



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 25. febrúar 2026
USK25040246

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 25. febrúar 2026 um eftirfarandi mál:

Breiðholt, hluti 6.3 - Breyting á hverfisskipulagi - Austurberg/Hraunberg

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hluta 6.3 og skilmálaeining 6.3.27, vegna lóðar við Austurberg/Hraunberg. Uppbyggingarheimildir á lóðinni við Austurberg/Hraunberg voru skilgreindar í hverfisskipulagi Breiðholts sem unnið var í miklu samráði við íbúa. Nýjar tillögur að uppbyggingu á reitnum hafa nú verið felldar betur að nærumhverfinu með vönduðum arkitektúr. M.a. hefur verið létt verulega á byggingamagni lóðarinnar, grænt yfirbragð hennar skýrt og gæði íbúða útfærð nánar. Í tillögunni eru tveir íbúðakjarnar, annars vegar einn með 4-6 íbúðum og annar með 12-16 íbúðum með þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými, ásamt bílastæðum á jarðhæð, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupprætti, dags. 20. júní 2025, br. 8. febrúar 2026. Tillagan var auglýst frá 17. júlí 2025 til og með 28. ágúst 2025. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn/ábending Veitna, dags. 27. ágúst 2025. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. febrúar 2026. Samþykkt sbr. 1. mgr. 42 gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins greiða atkvæði á móti tillögunni. Vísað til borgarráðs.

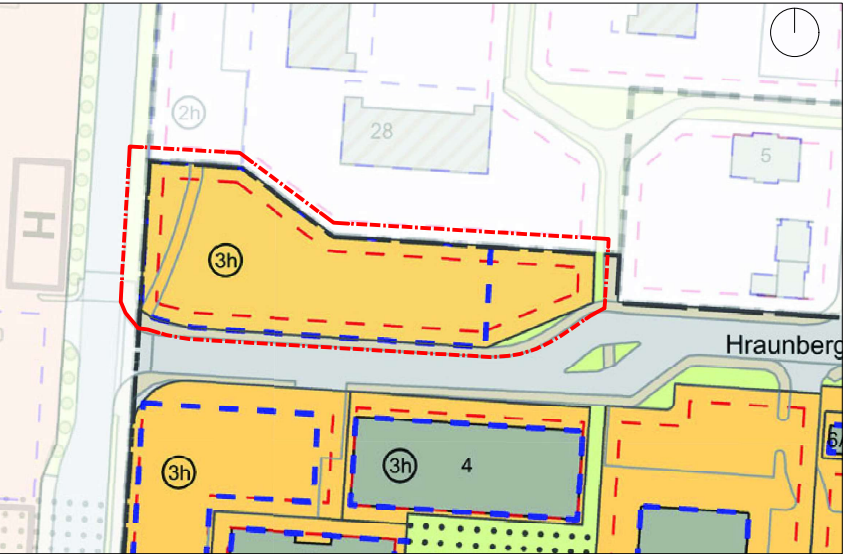
Jóhanna Krístrún Birgisdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppráttur, dags. 20. júní 2025, br. 8. febrúar 2026, innsendar athugasemdir, umsögn/ábending Veitna, dags. 27. ágúst 2025 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. febrúar 2026.



Reykjavík

Breyting á Deiliskipulagi / HverfisSKIPulagi 6.3.27.

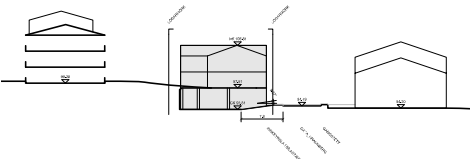


Hlutamynd af gildandi HverfisSKIPulagi. mkv.1:500. Samþykkt í borgarráði 04.mai.2022

Greinargerð

Svæðið sem hér um ræðir er hluti af hverfisSKIPulagi „Skilmálaeining 6.3.27 – Gerðuberg, Hraunberg 2-12 og Hólaberg 84-88“, sem var staðfest og tók formlega gildi 4. maí 2022. HverfisSKIPulagið er skipulagsættun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem felldar hafa verið úr gildi við samþykkt þess. Breytingin tekur eingöngu til lóðar á horni Austurbergs og Hraunbergs. Umrædd lóð er í Aðalskipulagi Reykjavíkur skilgreind sem miðsvæði. Lóðin hefur flatarmál upp á 1.910 m² (SL). Samkvæmt gildandi skipulagsgögnum er heimilt hámarks viðbótar byggingarmagn 7.360 m³ (BN) og hámarks nýtingarhlutfall 3,85 (NN) – nánari upplýsingar má finna í meðfylgjandi skilmálatölflu.

Breytingin felur í sér minnkað byggingarmagn og lækkað nýtingarhlutfall, auk nákvæmari afmörkunar á staðsetningu og formi byggingarmassa, með hliðsjón af landhalla svæðisins til suðurs og aðstöðu við nærliggjandi byggð, sérstaklega við Austurberg 28. Einnig er lagt til að bílastæði nýbyggingar verði staðsett á jarðhæð, undir fyrirliggjandi garðyrmi. (Bílastæði skulu vera í samræmi við "Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur" og áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur en þar kemur fram að lóðin er á svæði 1 og fjöldi stæða fyrir 3+ herbergja íbúðir því eitt stæði á íbúð og gesta stæði eru alls tvö miðað við 16 íbúðir). Sá hluti jarðhæðar sem snýr að horni Austurbergs og Hraunbergs skal hýsa samfélagsþjónustu eða verslun, í samræmi við eðli miðsvæðis og til að styrkja götuvirki og félagslegt starf á svæðinu.



Sneiðing C - C

Deiliskipulagsuppráttur

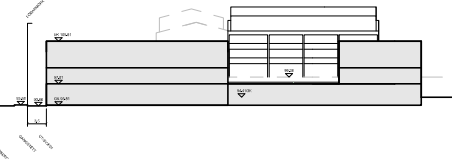
Á upprættinum er afmörkun deiliskipulagsbreytingar sýnd með rauðri brotinni línu, en byggingarreitir er afmarkaður með blátri línu. Bygging skal staðsetja innan byggingarreits og er ekki heimilt að setja vegghangandi svalir. Öll rými sem teljast til flokks B-rýma skulu vera leyst innan marka byggingarreits. Gert er ráð fyrir stíga- og lyftuhúsi í norðurhluta byggingarinnar, en aðkoma að bílastæðahúsi verður að sunnanverðu frá Hraunbergi.

Skilmálar lóðar

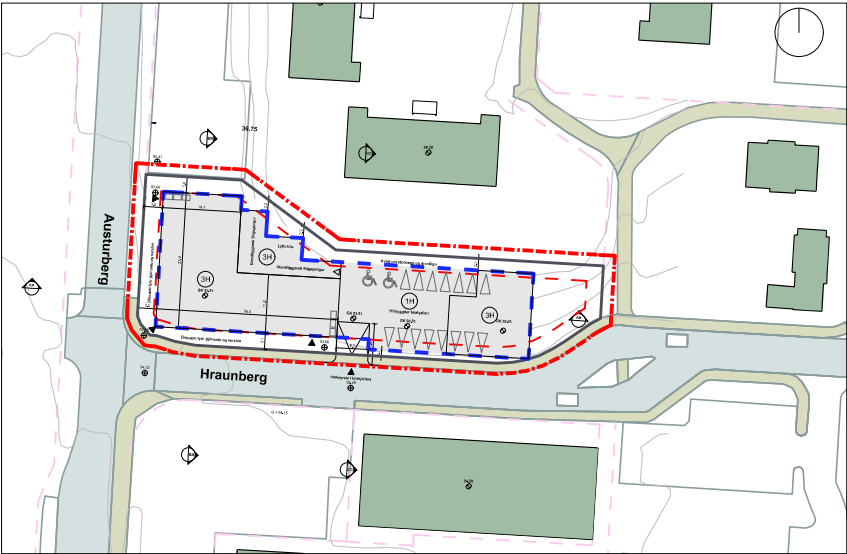
Eftir nánari mælingar á lóð kemu í ljós að heildar stærð hennar er 1920m² en ekki 1910m². Aðalbyggingarreitir er 1.280m², og skal vera dreginn ekki minna en 3 metra frá lóðarmörkum sem snúa að Austurbergi og vesturenda Hraunbergs. Þetta rými er ætlað til mótunar útsvæðis fyrir samfélagsþjónustu og verslun á jarðhæð. Frá lóðarmörkum við Austurberg 28 skal aðalbyggingarreitir ekki vera dreginn til baka minna en 2 metra (sjá afstöðumynd). Lóðin er í töluverðum landhalla til suðurs, og því þarf að fjarlægja verulegt magn jarðvegs við framkvæmdir. Hluti af jarðveginum og grasþökur skal nýttur við mótun garðrýmis ofan á bílastæðahúsi. Á lóðinni skal hvíla kvóð um stöðvegi og drenlagirnir við útteig á norðurhlíð byggingar. Bílastæði skulu vera innan yfirbyggðs bílastæðahúss, staðsett innan aðalbyggingarreits.

Skilmálar hönnun og hæðir

Um er að ræða þriggja hæða byggingu með blandaðri notkun þar sem á jarðhæð er gert ráð fyrir þjónustu- og verslunarstarfsemi ásamt bílastæðahúsi, en á annarri og þriðju hæð verða íbúðir. Íbúðarhluti byggingarinnar skiptist í tvo byggingarmassa, vestur- og austurhluta byggingarreitsins, sem afmarka sameiginlegt garðrými á milli þeirra ofan á þaki bílastæðahússins, eins og fram kemur á útskýringarmyndum og í sneiðingu AA. Nýtt garðrými mun liggja í sambærilegri hæð og garðrými lóðar fjölbýlishúss norðan við nýbygginguna og mótask þannig stærra og samfelldara útsvæði sem íbúar fyrirliggjandi byggðar geta nýtt sér. Breidd garðrýmisins skal afmarkast með hliðsjón af breidd fjölbýlishússins að Austurbergi 28, til þess að skerða sem minnst útsýni frá þeirri lóð. Byggingarreitir situr á gölfkóta 93.81 en þar sem bílastæðahús er staðsett er landið hærra og þarf því að vera rampur sem tengir inngang við götuna á kóta 94.49. Loft hæð í vesturhluta jarðhæðarinnar, þar sem verslun og þjónusta eru fyrirhuguð, skal vera 4,0 metrar en í austurhluta þar sem bílastæðahús er staðsett skal loft hæð ekki vera minni en 2,6 metrar. Hámarks þakhöfði byggingarinnar skal ekki fara yfir kóta 105.81. Við gerð hæðarblaða og mælíblaða er heimilt að gera ráð fyrir svigrúmi upp á plús eða mínus 0,3 metra til aðlögunar að landhalla og aðstæðum á lóð.



Sneiðing A - A



Tillaga að breyttu HverfisSKIPulagi. mkv. 1:500

Bækgerð byggingarinnar

Þækgerð byggingarinnar skal vera mismunandi eftir hluta; á austurhluta skal vera mænispak með halla á bilinu 10 til 15 gráður, til að samræmast mælikvarða byggðar við Hraunberg, en á vesturhluta er þækgerð frjálś. Svalir skulu vera innbyggðar á suður, austur og vesturhlöðum byggingarinnar og þegar kemur að efnisvali skal leitað við að velja byggingarefni sem eru umhverfisvæn og stuðla að sem minnstri kolefnislosun í takt við sjálfbæmistefnu og markmið um vistvæna uppbyggingu. -Að öðru leyti gilda skilmálar hverfisSKIPulags.

Skilmálar fyrir lagirn

Inntakstaður heimalagna skal vera í rými við útteig húss, á þeirri hlið sem snýr að dreifilögunum Veitna. Heimilt er að staðsetja inn taksrými innar í húsi þegar heimalagnir fara inn um ídráttarrör í samræmi við verklagið "Hönnun og frágrágun heimalagna" Hönnuðir skulu kynna sér skilmála Veitna og staðsetningu lagna.

Breyting á gildandi skilmálatölflu.

NUVERANDI:

(SL) Stærð lóðar: 1910 m²

(VA) Hámarks bygg.magn A rými: 6400m³

(VB) Hámarks bygg.magn B rými: 980m³

(NN) Nýtt hámarks nýtingarhlutfall: 3,85

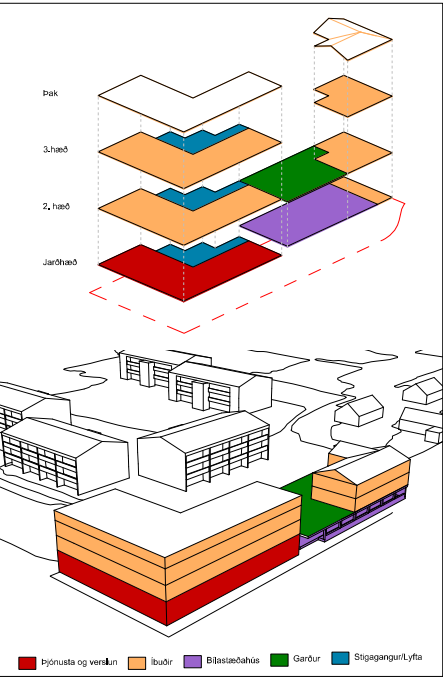
(BN) Nýtt hámarks bygg.magn: 7360

EFTIR BREYTINGAR:

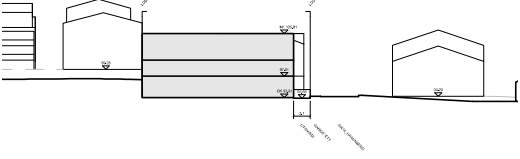
(SL) Stærð lóðar: 1920 m²

(VA+BA) Hámarks bygg.magn A+B rými: 3510 m³

(BN) Nýtt hámarks nýtingarhlutfall: 1,8



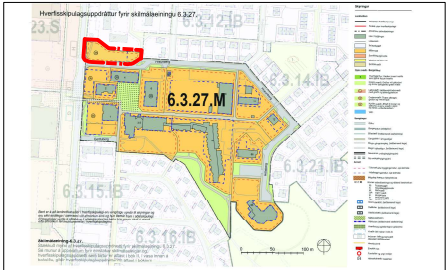
Útskýringarmynd_Massi, hæðir og notkun



Sneiðing B - B



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STAÐSETNING SVÆÐISINS



Gildandi HverfisSKIPulag 6.3.27.M

Afmörkun deiliskipulagsbreytingar

Afmörkun deiliskipulagsreits - Sjá skilmála

Aðalbyggingarreitir - Sjá skilmála

Núverandi byggingar

Gangstættir og göngustígar

Götur

Takmarkaður byggingarreitir

Hæðapunktur úti

Hæðapunktur inni

1H 3H

Fjöldi hæða í ein hæð og þjálf hæðir

Bílastæði

Sorp

Bílastæði fyrir hreyfihanda

BREYTINGAR

08.02.2026 Gölfkoti bílageymu hefur verið þækkaður úr GK 95.21 í GK 93.81 og aðgegnisrampi með halla 9,3° komið fyrir milli gangstættar og bílageymu.

08.02.2026 Bætt hefur verið við tveim sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihanda í bílageymu.

08.02.2026 Bætt hefur verið skilmálum um heimalagnir samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum.

08.02.2026 Tröppur í norð-vestur enda lóðar hafa verið fjarlægðar.

08.02.2026 Gangstígur hefur verið framleiddur norðan við byggingarreit og tengur við útsvæði verslunar og félagsþjónustu (sjá útskýringarmynd á bls. 2 í upprætti)

Deiliskipulagsbreyting þessi 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 auglöst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnarráðs þann _____ 20 _____.

Deiliskipulagsbreyting
HverfisSKIPulag 6.3.27
Austurberg/Hraunberg

Unnið af : Húsnáðisráðgjaf Reykjavíkur, Þórkáur Jón Ingólfsson / Hjördis Soley Sigurðardóttir
Umhverfis- og skipulagsvið Borgartún 12-14, 105 Reykjavík
Sími: 411-1111
Netfang: skipulag@reykjavik.is
Skilmálaeining: 6.3.27
Dagsetning: 20.06.2025
Málsmúmer: USK25040246
TEKNNR: 1
MKV./BLAÞING: 1:500/A1

Breyting á Deiliskipulagi / HverfisSKIPulagi 6.3.27.

Húsagerð

Lagt er til að á lóðinni rísi þriggja hæða: fjölbýlishús með þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrymi á jarðhæð, ásamt innbyggðum bílastæðum með aðkomu frá Hraunbergi. Þjónusta og verslun skulu þjóna nærumhverfi og íbúum hverfisins. Útisvæði suðvestan byggingarreits skal tengjast þjónustu- og verslunarkjarna hússins.

Á annarri og þriðju hæð verða tveir íbúðakjarnar með hámark 16 íbúðum. Vestari kjarninn er stærri og miðast við hámark 12 íbúðir, en sá austari minni og miðast við hámark 4 íbúðir. Samkvæmt lóðarskilmálum skal garðrymi ofan á bílastæðahúsi vera í sameign íbúa og liggja milli íbúðakjarnanna. Breidd garðsins skal taka mið af legu fjölbýlishússins að Austurbergi 28. Gert er ráð fyrir stigahúsi og lyftu á norður hluta byggingarreitsins.



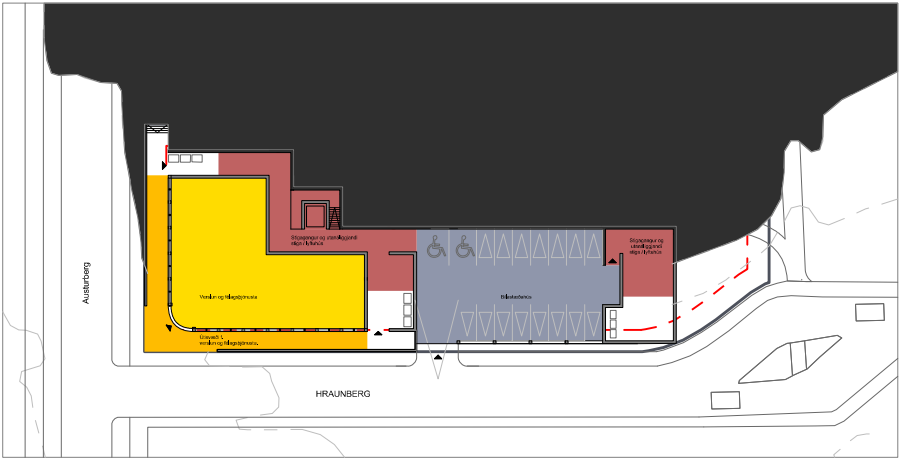
Útskýringarmynd_Bygging séð frá Austurbergi. Til viðmiðunar



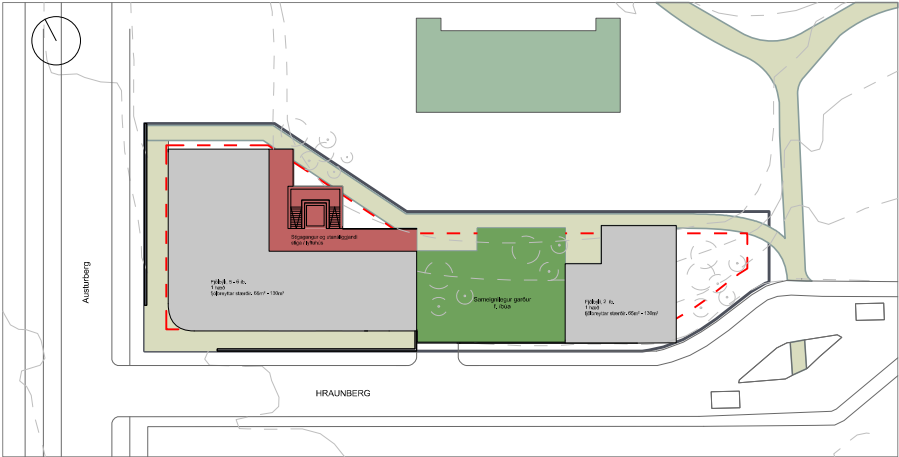
Útskýringarmynd_Bygging séð frá Hraunbergi. Til viðmiðunar



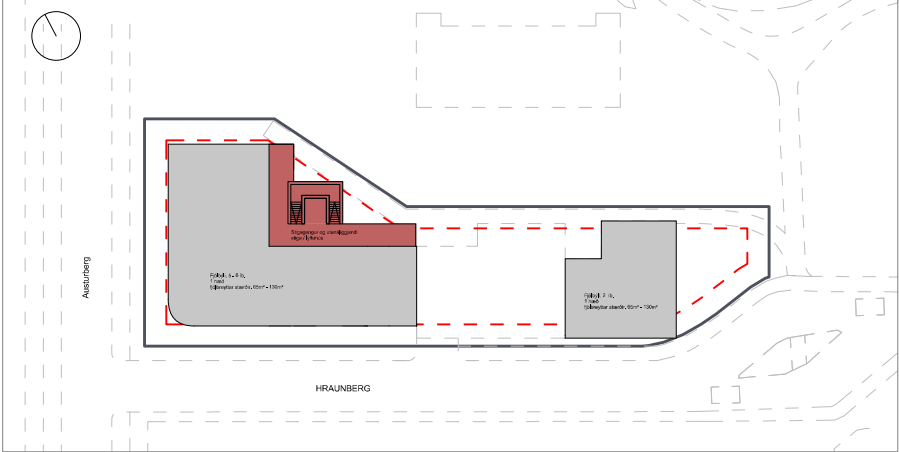
Útskýringarmynd_Bygging séð frá horni Austurbergs og Hraunbergs. Til viðmiðunar



Útskýringarmynd_Jarðhæð. Til viðmiðunar.



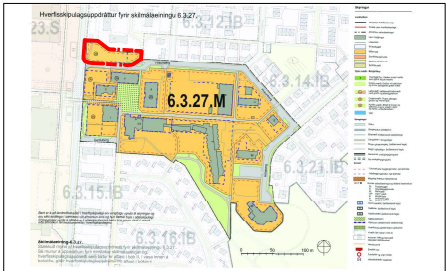
Útskýringarmynd_2.hæð. Til viðmiðunar



Útskýringarmynd_3.hæð. Til viðmiðunar



HLÚTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STAÐSETNING SVÆÐISINS



SKÝRINGAR

Gildandi HverfisSKIPlag



Almörkun deiliskipulagsreits - sjá skilmála



Gangstéttir og göngustígar



Íbúðir - sjá skilmála



Austurberg 28



Verslun og samfélagsþjónusta - sjá skilmála



Sveitirgönguflötir í hönd



Útisvæði - sjá skilmála



Takmarkaður byggingarreitur



Sameiginlegur garður íbúa - sjá skilmála



Bílastæði



Bílastæðahús



Stigagöngur / Lyftu og stigahús.



Bílastæði fyrir hreyfihandlaða

BREYTINGAR

08.02.2026_Gólfkoti bílageymstu hefur verið þækkaður úr GK 95.21 í GK 93.81 og aðgengisrampi með halla 9.3° komið fyrir milli gangstéttar og bílageymstu.

08.02.2026_Bætt hefur verið við tveim sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihandlaða í bílageymstu

08.02.2026_Bætt hefur verið skilmálum um heimalágnir samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum.

08.02.2026_Tröppur í norð-vestur enda lóðar hafa verið fjárlagðar

08.02.2026_Göngustígur hefur verið framleiddur norðan við byggingarreit og tengur við útisvæði verslunar og félagsþjónustu (sjá útskýringarmynd á bls. 2 í upphætti)

Deiliskipulagsbreyting þessi 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 _____.

Deiliskipulagsbreyting
HverfisSKIPulag 6.3.27
Austurberg/Hraunberg

Reykjavík

Unni af : Húsnæðisráðgjafi Reykjavíkur,
Þorlákur Jón Ingólfsson /
Hjórdís Sóley Sigurðardóttir

Umhverfis- og skipulagsvið
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík
Sími: 411-1111
Netfang: skipulag@reykjavik.is

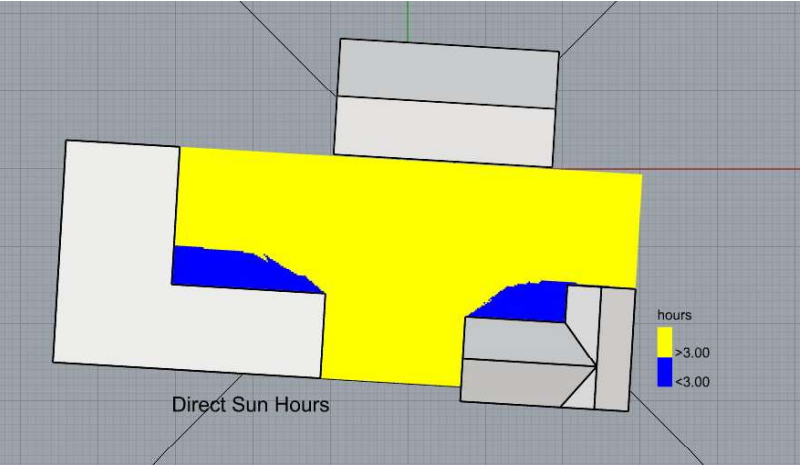
Skilmáaleining: 6.3.27
Dagsetning: 20.06.2025
Málsmúmer: USK25040246

TEKNNR: 2
MKV/BLADAST: 1:500/A1

Breyting á Deiliskipulagi / HverfisSKIPulagi 6.3.27.

Núverandi

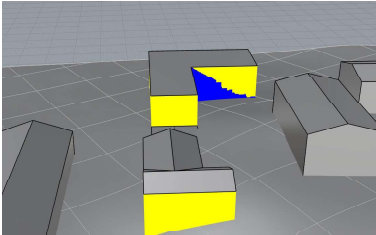
Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			



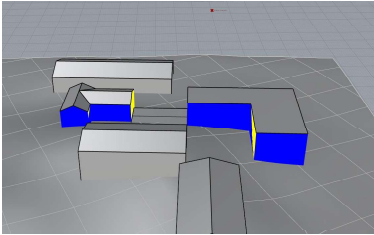
Dvalarsvæði á lóð
Heildarhlutfall sólarljóss á dvalarsvæði.
Yfir 3 klst: 92.5%
Undir 3 Klst: 7.5%

Tillaga

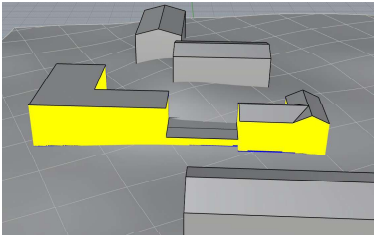
Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			



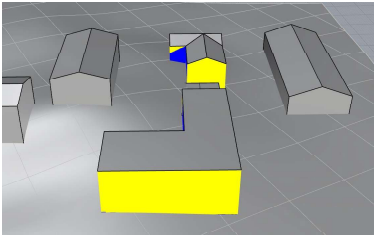
Austur hlið_79.2%



Norður hlið_0%



Suður hlið_96.5%



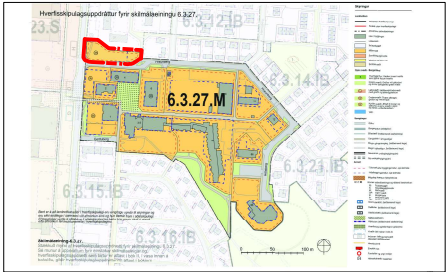
Vestur hlið_79.2%

Heildarhlutfall sólarljóss á húshliðum.
Yfir 2 klst: 84.9%
Undir 3 Klst: 15.1%

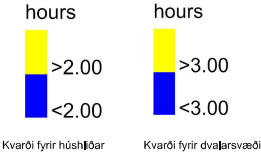
Skuggavarp á lóð fyrir og eftir tillögu.



HLUTI ADALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STAÐSETNING SVÆÐISINS



SKÝRINGAR Gildandi HverfisSKIPlag 6.3.27.M



BREYTINGAR
08.02.2026 Gólfkoti bílagemystu hefur verið fækkaður úr GK 95.21 í GK 93.81 og aðegnisrampi með halla 9.3° komið fyrir milli gangstéttar og bílagemystu.
08.02.2026 Bætt hefur verið við tveim sérmerktum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða í bílagemystu.
08.02.2026 Bætt hefur verið skilmálum um heimalágnir samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum.
08.02.2026 Tröppur í norð-vestur enda lóðar hafa verið fjarlægðar.
08.02.2026 Gongustígur hefur verið framlengdur norðan við byggingarreit og tengur við útsvæði verslunar og félagsþjónustu (sjá útskýringarmynd á bls. 2 í uppdætti)

Deiliskipulagsbreyting þessi 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____.

Deiliskipulagsbreyting
HverfisSKIPulag 6.3.27
Austurberg/Hraunberg



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 27. ágúst 2025

Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Austurberg/Hraunberg
Mál 1023/2025

Veitur hafa fengið til umsagnar breytingu á deiliskipulagi Austurberg/Hraunberg.

Í nýjum tillögum að uppbyggingu á reitnum hefur verið unnið markvisst að því að samræma mannvirki nærumhverfinu með vandaðri hönnun. Byggingarmagn lóðarinnar hefur verið verulega minnkað, grænt yfirbragð svæðisins styrkt og gæði íbúða útfærð nánar. Í tillögunni er gert ráð fyrir tveimur íbúðakjöörnum: annars vegar húsi með 4–6 íbúðum og hins vegar húsi með 12–16 íbúðum, þar sem gert er ráð fyrir þjónustu-, verslunar- eða samfélagsrými á jarðhæð ásamt bílastæðum.

Veitur hafa farið yfir tillöguna og vilja benda á eftirfarandi atriði:

Fram- og bakrás hitaveitu liggur í stokk í gangstéttinni við lóðina. Lagnirnar eru ekki innmældar og því er óvissa um nákvæma legu þeirra. Við fyrirhugaðar framkvæmdir er hætt á að grafið verði of nálægt eða undan stokknum. Mikilvægt er að hönnun og framkvæmd taki fullt tillit til staðsetningar hans og að gerðar verði viðeigandi öryggisráðstafanir til að tryggja að rask eða skemmdir verði ekki á mannvirkinu.

Veitur benda einnig á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg sem snýr að götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

Veitur þakka fyrir gott samráð á undirbúningstímanum deiliskipulagsvinnunnar og óska eftir áframhaldandi góðu samstarfi við undirbúning framkvæmda.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Daria Podenok

Umsögn birt **10.08.2025**

Just to put it here as an owner of a flat in this area where you plan to construct another building on a very tiny little hill, I have so many concerns.

As others have mentioned, we did not have been consulted beforehand on our wishes, concerns or thoughts. The only meeting we had with project architectures had a hidden but very obvious message: "If you don't like our project, you could and most likely would get another one that is even worse", so choose from two evils... I (and I am sure the majority of people living here) are not feeling comfortable or feeling we have a choice or saying in this situation.

As a person who works from home I am also very concerned the construction would make it impossible for me to work, so not only my quality of life will be affected but also my income.

And to make it visible, below are some rational questions and ideas about the logic behind this construction and due diligence that has not been done prior.

A) The first floor dedicated for retail/businesses - we are surrounded by a lot of similar buildings that are empty. A few examples are just opposite- close to the Vietnamese restaurant, the Miðberg 111 - empty and graffitied, as well as a few spaces in Hólatorg area that is in 2 mins walk, that are empty. B) The car parking - it might be not known to you but the area near the restaurant and Gerðuberg is being a place of constant presence of drunks, homeless etc. We are concerned that the parking lot will be the same as it is covered from the weather and open to all types of people to access (we have a few examples of parking lots being places of crime or scandal in 101 already). 2. We are worried about the green area, as in the project it does look like the trees on the corner will be taken off for the building, and the area it leaves is above the parking, and the execution of it might not be nature friendly at all. 3. Obviously the construction site that will take place with the project development. At this moment it doesn't seem possible that this will not impact the building directly, with all the cars and equipment being placed just right next to our decks, doors and windows - the space is scarce. As the construction site will be much bigger than the project itself. 4. The quality of life of the residents for the next 2-3 years of the building process. The noise, pollution and overall drop in life quality will affect us directly plus all the neighborhood. I would be grateful if you could address each point of our concerns publicly. So we feel included and heard.

3

Frá: Dasha Podenok [REDACTED]

Sent: fimmtudagur, 10. júlí 2025 14:42

Til: Hjördís Sóley Sigurðardóttir <Hjordis.Soley.Sigurdardottir@reykjavik.is>; USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Efni: Re: Request for Austurberg 28 project info

Hi Hjördís,
Takk fyrir upplýsingarnar.

Since there is still no project published for the people living in affected by it areas on <https://www.skipulagsgatt.is/> to provide feedback,
And since apparently the project will be discussed tomorrow
(source <https://www.facebook.com/share/p/16w2YumfvU/?mibextid=wwXlfr> and <https://www.ruv.is/frettir/innlent/2025-06-26-aform-um-62-nyjar-ibudir-i-breidholti-447039>)
let me provide some thoughts from the residents of Austurberg 28.

1. The project looks nice on paper, however we are worried about a few things it didn't count in:
 - A) The first floor dedicated for retail/businesses - we are surrounded by a lot of similar buildings that are empty. A few examples are just opposite- new the Vietnamese restaurant, the Miðberg 111 - empty and graffitied, as well as a few spaces in Hólatorg area that is in 2 mins walk, that are empty.
 - B) The car parking - it might be not known to you but the area near the restaurant and Gerðuberg is being a place of constant presence of drunks, homeless etc. We are concerned that the parking lot will be the same as it is covered from the weather and open to all types of people to access (we have a few examples of parking lots being places of crime or scandal in 101 already).
2. We are worried about the green area, as in the project it does look like the trees on the corner will be taken off for the building, and the area it leaves is above the parking, and the execution of it might not be nature friendly at all.
3. Obviously the construction site that will take place with the project development. At this moment it doesn't seem possible that this will not impact the building directly, with all the cars and equipment being placed just right next to our decks, door and windows. As the construction site will be much bigger than the project itself.
4. The quality of life of the residents for the next 2-3 years of the building process. The noise, pollution and overall drop in life quality will affect us directly plus all the neighborhood.

I would be grateful if you could address each point of our concerns. So we feel included in the project.

I hope you're open to the feedback and share it with the relevant parties.
Takk!

All the best,
Dasha Podenok

On Mon, 30 Jun 2025 at 21:48, Hjördís Sóley Sigurðardóttir
<Hjordis.Soley.Sigurdardottir@reykjavik.is> wrote:

Dear Dasha Podenok,

Here is the link for our website where you can see the proposal:

<https://lukrgatt.reykjavik.is/portal/apps/storymaps/stories/d5c5144d433e42d7ba1ff6b43750abf1>

This is the link where you can leave comment regarding the proposal and it will be open for 6 weeks.

It might take few days to open in skipulagsgatt.

<https://www.skipulagsgatt.is/>

Don't hesitate to get in touch if you have any further questions.

Kind regards,

Hjördís

Guðbjörg Hrafnhetta Ragnarsdóttir

Umsögn birt **17.07.2025**

Kæra Reykjavíkurborgar stjórn

Ég veit að þið eruð algjörlega DESPERATE í að finna öll ör lítil svæði víðsvegar um borgina til þess eins að troða blokkum fyrir, engin bílastæði, engin birta, ekkert farið í það að hugsa

hvað er þarna fyrir og hvað er það sem íbúarnir í þurfa. (já eða ekki þurfa)

Ég hef tekið eftir því að þið skrifið alltaf "í samráði við íbúa", Hvaða íbúa?

Ég þekki mikið af fólki sem býr og bjó í Breiðholti og það er engin sem hefur heyrt af þessum áætlunum ykkar. Skiptum við ykkur svona litlu máli að þið vaðið og valtið yfir okkur

á öllum tímum, eins og með viðkvæmasta fólkið okkar sem því miður hafa misst lífsviljan því að þurfa að búa við þetta skrímsli. Má bjóða ykkur að búa þar? Nei auðvitað ekki, það er jú auðvitað í lagi að troða upp á fólk svo lengi sem það eru ekki þið. Eða ykkar fjölskylda. Gerið þið ykkur grein fyrir því að Breiðholtið er lang stærsta hverfið í Reykjavík? Hafið þið skoðað hvað þjónustu við höfum hér svona miða við aðra staði í Reykjavík eða skiptir það kannski engu máli?

Þið lokið bara eyrum og augum fyrir staðreyndum fólks og hvað fólk vill því þið ætlið bara að eins og ég sagði áður að valta yfir vilja okkar.

Fyrir þessa hugmynd er t.d búið að tala við fólkið í Austurbergi 28 og fyrir mér lítur ekki út fyrir að það hafi verið gerð skugga né sólar útreikningar.

Ég mana ykkur til að koma í Breiðholtið og tala við okkur hér en ekki senda litla auglýsingu í blað sem engin les, eða þorið þið því ekki?

Kv GHR

1

Guðlaugur Kristján Jörundsson

Umsögn birt **27.08.2025**

HverfisSKIPulagið sem fór í samráð er vanvirt og þannig íbúar hverfisins í leiðinni. Þessi tillaga er gölluð ótæk þar sem ekki er fjallað um áhrif og ástæður breytinga úr miðsvæðistorgi í byggingarreit.

Borgin hefur sett milljónir í umbóta framkvæmdir í hverfinu á síðustu misserum sem nú stendur til að rífa upp með nýju skipulagi. Er borgin stjórnlaus?

- [PDF](#)

[Aftur vaðið yfir Breiðhyltinga og þeirra hverfisSKIPulag.pdf](#)

8

Aftur vaðið yfir Breiðhýltinga og þeirra hverfisSKIPULAG

Virðing fyrir íbúum Breiðholtshverfis er af skornum skammti hjá Reykjavíkurborg. Augljósast sást hún með “græna gímaldinu” í Álfabakka. Nú eru sömu fótspor fetuð með engu samráði og áformum um eyðileggingu á vistvænu lífi íbúanna.

Samráð um hverfisSKIPULAG var haldið og snerist um stóru myndina. Það samráð fór fram fyrir mörgum árum síðan, fyrir covid. Síðan þá hefur ótal margt breyst. Skoðanaskipti um einstaka reiti í hverfinu væru á annan hátt í dag. Ítarleg lýsing á hverfisSKIPULAGinu var skrifuð og samþykkt árum eftir samráð, án þess að samráð væri viðhaft um smærri útfærsluatriði. Margir íbúar hafa vafalaust beðið spenntir eftir opnum hugmyndasamkeppnum um þá þróunarreiti sem hverfisSKIPULAGið inniheldur. Reyndin var sú að íbúar fengu ekki að koma að þróun þessara reita, enda meinti borgin að þetta væru þéttingarreitir.

Nú hafa verið settar fram í skjóli sumars þrjár skipulagstillögur um uppbyggingu á íbúðum á þremur reitum í Efra-Breiðholti. Þetta á byggð við Suðurhóla, Krummahóla og Austurberg. *Þessar tillögur eru á skjön við samþykkt hverfisSKIPULAG* - samt sagðar vera samkvæmt því. Í stuttu máli er byrjað á röngum enda í aðgerðum í hverfinu. Byrja þarf á að laga alla innviði, allt frá gangstéttum til bygginga borgarinnar. Útkoman af þessum tillögum er óvístlegra hverfi sem íbúar hverfisins þurfa að þola mikið rask fyrir og aukna áhættu fyrir börn hverfisins á meðan framkvæmdum stendur. Fórnir fyrir engan ávinning og flestar nýju íbúðirnar verða óvístlegri en aðrar íbúðir hverfisins. Þá er verið að þrengja að gatnamótum með byggingum þannig að öryggi vegfaranda skerðist frá því sem nú er í dag. **Tillögurnar eru einnig með slíkum ágöllum að þær ættu ekki að teljast tækar og ætti að fara aftur í auglýsingu.**

Í tillögu um breytingu við **Suðurhóla - USK25040245** er stórt grænt útivistarsvæði íbúa hverfisins afmáð og miklu byggingarmagni troðið inn á svæðið. *Útfærslan er mikið á skjön við það sem kynnt var í samráði um hverfisSKIPULAG. Þar var upplagið minni snotur hús, álíka og eru nú við Suðurhóla 35, sem umkringja stórt opið svæði.* Nú á að setja megin hluta þess litla græna svæðis sem eftir verður innan sameignarlóðar nýrrar byggingar. **Þá hlýtur skipulagstillagan að teljast gölluð og hana verður að leggja fram aftur.** Skipulagstillagan setur fram lýsingu og mynd af “núverandi stöðu” á svæðinu. Myndin er gömul og ekki kemur fram að nú er þar kominn nýr mikið sóttur leikvöllur og svæðið allt hefur verið fegrað og mörk vallarins hafa verið endurnýjuð. Það eru því breyttar forsendur frá þeim árum sem lagt var af stað í verkefnið. Borgin hefur fjárfest mörgum milljónum í að skapa eftirspurn íbúa eftir þessu svæði og hefur það lifnað verulega við á síðustu misserum. Borgarstarfsmenn hafa verið iðnir við að kynna börnum hverfisins fyrir nýja leikvöllinum sem var opnaður snemma í vor, margir leikskóla- og skólahópar hafa heimsótt leikvöllinn og er hann almennt vel sóttur. Þá er í norð/vestur horni svæðisins mikill trjálundur sem hefur verið lagfærður mikið - hann er ekki myrkur eins og skipulagstillagan segir ranglega - og unir fólk sér löngum stundum á bekk fyrir neðan trjálundinn og börn á leið um göngustíginn fyrir ofan hann leika sér oft inn í trjánunum á leið sinni um göngustíginn. Borgin hefur þannig með verkum sínum gefið íbúum þá vissu að halda ætti í mestan hluta græns svæðis á þessum þróunarreit, enda ekkert sem segir að fylla verði þróunarreiti af byggingum. Það eiga því fáir íbúar von á því að þetta svæði verði allt rífið upp og eru því sennilega ekki á varðbergi

gagnvart skipulagstillögu af þessu tagi um þetta svæði. Það er því augljóst að auglýsa þarf aftur þessa tillögu þar sem núverandi staða er röng og gefið í skyn að breyta eigi dauðu svæði í byggingarland - einnig er logið til um mikið samráð, sem var ekkert um ítarlega hönnun á þessu þróunarsvæði. Svæðið er orðið þannig hluti að hverfinu að fara þarf í raunverulegt samráð sem nær til íbúa mun stærra svæðis en einungis næstu húsa. Engin hugmyndavinna var sett af stað fyrir þetta þróunarsvæði, sem hefði verið eðlilegt að vinna með íbúum hverfisins. Það má nefnilega lífga við dauðt svæði með einföldum aðgerðum, líkt og nú er búið að gera á svæðinu og fleiri breytingar í sömu átt mundu styrkja svæðið. Það mætti vinna áfram með vestari hlutann og setja t.d. ærslabelg og/eða sparkvöll. Byggingar, minni í sniðum, mættu koma austar í náttúrulegu framhaldi af Suðurhólum 35. Ef það ætti að lagfæra framsetta tillögu þá mætti skera niður byggingamagnið. Það mætti fella út bygginguna (NV) sem er mest í norður og vestur og einnig skera af næstu byggingalínu fyrir sunnan sem svarar staðsetningu NV byggingarinnar. Syðsta línan mundi halda sér. Það væri skárri tillaga. Þá verður ekki rask á norð/vestur horni svæðisins og fallegi trálundurinn mun halda sér, sem og nýi leikvöllurinn.

Umrædd skipulagstillaga USK25040245 : <https://skipulagsgatt.is/issues/2025/1025>

Í tillögu um breytingu við **Krummahóla - USK25040244** á að byggja 6 íbúðir á litlum reit þar sem nú eru bílastæði með hverfis/götuhleðslu fyrir rafmagnsbíla. Í ljós hefur komið að þetta kemur flatt upp á íbúa hverfisins. Í samráði um hverfissskipulag var ekki vakið athygli á því að byggja ætti á þessum reit. Reiturinn er ekki merktur sem þróunarsvæði og fékk þessi reitur hvergi áberandi lit í kynningargögnum. Það sem var áberandi fyrir þennan reit var merking um að þarna ættu að vera bílastæði fyrir hverfis/götuhleðslu fyrir rafmagnsbíla. Enda varð það svo að borgin framkvæmdi skv. hverfissskipulaginu og setti milljónir í að setja upp bílaplan og rafmagnshleðslu sem er mikið notuð. Einnig hafa verið á þessu ári endurnýjaðar gangbrautir/hraðahindranir yfir Krummahóla og Norðurhóla sem tengjast göngustíg sem á nú að fjarlægja. Aftur er borgin að framkvæma í takti við hverfissskipulag og lætur þá líta út fyrir með verkum sínum að búið sé að framkvæma skv. hverfissskipulagi. Íbúar hafa því ekki verið vakandi fyrir því að borgin ætli sér að rífa upp nýja framkvæmd og byggja þar hús. Það er eins og borgin viti ekki sjálf hvað hún ætli að gera eftir nokkur ár, sturtandi milljónum í framkvæmdir sem standa svo bara í nokkur misseri. *Þessi tillaga gengur svo mikið á skjön við hverfissskipulagið að hún staðfestir virðingarleysi borgarinnar gagnvart íbúum og samþykktu hverfissskipulagi. Það er með ólíkindum að ný tillaga innifelur ekki í sér áframhaldandi rafmagnshleðslu fyrir bíla.* Mikið er af fjölbýlishúsum í nágrenninu þar sem getur verið takmarkað svigrúm til að koma upp rafmagnshleðslu. Til framtíðar hefði mátt sjá fyrir fjölgun á hleðslustaurum á þessum reit. Einnig hafa vafalaust einhverjir íbúar keypt sér rafmagnsbíl í þeirri trú að geta hlaðið bíl þarna í hverfinu, fáum skrefum frá heimili sínu. Það má líka færa rök fyrir því að **þessi skipulagstillaga sé gölluð og ætti að fara aftur í auglýsingu.** Hvergi í texta er gert grein fyrir því að það sé verið að falla frá þeirri samþykkt hverfissskipulags að reiturinn innihaldi bílastæði fyrir rafmagnshleðslu. Hvergi er fjallað um þá breytingu og hvaða þýðingu hún hefur. Þá er einnig sá galli að lýsing á “núverandi stöðu” er röng. Sagt er að nú sé á reitnum stórbílastæði, sem er rangt. Þannig var það fyrir nokkrum árum. Nú er þarna almennt bílaplan, ásamt hleðslustæðum. Sem sagt, aftur er verið að blekkja með því að dekkja núverandi stöðu og því er tillagan að lýsa rangri breytingu sem gerir hana líklegri til samþykktar. Myndir sem má finna hjá borginni sýna

núverandi stöðu einungis sem lokað stórbílastæði - auðvitað hljómar vel að byggja þar. En raunin í dag er auðvitað allt önnur. Þá má spyrja sig hvort það sé vistlegt fyrir fólk að búa í þessum byggingum sem eiga að rísa. Íbúðirnar eru umkringdar umferðargötum, stórum blokkum og þeirra bílastæðum. Skuggavarp er mikið og útsýnið út um gluggann ekkert nema óspennandi bílskúrar og bílastæði.

Umrædd skipulagstillaga USK25040244 : <https://skipulagsgatt.is/issues/2025/1022>

Í tillögu um breytingu við **Austurberg/Hraunberg - USK25040246** er *aftur farið gegn því hverfisSKIPULAGI sem fór í samráð fyrir mörgum árum*. Samt sem áður er vísað til þess samráðs til að rökstyðja þessa breytingu. Aftur er verið að vísa til þess sem var skrifað inn í hverfisSKIPULAGIð mörgum árum eftir samráð um stóru myndina. Ekkert samráð var um það sem ítarlega var skrifað inn í hverfisSKIPULAGIð mörgum árum síðar. Ákveðið byggingarmagn var þá skrifað inn en nú er sagt, líkt og í tillögunni um Krummahóla, að verið sé að skera niður byggingarmagn. Það sem var hins vegar í samráðinu um hverfisSKIPULAG var að hornið Austurberg/Hraunberg var merkt sem miðsvæði og þar átti að þróa einhverskonar torg. Og aftur er því þessi **tillaga gölluð og ætti að fara aftur í auglýsingu**. Hvergi er fjallað um þá breytingu að verið sé að breyta þessu horni úr miðsvæði í byggingarreit. Ekkert fjallað um þýðingu þess, eða hvers vegna nú sé verið að fara á skjön við samþykkt hverfisSKIPULAG. Það á því ekki að koma neinum á óvart að bygging á þessum stað komi fólk á óvart - engin slík hugmynd var uppi þegar samráð um hverfisSKIPULAG fór fram. Þá er þessi bygging sem teiknuð er í þessari tillögu á skjön við allt umhverfi sitt. Hún rímar engan vegin við önnur hús í hverfinu og passar engan veginn inn í götumynd Austurbergs. Hún mun standa þarna út úr öllu öðru. Hún eyðileggur alla víðsýni við gatnamótin og það er verulega slæmt fyrir öryggi vegfarenda. Þetta eru mjög flókin og umferðarmikil gatnamót, af bílum og fólk. Skert sýn mun ekki einfalda vegfarendum að fikra sig um gatnamótin, sem eru flókin vegna þess að Hraunberg og innkeyrsla inn á bílaplan FB eru ekki beint á móti hvort öðru.

Umrædd skipulagstillaga USK2504026 : <https://skipulagsgatt.is/issues/2025/1023>

Tillögur þessar eru allar á skjön við það sem fór fram í samráði um hverfisSKIPULAG Breiðholts. Framlagning þeirra og möguleg samþykkt á þeim er mikið virðingarleysi gagnvart öllu ferli hverfisSKIPULAGSINS sem og íbúum Breiðholts.

Guðlaugur Kr. Jörundsson
Breiðhýltingur og íbúi í Krummahólum

- Hrafnsumna Hyrrokkin Celeste Ross

Umsögn birt **11.08.2025**

Tek undir það sem önnur hafa sagt. Það er mjög skrítið að vilja byggja á þessari brekku. Ég fór líka yfir kynninguna á þessum plönunum sem sett voru fram fyrir 10 árum og sé að það er næstum ekkert talað um þetta svæði, sést bara hornið á áætlaðri byggingu á einni lítilli mynd. Ég set líka spurningamerki við það hversu vel þetta var kynnt fyrir íbúum breiðholts því ekkert af núverandi íbúum Austurbergs 28 virtist kannast við þessi plön, né hafa nýlegir íbúar verið upplýst um þau þegar íbúðir voru keyptar á þessum 10 árum sem þetta lá fyrir.

- [JPG](#)

[inbound1341493827924567191.jpg](#)

5

- R



Þétting - Hraunberg

Hugmynd að þéttingu með litlum fjölbýlishúsum á 3 hæðum sem mynda skjólgóð útirými. Þétting gæti numið 40 - 60 íbúðum.

Jósef Benjamín Guðmundsson

Umsögn birt **10.08.2025**

Bý í austurbergi 28 og þetta plan er stórfurðulegt.

Þetta lest eins og eitthvað draumóra plan sem hefur verið sett saman eftir eina göngu um hverfið af manneskju sem hefur aldrei eytt tíma hér.

Eins og bent hefur verið á þá er þessi brekka alls ekki stórt svæði og hugmyndin um að hafa einhverjar búðir á neðri hæðum er illa úthugsuð þar sem búðir plumma sig ekki vel hérna eins og tómu húsnæðin í hraunbergi og hólagarði sýna fram á.

Ekki er hægt að segja að þetta sé eitthvað sérlega grænt plan þar sem þið virðist vilja rífa burt trén sem eru hérna til þess að byggja upp þetta hús.

Þétting byggðar er góð en klikkað að reyna þetta byggð hér þar sem nú þegar er þéttbýlasta hverfi/svæði reykjavíkur.

4

Richard Alexander Allen

Umsögn birt **11.08.2025**

Ég hef nokkrar athugasemdir en ég tek undir það sem hin hafa sagt. Mér finnst furðulegt að eyðileggja grænu svæðin enn meira. En mínar athugasemdir eru þannig:

1. Fjarlægð frá lóðarmörkum (Austurberg 28)

Í tillögunni er gert ráð fyrir að aðalbyggingarreitur verði aðeins 2 metra frá lóðarmörkum við Austurberg 28.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012 er almennt gert ráð fyrir meira brunabili og birtufjarlægð nema sérstakar brunavarnir séu hannaðar og samþykktar.

Þessi nálægð getur haft veruleg áhrif á birtu, útsýni og aðgengi að nærliggjandi fasteign, auk þess að torvela viðhald og neyðaraðgengi.

2. Lóðarstærð og byggingarmagn

Lóðin er einungis 1.920 m² að flatarmáli, en gert er ráð fyrir þriggja hæða byggingu með bæði íbúðar- og atvinnurými.

Miðað við þetta litla landrými og mikla nýtingu verður lítið svigrúm til nauðsynlegra útisvæða, fráveitu- og drenkerfa, neyðar- og þjónustuaðgengis.

Slík þétting kallar á ítarlegar burðarpóls-, brunavarna- og aðgengishönnun til að uppfylla lög og reglugerðir.

3. Bílastæðafjöldi

Tillagan gerir ráð fyrir einu bílastæði á hverja 3+ herbergja íbúð auk tveggja gestastæða, alls aðeins 2 stæði miðað við 16 íbúðir.

Þetta er verulega undir hefðbundnum viðmiðum byggingarreglugerðar nema formleg undanþága sé veitt. Slíkt getur haft áhrif á nýtingarhæfi mannvirkisins og valdið auknu álagi á nærliggjandi götustæði.

4. Lofthæð bílastæðahúss

Jarðhæð bílastæðahúss er með lofthæð aðeins 2,5 m, sem gæti verið ófullnægjandi m.t.t. loftræstingar, viðhalds og aðkomu sérhæfðs búnaðar.

Byggingarreglugerð krefst þess að hæð sé næg til að tryggja öryggi og fullnægjandi aðgengi.

5. Skuggavarp á Austurberg 28

Skuggagreining sýnir að norðurhlið Austurberg 28 fær 0% sólarljós í meira en 2 klst. á sólstöðum.

Þetta gæti farið gegn markmiðum skipulagslaga um heilnæmt umhverfi og ásættanlega birtu í íbúðarhúsnæði.

6. Aðgengi og utanáliggjandi stigagangar

Tillagan gerir ráð fyrir utanáliggjandi stigagöngum sem geta verið óhentug vegna veðurverndar, snjóhreinsunar og aðgengis fyrir fatlað fólk.

Slíkt þarf að hanna í samræmi við ÍST 50 staðal um algilda hönnun.

Beiðni:

Með vísan til framangreindra atriða óska ég eftir að borgaryfirvöld endurskoði tillöguna með hliðsjón af ofangreindum reglugerðarákvæðum og framkvæmdaáskorunum, og að tryggt verði að byggingin uppfylli allar kröfur um brunavarnir, birtu, aðgengi, bílastæði og útisvæði áður en hún verði samþykkt.

Sædís Guðríður Þorleifsdóttir

Umsögn birt **28.08.2025**

Þéttingarstefna 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 í þeim nýju íbúðum sem reistar eru búa við skert lífsgæði.

Bara sorglegt að sjá hvernig fyrirhugað er Austurbergið komi til með að verða, húsum troðið á lítinn blett og alveg ofan í götu og gatan ekkert nema malbik með fjórum akreinum að því manni sýnist, spurning hvort þessar rauðu verði fyrir strætó.

9



Reykjavík, 10. febrúar 2026
USK25040246

Austurberg/Hraunberg – svar við athugasemdum eftir auglýsingu

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskiplag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á horni Austurbergs og Hraunbergs svæði um verslun og þjónustu VP14 – kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag, samþykkt í borgaráði 04 maí. 2022

Erindi var í kynningu frá 17.07.2025 til 28.08.2025

Athugasemdir bárust frá: Guðbjörg Hrafnhetta Ragnarsdóttir (27.07.2025), Helena Stefánsdóttir (24.07.2025), Daria Podenok (10.08.2025), Jósef Benjamín Guðmundsson (10.08.2025), Hrafnsunna Hyrrokkin Celeste Ross (11.08.2025), Richard Alexander Allen (11.08.2025), Helga Rún Guðmundsdóttir Veitur (27.08.2025), Guðlaugur Kristján Jörundsson (27.08.2025) og Sædís Guðríður Þorleifsdóttir (28.08.2025).

Athugasemdir íbúanna

Úrdráttur

Efnislegar athugasemdir er teknar saman í eftirfarandi: Íbúar mótmæla fyrirhuguðum byggingaráformum við Austurberg/Hraunberg. Þeir telja samráð ófullnægjandi, áformin ganga gegn hverfisskipulagi og rýra lífsgæði: skerða birtu, græn svæði, öryggi og þjónustu. Efast er um hagkvæmni verslunar, bílastæðalausnir og hönnun sem samræmist hvorki umhverfi né reglum. Beðið er um opið, raunverulegt samráð og endurskoðun/endur auglýsingu.

Umsagnir hafa verið flokkaðar í eftirfarandi þætti og svarað.

- Samráð
- Gróður og umhverfi
- Birtu skilyrði og skuggavarp
- Verslun og þjónusta
- Samfélagslegar áskoranir
- Framkvæmdartími
- Hönnun og staðsetning byggingar
- Lagnir
- Bílastæði og umferð

Samráð

Umsagnar aðilar gagnrýna Reykjavíkurborg fyrir að þetta byggð í Breiðholti án raunverulegs samráðs við íbúa. Íbúafundur í Austurbergi 28 er gagnrýndur fyrir að gefa íbúum tvenna slæma afarkosti og aðrir umsagnaraðilar segjast hafa verið ómeðvitaðir um áform borgarinnar. Gagnrýnt er að tillaga gangi gegn upphaflegu hverfisskipulagi sem fór í samráð og talið er að ranglega sé vitnað í það samráð til rökstuðnings. Hornið



Reykjavík



Austurberg / Hraunberg var skilgreint sem miðsvæði/torg í upphaflegu samráði, en nú gert að byggingarreit án sérstakrar umfjöllunar eða rökstuðning. Byggingarmagni var síðar bætt inn í hverfisSKIPulagið utan samráðs.

Svar

Vitnað er í samráðskýrslu hverfisSKIPulagsins um borgarhluta 6 – Breiðholti, sem gefin var út af Reykjavík, 20. Desember 2019

Við mótun á tillögum að hverfaskipulagi fyrir hvern hverfis hluta í Reykjavík var farið í viðamiklað samráð við eftirfarandi hópa.

- Íbúa og hagsmunaaðila í hverfunum
- Stjórnsýslu Reykjavíkurborgar, þ.m.t. einingar og svið sem bera ábyrgð fyrir hverjum málaflokki
- Aðrir hagsmuna aðilar.

Auk þess var hverfisSKIPulagið kynnt og rætt við fjölda annarra aðila : fulltrúa fjölmennningar, eldri borgara, grunnskóla, framhaldsskóla fulltrúa fjölmennningar, eldri borgara, grunnskóla, framhaldsskóla og fulltrúa frá háskólum o.fl. Þess ber að geta að á meðan á vinnunni við hverfisSKIPulag í fjórum borgarhlutum stóð yfir voru haldnir um 300 fundir og samráðsviðburðir, en u.þ.b. fjórðungur þessara viðburða tengjast hverfisSKIPulagi Breiðholts með beinum og óbeinum hætti.

Fjöl sóttur íbúafundur var haldinn í Fellaskóla miðvikudaginn, 22. apríl 2015. Þar flutti Dagur B. Eggertsson borgarstjóri ávarp og fór yfir viðhorf íbúa til þjónustunnar í hverfinu, fyrirhugaðar framkvæmdir og skóla- og frístundasamfélagið í Breiðholti í heild sinni. Ævar Harðarson kynnti hverfisSKIPulag í Breiðholti. Þess bera að geta að borgarstjóri færði skrifstofu sína í menningarmiðstöðina Gerðuberg í tvær vikur, frá 20. apríl til 1. maí, sem hluta af því að kynna hverfisSKIPulag Breiðholts.

Skipulagsfulltrúar áttar sig á því að langur tími hefur liðið síðan þetta samráð átti sér stað og voru því haldnir fundir með íbúum einstakra hverfiskjarna í Breiðholti síðast liðið sumar.

23. Júní 2025 héldu starfsmenn Reykjavíkurborgar húsfund með íbúum Austurbergs 28 til að kynna fyrir þeim umtalaða deiliskipulagsbreytingu á HverfisSKIPulagi.

Gróður

Umsagnaraðilar hafa áhyggjur af gróðri á lóðinni og að þak bílastæðahús sé ekki vistvænt til gróðursetningar. Umsagnaraðilar hafa einnig áhyggjur af trjágróðri sem mun eyðileggjast á framkvæmdartíma.

Svar

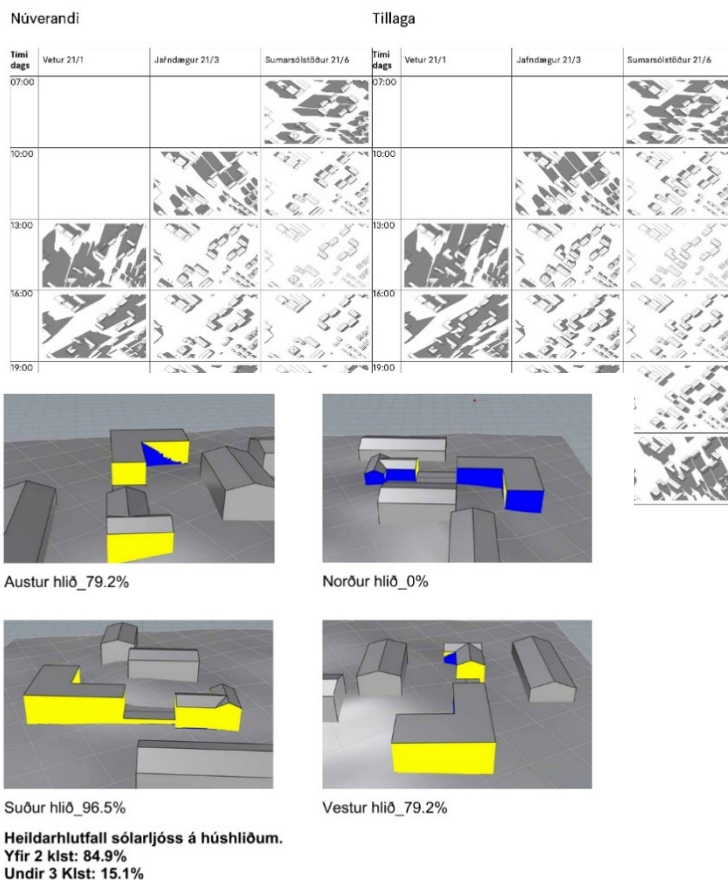
Þó svo að umtalað svæði sé gróið heyrir það ekki undir grænt svæði í aðalskipulagi og er ekki nýtt sem slíkt. Óbyggt svæði þar sem trjágróður og grasflatir hafa fengið að vaxa verður óhjákvæmilega fyrir raski við framkvæmd. Umtöluð deiliskipulagsbreyting leggur þó áherslu á mótun garðrýmis ofan á bílastæðahúsi og gert er ráð fyrir að garðrými Austurbergs 28 framlengist og mun því nýtast betur sem slíkt.

Birtuskilyrði og skuggavarþ

Umsagnaraðilar efast um að gerðar hafa verið faglegar skugga og birtugreiningar á lóð og nærliggjandi byggð. Skuggagreining sýnir að norðurhlíð Austurbergs 28 fær 0% sólarljós í meira en 2 klukkustundir á sólstöðum.



Reykjavík



Svar

Á mynd 1 _skuggavarp, sjást skuggavarps útreikningar á nærliggjandi byggð fyrir og eftir tillögu. Útreikningarni eru þeir sömu og eru á uppdrætti deiliskipulagsbreytingar sem um ræðir.

Mynd 1 _skuggavarp

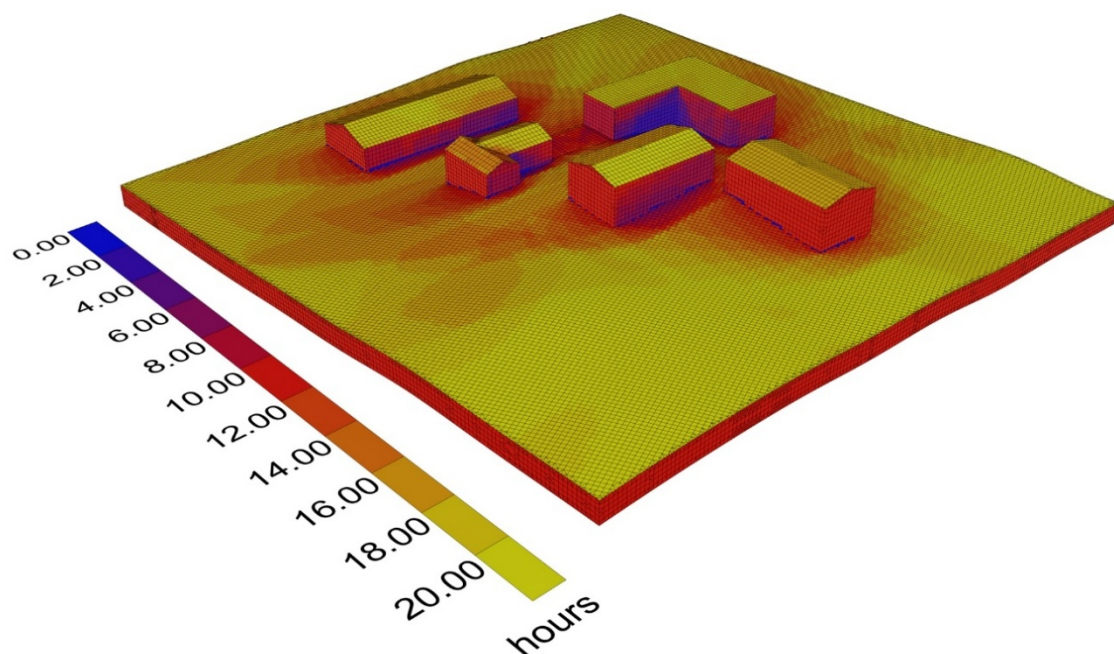
Á mynd 2 _sólarljós á húshliðum sem umsagnar aðili vitnar í má sjá að norðurhlið nýbyggingar fær ekki beint sólarljós í yfir tvo tíma á dag. Útreikningar miðast þó við jafndægur 21. mars en ekki sumarsólstöður 21. Júní líkt og umsagnaraðili bendir á.

Mynd 2 _sólarljós á húshliðum.

Á mynd 3 _klukkutímar af sólarljósi_ má sjá að útreikningar sýna að norður hlið byggingar fær á bilinu 3 – 12 klukkustundir af sólarljósi yfir 24 klukkutíma á sumarsólstöðum.



Reykjavík



Mynd 3_klukkutímar_af_sólarljósi

Verslun og þjónusta

Umsagnaraðilar hafa litla trú á verslun og þjónustu rýmum á jarðhæð þar sem mörg sambærileg rými í nágreninu standa tóm. Annar umsagnar aðili telur að þéttingaráform í Breiðholti muni skerða þjónustu við íbúa.

Svar

Samkvæmt HverfisSKIPULAGSsuppdrætti er svæðið skilgreint sem Miðsvæði í aðalskipulagi. (Því hefur þó ekki verið breytt í skipulagssjá borgarinnar þar sem svæðið heyrir en þá undir Íbúðarbyggð.) Samt sem áður samræmist hönnun skipulags báðum svæðum þar sem annarsvegar íbúðarbyggð. þar sem er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Sem og miðsvæði sem skilgreinist sem kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum. Þó svo þjónusturými í hverfinu séu tóm þá sé borgin að horfa á skipulagið til lengri tíma þar sem hægt verður að skapa félagslega virkni og auka þjónustu við íbúa. Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu íbúða fyrir eldri borgara á svæðinu í tengslum við þjónustumiðstöð og bæta þannig nýtingu innviða og styrkja torgmyndun á svæðinu. Almennt var vel tekið í hugmyndirnar og svæðið talið heppilegt fyrir íbúðir eldri borgara. (vitnað í bls. 64, kafla: Helstu niðurstöður samráðs, Skýrsla HverfisSKIPULAGS Reykjavíkur Borgarhluti 6. Breiðholti.)





Samfélagslegar áskoranir

Umsagnaraðili hefur áhyggjur af mögulegri aðsókn áfengisneytenda og heimilislausra í bílastæðahús og telur tillögu fela í sér öryggisskerðingu fyrir íbúa Austurbergs.

Svar

Útfærsla bílastæðakjallara er ekki unnin á þessu stigi heldur þegar lengra er gengið á hönnunarferlið. Þó er vitað að bílageymsla þarf að vera opin vegna reglna um aðgengi hreyfihamlaða.

Framkvæmdartími

Umsagnaraðili vinnur heima og óttast skerðingu á lífsgæðum, truflun á vinnu og þar með tekjuskurðingu vegna áreitis á framkvæmdartíma.

Svar

Varðandi áreitis á framkvæmdartíma þá mun framkvæmdum alltaf fylgja eitthvert rask á meðan þær standa yfir en framkvæmdaaðili þarf að uppfylla kröfur um öryggi á vinnuvæði á grundvelli byggingarreglugerðar, reglur um hávaða samkvæmt hávaðareglugerð nr. 724/2008 og einnig þeim kröfum sem vinnueftirlitið setur.

Hönnun og staðsetning byggingar : Umsagnaraðili hefur áhyggjur af staðsetningu byggingarreits sem er staðsettur 2 metrum frá næstu lóðarmörkum og mun hafa áhrif á birtuskilyrði og aðgengi að nærliggjandi byggingu. Umsagnaraðili bendir einnig á brunabil milli bygginganna og vitnar í skipulagslög nr. 123/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012. Hönnun fyrirhugaðrar byggingar samræmist ekki öðrum byggingum í hverfinu.

Umsagnaraðili bendir á að lofthæð bílastæðahúss sé aðeins 2.5 metrar og gæti því verið ófullnægjandi m.t.t. loftræsingar, viðhalds og aðkomu sérhæfðs búnaðar.

Svar:

Venjulega er lágmarks fjarlægð byggingarreits frá næstu lóðarmörkum 2 metrar í þéttbýli, en það getur verið breytilegt eftir byggingarstíl og í samræmi við sérstök skilyrði í skipulagi hvers hverfis fyrir sig. Í umtalaðri deiliskipulagsbreytingu hefur aðalbyggingarreitur verið minnkaður frá upprunalegur samþykktu deiliskipulagi. Þetta er gert til þess að aðlagða byggingarreitinn að landhalla sem og til að nýta svæði sem best. Almenn gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum og aðgengi sé tryggt að nærliggjandi byggð.

Samkvæmt byggingarreglugerð á Íslandi þarf lofthæð í bílastæðahúsi fyrir íbúðarhús almennt að vera a.m.k. 2,4 metrar. Þetta tryggir að nægt rými sé fyrir venjulegan bíl og aðgengi að þeim. Þó eru gerðar meiri kröfur fyrir stæði hreyfi-hamlaða og miðast þar við 2.6 metra fría lofthæð, svo stærri bílar og ferðaþjónustubílar geti notað þau. Skipulagsfulltrúi þakkar fyrir umsögn og breytingar verða gerðar á skipulagi.

- *Breytingar hafa verið gerðar á skipulagsuppdrætti þar sem lofthæð bílageymslu hefur verið aukið úr 2.5 metrum í 2.6 metra.*

Skipulagslög nr. 123/2020 eru lög á Íslandi sem hafa það að markmiði að stuðla að skipulagi lands, byggðar og umhverfis. Með lögunum er tryggt að skipulag sé í samræmi við almenna hagsmuni og að íbúar og aðrir hagsmunaaðilar hafi möguleika á að koma að ferlinu. Eins og fram hefur komið hefur það verið gert í gegnum samráðsferli



hverfiskipulagsins. Lögin kveða einnig á um skipulagningu á nýjum byggingum og í lögunum er gert ráð fyrir að skipulag skuli taka mið af öryggispáttum, þar á meðal brunavörnum. Mikilvægt að tryggja að bil sé á milli bygginga til að hindra útbreiðslu elds og til að auðvelda aðgengi að þeim sem koma að slökkvistarfi.

Í Reykjavík eru reglur um bil á milli bygginga fyrst og fremst settar fram í aðalskipulagi borgarinnar og byggingarreglugerð. Þessar reglur eru hannaðar til að tryggja öryggi, aðgengi og aðgengi að náttúru og birtu.

Almennt séð eru reglur um bil á milli bygginga þær að séu lágmarki 2,5 metrar á milli bygginga, en þessi fjarlægð getur verið breytileg eftir tegund bygginga, hæð þeirra og notkun.

Samkvæmt deiliskipulagsupprætti er aðalbyggingarreitur meira en 15 metrum frá næstu aðliggjandi byggingu og er mat skipulagsfulltrúa að staðsetning nýbyggingar stuðli ekki að aukinni brunahættu.

Lagnir: Fram og bakrás hitaveitu liggur í stökk í gangstétt við lóð. Lega þeirra er óviss og er óinnmæld á upprætti: Hætta er á raski/skemmdum ef grafið er of nærri eða undan stökknum. Einnig er bent á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimalagna og benda á að nauðsynlegt er aðkoma lagna sé tryggð.

Svar

Veitur hafa hug á að endurnýja hitaveitulagnirnar sem eru í stökknum samhliða uppbyggingu reitarins og þá þyrfti ekki að hafa áhyggjur af stökknum á framkvæmdatíma og þarf ekki að innmæla sérstaklega.

Bílastæði og umferð: bent er á að tillagan geri ráð fyrir einu bílastæði á hverja 3+ herbergja íbúð auk tveggja gestastæða. Skortur á bílastæðum mun skerða þjónustu við íbúa hverfisins.

Svar.

Fjöldi bílastæða í deiliskipulagsbreytingu skal vera samræmi við „Bíla- og hjólastæða stefnu Reykjavíkur og áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur“ Þar er Reykjavík skipt upp í svæði I og svæði II. Umtöluð deiliskipulagsbreyting heyrir undir svæði I og miðast því fjöldi bílastæða við meðfylgjandi töflu úr aðalskipulagi (sjá mynd 4). Fjöldi herbergja hvernar íbúðar hefur ekki verið ákveðin en gert er ráð fyrir allt að 16 bílastæðum í bílageymslu eins og sýnt er á útskýringarmyndum á bls. 2 í deiliskipulagsbreytingu. Það þýðir að fjöldi bílastæða verði í hámarki samkvæmt kröfu um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík



Reykjavík



Tafla 1 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI		(stæði/íbúð)				
Fjölbýllis/érbyllí ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannalíbúðir ²	1-2 herbergi	0	0,2	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,4	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimilí ³	Míða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal mæla hverju sinni.					

Mynd 4_Tafla_Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

Niðurstaða

- *Komið er til móts við athugasemd um hámarks lofthæð í bílageymslu og hefur deiliskipulagsuppdráttur verið uppfærður þar sem lofthæð fer úr 2,5 metrum í 2.6 metra.*
- *Bætt hefur verið skilmálum um heimalagnir samkvæmt leiðbeiningum frá Veitum*
- *Að öðru leiti er lagt til að erindið verði samþykkt.*

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hjördís Sóley Sigurðardóttir
deildarstjóri



Reykjavík