



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 4. desember 2025
USK25110242

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 3. desember 2025 um eftirfarandi mál:

Norðlingaholt - Breyting á skilmálum deiliskipulags fyrir tvíbýlishús T2 – Kólguvað, Krókavað, Lindarvað og Lækjarvað

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á skilmálum deiliskipulags Norðlingaholts fyrir tvíbýlishús T2 á lóðunum við Kólguvað, Krókavað, Lindarvað og Lækjarvað. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að stækka íbúðir á 2. hæð ofan á bílageymslu þar sem í dag eru svalir/útipallur annarrar hæðar. Heimilt verður að gera svalir á stækkunina sem snúa inn í garð, samkvæmt uppdr. T.ark arkitekta, dags. 8. september 2025. Einnig er lögð fram skýringarteikning T.ark arkitekta, ódags. og skilmálateikning T.ark arkitekta, ódags.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

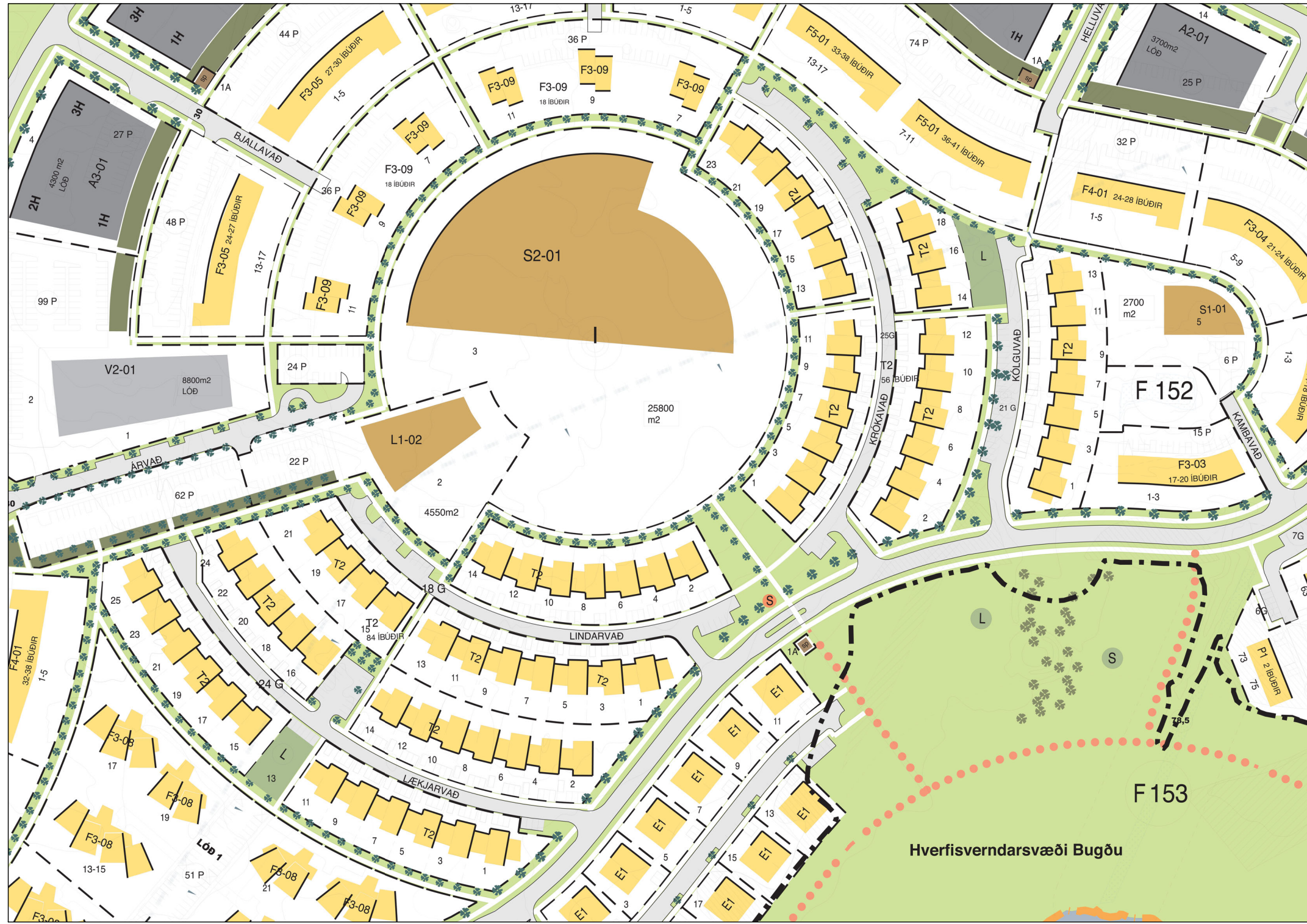
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: uppdr. T.ark arkitekta, dags. 8. september 2025, skýringarteikning T.ark arkitekta, ódags. og skilmálateikning T.ark arkitekta, ódags.



Reykjavík

Norðlingaholt,
Breyting á deiliskipulagsskilmálum fyrir tvíbýlishús T2
Kólguvað - Krókavað - Lindarvað - Lækjarvað



GILDUR DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR NORÐLINGAHOFS
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 11. APRÍL 2003, MEÐ BREYTINGUM SAMÞYKKTUM 3. JÚNÍ 2003 OG 6. JANÚAR 2004.
1:2000

Deiliskipulagsbreyting þessi á við tvíþýllhús T2 á lóðunum:
Kólguvað 1 - 13
Krókavað 1 -23
Lindarvað 1 - 21
Lækjarvað 1 -25

Samkvæmt heildarskipulagi, greinargerð og skilmálum Norðlingaholts, samþykktum í Borgarráði 11. apríl 2003, 3. júní 2003 og 6. janúar 2004 er samþykkt hjá Skilgæmsfulltrúa 27. febrúar 2004 eru á lóðunum rðð tveggja hæða húsa með bilageymslu sambyggðri við nágrannahús, í hverju húsi eru tvær íbúðir, ein á fyrstu hæð og önnur á annari hæðinni, bilageymslan fylgir íbúðinni á annari hæð.

Breytingin sem nú er gerð felur í sér leyfi fyrir stækkun við íbúðir á annarri hæð ofan á bilgaeymsluna þar sem í dag eru svalir/útþallur annarrar hæðar. Stækkuninni fylgja nýjar svalir sem að snúa inn í garð.

EFTIRFARANDI SKILMÁLAR BÆTAST NÚ VIÐ FYRIR TVÍBÝLISHÚS T2:

Stækkunin og nýjar svalir við hverja lengju skulu vera eins í formi og efni en ekki er nauðsynlegt að þær risi allar.

Þessi stækkun er ekki heimil á þeim húsalengjum þar sem að samliggjandi hlið næstu íbúðar er með glugga nema með samráði allra íbúða.

Stækkunin fylgir útbúrningi bygginga á fyrstu hæð að öllu leyti. Tengingin við íbúðina skal vera í flútti við vegg stækkunnar og skulu útveggir tengibyggingar vera glerjaðir að öllu leyti.

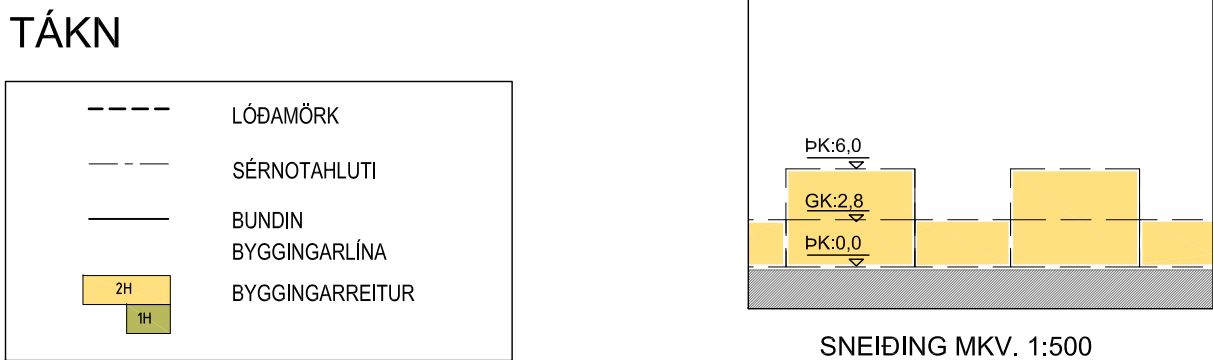
Hæð stækkunarinnar skal vera sú sama og á núverandi íbúðarhúsi en skal hún klædd með öðru efni en íbúðarhúsið sjálft og halda þannig hrynjanda tvíbýlishúsalengjanna þrátt fyrir að stækkun rísi ekki við allar íbúðir.

Gluggasetning skal vera í samræmi við núverandi íbúðarhús.

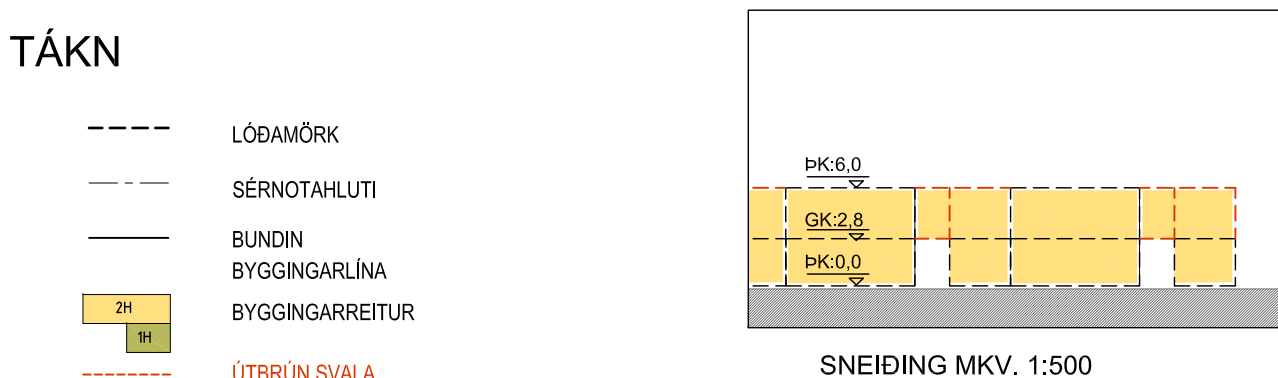
Svalir skulu vera inndregnar, minnst 800 mm frá útbrún nærliggjandi húshluta. Nýtt svalahandrið skal vera eins og núverandi handrið.

Þessari breytingu fylgja nýjar skýringar - og skilmálateikningar.

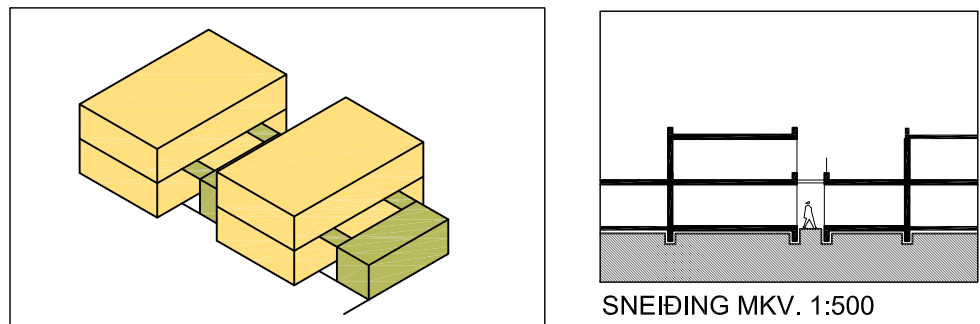
Að öðru leyti gildir deiliskipulagsuppdráttur og greinargerðin og skilmálarnir sem vísað er í hér að ofan.



SKILMÁLA- OG SKÝRINGATEIKNINGAR FYRIR BREYTINGU



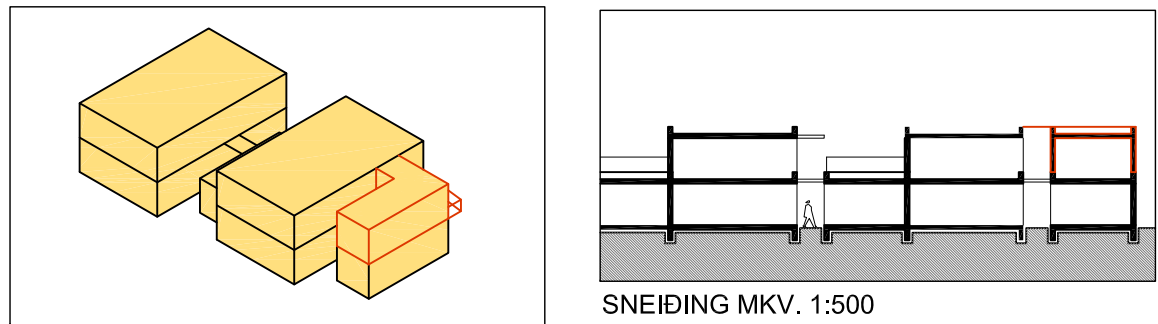
SKILMÁLA- OG SKÝRINGATEIKNINGAR EFTIR BREYTINGU



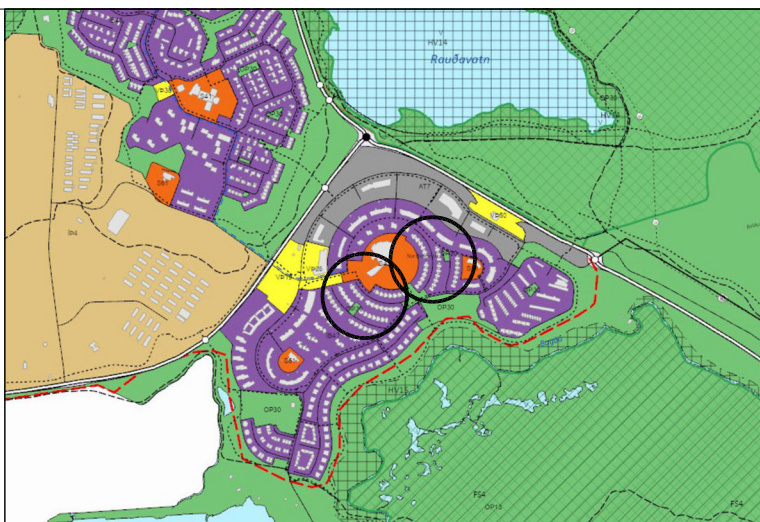
DÆMI RÚMMYND



DÆMI RÚMMYND



DÆMI RÚMMYND

Hlutakort úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040
Staðsetning breytingar

Skjalpólsvæði, hverfi		Tákn		Býlingar		Tákn		Býlingar	
	NOVADEUS BYRGDAM			F3-04	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 21 HÖRÐR			L1-02	LEIÐLÖG 1 HÖRÐR
D	DRÖFLUGA 42 HÖRÐR 10 HÖRÐR			F3-05	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 7 HÖRÐR			S1-01	BAKFLÖG 1 HÖRÐR
K2	KRÖKULÖG 2 HÖG 2 HÖRÐR			F3-06	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 20 HÖRÐR			S2-01	BRUNNLOU 1 HÖRÐR
R1-01	NAÐALÖG 1 HÖG 10 HÖRÐR			F3-07	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 2 HÖRÐR			V1-01 V2-01	VEIÐILÖG 1 HÖRÐR VEIÐILÖG 1 HÖRÐR
R2-01	NAÐALÖG 1 HÖG 30 HÖRÐR			F3-08	KÓLUMBLER 10 HÖG 2 HÖRÐR 87 HÖRÐR			A1-01	ATVUNARÖG 10 HÖRÐR
R2-02	NAÐALÖG 1 HÖG 7 HÖRÐR			F3-09	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 1 HÖRÐR			A2-01	ATVUNARÖG 10 HÖRÐR
T2	VEIÐILÖG 1 HÖG 14 HÖRÐR 10 HÖRÐR			F4-01	KÓLUMBLER + HÖG 1 HÖRÐR 106 HÖRÐR			A3-02	ATVUNARÖG 10 HÖRÐR
F3-01	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 1 HÖRÐR			F5-01	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 1 HÖRÐR			R1-01 R2-01	REININGARÖG 1 HÖRÐR 1 HÖRÐR
F3-02	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 20 HÖRÐR				NAÐALÖG 2 HÖG 1 HÖRÐR 1 HÖRÐR				REININGARÖG 1 HÖRÐR
F3-03	KÓLUMBLER + HÖG 2 HÖRÐR 1 HÖRÐR			F2	KÓLUMBLER 11 HÖG 2 HÖRÐR 20 HÖRÐR			S	BEIÐARÖG 1 HÖRÐR
				L1-01	KÓLUMBLER 1 HÖG			D5	DEIÐLÖG (S)

FJÓLDI ÍBÚÐA 866-929

Tjän		Börjnings		Tjän		Börjnings	
	VOLVOBILABERIEB		0		PRIVATGÅRDS GÖDNING		PRIVATGÅRDS GÖDNING
	KOMMUNAL TILLS. H. HJÄLP. KOLLEKTIVT		0		REKONSTRUKTIONSPÅSLAG		REKONSTRUKTIONSPÅSLAG
	LÅNDESKATT		0		MODULER & BETYGG		MODULER & BETYGG
	VÄRDESKATT		0		ENKELVÄRDESKATT		ENKELVÄRDESKATT
	OLJEBILLAG. PREST.		0		YÖTTÖD. AR.		YÖTTÖD. AR.
	EPILINJESKATT		0		LEDARBEI.		LEDARBEI.
	HYMNABOKER & ÖDÖ		0		EPANVÄLLAR		EPANVÄLLAR
	HYMNABOKER & ÖDÖ		0		KÖRIN. KON.		KÖRIN. KON.
	FÖRÖL. BILKATTA & LÖD.		0				
	BESTÄNDIG. ANVÄNDNINGEN		0				
	BESTÄNDIG. ANVÄNDNINGEN		0				
	BESTÄNDIG. ANVÄNDNINGEN		0				
	BESTÄNDIG. ANVÄNDNINGEN		0				

3 Lóð-byggingarreitur

Tábla	Iskaynqar	Tábla	Iskaynqar	Tábla	Iskaynqar
	LÓBAYQIN		BYQINQARINUTIN SÓBAYQINQARIS		BYQINQARINUTIN STÓPQINÁ
	MÓKÓ BÉBQINQINÁ		BYQINQARINUTIN ATVINÁQINQARIS		BYQINQARINUTIN ATVINÁQINQARINQARIS
	BÉBQINÁ BYQINQINÁ		BYQINQARINUTIN PÓKÓQINQARIS		BYQINQINÁ BÉBQINÁ NÓBQINÁ
ISQINÁYIN SÓBAYQINQARINUTIN 23,5 HA BÉBQINÁYIN 10,5 HA NÓBQINÁYIN 10,5 HA BYQINQINÁYIN 2,2 HA ADABAYQIN INQAN INQINÁ BÉBQINÁYIN 10,5 HA NÓBQINÁYIN 10,5 HA BYQINQINÁYIN 2,2 HA QINÁYIN BÉBQINÁ ATVINÁQINQARIS 12,5 HA BYQINQINÁYIN 10,5 HA BYQINQINÁYIN 23,5 HA BYQINQINÁYIN 10,5 HA BYQINQINÁYIN 10,5 HA BYQINQINÁYIN 2,2 HA					

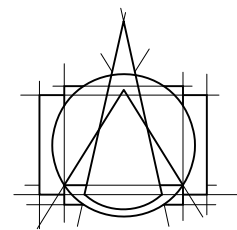
ISÓÐAFYRIR: ISÓÐAFYRIR LÓÐATYÐIR 23,0 HA. INNRI ÞJÓNUSTA ISÓÐAFYRIR 17,0	JABARFYRIR IMAN FYRIR: SIVENT FYRIR VIO BUDU 17,3 HA. SKÓÐIR BEKARFYRIR 2,2 HA	ÖNUR FYRIR: ATHAFNARFYRIR 10,2 HA UMFERDARFYRIR 18,0 HA	ISÓÐAFJÖLDN Á HA. FJÖLDN ISÓÐA PR. HEKTARA BRÜTTÖ 29,2 FJÖLDN ISÓÐA PR. HEKTARA NETTÖ 42,3
--	--	---	--

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
athugasemdarfrest til _____ 20__.

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

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



VERKHEITI

Norðlingaholt
Breyting á skilmálum fyrir tvíbýlishús T2
Deiliskipulagsuppráttur

MÁL: - / A1
HANNAÐ: ÁÁ

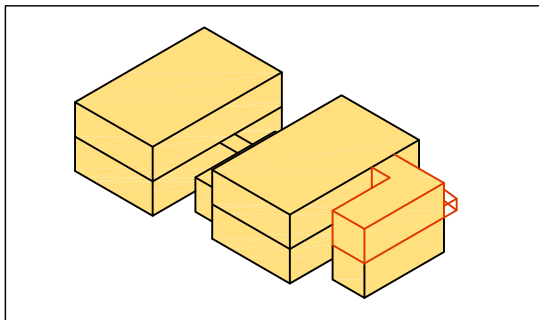
DAGS.: 08.09.2025
TEIKNAÐ: HF

TEIKNINGANÚMÉR: 01

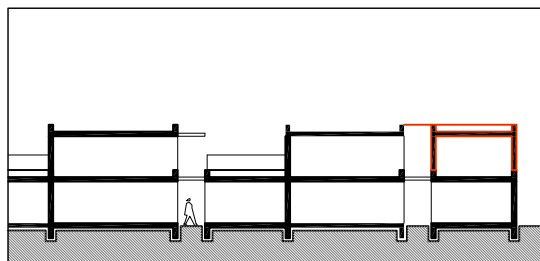
Tark

ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

01



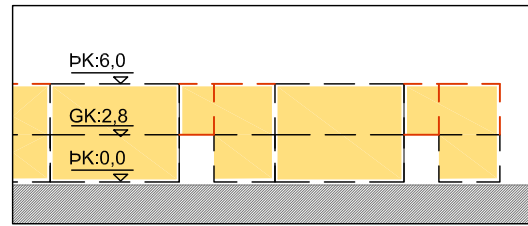
DÆMI RÚMMYND



SNEIÐING MKV. 1:500

TÁKN

- LÓÐAMÖRK
- - - SÉRNOTAHLUTI
- BUNDIN
- BYGGINGARLÍNA
- 2H BYGGINGARREITUR
- 1H
- - - ÚTBRÚN SVALA



SNEIÐING MKV. 1:500



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500