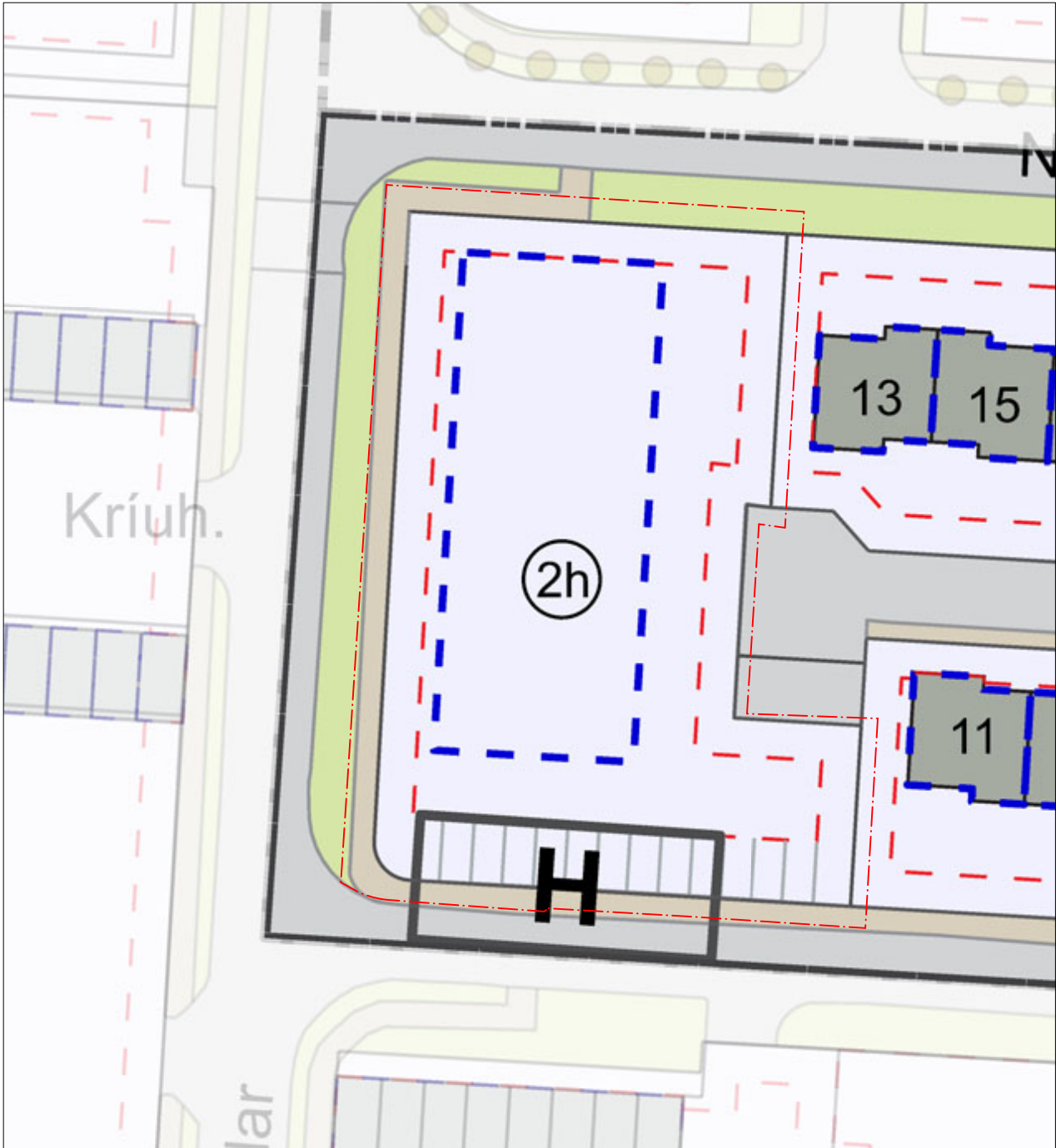
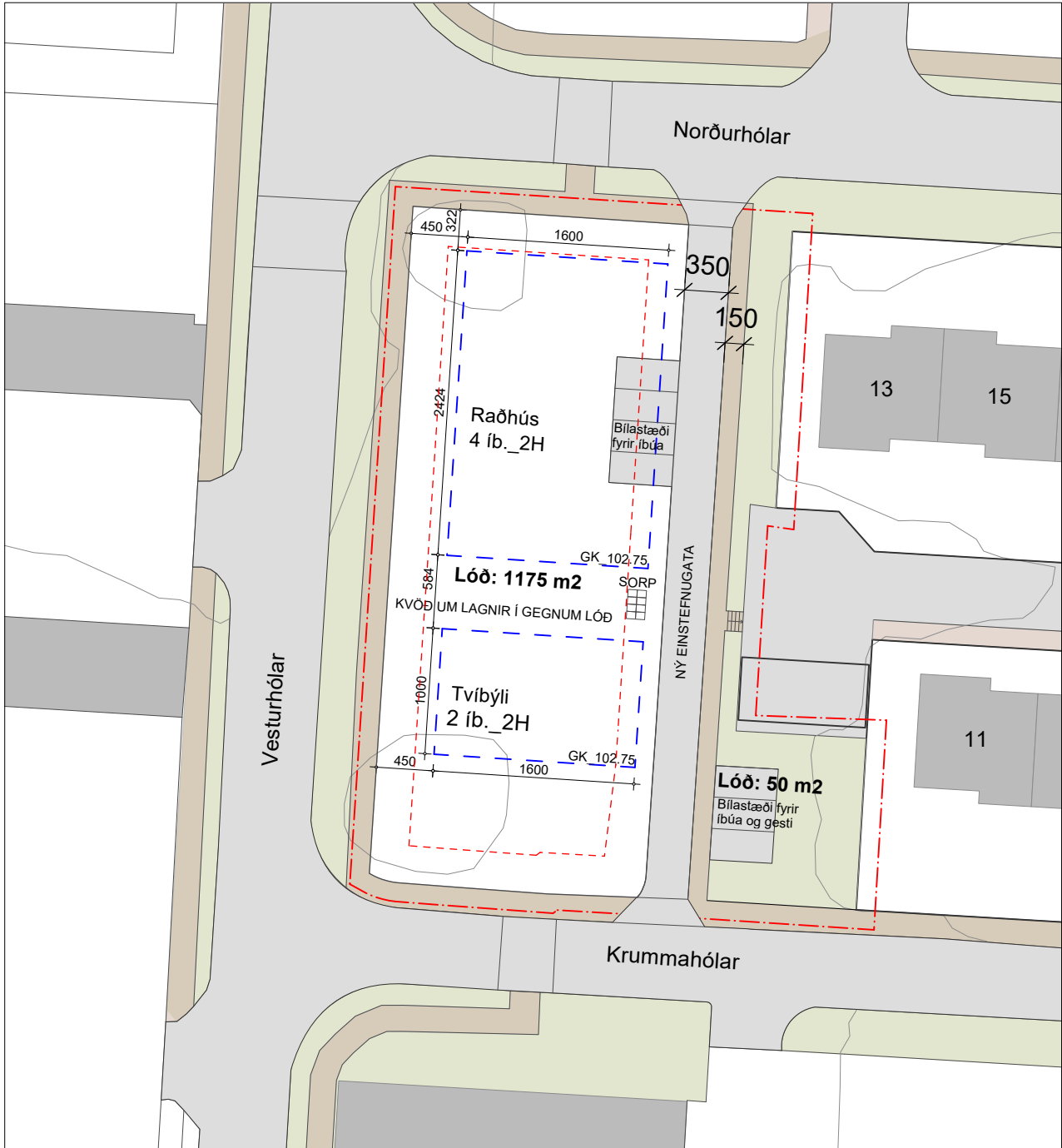


Breyting á deiliskipulagi / hverfisskipulagsuppráttur 6.3.3.ÍB. Ný íbúðarlóð við Krummahóla.



Gildandi deiliskipulag / hverfisskipulagsuppráttur, hlutamynd. Samþykkt í borgarráði 04.maí.2022. mkv. 1:500



Breytt deiliskipulag. mkv. 1:500

GREINARGERÐ

Aðkoma að lóðinni er frá Krummahólum. Lóðin afmarkast af raðhúsabyggð austanmegin, einbýlishúsabyggð við Norðurhóla norðanmegin, fjölbýlishúsum við Krummahóla sunnanmegin og Vesturhólum vestanmegin og með fjölbýlishúsum við Kríuhóla.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LÓÐAR VIÐ KRUMMAHÓLA.

_Lóð er minnkuð og einstefnugötu með aðkomu frá Krummahólum komið fyrir. Göngustígar verða meðfram vegi.

_Byggingarmagn er minnkað og byggingarreitir verða tveir í stað eins vegna kvaða um lagnir sem liggja í jörðu og ganga í gegnum byggingarlóð. Frá skólplögn skal vera 2,5 m í hvora átt sem ekki má byggja á.

_Íbúðir á lóð verða við breytingu alls 6 í stað 12. Raðhús með alls 4 íbúðum og tvíbýlishús með alls 2 íbúðum. Íbúðir skal hanna sem tilliti til fjölskyldna með herbergjafjölda á bilinu 3-5. Sjá nánar um byggingarmassa í skýringarmyndum.

_Bílastæði skulu vera í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Lóðin er á svæði 1 og samkvæmt því er hámark eitt bílastæði fyrir hverja íbúð ásamt einu stæði sem er ætlað gestum og er í sameign allra íbúa lóðarinnar.

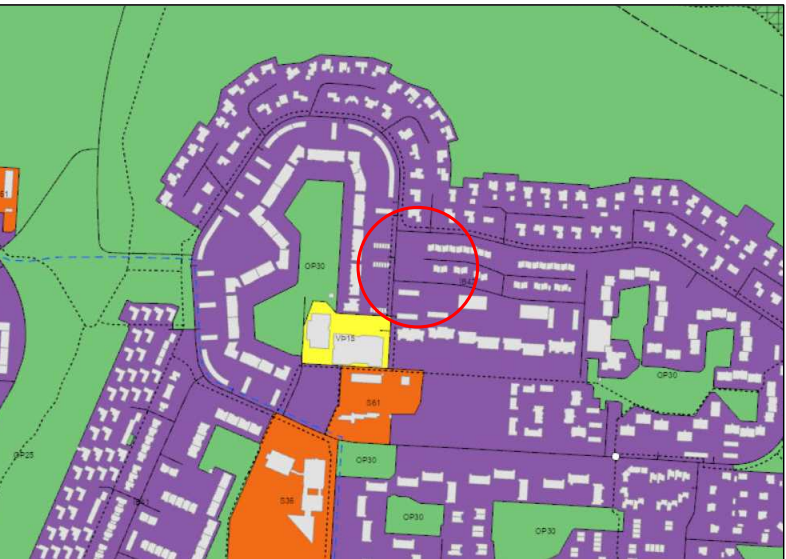
_Sorp fyrir allar íbúðir er í sameiginlegu sorpskýli á lóð á milli byggingarreita.

SKILMÁLAR: Lóð og vistvænar áherslur

Lóðarstærð verður 1225,0 m2 sem afmarkast af tveimur lóðarskikum. Íbúðarhúsalóð 1175,0 m2 að stærð auk 50,0 m2 lóðarskika með þremur bílastæðum. Lóð skal vera að mestum hluta gegndræp. Dvalarsvæði á lóð skulu ekki vera undir 35% heildar m2 lóðar. Tryggja skal að lágmarki sama líffræðilega fjölbreytileika á lóð og var fyrir framkvæmdir. Við landmótun á lóð skal nýta jarðefni sem fyrir er á lóðinni þannig að sem minnst jarðefni sé ekið burt. Garðrými til suðurs/vesturs sem tilheyrir hverri íbúð fyrir sig skal vera næst byggingum á neðri hæð og runnar afmarka svæði milli garða og sameiginlegs rýmis annars vegar og sameiginlegs rýmis og gangstétta hins vegar. Sjá dæmi í skýringarmyndum.

SKILMÁLAR: Hönnun, hæðir og vistvæni

Bygginar eru tveggja hæða, GK neðri hæðar: 00.15 en við gerð mæli- og hæðarblaða er svigrúm uppá +/- 0.3m vegna aðlögunar á landi. Þak skal vera með 10-15°halla. Hámarksþakkóti er 7.3 m yfir inngangskóta. Byggingarefni og/eða klæðning neðri og efri hæða skal ekki vera eins til að mæta betur mælikvarða nærliggjandi raðhúsa. Einnig eru byggingarmassar neðri og efri hæðar brotnir upp í sama tilgangi, sjá skýringarmyndir og skilmála um húsagerðir. Við efnisval á byggingarefni og klæðningum skal velja efni sem eru umhverfisvæn og stuðla að sem minnstri kolefnislosun sem völ er á.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STAÐSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Hús / byggingar
- Byggingarreitur, sjá skilmála
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Grænt svæði
- Bílastæði
- Gangstéttir / göngustígar
- Götur

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_____.

BREYTINGAR

24.02.2026_ Botnlangagötu hefur verið breytt í einstefnugötu.
24.02.2026_ Göngustíg hefur verið komið fyrir við hlið einstefnugötu.
24.02.2026_ Göngustígur norðan við Norðurhóla framlengdur að einstefnugötu.
24.02.2026_ Bætt hefur verið við tröppum við göngustíg milli lóða við Krummahóla.

Deiliskipulagsbreyting
Hverfissskipulag 6.3.3.ÍB
Krummahólar



SKILMÁLAEGING: 6.3.3.ÍB
DAGS: 20.06.2025
MÁLNR: USK25040244
TEIKN.NR: 1
MKV. BLAÐAST: 1:500@A2

Unnið af: Húsnæðisáskasteymi Reykjavíkur.
Hjördis Sóley Sigurðardóttir / Ólavía Rún Grímsdóttir

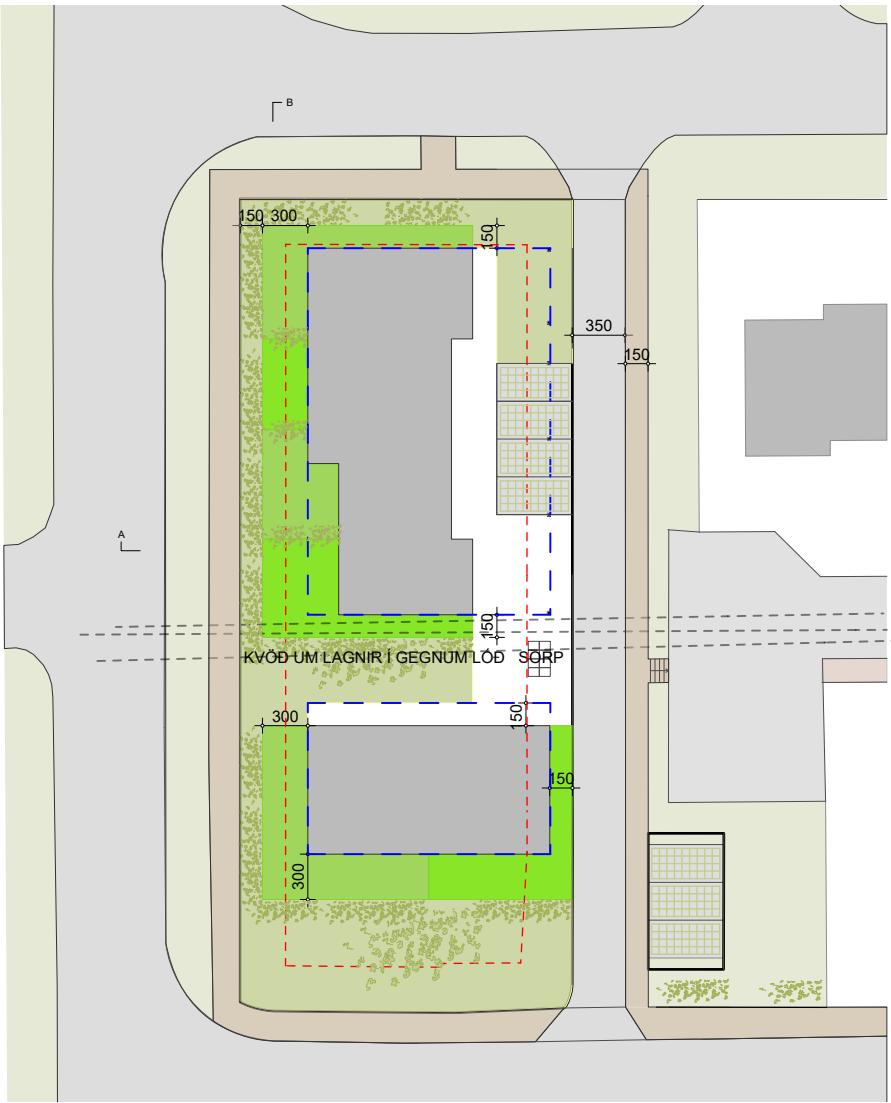
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.
Sími: 411 1111
Netfang: skipulag@reykjavik.is

Gildandi hverfissskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.3.

Breyting á deiliskipulagi / hverfisskipulagsuppdráttur 6.3.3.ÍB. Ný íbúðarlóð við Krummahóla.

SKÝRINGAR

- Neðri hæð bygginga
- Efri hæð bygginga
- Grænt svæði, sameign íbúa
- Garðrými sem tilheyrir íbúð
- Bílastæði, gegndræpt yfirborð
- Runnar sem afmarka rými milli gangstéttar og lóðar og grænna svæða í sameign og íbúðagarða



Skýringarmynd_neðri hæð

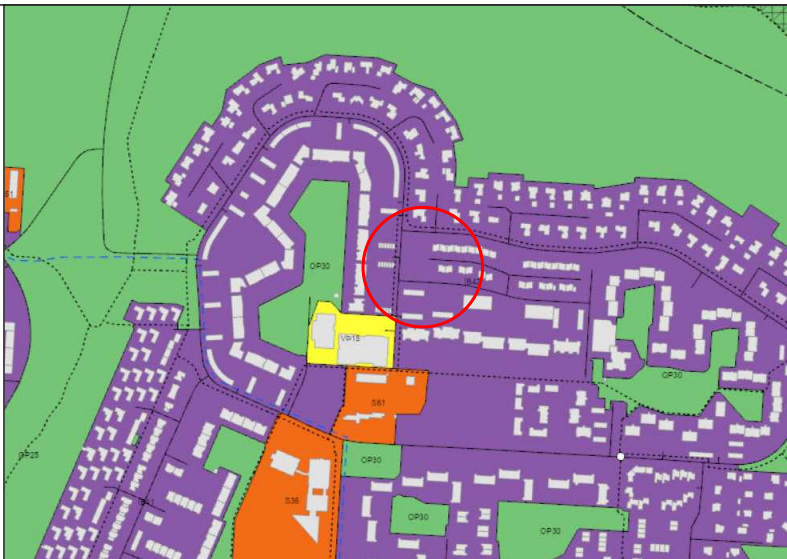


Skýringarmynd_efri hæð

SKILMÁLAR_Húsagerðir

Raðhúsabyggð skal inndregin á neðri hæð og þar myndast rými fyrir innganga í íbúðir og bílastæði byggingarreits. Efri hæð byggingar myndar skjól fyrir innganga og bílastæði. Dýpt efri hæða er mest 14 m og uppbotr skal vera á einum stað á efri hæð sambærilegt skýringarmynd 2.hæðar til að móta mannlegri og fíngerðari byggingu, sjá skýringarmyndir.

Tvíbýlishús skal einnig vera inndregið að hluta eða öllu leiti á neðri hæð að norðanverðu til að móta innganga að lágmarki um 1.5 m. Byggingarmassi efri hæðar skal ná út í byggingarreit að norðanverðu sem myndar þá skyggni fyrir aðkomur neðri hæðar. Efri hæð skal vera inndregin til suðurs/vesturs að hluta eða öllu leiti þar sem svalir nýta þakrými neðri hæðar að lágmarki 2 m að dýpt, sjá skýringarmyndir til viðmiðunar.



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040. STADSETNING SVÆÐISINS

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____.

BREYTINGAR

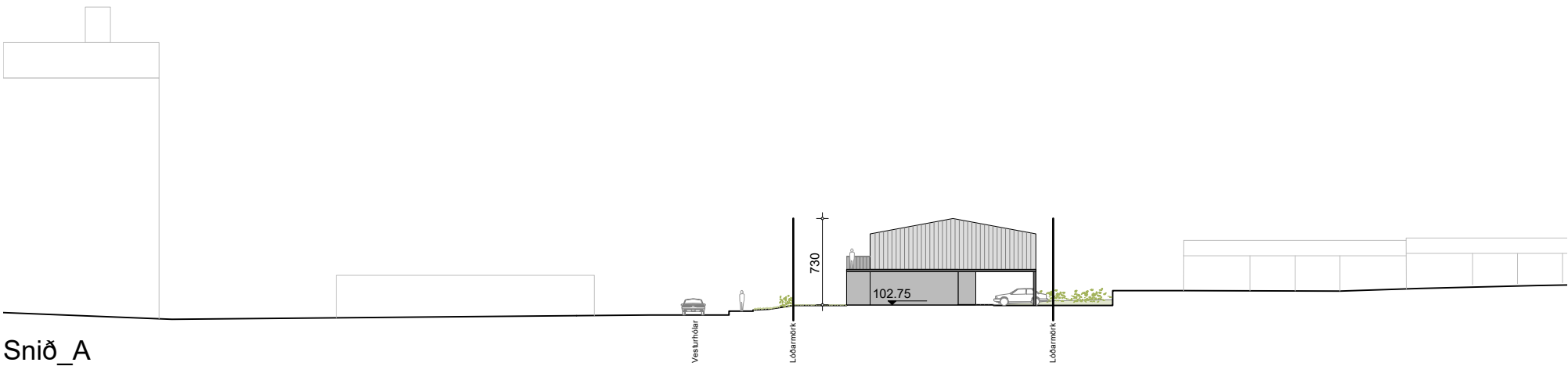
24.02.2026_ Botnlangagötu hefur verið breytt í einstefnugötu.
24.02.2026_ Göngustig hefur verið komið fyrir við hlið einstefnugötu.
24.02.2026_ Göngustigur norðan við Norðurhóla framlengdur að einstefnugötu.
24.02.2026_ Bætt hefur verið við tröppum við göngustig milli lóða við Krummahóla.

Deiliskipulagsbreyting
Hverfissskipulag 6.3.3.ÍB
Krummahólar

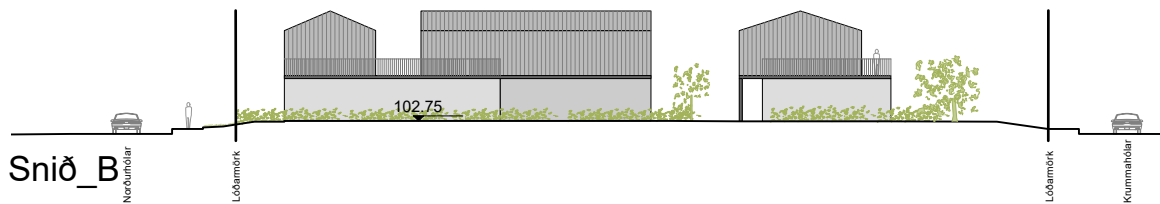
SKILMÁLAÆNING: 6.3.3.ÍB
DAGS: 20.06.2025
MÁLNR: USK25040244
TEIKN.NR: 2
MKV. BLÁDAST: 1:500@A2

Unnið af: Húsnæðisáttaksteymi Reykjavíkur.
Hjördis Sóley Sigurðardóttir / Ólavia Rún Grímsdóttir

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



Snið_A



Snið_B



Fjarvíddarmynd sem sýnir dæmi um útfærslu á uppbyggingarreit



Fjarvíddarmynd sem sýnir dæmi um útfærslu á uppbyggingarreit

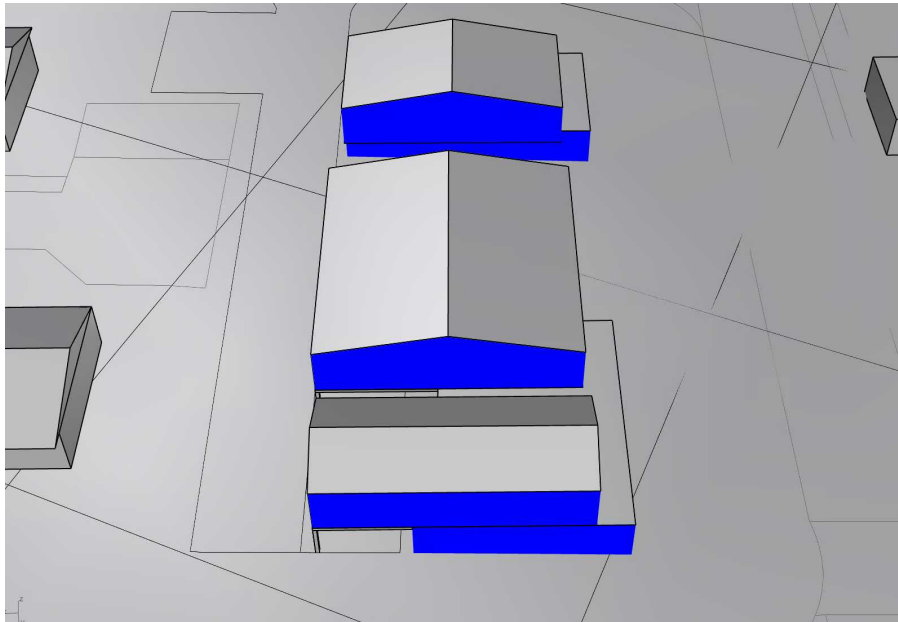
Breyting á deiliskipulagi / hverfisskipulagsuppdráttur 6.3.3.ÍB. Ný íbúðarlóð við Krummahóla.

SKUGGAVARPSMÆLINGAR

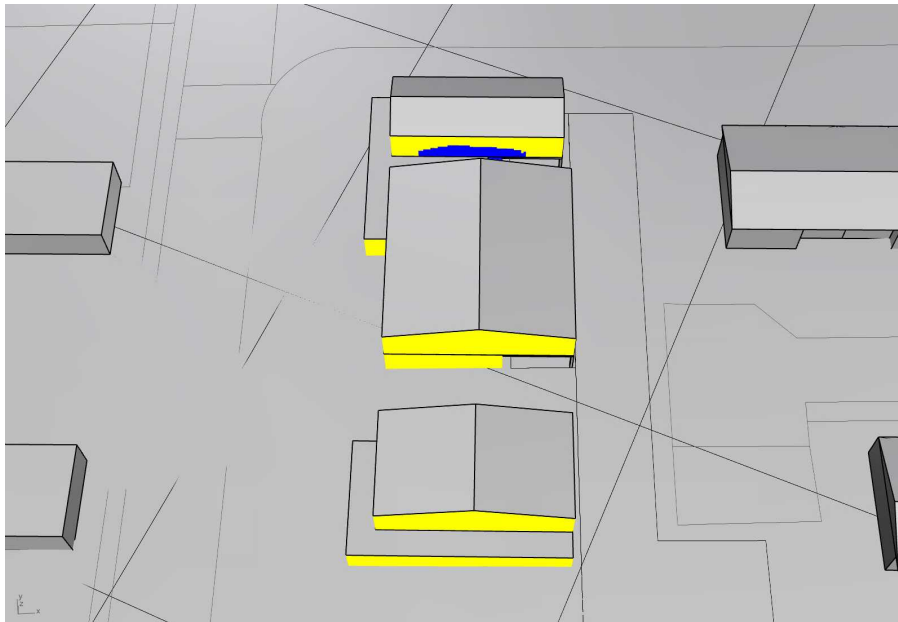
NÚVERANDI			
Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

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

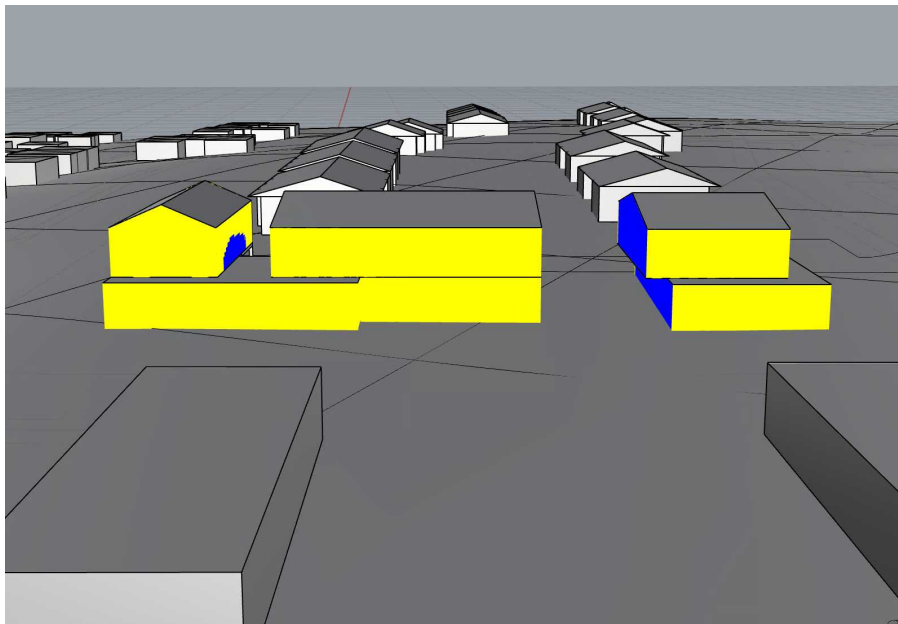
SÓLSKINSMÆLINGAR FYRIR HLIÐAR BYGGINGA



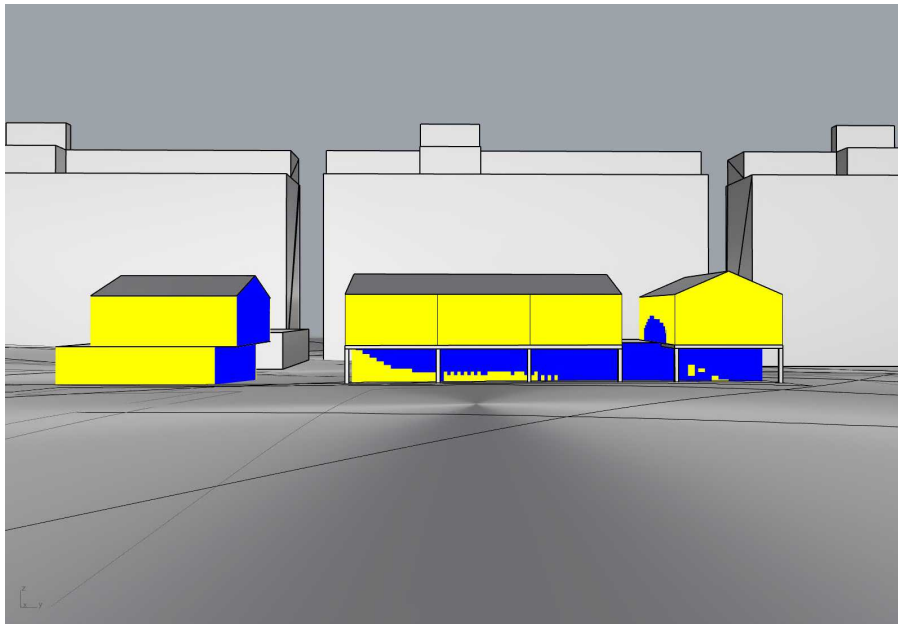
Norðurhlið bygginga



Suðurhlið bygginga

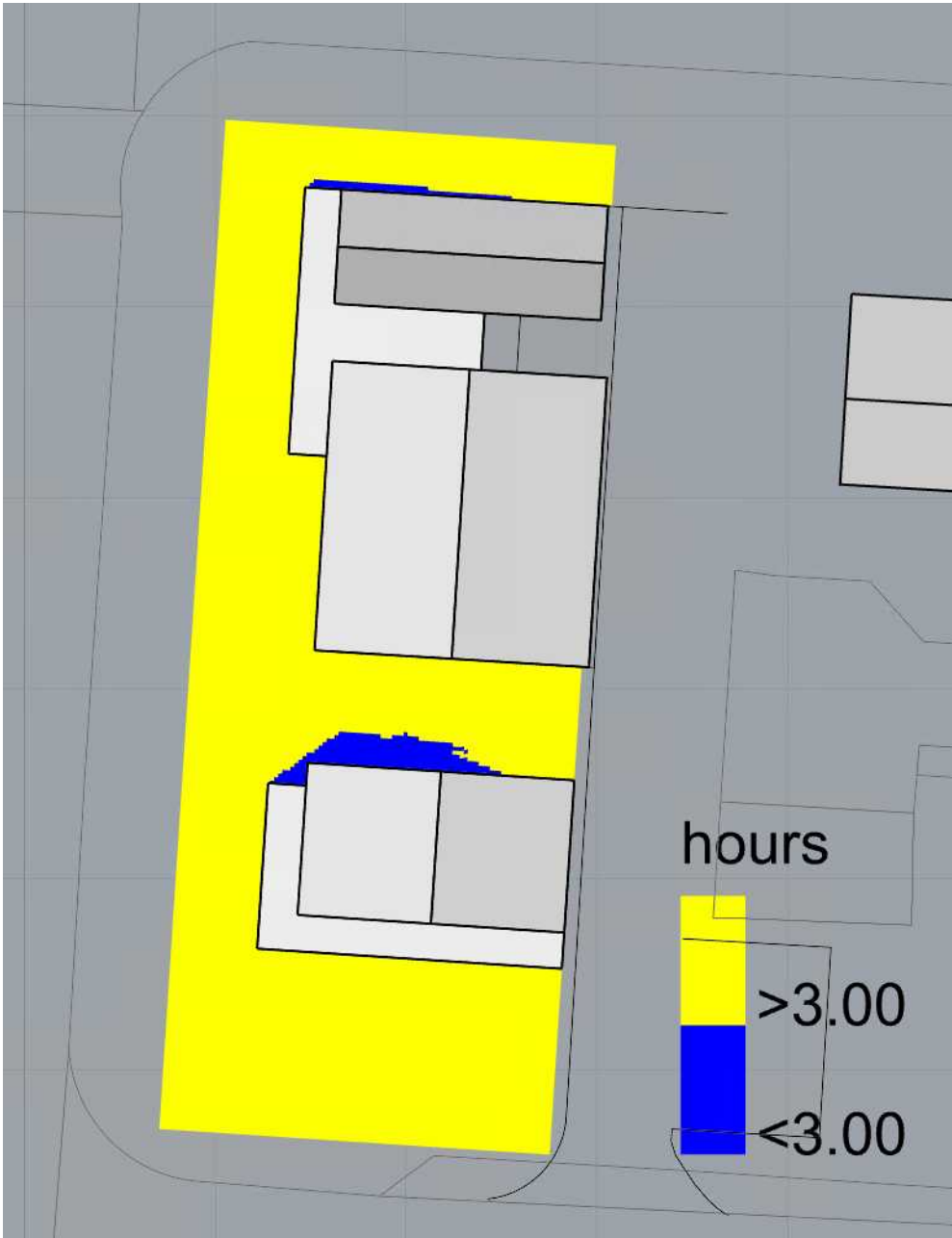


Vesturhlið bygginga

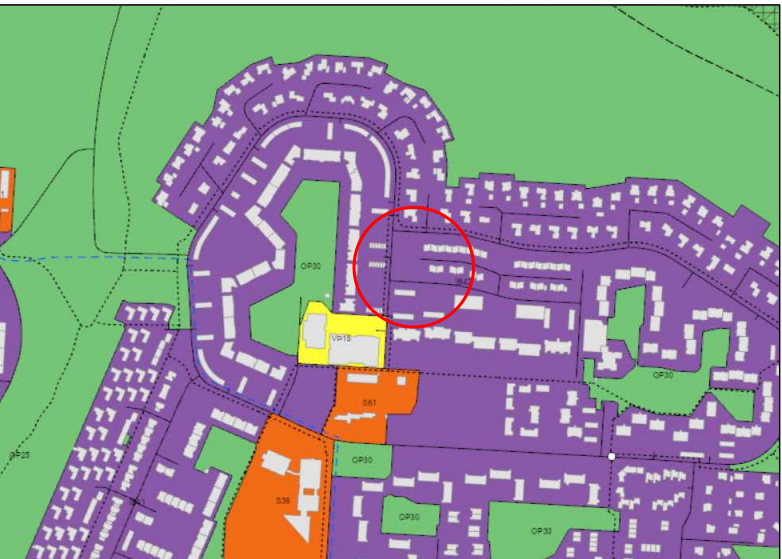


Austurhlið bygginga

SÓLSKINSMÆLINGAR / DVALARSVÆÐI Á LÓÐ



Heildarhlutfall dvalarsvæða:
Yfir 3 klst: 93.3%
Undir 3 klst: 6.7%



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040.
STAÐSETNING SVÆÐISINS

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____.

BREYTINGAR

24.02.2026_ Botnlangagötu hefur verið breytt í einstefnugötu.
24.02.2026_ Göngustígur hefur verið komið fyrir við hlið einstefnugötu.
24.02.2026_ Göngustígur norðan við Norðurhóla framlengdur að einstefnugötu.
24.02.2026_ Bætt hefur verið við tröppum við göngustíg milli lóða við Krummahóla.

Deiliskipulagsbreyting
Hverfis­skipulag 6.3.3.ÍB
Krummahólar

SKILMÁLAEINING: 6.3.3.ÍB
DAGS: 20.06.2025
MÁL­SNR: USK25040244
TEIKN.NR: 3
MKV. BLAÐAST: @A2



Unnið af: Húsnæðisá­stak­steymi Reykjavíkur.
Hjördis Sóley Sigurðardóttir / Ólavia Rún Grímsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.
Sími: 411 1111
Netfang: skipulag@reykjavik.is

Veitur

Helga Rún Guðmundsdóttir

Umsögn birt **14.08.2025**

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

4

Ásgeir Atlason

Umsögn birt **19.08.2025**

Er á móti frekari þéttingu á þessu svæði. Sérstaklega þar sem hún fórnar grænum svæðum, bílastæðum og útsýni núverandi íbúa. Það hefur sýnt sig annarstaðar á höfuðborgarsvæðinu að ofþétting er til hins verra. Gott dæmi má nú finna í vesturbænum þar sem þéttingin andspænis JL húsinu, hefur ekki selst ekki vel og gert hverfið óþægilegra fyrir núverandi íbúa.

Birgir Óli Konráðsson

Umsögn birt **28.08.2025**

Mig langar bara til að segja að ég er algjörlega á móti þeim framkvæmdum sem lagt er upp með. Það er verið að þrengja að íbúum fjölbílishúsa í grenndinni og fækka stæðum í hverfi þar sem stæði við allar blokkir eru þétt setin og bæta við íbúðum án þess að gera ráð fyrir að stæði séu næg fyrir íbúa þeirra íbúða. Fólkið sem býr í hverfinu má ekki gjalda fyrir framkvæmdirnar og það eru takmörk fyrir hve hægt er að þrengja að fólki.

13

Elín Sigurðardóttir

Umsögn birt **27.08.2025**

Mér og fleiri íbúum í Krummahólum 10 finnst þetta ekki skynsamleg áform. Það eru margar háar blokkir umhverfis þetta bílastæði og ég sé ekki að þarna yrði gott að búa. Það er líka umtalsverð umferð þarna fram hjá að þjónustukjarnanum í Hólagarði. Þarna hafa verið sett hleðslustæði sem ég hef ekki betur sem en að íbúar í hverfinu nýti sér enda hafa ekki allir laus stæði / fjárhagslegt bolmagn til þess að koma upp hleðslustæðum við blokkirnar.

Framkvæmdir þarna myndu skerða lífsgæði íbúa í hverfinu með hávaða og umferð vinnuvéla á framkvæmdatíma. Umferð vinnuvéla eykur hættu fyrir börnin sem eru á ferðinni um hverfið og fara þarna fram hjá á leið til skóla og annarra íbúa sem þarna fara fram hjá á leið með börn á leikskólana tvo, Suðurborg og Hólaborg sem eru þarna steinsnar frá, eða til að sinna sínum daglegu erindum í Hólagarði. Íbúar í húsi sem þarna myndi rísa myndu síðan nýta sé önnur bílastæði sem eru í hverfinu og auka þannig á bílastæðavanda í hverfinu.

Það liggur því fyrir að þessi skipulagsbreyting er ekki fyrir íbúa hverfisins sem hafa valdið sér að búa í grónu hverfi og hafa ekki áhuga á byggingaframkvæmdum sem eyðileggja skipulag hverfisins.

8

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 lýsing á núverandi stöðu er röng - látin líta verr út (dautt svæði í stað lifandi).

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](#)

10

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 Suðurrhóla, 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 **Suðurrhóla - 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 Suðurrhóla 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 verði 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 trjánum 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 línun 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
Breiðhylltingur og íbúi í Krummahólum

Guðmundur Hjalti Sigurðsson

Umsögn birt **26.08.2025**

Íbúi við Kummahóla hér , þétting byggðar hér er ekki í boði , og fækkun bílastæða ekki heldur , að taka þau fáu hleðslu stæði undir ömulegt hús við gatnamót Krummahóla og Lóuhóla verður aldrei samþykkt af íbúum

7

Hilmar Hilmarsson

Umsögn birt **28.08.2025**

Mikið hefur af hálfu borgaryfirvalda verið gert úr íbúasamráði við mótun þessara hugmynda um nýbyggingu á mótum Krummahóla og Vesturhóla. Ég efast ekki um að hægt er að vísa í samráðsferli af einhverju tagi við undirbúning þessa máls. Það breytir ekki því að mjög margir nágrannar þessarar lóðar (ég held ég þori að fullyrða langflestir) upplifa að ekki hafi verið haft við þá samráð og það er eftirtektarvert að nú þegar komið er að lokaákvörðun kemur engin jákvæð umsögn um þetta mál hér í samráðsgáttina. Sömu sögu er í stórum dráttum að segja um byggingarhugmyndir við Suðurhóla og Austurberg/Hraunberg. Sé eitthvað að marka tal borgarstjórnar um samráðsvilja geta afdrif allra þessara hugmynda ekki orðið nema á einn veg.

14

Harpa Rós Júlíusdóttir

Umsögn birt **28.08.2025**

Ég bý í Kríuhólum og er alfarið á móti þessum framkvæmdum. Það ætti að vera augljóst að þarna er ekki pláss fyrir húsnæði. Við íbúar höfðum ekki fengið upplýsingar um þessar framkvæmdir svo það eru lygar að við séum sátt við þetta.

11

Við undirrituð, íbúar/eigendur í par- og raðhúsum nr. 1-29 við Krummahóla, viljum með þessu bréfi andmæla fyrirhuguðum húsbyggingum á bílastæði og grashól við Vesturhóla/Krummahóla.

Auk þess að hafa þungar áhyggjur af umferð, ófriði og ónæði á meðan á framkvæmdum stendur (framkvæmdasvæðið verður aðeins örfáa metra frá lóðamörkum þeirra húsa sem næst standa, Krummahóla 11 og 13), þá viljum við benda á eftirfarandi sem okkur finnst mæla gegn húsbyggingum á þessum stað.

Bílastæðavandi er ærinn hér í hverfinu og þessar nýbyggingar munu augljóslega auka enn frekar á hann og alls ekki gera hverfið meira aðlaðandi. Fyrir örfáum misserum voru settar upp hleðslustöðvar fyrir rafbíla á umræddu bílastæði. Fram hefur komið að nauðsynlegt sé að finna þeim annan stað. Eftir því sem við best vitum er sá staður ófundinn og við fullyrðum að erfitt muni reynast að koma auga á staðsetningu í hverfinu sem henti betur undir hleðslustöðvar en einmitt þetta bílastæði.

Í annan stað viljum við nefna að snjóþyngsli eru hér mikil marga vetur og háir snjóhaugar myndast þegar rutt er af götum og bílastæðum. Í næsta nágrenni við fyrirhugaðan byggingareit eru stórar íbúðablokkir með víðáttumiklum bílastæðum sem af kemur mikill snjór. Umrætt framkvæmdasvæði hefur meðal annars verið nýtt til að taka við þessu snjómagni. Vandséð er hvar snjóruðningum yrði komið fyrir annars staðar en þar sem þeir verða farartálmi fyrir gangandi vegfarendur.

Þá viljum við geta þess að þótt fyrirhugaðar byggingar verði að miklu leyti á bílastæðinu út við Vesturhóla þá hafa framkvæmdirnar í för með sér verulega skerðingu á grónum reit austast á framkvæmdasvæðinu sem okkur finnst ástæða til að standa vörð um.

Við viljum enn fremur láta í ljós undrun okkar á yfirlýsingum um náðið og mikið samráð við íbúa sem lýst er í fundargerð Umhverfis- og skipulagsráðs 25. júní 2025. Við könnumst að minnsta kosti ekki við að hafa verið höfð með í ráðum. Og varðandi samráð má líka geta þess að á bls. 64-67 í samráðsskýrslu frá árinu 2019, sem aðgengileg er á vef borgarinnar, (<https://reykjavik.is/sites/default/files/2023-04/Samra%C3%B0ssky%C3%B0rsla%20Brei%C3%B0holt.pdf>) er lýst uppbyggingarhugmyndum í hverfinu. Þar er hvergi minnst á byggingar á þeirri lóð sem hér um ræðir.

Við skorum á borgaryfirvöld að falla frá þessum hugmyndum. Við teljum þær óskynsamlegar og síst til þess fallnar að auka lífsgæði íbúa í hverfinu.

Virðingarfyllt,

Reykjavík í júlí 2025

Nafn

kennitala

Helga Póey Björnsdóttir

Helma Klemmensen

Mania Asgeirsdóttir

Sigrún Jón

Guðrún Pálsdóttir

Sigrún Guðlaugsdóttir

Guðrún Þorvaldsdóttir

Sigrún A. Guðmússon

Kristín Sigrúnardóttir

Guðrún M. Guðmundsdóttir

Anne Guðmússon

Þorvaldur Guðmússon

Petra Sigrúnardóttir

Jón Þ. Jónsson

Jón Þ. Jónsson

Jóhanna Björnsdóttir

Halldór Magnússon

Steinbjörn Magnússon

Þorvaldur Magnússon

Jóhanna K. Guðmundsdóttir

Nafn

Bára Skaríngsd
Körtur Hjartarson

kennitala



Jason Ívarsson

Umsögn birt **27.08.2025**

Það þarf mikið hugmyndaflug til þess að ákveða að byggja á þessu bílastæði. Þessi stæði eru nánast fullnýtt alla daga sem og nauðsynlegar hleðslustöðvar sem eru þarna. Það er vandséð hvar á að finna þeim rými ef af byggingunni verður. Það er nú svo að bílastæði eru varla næg á þessu svæði svo það mun auka enn á vandann ef þau hverfa.

Þessar byggingar, ef af verður, koma til með að hindra mjög útsýni við gatnamót Vesturhóla/Krummahóla annarsvegar og Vesturhóla/Norðurhóla hinsvegar. Það hlýtur að stríða gegn stefnu um aukið umferðaröryggi í borginni.

Ég hef ekki orðið var við mikið samráð við íbúa hverfisins varðandi þessa framkvæmd.

Vinsamlegast hættið við þessi mjög svo óskynsamlegur byggingar á þessum stað. Það er nægt rými á öðrum stað í borgarlandinu fyrir þær.

9

María Ásgeirsdóttir

Umsögn birt **26.08.2025**

Að gefnu tilefni vil ég benda borgaryfirvöldum á undirskriftalista inni á island.is, þar sem fram kemur að 175 einstaklingar andmæla þéttingu byggðar á svæðinu við Krummahóla. Gildistími listans var frá 28.07.2025 - 26.08.2025.

Yfirlýsing umhverfis og skipulagssviðs um að umrædd hugmynd/tillaga um byggingu á svæðinu við Krummahóla/Vesturhóla hafi verið gerð í góðu samráði við íbúa stenst engan veginn.

Fyrir hönd íbúa vísa ég í grein sem birtist fréttablaðinu Heimildin þann 25. ágúst 2025 þar sem fram kemur afstaða íbúana varðandi fyrirhugaða framkvæmd.

<https://heimildin.is/grein/25010/motmaela-byggingu-a-graenum-reit-vid-krummahola/>

Ég bið borgaryfirvöld um að falla frá þessari hugmynd því hún er óskynsamleg og velferð íbúa hverfisins er ekki höfð að leiðarljósi.

Svanur Hlíðdal Magnússon

Umsögn birt **5.08.2025**

Ég er alfarið á móti þessum hugmyndum, nóg komið af hugmyndum um útrýmingu bílastæða

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.

Hef skoðað teikningarnar af þessum íbúðum sem til stendur að byggja þarna og mér myndi ekki detta í hug að kaupa þarna. Húsin standa alveg við götuna og verður sennilega "dásamlegt" að sitja úti á svölum og horfa á umferðina og næstu bílastæði. Svo má nefna að ríflega 170 manns hafa skrifað undir undirskriftarlista þar sem þessum áformum er mótmælt, væri frábært að sjá þá alla skrifa athugasemdir hér líka.

Leyfum bílastæðunum og hleðslustöðvunum að vera og hættið við þessi áform.

12

Þór Magnússon

Umsögn birt **1.08.2025**

Ég er íbúi í Kríuhólum og ég á ekki til eitt orð.

Í dag er 1. ágúst og fyrst í dag frétti ég af þessum framkvæmdum. Ég er MIKIÐ á móti þessari hugmynd að byggja hús á pínulitlu bílastæði þar sem NÝBÚIÐ er að steypa gangstétt, endurgera hraðahindrun og fyrir einhverjum árum voru settar hleðslustöðvar fyrir nokkur stæði sem mikið eru notaðar.

Einnig stendur í auglýsingunni að þetta hafi verið unnið í “miklu samstarfi við íbúa” þó svo enginn kannist við það og engum í minni blokk (beint á móti þessum bílastæðum) greint frá þessum framkvæmdum.

Spurningin mín er sú, er þetta fólk sem vinnur hjá Reykjavíkurborg ekki vinnu sinni hæft? Virðið þið ekki skattfé íbúa borgarinnar? Því þessir hleðslustaurar og steypu stéttirnar hljóta nú að kosta sitt og nú á að rífa þetta allt upp. Og koma ný hleðslustæði í stað fyrir gömlu? Ekkert kom fram um það á skipulaginu sem þið unnuð í svo “miklu samstarfi við íbúa”.

Ég er mjög hlynntur þéttingu byggðar en komm on, notið hausinn á ykkur! Þessi staðsetning er fáránleg, þið eruð að skerða lífsgæði íbúa í kring og í þokkabót ljúgið þið að okkur. Girðið ykkur í brók, STRAX, og burt með þessar heimskulegu framkvæmdir!



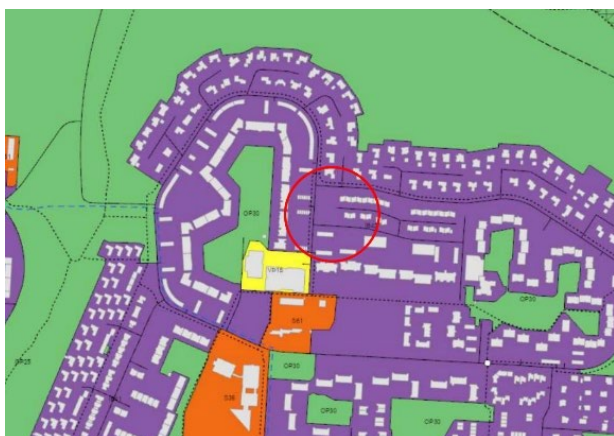
Reykjavík, 24. febrúar 2026
USK25040244

Breyting á deiliskipulagi við Krummahóla

Athugasemdir og svör

Um er að ræða tillögu að breytingu á deiliskipulagi/hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI 6.3.3. við Krummahóla, ný íbúðalóð án heimilisfangs. Uppbyggingarheimildir á lóðinni við Krummahóla 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 6 fjölskylduíbúðir með 3-5 herbergjum í raðhúsum og parhúsi og voru breytingar gerðar eftir samtöl við íbúa og greiningu um hverskonar íbúðir vantar í hverfinu. 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/hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI 6.3.3. við Krummahóla, ný íbúðalóð án heimilisfangs.

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



AR2040



Breytingatillaga



Reykjavík



Samantekt athugasemda og svör skipulagsfulltrúa

Athugasemdir varðandi bílastæðamál, aukna umferð og nýja innkeyrslu

Gerðar eru athugasemdir við bílastæðamál, aukna umferð, nýja innkeyrslu og gagnrýni á að byggja bílastæði sem er nú þegar mjög vel nýtt. Nýlega hafa verið settar upp hleðslustöðvar fyrir rafbíla sem eru mikið notaðar af íbúum sem eiga ekki aðgang að eigin stæðum, og þessar aðgerðir munu því skerða aðgengi að þeim. Á sama tíma eru bílastæðin í hverfinu af skorum skammti og mun þeim fækka enn frekar. Auk þess munu framkvæmdir og nýtt húsnæði auka umferð og þrengja að íbúum sem veldur aukinni hættu, ekki síst fyrir börn sem fara um hverfið daglega, þar sem skólar og leikskólar eru í nágrenni. Umferðaröryggi í hverfinu verður þannig skert með þessum breytingum.

Svar skipulagsfulltrúa

Bílastæði skulu vera í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Eitt bílastæði verður fyrir hverja íbúð ásamt einu stæði sem er í sameign allra íbúa lóðarinnar. Hleðslustöðvar sem nýlega voru settar upp verða færðar og komið fyrir á öðrum stað í nágrenninu. Búið er að gera breytingu á tillögunni eftir auglýsingu og hefur einstefnugata með göngustíg til hliðar við hana komið í staðinn fyrir botnlangagötu. Er þetta gert til þess að tryggja enn frekar umferðaröryggi og ekki síst öryggi gangandi vegfarenda.

Athugasemdir varðandi birtu- og útsýnisskerðingu

Athugasemdir eru gerðar varðandi birtu- og útsýnisskerðingu, þar er bent á að nýju húsin myndu standa mjög nálægt götunni og því skerða útsýni og birtuskilyrði hjá núverandi íbúum. Ofþétting svæðisins mun gera lífsgæði íbúanna verri þar sem þétt byggð hefur leitt til þess að svæðin hafa orðið óþægilegri fyrir þá sem búa þar. Það eru einnig áhyggjur af því hvernig þessi nálægð við umferð mun hafa neikvæð áhrif á lífsgæði.

Svar skipulagsfulltrúa

Eins og fram kemur á skuggavarpsmyndum hafa nýju byggingarnar ekki áhrif á birtuskilyrði núverandi íbúa. Þétt byggð hefur þann kost að styrkja borgarlíf, bæta þjónustu og stuðla að sjálfbærari samgöngum. Lagt verður áhersla á að framkvæmdirnar stuðli að öruggum og þægilegum samgöngum, bæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur.

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

Núverandi skuggavarp á svæðinu

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

Skuggavarp með nýrri tillögu á svæðinu



Reykjavík



Athugasemdir varðandi aðgengi og rask á framkvæmdatíma

Athugasemdir eru gerðar við aðgengi og rask á framkvæmdatíma. Framkvæmdirnar munu skapa hávaða og aukna umferð vinnuvéla sem veldur truflunum fyrir íbúa og eykur hættu fyrir börn og aðra vegfarendur, sérstaklega þar sem tveir leikskólar eru stutt frá.

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. 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

Það er gagnrýnt að framkvæmdirnar muni hafa áhrif á græn svæði, náttúru og útivistarmöguleika í hverfinu. Svæðið er hluti af grónu og lifandi umhverfi sem margir íbúar meta mikið. Þétting byggðar sem leiðir til eyðingar grænna svæða og fjölgun húsa án tillits til þessa gerir að verkum að velferð íbúa og gæði hverfisins skerðast. Þetta er



andstætt markmiðum um að byggja upp borgir með góðu aðgengi að útivistarsvæðum og náttúru.

Svar skipulagsfulltrúa

Byggingarsvæðið sem hér um ræðir er að miklum hluta bílastæði á borgarlandi. Lögð er áhersla á að lóðin sé að stórum hluta græn og með gegndræpu yfirborði.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á uppdráttum Húsnæðisáttaksteymi Reykjavíkurborgar dags 20. júní 2025 og síðast breytt 24. febrúar 2026.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sindri Þórhallsson



Reykjavík