



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 26. júní 2025
USK25040244

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 25. júní 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Krummahólar - Breiðholt - Húsnæðisáttak – breyting á deiliskipulagi

Lögð fram tillaga að breytingu á deiliskipulagi/hverfisskipulagsuppdraetti 6.3.3. við Krummahóla, ný íbúðalóð án heimilisfangs.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins. Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar, Pírata, Sósíalistaflokks Íslands, Flokks fólksins og áheyrnarfulltrúa Vinstri grænna:

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.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks sitja hjá undir þessum lið en gagnrýna að skipulagið fari í kynningu yfir hásumarið enda íbúar og hagaðilar í betri færum að kynna sér fyrirliggjandi skipulagstillögur utan sumarleyfistíma. Gera fulltrúarnir alla hefðbundna fyrirvara um endanlega afgreiðslu málsins að auglýsingu lokinni.

Lögð fram svohljóðandi bókun áheyrnarfulltrúa Viðreisnar:

Ánægjulegt er að sjá þegar brugðist er við ábendingum íbúa í hverfinu er verulegur skortur á íbúðum sem rýma stærri fjölskyldur. Svæðið við Krummahóla hefur verið minnkað í sniðum í gegnum þróun verkefnisins enda mikill þéttleiki á svæðinu. En skipulag þeirra eigna sem þarna koma höfðar vel að skorti stærri eigna í fjölbýli í hverfinu. Gert er ráð fyrir bílastæði á íbúð sem er hærra en almennt er gert ráð fyrir með nýbyggingar í dag en algerlega nauðsynlegt miðað við fjölda íbúa á bílastæði í næsta nágrenni. Verkefnið er í kynningarfasa yfir sumartíma en hafa þeir sem að kynningunni standa lagt sig fram við að mæta á húsfundi, íbúafundi og fleira, vonar fulltrúi Viðreisnar að sú vinna komi í veg fyrir að kynning verði þeim sem næst búa ekki sýnileg.



Reykjavík



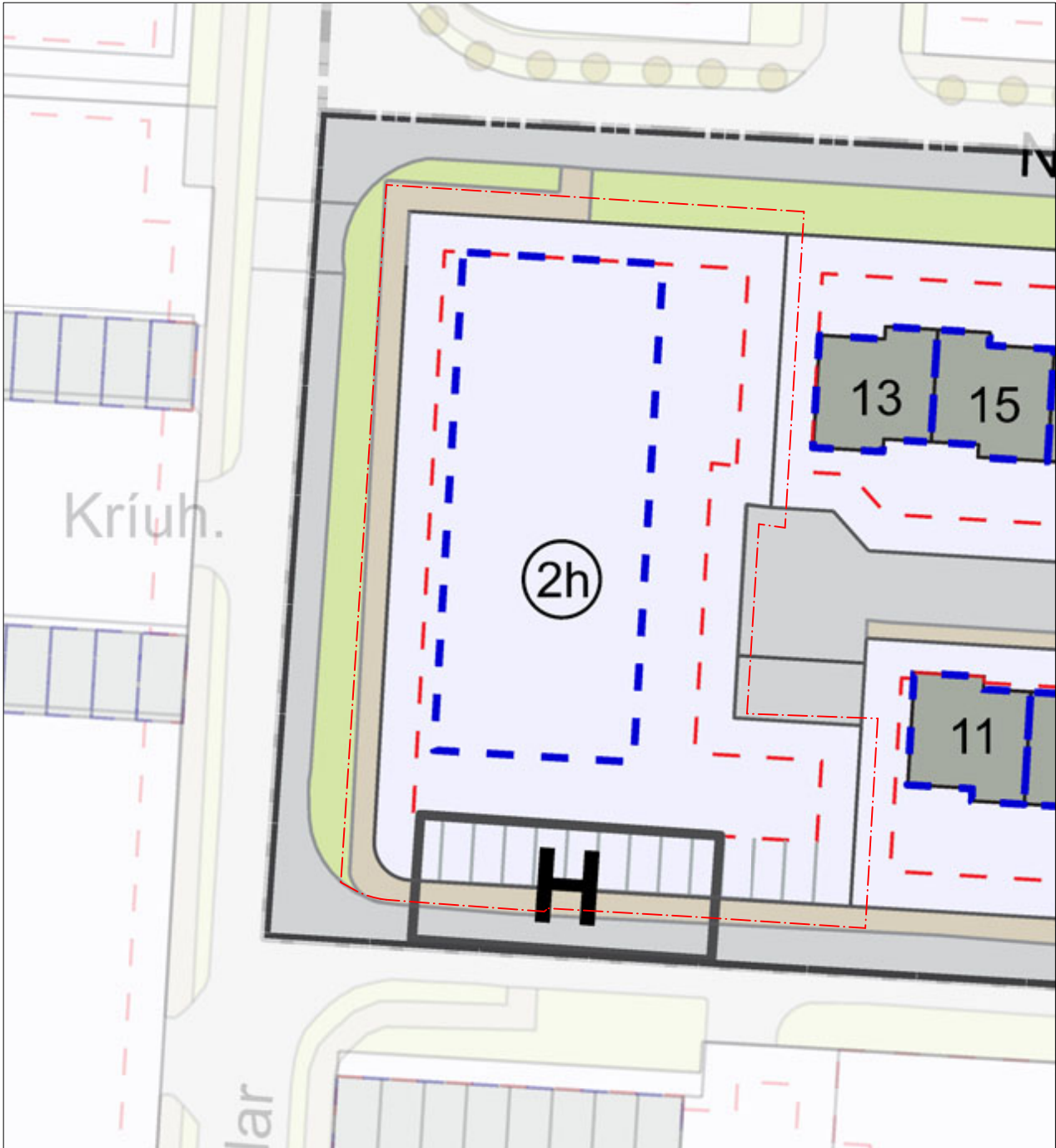
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi/hverfisskipulagsuppdrætti 6.3.3. við Krummahóla.

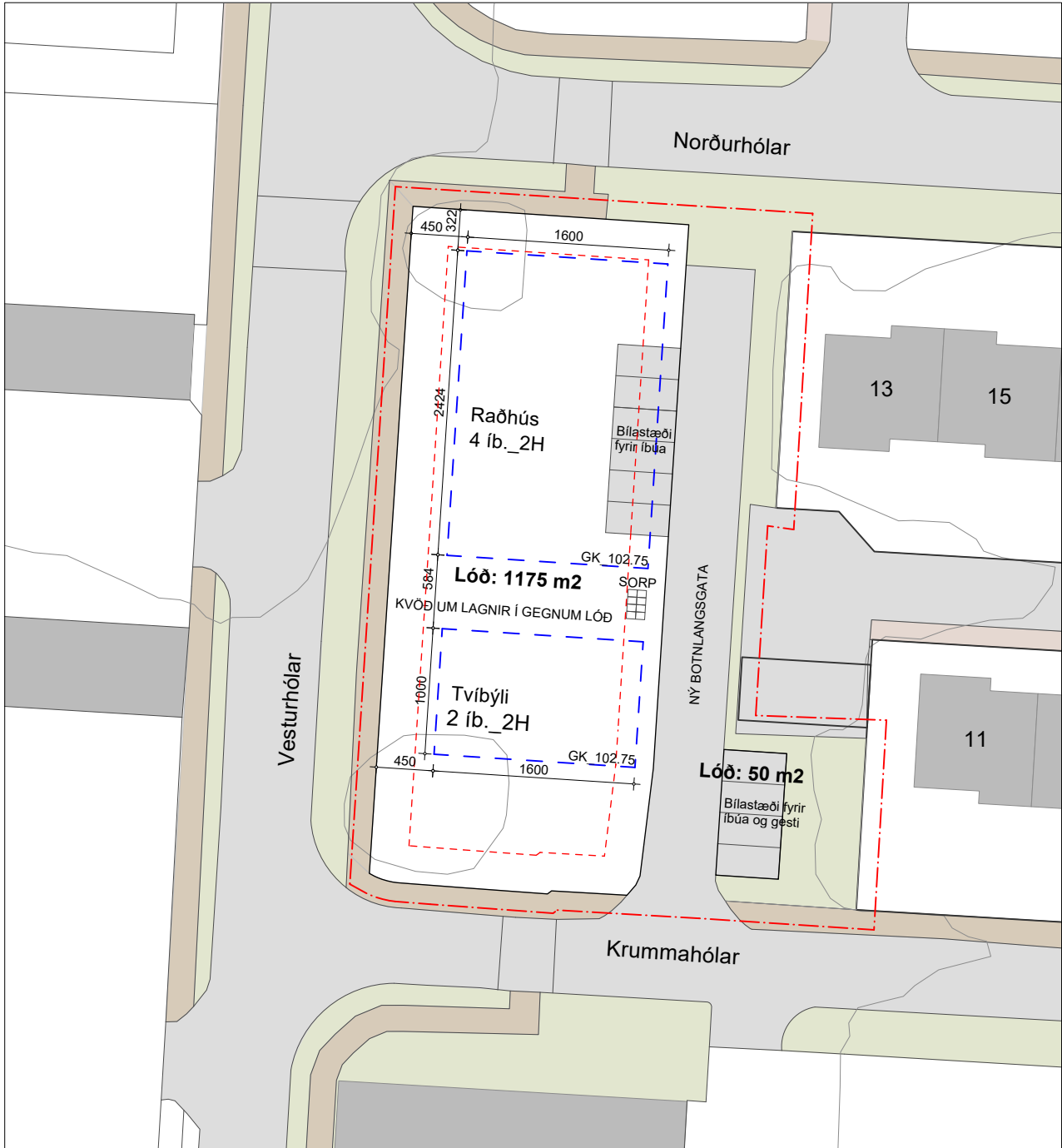


Reykjavík

Breyting á deiliskipulagi / hverfisskipulagsuppráttur 6.3.3. við Krummahóla, ný íbúðalóð án heimilisfangs



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



Breytt deiliskipulag. mkv. 1:500

Í VINNSLU

GREINARGERÐ

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

BREYTNING Á DEILISKIPULAGI LÓÐAR VIÐ KRUMMAHÓLA, LÓÐ ÁN HEIMILISFANGS.

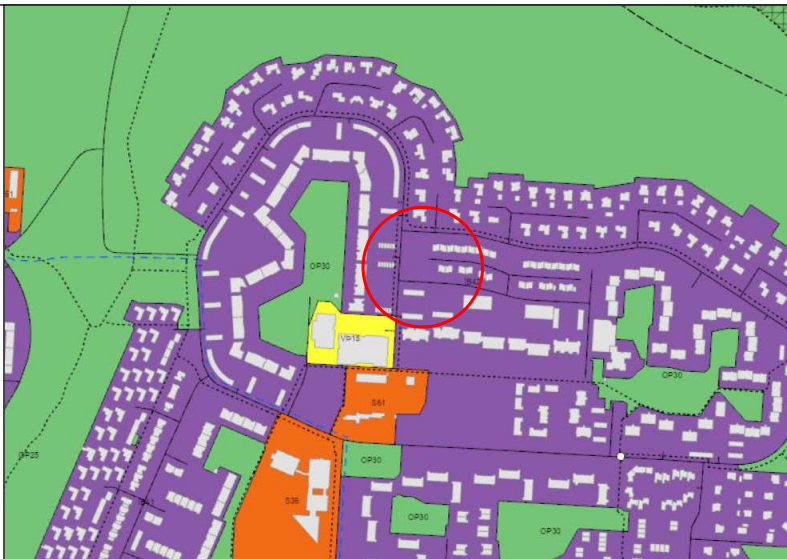
Lóð er minnkuð og botnlangagötu með aðkomu frá Krummahólum komið fyrir. Byggingarmagn er minnkað og byggingarreitir verða tveir í stað eins vegna kvaða um lagnir sem liggja í jörðu og ganga í gegnum byggingarlóð. Frá skólplögn skal vera 2,5 m í hvora átt sem ekki má byggja á. Íbúðir á lóð verða við breytingu alls 6 í stað 12. Raðhús með alls 4 íbúðum og tvíbýlishús með alls 2 íbúðum. Íbúðir skal hanna sem tilliti til fjölskyldna með herbergja fjölda á bilinu 3-5. Sjá nánar um byggingarmassa í skýringarmyndum. Bílastæði verða 10 en voru áður 12. Hver íbúð hefur 11/2 bílastæði og 1 bílastæði fyrir gesti. Sorp fyrir allar íbúðir er í sameiginlegu sorpskýli á lóð á milli byggingarreita.

SKILMÁLAR: LÓÐ OG VISTVÆNAR ÁHERSLUR

Lóðarstærð verður 1225 m². Aðal byggingarlóðin er 1175 m², auk þess er 50 m² lóðarskiki með 4 bílastæðum sem tilheyrir aðal byggingarlóðinni. Lóð skal vera að mestum hluta gegndræp. Dvalarsvæði á lóð skal 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

Tveggja hæða byggingar, GK neðri hæðar: 102.75 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 hæðar skal ekki vera sú sama til að mæta betur mælikvarða nærliggjandi raðhúsa. Einnig eru byggingarmassar neðri og efri hæðar brotnir upp í sama tilgangi, sjá skýringarmyndir og skilmálatexta 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 2010-2030. STAÐSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR

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

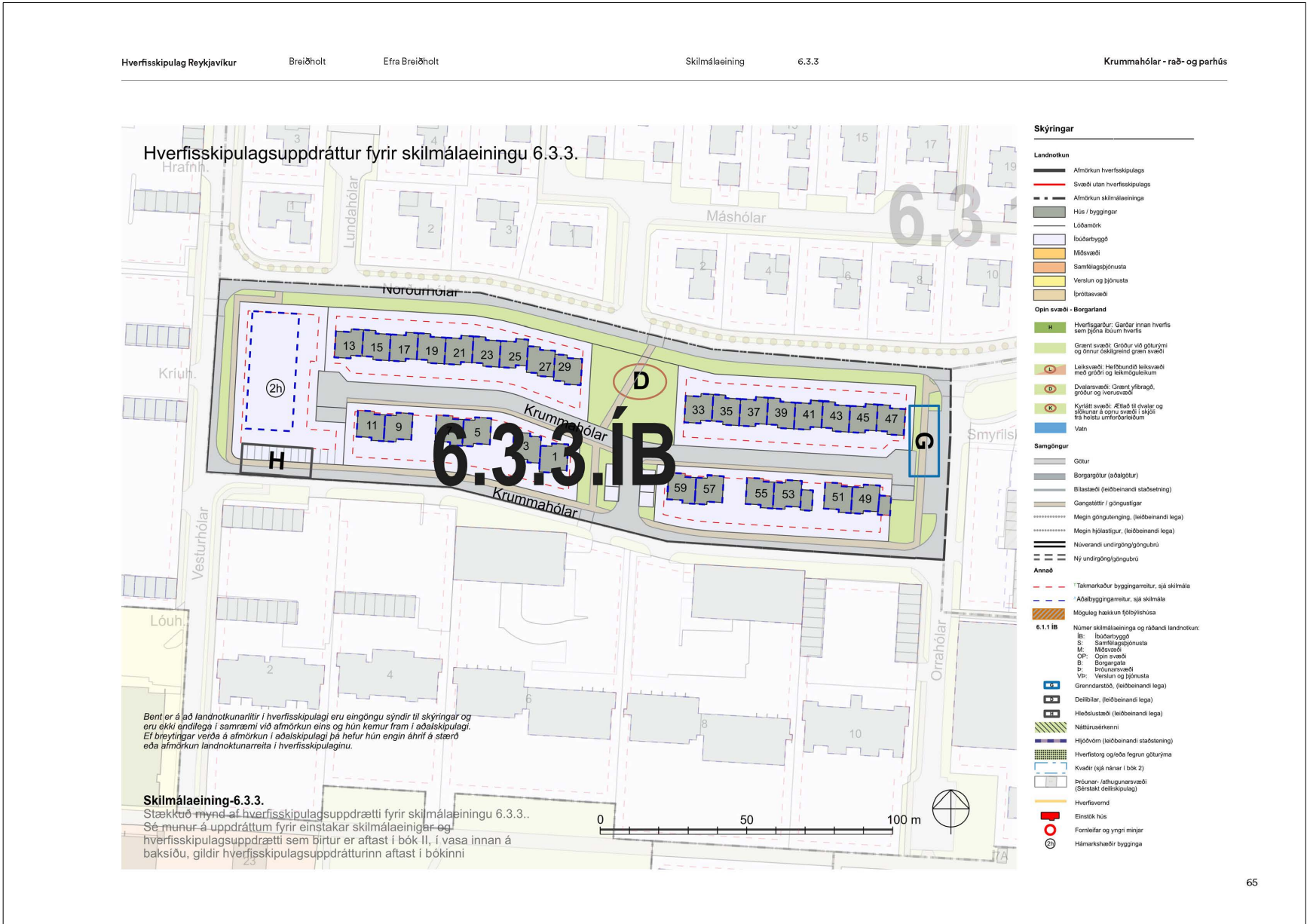
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

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____.



Gildandi hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.3.

GREINARGERÐ

Svæðið sem um ræðir er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skilgreint sem íbúðarsvæði. Í gildi er hverfisskipulag fyrir Breiðholt samþykkt 4.maí 2022. Samkvæmt því er í gildi hverfisskipulagsuppráttur fyrir svæðið undir skilmálaeiningu 6.3.3. Þar er heimild fyrir að byggja nýbyggingu á reit vestast á einungunni þar sem nú er stórbílastæði og opið svæði. Deiliskipulagsbreyting þessi hefur skilgreint reit ítarlegra eins og kemur fram í upprætti og skilmálum, þar sem byggingarmagn er minnkað, fjöldi íbúða og bílastæða fækkað og lóð minnkuð til að koma fyrir botnlanga fyrir nýja byggð. Að öðru leiti gilda skilmálar hverfisskipulags.

Breytingar frá gildandi deiliskipulagi:

NÚVERANDI:
Stærð lóðar: 1701 m²
Hámarks bygg.magn A rými: 1280 m²
Hámarks bygg.magn B rými: 192 m²
Nýtt hámarks nýtingarhl: 0.87
Nýtt hámarks bygg.magn: 1472 m²

EFTIR BREYTINGU:
Stærð lóðar: 1225 m²
Hámarks bygg.magn A+B rými: 810 m²
Nýtt hámarks nýtingarhl: 0.66
Nýtt hámarks bygg.magn: 810 m²

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



Skýringarmynd_neðri hæð

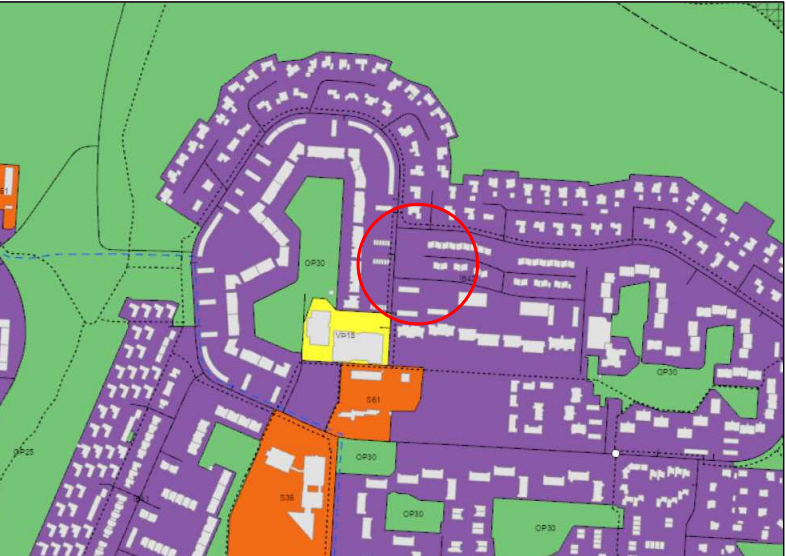


Skýringarmynd_efri hæð

SKILMÁLAR_Húsagerðir

Raðhúsabyggð skal inndregin á neðri hæð og þar myndast rými fyrir innganga í íbúðir og bílastæði íbúa er að minnsta kosti að hluta innan byggingarreits. Efri hæð byggingar myndar skjól fyrir innganga og bílastæði. Dýpt efri hæða er mest 14 m og uppbot 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 fylla út í byggingarreit að norðanverðu sem myndar þá skyggni fyrir aðkomum 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 2010-2030. STAÐSETNING SVÆÐISINS

SKÝRINGAR

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

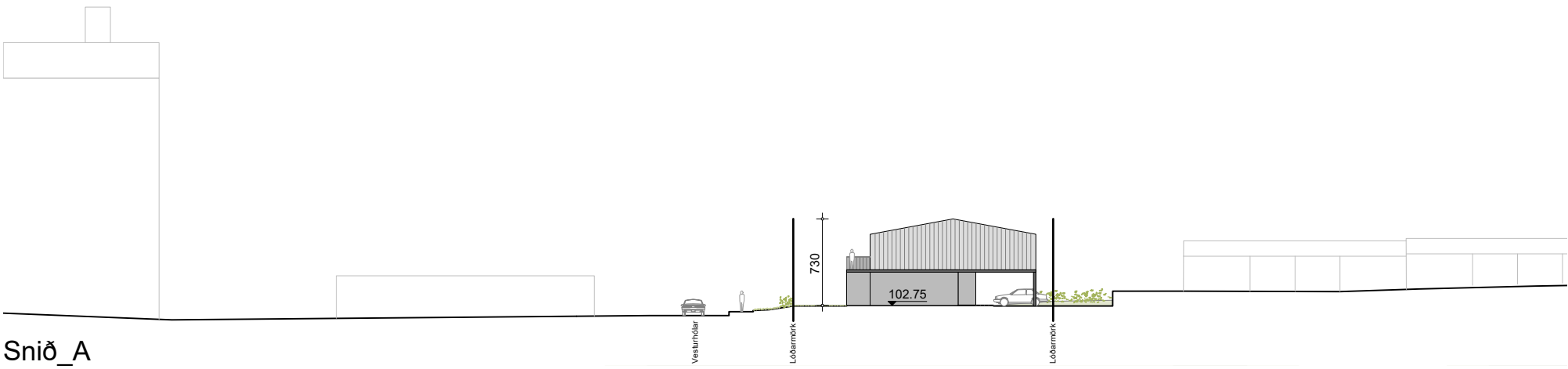
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20____ og í

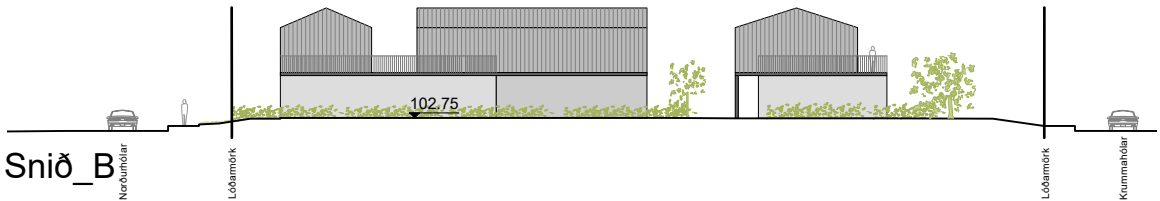
þann _____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

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



Snið_A



Snið_B



Fjarvíddarmynd sem sýnir dæmi um útfærslu á uppbyggingarreit



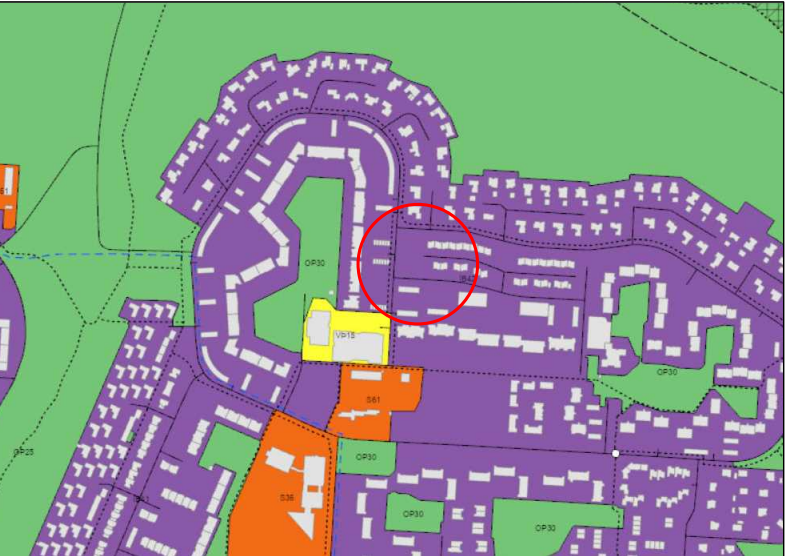
Fjarvíddarmynd sem sýnir dæmi um útfærslu á uppbyggingarreit

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			



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030. STADSETNING 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____.