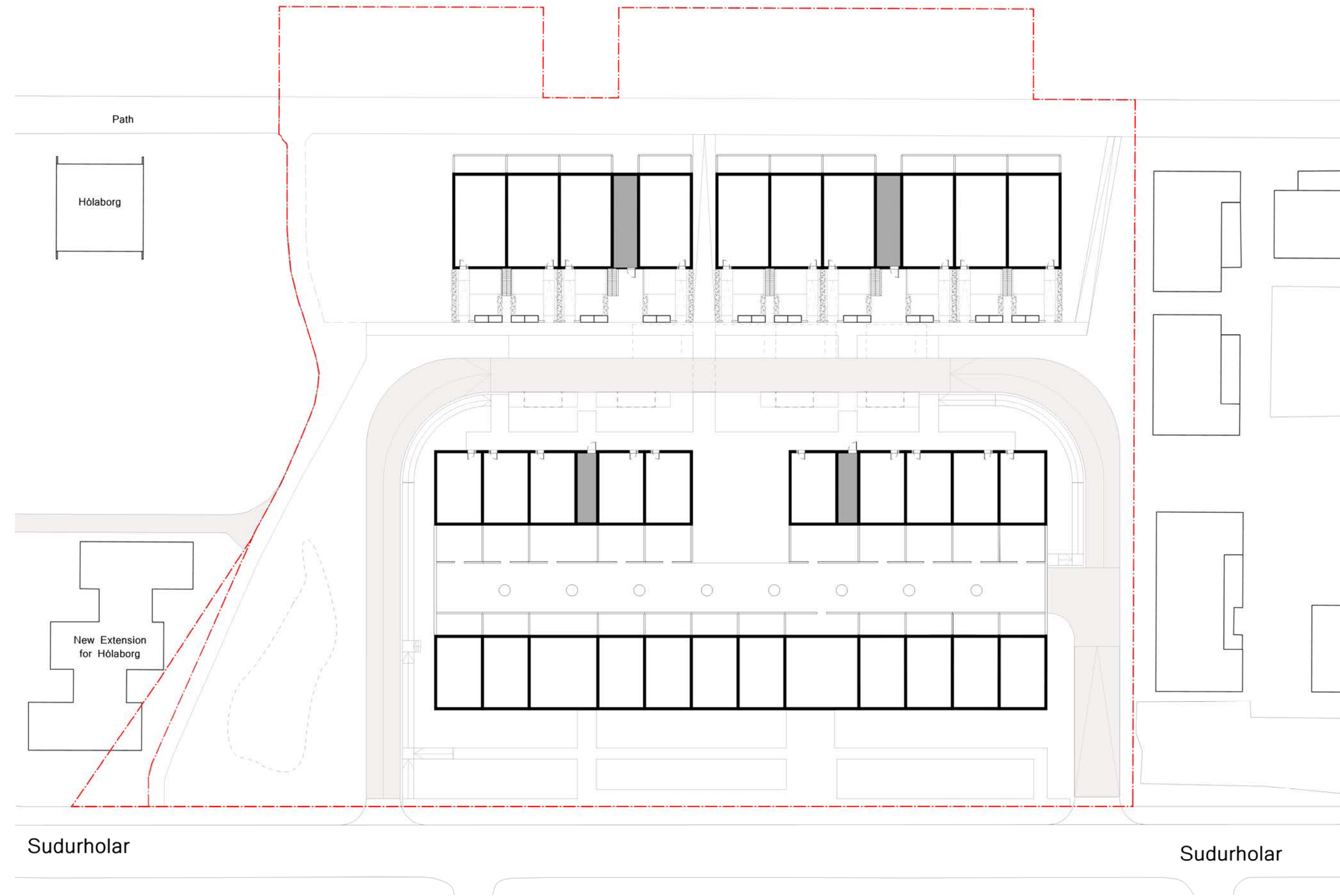
Development Typology Plan  
Option 1: 42 Units

- x 10 Typology A: 92m<sup>2</sup>  
2 storey  
3 Bed 5 persons
- x 8 Typology B: 106m<sup>2</sup>  
2 storey  
3 Bed 6 persons
- x 10 Typology C: 80m<sup>2</sup>  
1 storey  
2 Bed 4 persons
- x 8 Typology D : 54m<sup>2</sup>  
1 Storey  
1 Bed 2 persons
- x 1 Typology E: 120m<sup>2</sup>  
2 storey  
3 Bed 6 persons
- x 1 Typology F: 86m<sup>2</sup>  
2 storey  
2 Bed 4 persons
- x 2 Typology G: 133m<sup>2</sup>  
2 storey  
4 Bed 6 persons
- Floor Above
- x 2 Typology H : 83m<sup>2</sup>  
1 Storey  
2 Bed 2 persons

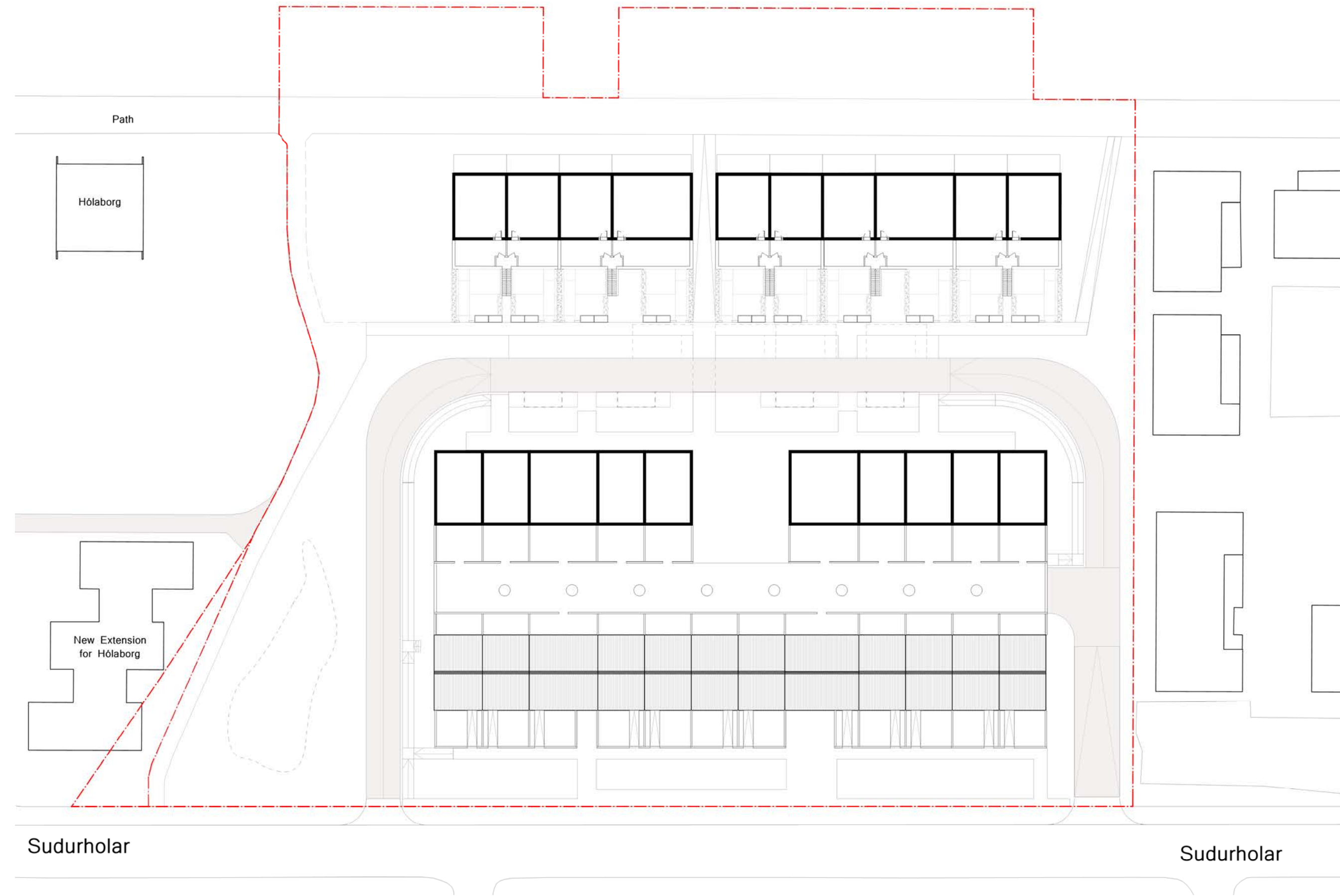




Ground Floor Plan Houses - Parking Garage



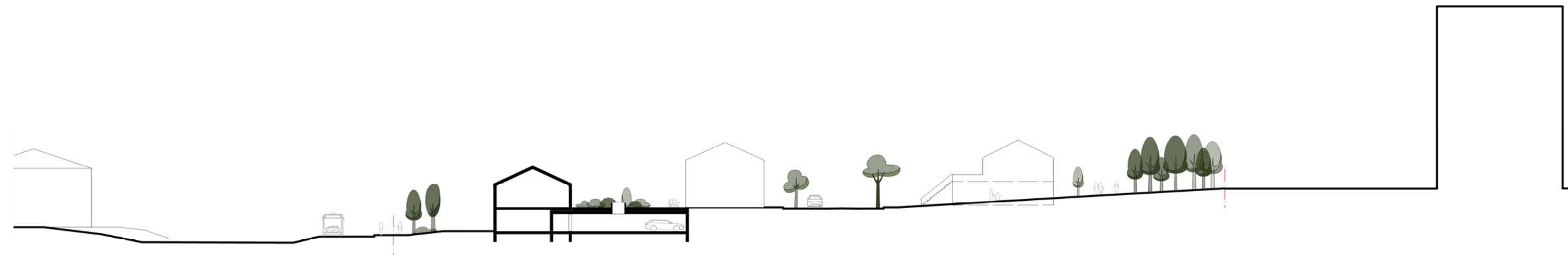
First Floor Plan Houses- Parking Deck / Ground Floor Plan Houses and Apartments



Second Floor Plan Houses / First Floor Plan Houses and Apartments



Existing Section BB  
1:500



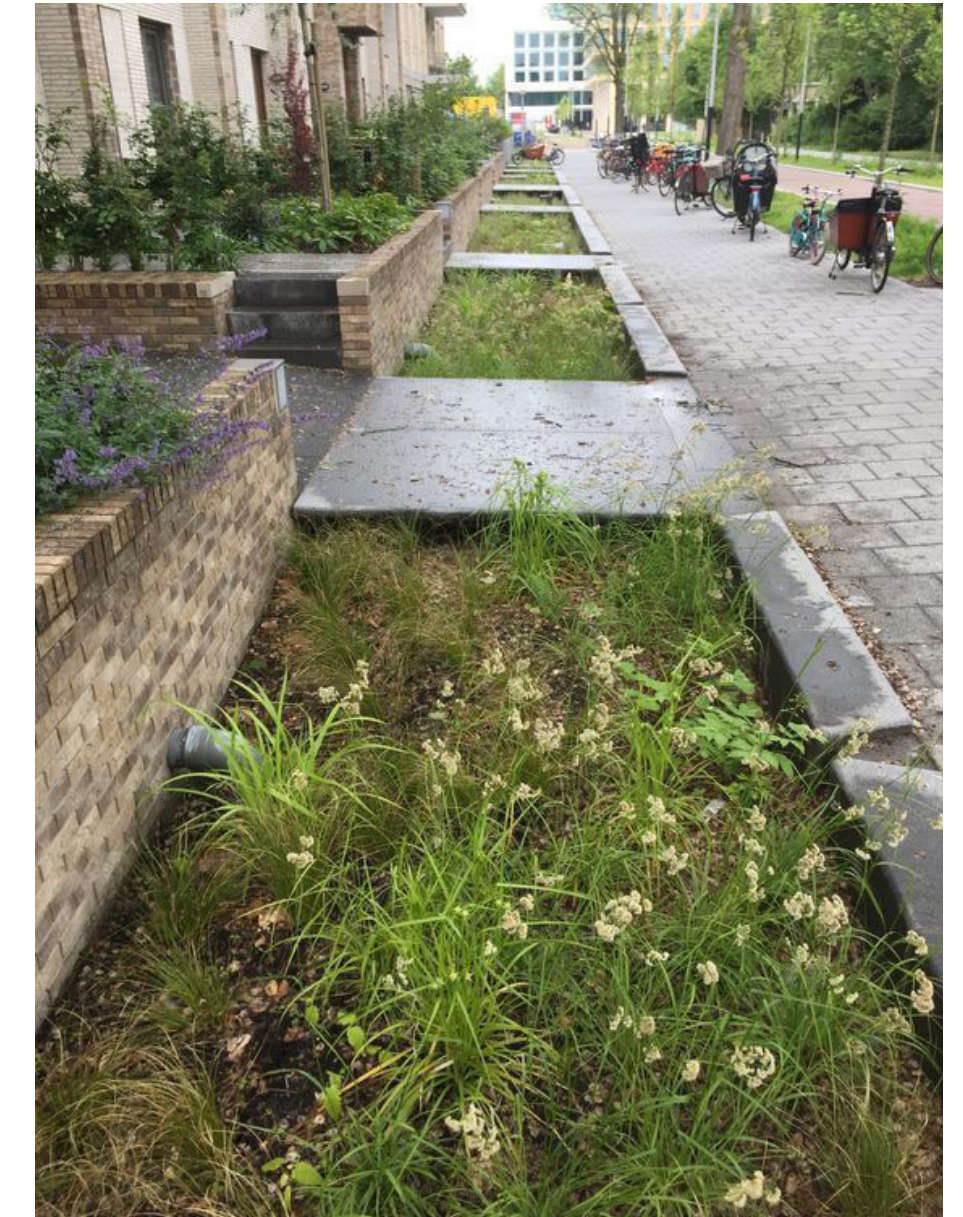
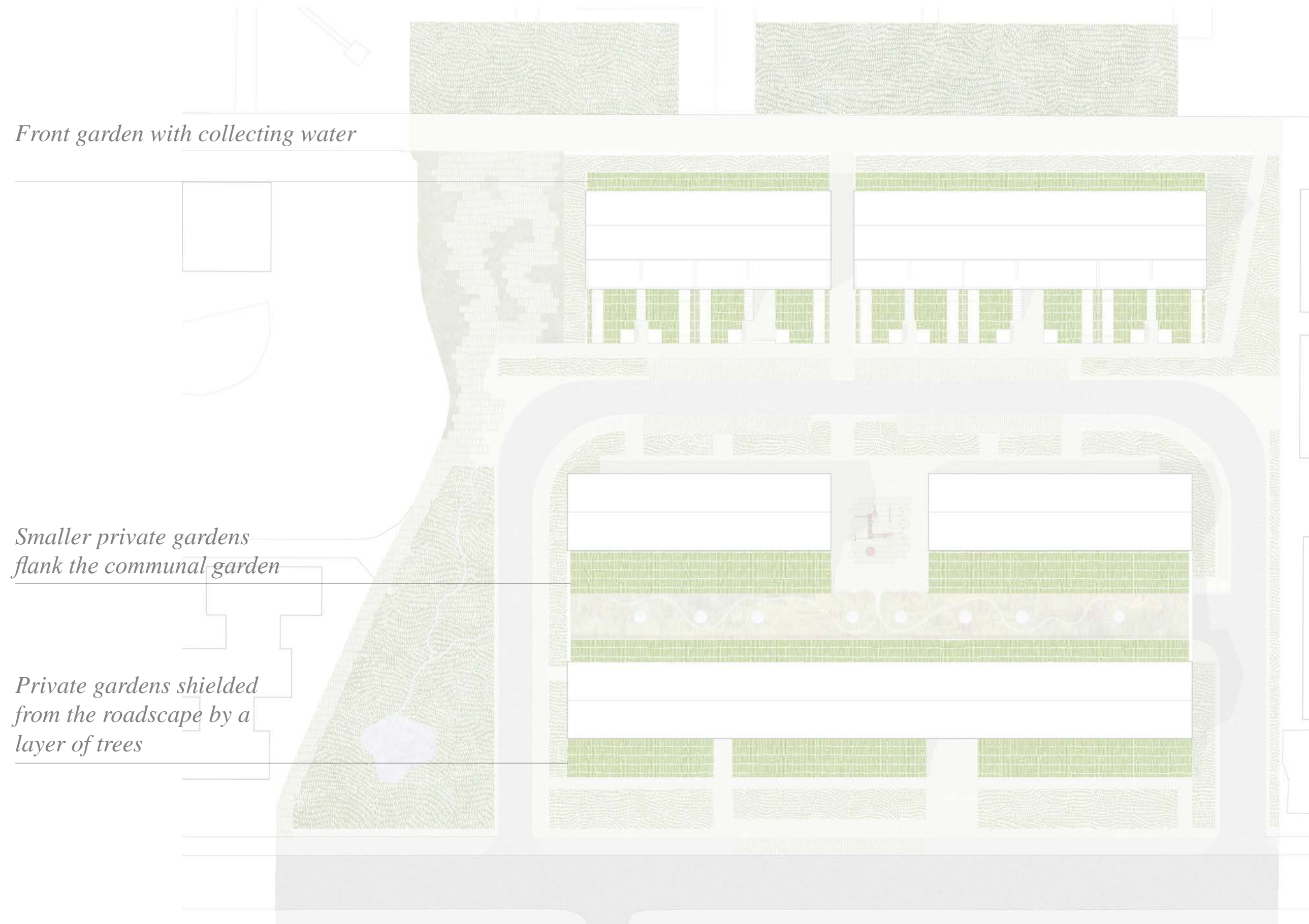
Proposed Section BB  
1:500



Smaller private gardens next to a larger communal garden



DIAGRAM PRIVATE GARDENS

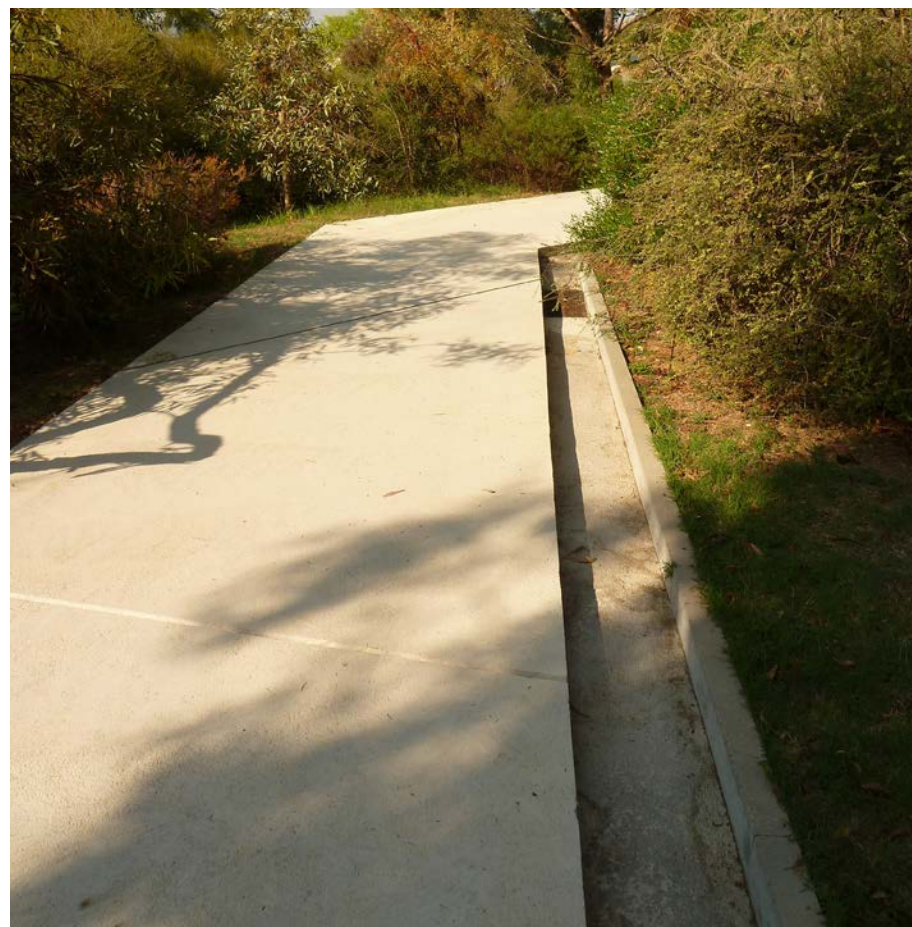


Northern Boundary - separation from path

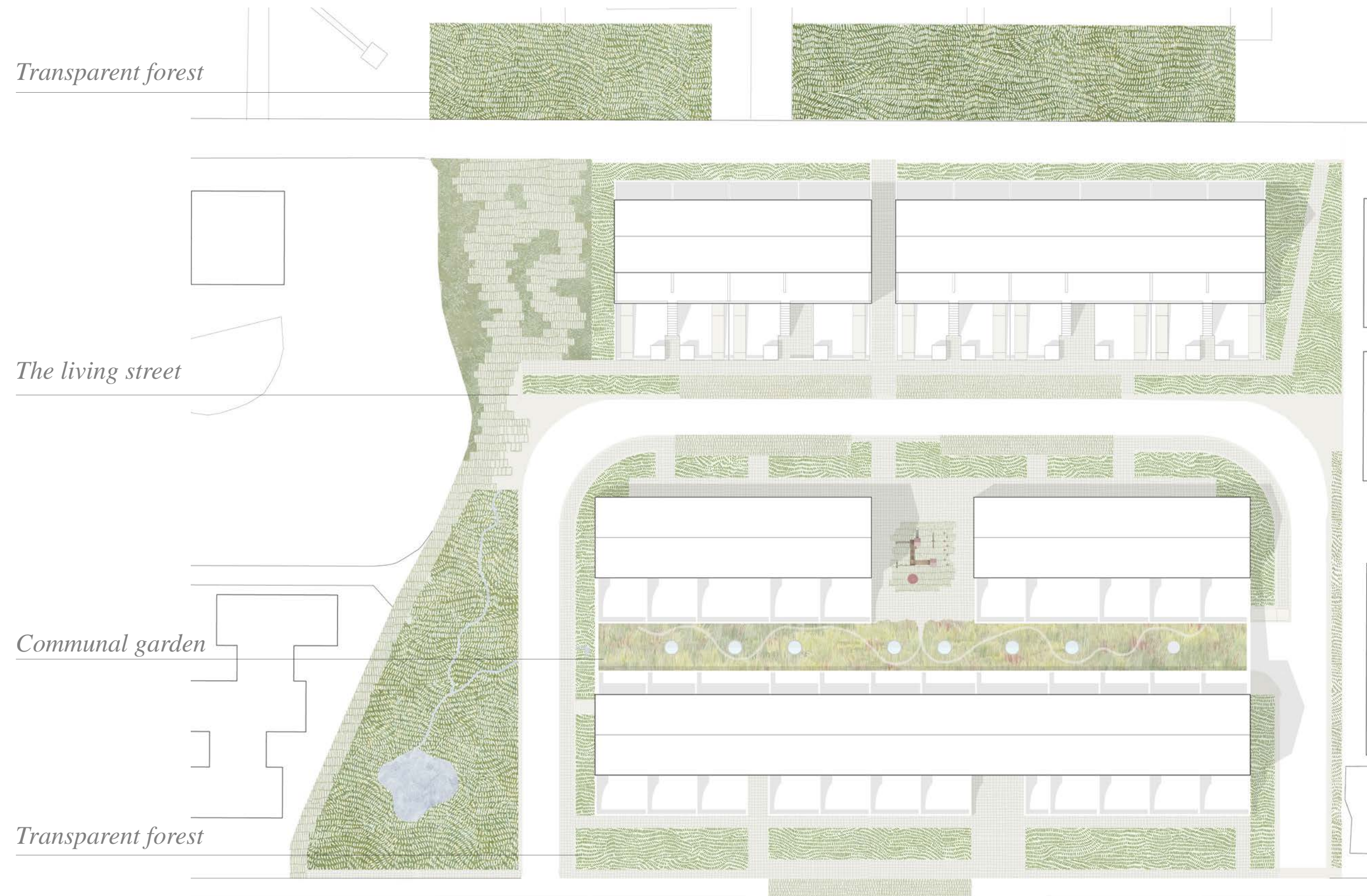




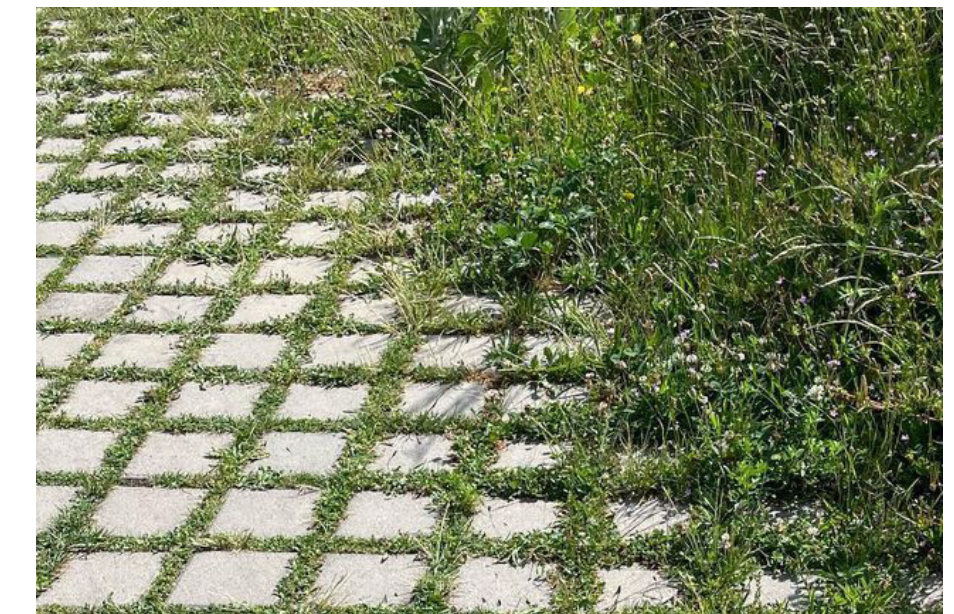
Planting Pockets to the new 'living street'



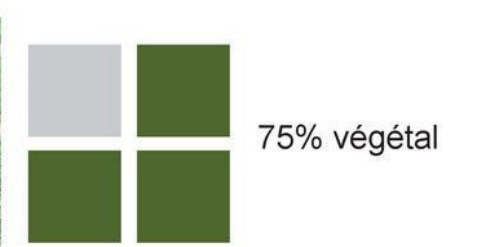
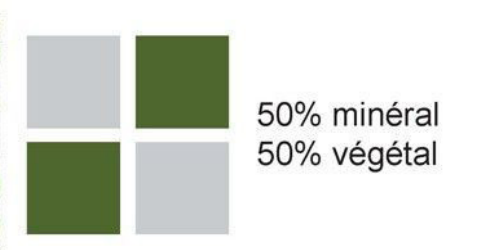
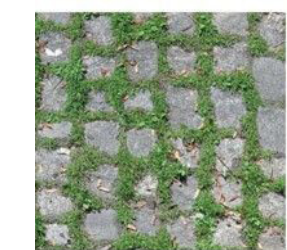
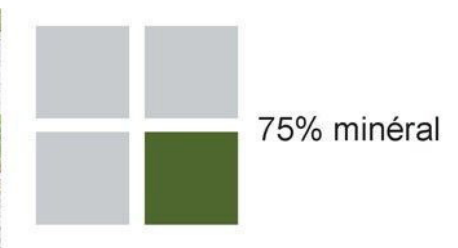
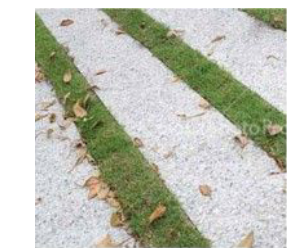
Concrete paths bound by planting



Permeable parking surfaces for passing bays / visitor parking



Concrete pavers - low cost but attractive solution



Asphalt to be restricted to essential traffic routes

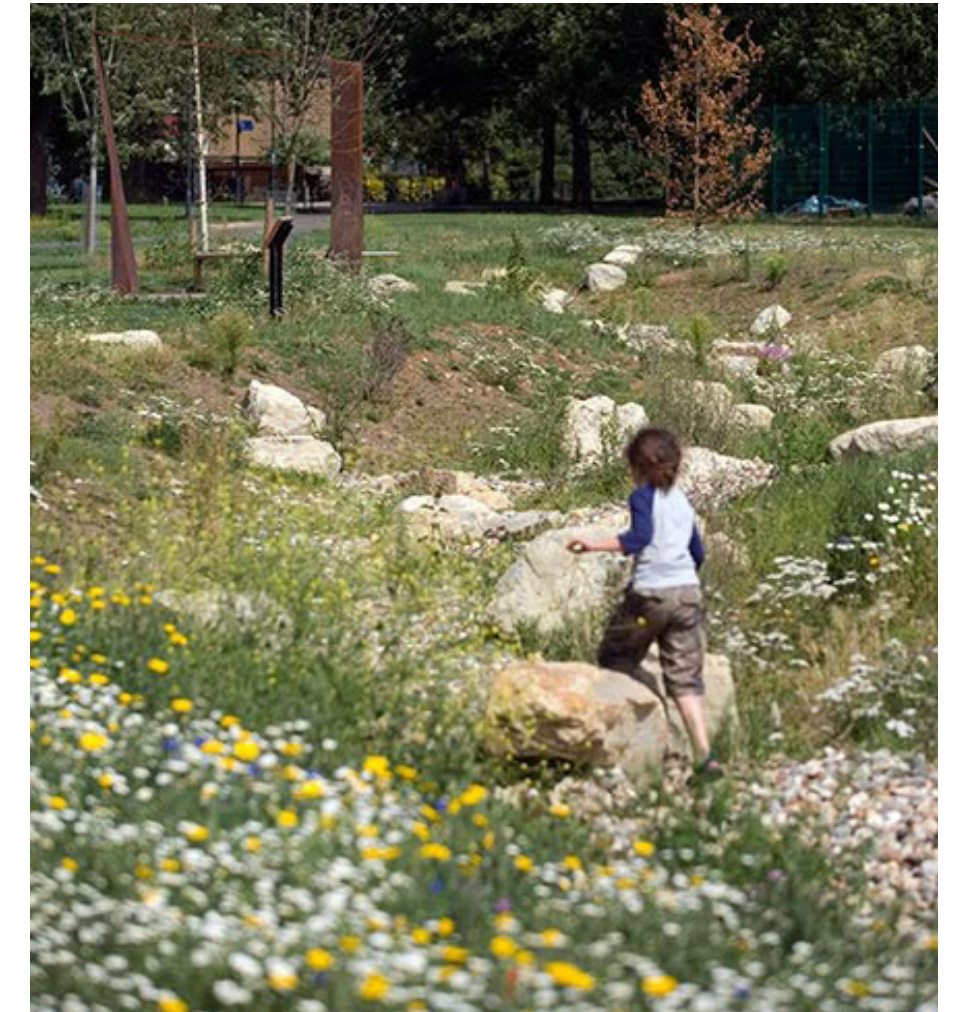
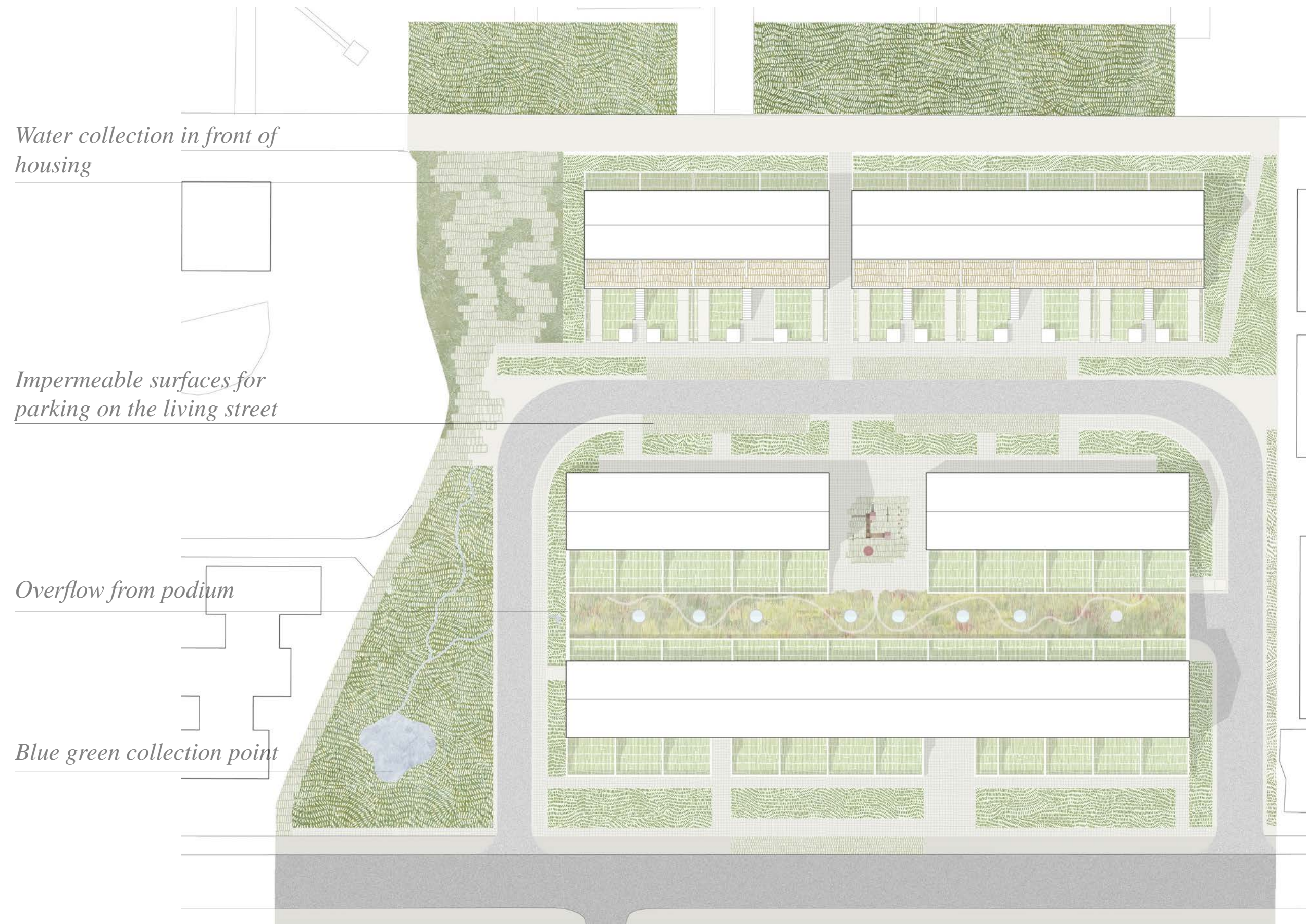
DIAGRAM PUBLIC GREEN AND PEDESTRIAN PATHS



Rain Garden at a large scale for wildlife



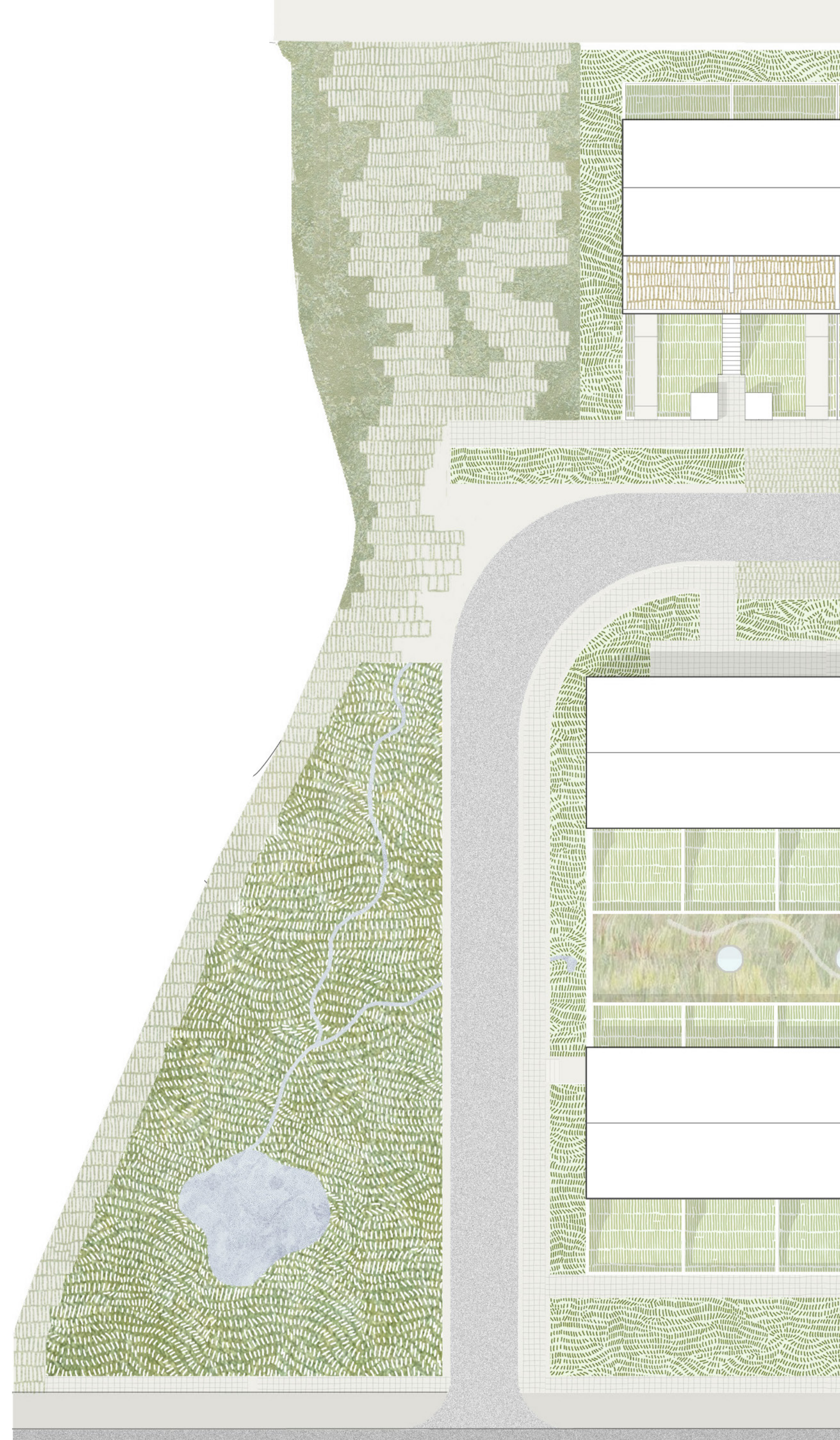
DIAGRAM PRIVATE AND PUBLIC SPACES



Multifunctional green spaces for water collection and play

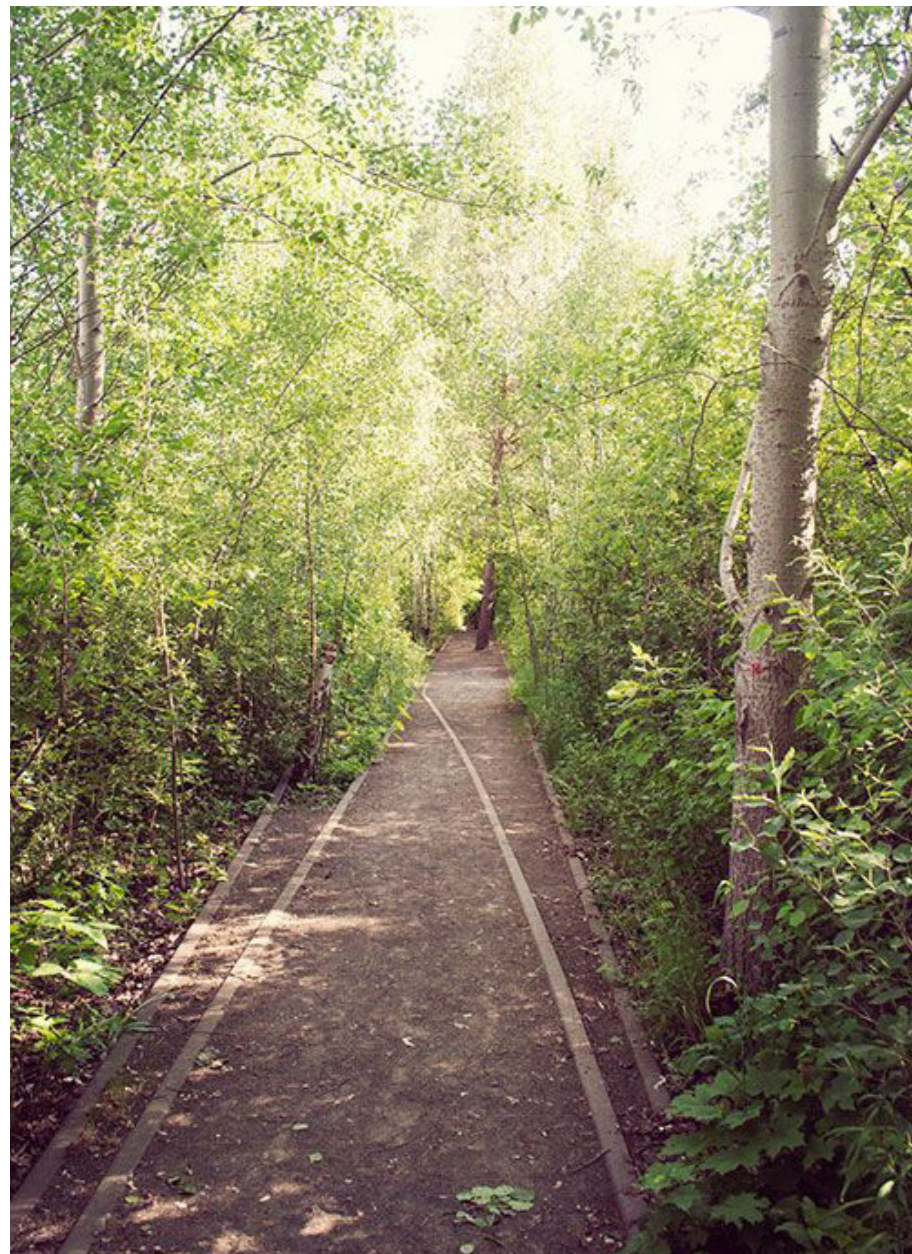


Architectural overflow to podium deck

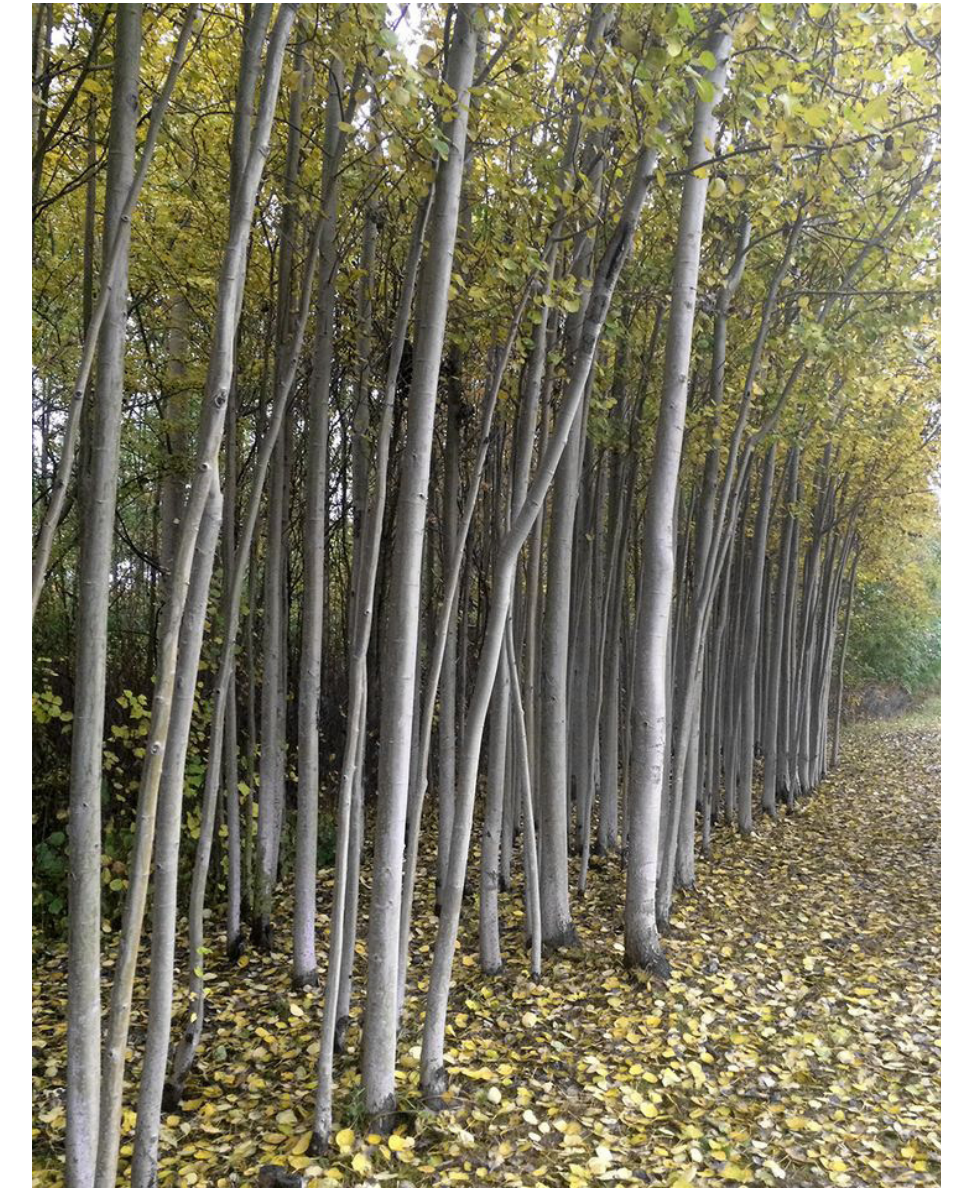




Larger trees imbedded in public space



Pathways and roads bound by planting



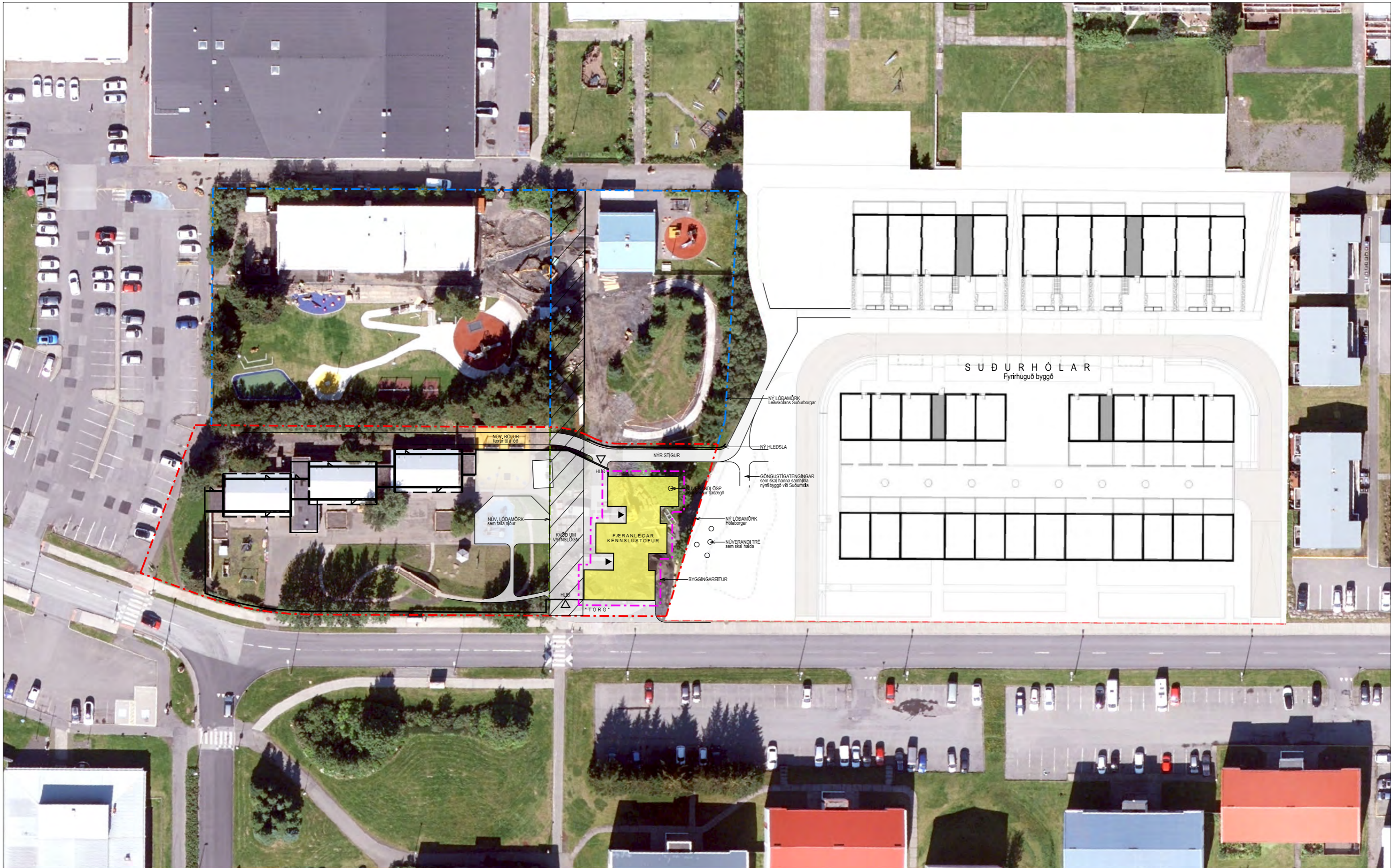
The transparent forest to the north and south boundaries of the site



Smaller trees and shrubs in communal semi private garden

DIAGRAM ROOF PLAN WITH TREES



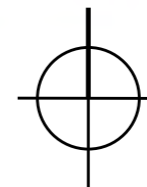


# LEIKSKÓLINN HÓLABORG

TÍMABUNDNAR BYGGINGAREININGAR LAGÐAR AÐ HUGMYNDUM AF NÝRRI ÍBÚÐARBYGGÐ  
TILLAGA 10

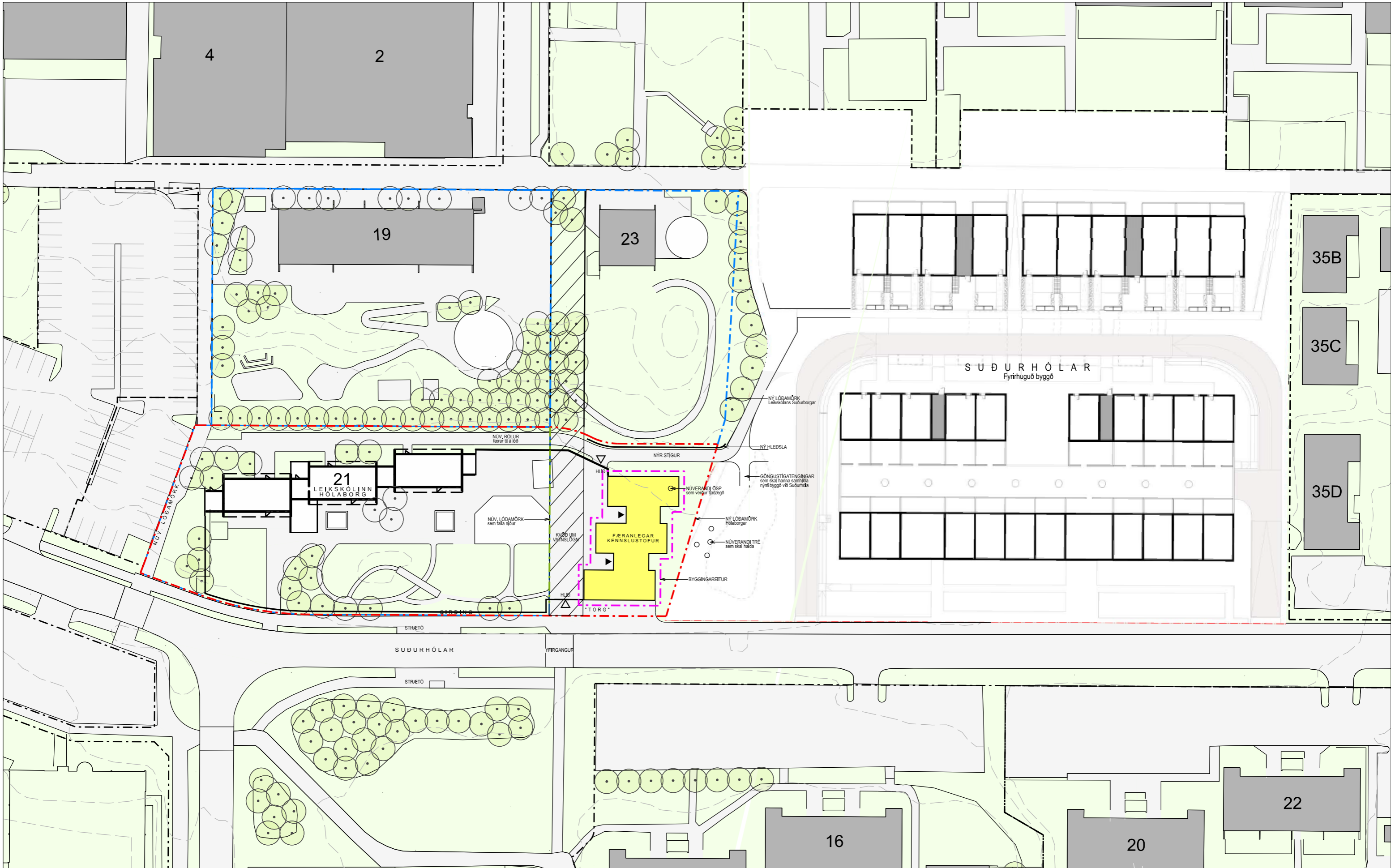
DAGS: 1. apríl 2025

MKV. 1:700 (a3)



T10-04  
Teikn nr.

hornsteinar  
arkitekta ehf

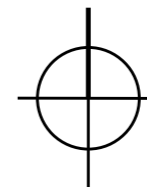


# LEIKSKÓLINN HÓLABORG

TÍMABUNDNAR BYGGINGAREININGAR LAGÐAR AÐ HUGMYNDUM AF NÝRRI ÍBÚÐARBYGGÐ  
TILLAGA 10

DAGS: 1. apríl 2025

MKV. 1:700 (a3)



T10-03  
Teikn nr.

hornsteinar  
arkitektar ehf