



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 12. nóvember 2025
USK25040245

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 12. nóvember 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Breiðholt III, Hólahverfi, Norðurdeild - Breyting á deiliskipulagi - Suðurhólar

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 25. júní 2025, br. 20. október 2025, að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts III, Hólahverfi, Norðurdeild, vegna reits við Suðurhóla. Við vinnu hverfisskipulags Breiðholts, sem unnið var í miklu samráði við íbúa, var reiturinn við Suðurhóla skilgreindur sem þróunarreitur þar sem uppbygging yrði útfærð síðar. Hér er lagt til að byggja 42 íbúðir í raðhúsum og sérhæðum við Suðurhóla með áherslu á vandaðan arkitektúr, grænt yfirbragð og gæði íbúða. Unnið er vel með landslagið og form þess. Byggðin verður aðlögunarhæf þar sem íbúar geta mótað íbúðirnar og stækkað eftir þörfum. Vistgata liðast um svæðið sem skilur eftir grænt og barnvænt umhverfi á meginþorra svæðisins. Einnig er lagt fram skýringarhefti, dags. 20. október 2025. Tillagan var auglýst frá 17. júlí 2025 til og með 28. ágúst 2025. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. október 2025. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 fulltrúi Framsóknarflokksins situr hjá við afgreiðslu málsins.
Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks fagna áformum um uppbyggingu ráðhúsa í Breiðholti en lítið hefur borið á uppbyggingu húsagerða af þeim toga síðustu árin. Fulltrúarnir lýsa þó áhyggjum af því að þéttleiki reitsins verði of mikill. Leggja fulltrúarnir áherslu á að hugað verði að sjónarmiðum nágreinnis við uppbygginguna og að tryggð verði gæði þess græna svæðis sem verður skipulagt samhliða.

Áheyrnarfulltrúi Viðreisnar leggur fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Viðreisnar fagnar uppbyggingu við Suðurhóla. Svæðið er í dag að mestu ónýtt, með uppbyggingu má vænta jákvæðra áhrifa af áður þekktri óæskilegri hegðun sem hefur notað inn á nærsvæði. Virkilega ánægjulegt er að horft sé til þess að ný heimili séu byggð með tilliti til ólíkra þarfa en ekki er mikið úrval af heimilinum fyrir hreyfihamlaða í Breiðholti von er um að áfram verði sú hugmyndafræði nýtt við uppbyggingu á reitum sem þessum. Sem og einnig til fyrirmyndar hve mikið var leitað til álita innan hverfis.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir



Reykjavík



*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

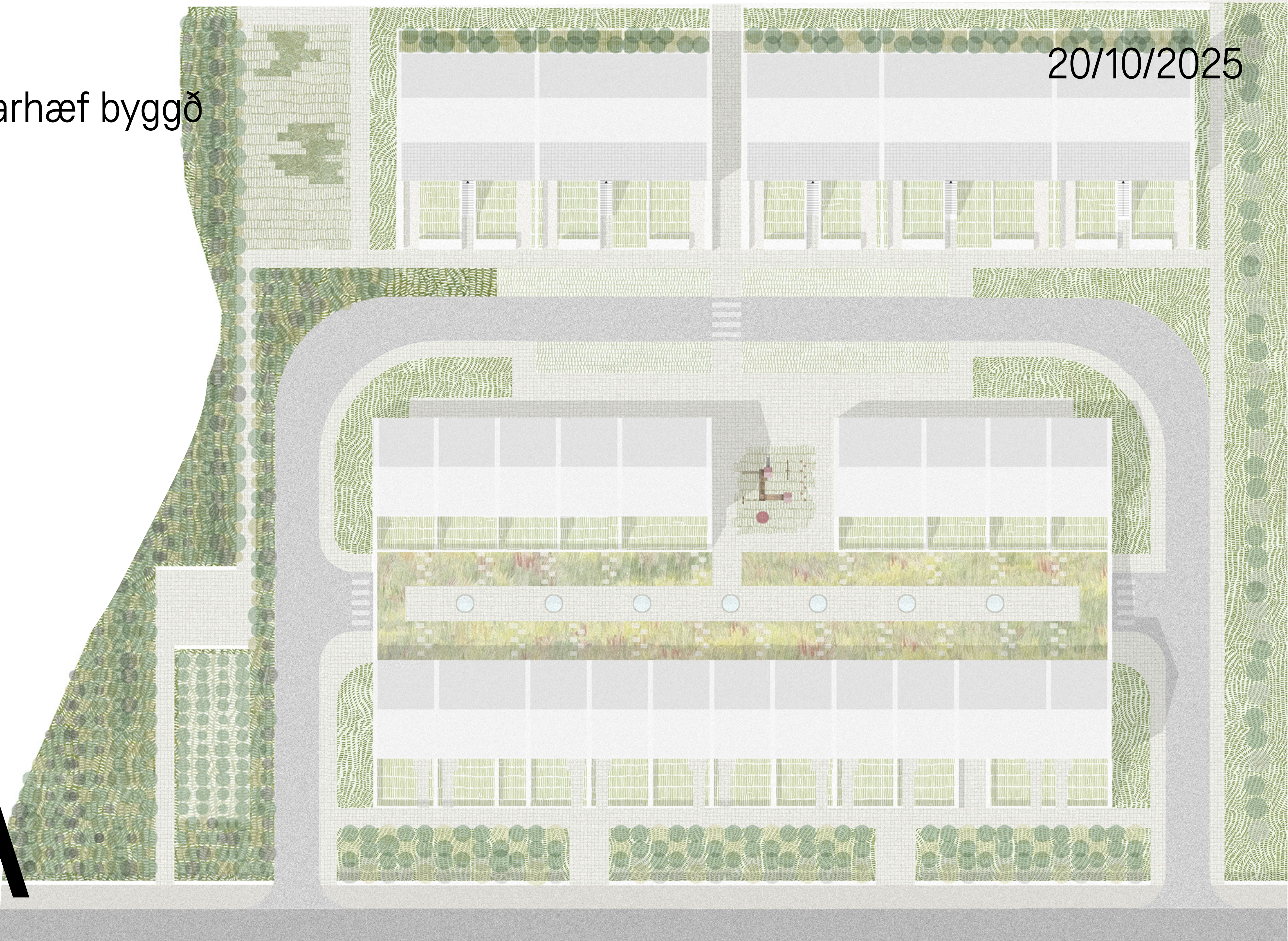
Fylgiskjöl: Tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 25. júní 2025, skýringarhefti, dags. 20. október 2025, umsagnir og athugasemdir ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 24. október 2025.



Suðurhólar
Lágreist og aðlögunarhæf byggð

20/10/2025

BUA



Suðurhólar

Suðurhólar í Hólahverfi er hluti af hverfisSKIPulagi Breiðholts. Lóðin er á íbúðarsvæði ÍB42. Lóðarstærð er um 12.000m² og á 1/3 hluti lóðarinnar að vera grænt svæði. Suðurhólar er vel tengt við verslun og þjónustu og almenningssamgöngur. Einnig eru fleiri skólar í nágrenninu ásamt íþróttaaðstöðu og menningartengdri þjónustu.

Markmið þessarar tilögu er að:

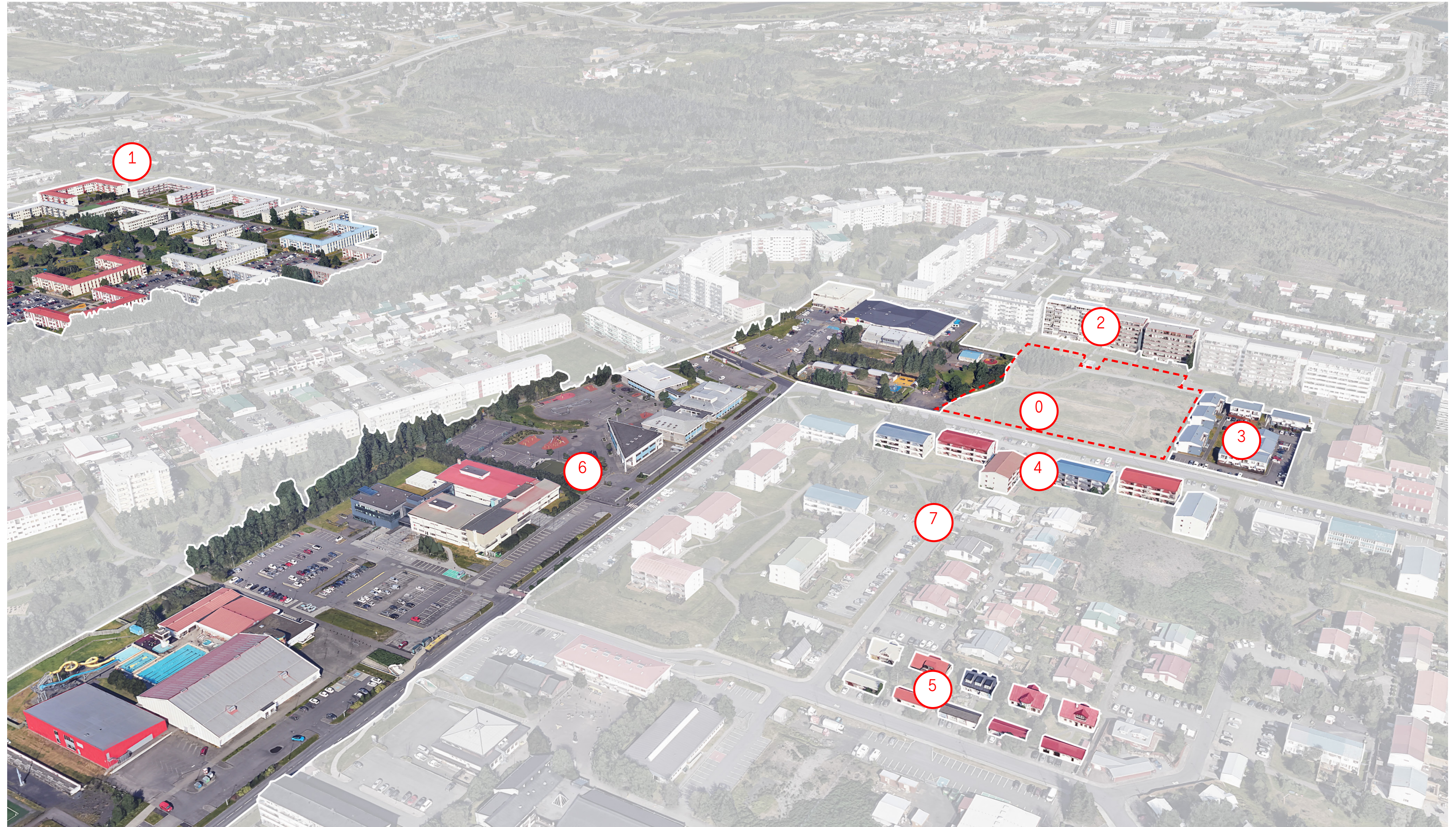
- Taka tillit til skala, staðaranda og sérkenna núverandi byggðar
- Íbúðargerðir hafa verið valdar til þess að auka félagslega blöndun í Efra Breiðholti
- Að íbúðarbyggð sé aðlögunarhæf og mögulegt sé að byggja við hluta byggðar
- Góð birtuskilyrði er í öllum íbúðum skv. Aðalskipulagi 2040.
- Áhersla skal lögð á umhverfisvæn byggingarefni
- Allar íbúðir hafa góð útirými, skjólgóð sérafnotasvæði til suðurs og um 80% á jarðhæð
- Skapa græn almenningssvæði sem eru skjólgóð, sólrík og bjóða upp á samveru, leik. Græn almenningssvæði styrkja núverandi og nýja göngustíga og tengja Suðurhóla við nærumhverfið á jákvæðan hátt
- Áhersla er lögð á að hafa sem mest gegndræp yfirborð og fjölbreyttar blágrænar ofanvatnslausnir eru notaðar
- Bíla- og hjólastæði eru staðsett í öruggum og aðgengilegum rýmum nálægt íbúðum.
- Trjárækt, regnbeð og fleiri gróðurpekjur ýta undir líffræðilegan fjölbreytileika



Suðurhólar, Efra-Breiðholt – staðarandi í dag

Blokkir, malbik og grasflatir

Svæðið einkennist af fjölbýlishúsum með grænum svæðum í sameign. Grænu svæðin eru yfirleitt grasfletir með blettum af trjágróðri, oft grenitrjám sem eru mjög þétt og dimm. Malbikuð bílastæði eru við fjölbýlishúsin, oft svipuð að stærð og grænu svæðin. Við Austurberg eru almenningssvæði að mestu leyti malbikuð með trjágróður í jaðri við Vesturberg.



Suðurhólar, Efra-Breiðholt – staðarandi í dag



0. Svæðið í dag –lítið notaður boltavöllur og græn svæði



1.Bakkar – 3. hæða fjölbýlishús í U formi. Stór grasflötur í miðju svæðis og malbikuð bílastæði allt í kring



2.Krummahólar – 7 hæða fjölbýlishús sem myndar “vegg” norðan við Suðurhóla. Bílastæði að norðan og stór grasflöt sunnan megin.



3.Suðurfell – 2. hæða fjölbýlishús með litlum einkagörðum vestan megin og bílastæðum austan megin.



4.Suðurhólar – 3. hæða fjölbýlishús með bílastæðum norðanmegin og grasflöt sunnanmegin.



5.Hraunberg – Einbýlishús á einni hæð með bílageymslur fyrir framan



6.Austurberg verslunar-, þjónustu og íþróttasvæði



7.Háberg – Grænt svæði með grasflötum og aðallega grenitrjám

Greining á staðháttum

Göngu og hjólategningar

Göngustígur liggur meðfram lóðarmörkum norða megin og myndar tengingu fyrir fótgangandi milli austurs og vestur að verslunarkjarna og annarri þjónustu á svæðinu. Frá þessari gönguleið liggur stígur í gengum lóðina frá norðri til suðurs og myndar mikilvæga tengingu fyrir gangandi frá íbúðarbyggð að leikskólum og skólum suðaustan við Suðurhóla. Þessar tengingar eru nauðsynlegar íbúum innan og í kringum Suðurhóla og eitt af meginmarkmiðum þessarar tillögu er að styrkja þær og betrumbæta.

Bílategningar

Suðurhólar er aðal aðkoma bíla á svæðið og tengir Suðurhóla svæðið við restina af Efra Breiðholti og Reykjavík. Strætó stopp eru á Suðrhólum vestan og austan megin á svæðinu, við Hólaborg og Þrastarhóla.

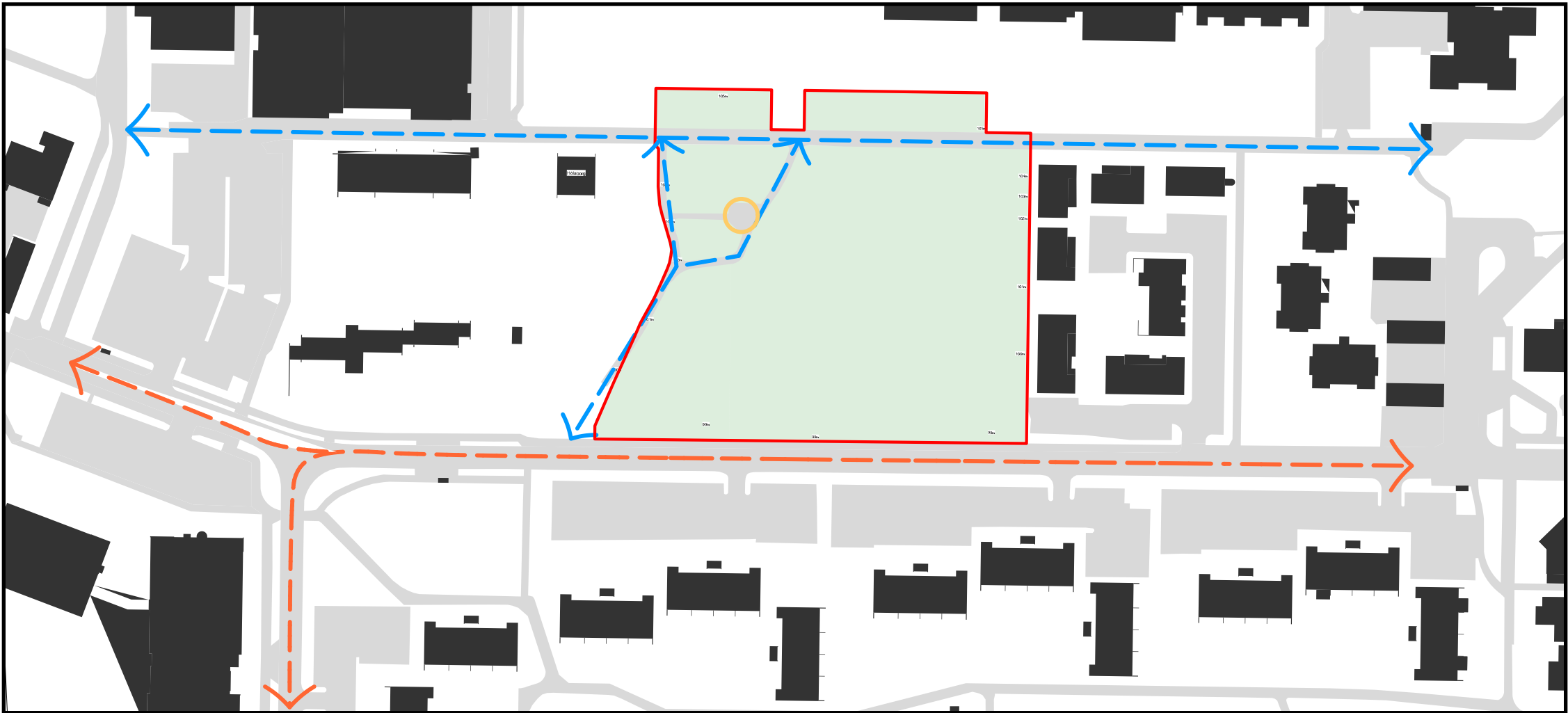
Græn svæði

Mestur trjágróður er norðanmegin og austanmegin á lóð. Þar eru einnig núverandi göngustígar á lóðinni. Á lóðinni er boltavöllur og grasflöt. Skilyrði fyrir tillögunu er að græn svæði skulu þekja að minnsta kosti 4000m² af lóðinni sem er um 12000m².

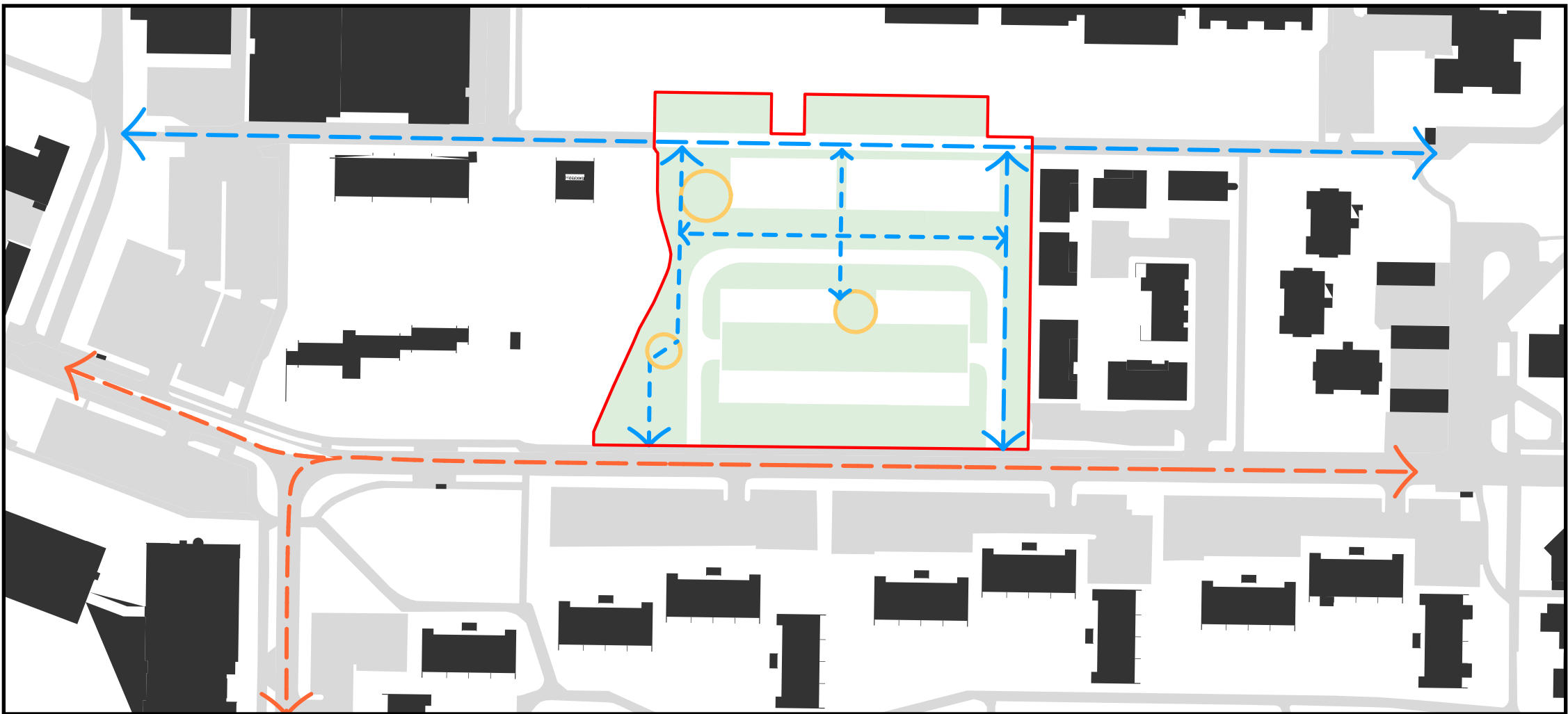
Almenningssvæði

Almenningssvæði eins og leikvellir og skjólgóðir staðir þar sem hægt er að staldra við, sem bjóða upp á samveru og leik eru ekki margir við núverandi aðstæður. Tillagan skapar fleiri fjölbreytt almenningssvæði sem tengd eru saman með nýjum göngu- og hjólastígum. Öll hafa þau sinn karakter sem mæta mismunandi þörfum íbúa Suðurhóla og einnig íbúa á svæðinu í kring.

1. Núverandi aðstæður



2. Tillaga



Svæðið í dag



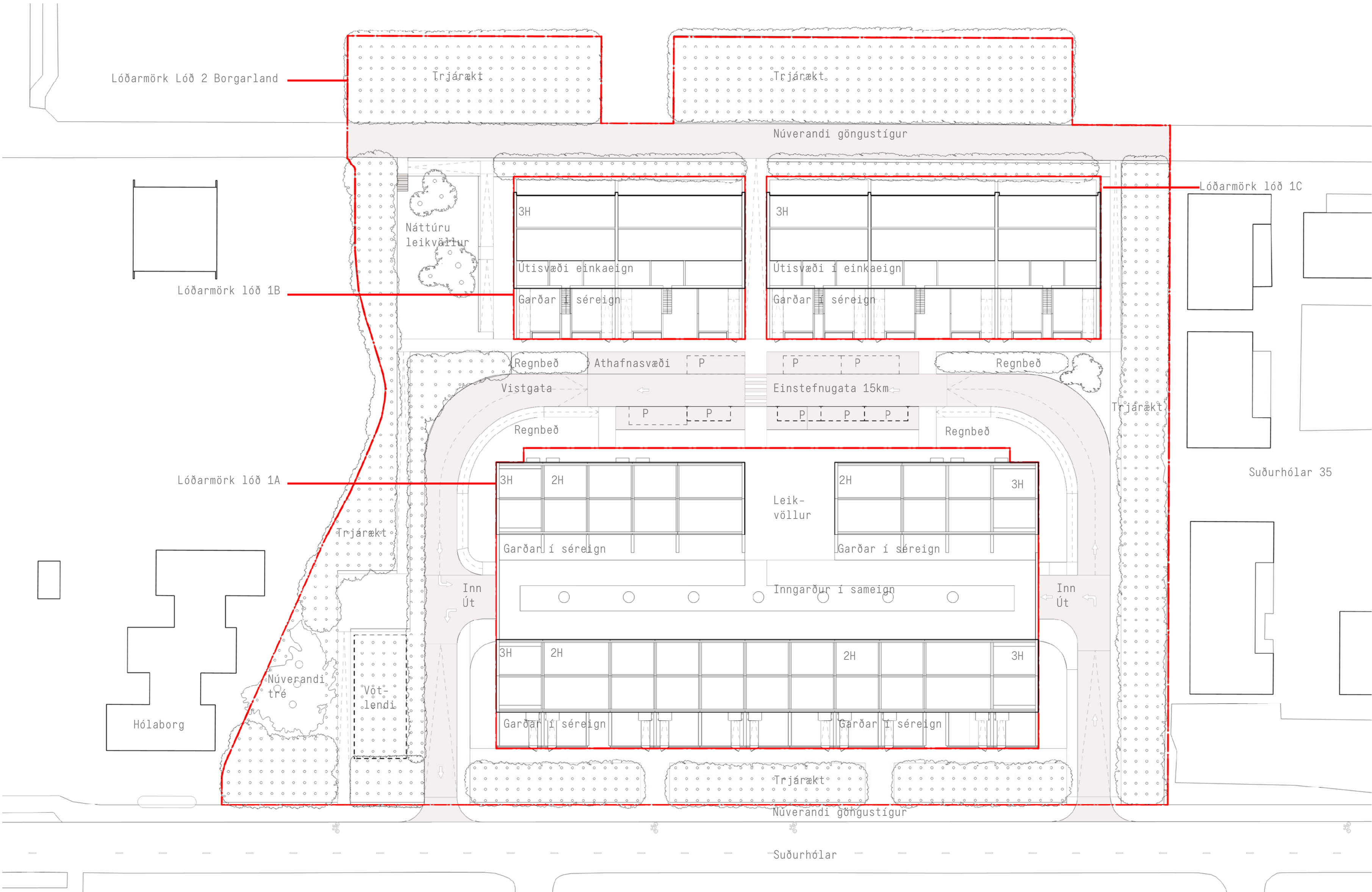
Lykiltölur

Suðurhólar Yfirlit byggðar stærðir og nýtingarhlutfall	Fyrirhugað upphafs- byggingarmagn(m2)	Leyfilegt heildar- byggingarmagn (m2)
Skipulagssvæðið	1,2ha (12035m2)	1,2ha (12035m2)
Suðurhólar Yfirlit yfir brúttó byggingarmagn		
Lóð 1A		
Lóðarstærð	3089	3089
Byggingarmagn 1A		
Bílaþjallari með úrgangsgeymslum brúttó 1h	1335	1335
1h íbúðir v. Suðurhóla	527	527
2h íbúðir v. Suðurhóla	748	748
3h íbúðir v. Suðurhóla	120	687
1h úrgangsgeymslur v. vistgötu	54	54
1h íbúðir v. vistgötu	571	571
2h íbúðir v. Vistgötu	628	628
3h íbúðir v. Vistgötu	120	573
Byggingarmagn alls	4103	5123
Nýtingarhlutfall lóð 1A	1.33	1.66
Lóð1B		
Lóðarstærð	715	715
Byggingarmagn 1B		
Úrgangsgeymslum 1h	40	40
1h íbúðir	369	369
2h íbúðir	287	287
2h svalir	123	123
3h íbúðir	287	287
Byggingarmagn alls	1106	1106
Nýtingarhlutfall lóð 1B	1.55	1.55
Lóð 1C		
Lóðarstærð	1035	1035
Byggingarmagn 1C		
Úrgangsgeymslum brúttó 1h	40	40
1h íbúðir	548	548
2h íbúðir	413	413
2h svalir	176	176
3h íbúðir	413	413
Byggingarmagn alls	1590	1590
Nýtingarhlutfall lóð 1C	1.54	1.54
Lóð Borgarland		
Lóðarstærð	7196	7196
Byggingarmagn Borgarland	0	0
Nýtingarhlutfall Borgarland	0	0
Lóð 1 A-B-C		
Lóðarstærð 1 A-B-C	4839	4839
Byggingarmagn alls Lóð 1 A-B-C	6799	7819
Nýtingarhlutfall alls Lóð 1 A-B-C	1.4	1.6
Íbúðir alls Lóð 1 A-B-C	40	40
Meðalstærð íbúða Lóð 1 A-B-C	120	148
Fjöldi Bílastæða	49stk	49stk
Fjöldi leikvalla	2stk	2stk



Afstöðumynd

Með deiliskipulagsbreytingu sem hér er sett fram verða 3 lóðarskikar afmarkaðir sem mynda saman eina lóð og er hér skilgreind sem 1 A-B-C og borgarland sem er skilgreint sem 2. Byggð er á 2-3 hæðum. Á lóð 1B og C verða íbúðir á jarðhæð með íbúð á tveimur hæðum fyrir ofan. Við Suðrhóla, lóð 1A, verða tvær raðir af raðhúsum á 2-3 hæðum með bílakjallara undir og á milli þeirra. Á öllu skipulagssvæðinu verður heimilt að byggja 40 íbúðir á lóð 1. Miðað er við að íbúðir séu fjölbreyttar að gerð og stærð en megináhersla verður lögð á stærri íbúðir með eigin inngang fyrir fjölskyldur. Á milli raðhúsanna verður inngarður í sameign fyrir íbúa ásamt leikvelli í sameign sem snýr að vistgötu á borgarlandi.



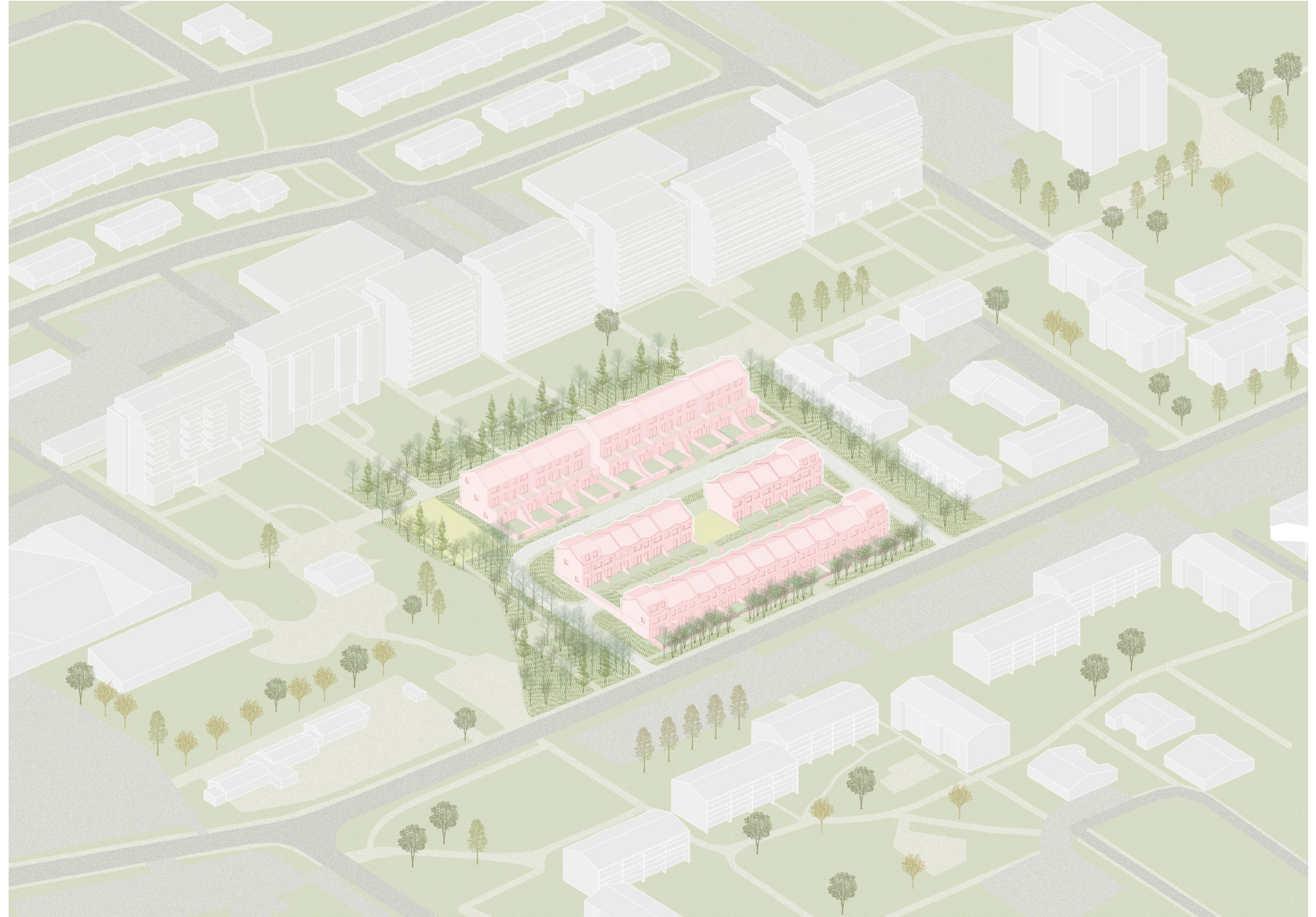
Afstöðumynd

Á lóð 2, borgarlandi, verða græn svæði með leikvelli, göngustígum og grænum svæðum með blágrænum ofanvatnslausnum. Tillagan felur í lágreista og aðlögunarhæfa byggð í grænu umhverfi með lífræðilegri fjölbreytni þar sem áhersla er lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Sjá afstöðumynd á bls. 8 og litaða afstöðumynd á þessari síðu.



Suðurhólar 3D

Leiksvæði, sýnd í gulu á þessari síðu eru tengd aðal göngustígum í gegnum svæðið. Göngustígar verða umkringdir trjám og gróðri, aðlagandi tengsl á milli svæða.



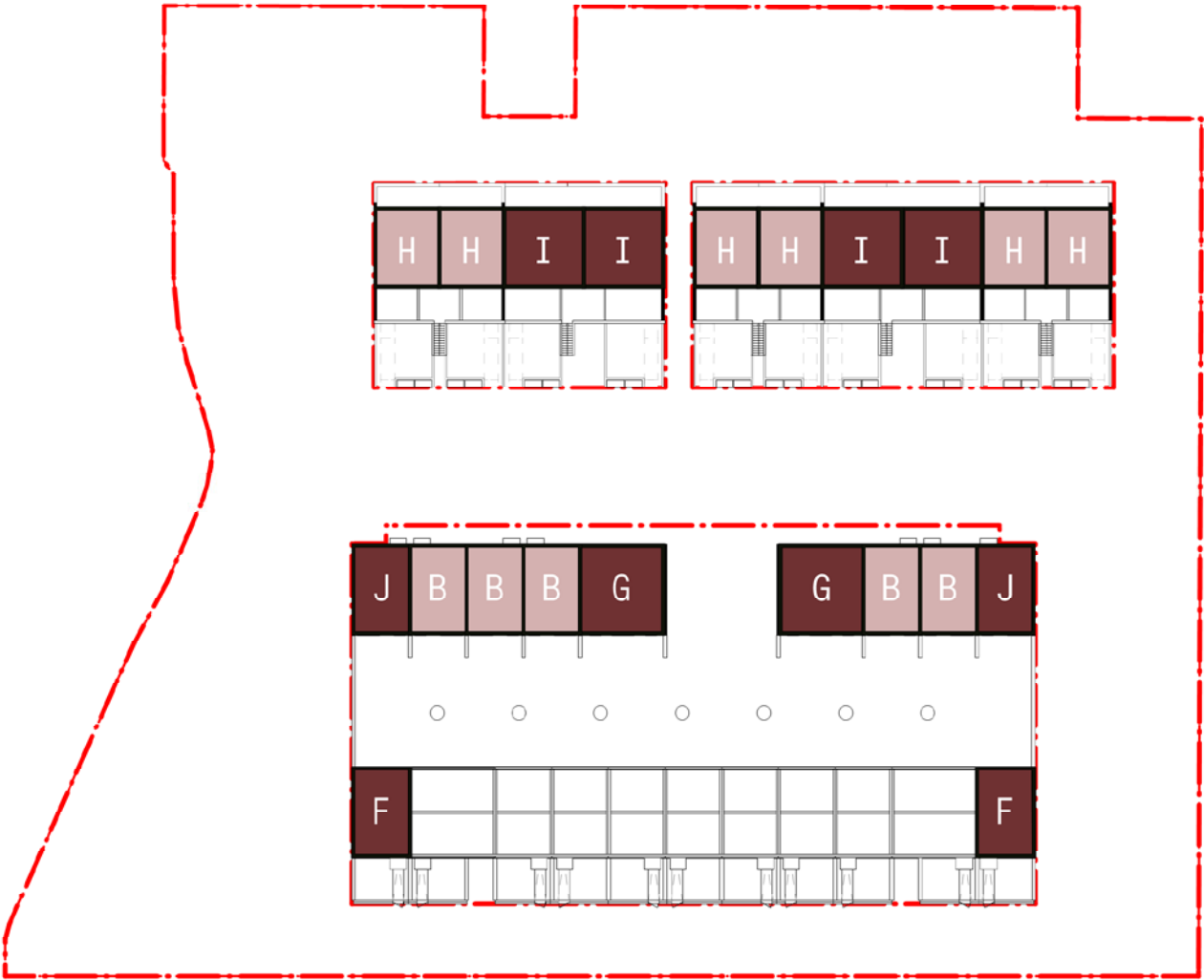
Suðurhólar 3D

Gert er ráð fyrir að íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu á Suðurhólum sé aðlögunarhæf. Með því er átt við að hægt verði að byggja við raðhúsin á lóð 1A. Viðbyggingar skulu vera samkvæmt ábendingum deiliskipulags. Íbúar á lóða 1A hafa því möguleika á að bæta við einni hæð eins og sýnt er á skýringarmynd bls. 14. Viðbyggingar skulu vera í samræmi við leiðbeinandi forhönnun, sjá bls. 12-17. Þetta er gert til þess að íbúar geti bætt við plássi að aðlagað búðir fyrir breyttar þarfir yfir lengri tíma án þess að það leiði til þess að byggðin verði sundurleit og óskipulögð. Skýrar reglur fyrir útlit viðbygginga verða settar, allt sett upp og teiknað til þess að svæðið breyti ekki um karakter, og að útlitið sé snyrtilegt og skipulagt.

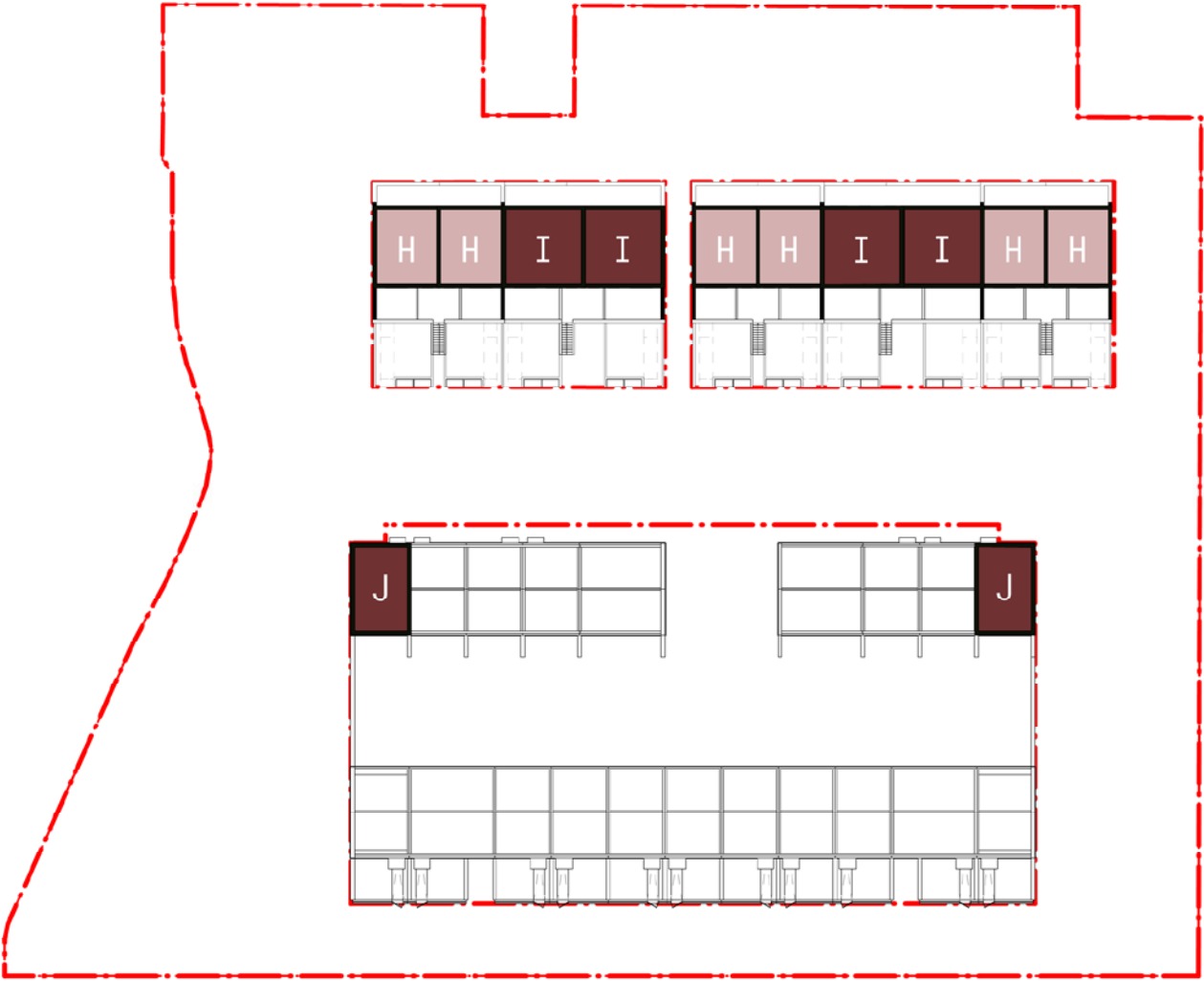


Íbúðargerðir í deiliskipulagstillögu

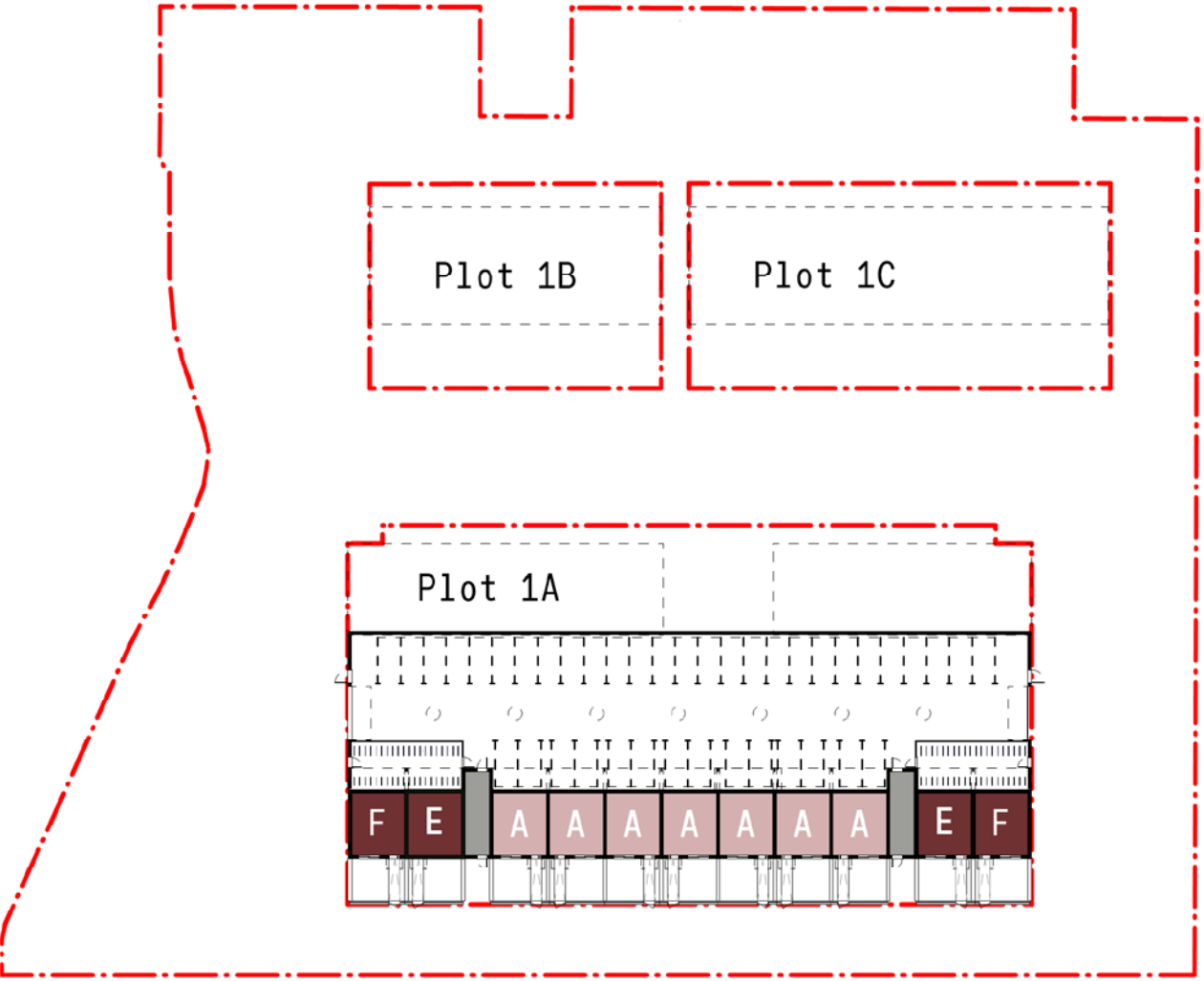
3 Rooms Units : X10	
C x10	Typology C: 80m ² 1 storey 3 Rooms
4 Rooms Units : X18	
A x7	Typology A: 92m ² 2 storey 4 Rooms
B x5	Typology B: 106m ² 2 storey 4 Rooms
H x6	Typology H: 104m ² 2 storey 4 Rooms
5 Rooms Units : X12	
E x2	Typology E: 120m ² 2 storey 5 Rooms
F x2	Typology F: 145m ² 3 storey 5 Rooms
G x2	Typology G: 133m ² 2 storey 5 Rooms
I x4	Typology I : 136m ² 2 Storey 5 Rooms
J x2	Typology J : 159m ² 3 Storey 5 Rooms



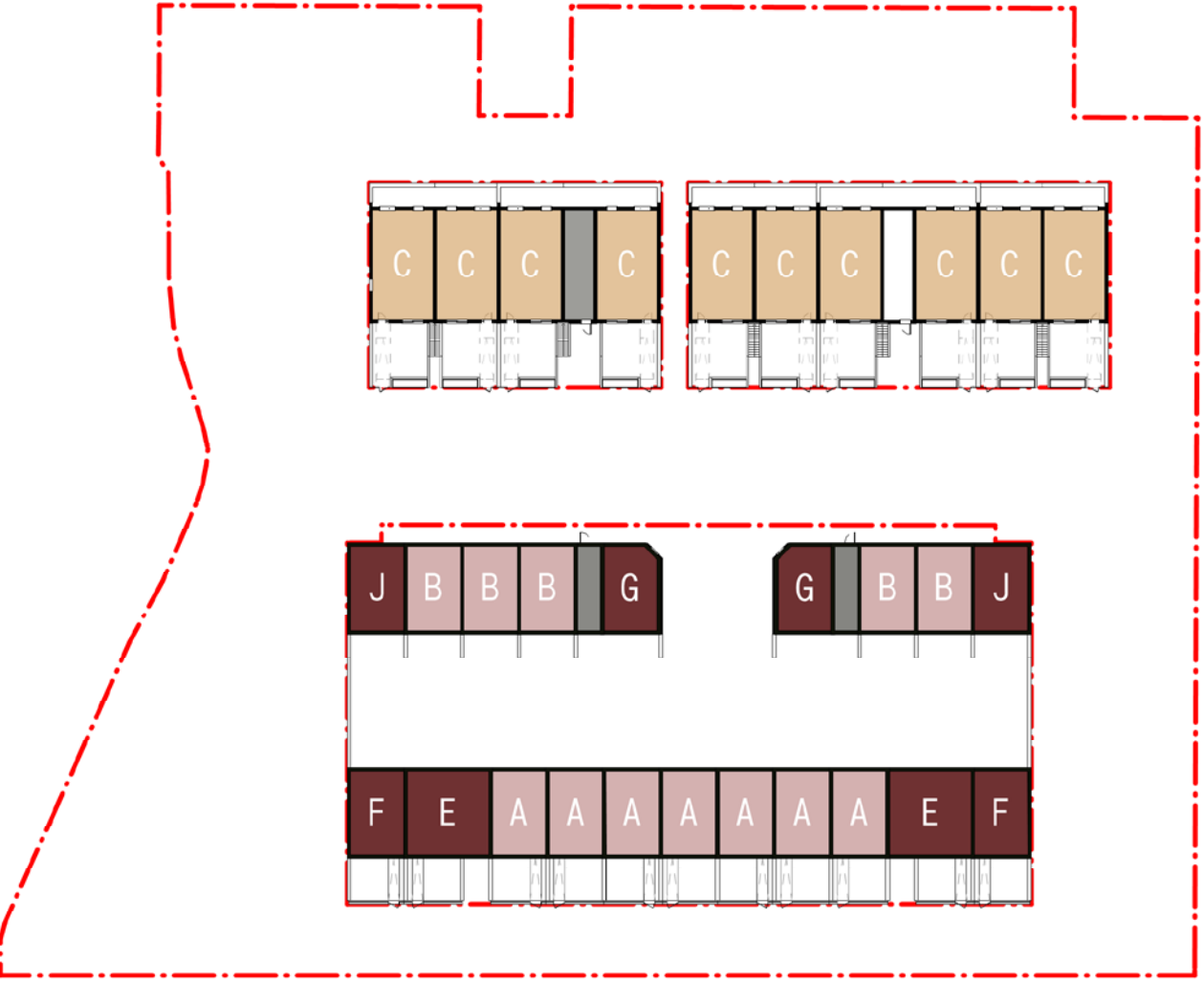
Önnur hæð



Þriðja hæð



Jarðhæð



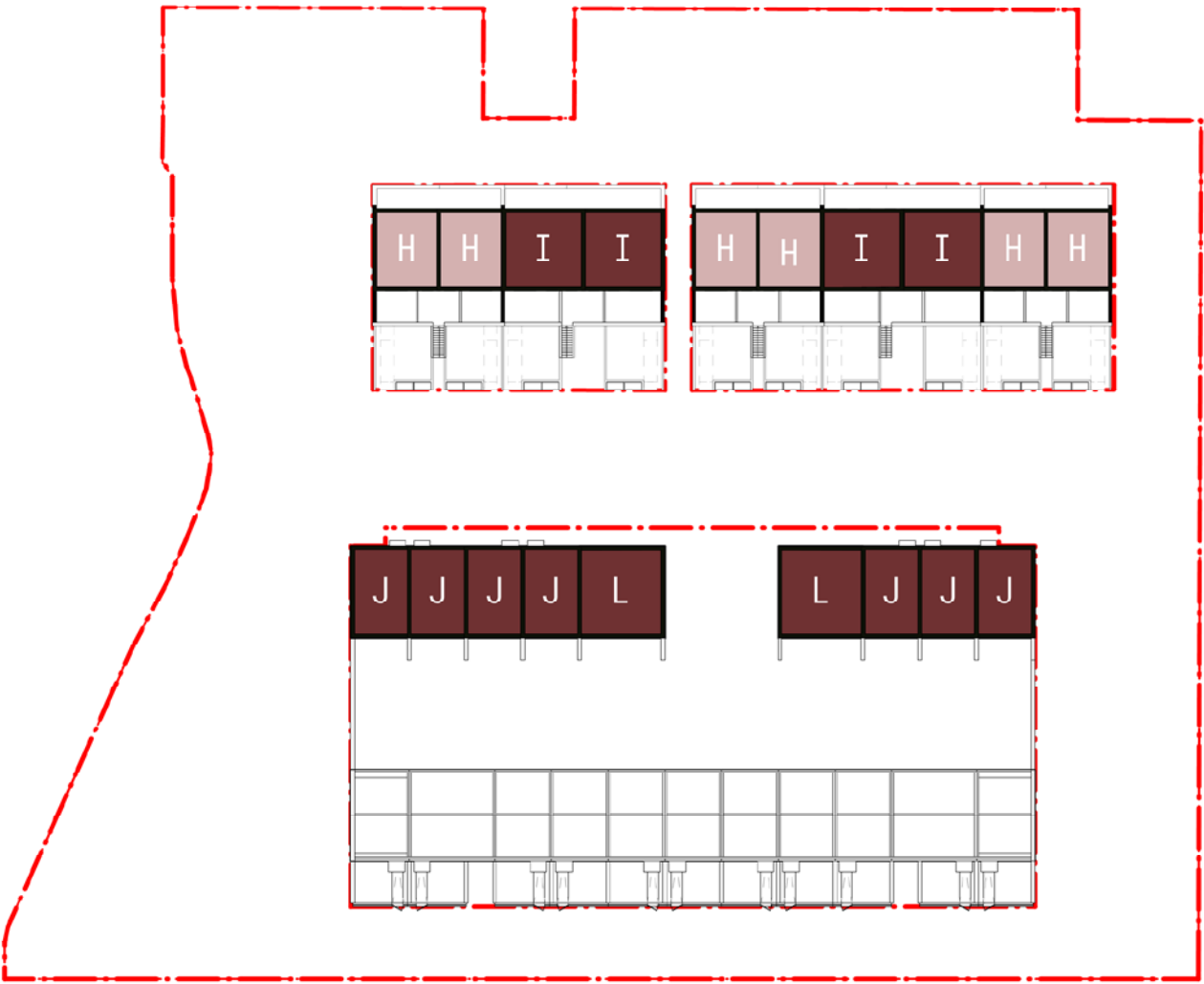
fyrsta hæð

Íbúðargerðir eftir viðbyggingu

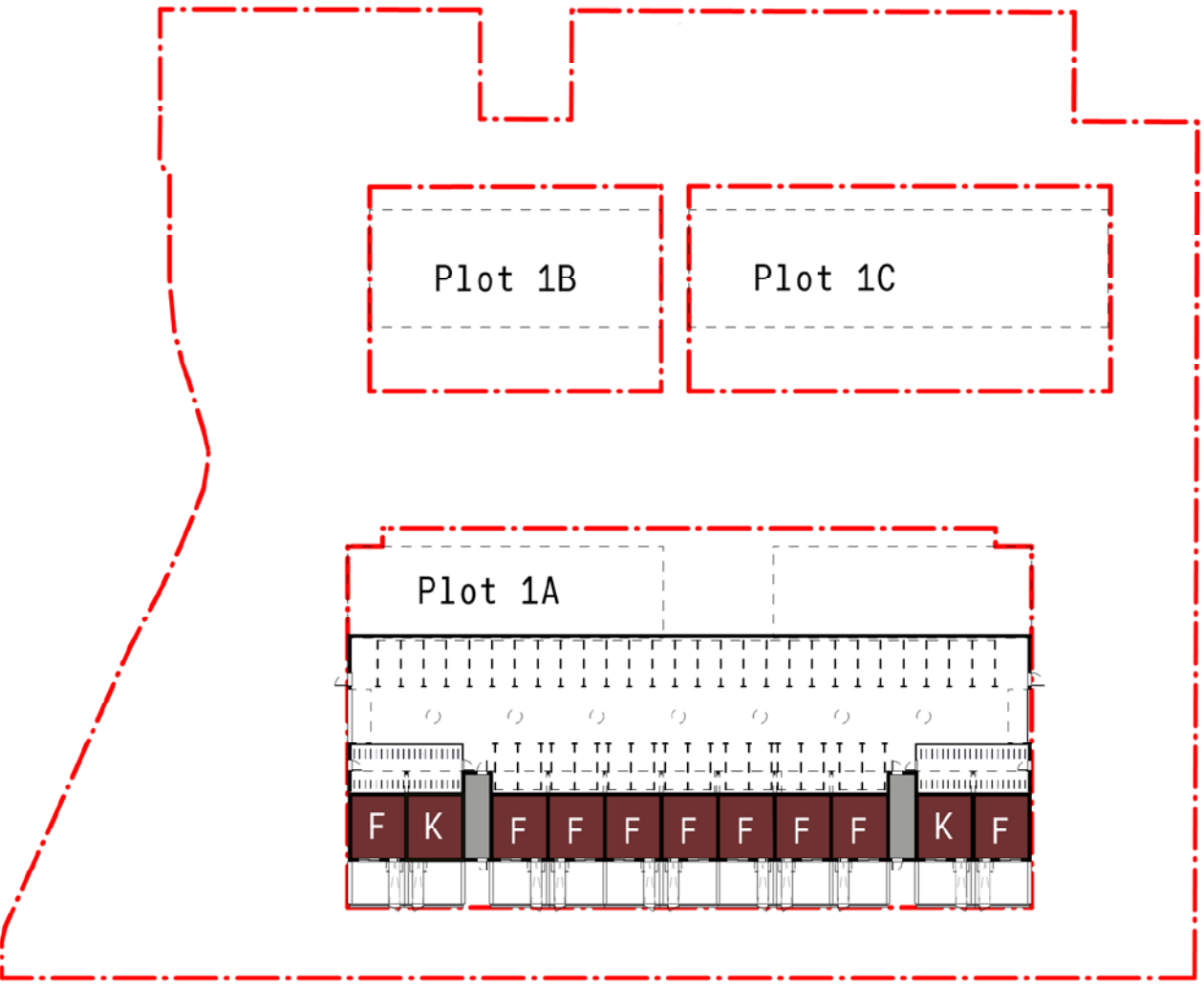
3 Rooms Units : X10	
C x10	Typology C: 80m ² 1 storey 3 Rooms
4 Rooms Units : X6	
H x6	Typology H: 104m ² 2 storey 4 Rooms
5 Rooms Units : X24	
F x9	Typology F: 145m ² 3 storey 5 Rooms
I x4	Typology I : 136m ² 2 Storey 5 Rooms
J x7	Typology J : 159m ² 3 Storey 5 Rooms
K x2	Typology K : 203m ² 3 Storey 5 Rooms
L x2	Typology L : 212m ² 3 Storey 5 Rooms



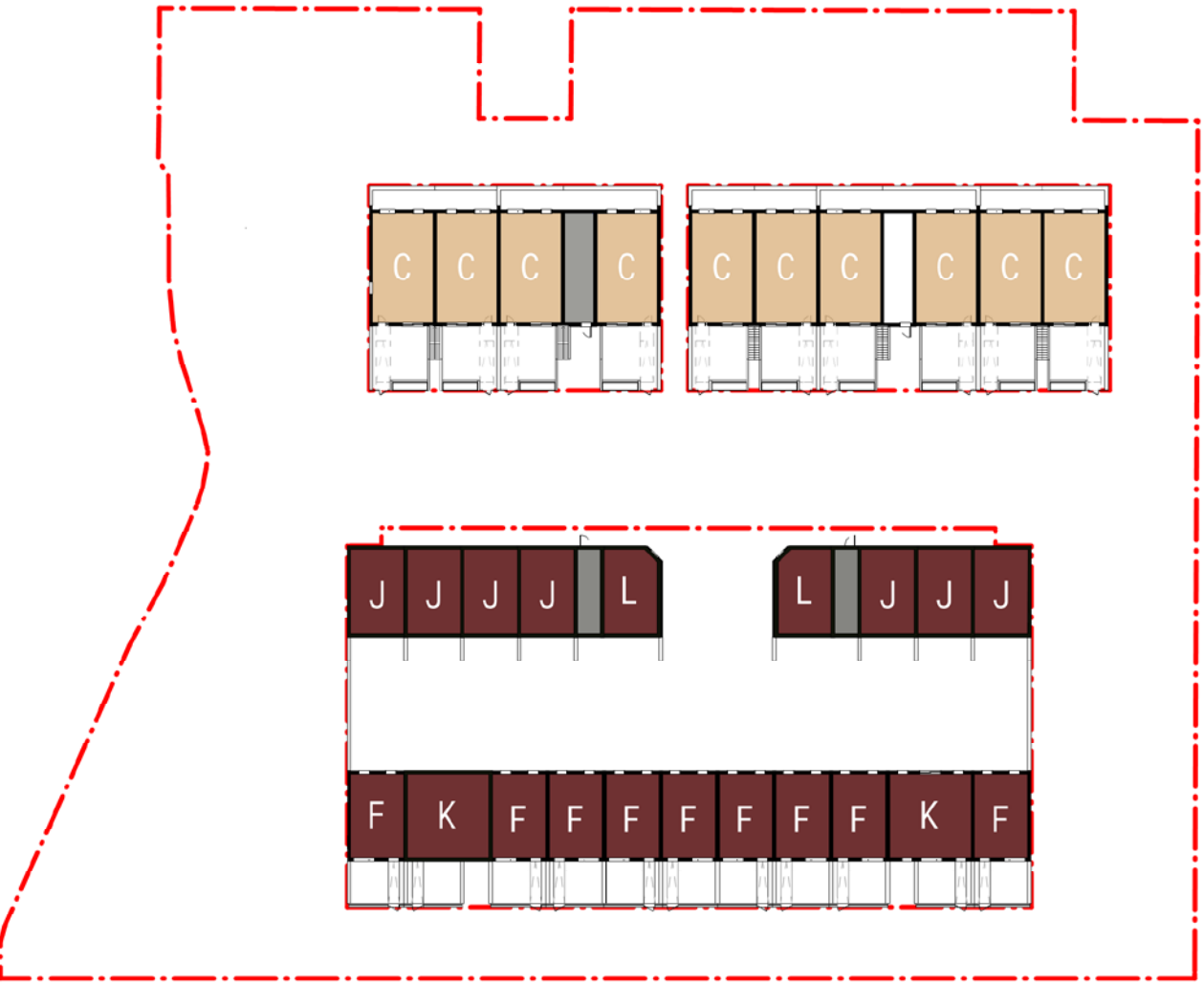
Önnur hæð



Þriðja hæð

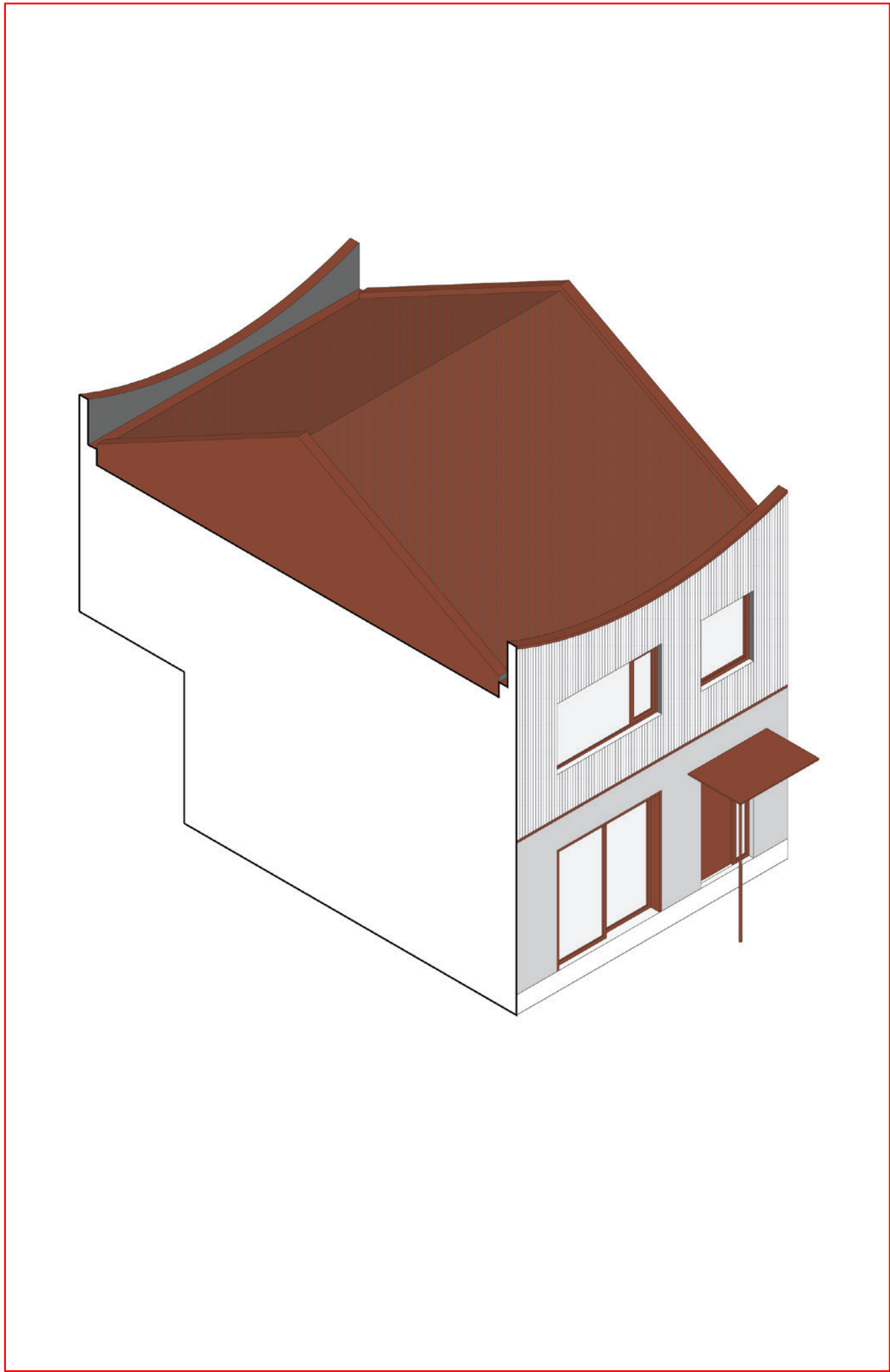


Jarðhæð

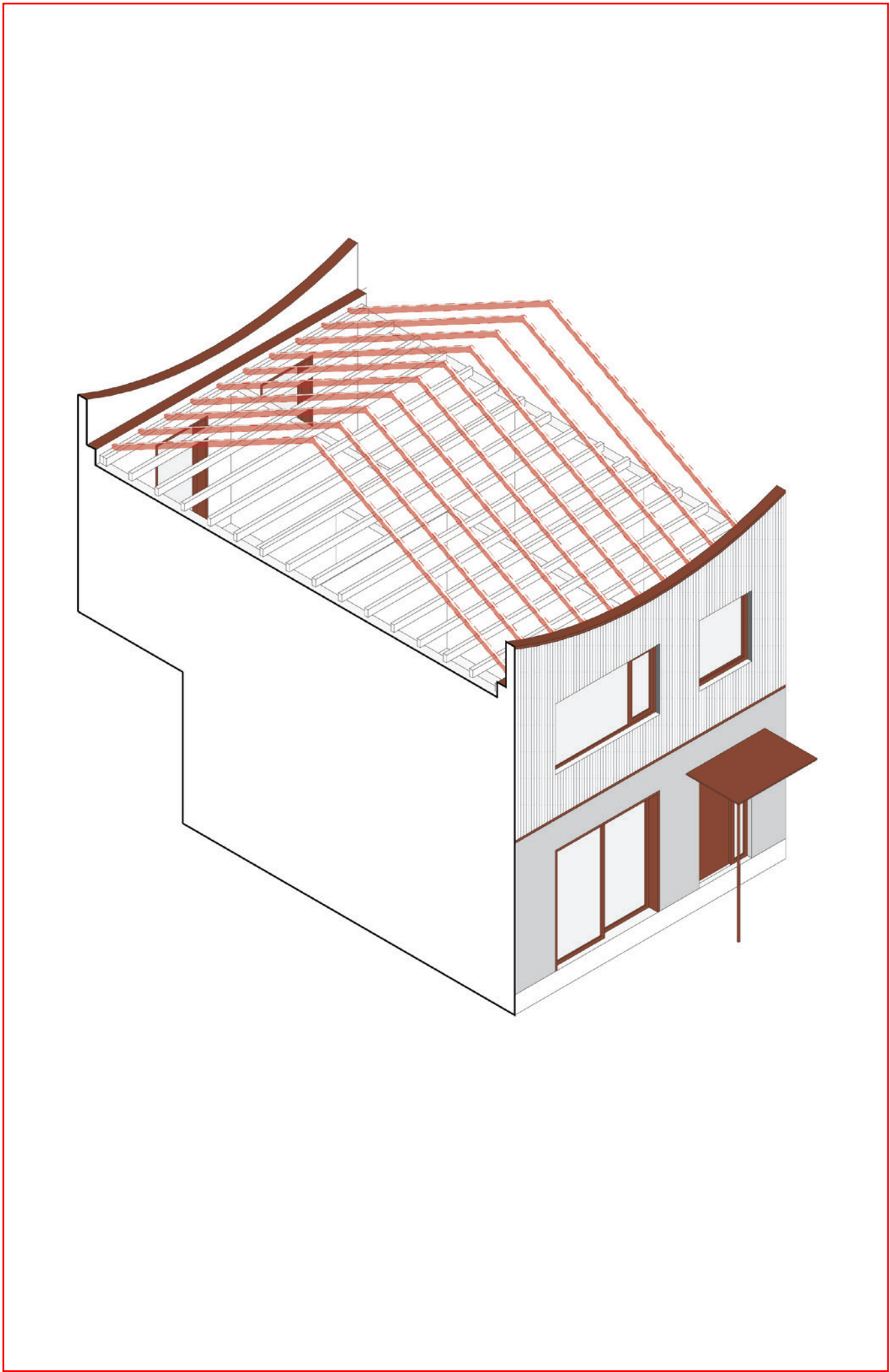


Fyrsta hæð

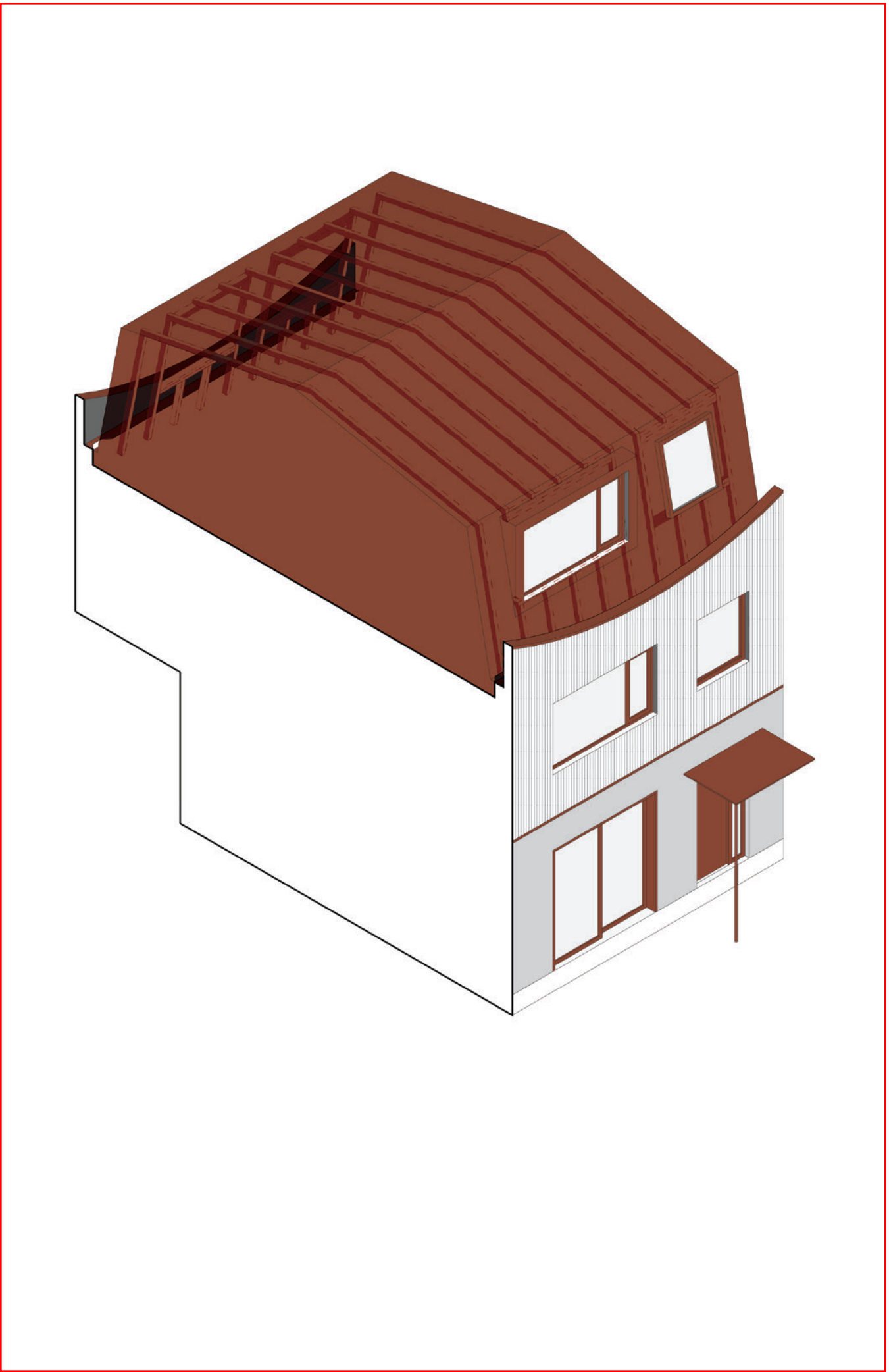
Viðbygging raðhúsa lóð 1 A



Raðhús lóð 1A

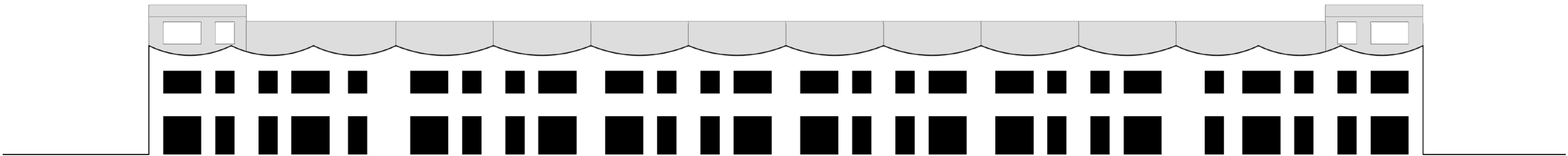


Þakið fjarlægð

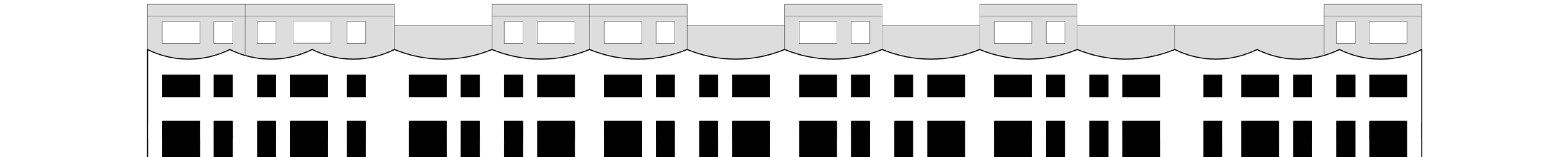


Hækkun raðhúss tilbúin

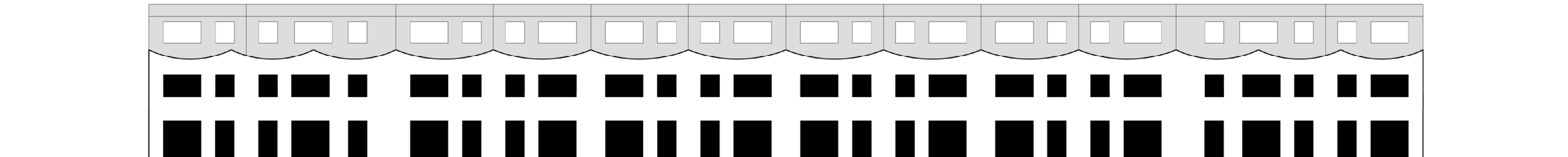
Útlit fyrir og eftir viðbyggingu



2026

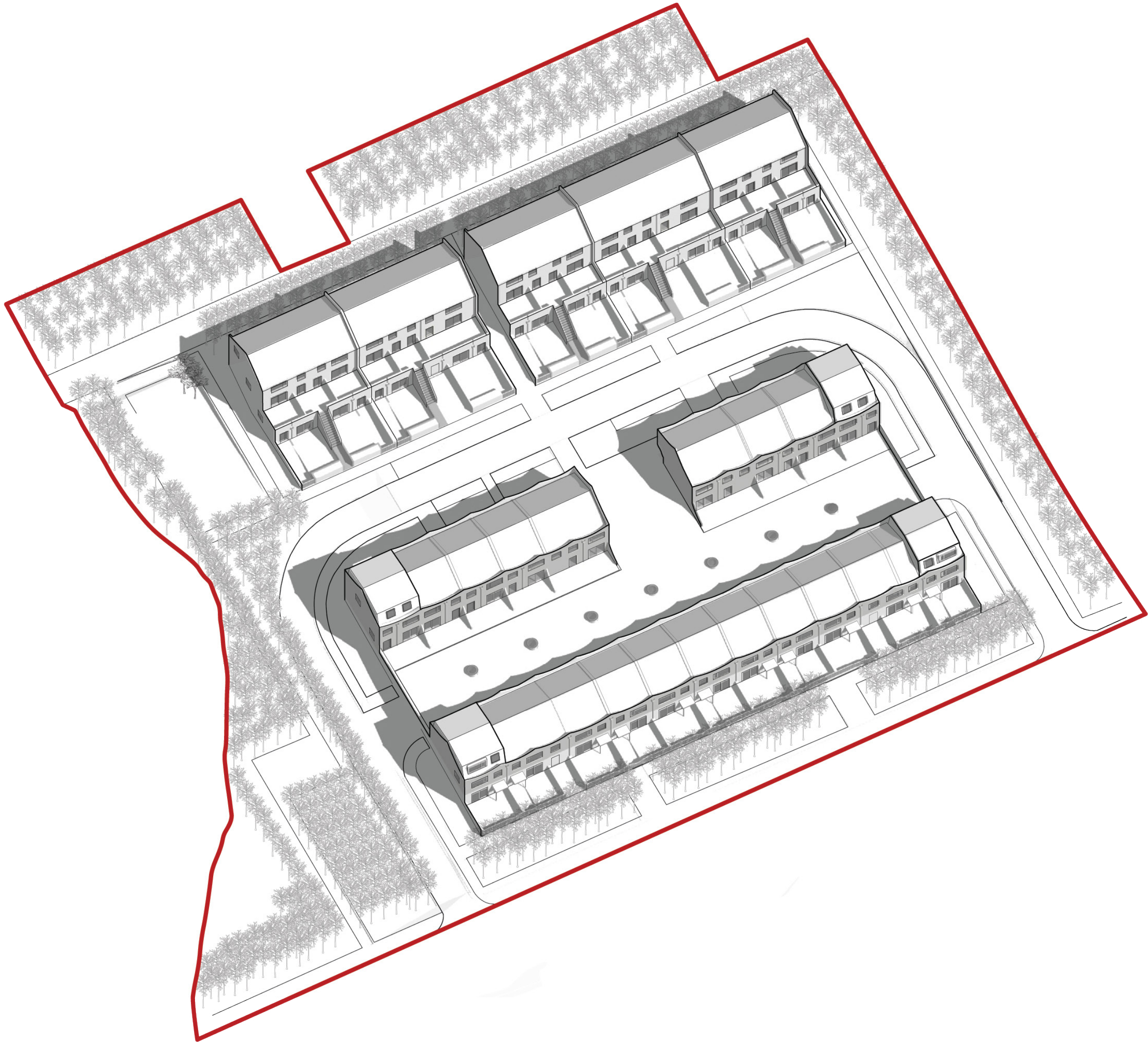


2036

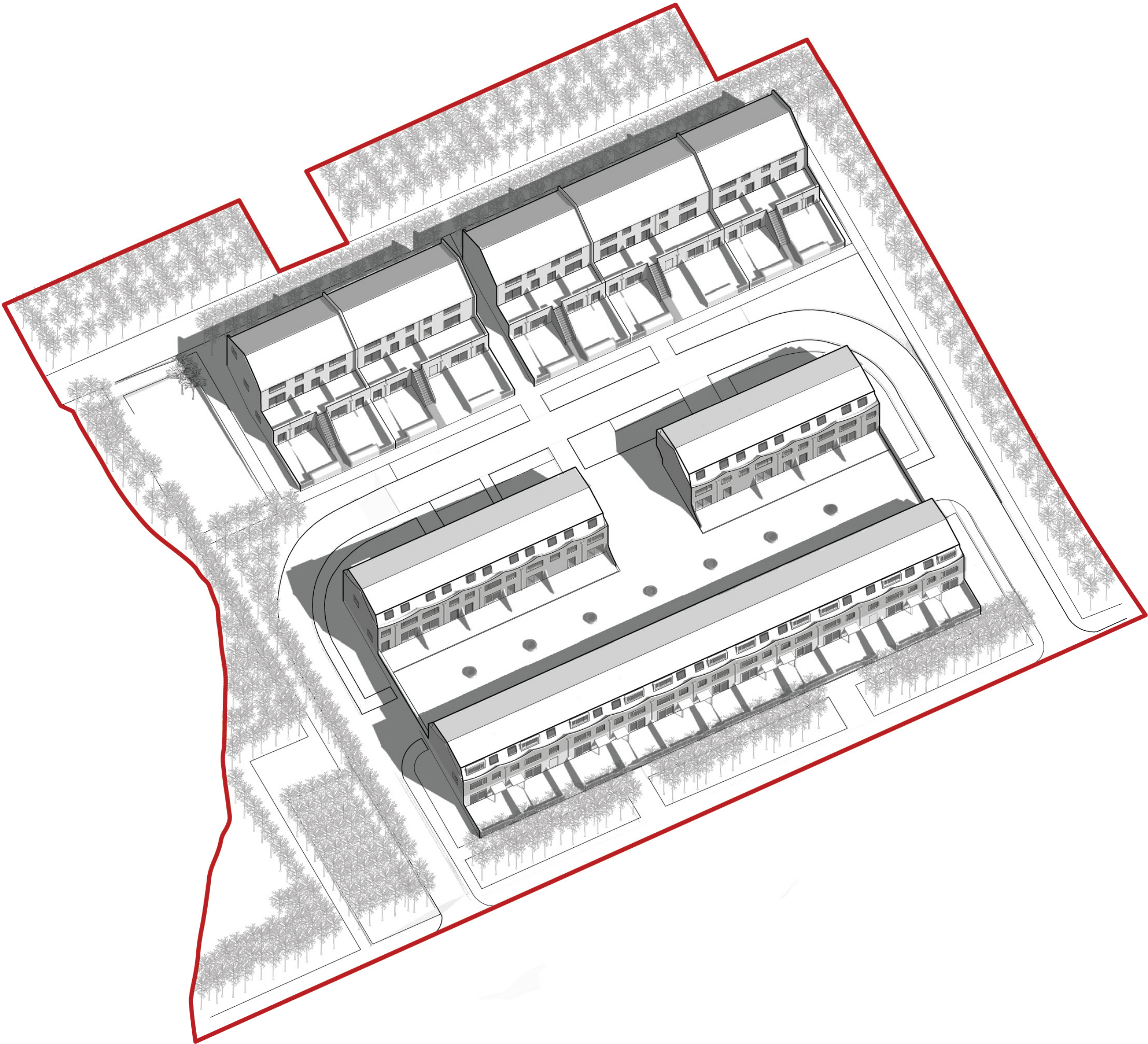


2046

Fyrirhugað upphafsbyggingarmagn 3D



Leyfilegt heildarbyggingarmagn 3D

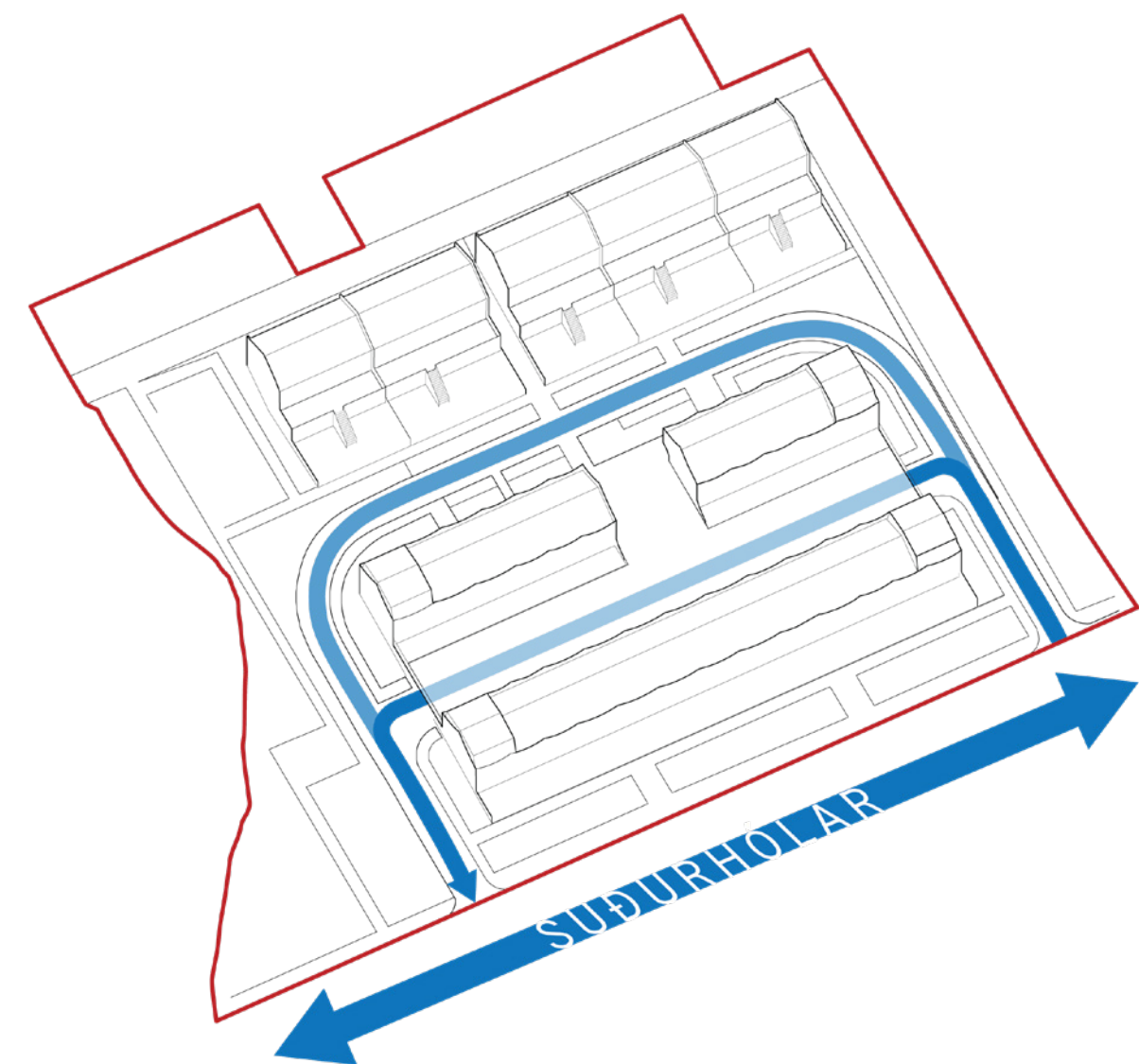


Arkitektúr – Hughrif

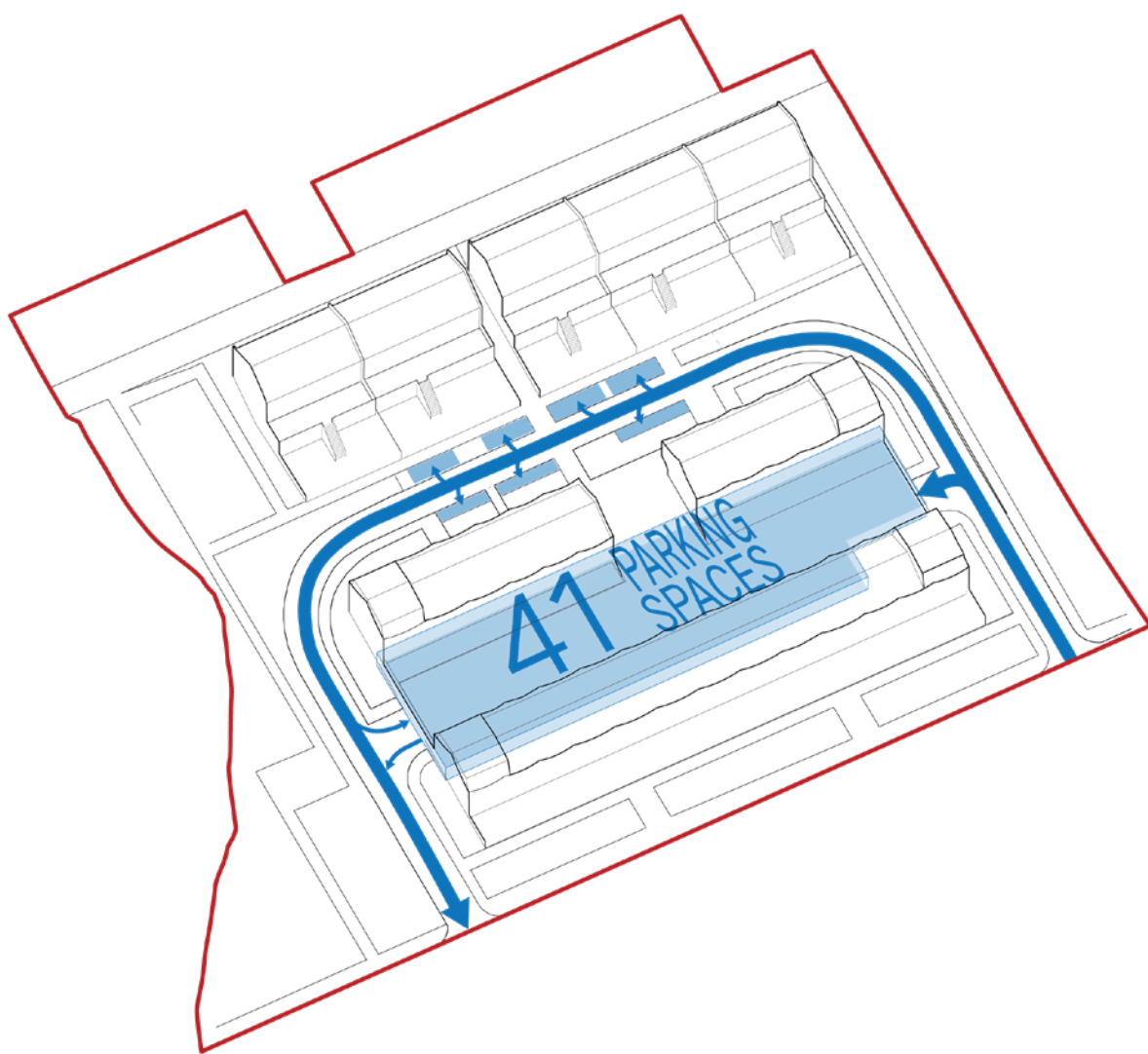




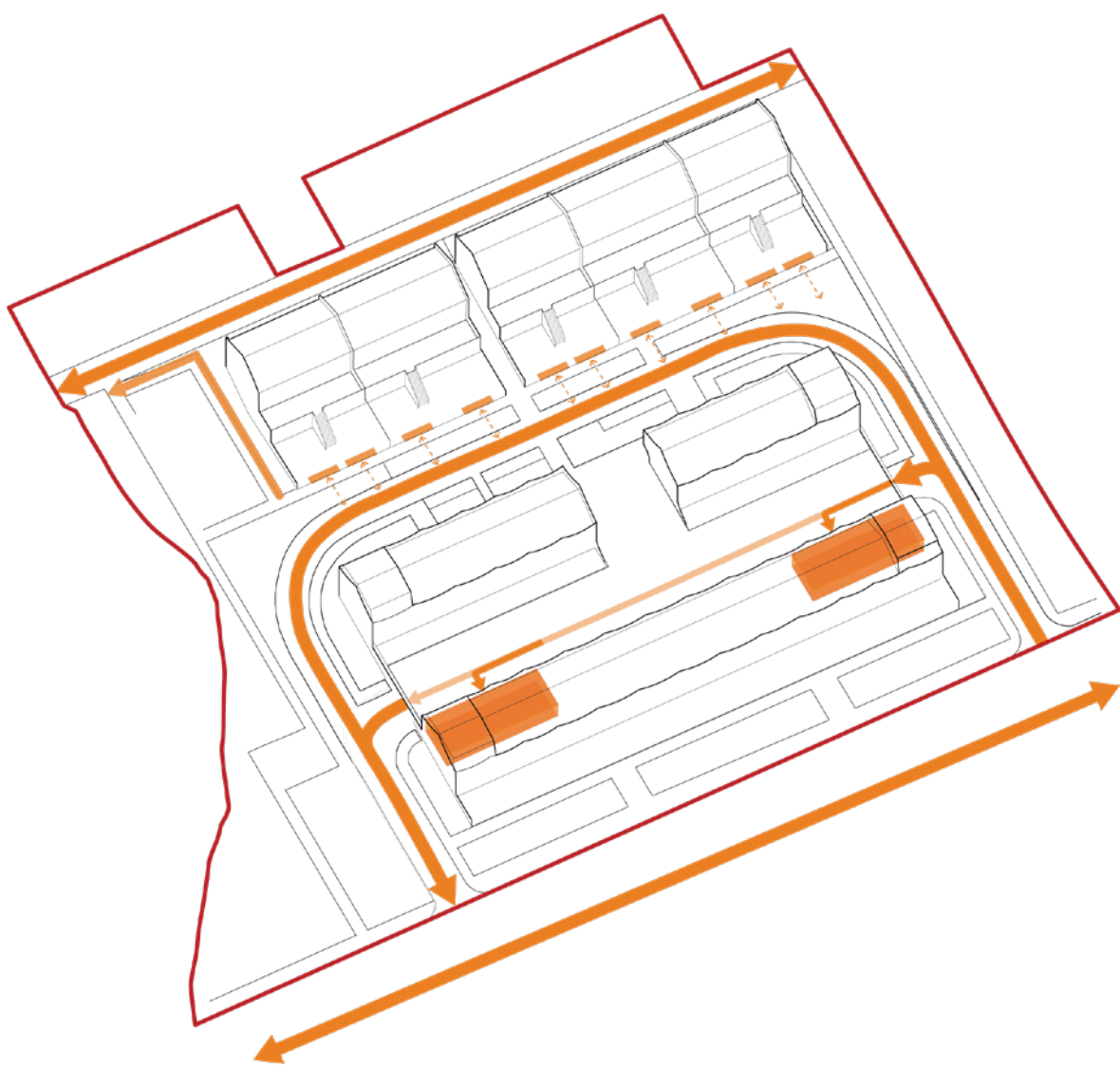
Skipulag lóðar – Stefna



Akstursleið 15km hámarkshraði, einstefna í gegnum íbúðarbyggð

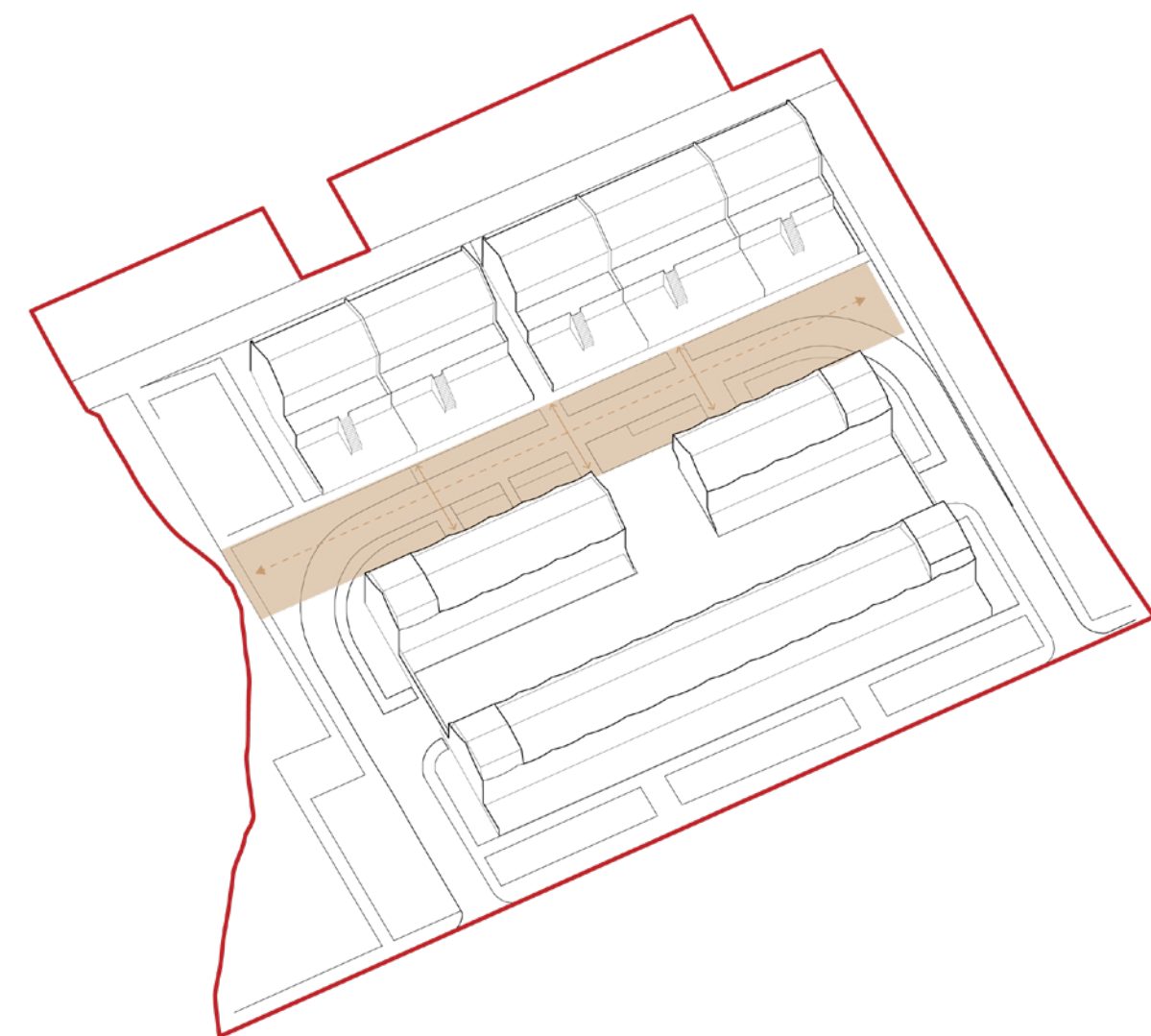


Bílastæði 41 í bílakjallara, 4 gesta stæði og 4 aðgengileg stæði, samtals 49 stæði

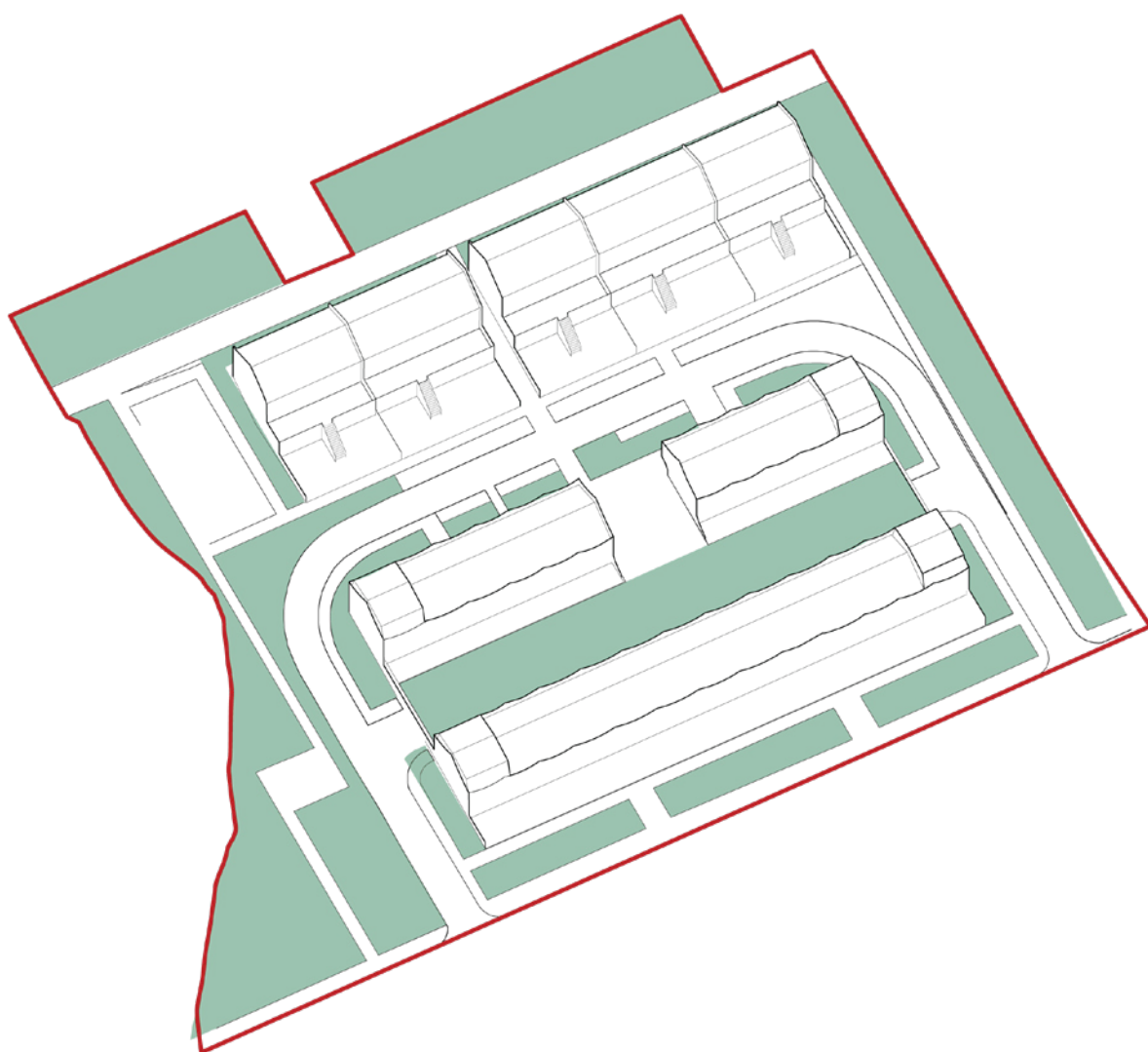


Hjólaleiðir og stæði (100)

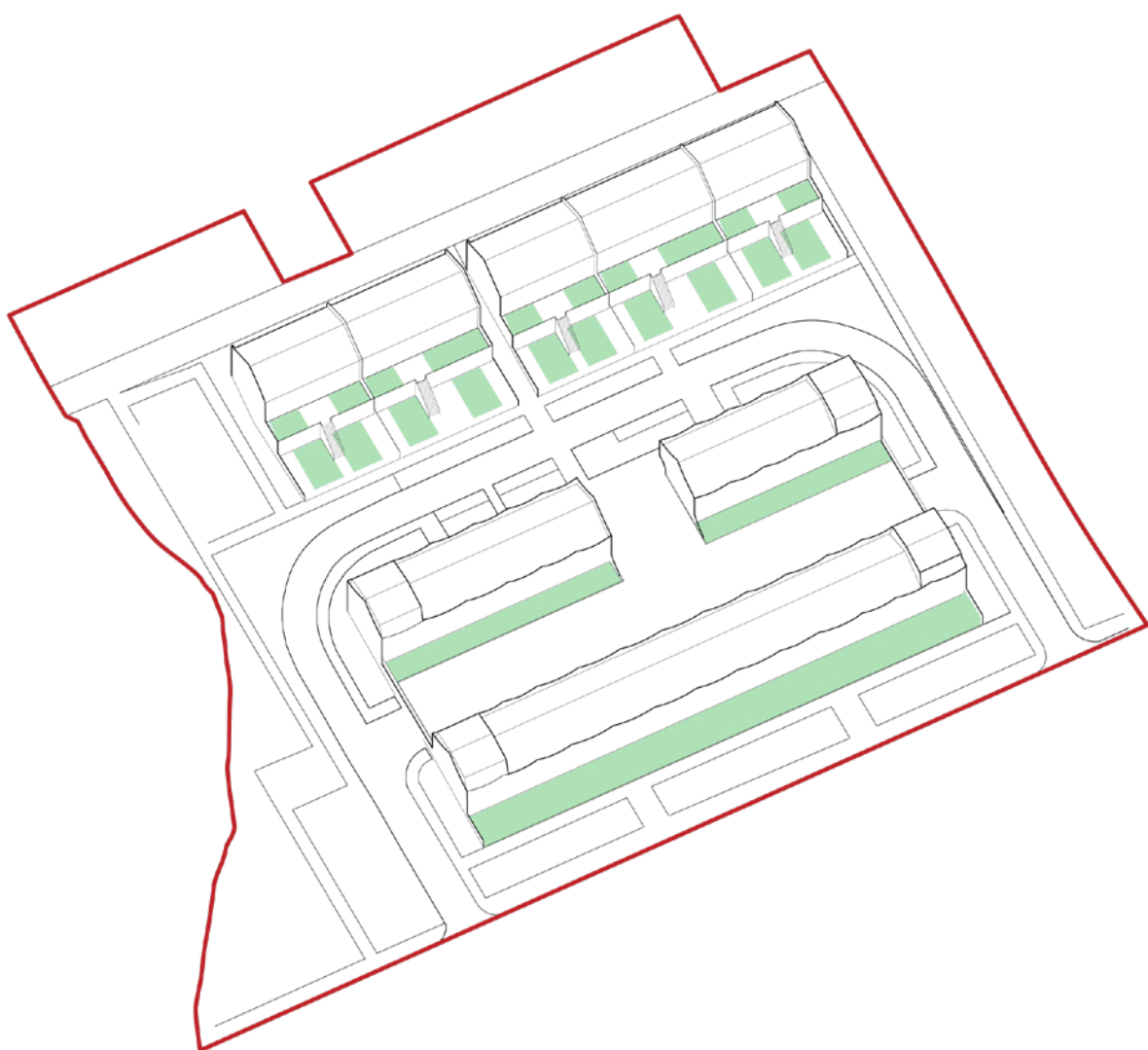
Skipulag lóðar – Stefna



Vistgata með göngustígum og bílastæðum

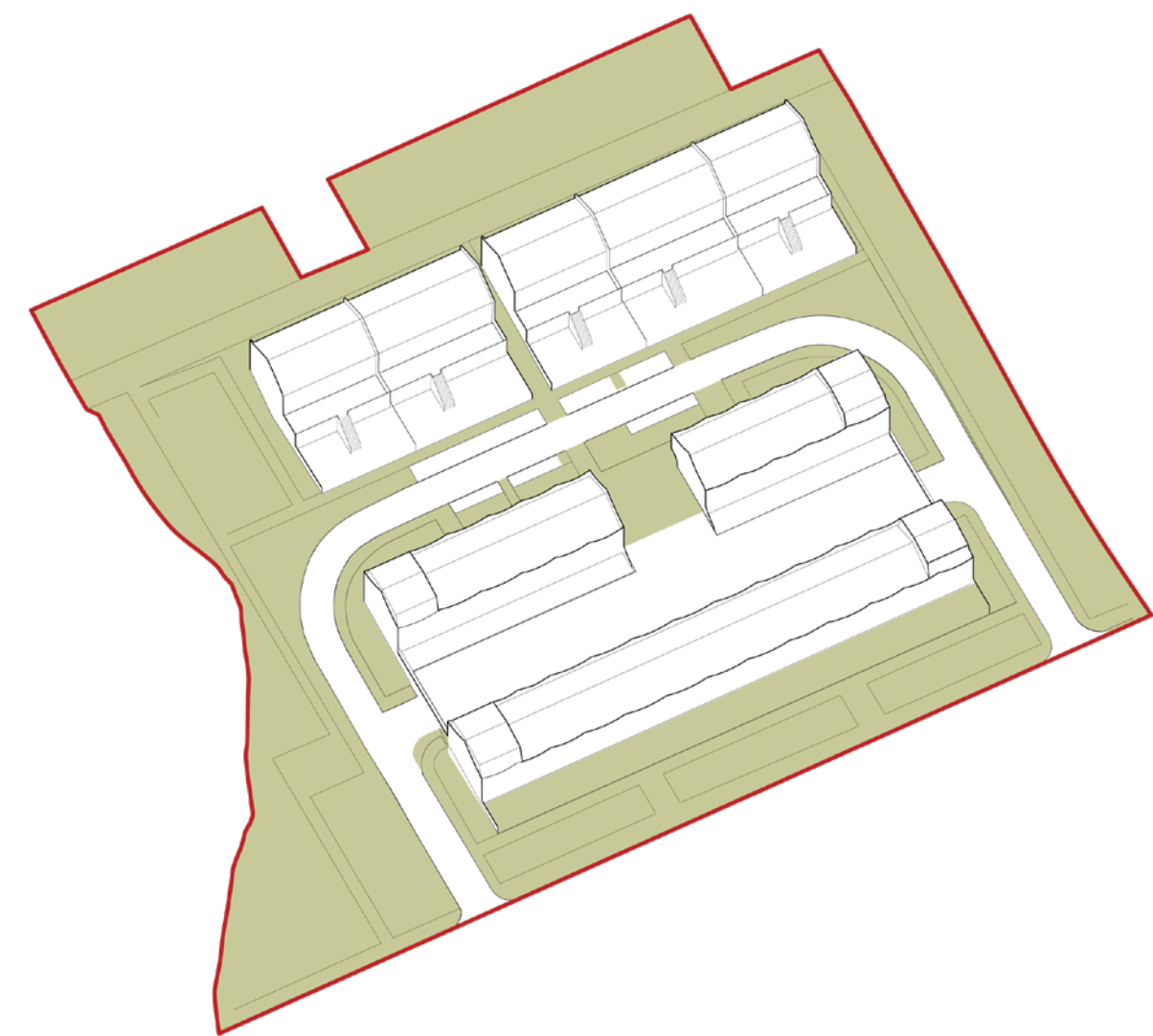


Græn svæði aðgengileg fyrir almenning á borgarlandi og í sameign

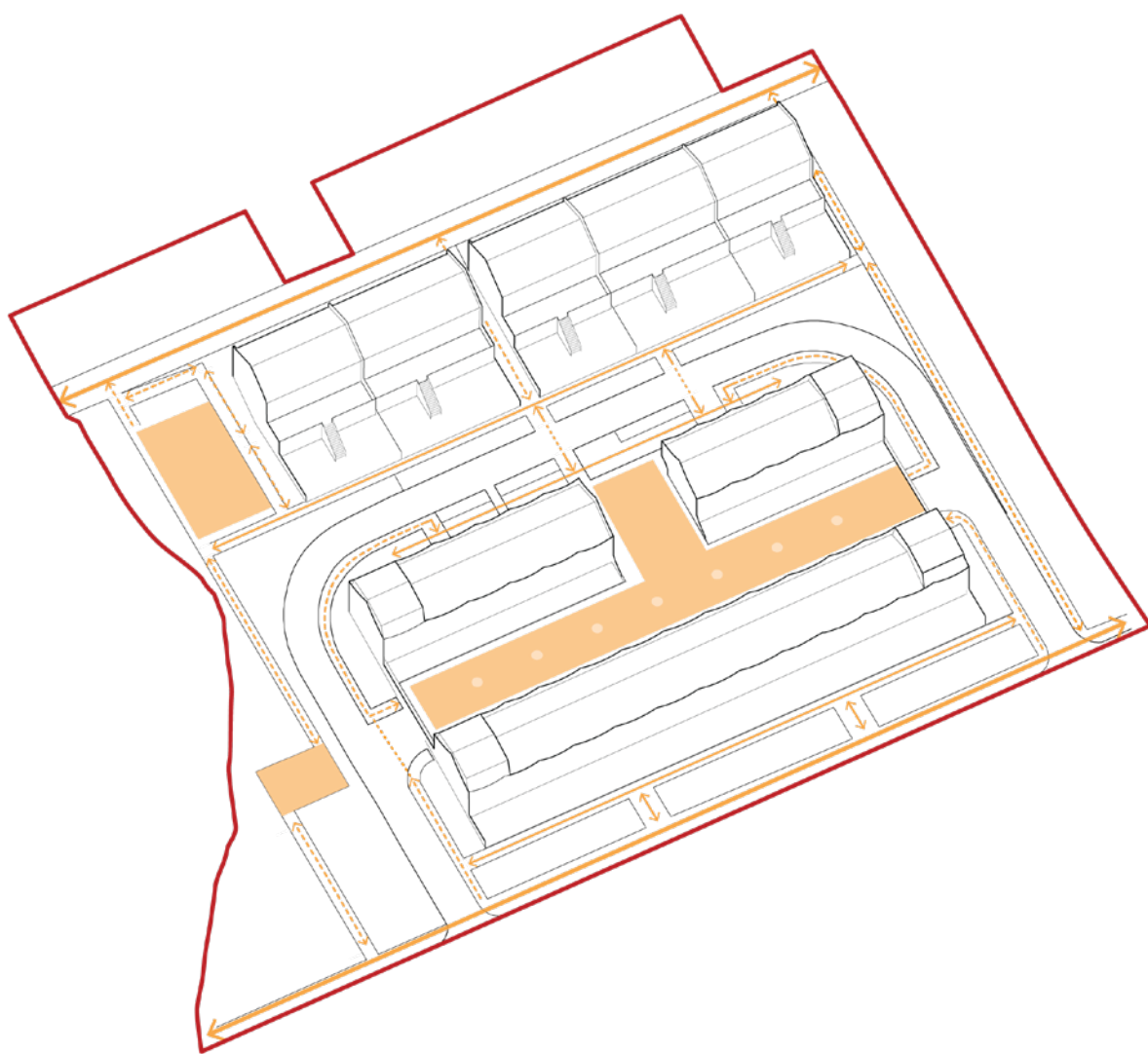


Garðar í séreign

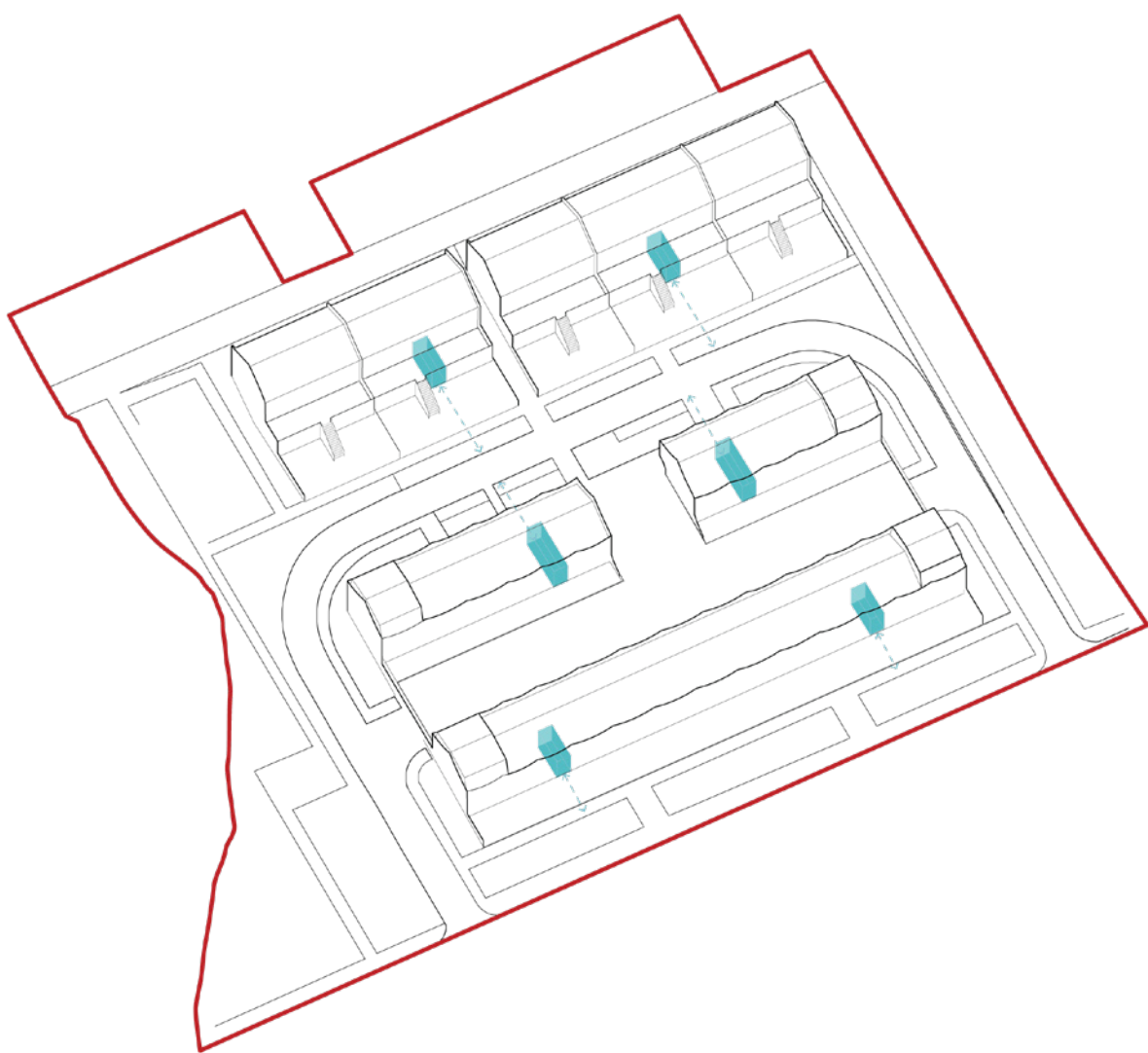
Skipulag lóðar – Stefna



Bílfrítt svæði

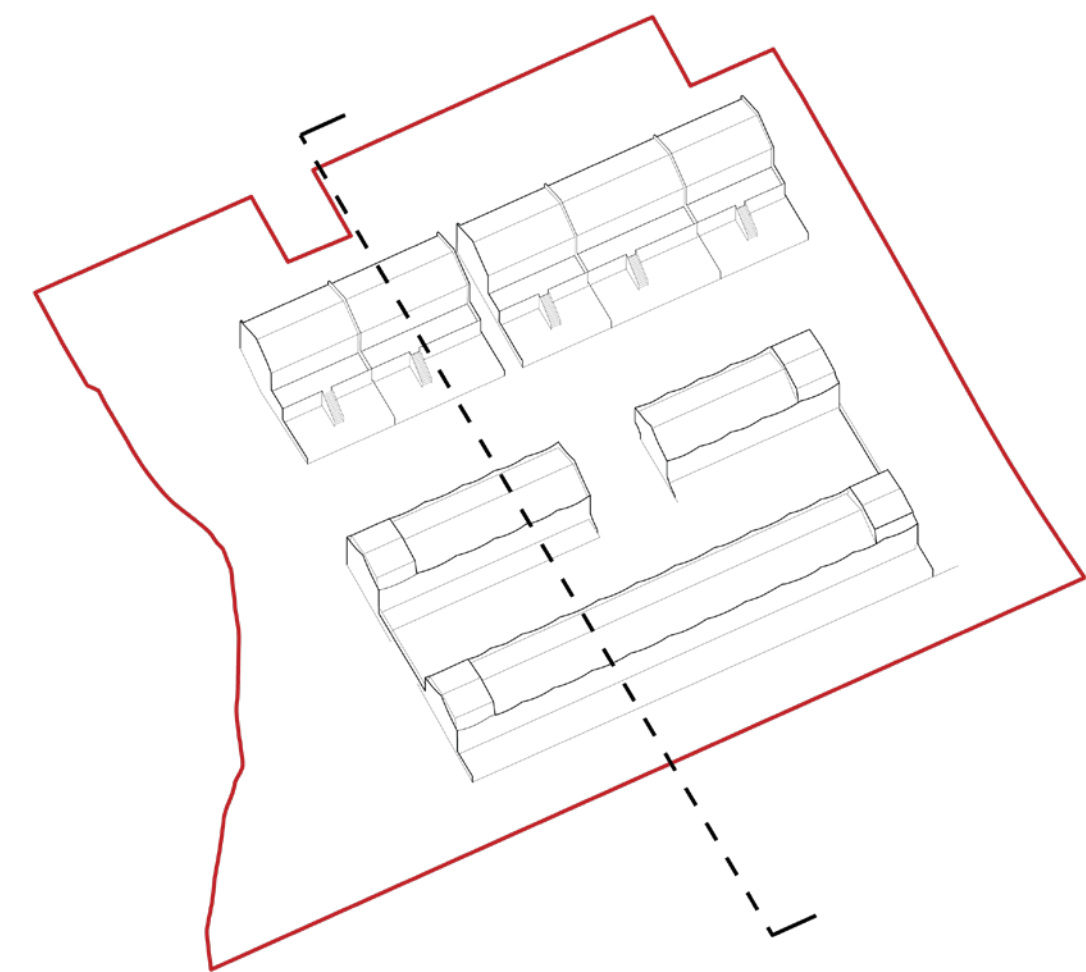


Gönguleiðir

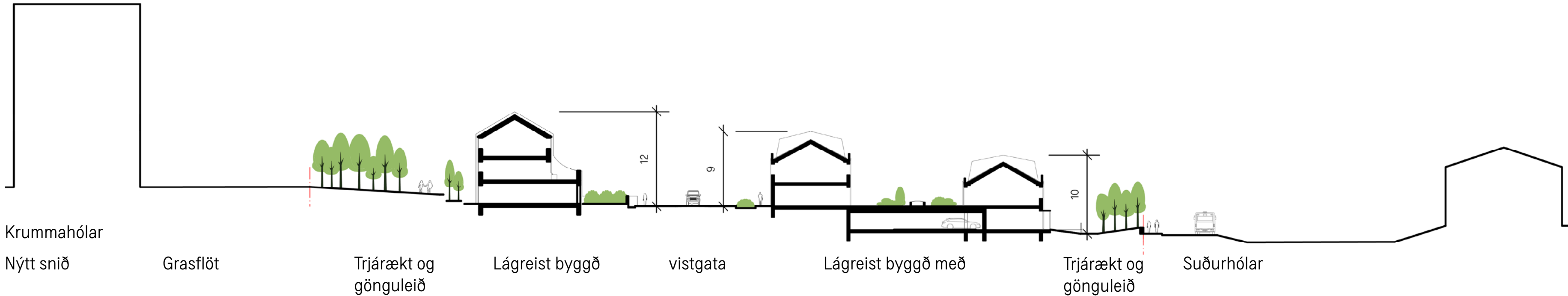
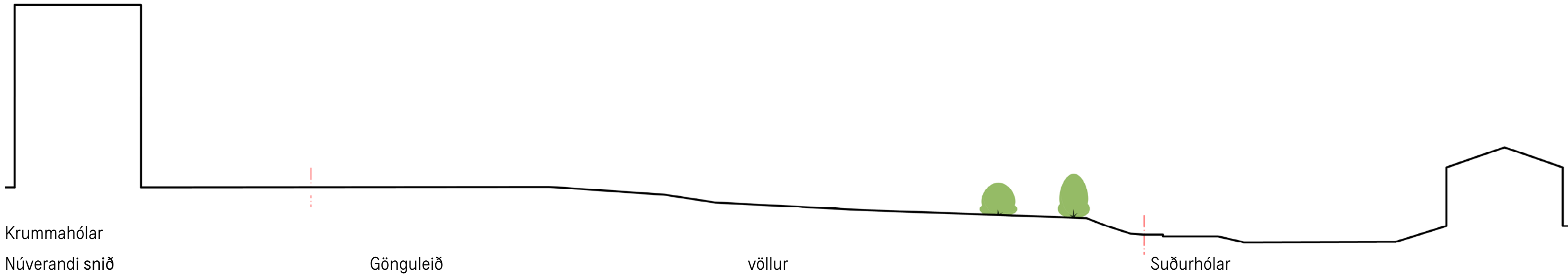


Staðsetning úrgangsgeymsla

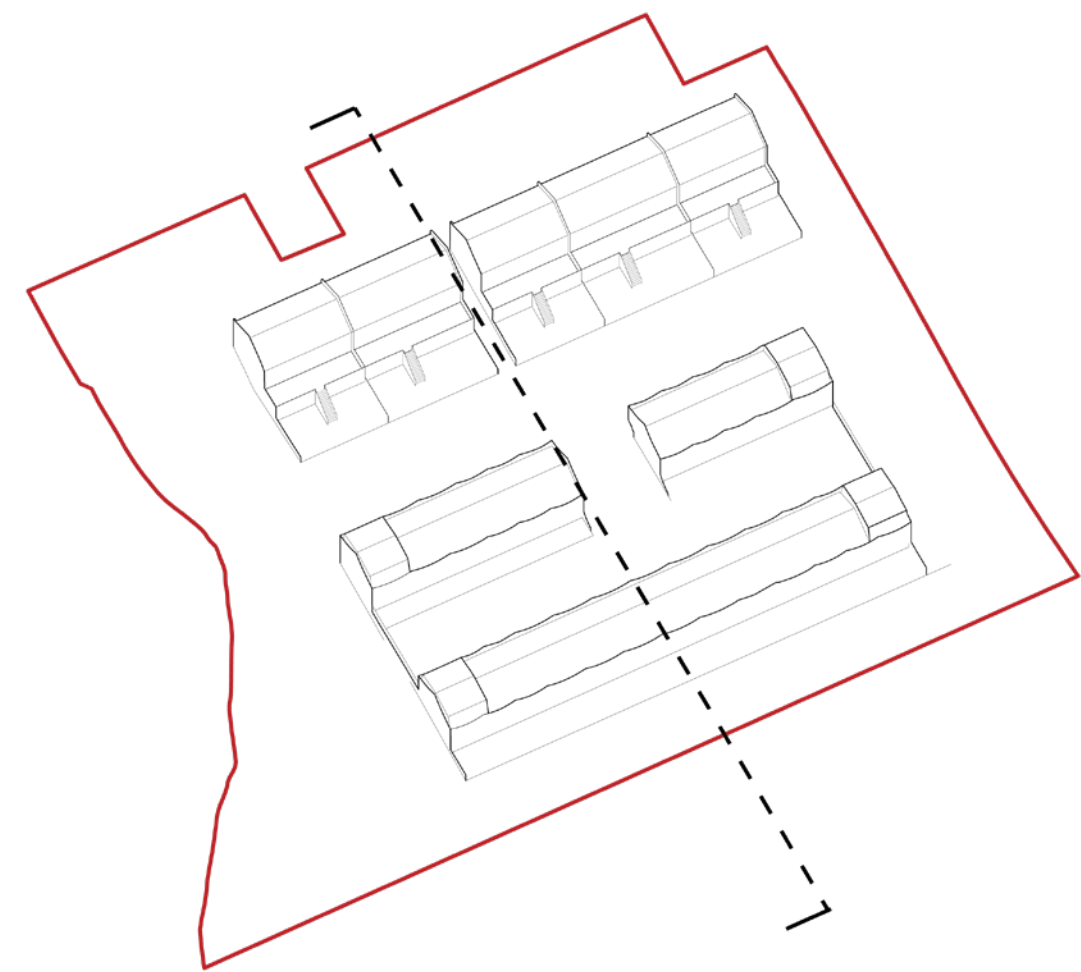
Snið AA/skali



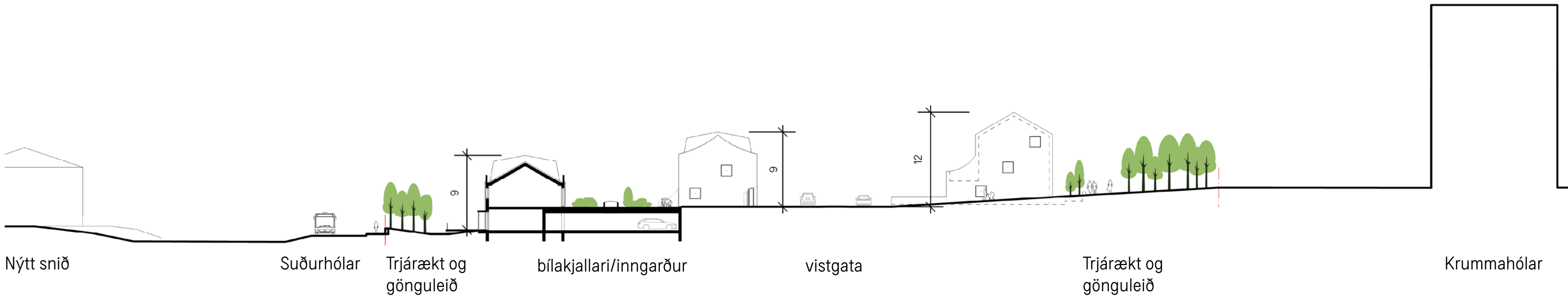
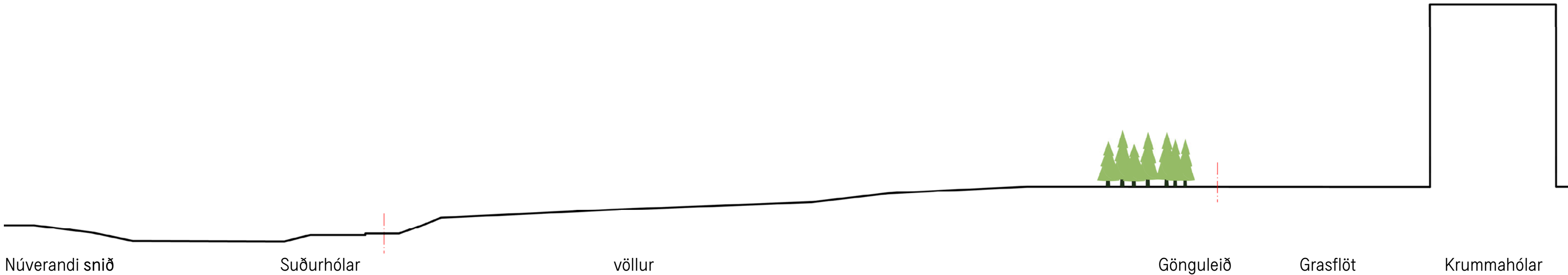
Snið AA



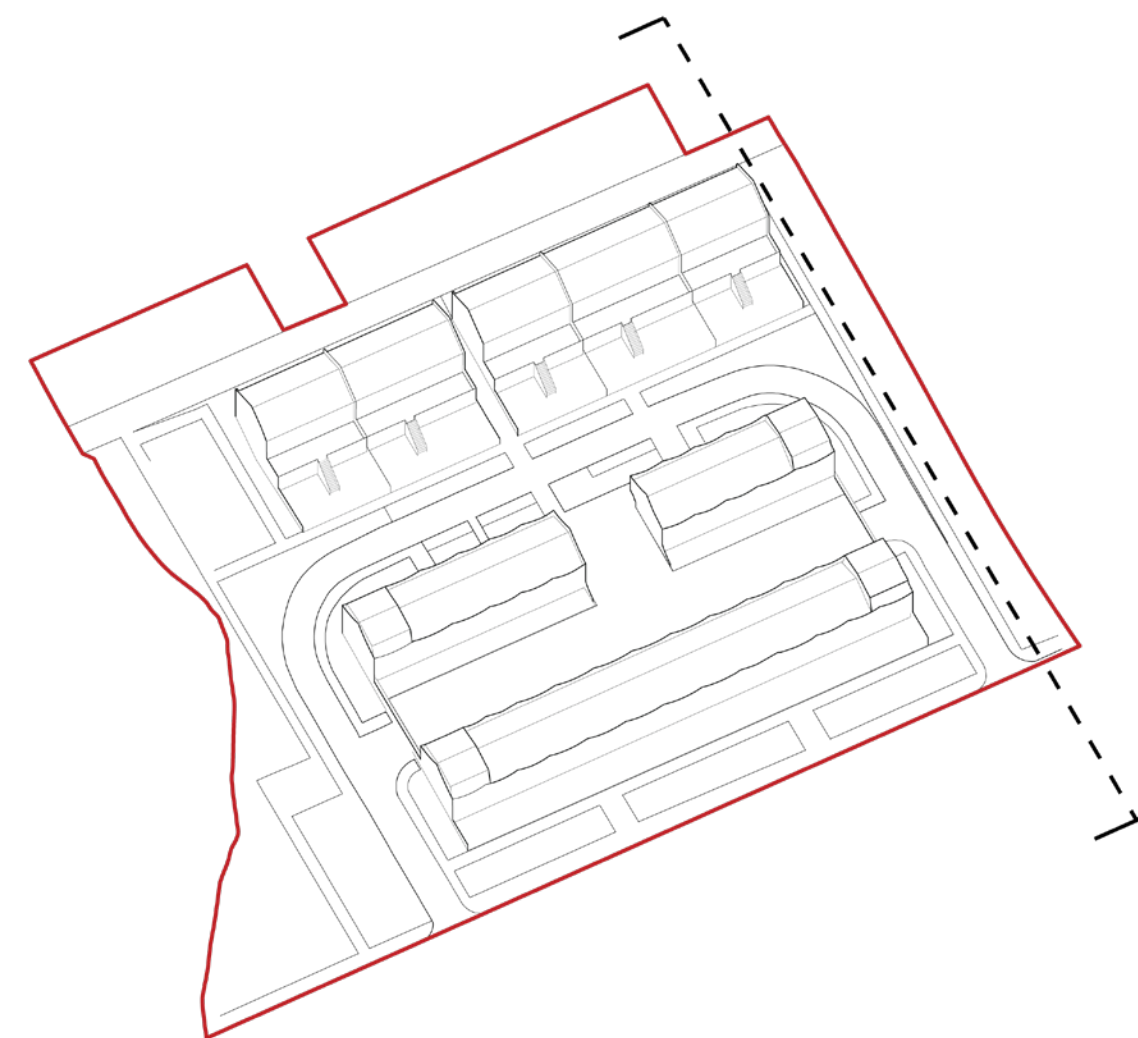
Snið BB/skali



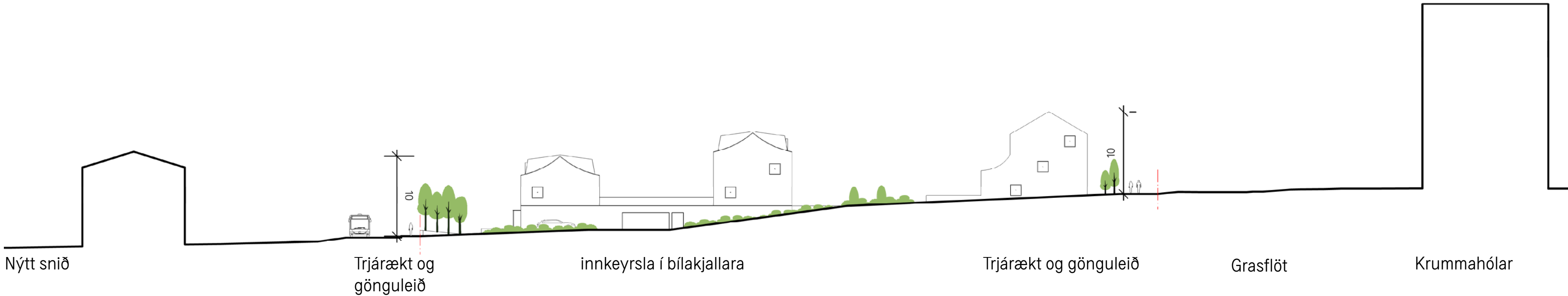
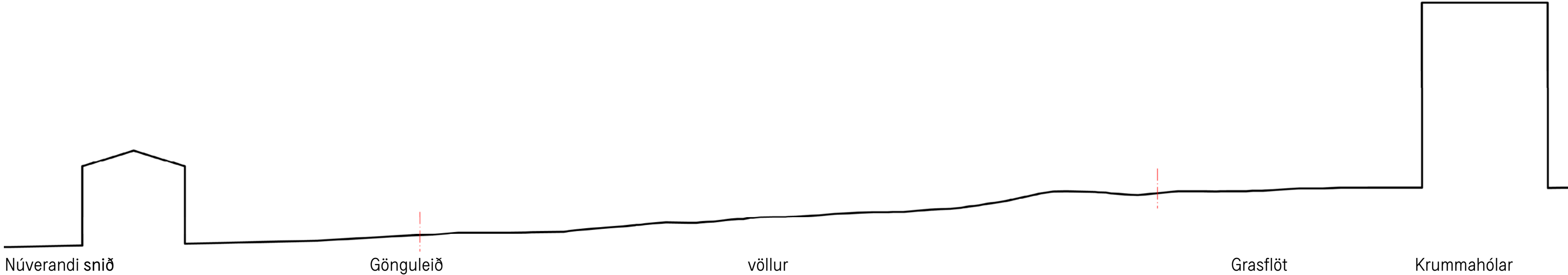
Snið BB



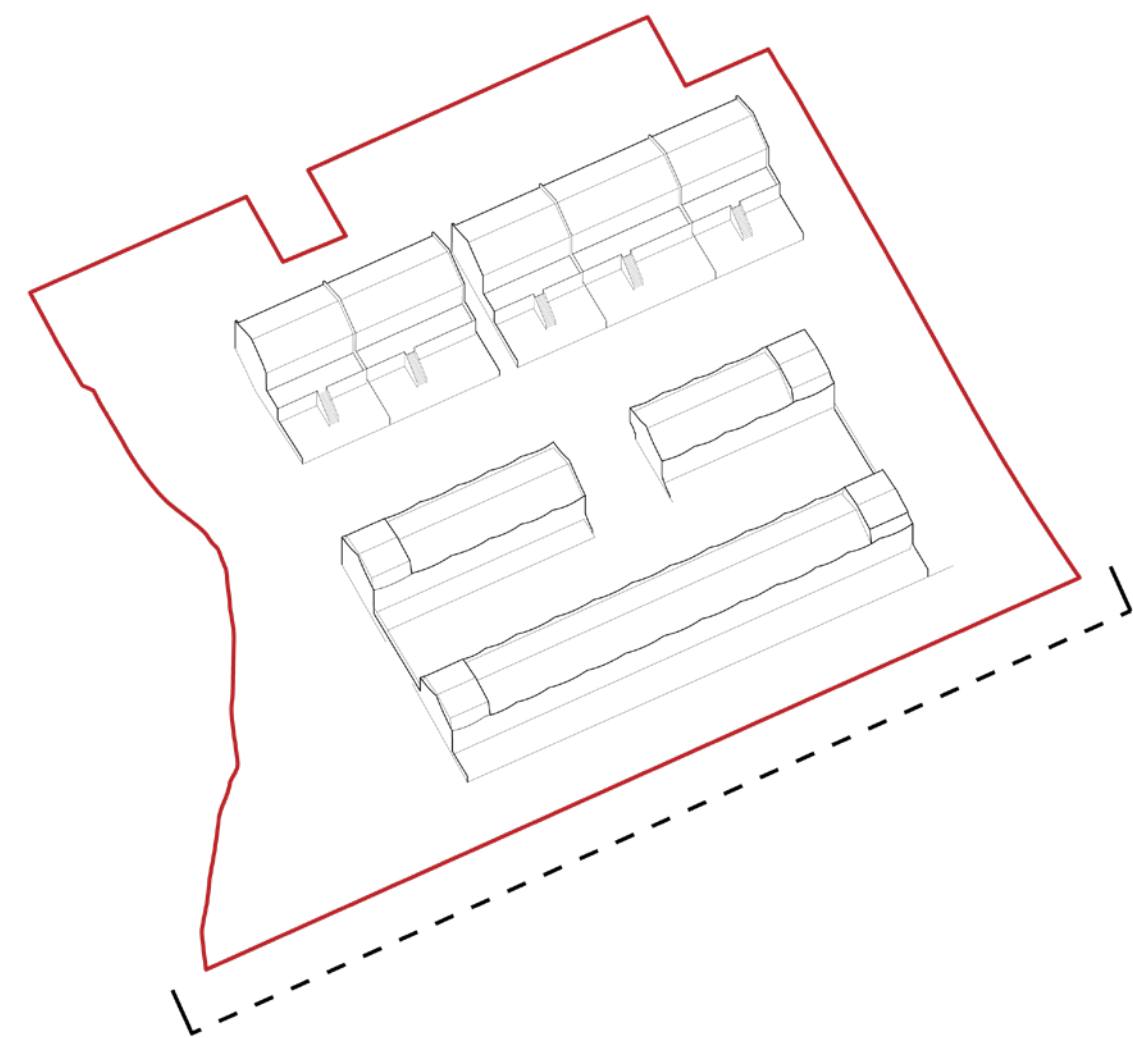
Snið CC/skali



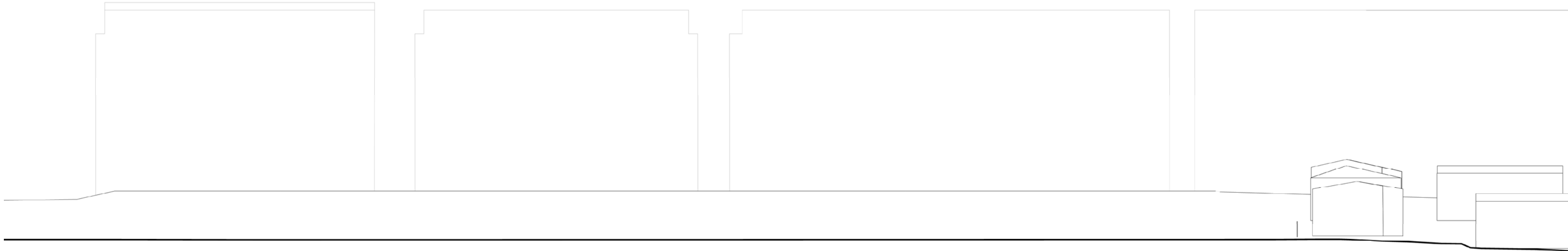
Snið CC



Snið DD/skali

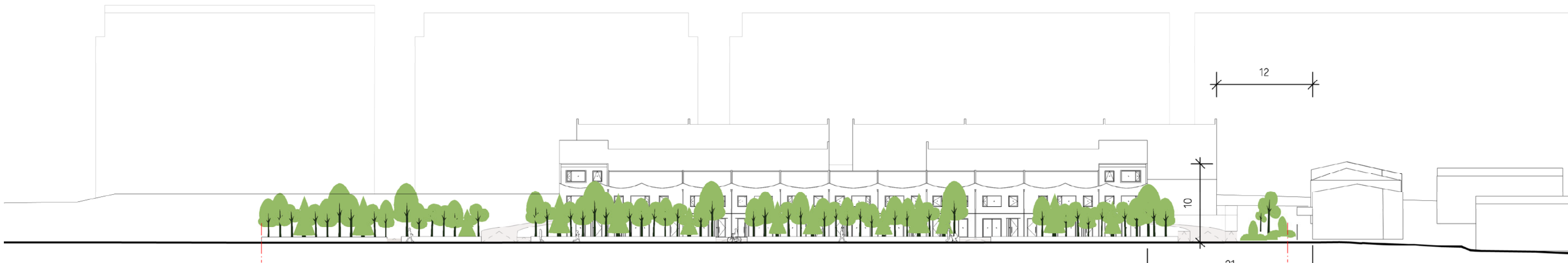


Snið DD



Núverandi snið

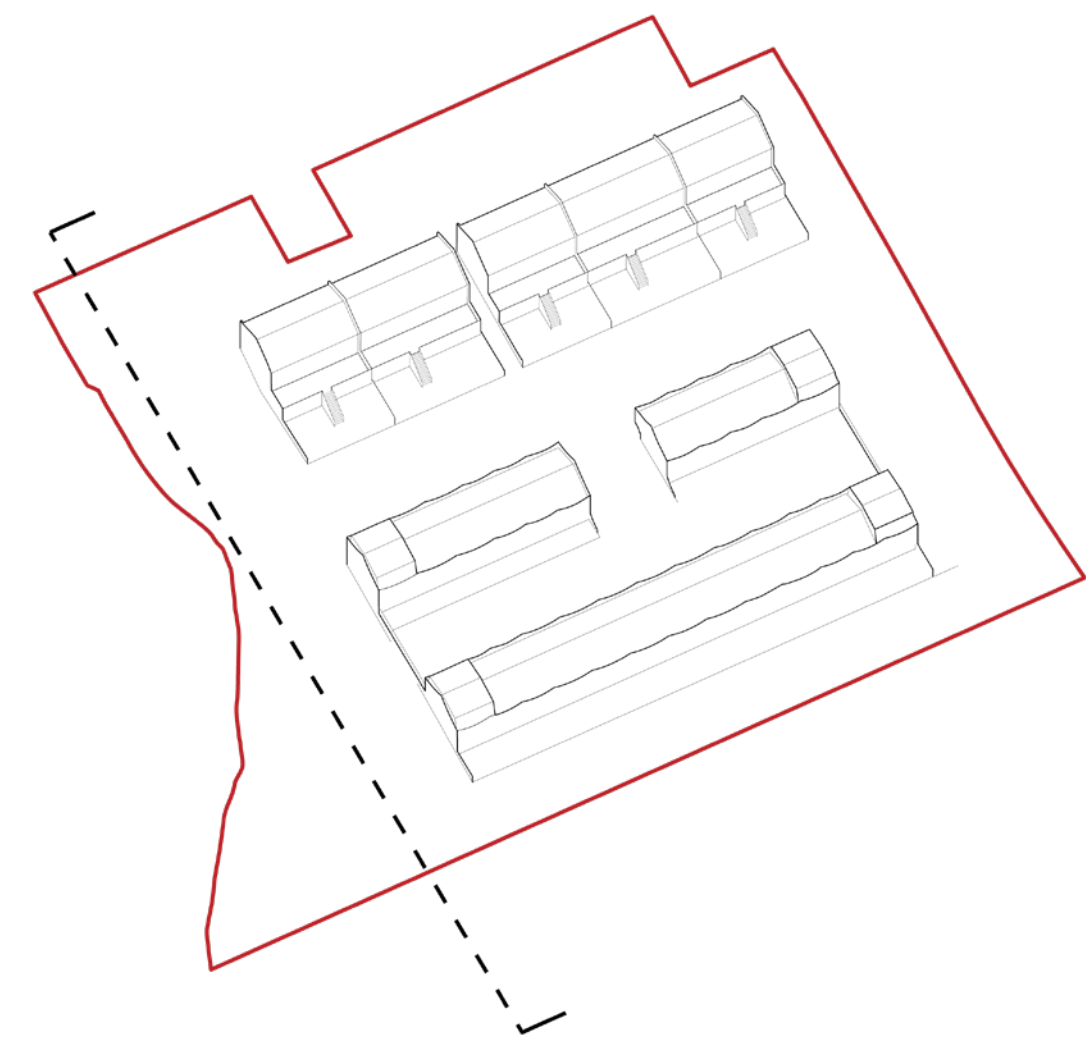
Krummahólar og grasflöt í baksýn



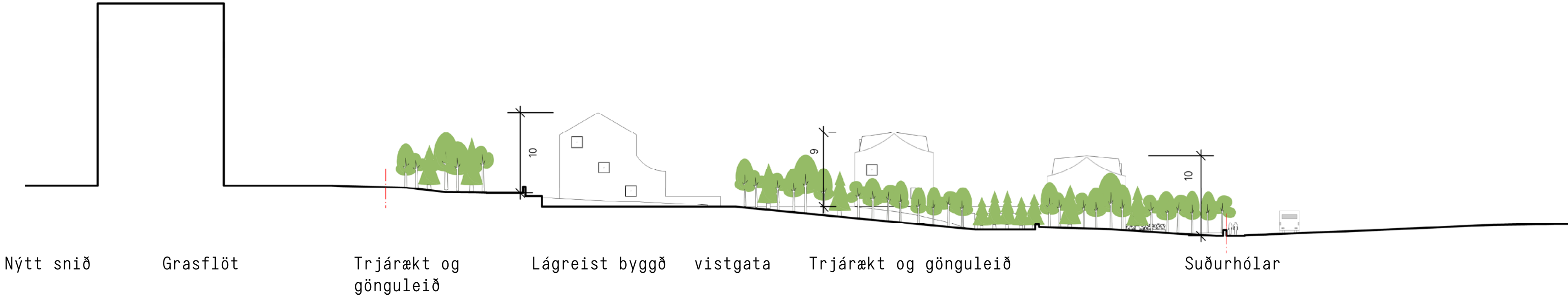
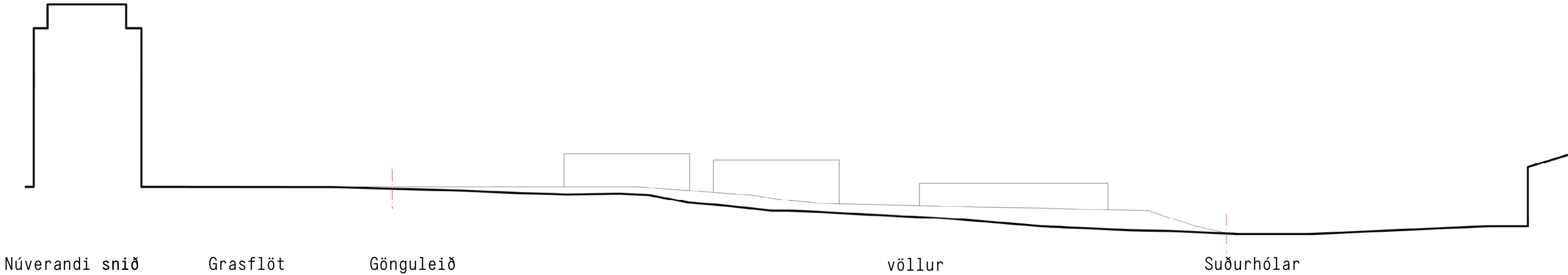
Trjárækt í forgrunni með lágreista byggð Suðrhóla og Krummahóla í bakgrunni

Suðrhólar 35

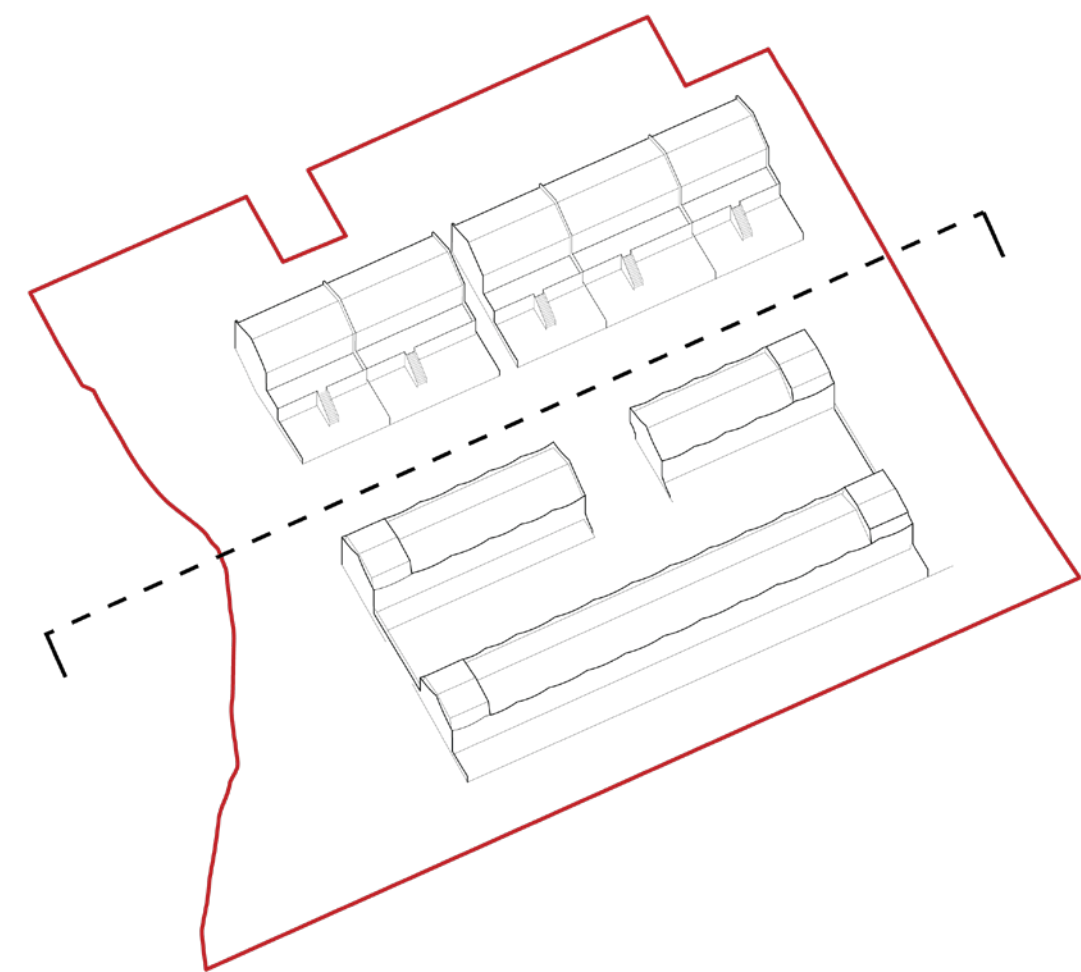
Snið EE/skali



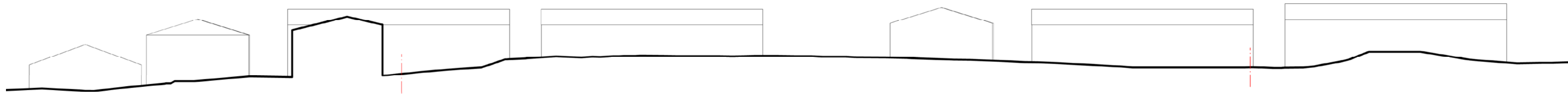
Snið EE



Snið FF/skali



Snið FF



Núverandi snið

Suðurhólar 35

Gönguleið

Völlur

Gönguleið



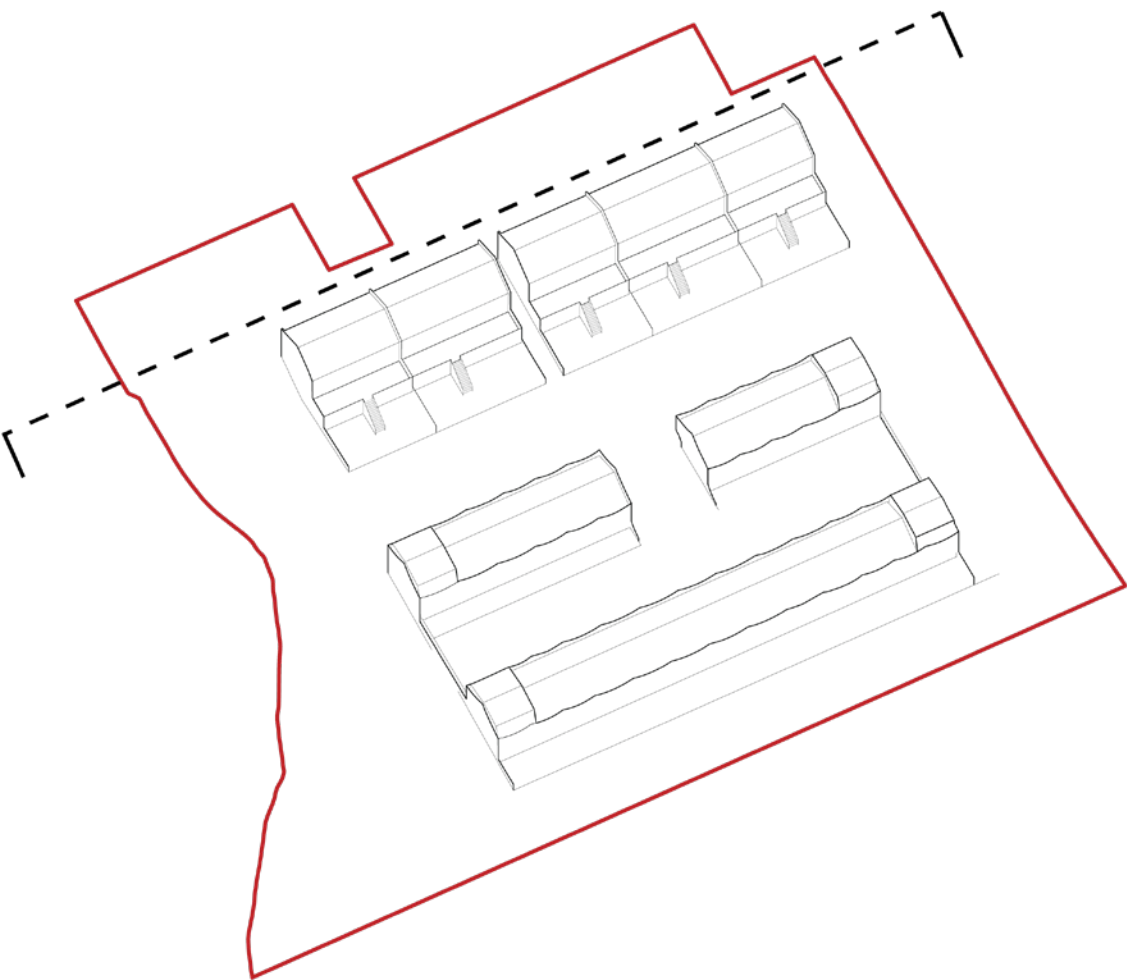
Nýtt snið í gegnum vistgötu

Trjárækt

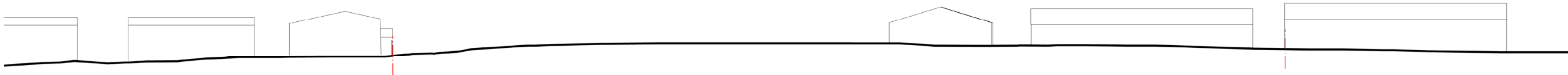
Vistgata með lágreistri byggð í bakgrunni

Gönguleið í gegnum trjárækt

Snið GG/skali



Snið GG



Núverandi snið í gegnum gönguleið norðanmegin á lóð



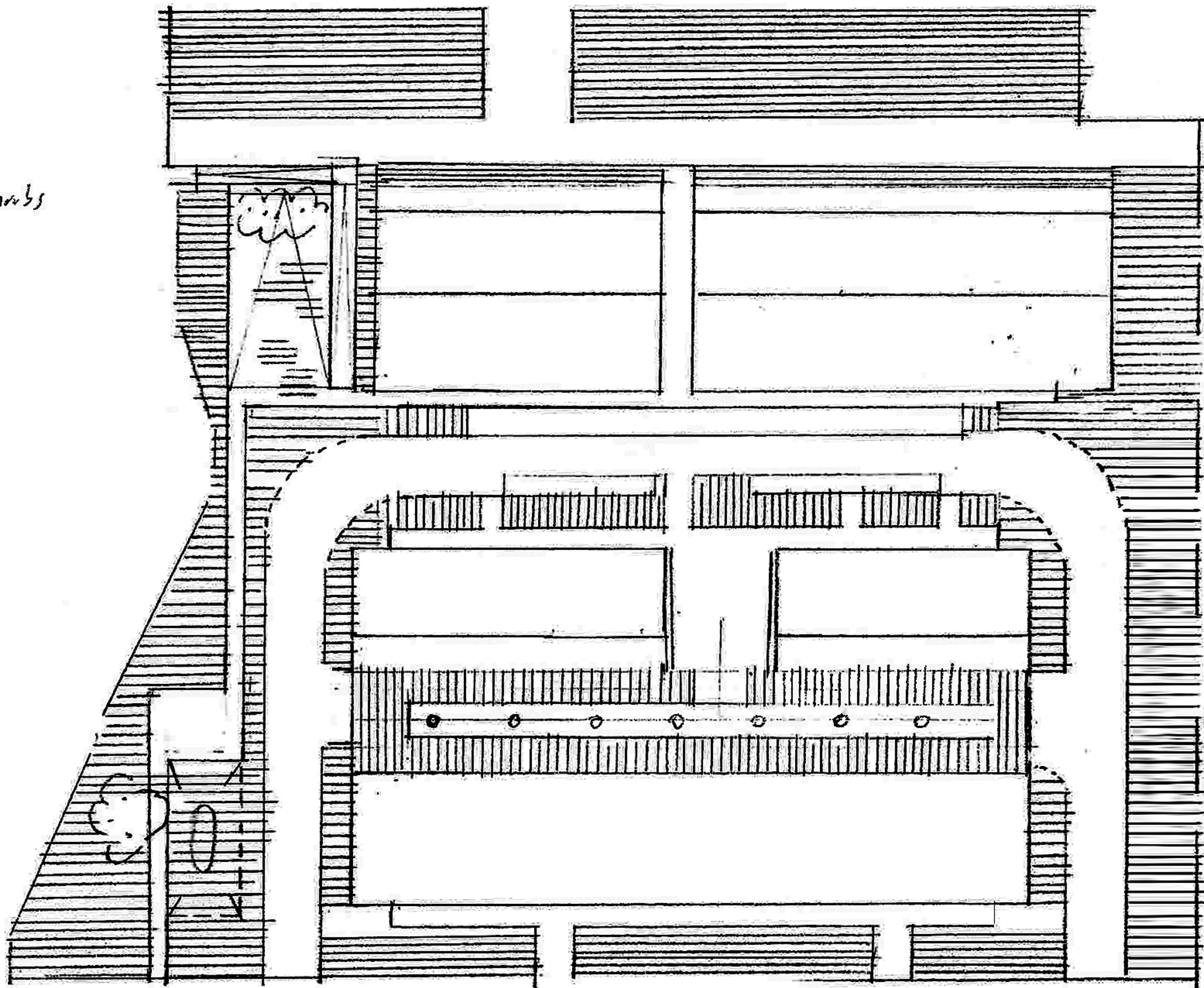
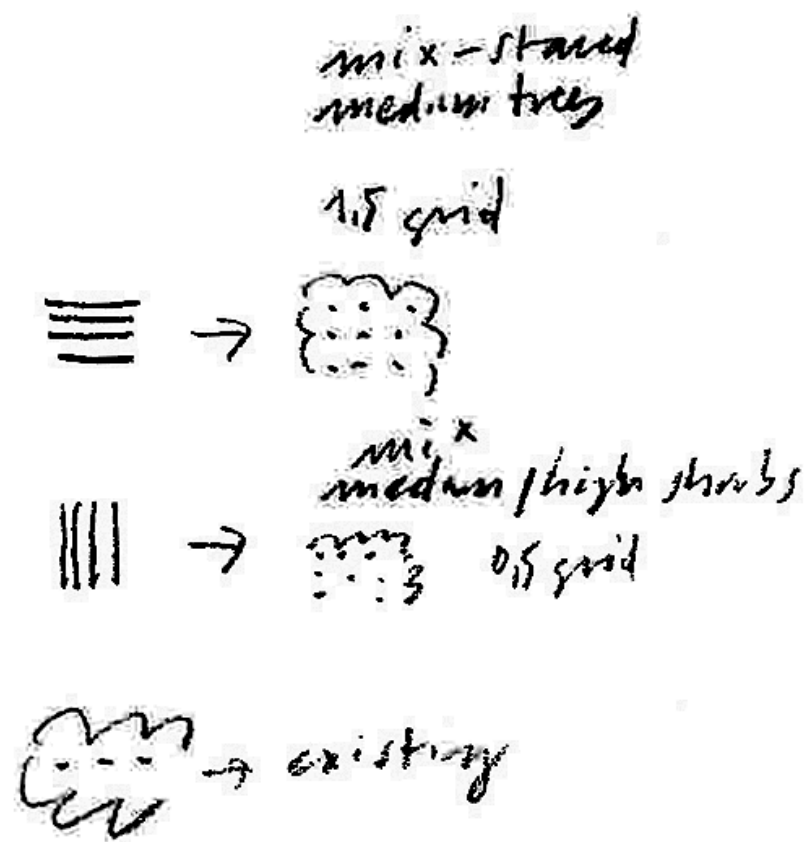
Nýtt snið í gegnum gönguleið norðanmegin á lóð – Trjárækt í forgrunni og lágreist byggð í bakgrunni

Landslag – Stefna

Núverandi landslag einkennist af berum opnum og einhæfum rýmum sem bjóða upp á lítið skjól. Það eru nokkrar trjáþyrpingar, stærstu þyrpingarnar eru sígrænar og mjög þéttar/myrkar.

Í stærra samhengi hverfisins í Breiðholtinu virðast almenningurinn sundurleita, jafnvel aðskilin frá þjónustusvæðunum. Það þarf áætlun sem getur endurskipulagt þetta og búið til heildstæðara kerfi samtengdra og samfelldra rýma. Hugmyndin um opið og græn svæði í tillögunni stefnir að því að vera hluti af þessari stærri landslagsáætlun sem á eftir að hanna.

Tillagan bætir við nýjum almennum opnum rýmum í nýja hverfinu meðfram helstu stígunum (norður-suður og austur-vestur). Þau eru aðlaðandi og þægilegri og auka rýmisgæði og veita skjól fyrir vindi.



Blágrænar ofanvatnslausnir

1.

Ný trjárækt-ungskógur

2.

Garður í séreign

3.

Leiksvæði

4.

Græn svæði á borgarlandi

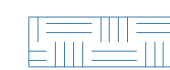
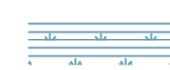
5.

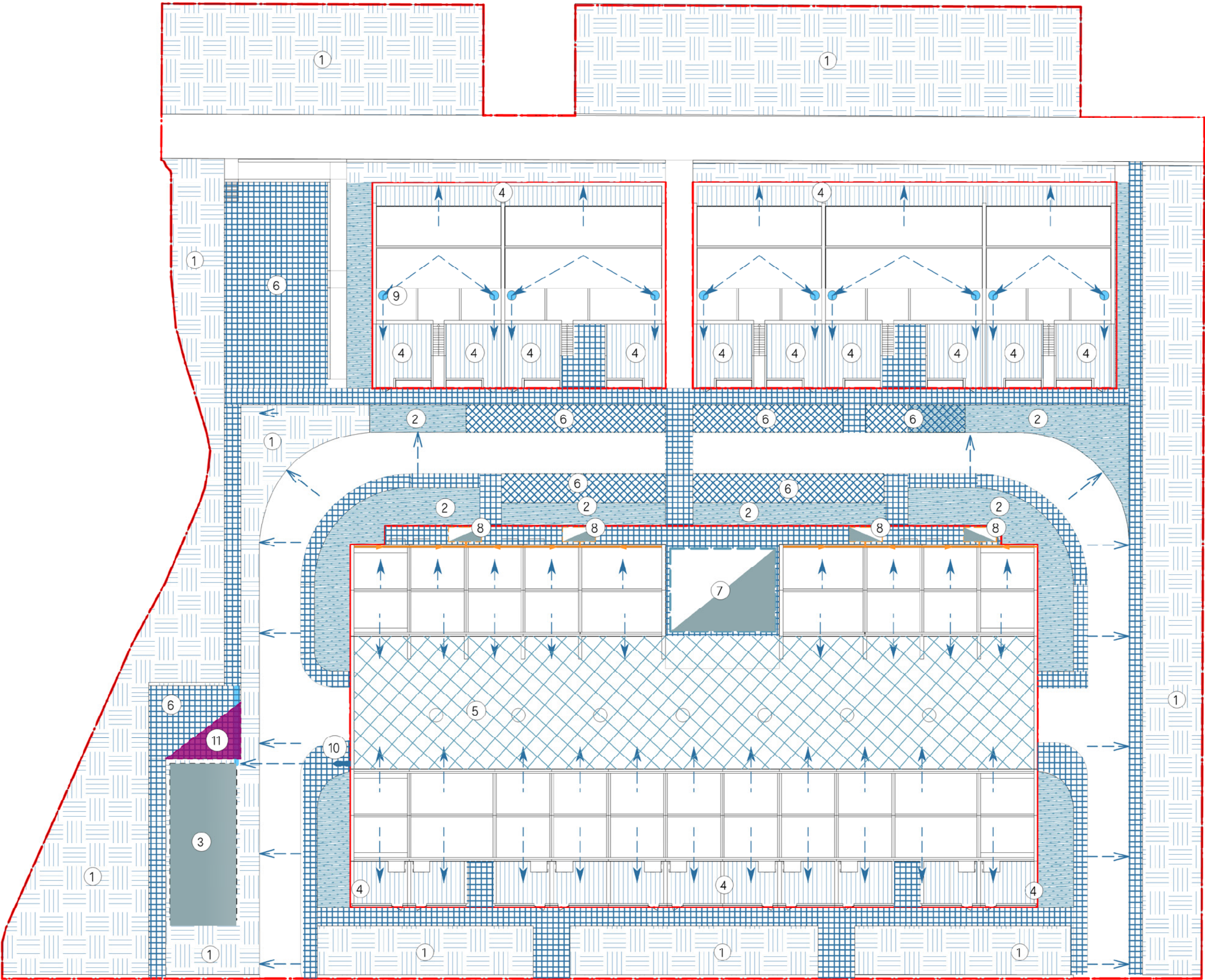
Inngarður í sameign

Skipulagssvæði mörk

Lóðamörk
-
- BUA
- Suðurhólar
- 20/10/2025
- 31

Blágrænar ofanvatnslausnir

-  1. Ný trjárækt-ungskógur
-  2. Regnbeð
-  3. Votlendi
-  4. Gegndræpir garðar í séreign
-  5. Blátt þak
-  6. Gegndræpir göngustígar/bílastæði
-  7. Regnvatstankar í séreign
-  8. Ofanvatnstankar á borgarlandi
-  9. Safnpró ofanjarðar
-  10. Arkitektónískt yfirflæði
-  11. Uppsöfnun af snjó 25m²
-  Halli á vegi
-  Halli á þaki
-  Skipulagssvæði mörk
-  Lóðamörk



Suðurhólar – Landslag

Í nýju hönnuninni á Suðurhólum býður gróðurbyggingin og fyrirhugaðar plöntutegundir upp á mikil þægindi fyrir garða í séreign við nýju heimilin, garðana, leikvöllina og stígana. Þau verja þessi svæði fyrir vindi og draga úr innsýn frá byggingum og stígum í kring.

Plöntumassinn býður einnig upp á notalegt og breytilegt útsýni allt árið um kring innan úr húsunum. Þetta útsýni minnir á það að búa í inni í stórum garði.

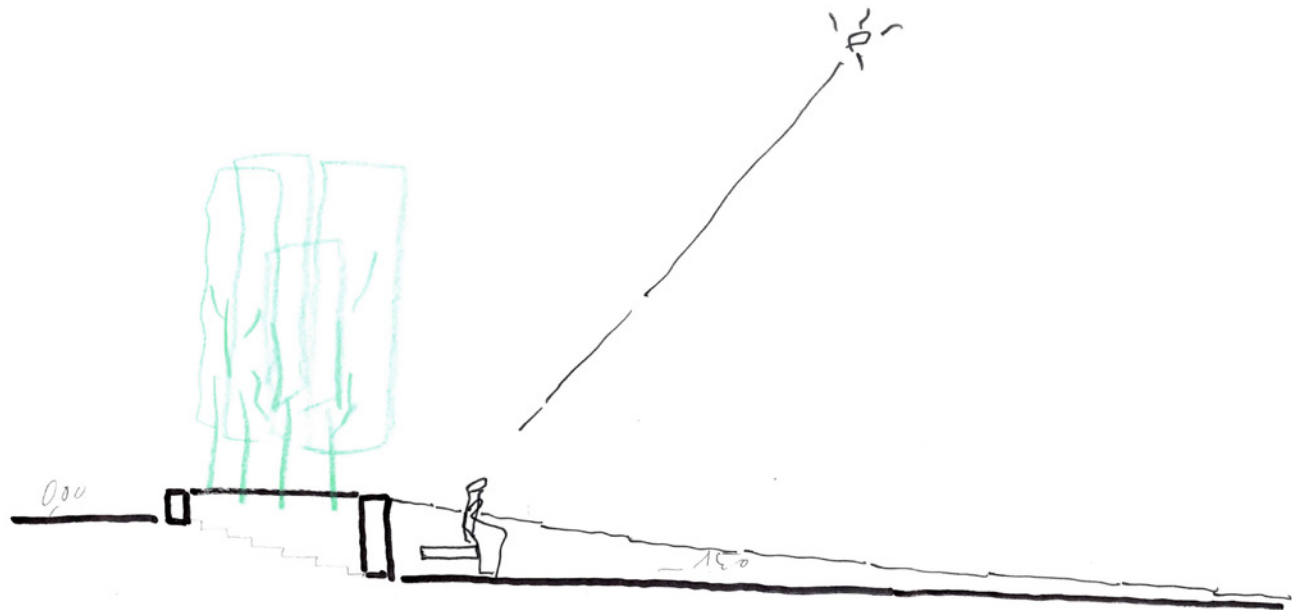
Mikil áhersla í hönnuninni hefur verið lögð í að þróa jaðarsvæðin. Jaðarsvæði eru t.d mörk á milli garða í séreign og grænna svæða í sameign og á milli þeirra og borgarlands. Þessi skil á milli mismunandi svæða bjóða upp á tækifæri. Það má t.d með minniháttar hæðarmismun skapa staði fyrir fólk til þess að sitja, með plöntum í jaðri má búa til skjól eða tefja og geyma regnvatn og með ýmiss konar landslags einkennum er hægt að ýta undir leik og öðrum athöfnum.



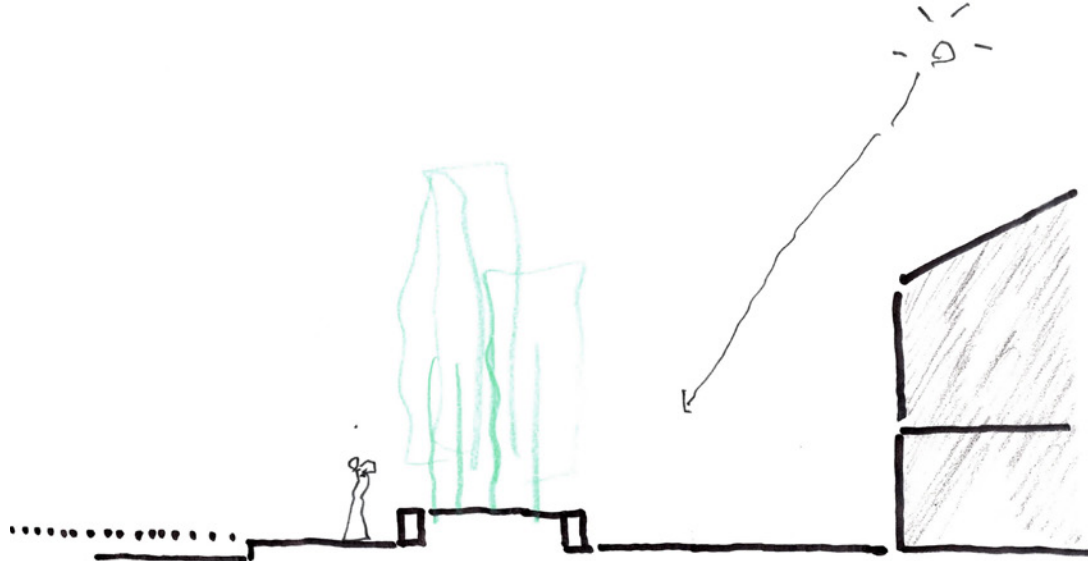
Landslag – Jaðarsvæði



Jaðar íbúðarbyggðar við Suðurhóla



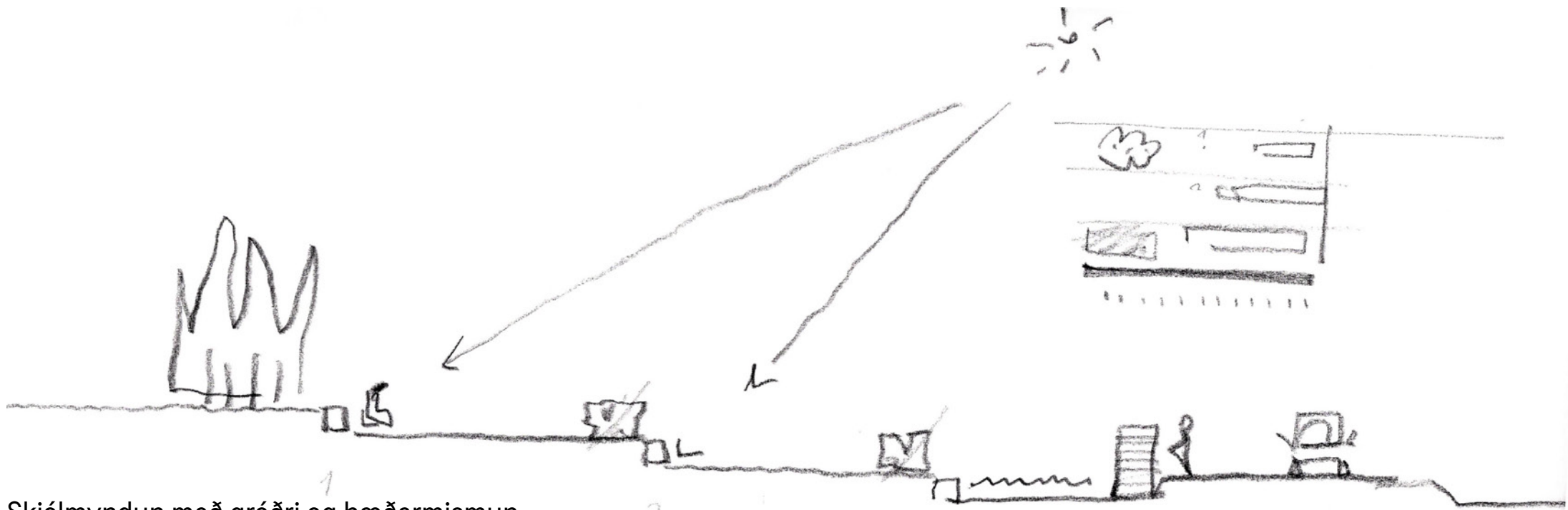
Jaðar náttúruleikvallar við gönguleið norðan svæðis



Regnbeð við íbúðarbyggð á vistgötu



Jaðarsvæði íbúðarbyggðar við vistgötu norðanmegin



Skjólmyndun með gróðri og hæðarmismun



Suðurhólar



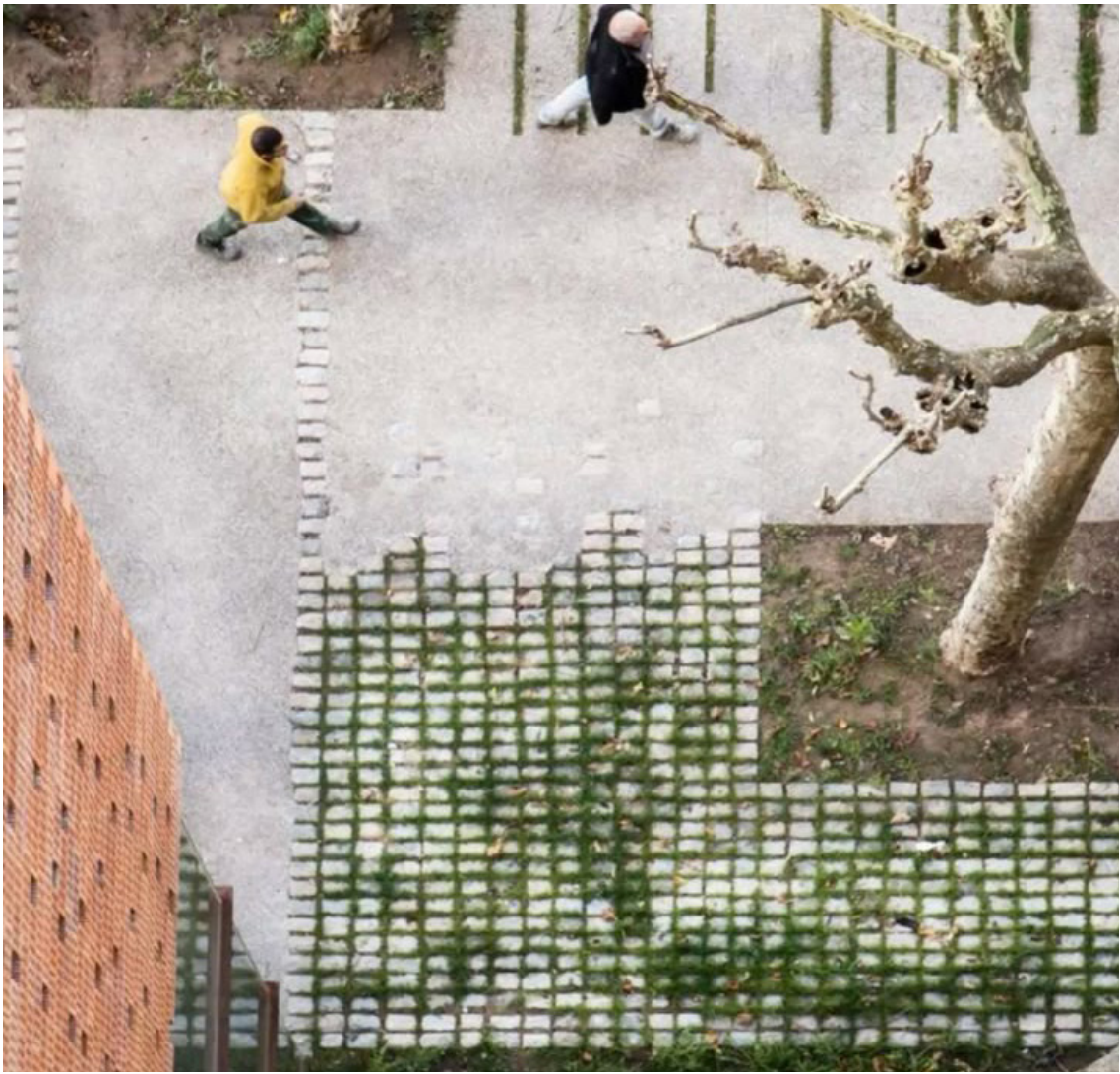
Landslag – Hughrif



Garðar í séreign í beinu framhaldi af inngarði í sameign



Arkitektónískt yfirflæði



Gegndræp fjölbreytt almenningsvæði



Trjárækt/ ungskógur



Garðar í séreign í beinu framhaldi af inngarði í sameign



Votlendi fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og líffræðilegan fjöl-
breytileika

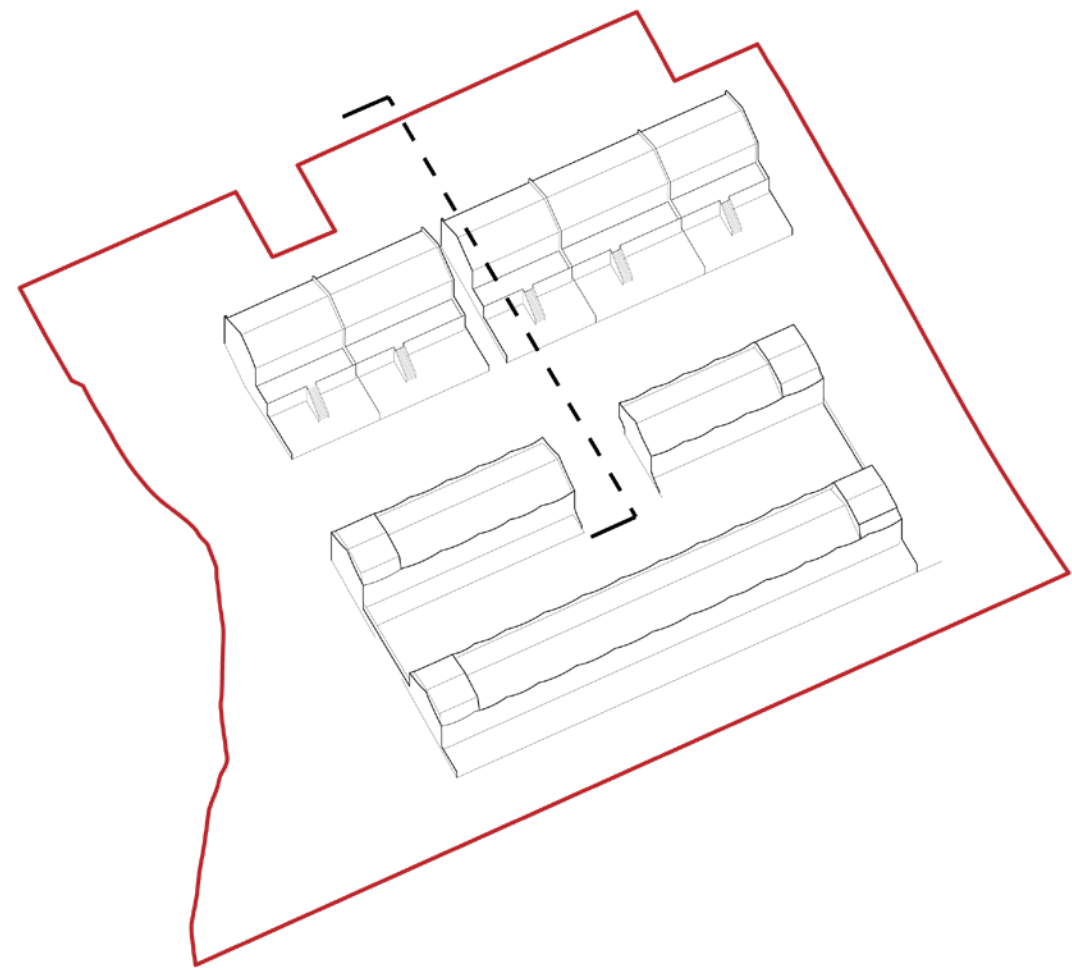


Gegndrædt yfirborð á bílastæðum á vistgötu



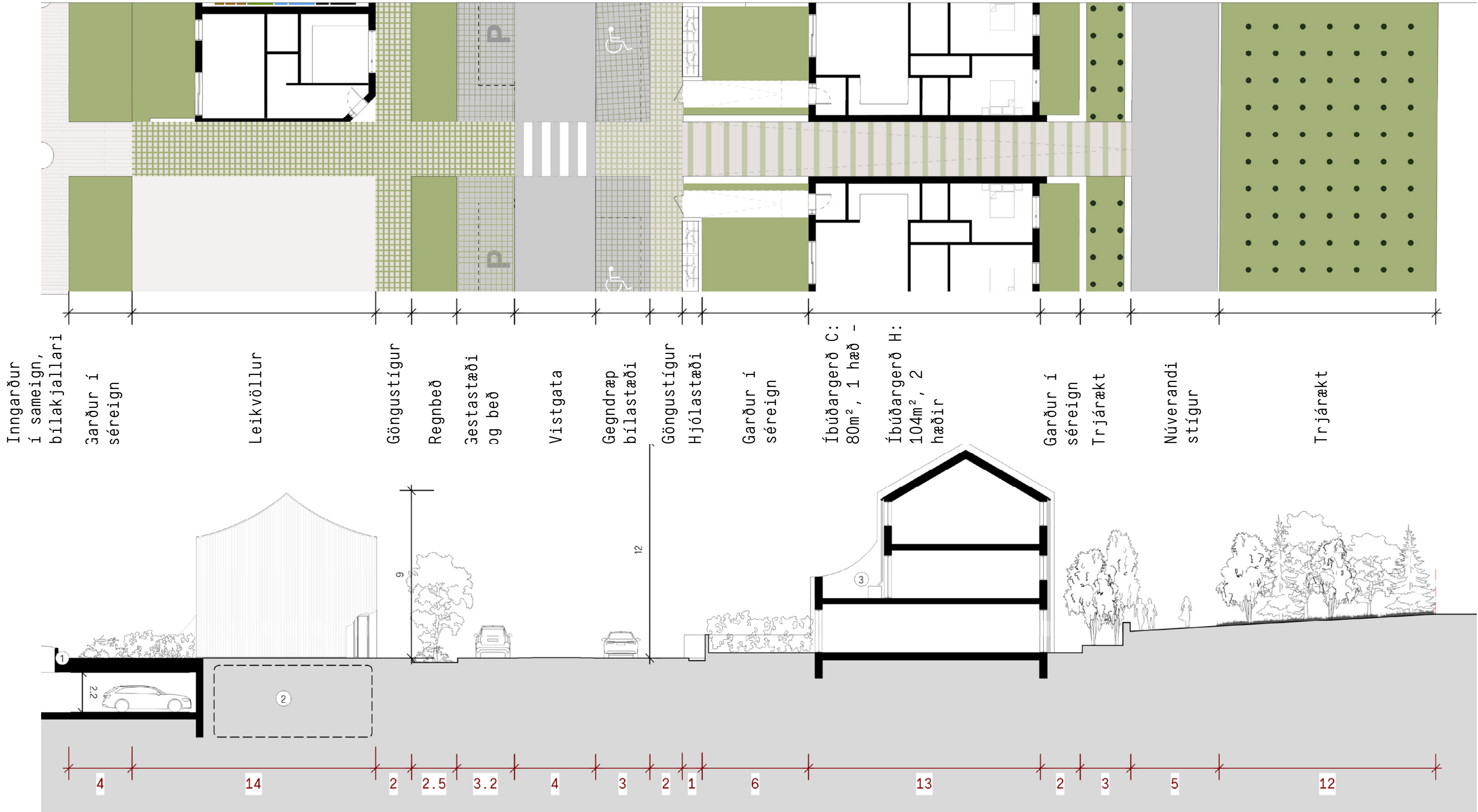
Regnbeð

Snið/uppdráttur 1:200

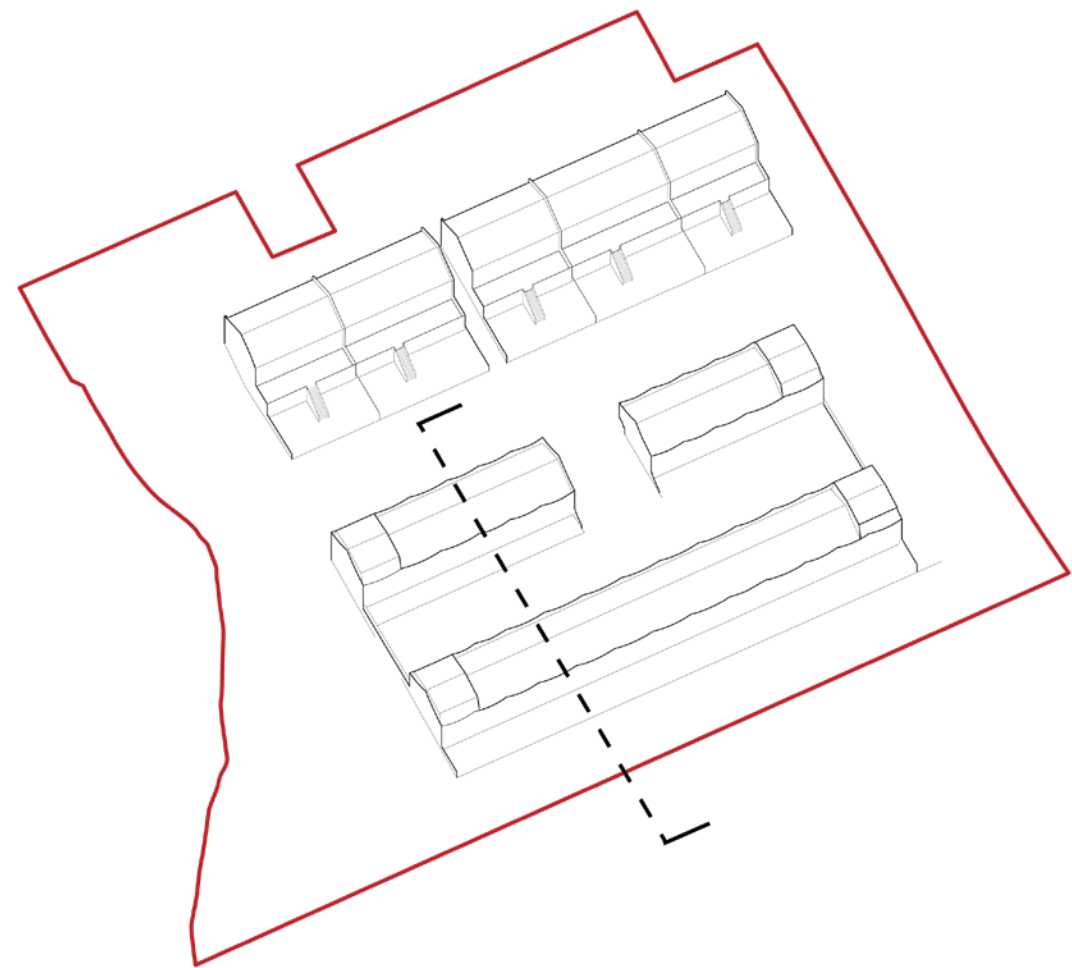


Snið AA

- 1. Blátt þak - uppbygging af þaki heldur vatni
- 2. Regnvatnstankar í séreign
- 3. Safnþró

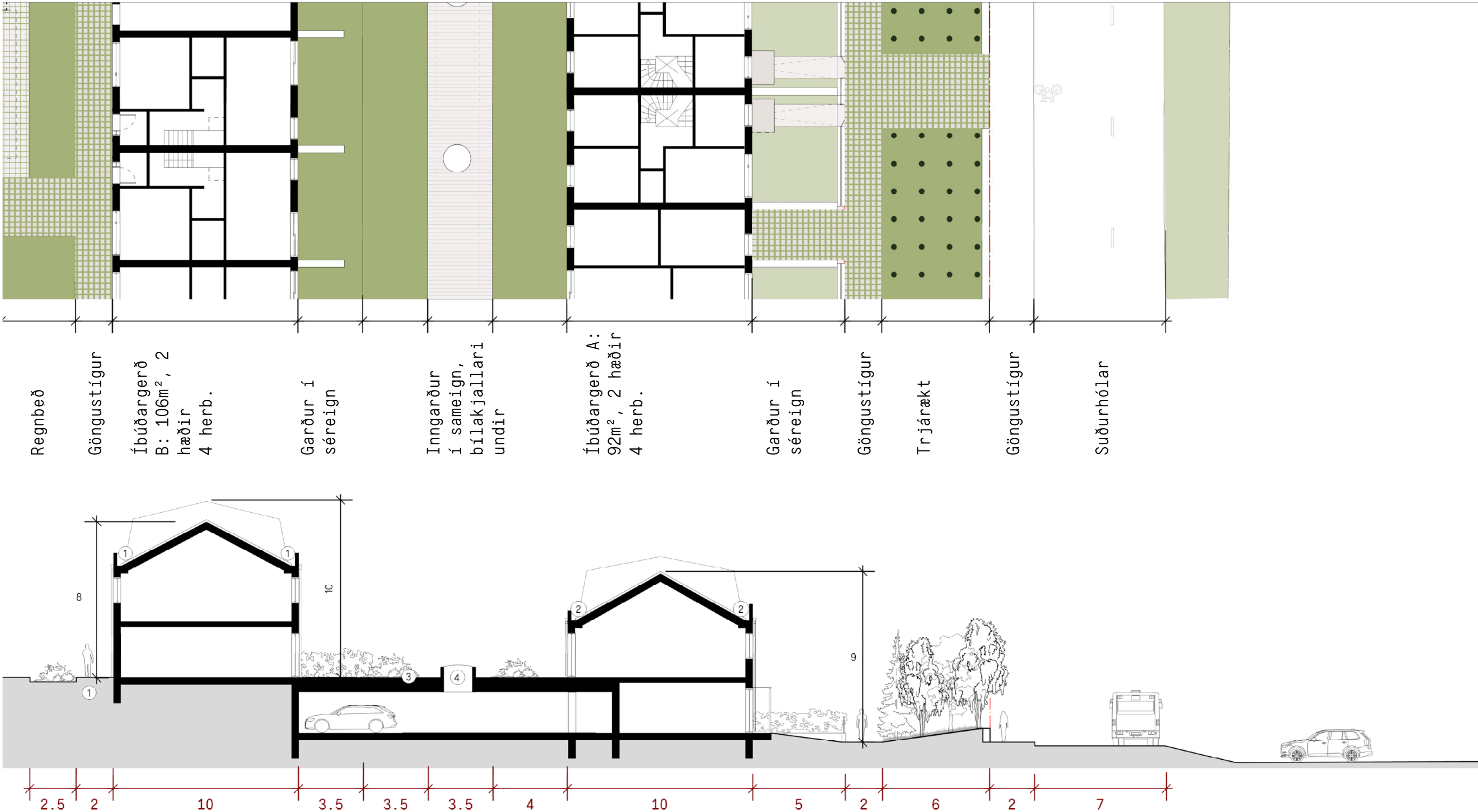


Snið/uppdráttur 1:200



Snið BB

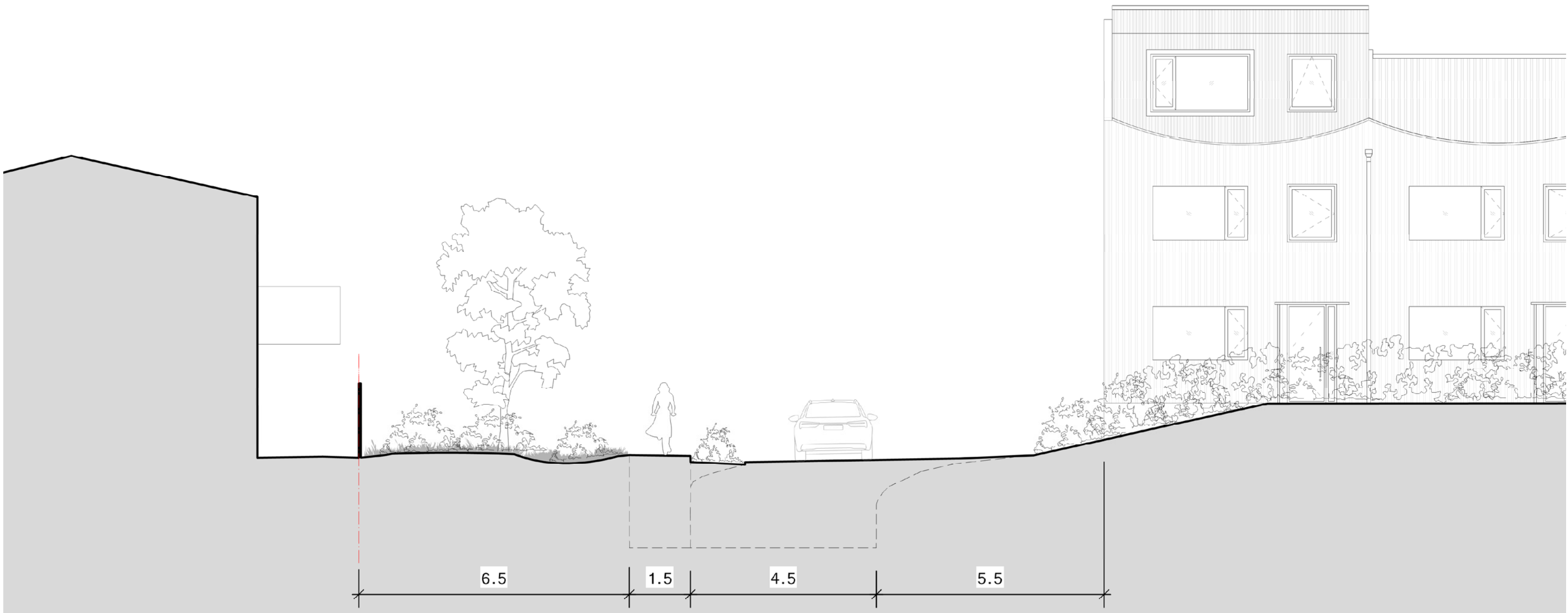
- 1. Regnvatnstankar í séreign
- 2. Þakrenna
- 3. Blátt þak - uppbygging af þaki heldur vatni
- 4. Ljósop yfir bílageymslu



Snið 1:100/Hughrif



Jakartagatan (AJ Landskap) - Stokkhólmur



Suðurhólar 35

Lóðarmörk 8m grænt svæði m. göngustíg

Vegur

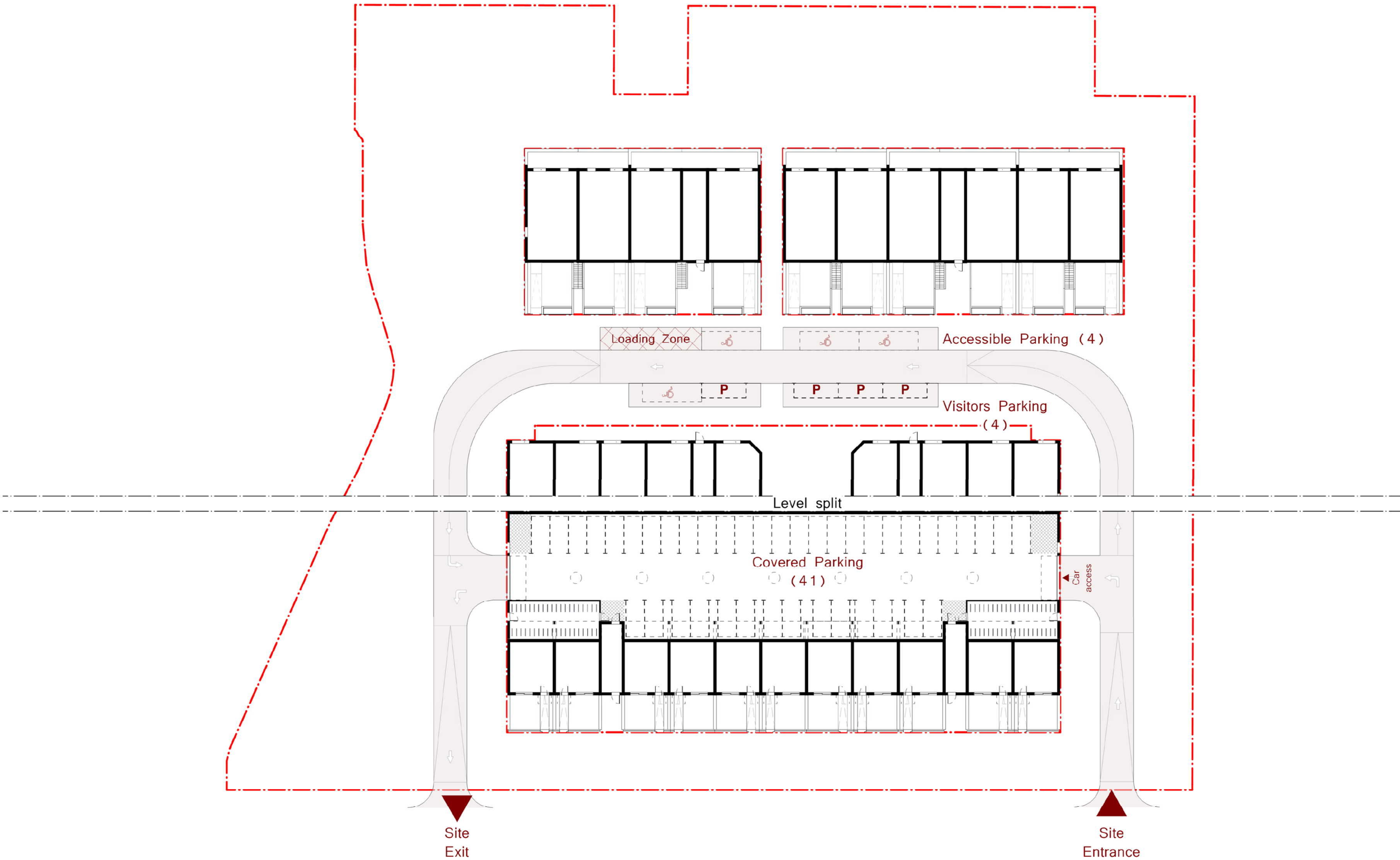
Ný tillaga

Arkitektúr – 3D (Suðurhólar 35)



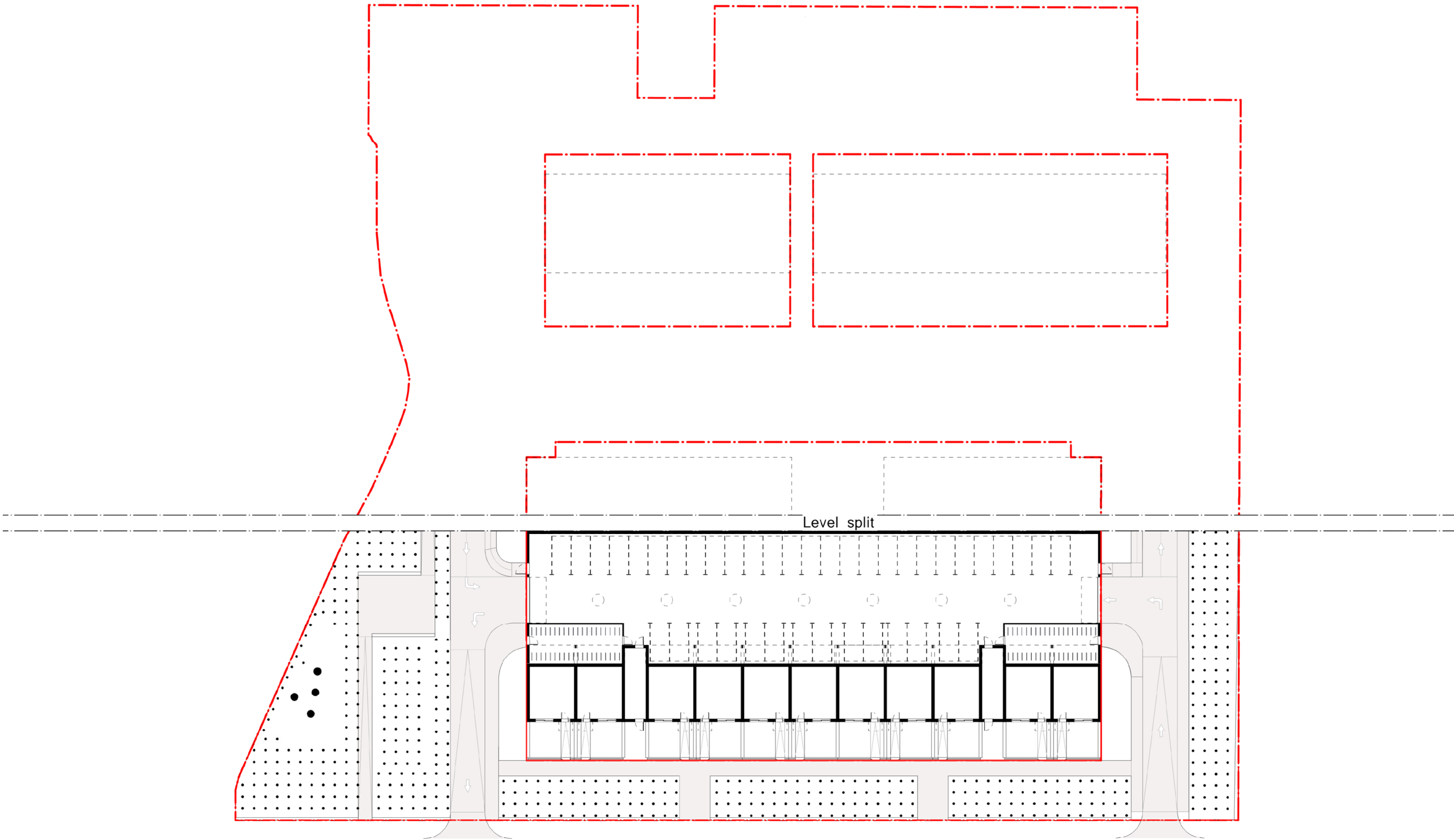
Afstöðumynd – bílastæðalausnir

Meginaðkoma að svæðinu er frá nýrri innkeyrslu frá Suðurhólum á suð-austurhluta svæðis, sjá skýringarmynd. Akfær vegur með einstefnu verður í gegnum svæðið frá innkeyrslunni. Vegurinn er aðallega fyrir gesti, flutninga-, sér- og neyðarbíla, sjá skýringarmynd. Aðkoma slökkviliðs og annara sérbíla skal ávallt tryggð. Göngustígar verða meðfram veg. Á megingöngustígum í gegnum svæðið verða minni háttar breytingar frá núverandi ástandi en þeir verða áfram meðfram vesturmörkum svæðis. Göngustígur meðfram norðurmörkum svæðis verður óbreyttur. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 40 íbúðir. Hámark 41 bílastæði verða í bílakjallara. 4 stæði verða fyrir hreyfihamlaða og 4 fyrir gesti. Þessi stæði verða staðsett meðfram vistgötu, sjá skýringarmynd.



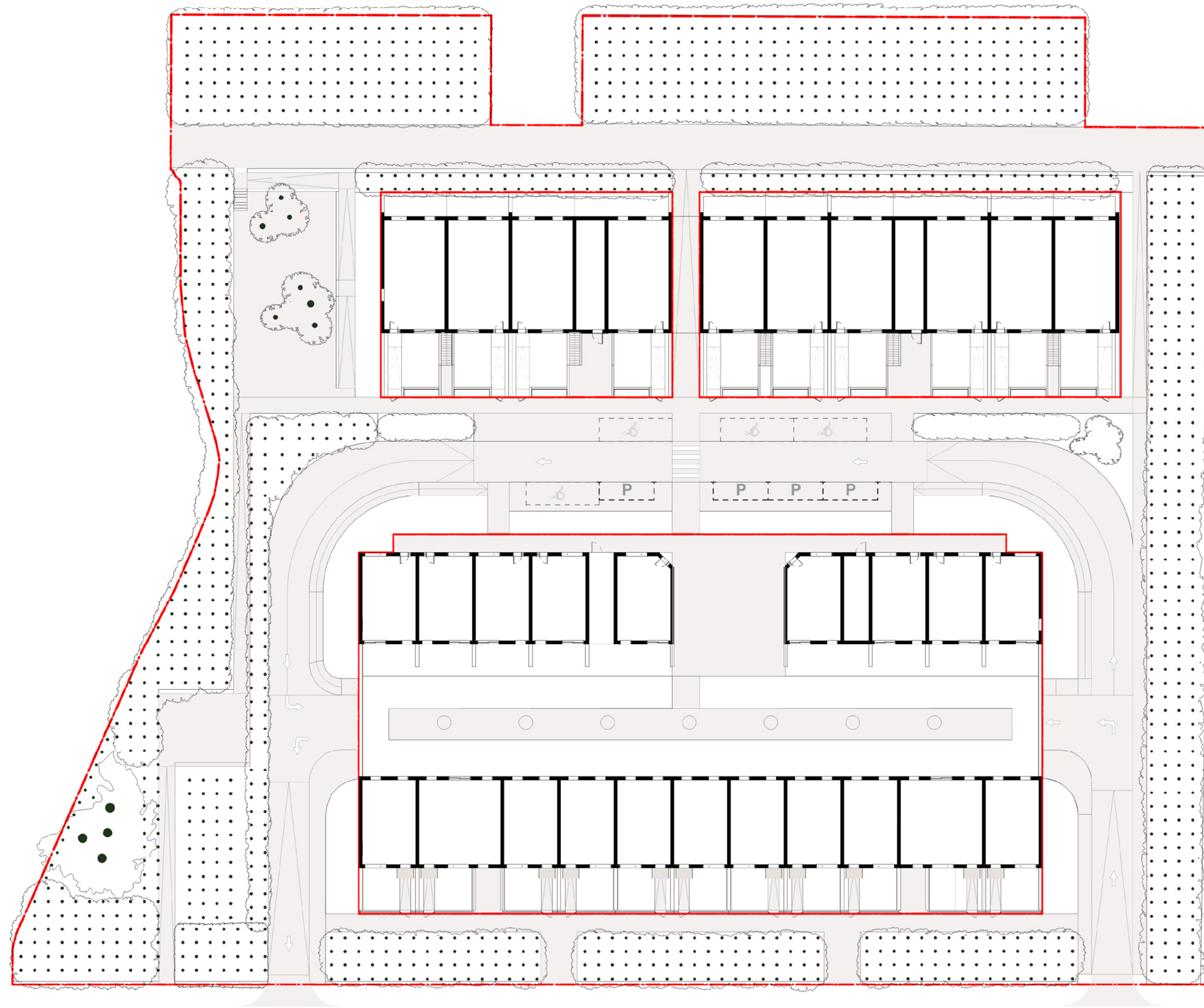
Fyrsta hæð við Suðurhóla

11 raðhús með inngang frá Suðrhólum og bílarkjallari
með hjóla og vagnageymslum



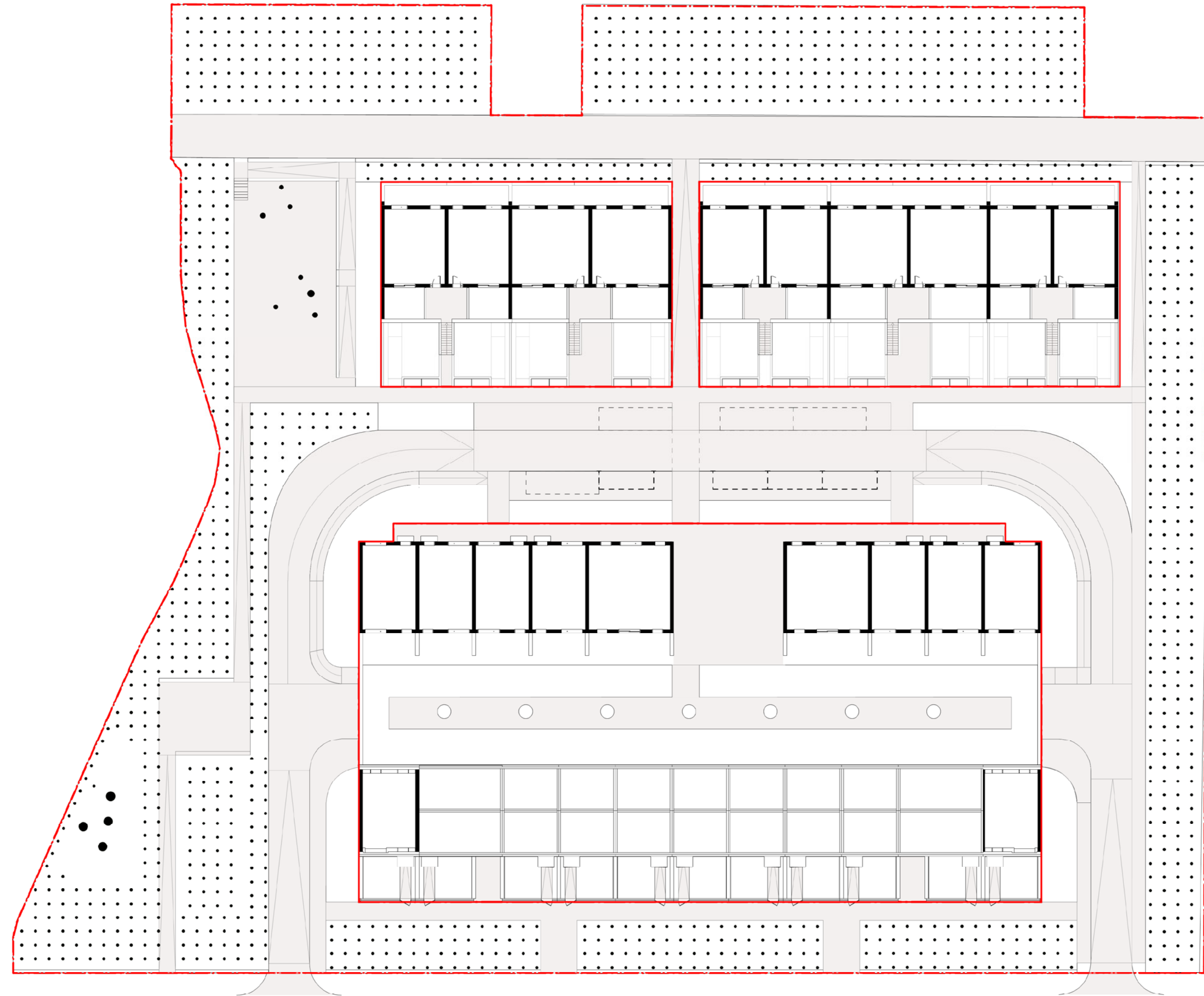
Önnur hæð

Ofan á bílageymslu er önnur hæð raðhúsanna 11 sem hafa inngang á fyrstu hæð frá Suðurhólum. Á þaki bílageymslu er inngangur í sameign og fyrsta hæð 9 raðhúsa sem hafa inngang frá nýrri vistgötu. Norðan við vistgötu eru inngangar að 10 íbúðum á einni hæð.



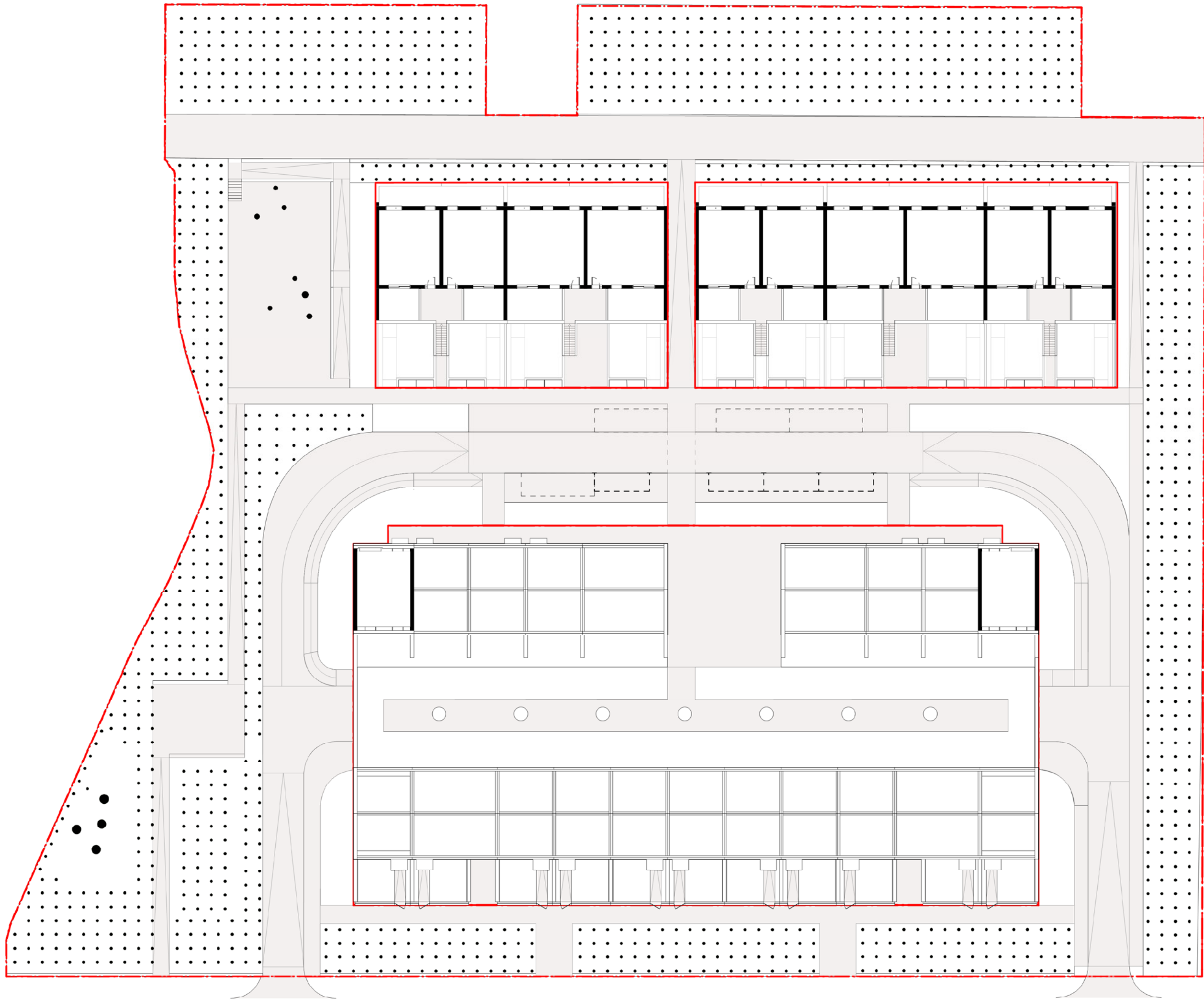
Þriðja hæð

Hér sést á skýringarmynd önnur hæð raðhúsa sunnan við vistgötu og inngangur íbúða á tveim hæðum norðan vistgötu. Þessar hafa inngang í gegnum útísvæði í séreign. Hér sést einnig þriðja hæð raðhúsanna við Suðuhóla.



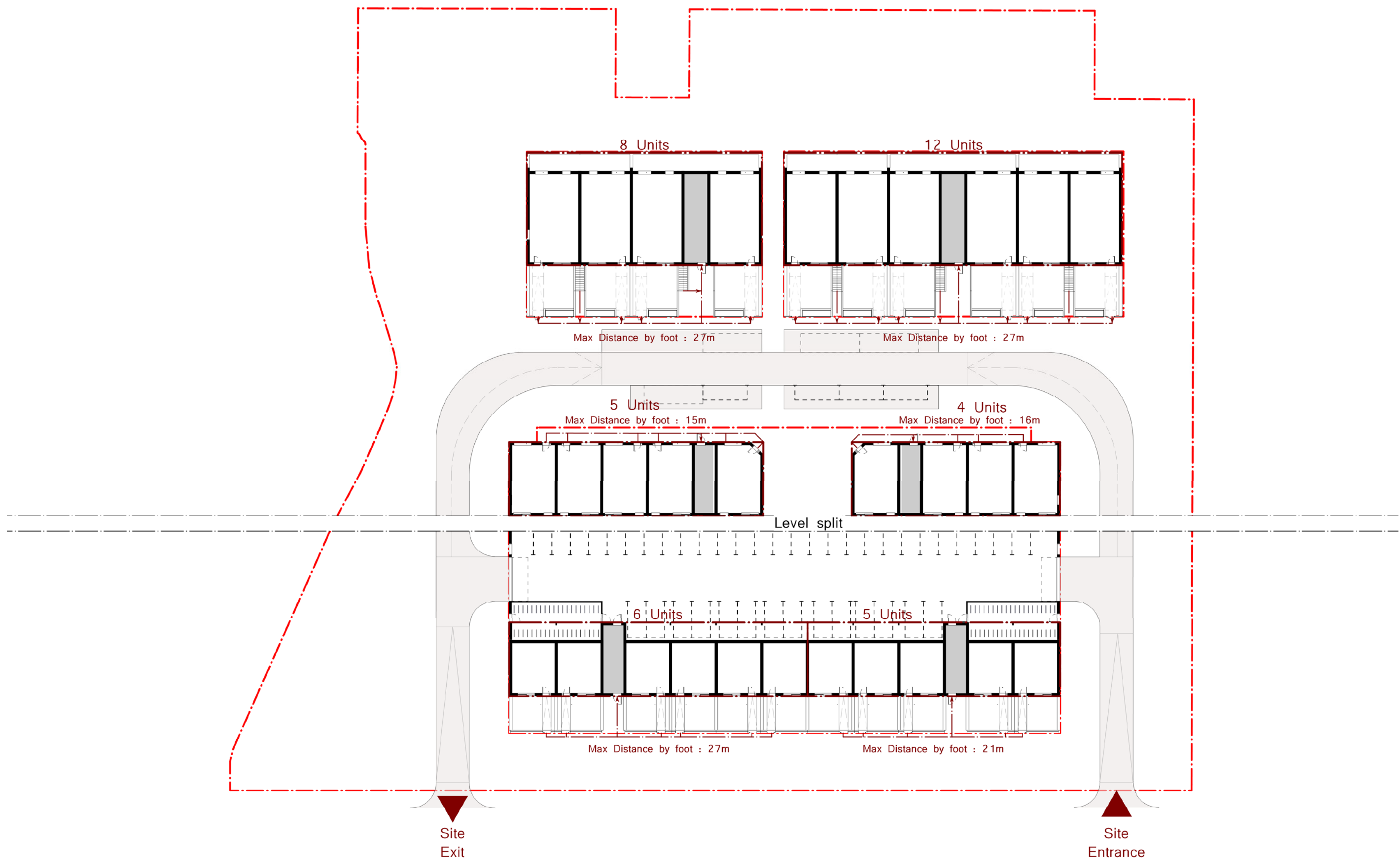
Fjórða hæð

Fjórða hæð er skilgreind miðað við fyrstu hæð við Suðurhóla. Á skýringarmynd má sjá efri hæð íbúðanna norðan vistgötu og þriðju hæð raðhúsanna sunnan vistgötu.



Úrgangslausnir og aðgengi

Úrgangsgeymslur eru sex talsins og eru staðsettar á milli íbúða innbyggðar í byggingar eins og sést á skýringarmynd. Á skýringarmynd sést einnig hámarks fjarlægð sem íbúar svæðisins þurfa að ganga til þess að nálgast geymslurnar. Forhönnun úrgangslausna er leiðbeinandi.

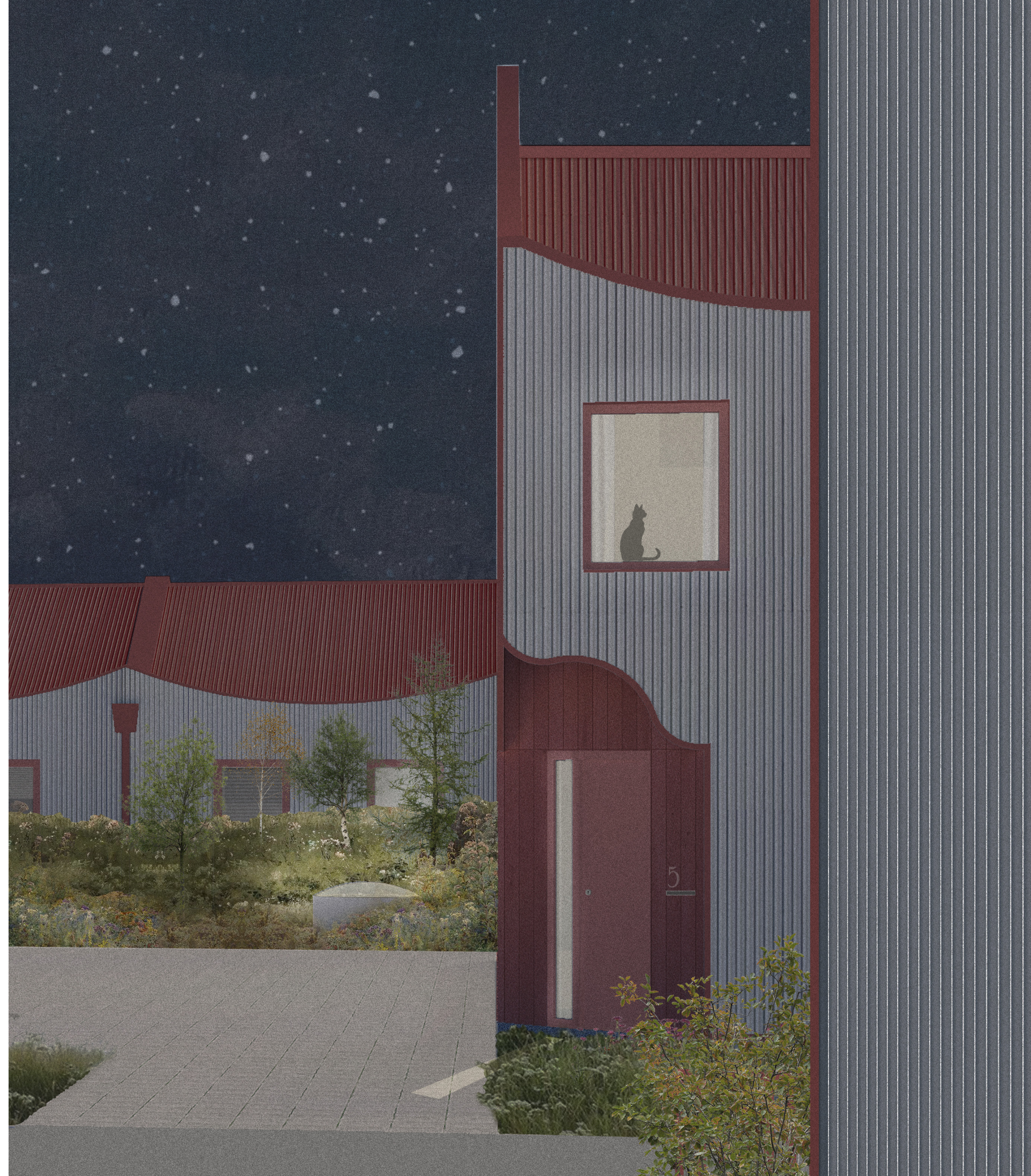


Hirða úrgangs og aðgengi

Á skýringarmynd má sjá yfirlit yfir úrgangshirðu, akstursleið úrgangsbíla og hvar þeir stoppa við losun. Forhönnun úrgangslausna er leiðbeinandi.



BUA



Veitur

Helga Rún Guðmundsdóttir

Umsögn birt **14.08.2025**

Veitur hafa kynnt sér tillögu og gera ekki athugasemdir við hana.

Hins vegar vilja Veitur benda á að í gangstétt innan skipulagssvæðisins liggur rafmagnsstrengur sem fyrirhugað er að endurnýja.

Í því samhengi óska Veitur eftir góðu samstarfi við framkvæmdaaðila og vera upplýst með góðum fyrirvara áður en framkvæmdir hefjast.

8

Anda Georgiana Jitca

Umsögn birt **17.07.2025**

Við íbúar í Suðrhólar 35 erum rosalega ósáttir við þetta. Ég bý í Suðrhólar 35c og vill alls ekki að akvegur sé komin 3m frá grindverkið mitt. Við viljum að þessi byggð verði fært nær lóuhólum og groðurreitur sem þar er ætlað sé fært austan við að suðrhólum 35. Við viljum ekki að það séu byggð 3 hæða hús því við missum sólin mest magnið af árinu, þessi lóð situr hærra en okkar 2 hæða bygging. Við viljum eins og allir hinir íbúar í Suðrhólar að við séum með grænt svæði milli þessarar íbúða kjarnar.

Best væri að halda þessi lóð án neinu byggingum, born fengu loksins svæði til að leika sér fyrr á árið , ný búin að opna fyrir nýja leiksvæði og þið eruð að fara að taka það í burtu. Eining það er engin að hugsa um örtröðin sem eru a morgnana og seinni partinn þegar börn fara í skóla eða fara heim. Bílaraðir allveg niður í Árbær og Mjódd þegar skólin er opin, að bæta við allar þessar íbúðir mun gera þessar nokkrar mínútur keyrsla að 30min biðtíma, bíll í bíll og engin kemst áfram, hvernig verður líka á meðan það verður byggt?

Endilega takið tillit til þessa óska okkar svo við séum ekki að horfa á næsta blokk eins og fólki sem er þarna miður við græna skrímslið.

1

Bjarni Valur Guðmundsson

Umsögn birt **19.08.2025**

Ágæti viðtakandi.

Engin þörf er á stórum nýjum íbúðum í Efra-Breiðholti. Einbýlishús í Vesturbergi hafa til dæmis verið óseljanleg í marga mánuði. Svæðið efst er líka ósnortið og þaðan er fallegt útsýni til fjalla. Við þurfum ósnortna náttúru fyrir geðheilsuna.

Með virðingu,

Bjarni.

11

Elín Sigurðardóttir

Umsögn birt **27.08.2025**

Ég ásamt fleiri íbúum í Krummahólum 10 erum ekki sátt við þessi áform. Núna er gott að búa í hverfinu okkar, það er friðsælt og græn svæði, meðal annars Krummavöllurinn sem þessi skipulagsbreyting mun taka undir byggingar. Þessi breyting mun ekki bæta lífsgæði íbúa í hverfinu. Eins og íbúar í Suðurhólum hafa bent á hér í athugasemdum þá mun fyrirhuguð byggð þrengja verulega að þeim og okkur sem búum í þessum stóru blokkum í Krummahólum. Breiðholt er nú þegar fjölmennasta hverfi borgarinnar svo það er óskiljanlegt að það eigi að hlaða hér fleiri íbúðum. Efra-Breiðholt er var á síðum tíma vel skipulagt og byggt fyrir fólk, þ.e. mikið af grænum svæðum á milli stórra blokka og þannig að dagsbirta komist inn til allra.

Þessar breytingar munu taka dagsbirtu af fólki í Suðurhólum og grænt svæði af okkur öllum. Ég vil benda á að leikvöllurinn sem var settur upp við Krummavöllinn er mikið notaður.

Byggingarframkvæmdir þarna munu hafa mikil áhrif á lífsgæði okkar sem búum í kring og gera íbúðir umhverfis þennan reit erfiðari í endursölu vegna hávaða á byggingartíma og minna aðlaðandi umhverfis að loknum framkvæmdum. Það er fyrirhugað að taka trjálund sem skapar skjól við leikskólalóðir Suðurborgar og Hólaborgar.

Á framkvæmdatímanum mun ró leikskólabarna á þessum tveimur leikskólum verða raskað og það verður umferð vinnuvéla í kringum leikskóla lóðirnar sem mun skapa aukna hættu fyrir börnin.

Með fleiri íbúðum fylgja fleiri íbúar sem mun auka umferð í hverfinu á leiðum sem börn í hverfinu ganga til þess að komast í Hólabrekkuskóla og foreldrar ganga með börnin sín í leikskólana tvo, Suðurborg og Hólaborg, sem standa við jaðar fyrirhugaðs framkvæmdasvæðis.

Þessi skipulagsbreyting er ekki fyrir núverandi íbúa hverfisins sem velja sér að búa í grónu hverfi þar sem maður ætti almennt ekki að upplifa stórfelldar byggingarframkvæmdir á þessum skala. Ég og fleiri upplifum þessi áform sem árás á hverfið okkar og okkar heimilisfrið.

- Rakel Sif Gunnarsdóttir

Umsögn birt **28.08.2025**

Suðurhólar - USK25040245

Það er ansi farið eftir hentisemi með staðreyndir til að keyra tillöguna í gegn í skýringarheftinu. Þetta svæði sé lítið notaður boltavöllur og grænt svæði, og í raun þau grænu svæði sem eru í hverfinu séu bara grasfletir með „blettum“ af trjágróðri, oftast þétt og dimm grenitré; svona til að réttlæta þetta sé hið réttasta að gera. Þetta svæði er mikið notað, bæði boltavöllurinn, gönguleiðirnar, setusvæðið og nýja útivistarsvæðið/leiktæki sem er búið að eyða miklum fjármunum í.

Markmið tillögunnar er m.a. að taka tillit til skala, staðaranda og sérkenni núverandi byggðar. Það allt þrennt er gert með því að sleppa þessari þéttingu byggðar sem fáir sem enginn vill eða hefur beðið um/óskað eftir. Það er ekki rými fyrir 3-4ra hæða hús ofan í Suðurhólum 35, um 42 íbúðir, það verður skuggavarp frá þessum nýju byggingum á Suðurhóla 35, það er þarna hæðarmunur og mun hafa áhrif á lífsgæði og eign umræddra íbúa. Ekki annað hægt að heyra en þau séu ekki sáttn og ekkert hlustað á þau.

Einnig sé ég að hugmyndin er að taka borgarlandið sem er inn á landsvæði Krummahóla 4 og 6 undir þessar framkvæmdir, þá einhvers konar græn svæði og/eða leiksvæði. Hefur það eitthvað verið rætt við húsfélög og íbúðareigendur í þessum blokkum?

Reykjavíkurborg hefur ekki komið að umhirðu þessa landsvæðis frá byggingu þessara blokka, hvorki slegið grasið, lagað steinhellur né neitt annað sem kemur að eðlilegu viðhaldi þessa svæðis! Hefur ekki myndast einhver eignarmyndum hjá þessum íbúum á umræddu landsvæði og/eða fyrir umrætt viðhald í fjölda ára?

Deiliskipulag.

3.6. Gróður. Enn og aftur algjört virðingarleysi Reykjavíkurborgar við núverandi gróður/tré. Þar sem er fyrirhugað að byggja leikvöll eða eins og hann er kallaður í skýringarheftinu „náttúruleikvöllur“, eru nú þegar fullvaxta grenitré sem eru að 8 m hæð og langt komin að sextugu, ef ekki komin yfir sextugt. Grenitrjánur ber að halda og eru ekki réttlætanlegur fórnarkostnaður fyrir náttúruleikvöll og verður að engu bættur þó svo að einhverjum trjátitlum eða öðrum gróðri verði bætt við á svæðið.

Ef til þess kemur að þessu er troðið í gegn, þá fer ég fer fram á endurskoðun teikninga til að þessi áratuga gömlu grenitré haldi sér (séu ekki felld), þessi náttúruleikvöllur er ekki nauðsynlegur og ef slíkur leikvöllur er nauðsynlegur þá er hægt að byggja slíkan völl á borgarlandinu inni á landsvæði Krummahóla 4 og 6. Það er ekki hægt að tala endalaust um græn svæði og svo talið réttlætanlegt að fórna áratuga gömlum grænum svæðum með fullvaxta trjám sem eru súrefnisverksmiðjur, og varla jákvætt í heildarmyndinni í allri þessari sjálfbærni og bindingu CO2.

Einnig, er þetta fáránlega peningaustur hjá borginni og hugsanaleysi/skortur ekki lengur boðlegt. Það er tiltölulega nýbúið að byggja þarna nýtt útivistarsvæði/leiktæki sem kostaði allmargar milljónir, og ef þetta er raunin og alltaf planið að fara í þessar framkvæmdir hvort sem íbúar vilja þær eður ei, þá átti auðvitað ekki að byggja

útivistarsvæðið/leiktækin.

Vinsamlegast virðið íbúalýðræðið og samráðið við íbúana sem þið hamrið endalaust á en enginn kannast við hérna í hverfinu.

16

- RRakel Sif Gunnarsdóttir

Umsögn birt **28.08.2025**

Suðurhólar - USK25040245

Það er ansi farið eftir hentisemi með staðreyndir til að keyra tillöguna í gegn í skýringarheftinu. Þetta svæði sé lítið notaður boltavöllur og grænt svæði, og í raun þau grænu svæði sem eru í hverfinu séu bara grasfletir með „blettum“ af trjágróðri, oftast þétt og dimm grenitré; svona til að réttlæta þetta sé hið réttasta að gera. Þetta svæði er mikið notað, bæði boltavöllurinn, gönguleiðirnar, setusvæðið og nýja útivistarsvæðið/leiktæki sem er búið að eyða miklum fjármunum í. Auðvitað hefði ekki átt að byggja þetta nýja útivistarsvæði/leiktæki ef það var svo alltaf planið að byggja reitinn sama hvort íbúar vilja það eða ekki, þvílík misfærsla með fé borgarbúa.

Markmið tillögunnar er m.a. að taka tillit til skala, staðaranda og sérkenni núverandi byggðar. Það allt þrennt er gert með því að sleppa þessari þéttingu byggðar sem fáir sem enginn vill eða hefur beðið um/óskað eftir. Það er ekki rými fyrir 3-4ra hæða hús ofan í Suðurhólum 35, um 42 íbúðir, það verður skuggavarp frá þessum nýju byggingum á Suðurhóla 35, það er þarna hæðarmunur og mun hafa áhrif á lífsgæði og eign umræddra íbúa. Ekki annað hægt að heyra en þau séu ekki sáttn og ekkert hlustað á þau.

Einnig sé ég að hugmyndin er að taka borgarlandið sem er inn á landsvæði Krummahóla 4 og 6 undir þessar framkvæmdir, þá einhvers konar græn svæði (trjáækt, regnbeð) og/eða leiksvæði. Hefur það eitthvað verið rætt við húsfélög og íbúðareigendur í þessum blokkum? Reykjavíkurborg hefur ekki komið að umhirðu þessa landsvæðis frá byggingu þessara blokka, hvorki slegið grasið, lagað steinhellur né neitt annað sem kemur að eðlilegu viðhaldi þessa svæðis! Hefur ekki myndast einhver eignarmyndum hjá þessum íbúum á umræddu landsvæði og/eða fyrir umrætt viðhald í fjölda ára?

Deiliskipulag.

3.6. Gróður. Enn og aftur algjört virðingarleysi Reykjavíkurborgar við núverandi gróður/tré. Þar sem er fyrirhugað að byggja leikvöll eða eins og hann er kallaður í skýringarheftinu „náttúruleikvöllur“, eru nú þegar fullvaxta grenitré sem eru að 8 m hæð og langt komin að sextugu, ef ekki komin yfir sextugt. Grenitrjánur ber að halda og eru ekki réttlætanlegur fórnarkostnaður fyrir náttúruleikvöll og verður að engu bættur þó svo að

einhverjum trjátítlum eða öðrum gróðri verði bætt við á svæðið.

Ef til þess kemur að þessu er troðið í gegn, þá fer ég fer fram á endurskoðun teikninga til að þessi áratuga gömlu grenitré haldi sér (séu ekki felld), þessi náttúruleikvöllur er ekki nauðsynlegur og ef slíkur leikvöllur er nauðsynlegur þá er hægt að byggja slíkan völl á borgarlandinu inni á landsvæði Krummahóla 4 og 6. Það er ekki hægt að tala endalaust um græn svæði og svo talið réttlætanlegt að fórna áratuga gömlum grænum svæðum með fullvaxta trám sem eru súrefnisverksmiðjur, og varla jákvætt í heildarmyndinni í allri þessari sjálfbærni og bindingu CO₂.

Vinsamlegast virðið íbúalýðræðið og samráðið við íbúana sem þið hamrið endalaust á en enginn kannast við hérna í hverfinu.

17

Guðrún Katrín Jóhannsdóttir

Umsögn birt **16.08.2025**

Miðað við afstöðumyndir liggur fyrir að austurhluti einstefnugötu nýrrar byggðar liggur svo gott sem utaní görðum við hús 35C og D með tilheyrandi ónæði fyrir okkur íbúa.

Hæð fyrirhugaðrar byggðar mun einnig mynda skuggavarpi yfir hús 35B, C og D og missum við svo gott sem alla sól í eftirmiðdag/kvöld. Einnig er leyfi fyrir enn frekari hækkun byggðarinnar með enn frekara skuggavarpi.

Gert er ráð fyrir grænu svæði vestan við nýja byggingarreitinn en eðlilegt væri að hafa grænt svæði austan við reitinn, milli nýrra bygginga og núverandi húsa 35B, C og D því engin íbúðabyggð er vestan megin reitsins. Með því að færa alla nýju byggðina sem nemur græna svæðinu til vesturs minnkar einnig skuggavarpi á hús 35B, C og D.

Með von um að tekið verði tillit til núverandi íbúa húsa 35B, C og D við Suðurhóla.

Guðrún Katrín Jóhannsdóttir, íbúi í Suðurhólum 35C

Jason Ívarsson

Umsögn birt **27.08.2025**

Það er svolítið skrítið að það megi ekki vera til grænn blettur án þess að það verði byggt á honum. Grasvöllurinn er kannski ekki notaður daglega en hann er vissulega töluvert mikið notaður. Svo er nýbúið að byggja fínann leikvöll fyrir allmargar milljónir sem þarf væntanlega að fjarlægja. Lokafrágangur við hann var fyrir nokkrum vikum. Það þarf að fella marga tugi af trjám. Byggingarnar þrengja mjög að íbúðum sem eru fyrir á svæðinu svo og leikskólunum á hinum endanum.

Ég hef ekki orðið mikið var við samráð við íbúa hverfisins hingað til.

Það er erfitt að koma auga á sameiginlegt útivistarsvæði á teikningunni.

Þegar allt þetta er tekið saman þá er það hið mesta óráð að byggja á þessu svæði.

Katarzyna Beata Kubis

Umsögn birt **17.07.2025**

Mig langar að bjóða ykkur í bæjarstjórn, og sérstaklega í umhverfis- og skipulagsráð, að eyða með okkur einum degi eða jafnvel viku í hverfinu okkar, 111. Kannski, þegar þið upplifið þetta sjálf, sjáið þið hversu lengi hverfið okkar hefur verið vanrækt og hvers vegna það er, að mínu mati sem íbúa (og samkvæmt umræðum sem ég hef átt við aðra íbúa, deila flestir þessari skoðun), mjög óskynsamlegt að auka fjölda íbúða og íbúa á þessu svæði eins og staðan er núna.

Hólabrekkuskóli er myglaður og stöðugt í viðgerðum, bekkirnir allt of fjölmennir og leiksvæðið við skólann býður ekki upp á fjölbreytt tækifæri fyrir börn til að leika sér. Sama má segja um Gerðuberg; gluggarnir eru ónýtir. Borgin sá sér ekki einu sinni fært að planta sumarblómum við Frístundamiðstöðina 111 í sumar. Gangstéttir í Efra Breiðholti eru í hræðilegu ástandi og varla hægt að kalla þær gangstéttir lengur. Strætóskýli eru skítug og löngu óviðgerð. Gangbrautir eru víða hættulegar (til dæmis við Vesturhóla/Höfdabakka) og við skólann og sundlaugina myndast allt of mikill umferð á morgnana.

Í Breiðholti býr stór hópur fólks sem er ekki sama um sitt hverfi. Það er ekki grín þegar við bendum á það sem þarf að laga hér. Okkur er mjög umhugað um að bæta aðstæður-en að byrja á því að byggja fleiri blokkir í 111 áður en annað er lagað er eins og að byrja á öfugum enda. Það þjónar ekki því markmiði að skapa sjálfbært og mannvænt umhverfi.

2

- Rakel Sif Gunnarsdóttir

Umsögn birt **28.08.2025**

Suðurhólar - USK25040245

Það er ansi farið eftir hentisemi með staðreyndir til að keyra tillöguna í gegn í skýringarheftinu. Þetta svæði sé lítið notaður boltavöllur og grænt svæði, og í raun þau grænu svæði sem eru í hverfinu séu bara grasfletir með „blettum“ af trjágróðri, oftast þétt og dimm grenitré; svona til að réttlæta þetta sé hið réttasta að gera. Þetta svæði er mikið notað, bæði boltavöllurinn, gönguleiðirnar, setusvæðið og nýja útivistarsvæðið/leiktæki sem er búið að eyða miklum fjármunum í.

Markmið tillögunnar er m.a. að taka tillit til skala, staðaranda og sérkenni núverandi byggðar. Það allt þrennt er gert með því að sleppa þessari þéttingu byggðar sem fáir sem enginn vill eða hefur beðið um/óskað eftir. Það er ekki rými fyrir 3-4ra hæða hús ofan í Suðurhólum 35, um 42 íbúðir, það verður skuggavarp frá þessum nýju byggingum á Suðurhóla 35, það er þarna hæðarmunur og mun hafa áhrif á lífsgæði og eign umræddra íbúa. Ekki annað hægt að heyra en þau séu ekki sáttt og ekkert hlustað á þau.

Einnig sé ég að hugmyndin er að taka borgarlandið sem er inn á landsvæði Krummahóla 4 og 6 undir þessar framkvæmdir, þá einhvers konar græn svæði og/eða leiksvæði. Hefur það eitthvað verið rætt við húsfélög og íbúðareigendur í þessum blokkum?

Reykjavíkurborg hefur ekki komið að umhirðu þessa landsvæðis frá byggingu þessara blokka, hvorki slegið grasið, lagað steinhellur né neitt annað sem kemur að eðlilegu viðhaldi þessa svæðis! Hefur ekki myndast einhver eignarmyndum hjá þessum íbúum á umræddu landsvæði og/eða fyrir umrætt viðhald í fjölda ára?

Deiliskipulag.

3.6. Gróður. Enn og aftur algjört virðingarleysi Reykjavíkurborgar við núverandi gróður/tré. Þar sem er fyrirhugað að byggja leikvöll eða eins og hann er kallaður í skýringarheftinu „náttúruleikvöllur“, eru nú þegar fullvaxta grenitré sem eru að 8 m hæð og langt komin að sextugu, ef ekki komin yfir sextugt. Grenitrjánur ber að halda og eru ekki réttlætanlegur fórnarkostnaður fyrir náttúruleikvöll og verður að engu bættur þó svo að einhverjum trjátitlum eða öðrum gróðri verði bætt við á svæðið.

Ef til þess kemur að þessu er troðið í gegn, þá fer ég fer fram á endurskoðun teikninga til að þessi áratuga gömlu grenitré haldi sér (séu ekki felld), þessi náttúruleikvöllur er ekki nauðsynlegur og ef slíkur leikvöllur er nauðsynlegur þá er hægt að byggja slíkan völl á borgarlandinu inni á landsvæði Krummahóla 4 og 6. Það er ekki hægt að tala endalaust um græn svæði og svo talið réttlætanlegt að fórna áratuga gömlum grænum svæðum með fullvaxta trjám sem eru súrefnisverksmiðjur, og varla jákvætt í heildarmyndinni í allri þessari sjálfbærni og bindingu CO2.

Einnig, er þetta fáránlega peningaustur hjá borginni og hugsanaleysi/skortur ekki lengur boðlegt. Það er tiltölulega nýbúið að byggja þarna nýtt útivistarsvæði/leiktæki sem kostaði allmargar milljónir, og ef þetta er raunin og alltaf planið að fara í þessar framkvæmdir hvort sem íbúar vilja þær eður ei, þá átti auðvitað ekki að byggja

útivistarsvæðið/leiktækin.

Vinsamlegast virðið íbúalýðræðið og samráðið við íbúana sem þið hamrið endalaust á en enginn kannast við hérna í hverfinu.

16

- RRakel Sif Gunnarsdóttir

Umsögn birt **28.08.2025**

Suðurhólar - USK25040245

Það er ansi farið eftir hentisemi með staðreyndir til að keyra tillöguna í gegn í skýringarheftinu. Þetta svæði sé lítið notaður boltavöllur og grænt svæði, og í raun þau grænu svæði sem eru í hverfinu séu bara grasfletir með „blettum“ af trjágróðri, oftast þétt og dimm grenitré; svona til að réttlæta þetta sé hið réttasta að gera. Þetta svæði er mikið notað, bæði boltavöllurinn, gönguleiðirnar, setusvæðið og nýja útivistarsvæðið/leiktæki sem er búið að eyða miklum fjármunum í. Auðvitað hefði ekki átt að byggja þetta nýja útivistarsvæði/leiktæki ef það var svo alltaf planið að byggja reitinn sama hvort íbúar vilja það eða ekki, þvílík misfærsla með fé borgarbúa.

Markmið tillögunnar er m.a. að taka tillit til skala, staðaranda og sérkenni núverandi byggðar. Það allt þrennt er gert með því að sleppa þessari þéttingu byggðar sem fáir sem enginn vill eða hefur beðið um/óskað eftir. Það er ekki rými fyrir 3-4ra hæða hús ofan í Suðurhólum 35, um 42 íbúðir, það verður skuggavarp frá þessum nýju byggingum á Suðurhóla 35, það er þarna hæðarmunur og mun hafa áhrif á lífsgæði og eign umræddra íbúa. Ekki annað hægt að heyra en þau séu ekki sáttn og ekkert hlustað á þau.

Einnig sé ég að hugmyndin er að taka borgarlandið sem er inn á landsvæði Krummahóla 4 og 6 undir þessar framkvæmdir, þá einhvers konar græn svæði (trjáækt, regnbeð) og/eða leiksvæði. Hefur það eitthvað verið rætt við húsfélög og íbúðareigendur í þessum blokkum? Reykjavíkurborg hefur ekki komið að umhirðu þessa landsvæðis frá byggingu þessara blokka, hvorki slegið grasið, lagað steinhellur né neitt annað sem kemur að eðlilegu viðhaldi þessa svæðis! Hefur ekki myndast einhver eignarmyndum hjá þessum íbúum á umræddu landsvæði og/eða fyrir umrætt viðhald í fjölda ára?

Deiliskipulag.

3.6. Gróður. Enn og aftur algjört virðingarleysi Reykjavíkurborgar við núverandi gróður/tré. Þar sem er fyrirhugað að byggja leikvöll eða eins og hann er kallaður í skýringarheftinu „náttúruleikvöllur“, eru nú þegar fullvaxta grenitré sem eru að 8 m hæð og langt komin að sextugu, ef ekki komin yfir sextugt. Grenitrjánum ber að halda og eru ekki réttlætanlegur fórnarkostnaður fyrir náttúruleikvöll og verður að engu bættur þó svo að

einhverjum trjátítlum eða öðrum gróðri verði bætt við á svæðið.

Ef til þess kemur að þessu er troðið í gegn, þá fer ég fer fram á endurskoðun teikninga til að þessi áratuga gömlu grenitré haldi sér (séu ekki felld), þessi náttúruleikvöllur er ekki nauðsynlegur og ef slíkur leikvöllur er nauðsynlegur þá er hægt að byggja slíkan völl á borgarlandinu inni á landsvæði Krummahóla 4 og 6. Það er ekki hægt að tala endalaust um græn svæði og svo talið réttlætanlegt að fórna áratuga gömlum grænum svæðum með fullvaxta trjám sem eru súrefnisverksmiðjur, og varla jákvætt í heildarmyndinni í allri þessari sjálfbærni og bindingu CO₂.

Vinsamlegast virðið íbúalýðræðið og samráðið við íbúana sem þið hamrið endalaust á en enginn kannast við hérna í hverfinu.

17

Sigurður Guðmann Jóhannesson

Umsögn birt **19.07.2025**

Íbúar að Suðurhólum 35B mótmælum þessari þéttingu byggðar sem hefur engan vegin verið höfð að leiðarljósi með það hvað varðar nálægð þessara raðhúsa við fasteignirnar að Suðurhólum 35B, 35C og 35D.

Það að setja upp þriggja hæða raðhúsahverfi beint fyrir framan tveggja hæða fasteignir á þessum reit er með öllu óskiljandi. Ný leiktæki sem sett voru upp í vetur og opnuð í vor eru vinsæl og í stöðugri notkun og hafa kostað nokkrar milljónir í framkvæmd á þessu græna svæði.

Einhliða ákvörðun borgarsjórnar situr óhöggðu eins og mál hafa sannast í sambærilegum málum í borginni. Ekki verður tekið tilit til skuggamyndurnar umræddra fasteigna og því haldið samt fram að slíkt muni ekki hafa áhrif á fasteignaeigendur umræddra eigna sýnir að samráð við borgarbúa er ekki í boði, frekar en mörg sambærileg mál í Reykjavík.

5

Sædís Guðríður Þorleifsdóttir

Umsögn birt **28.08.2025**

Gagnýni harðlega fyrirkomulag á kynningu á þessum áformum. Það er ekki í lagi að fólk frétti af þessum áformum bara vegna þess að íbúi póstar þessum áformum á FB íbúa síðu Breiðholts. Afhverju fer þetta í kynningu yfir hásumar? Borgin talar um að mikið samráð hafi verið haft við íbúa, hvenær og hverja þá?? Koma þessi áform bara sumum íbúum við? Já, og þessi kynning í Gerðubergi, hún hangir uppi í einhverju hliðarherbergi sem enginn sér. Maður þarf virkilega að hafa fyrir því að finna þessar upplýsingar og það er kannski ekki á færi allra. Ég hefði viljað sjá þetta kynnt á opnum fundi.

Þessi þéttingastefna borgarinnar í rótgrónum hverfum er löngu fallin, þetta er ekki eitthvað sem íbúar vilja sjá. Opin svæði eyðilögð eða byggt svo þétt að bæði íbúar sem fyrir eru og þeir nýju búa við skert lífsgæði. Fyrir utan það að þessar nýju íbúðir seljast ekki, annað hvort of dýrar og líka ekki hugað að bílastæðismálum.

Nú er lagt til að troða 42 íbúðum á þennan litla reit, jú gert ráð fyrir bílastæðishúsi en hvað örfá gestastæði (þú mátt ekki fá gesti) og íbúar fá leyfi til að bæta við hæð. Ræður Trumpismi för hjá borginni? Hótum bar nógu miklu byggingarmagn og ef fólk kvarta þá drögum við kannski aðeins í land og minnkum byggingarmagn, en eftir stendur að búið er að eyðileggja opið svæði. Við þurfum ekki meira álag á innviði okkar með auknum fjölda íbúa.

Væri miklu nær að byggja allt þetta svæði upp sem útivistarsvæði fyrir íbúa.

Svo var líka áhugavert að lesa fundargerð Umhverfis- og skipulagsráðs frá 25. júní 2025, en þar segir áheyrnafulltrúi Viðreisnar eftirfarandi: "Uppbygging við Suðurhóla mun fegra áður vanrækt svæði sem í dag er skilgreint sem fótboltavöllur en hefur ekki verið nýtt sem slíkt í áraraðir. Fallhætta af vellinum er töluverð fyrir ung börn og framkvæmdin til verulegra bóta. Borið hefur á óæskilegum mannaferðum í leikskóla sem liggur í nágrenni við Suðurhóla og vænta má að framkvæmdirnar muni hafa jákvæð áhrif þar á." Er þetta rökstuðningur fyrir þessari fyrirhuguðu uppbyggingu??

Hvet borgina til að hætta við þessi áform.

USK Skipulag

Frá: Vigdís Björg Sigurgeirsdóttir [REDACTED]
Sent: föstudagur, 27. júní 2025 13:26
Til: USK Skipulag
Efni: Breiðholt 111, Hólahverfi, Norðurdeild - Breyting á deiliskipulagi - Suðurhólar 19 og 21

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

You don't often get email from vbjorg@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Góðan dag.

Sem eigandi íbúðar að Krummahólum 4 Reykjavík, vil ég einfaldlega mótmæla fyrirhugaðri íbúðarbyggð nóg er komið af þéttingu byggðar í Reykjavík.

Græn svæði í Breiðholti eru takmörkuð og vil ég benda frekar á að gera græna garða fyrir íbúa með tilliti til útivistar barna og fullorðinna, þeim til heilsubótar. MbK.

Vigdís Björg Sigurgeirsdóttir

USK Skipulag

Frá: Anna Birna Snæbjörnsdóttir [REDACTED]
Sent: mánudagur, 11. ágúst 2025 08:02
Til: USK Skipulag
Efni: Framkvæmdir við Suðurhóla

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

You don't often get email from annasne@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Góðan dag, ég bý í Suðurhólum 35d og fór á kynningarfund í Gerðubergi um fyrirhugaðar breytingar við heimili mitt í Suðurhólum,

<https://skipulagsgatt.is/issues/2025/1025>

Mér finnst mikil synd að byggja eigi á þessum reit þar sem fólk nýtur þess að hafa svæði til að leika saman. Ég hef oft notið þess að horfa útum gluggann hjá mér á foreldra spila fótbolta við ung börn sín á grasvellingum.

Þegar ég skoðaði skipulagið sem kynnt var í Gerðubergi þá fannst mér verst hvað byggingarnar eru fyrirferðamiklar og hvað þær koma nálægt Suðurhólum 35.

Þar er gert ráð fyrir 3 metrum í akbraut þar sem keyrt verður að nýbyggingunum. Mér finnst mjög miður að hafa þetta svona nálægt og lagði ég til við arkitektana að minnka byggingareitinn um sem nemur einum stigagangi og hafa akbrautina (innkeyrsluna) fjær. Arkitektarnir sögðu þá hugmynd vel gerlega.

Með ósk um skilning og endurskoðun á þessu atriði,
Anna Birna Snæbjörnsdóttir
Suðurhólum 35d

- Anna Fríða Harðard. Jahnke

Umsögn birt **18.07.2025**

Kæri viðtakandi.

Verð að byrja á því að mótmæla, því að fundurinn þ. 23 júní hafi verið með sátt okkar íbúa í Suðurhólum 35, það er fráleitt við vorum MJÖG á móti þessarri tillögu um fáránlega þéttingu byggða við Suðurhóla, hvaðn annað hefur komið veit ég ekki.

Hef áður sent ykkur línu um mótrök fyrir þessarri hryllilegu áætlum á þéttingu.

Okkar óskir væru helst þær að Krummavellirnir yrðu gerðir að góðri útivistaperlu fyrir fjöldskyldur.

Að ætlað að troða á þetta svæði 42 íbúðum er ekki ásættanlegt og það ekki hvað síst 3 hæðir. Þetta yrði bara enn eitt skipulagsslys í Breiðholtinu. Myndi taka af birtuskilyrði okka og íbúðir okkar hriðfalla í verði.

Fyrir nú utan að að nóg er um flöskuhálsa frá gatnamótu Vestutbergs-Vesturhóla og Suðurhóla og Lóuhóla og ekki á bætandi.

Hvað þá að þurfa í einhver ár að þola endalaust jarðvegsbrot og sprengingar.

Við íbúar í Suðurhólum 35 B_C D kæmum verst út og yrðum eins og moldvörpur, niðurgráfin í steinsteypu og götum.

Kv

Anna Harðard. Jahnke

○ [TXT](#)

[kæri viðtakandi.odt](#)

3

- AAnna Fríða Harðard. Jahnke

Umsögn birt **18.07.2025**

4

Ágæti viðtakandi!

Vegna áætlana um þéttingu byggðar við Suðurhóla í Breiðholti.

Það er svo rangt eftir haft að eigengur íbúða í Suðurhólum, sem voru boðuð á fundi í Gerðubergi þann 23 júní, hafi farið sáttir frá þeim fundi.

Við erum öll á móti þeirri áætluðu þéttingu.

Ætluð allt of mörg hús á svæðinu ,Krummavelli; og of há,

Einnig allt of nálægt Suðurhólum 35.

Helst hefðum við viljað grænt svæði og gert fjöldskylduvænt. Fyrir alla aldurhópa, með auknum gróðri, grillaðstöðu, körfuboltavelli ofl.

Þessi fáránlega þétting er komin út í öfgar, og gerir okkur eigendur eigna í Suðurhólum okkar eignir verðlitlar, vegna mikkandi birtuskilyrða.

Er ekki nóg komið eftir klúðrið í Árskógum.

Síðan eru Suðurhólar ekki að þola meiri umferð og umferðateppur, við skólann og inn/útakstur í verslunarkjarnann Lóuhólum

Að ég nú ekki nefni ef af þessarri hringavitleysu yrði, Brothljóð og sprengingar í hve mörg ár á öllum tímum. Heyrum alveg nóg af þeim frá Hraunbergi.

Hef áður sent ykkur póst, þetta er bara viðbót.

Og ekki hundsá þessar óskir íbúa hér vegna þess að þetta hafið verið á áætlun fyrir mörgum árum, það má alltaf hætta við verk sem ekki er hafið og verður vonandi aldrei.

Kveðja

Anna Harðar.

Íbúi í Suðurhólum 35

Skipulagsgátt Reykjavík
Daginn.

Vegna þéttingar byggðar við Suðurhóla í Breiðholti.

Eftir kynningu á fyrirhuguðum framkvæmdum við Suðurhóla á (Krummavelli) erum við íbúar í Suðurhólum 35 A-F mjög ósátt við núverandi skipulag.

Teljum við að borgin sé að stefna í nýtt skipulagsslys, í Breiðholtinu.

Þar sem okkur var sagt að hlustað yrði á okkar tillögum erum við hér með nokkrar.

Enda er ekki enn byrjað svo það ætti að vera fullur möguleiki á að taka þær til greina.

1. Að byggðin yrði færð mikið vestar, nær Lóuhólum.
2. Að grænt fyrirhugað svæði yrði nær Suðurhólum 35.
3. Einungis verð ein innakstursleið að byggðinni og hún verði vestamegin, nær Lóuhólum.
4. Að eignin húsanna verði hærri en 2 hæða, samanber okkar í Suðurhólum 355.
5. Gangstígur geti verið austanvið en EKKI akleið.

Nógu slæmt er að missa allt þetta græna náttúrulega svæði og missa allt útsýni þar yfir þó ekki sé að byggð sé „troðið“ ofaní okkur.

Vinsanlegast takið tillit til okkar álits svo ekki verði annað skipulagsslys í Breiðholtinu.

Kveðja Anna Harðar. Jahnke



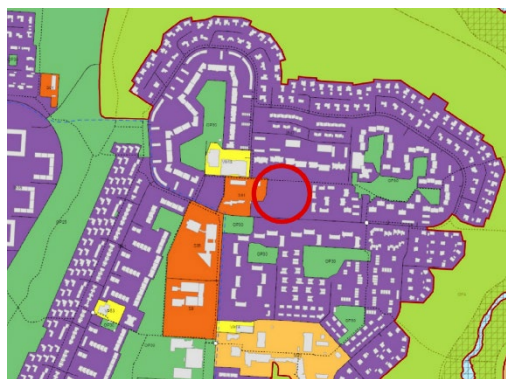
Reykjavík, 24. október 2025
USK25040245

Breyting á deiliskipulagi við Suðurhóla

Athugasemdir og svör

Um er að ræða tillögu að breytingu á deiliskipulagi við Suðurhóla. Við vinnu hverfisskipulags Breiðholts, sem unnið var í miklu samráði við íbúa, var reiturinn við Suðurhóla skilgreindur sem þróunarreitur þar sem uppbygging yrði útfærð síðar. Hér er lagt til að byggja 40 íbúðir í raðhúsum og sérhæðum við Suðurhóla með áherslu á vandaðan arkitektúr, grænt yfirbragð og gæði íbúða. Unnið er vel með landslagið og form þess. Byggðin verður aðlögunarhæf þar sem íbúar geta mótað íbúðirnar og stækkað eftir þörfum. Vistgata liðast um svæðið sem skilur eftir grænt og barnvænt umhverfi á meginþorra svæðisins. Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 25. júní 2025 og borgarráðs Reykjavíkur þann 10. júlí 2025 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi við Suðurhóla.

Tillagan var auglýst frá 17. júlí 2025 til og með 28. ágúst 2025. Athugasemdir og umsögn bárust.



AR2040



Breytingartillaga



Reykjavík



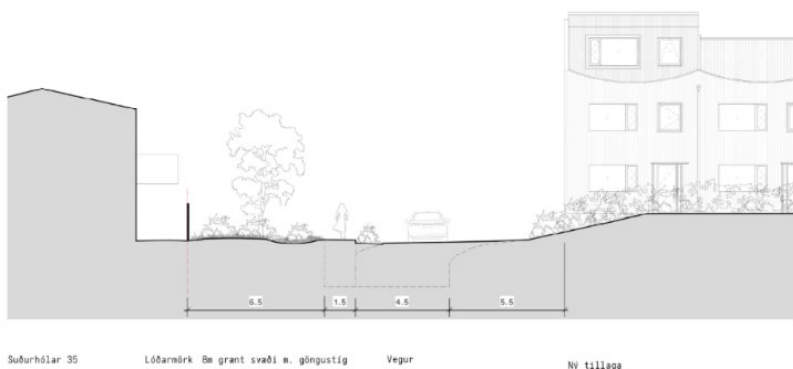
Samantekt athugasemda og svör skipulagsfulltrúa

Athugasemdir varðandi bílastæðamál, aukna umferð og nýja innkeyrslu

Gerðar er athugasemdir varðandi aukna umferð á lóðinni með tilkomu nýrra bygginga og íbúaaukningu. Þá eru gerðar athugasemdir varðandi innkeyrsluna að nýju íbúðarbyggðinni, hún liggi of nálægt Suðurrhólum 35, einungis 3 metrum og geti skert lífsgæði íbúa. Einnig er bent á áhyggjur af bílastæðum og takmarkanir á bílastæði fyrir gesti.

Svar skipulagsfulltrúa

Gert er ráð fyrir 40 íbúðum á svæðinu og er undir mörkum þess að þurfa að fara í samgöngumat. Bílastæði skulu vera í samræmi við Bíla - og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Hámark 41 bílastæði verða í bílakjallara, 4 gestastæði og 4 aðgengileg stæði. Gerð var breyting á tillögu og nú er innkeyrsla að nýju íbúðarbyggðinni 8 metrum frá Suðurrhólum 35 og ætti því ekki að skerða lífsgæði íbúa. Sjá skýringarmynd og prívíddarmynd.



Skýringarmyndir

Athugasemdir varðandi birtu- og útsýnisskerðingu

Gerðar eru athugasemdir varðandi hæð húsa og skuggavarp sem myndast af þeim og áhrif þess á íbúa Suðurrhóla 35.

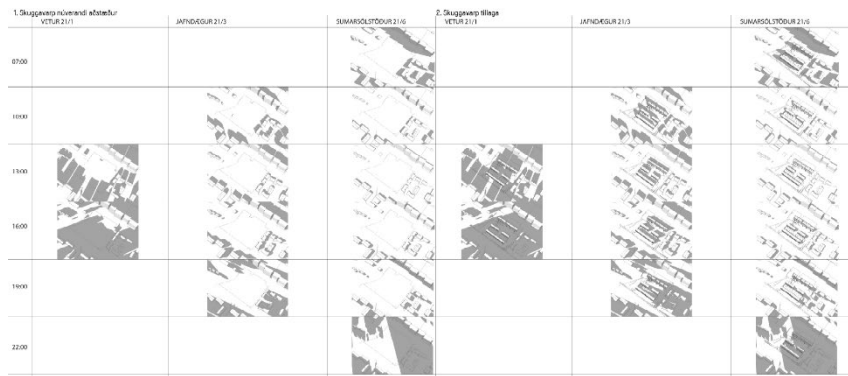


Reykjavík



Svar skipulagsfulltrúa

Fyrirhuguð byggð varpar ekki auknum skugga á íbúa Suðurrhóla, nema að einhverju leyti eftir kl. 19 á sumarsólstöðum eins og fram kemur á skuggavarpssmyndum.



Skuggavarp við núverandi aðstæður og fyrirhuguð skuggavarp

Athugasemdir varðandi aðgengi og rask á framkvæmdatíma

Bent er á að framkvæmdir muni trufla daglegt líf íbúa í nágrenninu, sérstaklega börn og fjölskyldur sem nota gönguleiðir, leikvelli og leikskóla. Aukin hættu sé á slysum og geri hverfið ótryggara.

Svar skipulagsfulltrúa

Í deiliskipulagi eru skilgreindar heimildir fyrir uppbyggingu og framkvæmdum, hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði o.s.frv. Í byggingarleyfi er tekin afstaða til brunaöryggis, aðgengismála og atriða sem varða hávaða og ónæði, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarétt.

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. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Framkvæmdum mun ávallt fylgja eitthvert rask á meðan þær standa yfir en framkvæmdaaðili þarf að uppfylla kröfur um öryggi á vinnusvæði á grundvelli byggingarreglugerðar og einnig þeim kröfum sem vinnueftirlitið setur honum.

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 og ber mönnum skylda til að gera allt sem í þeirra valdi stendur til að koma í veg fyrir heilsuspillandi hávaða og takmarka ónæði.

Sérstök ákvæði gilda um tilkynningarskyldu í byggð. Háværar framkvæmdir (byggingar, gróftur, sprengingar og gatnagerð) á íbúðasvæðum eða í nágrenni þeirra, við skóla og dvalarrými þjónustustofnana og hjúkrunarstofnana skal framkvæmdaaðili kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða, þ.e. fyrirhugaðar framkvæmdir, umfang þeirra o.fl.



Reykjavík



Sérstaklega þarf að greina frá tímasetningum þeirra athafna sem eru sérstaklega til þess fallnar að valda ónæði, s.s. meitlun og sprengingar.

Telji eigandi fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni 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 sveitarsjóði eða að sveitarsjóður 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.

Athugasemdir varðandi áhrif á græn svæði, náttúru og útivist

Gerðar eru athugasemdir við að mikilvægt sé að varðveita eldri tré og græn svæði sem tilheyra svæðinu. Áhyggjur eru að framkvæmdir og fyrirhugaðar byggingar muni raska þessum mikilvægu þáttum. Einnig eru gerðar athugasemdir varðandi leikvöll sem ný búið er að reisa og liggur nú á fyrirhuguðum byggingarreit. Bent er á að mikið fjármagn hefur verið lagt í hann, sé mikið notaður af börnum í hverfinu og vel staðsettur.

Svar skipulagsfulltrúa

Hluti af deiliskipulagstillögunni er að styrkja græn svæði og verður fjöldi trjáa aukinn verulega á borgarlandi. Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til þess að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Gróðurval skal styðja við markmið um stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Athugasemdir Veitna

Veitur vekja athygli á að rafmagnsstrengur liggja í gangstétt innan skipulagssvæðisins sem þarf að endurnýja. Þeir óska eftir samstarfi við framkvæmdaaðila og vera upplýstir með góðum fyrirvara áður en framkvæmdir hefjast.

Svar skipulagsfulltrúa

Haft verður samráð við Veitur með góðum fyrirvara áður en framkvæmdir hefjast.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á uppdráttum Studio Bua arkitekta dags 10. júlí 2025 **og síðast breytt 24. október 2025.**

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík