



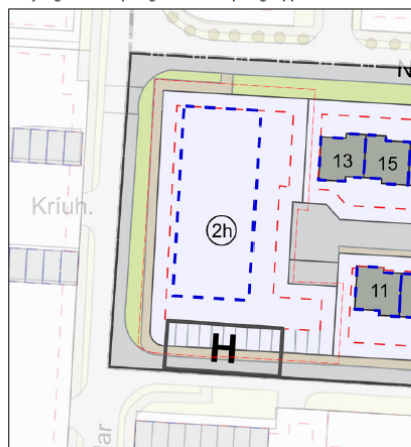
Krummahólar

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 20. júní 2025, br. 24. febrúar 2026, að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholt, hluti 6.3 og skilmálaeining 6.3.3., vegna lóðar við Krummahóla, ný íbúðalóð án heimilisfangs. 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. Tillagan var auglýst frá 17. júlí 2025 til og með 28. ágúst 2025.

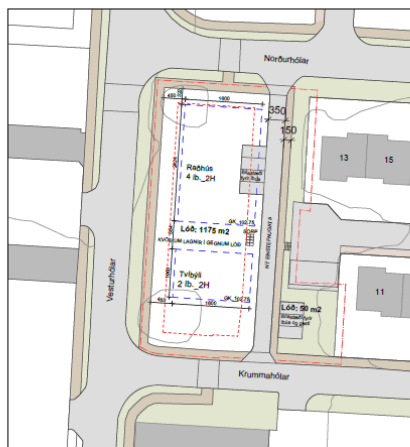


Reykjavík

Breyting á deiliskipulagi / hverfisskipulagsuppráttur 6.3.3.ÍB. Ný íbúðaríó við Krummahöla.



Gildandi deiliskipulag / hverfisskipulagsuppráttur, hlutamynd. Samþykkt í borgarráði 04.mai.2022. m.kv. 1:500



Breytt deiliskipulag. m.kv. 1:500

GREINARGERÐ

Aðkoma að lóðinni er frá Krummahöllum. Lóðin afmarkast af raðhúsabyggð austanmeð, einbýlishúsabyggð við Norðurhóla norðanmeð, fjölbýlishúsum við Krummahöla sunnanmeð og Vesturhólum vestanmeð og með fjölbýlishúsum við Kriuhöla.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LÓÐAR VIÐ KRUMMAHÖLA.

„Lóð er minnkuð og einstæfugötu með aðkomu frá Krummahöllum komið fyrir. Göngustígur verður meðfram vegi.

„Byggingarmagn er minnkað og byggingareitir verður tveir í stað eins vegna kvaða um lagnir sem liggja í jörðu og ganga í gegnum byggingarlóð. Frá skóflögn 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 tilíti til fjölskylna með herbergjafjölda á bilinu 3-5. Sjá nánar um byggingarmassa í skýringarmyndum.

„Bílastæði skulu vera í samræmi við Bíla- og hjólastæðastæðu Reykjavíkur. Lóðin er á svæði 1 og samkvæmt því er hámarks eitt bílastæði fyrir hverja íbúð ásamt einu stæði sem er ætlað gestum og er í sameign allra íbúðarinnar.

„Sorp fyrir allar íbúðir er í sameiginlegu sorpskýli á lóð á milli byggingareita.

SKILMÁLAR: Lóð og vistvænar áherslur

Lóðarstærð verður 1225,0 m² sem afmarkast af tveimur lóðarskílum. Íbúðarhúsalóð 1175,0 m² að stærð auk 50,0 m² lóðarskila með premur bílastæðum.

Lóð skal vera að mestum hluta gegndröpp. Dvalarsvæði á lóð skulu ekki vera undir 35% heldar m² lóðar. Tryggja skal að lágmarki sama lífræðilega 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. Garðyrmi 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

Byggingar eru tveggja hæða, GK neðri hæðar: 00.15 en við gert mæli- og hæðarblaða er svigrúm uppá +/- 0.3m vegna aðlögunar á landi. Dak skal vera með 10-15°halla. Hámarksþakkóti er 7.3 m yfir inngangsskóta.

Byggingarefni og/öla klæðning neðri og efri hæða skal ekki vera eins til að mæta betur mælikvarða nærliggjandi raðhúsa. Einnig eru byggingarmassar neðri og efri hæðar brotnar upp í sama tilgangi, sjá skýringarmyndir og skilmála um húsaferðir. Við einnival á byggingarefni og klæðningum skal velja efni sem eru umhverfisvæn og stuðla að sem minnsti kolefnislosun sem vöi er á.

GREINARGERÐ

Svæðið sem um ræðir er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skilgreint sem íbúðarsvæði. Í gildi er hverfisskipulag fyrir Brediholt samþykkt 4.mai.2022. Samkvæmt því er í gildi hverfisskipulagsuppráttur fyrir svæðið undir skilmálaeiningu 6.3.3.ÍB. Þar er heimild fyrir að byggja nýbyggingu á reit vestast á einingunni þar sem nú er stórbílastæði og opið svæði.

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur skilgreint reitinn ítarlega 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 botnlaga fyrir nýja byggð. Að öðru leiti gilda skilmálar hverfisskipulags.

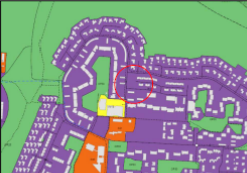
Breytingar frá gildandi deiliskipulagi:

NÚVERANDI:

Stærð lóðar: 1701 m²
Hámarks byggmagn A rými: 1280 m²
Hámarks byggmagn B rými: 192 m²
Nýtt hámarks nýtingartíð: 0.87
Nýtt hámarks byggmagn: 1472 m²

EFTRI BREYTINGU:

Stærð lóðar: 1225 m²
Hámarks byggmagn A+B rými: 810 m²
Nýtt hámarks nýtingartíð: 0.66
Nýtt hámarks byggmagn: 810 m²



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

þann _____ 20____ og í

þann _____ 20____

Tilgangur var auglýst frá _____ 20____ með

afgangsmáttfesti til _____ 20____

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í

B-dælið Stjórnartíðinda þann _____ 20____

BREYTINGAR

24.02.2024, Bókunagötu hefur verið breytt í einstæfugötu.

24.02.2024, Göngustígur hefur verið komið fyrir við lóð einstæfugötu.

24.02.2024, Bælt hefur verið við lóðum við göngustíg milli lóða við Krummahöla.

Deiliskipulagsbreyting

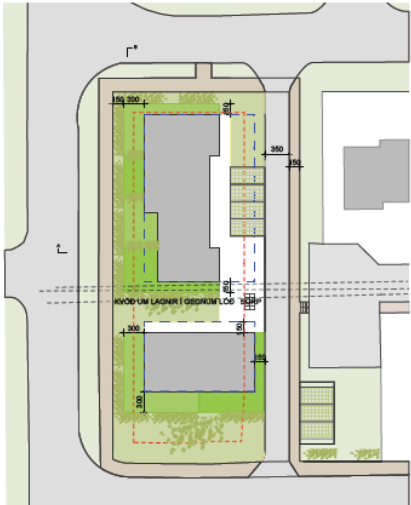
Deiliskipulagsbreyting 6.3.3.ÍB
Hverfisskipulag 6.3.3.ÍB
Krummahölar

Reykjavík

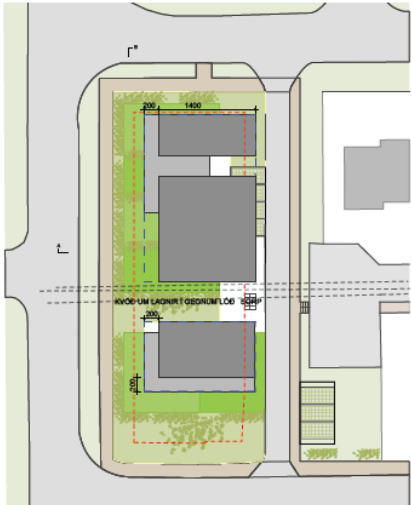
- Lóð minnkuð og byggingareitir tveir í stað eins.
- Byggingarmagn minnkað og íbúðir 6 í stað 12.
- Raðhús með alls 4 íbúðum og tvíbýlishús með alls 2 íbúðum.
- Herbergjafjöldi á bilinu 3-5.

SKÝRINGAR

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



Skýringarmynd_neðri hæð

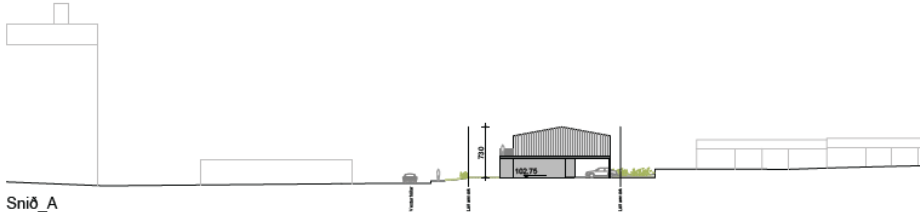


Skýringarmynd_efri hæð

SKILMÁLAR_Húsagerðir

Raðhúsabyggð skal inndregin á neðri hæð og þar myndast rými fyrir innganga í íbúðir og bílastæði 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 uppbotr skal vera á einum stað á efri hæð sambærilegt skýringarmynd 2.hæðar til að móta mannlegri og fingerðari byggingu, sjá skýringarmyndir.

Tvívílishús 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.



Snið_A



Snið_B



Fjarviddarmynd sem sýnir dæmi um útfærslu á uppbyggingarreit



Fjarviddarmynd sem sýnir dæmi um útfærslu á uppbyggingarreit



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_ Bolnangagötu hefur verið breytt í einstefnugötu.
- 24.02.2026_ Göngustígur hefur verið komið fyrir við hlið einstefnugötu.
- 24.02.2026_ Göngustígur norðan við Norðmóla framengdur að einstefnugötu.
- 24.02.2026_ Bælti hefur verið við tröppum við göngustíg milli lóða við Krummahóla.

Deiliskipulagsbreyting

Hverfisskipulag 6.3.3.ÍB
Krummahólar

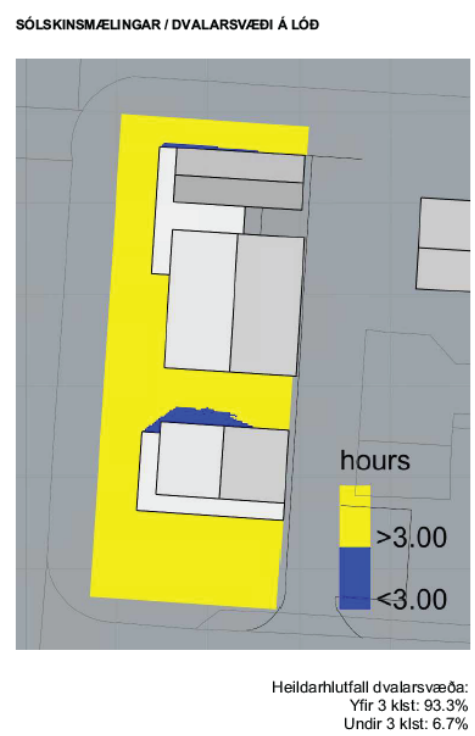
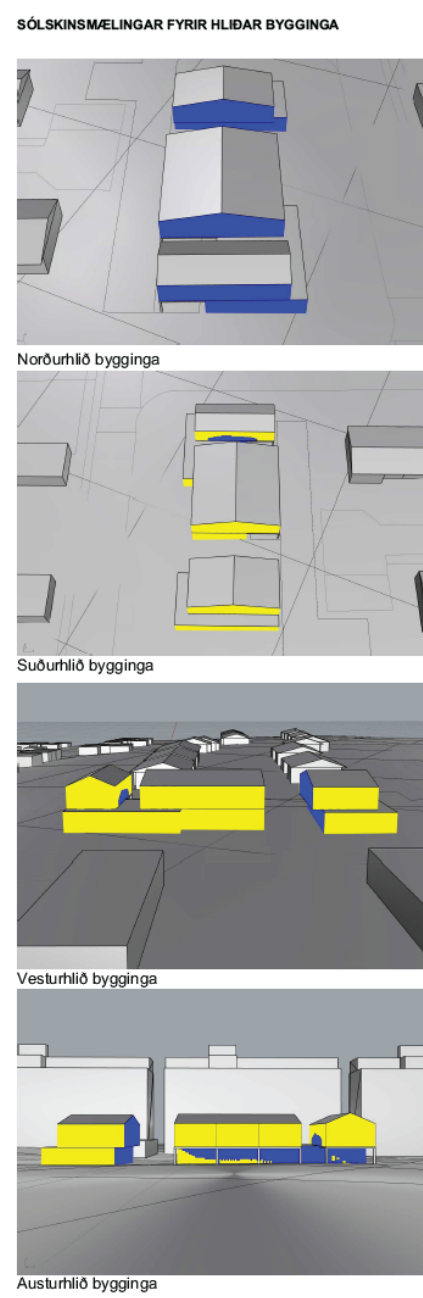
SKILMÁLAEINING: 6.3.3.ÍB
DAGS: 20.06.2025
MÁL.NR.: USK25040244
TEK.NR.: 2
MKV. BLAÐAST: 1:500@A2

Unnið af: Húsnáðsáðalatrymi Reykjavíkur.
Hjördis Siney Sigurðardóttir / Ólafía Rún
Grimsdóttir

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



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			



HLUTI ADALSKIPULAGS 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____.

BREYTING

Deiliskipulagsbreyting

Hverfisskipulag 6.3.3.IB Krummahólar

Reykjavík

SKIPLAÆNING: 6.3.3.IB

DAGS: 20.06.2025

MÁLNR: USK250.40246

TESN.NR: 3

MKV. BLAÐAST: @A2

Umboð af: Húsnæðisráðgjafar Reykjavíkur, Hjóða Sóley Sigurðardóttir / Ólafía Rón Grímardóttir

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



Athugasemdir

Athugasemdir bárust frá:

- 13 frá íbúum
- 1 frá Veitum



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.

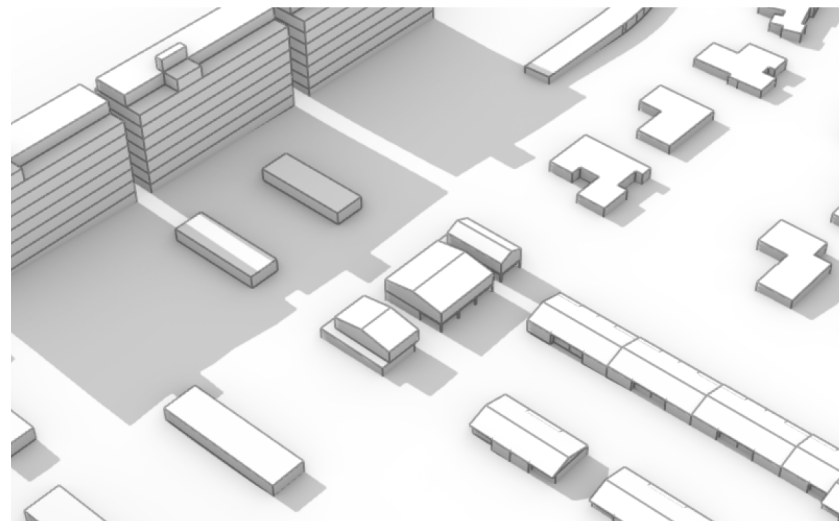
Svar skipulagsfulltrúa

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.

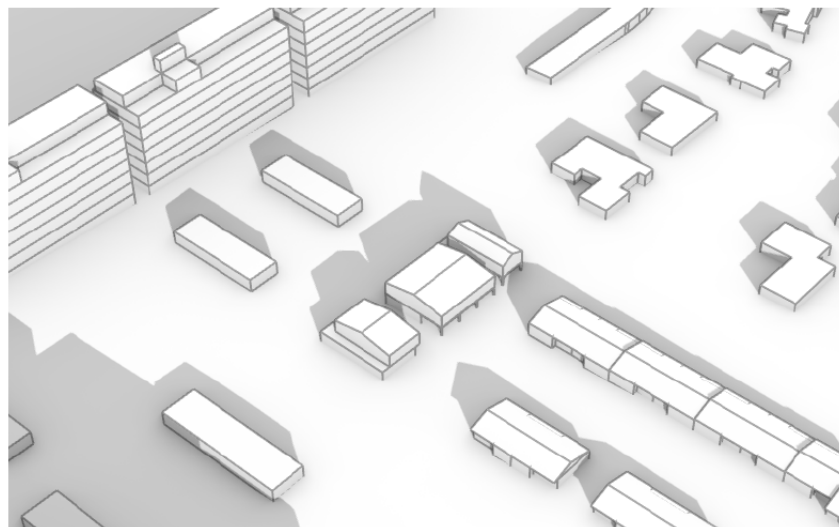




Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			



Sumarsólstöður kl 19



Jafndægur kl 10



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.



Reykjavík



Athugasemdir varðandi áhrif á græn svæði, náttúru og útivist

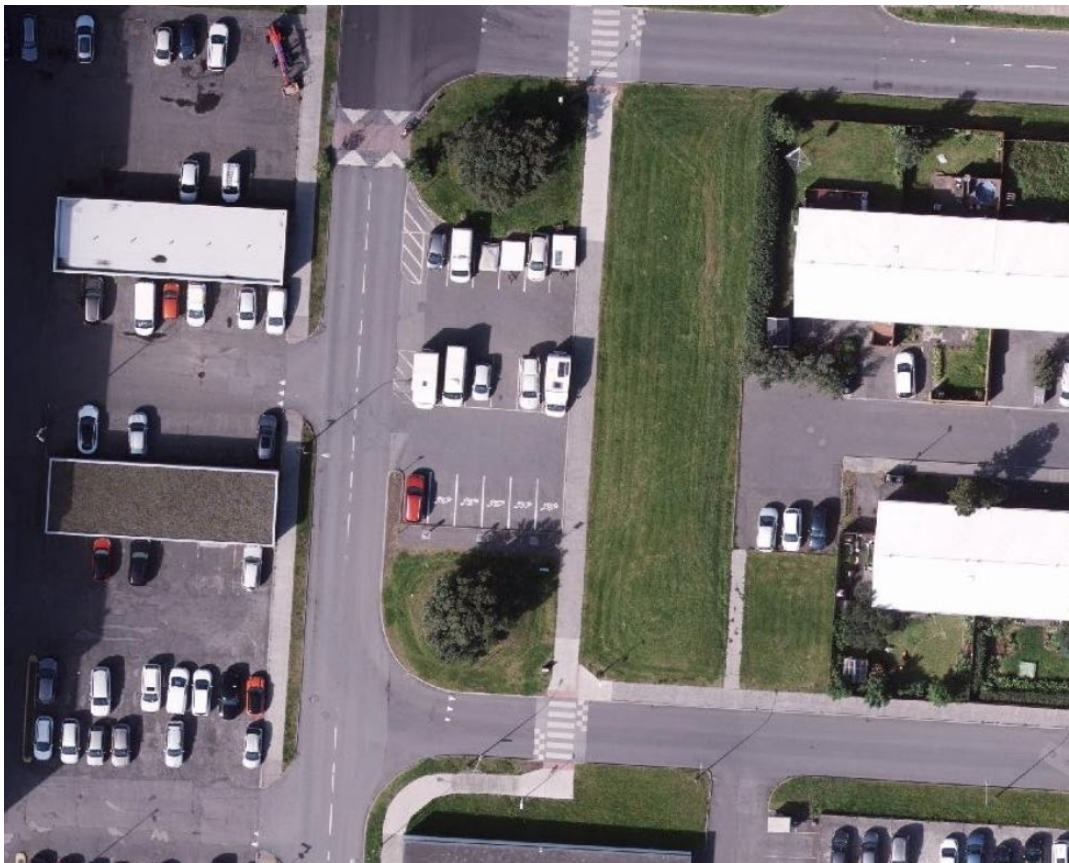
Það er gagnrýnt að framkvæmdirnar muni hafa áhrif á græn svæði, náttúru og útivistarmöguleika í hverfinu. Svæðið er hluti af grónu og lifandi umhverfi sem margir íbúar meta mikið. Þétting byggðar sem leiðir til eyðingar grænna svæða og fjölgun húsa án tillits til þessa gerir að verkum að velferð íbúa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

Svar skipulagsfulltrúa

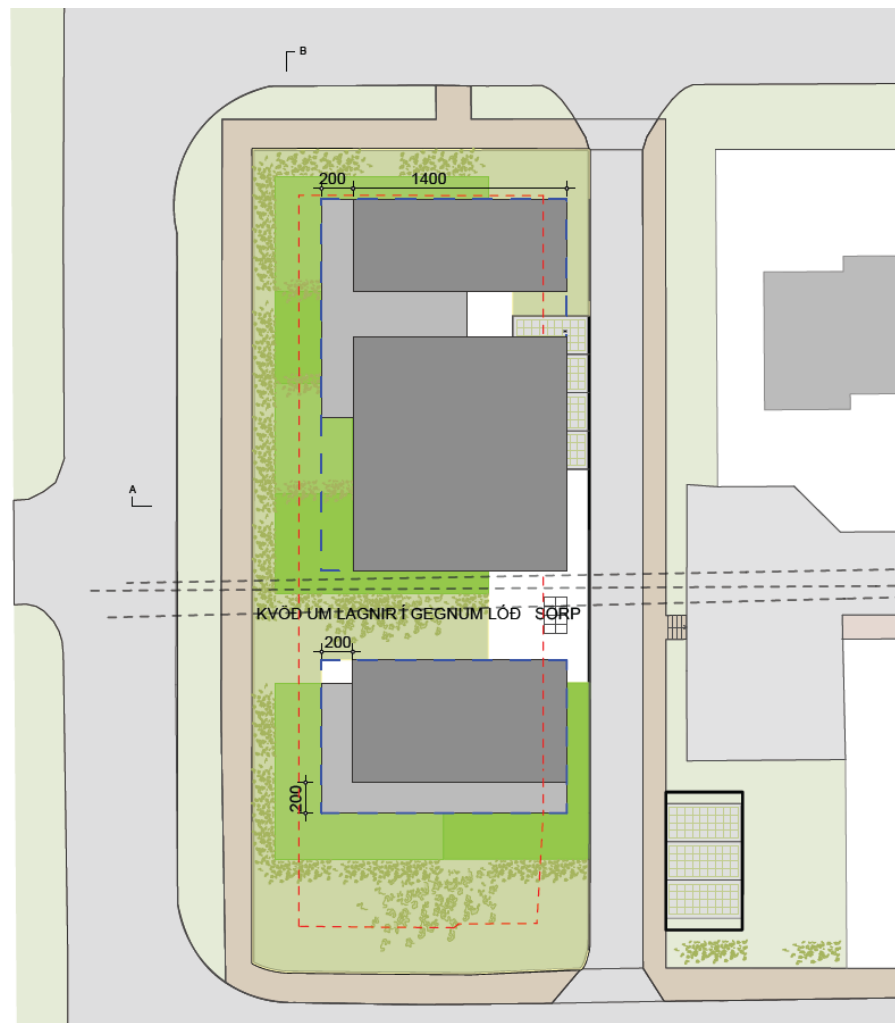
Byggingarsvæðið sem hér um ræðir er að miklum hluta bílastæði á borgarlandi. Lögð er áhersla á að lóðin sé að stórum hluta græn og með gegndræpu yfirborði.



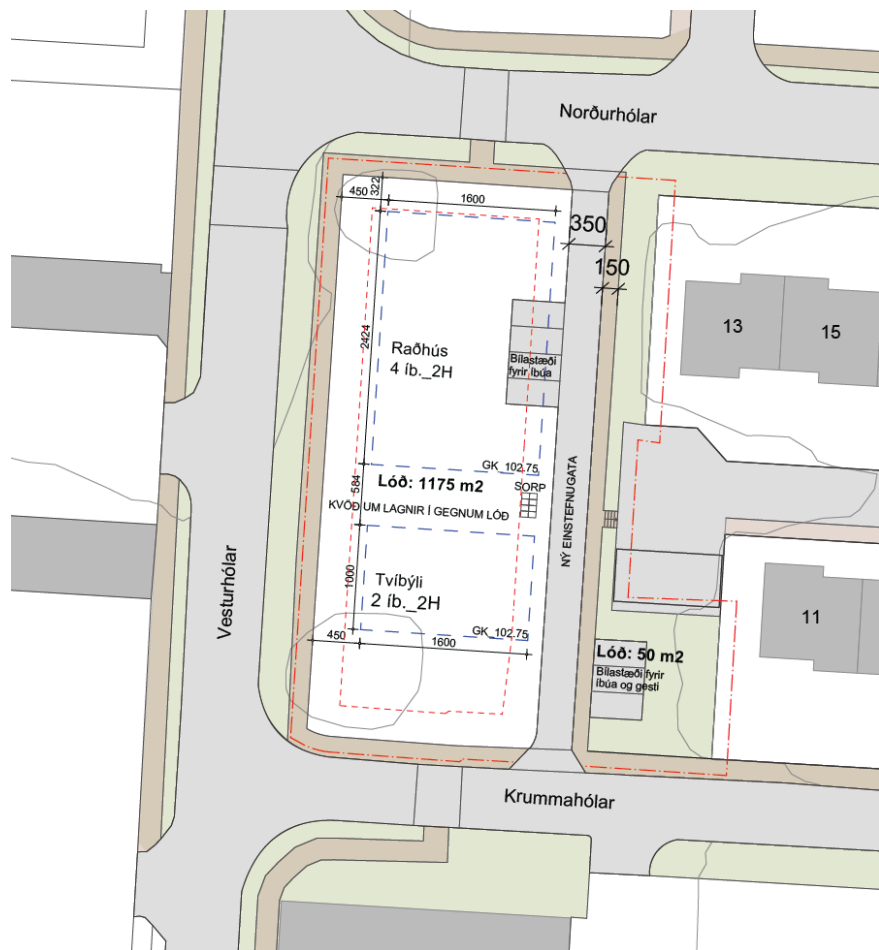
Reykjavík



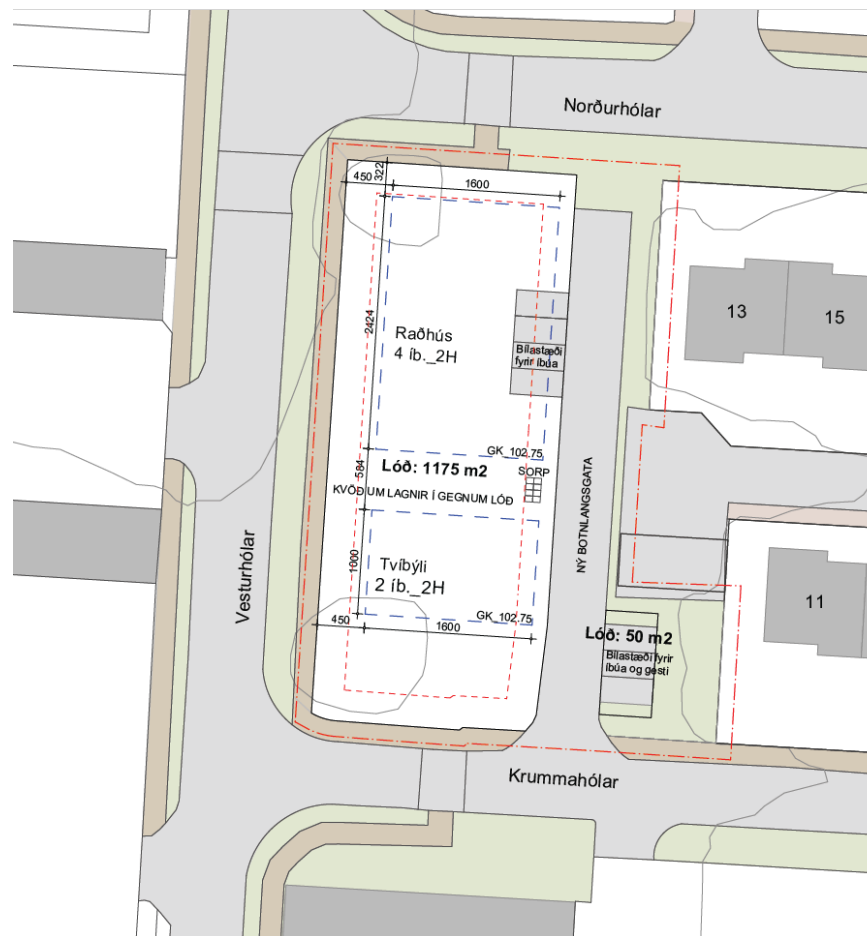
Fyrir



Eftir



Eftir



Fyrir

BREYTINGAR

24.02.2026_ Botnlangagötu hefur verið breytt í einstefnugötu.

24.02.2026_ Göngustíg 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 göngustíg milli lóða við Krummahóla.



Reykjavík



Reykjavík