



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 26. júní 2025
USK25040245

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

Suðurhólar - Breiðholt – deiliskipulag

Lögð fram tillaga á deiliskipulagi á Suðurhólum, dags. 23. júní 2025 ásamt skýringarhefti. Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 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:

Við vinnu hverfisskipulags Breiðholts, sem unnið var í miklu samráði við íbúa, var reiturinn við Suðurhóla skilgreindur sem þróunarreitur þar sem uppbygging yrði útfærð síðar. Hér er lagt til að byggja 42 íbúðir í raðhúsum og sérhæðum við Suðurhóla með áherslu á vandaðan arkitektúr, grænt yfirbragð og gæði íbúða. Unnið er vel með landslagið og form þess. Byggðin verður aðlögunarhæf þar sem íbúar geta mótað íbúðirnar og stækkað eftir þörfum. Vistgata liðast um svæðið sem skilur eftir grænt og barnvænt umhverfi á meginþorra svæðisins.

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 fyrirbyggjandi skipulagstillögur utan sumarleyfistíma. Gera fulltrúarnir alla hefðbundna fyrirvara um endanlega afgreiðslu málsins að auglýsingu lokinni.

Lögð fram svohljóðandi bókun áheyrnarfulltrúa Viðreisnar:

Uppbygging við Suðurhóla mun fegra áður vanrækt svæði sem í dag er skilgreint sem fótboltavöllur en hefur ekki verið nýtt sem slíkt í áraraðir. Fallhætta af vellinum er í dag töluverð fyrir ung börn og framkvæmdin því til verulegra bóta. Borið hefur á óæskulegum mannaferðum á leikskóla sem liggur í nágrenni við Suðurhóla og vænta má að framkvæmdirnar muni einnig hafa jákvæð áhrif þar á. Einnig ánægjulegt að sjá á svæðinu séu gerðar íbúðir þar sem horft er sérstaklega til aðgengis, á einni hæð með aðgengi beint frá götunni. En eignir fyrir hreyfihamlaða eru einnig af skörnum skammti í hverfinu þar sem stigagangar og aðgengi henta ekki öllum. 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



Reykjavík



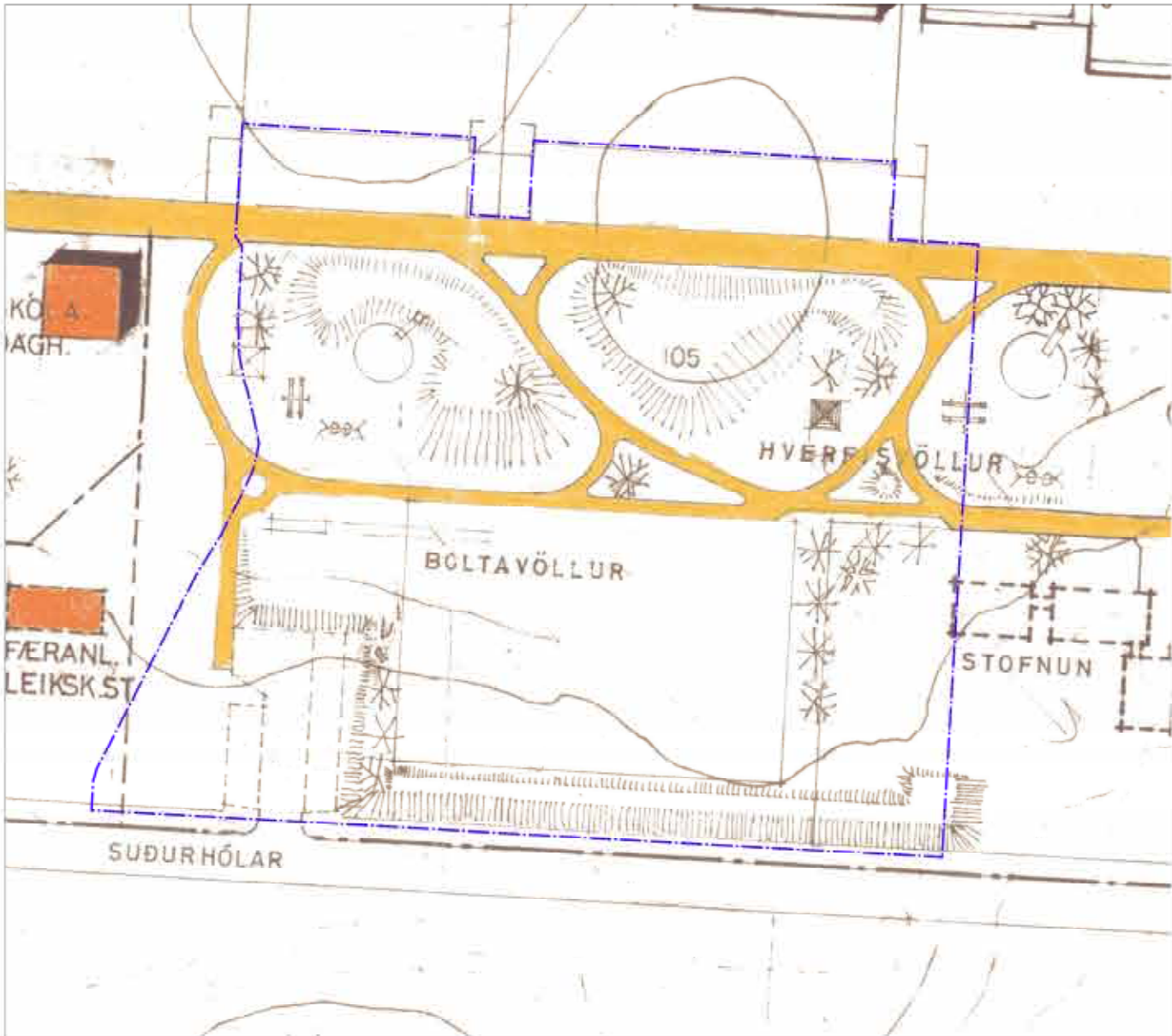
fulltrúi Viðreisnar að sú vinna komi í veg fyrir að kynning verði þeim sem næst búa ekki sýnileg.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Tillaga á deiliskipulagi á Suðurhólum, dags. 23. júní 2025 og skýringarhefti.



Reykjavík



Hlíuti af gildandi deiliskipulagi (Breiðholt-Hólahverfi-Norðurdeild) Samþykkt maí 1990 Mkv. 1:1000



Núverandi ástand - Skýringarmynd Mkv. 1:1000

- Megin Forsendur og markmið breytinga
- 1.1 Forsendur
- Megin forsendur er að koma fyrir nýrri íbúðabygð sem mætir þörf á húsnæðismarkaði. Löð er áhersla á að uppbyggingin taki mið af anda og aðstæðum á Suðurhólum og Efra Breiðholti.
- 1.2 Markmið
- Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar:
- Íbúðargerðir hafa verið valdar til þess að auka félagslega blöndun í Efra Breiðholti
- Að tryggja að ný uppbygging verði í sem mestri sátt við íbúa og hagsmunaaðila
- Að góð birtuskilyrði sé í öllum íbúðum skv. Aðalskipulagi 2040
- Áhersla skal lögð á umhverfisvæn byggingarefni
- Að allar íbúðir hafa góð útrými, skjólgöð sérafnotasvæði til suðurs og um 80% þeirra séu á jarðhæð
- Að skapa græn almenningsvæði sem styrkja núverandi og nýja göngustiga og eru skjólgöð, sólrik og bjóða upp á samveru og leik
- Að tengja Suðurhóla við nærumhverfið á jákvæðan hátt
- Áhersla er lögð á að hafa sem mest gegndræp yfirborð og fjölbreyttar blágrænar ofanvatnslausnir verði notaðar
- Bíla- og hjólastæði eru staðsett í öruggum og aðgengilegum rýmum nálægt íbúðum
- Trjárákt, regnbæð og fleiri gróðurþekjur ýta undir líffræðilegan fjölbreytileika og gera svæðið aðlaðandi

- Skýringar
- Löðamörk/Byggingarreitur
 - Skipulagssvæði
 - Umferð
 - Núverandi byggingar

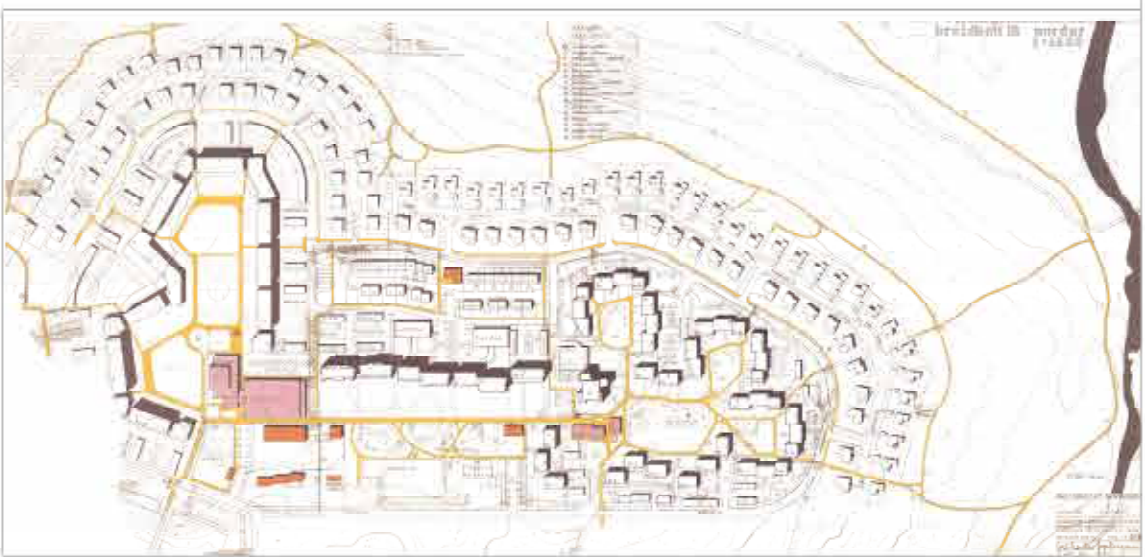


Tillaga að deiliskipulagsbreytingu Mkv. 1:1000

- Skýringar
- Löðamörk/Byggingarreitur
 - Skipulagssvæði
 - Nýr stígur
 - Bílastæði (P)
 - Nýr vegur
 - Aðkoma sérbíla
 - Girðingar
 - Hjól
 - Inngangur
 - Græn svæði á borgarlandi-trjárákt og regnbæð
 - Garður í séreign
 - Garður sameign
 - Íbúðarbyggð 3H
 - Íbúðarbyggð 2H
 - Íbúðarbyggð 1H
 - Leikvöllur
 - Bílakjallari



Hlíuti aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (ekki í mælikvarða)



Deiliskipulag Breiðholts III, Hólahverfi, Norðurdeild (ekki í mælikvarða)

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

athugasemdafrestri til _____ 20_____.

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

3. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu:

Með deiliskipulagsbreytingu sem hér er sett fram verða 3 löðarskikar afmarkaðir sem mynda saman eina löð og er hér skilgreind sem 1 A-B-C og borgarland sem er skilgreint sem 2. Bygð er á 2-3 hæðum. Á löð 1B og C verða íbúðir á jarðhæð með íbúð á tveimur hæðum fyrir ofan. Við Suðurhóla, löð 1A, verða tvær raðir af raðhúsum á 2-3 hæðum með bílarkjallara undir og á milli þeirra. Á öllu skipulagssvæðinu verður heimilt að byggja 42 íbúðir á löð 1. Miðað er við að íbúðir séu fjölbreyttar að gerð og stærð en megináhersla verður lögð á stærri íbúðir með eigin inngang fyrir fjölskyldur. Á milli raðhúsanna verður inngangur í sameign fyrir íbúa ásamt leikvelli í sameign sem snýr að vistgötu á borgarlandi. Á löð 2, borgarlandi, verða græn svæði með leikvelli, göngustigum og grænum svæðum með blágrænum ofanvatnslausnum. Í breyttu deiliskipulagi er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og verður fjöldi bíla- og hjóla stæða fyrir Suðurhóla í samræmi við markmið sem þar eru sett fram.

3.1 Umhverfisáhrif:

Svæðið geymir engin menningarverðmæti eða vistkerfi. Hlíuti af deiliskipulags tillögunni er að styrkja græn svæði, auka trjárákt og bæta við votlendi sem hluti af blágrænum ofanvatnslausnum. Fjöldi trjáa verður aukinn verulega á borgarlandi. Fjölbreyttur gróður í regnbæðum, votlendi og trjárákt mun auka líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins. Umhverfisáhrif teljast því vera jákvæð. Gera má ráð fyrir að aukin umferð verði inn á svæðið en ekki er búist við verulegri aukningu á Suðurhólum. Ný innkeyrsla og útkeyrsla verður inn á svæðið frá Suðurhólum og þaðan inn í bílagæmslu undir nýrri byggð. Þar sem engar byggingar eru á svæðinu í dag mun áýnd breytast. Byggingar falla vel inn í umhverfið og verður þetta lágreist byggð í grænu umhverfi.

3.2 Skilmálar:

Þeir skipulagsskilmálar sem hér eru kynntir ná eingöngu yfir löð sem er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 85 (Suðurhólar- Lóuhólar). Áðrir skilmálar gildandi deiliskipulags Breiðholts III, Hólahverfi, norðurdeild með áörðum breytingum samþykkt 8. Maí 1990 standa óbreyttir.

3.3 Byggingarreitir og heimildir

Byggingarreitir verða í löðarmörkum. Byggingarreitir eru á löð 1; A: 3345m, B: 715m2 og C:1035m2. Heimilt er að byggja allt að 3 hæðir, hámarks hæð 13m. Lágmarks lofthæð verður 2,2m í bílarkjallara en 2,7m í íbúðum. Hámarks lofthæð er 5,1m. Heimilt er staðsetja byggingareiningar innan byggingarreita, sjá á skýringarmynd. Heimilt er að byggja við og hækka raðhús og tveggja hæða íbúðir á löð 1, A, B og C eins og sýnt er fram á skýringarmyndum í skýringarhefti sem fylgir þessari tillögu.

3.4 Nýtingarhlutfall

Leyfilegt hámarks byggingarmagn á deiliskipulagssvæðinu er 7125m2. Nýtingarhlutfall á löð 1 er 1,4 og 0 á borgarlandi.

3.5 Aðkoma og bílastæði

Meginaðkoma að svæðinu er frá nýrri innkeyrslu frá Suðurhólum á suð-austurhluta svæðis, sjá skýringarmynd. Aktær vegur með einstefnu verður í gegnum svæðið frá innkeyrslunni. Vegurinn er aðallega fyrir gesti, flutninga-, sér- og neyðarbíla, sjá skýringarmynd. Aðkoma slökkviliðs og annara sérbíla skal ávallt tryggð. Göngustigar verða meðfram veg. Á megingöngustigum í gegnum svæðið verða minni háttar breytingar frá núverandi ástandi en þeir verða áfram meðfram vesturmörkum svæðis. Göngustigur meðfram norðurmörkum svæðis verður óbreyttur. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 42 íbúðir. Hámark 45 bílastæði verða í bílarkjallara. 4 stæði verða fyrir hreyfihamlaða og 4 fyrir gesti. Þessi stæði verða staðsett meðfram vistgötu, sjá skýringarmynd. Byggt skal á þeim viðmiðum sem lögð eru fram í stefnu Reykjavíkurborgar; „Bíla- og hjólastæða stefna- Reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík“ https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjola-staeda_2024.pdf

Rev	Date	Description	By	App	Note
					All setting out must be checked onsite.
					All levels must be checked onsite.
					All dimensions must be checked onsite.
					Do not scale from this drawing.
					This drawing must not be used on site unless issued for construction.
					This drawing is the copyright of studio bus london ltd and must not be copied/reproduced in a whole or part without prior written approval.

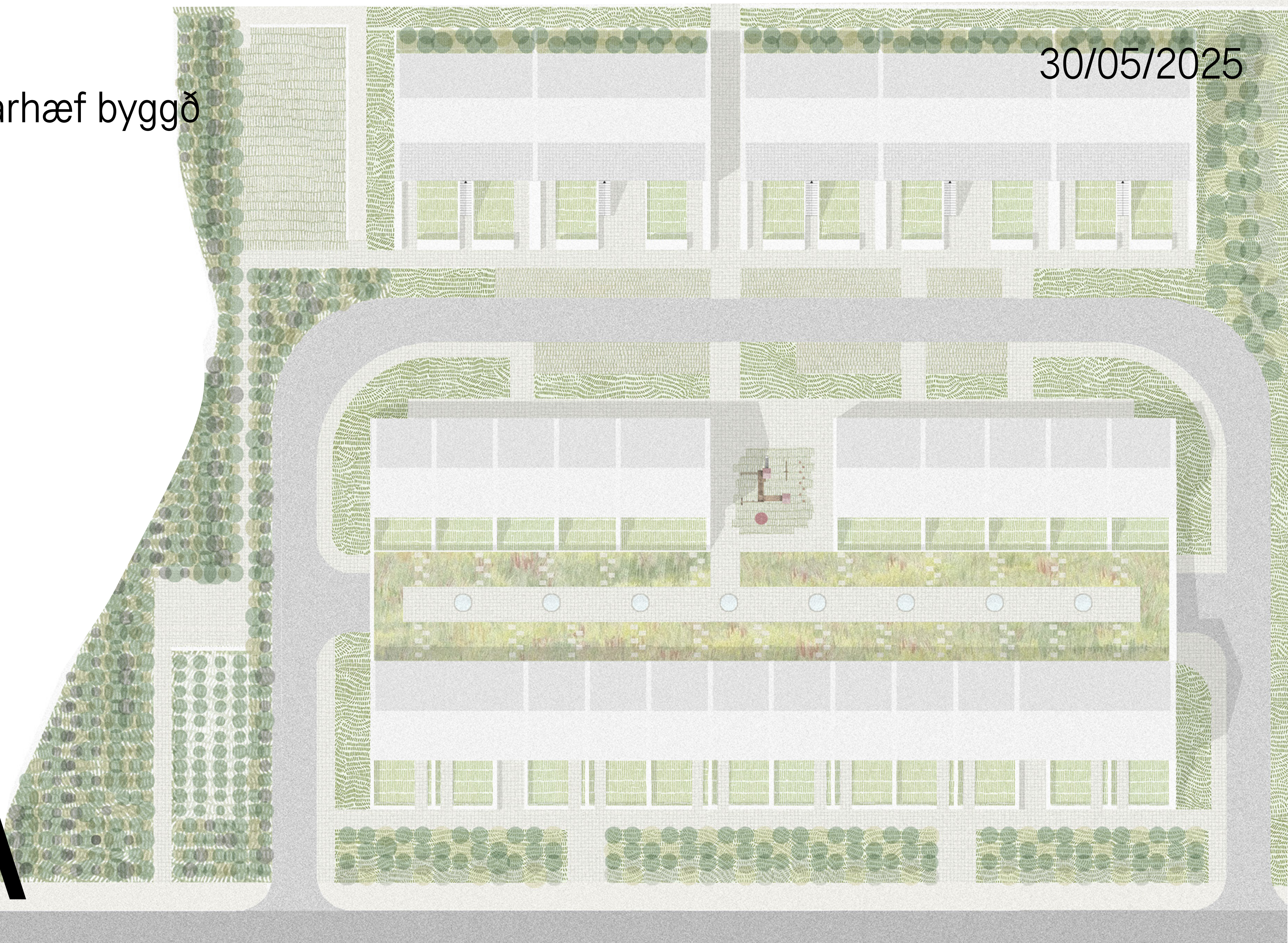
BUA

Status	Job no.	Job title	dwg. no.	rev. no.
Tillaga	1258	Suðurhólar	1258_003	
N	Date	dwg. title	Client:	Umfhverfis- og skipulagsvið
	25/06/25	Tillaga að deiliskipulagi	Drawn:	SS Scale: 1:1000 @ A1

Suðurhólar
Lágreist og aðlögunarhæf byggð

30/05/2025

BUA



Suðurhólar

Suðurhólar í Hólahverfi er hluti af hverfisSKIPulagi Breiðholts. Lóðin er á íbúðarsvæði ÍB42. Lóðarstærð er 12.000m² og á 1/3 hluti lóðarinnar að vera grænt svæði. Suðurhólar er vel tengt við verslun og þjónustu og almennings-samgöngur. Einnig eru fleiri skólar í nágrenninu ásamt íþróttaaðstöðu og menningartengdri þjónustu.

Markmið þessarar tilögu er að:

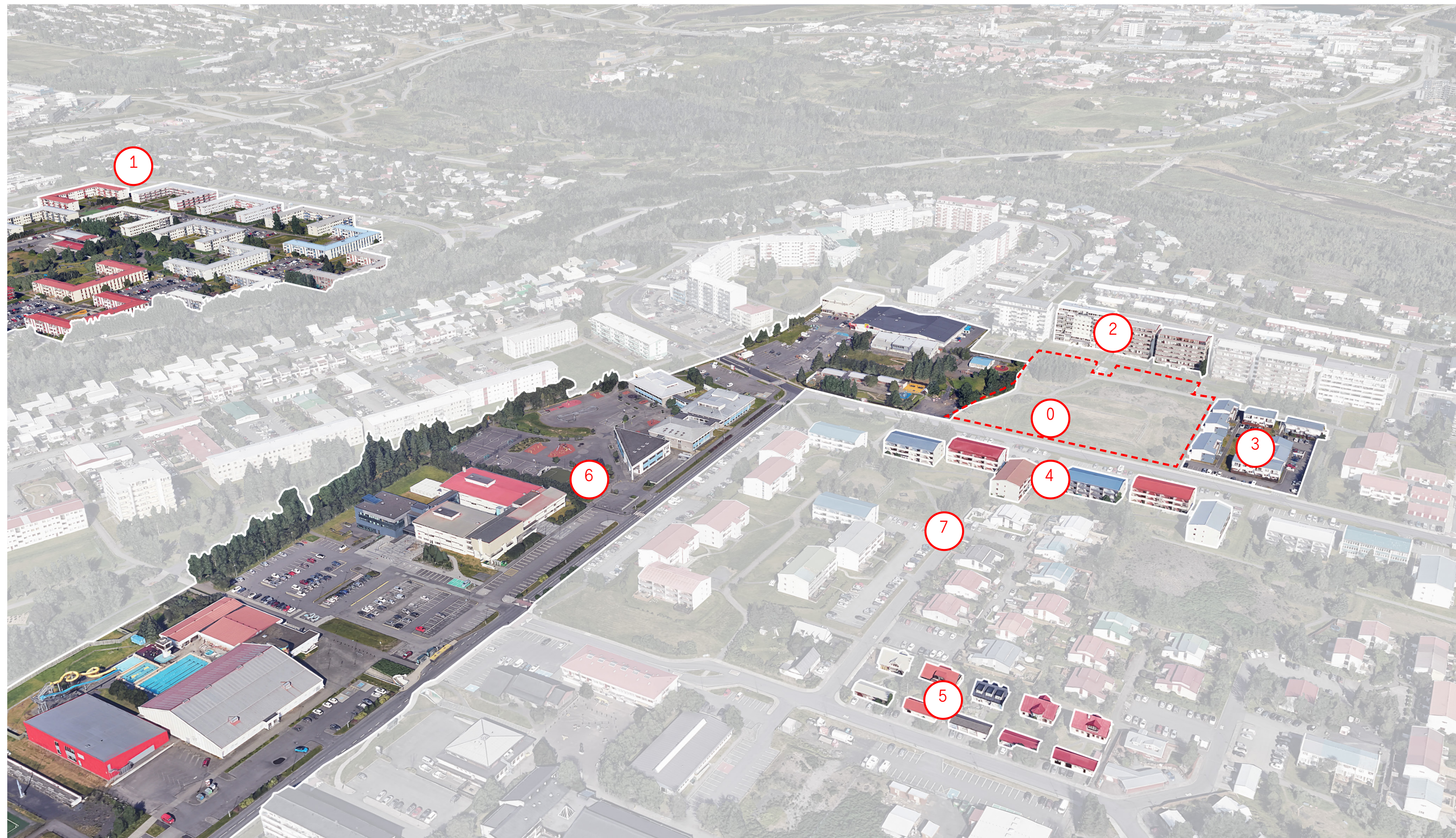
- Taka tillit til skala, staðaranda og sérkenna núverandi byggðar
- Íbúðargerðir hafa verið valdar til þess að auka félagslega blöndun í Efra Breiðholti
- Að íbúðarbyggð sé aðlögunarhæf og mögulegt sé að byggja við
- Góð birtuskilyrði er í öllum íbúðum skv. Aðalskipulagi 2024.
- Áhersla skal lögð á umhverfisvæn byggingarefni
- Allar íbúðir hafa góð útirými, skjólgóð sérafnatasvæði til suðurs og um 80% á jarðhæð
- Skapa græn almenningssvæði sem eru skjólgóð, sólrík og bjóða upp á sam-veru, leik. Græn almenningssvæði styrkja núverandi og nýja göngustíga og tengja Suðrhóla við nærumhverfið á jákvæðan hátt
- Áhersla er lögð á að hafa sem mest gegndræp yfirborð og fjölbreyttar blágrænar ofanvatnslausnir eru notaðar
- Bíla- og hjólastæði eru staðsett í öruggum og aðgengilegum rýmum nálægt íbúðum.
- Trjárækt, regnbeð og fleiri gróðurþekjur ýta undir líffræðilegan fjölbreytileika



Suðurhólar, Efra-Breiðholt – staðarandi í dag

Blokkir, malbik og grasflatir

Svæðið einkennist af fjölbýlishúsum með grænum svæðum í sameign. Grænu svæðin eru yfirleitt grasfletir með blettum af trjágróðri, oft grenitrjám sem eru mjög þétt og dimm. Malbikuð bílastæði eru við fjölbýlishúsin, oft svipuð að stærð og grænu svæðin. Við Austurberg eru almenningssvæði að mestu leyti malbikuð með trjágróður í jaðri við Vesturberg.



Suðurhólar, Efra-Breiðholt – staðarandi í dag



0. Svæðið í dag –lítið notaður boltavöllur og græn svæði



1.Bakkar – 3. hæða fjölbýlishús í U formi. Stór grasflötur í miðju svæðis og malbikuð bílastæði allt í kring



2.Krummahólar – 7 hæða fjölbýlishús sem myndar “vegg” norðan við Suðurhóla. Bílastæði að norðan og stór grasflöt sunnan megin.



3.Suðurfell – 2. hæða fjölbýlishús með litlum einkagörðum vestan megin og bílastæðum autanmeginn.



4.Suðurhólar – 3. hæða fjölbýlishús með bílastæðum norðanmegin og grasflöt sunnanmegin.



5.Hraunberg – Einbýlishús á einni hæð með bílskúra að framan



6.Austurberg stórskala verslunar og íþróttta/þjónustusvæði



7.Háberg – Grænt svæði með grasflöt og grenitrjám

Greining á staðháttum

Göngu og hjólategningar

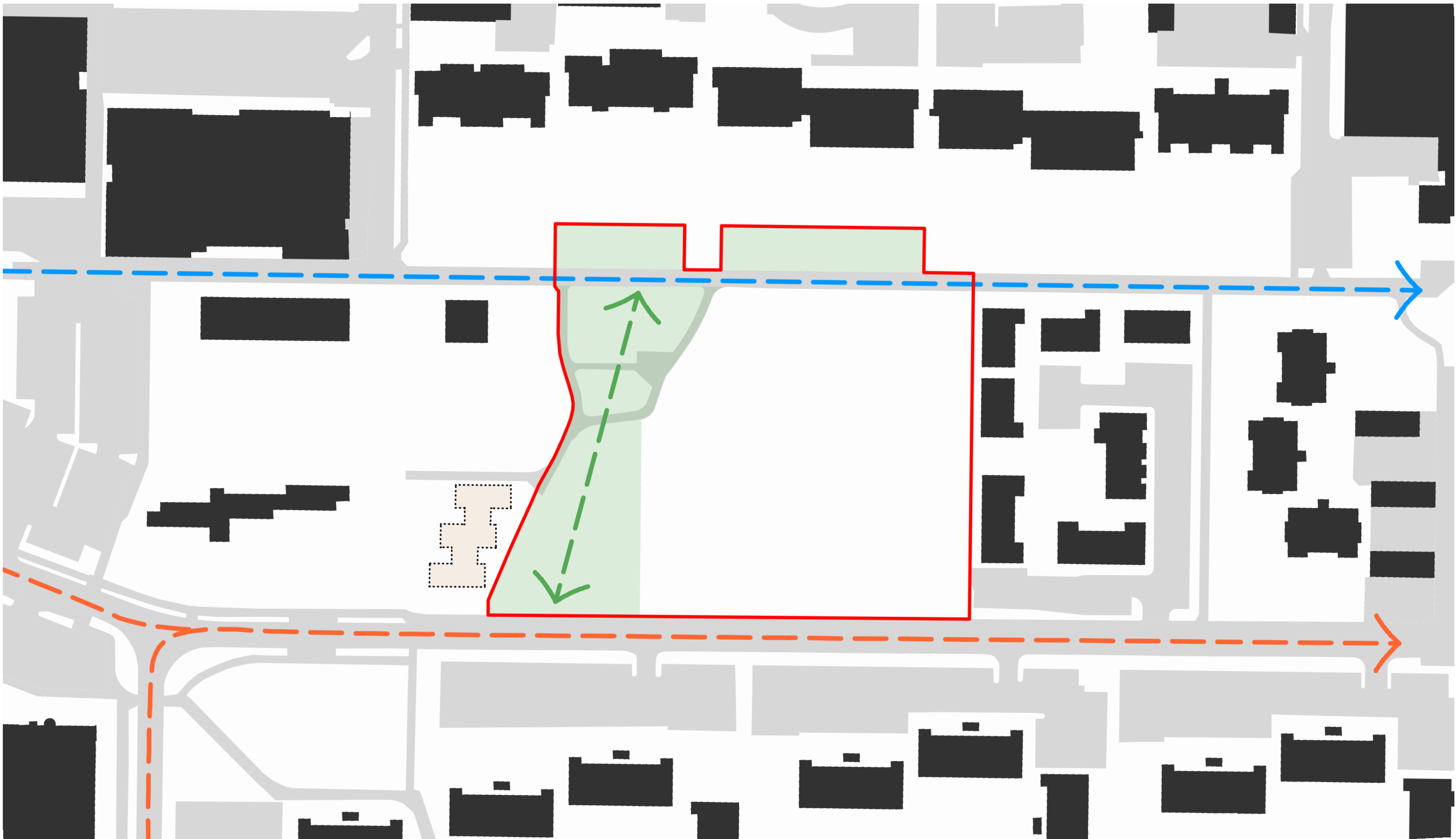
Göngustígar liggur meðfram lóðarmörkum norðanmegin og myndar tengingu fyrir fótgangandi milli austers og vestur að verslunarkjarna og annarri þjónustu á svæðinu. Frá þessari gönguleið liggur stígur í gengum lóðina frá norðri til suðurs og myndar mikilvæga tengingu fyrir gangandi frá íbúðarbyggð að leikskólum og skólum suðaustan við Suðurrhóla. Þessar tengingar eru naupsynlegar íbúum innan og í kringum Suðurrhóla og eitt af meginmarkmiðum þessarar tillögu er að strykja þær og betrumbæta.

Bílategningar

Suðurrhólar er aðal aðkoma bíla á svæðið og tengir Suðurrhóla við restina af Efra Breiðholti og Reykjavík. Strætó stopp eru á Suðurrhólum vestan og austan megin, við Hólaborg og Þrastarhóla.

Græn svæði

Mestur trjágróður er norðanmegin og austanmegin á lóð. Þar eru einnig núverandi göngustígar á lóðinni. Á lóðinni er boltavöllur og grasflöt. Skilyrði fyrir tillöguna er að græn svæði skulu þekja að minnsta kosti 4000m² af lóðinni sem er um 12000m².

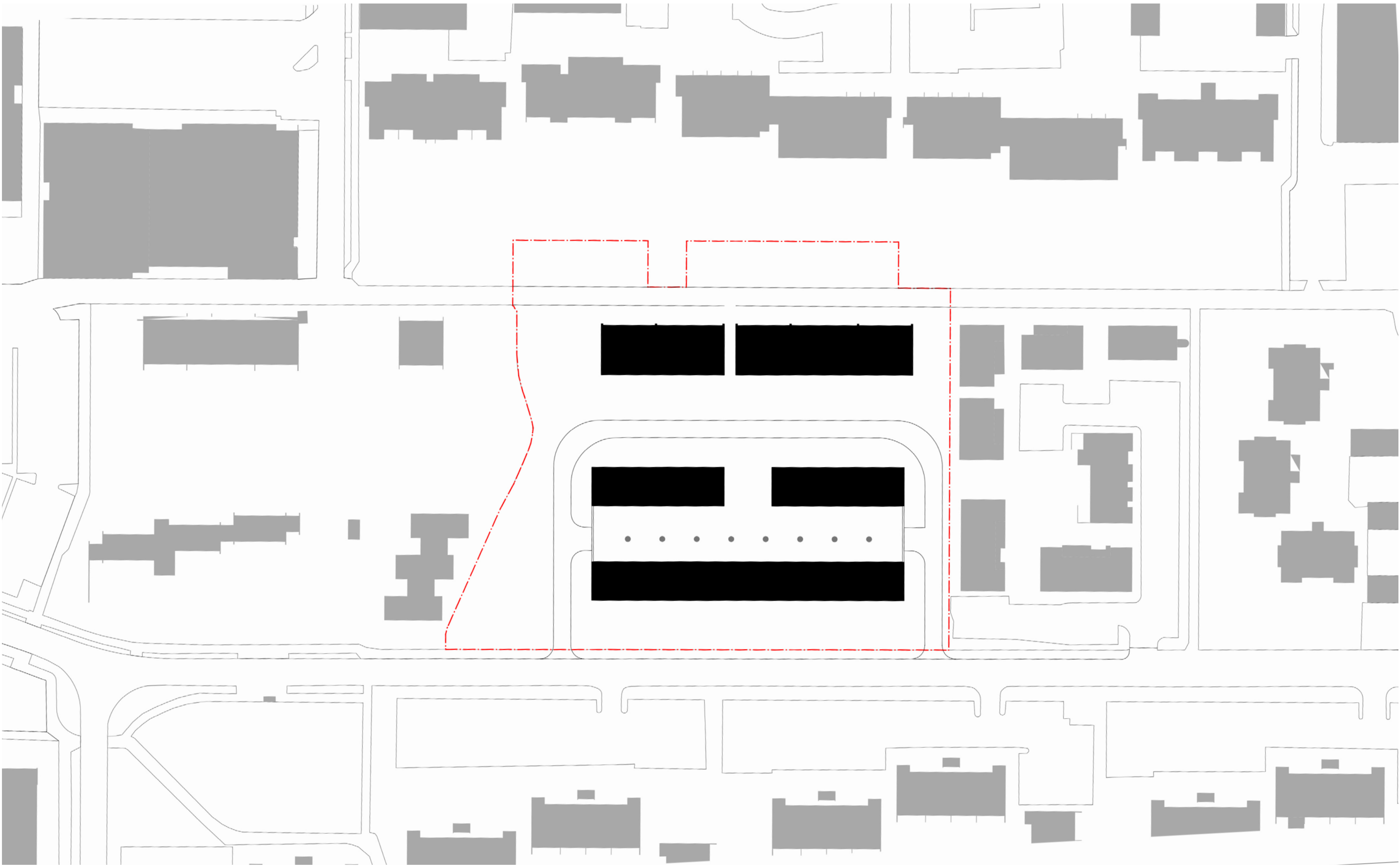


Svæðið í dag



Lykiltölur

Skipulagssvæði	1,2 ha
Suðurhólar lóð 1A :	
Stærð:	3345m2
Byggingarmagn:	4723m2
Suðurhólar lóð 1B	
Stærð:	715m2
Byggingarmagn:	984m2
Suðurhólar lóð 1C	
Stærð:	1035m2
Byggingarmagn:	1418m2
Suðurhólar Lóð 1 samtals	
Lóðarstærð:	5095m2
Byggingarmagn:	7125m2
Nýtingarhlutfall:	
1,4	
Suðurhólar (Borgarland)	
Stærð innan skipulagssvæðis:	6940m2
Byggingarmagn:	0
Nýtingarhlutfall:	0
Íbúðir alls	42 stk.
Meðalstærð íbúða(1)	120 m²
Meðalstærð íbúða(2)	148 m²
Leikvöllur	2 stk.
Bílastæði	53 stk.
Hjólastæði	96 stk.



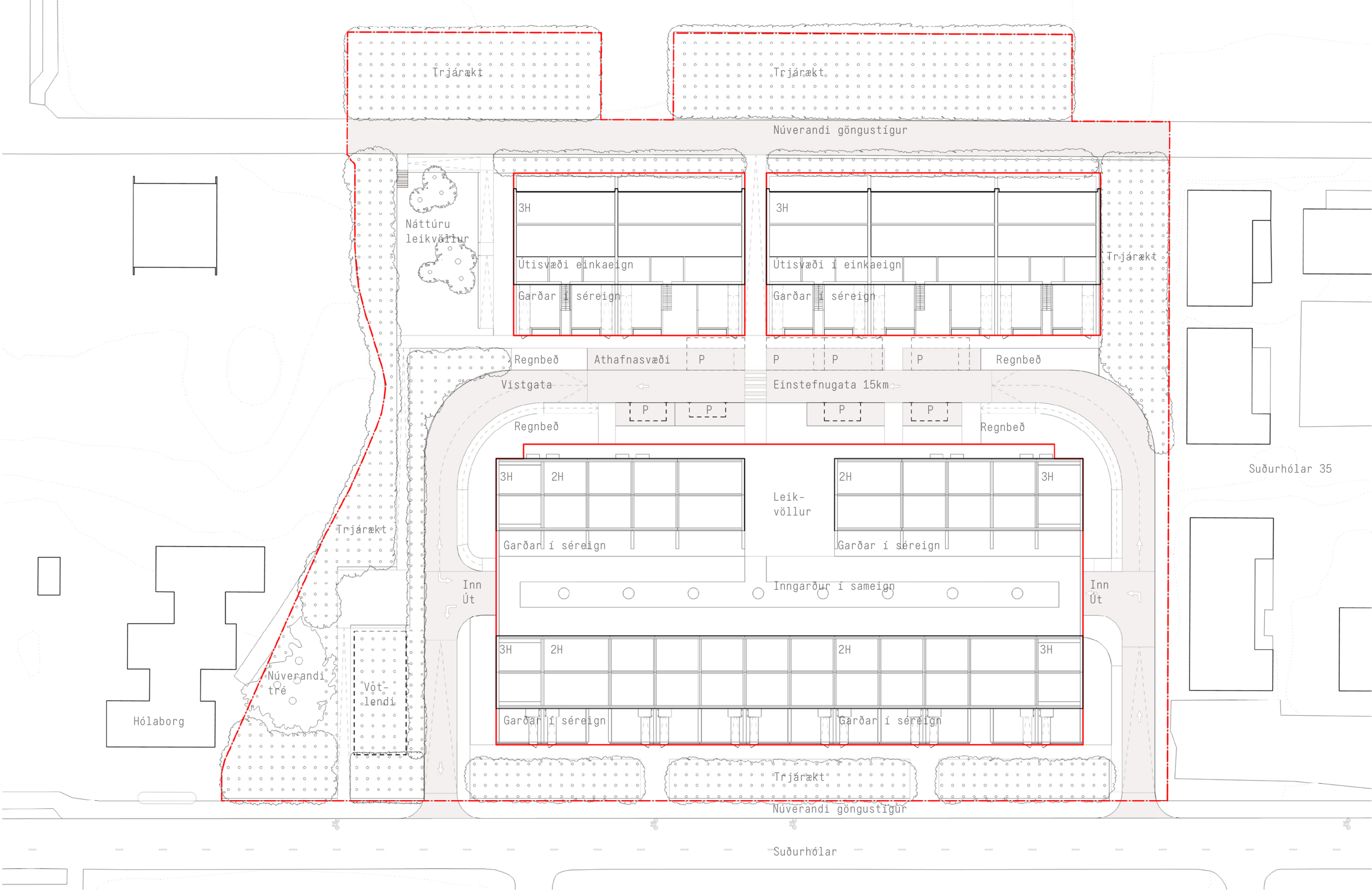
Afstöðumynd

Með deiliskipulagsbreytingu sem hér er sett fram verða 3 lóðarskikar afmarkaðir sem mynda saman eina lóð og er hér skilgreind sem 1 A-B-C og borgarland sem er skilgreint sem 2. Byggð er á 2-3 hæðum. Á lóð 1B og C verða íbúðir á jarðhæð með íbúð á tveimur hæðum fyrir ofan. Við Suðurhóla, lóð 1A, verða tvær raðir af raðhúsum á 2-3 hæðum með bílakjallara undir og á milli þeirra. Á öllu skipulagssvæðinu verður heimilt að byggja 42 íbúðir á lóð 1. Miðað er við að íbúðir séu fjölbreyttar að gerð og stærð en megináhersla verður lögð á stærri íbúðir með eigin inngang fyrir fjölskyldur.

Á milli raðhúsanna verður inngarður í sameign fyrir íbúa ásamt leikvelli í sameign sem snýr að vistgötu á borgarlandi. Á lóð 2, borgarlandi, verða græn svæði með leikvelli, göngustígum og grænum svæðum með blágrænum ofanvatnslausnum. Tillagan felur í lágreista og aðlögunarhæfa byggð í grænu umhverfi með lífræðilegri fjölbreytni þar sem áhersla er lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Sjá skýringarmyndir á bls. 8 og 9.



Afstöðumynd



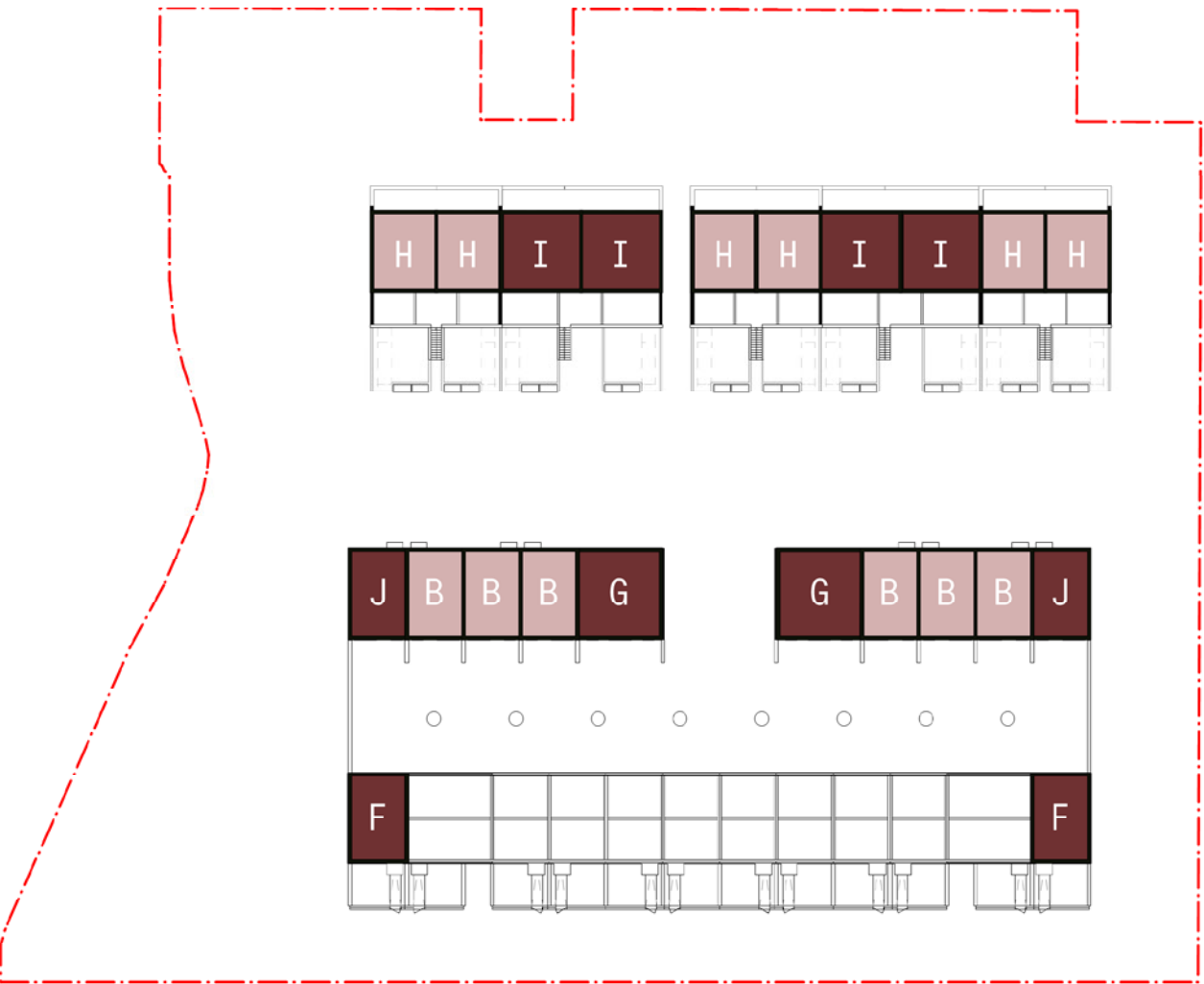
Suðurhólar 3D

Gert er ráð fyrir að íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu á Suðurhólum sé aðlögunarhæf. Með því er átt við að hægt verði að byggja við raðhúsin sem eru sitt hvoru megin við bílakjallarann. Viðbyggingar skulu vera samkvæmt ábendingum deiliskipulags. Íbúar hafa því möguleika á að bæta við einni hæð eins og sýnt er á skýringarmynd bls. 18–23. Viðbyggingar geta verið byggðar í síðari áföngum og samkvæmt leiðbeinandi forhönnun. Þetta er gert til þess að íbúar geti bætt við plássi að aðlagð búðir fyrir breyttar þarfir yfir lengri tíma án þess að það leiði til þess að byggðin verði sundurleit og óskipulögð. Skýrar reglur fyrir útlit viðbygginga verða settar, allt sett upp og teiknað til þess að svæðið breyti ekki um karakter, og að útlitið sé snyrtilegt og skipulagt

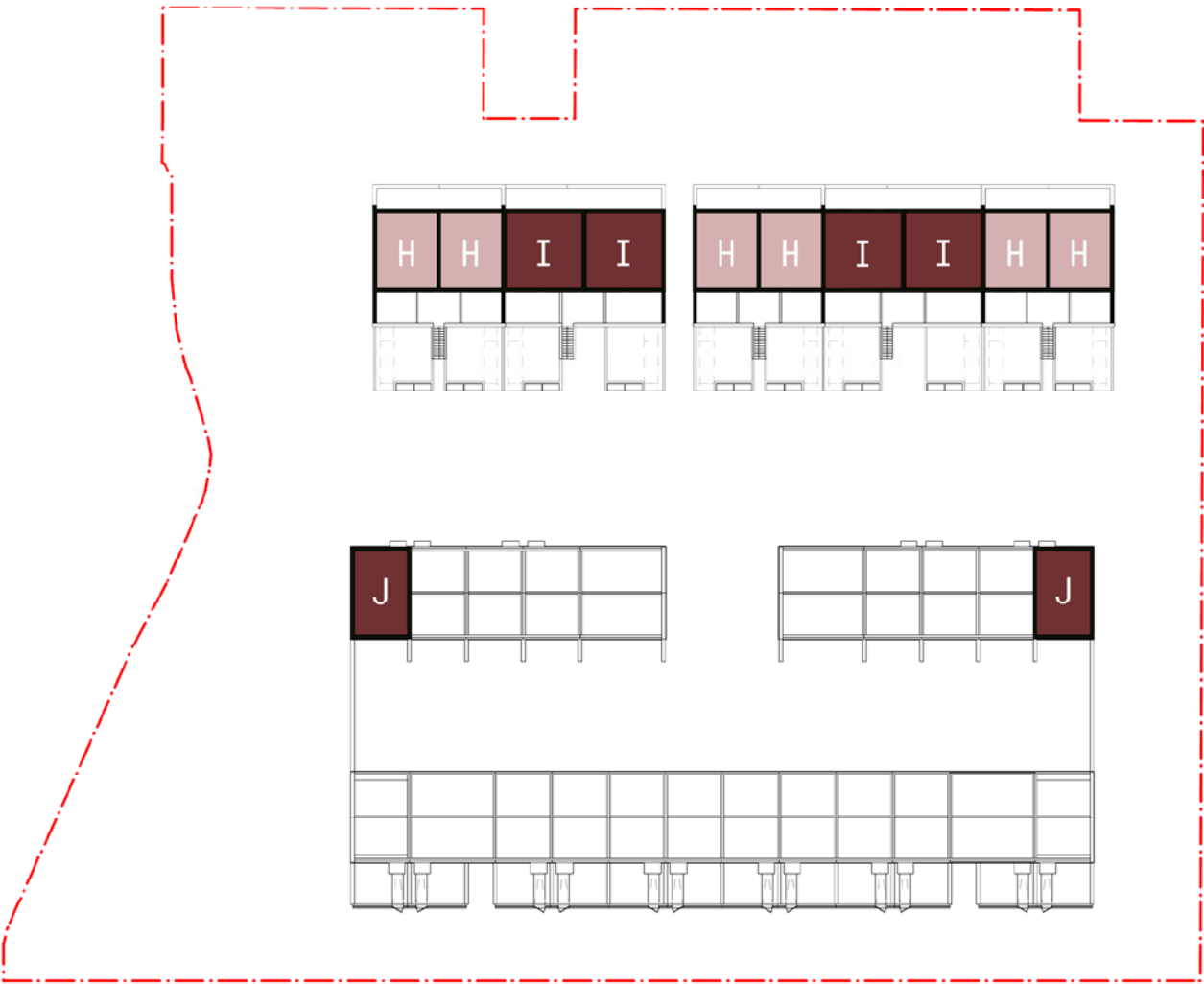


Íbúðargerðir fyrri áfangi

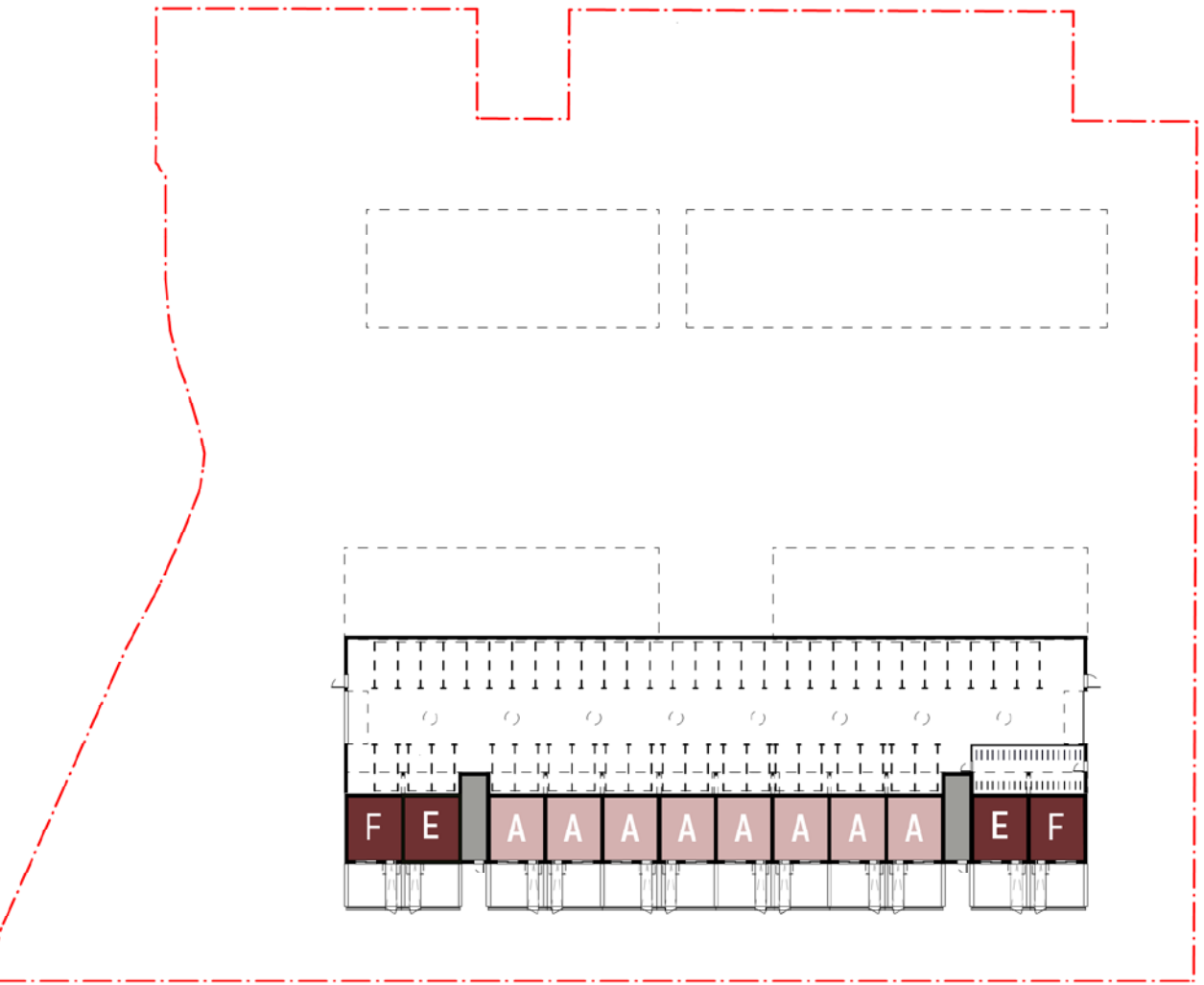
3 Rooms Units : X10	
C x10	Typology C: 80m ²
	1 storey
	3 Rooms
4 Rooms Units : X20	
A x8	Typology A: 92m ²
	2 storey
	4 Rooms
B x6	Typology B: 106m ²
	2 storey
	4 Rooms
H x6	Typology H: 104m ²
	2 storey
	4 Rooms
5 Rooms Units : X12	
E x2	Typology E: 120m ²
	2 storey
	5 Rooms
F x2	Typology F: 145m ²
	3 storey
	5 Rooms
G x2	Typology G: 133m ²
	2 storey
	5 Rooms
I x4	Typology I : 136m ²
	2 Storey
	5 Rooms
J x2	Typology J : 159m ²
	3 Storey
	5 Rooms



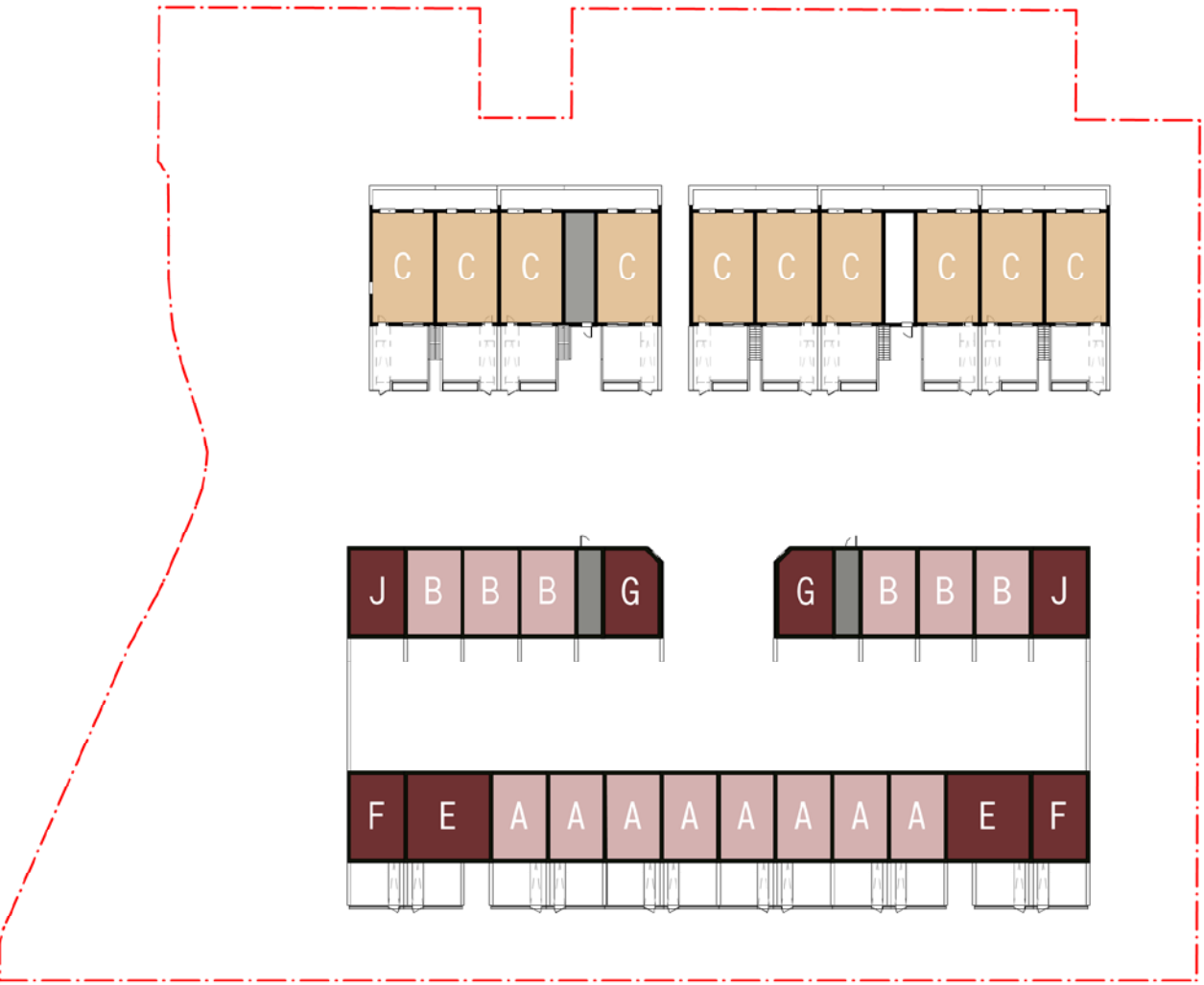
Önnur hæð



Þriðja hæð



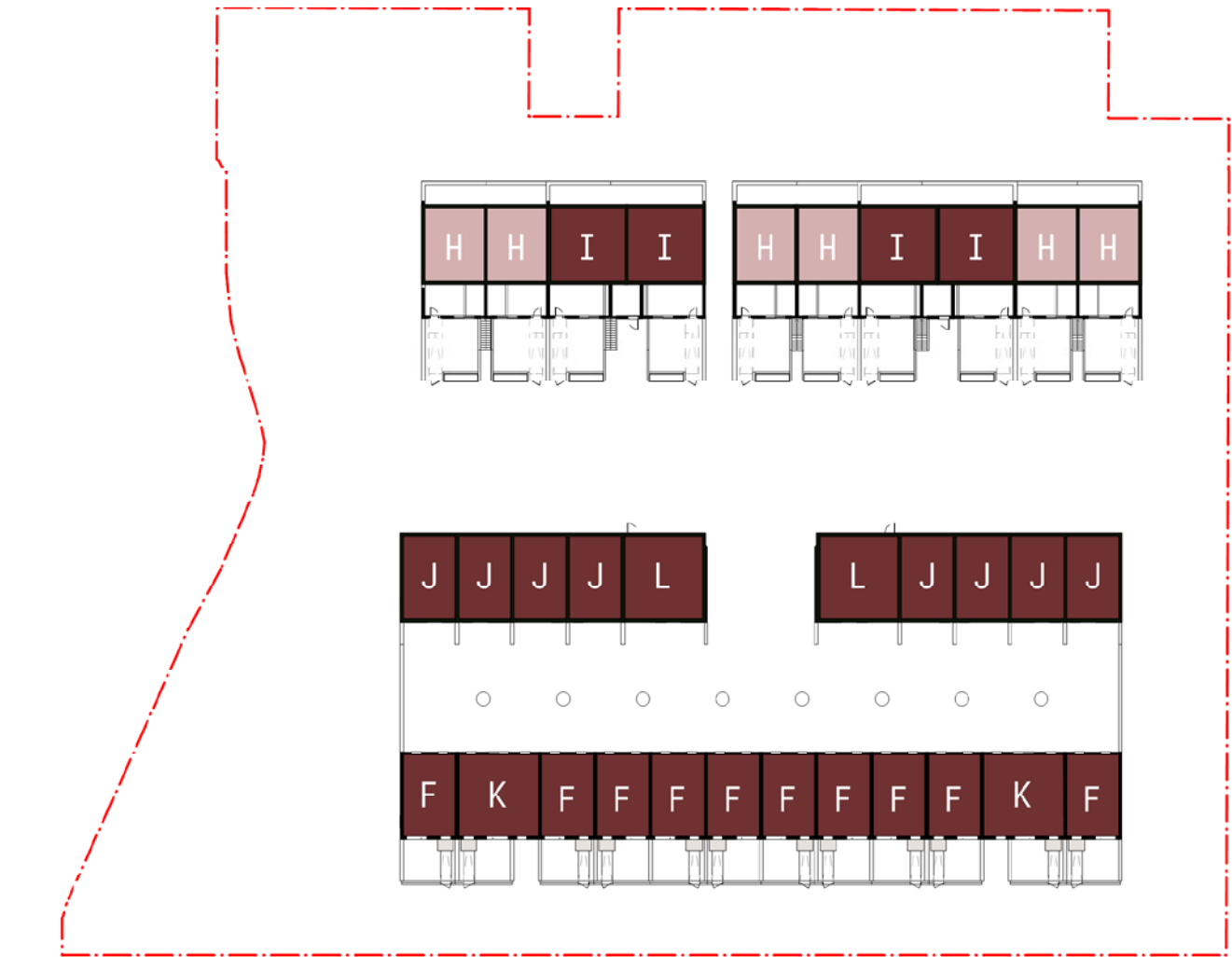
Jarðhæð



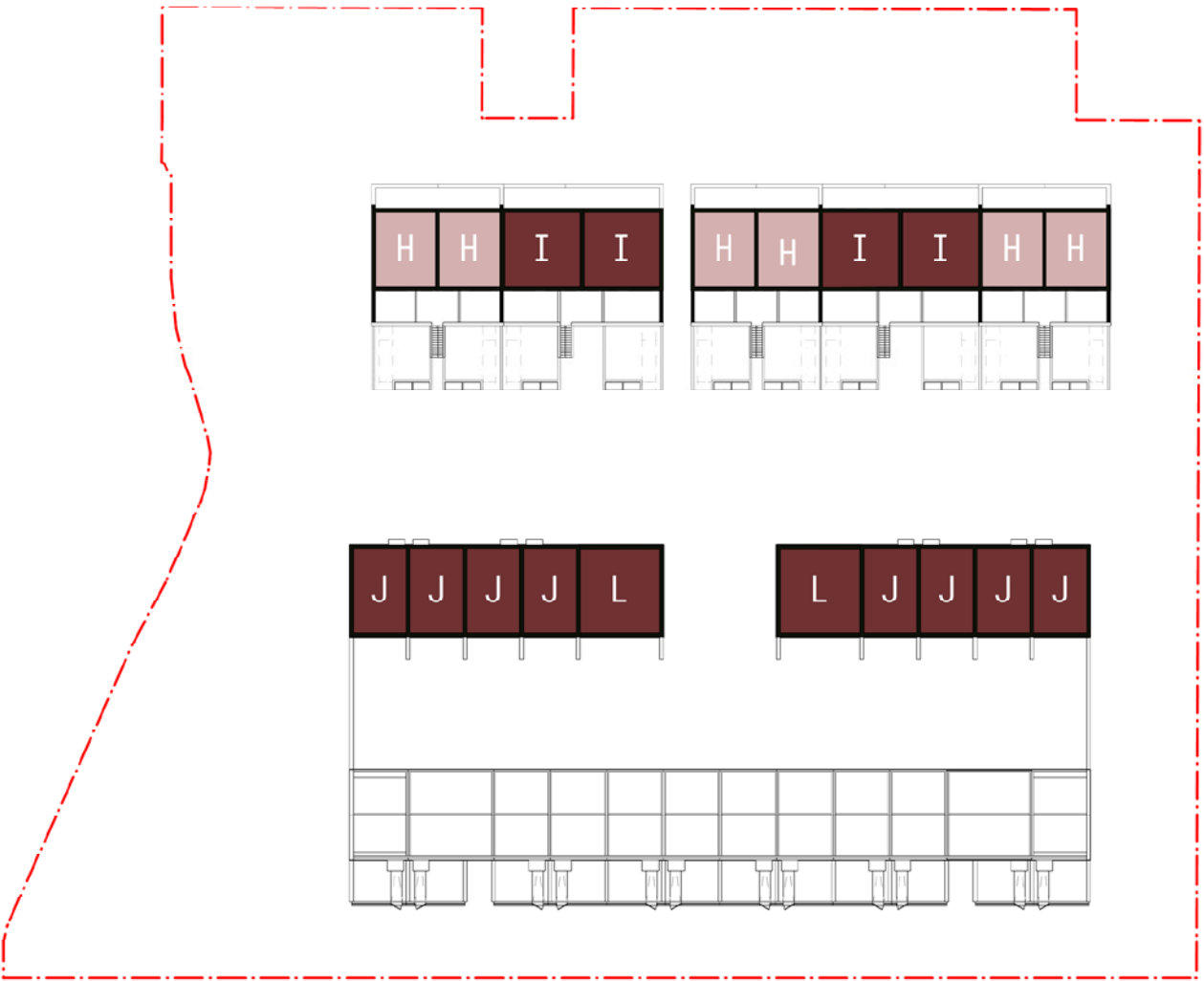
fyrsta hæð

Íbúðargerðir seinni áfangi (viðbyggingar)

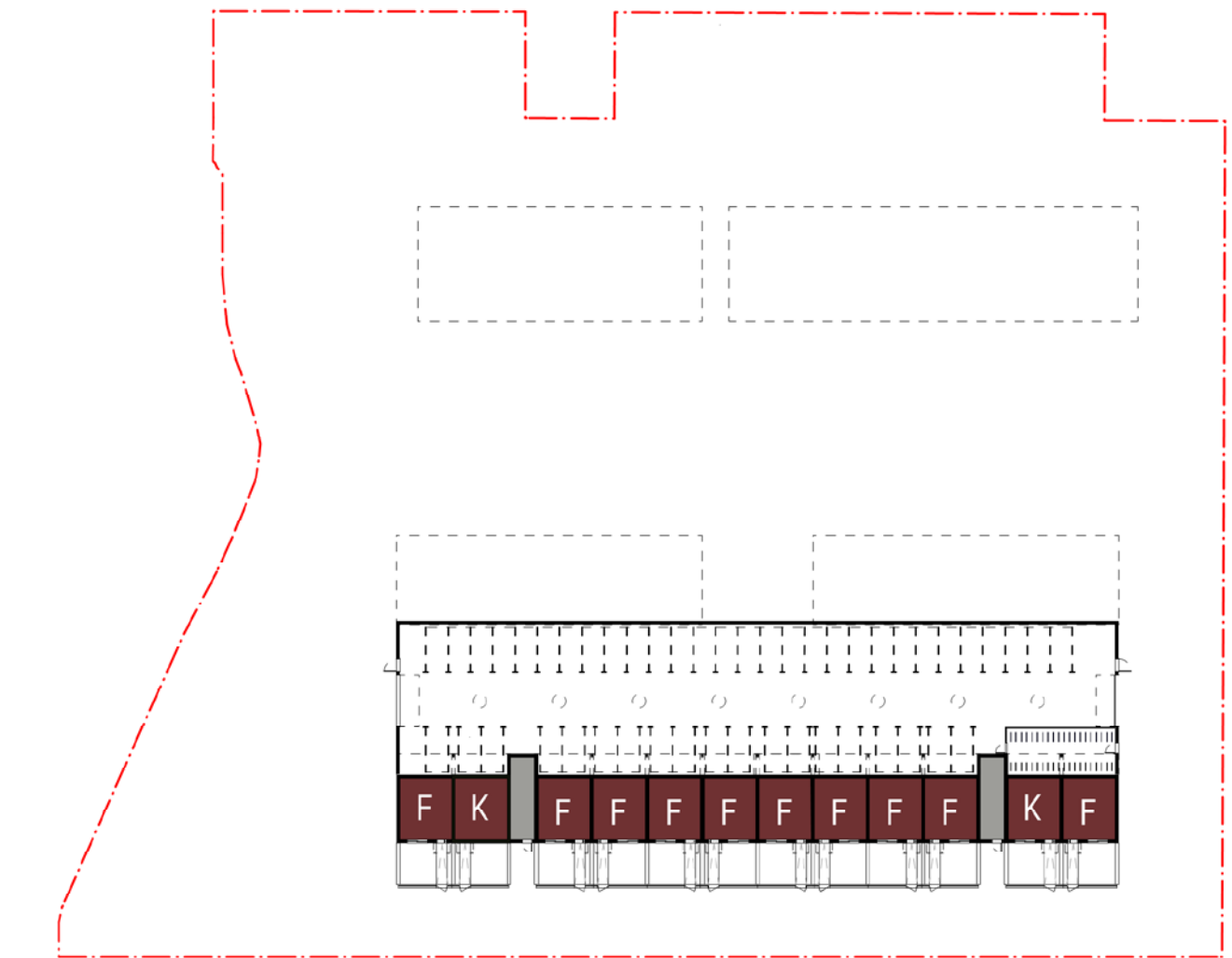
3 Rooms Units : X10	
C x10	Typology C: 80m ² 1 storey 3 Rooms
4 Rooms Units : X6	
H x6	Typology H: 104m ² 2 storey 4 Rooms
5 Rooms Units : X26	
F x10	Typology F: 145m ² 3 storey 5 Rooms
I x4	Typology I : 136m ² 2 Storey 5 Rooms
J x8	Typology J : 159m ² 3 Storey 5 Rooms
K x2	Typology K : 203m ² 3 Storey 5 Rooms
L x2	Typology L : 212m ² 3 Storey 5 Rooms



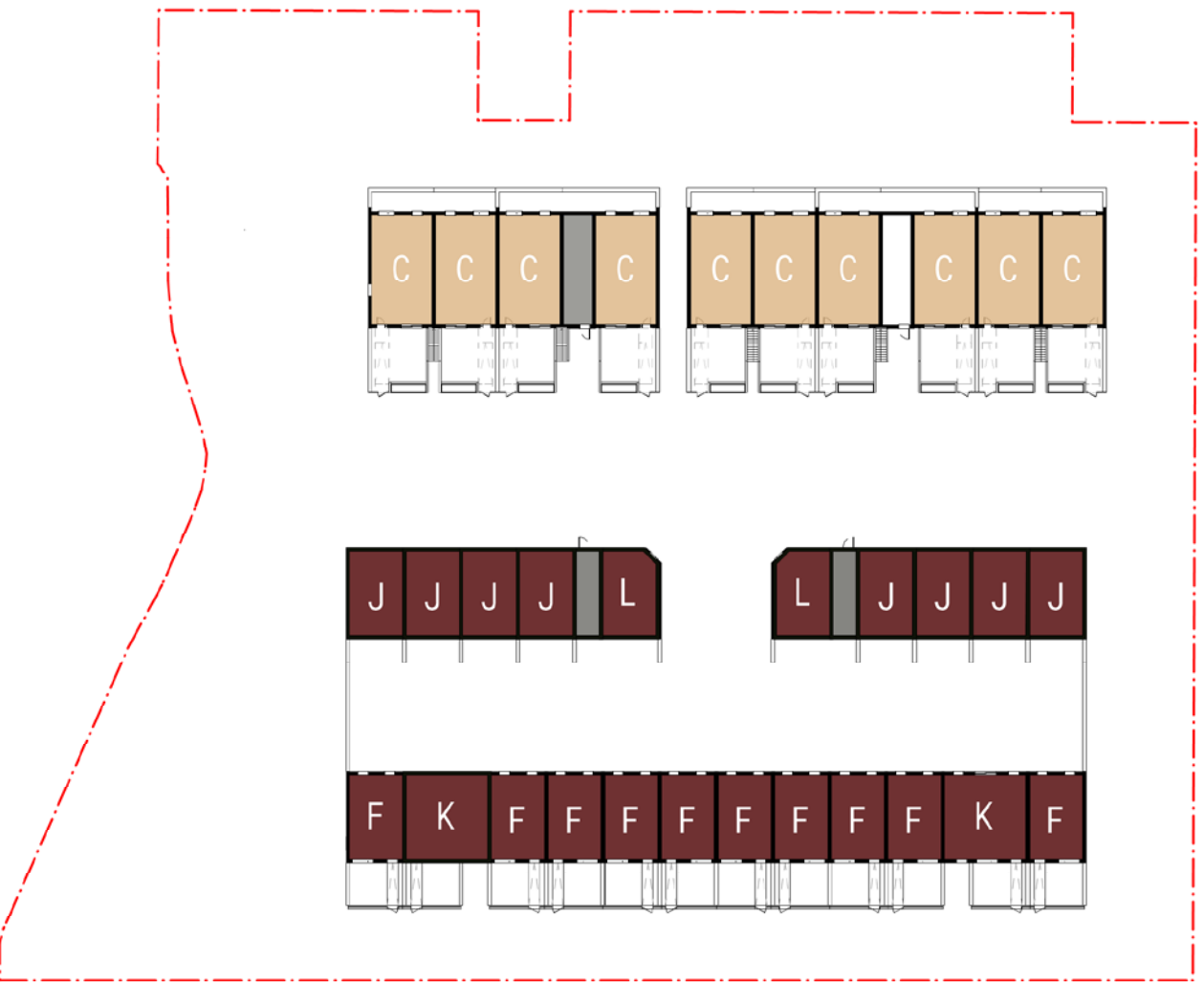
Önnur hæð



Þriðja hæð

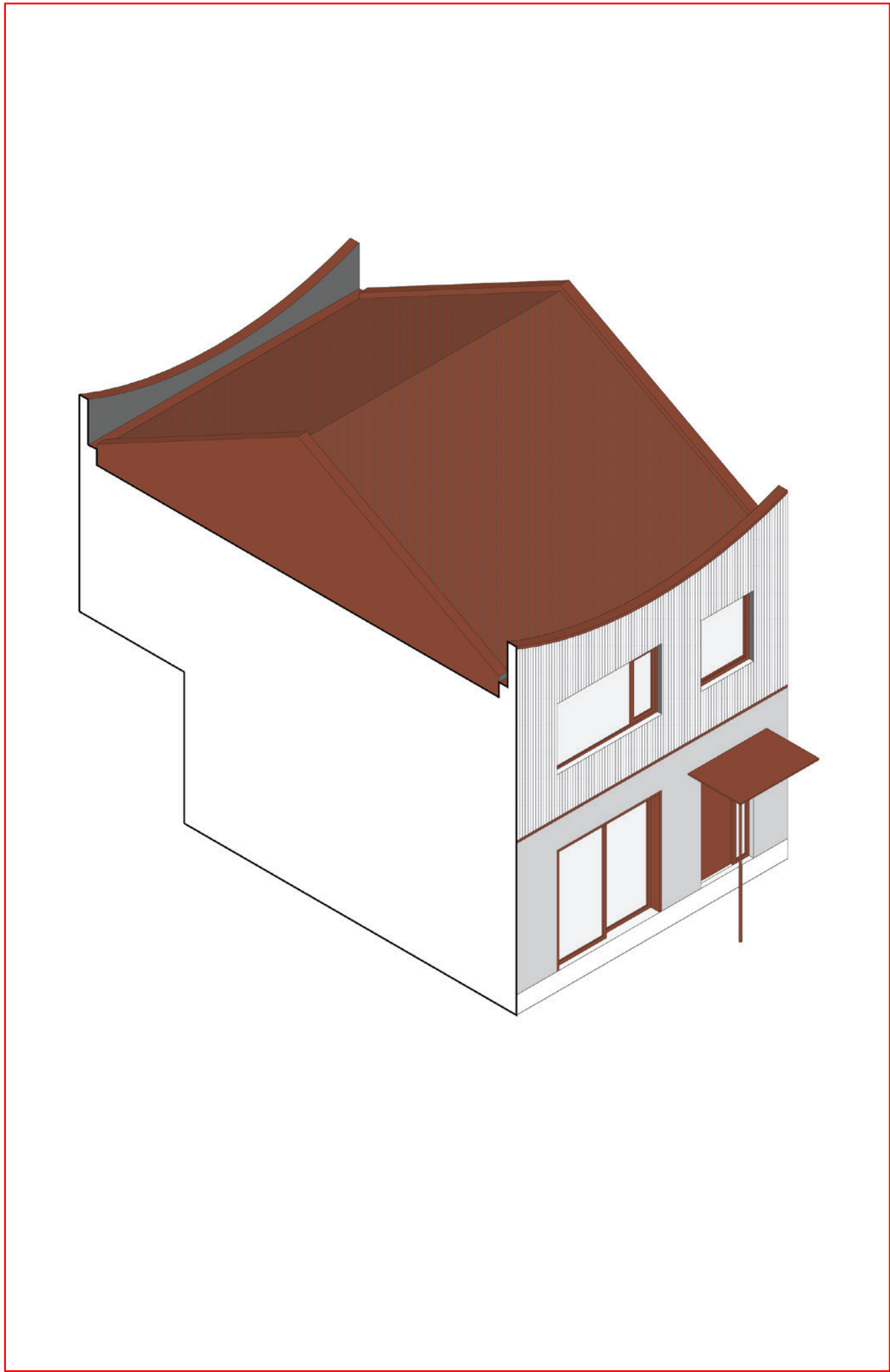


Jarðhæð

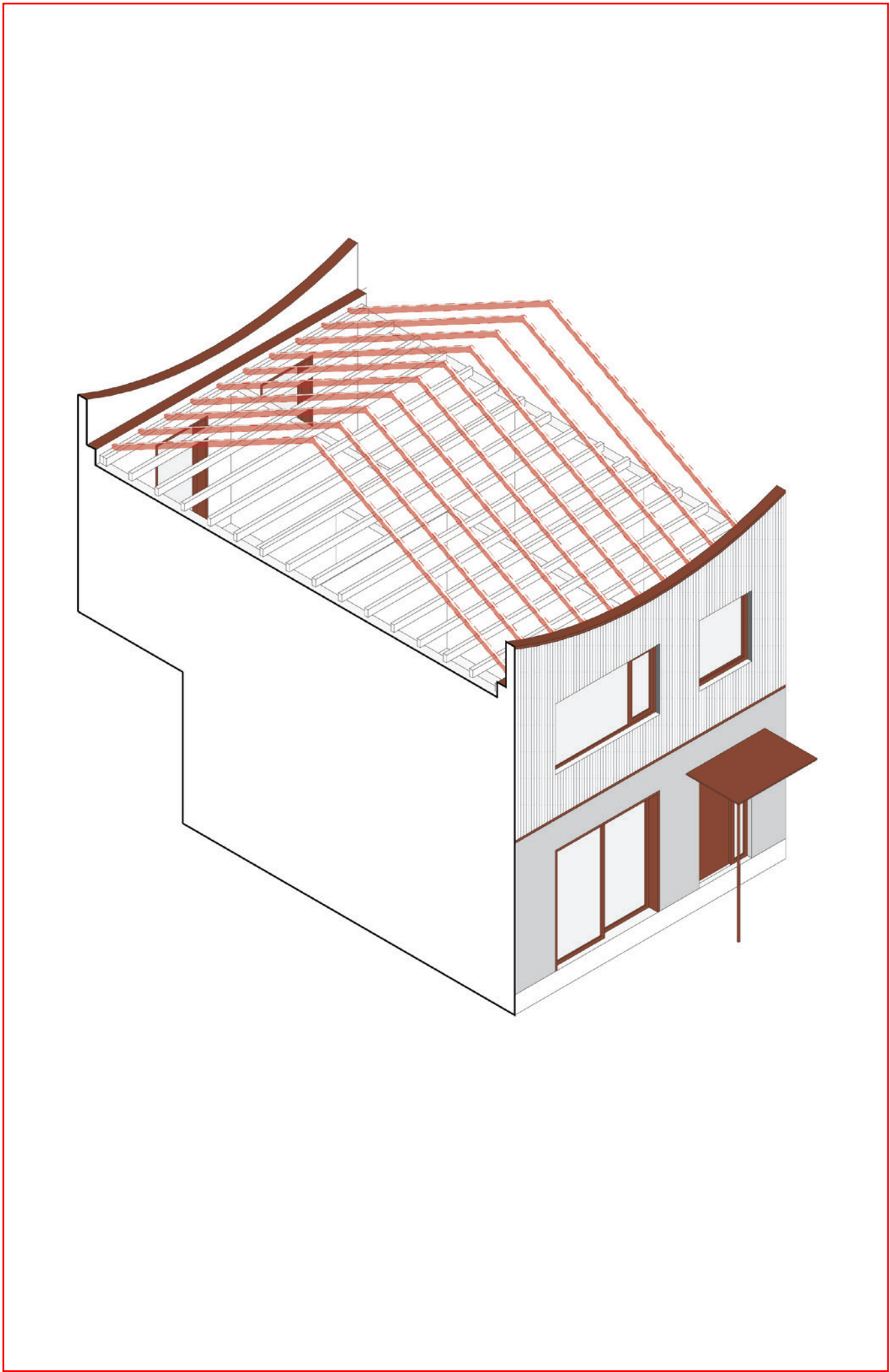


fyrsta hæð

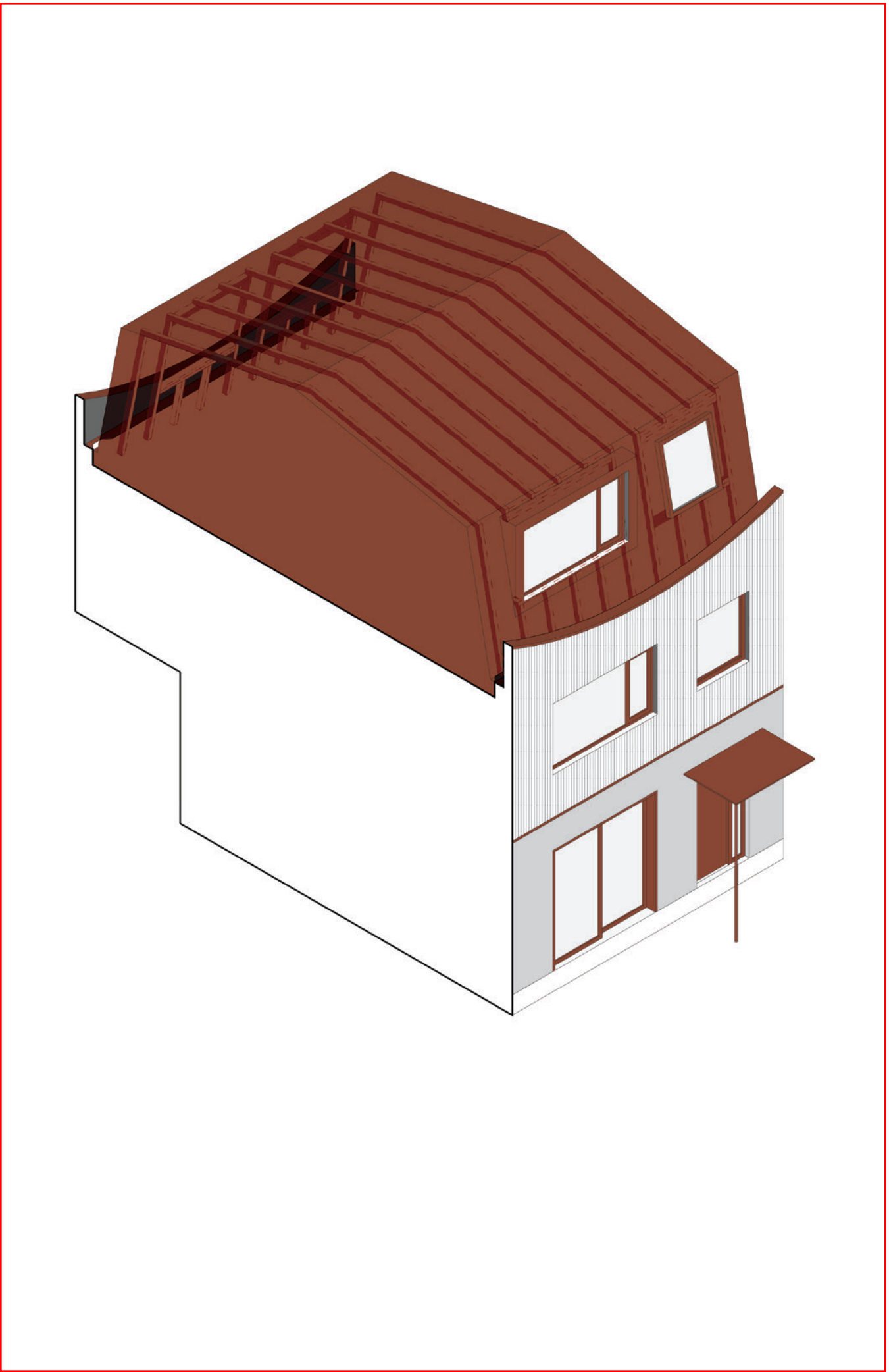
Viðbygging raðhúsa í áföngum



Fyrsti byggingaráfangi raðhús

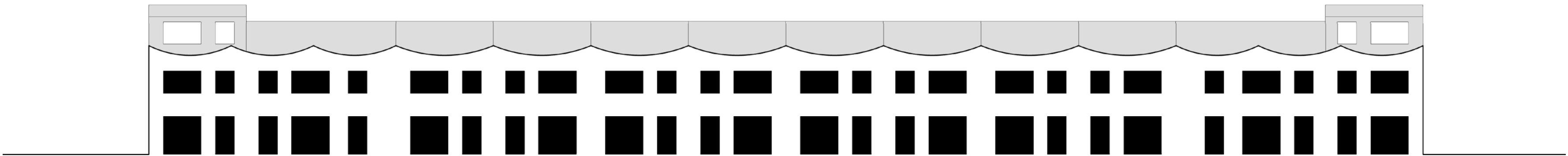


Annar byggingaráfangi (þakið fjarlægt)

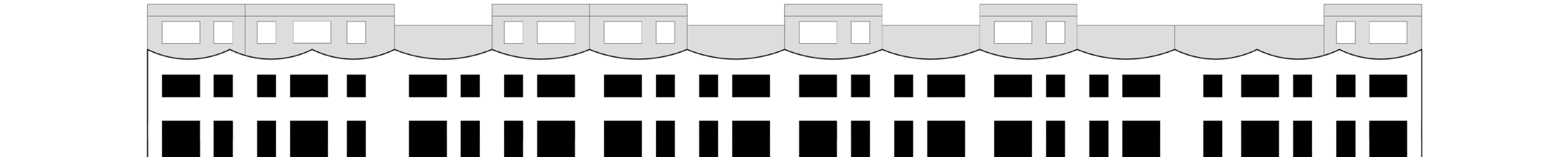


Hækkun raðhúss tilbúin

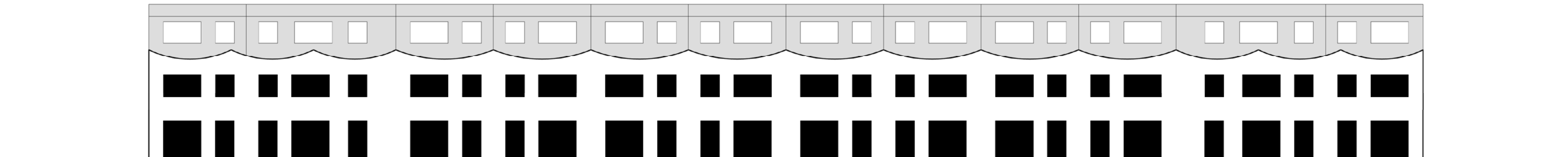
Byggingaráfangar



2026

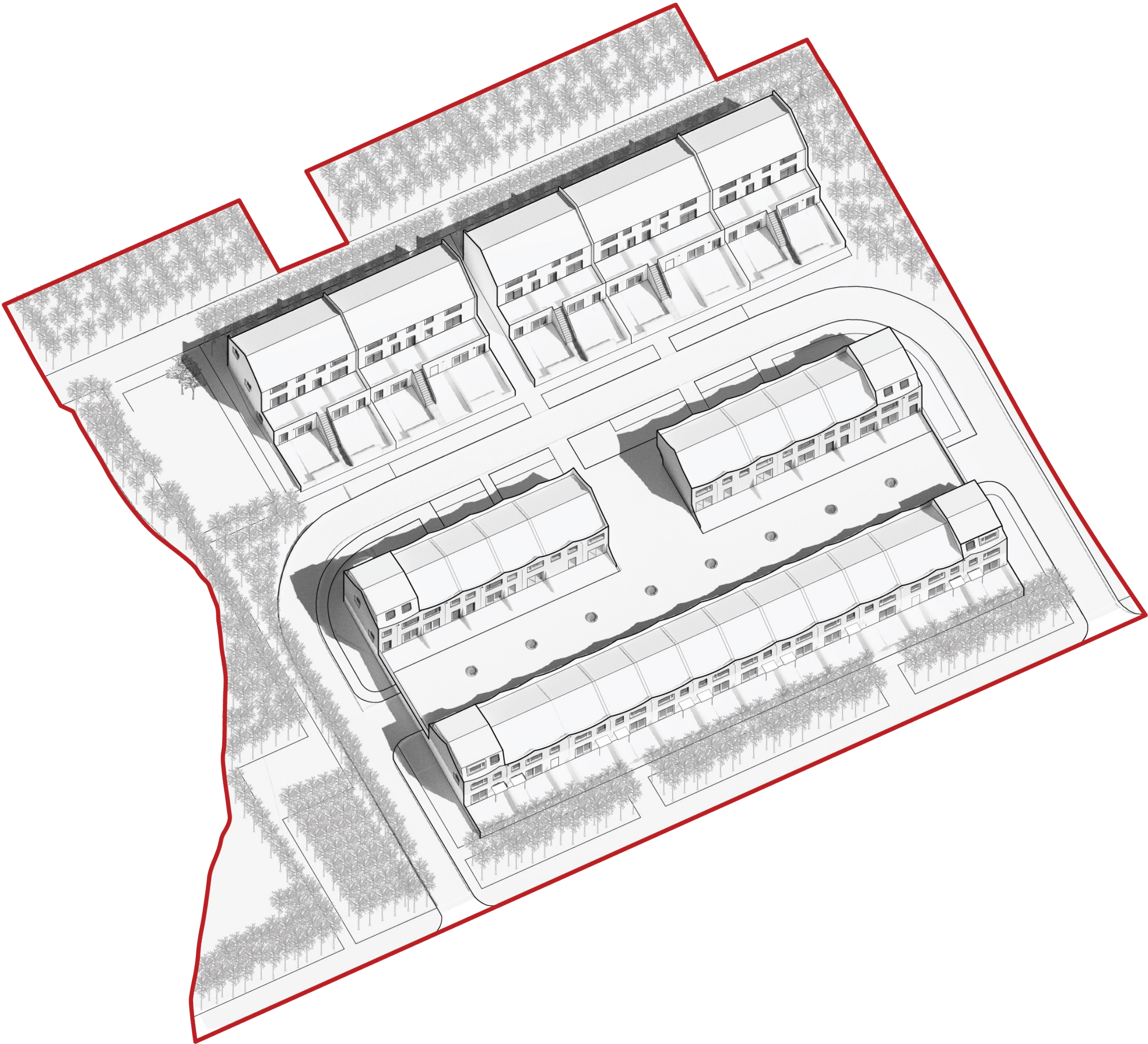


2036



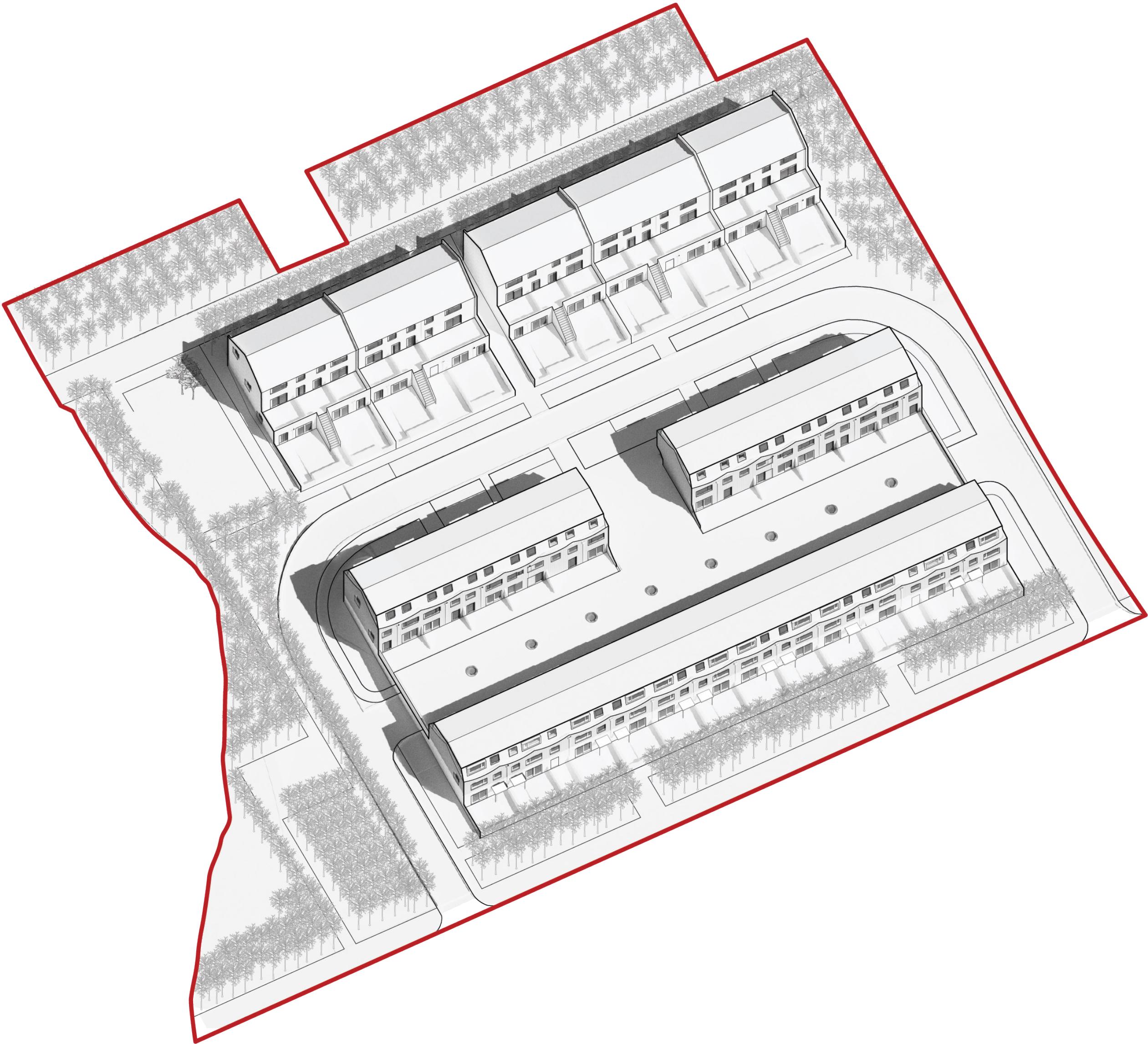
2046

Fyrsti áfangi



Fyrsti áfangi - 3D

Annar áfangi



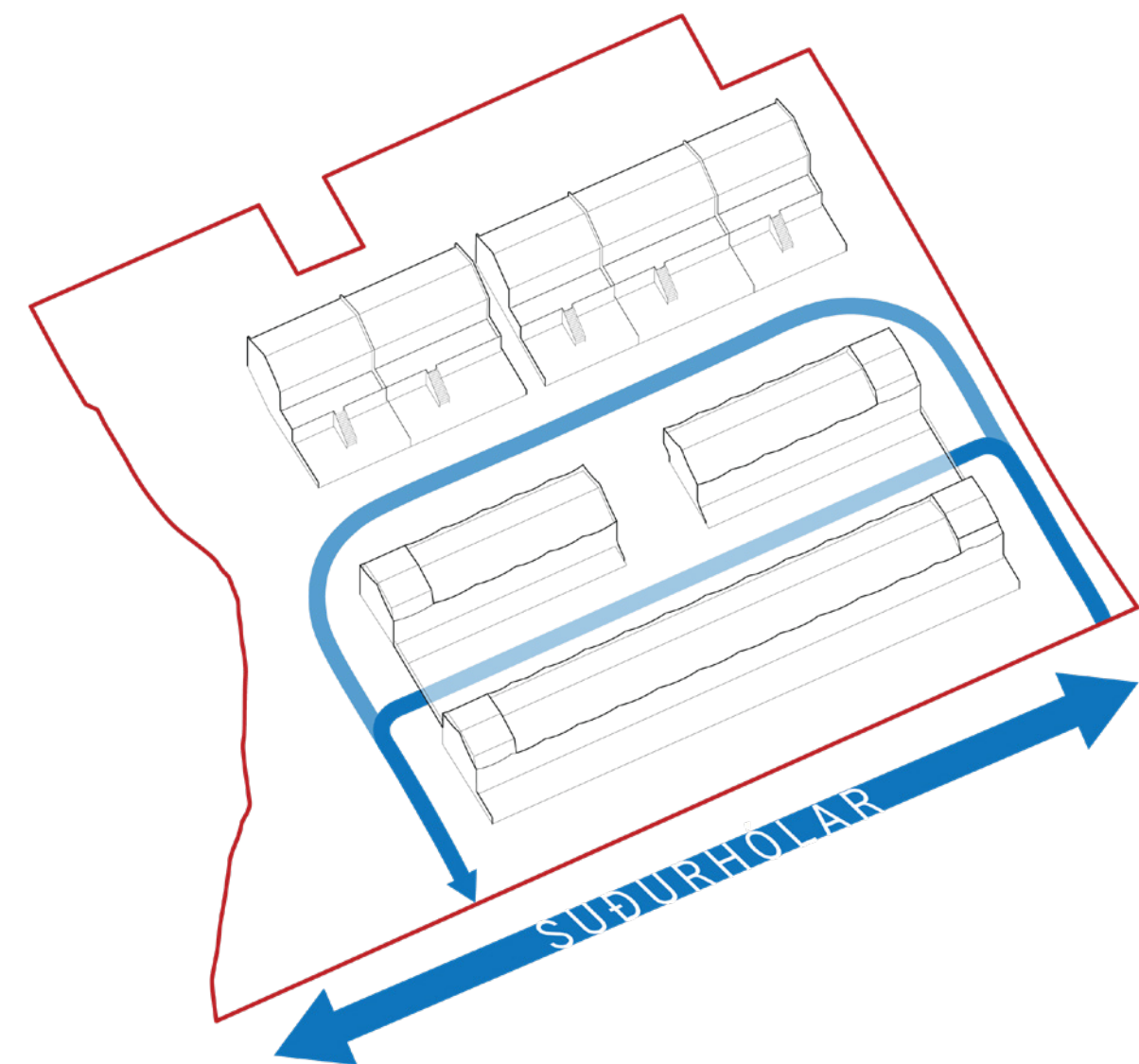
Annar áfangi 3D

Arkitektúr – Hughrif

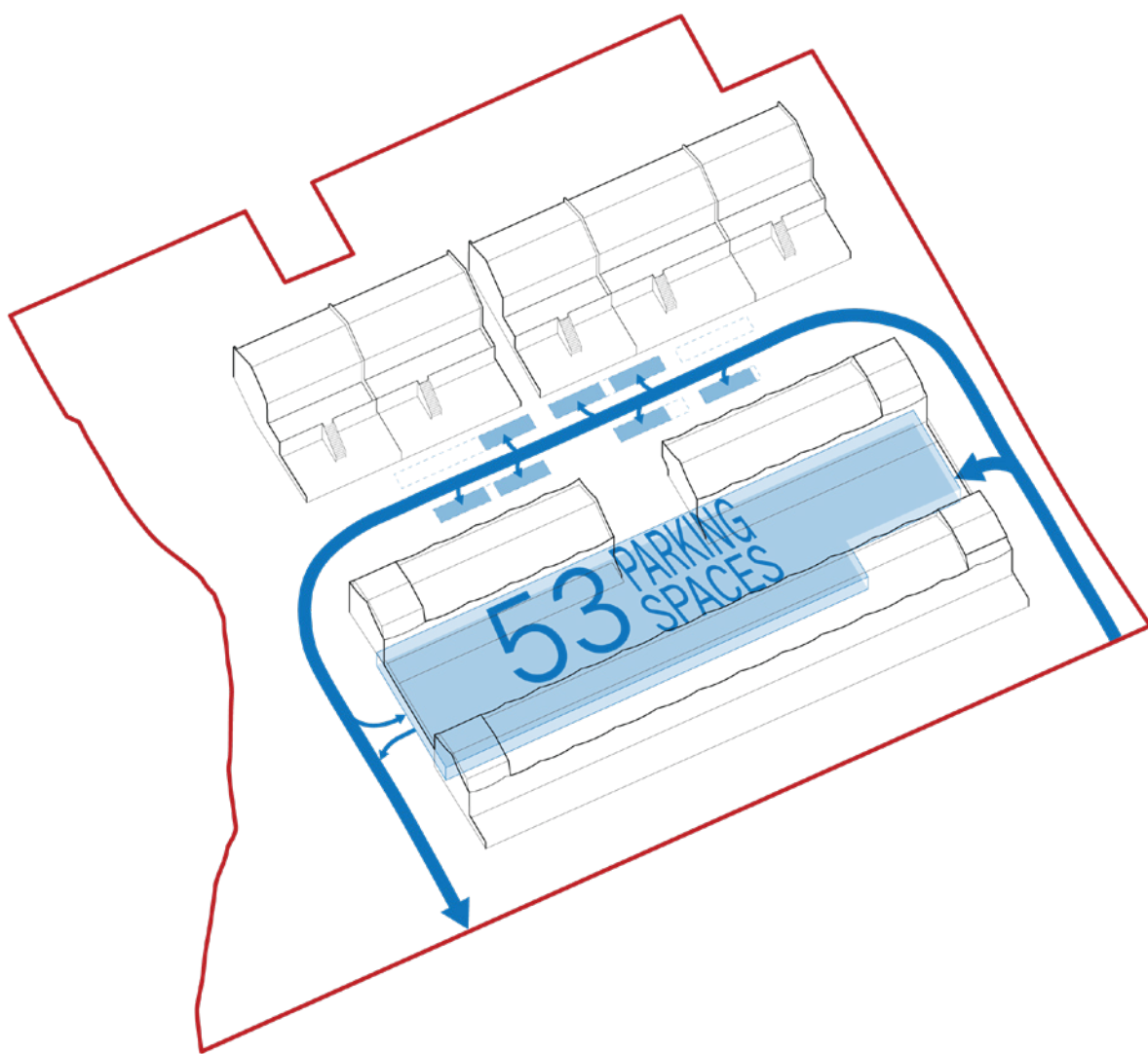




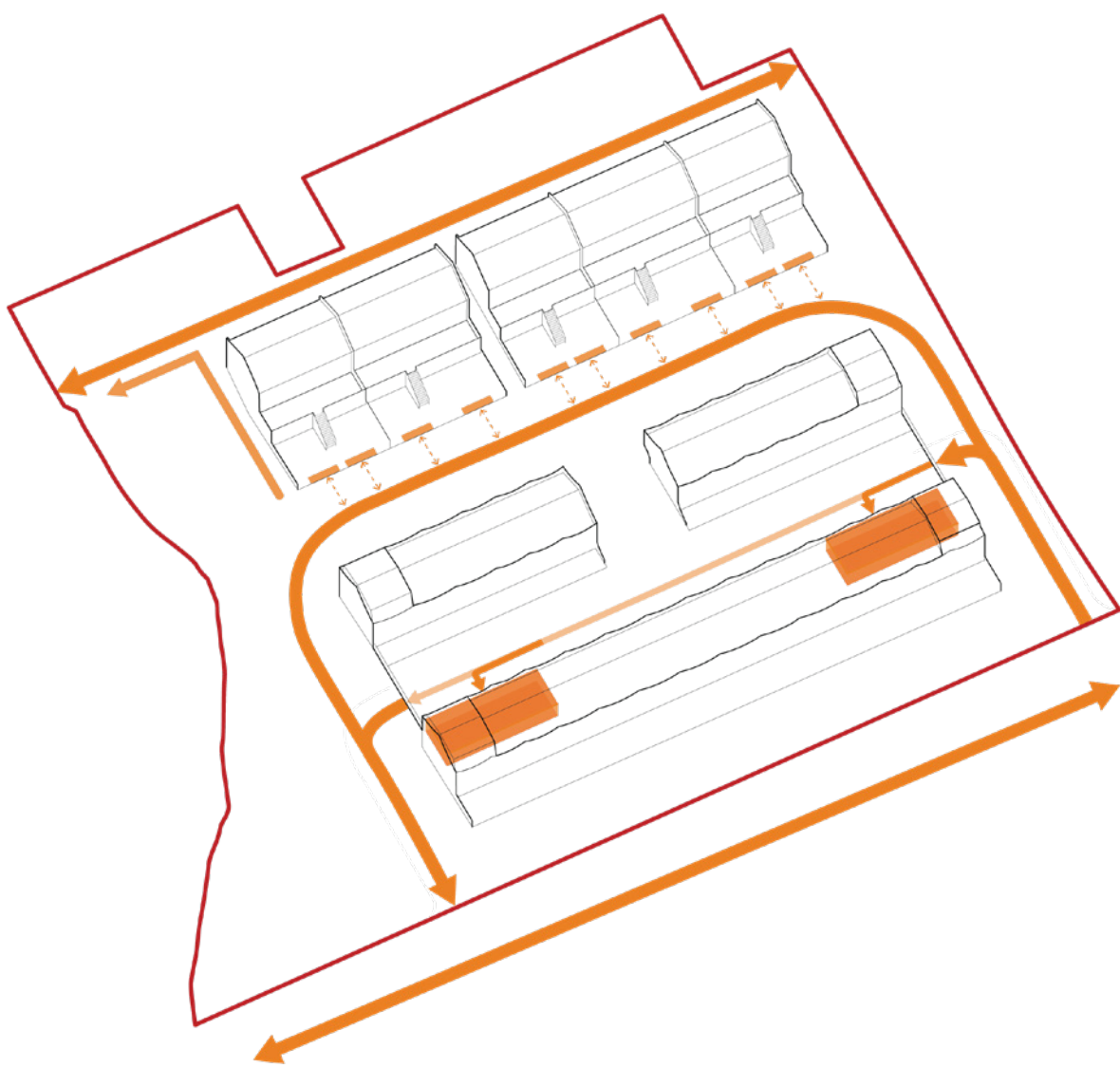
Skipulag lóðar – Stefna



Akstursleið 15km hámarkshraði, einstefna í gegnum íbúðarbyggð

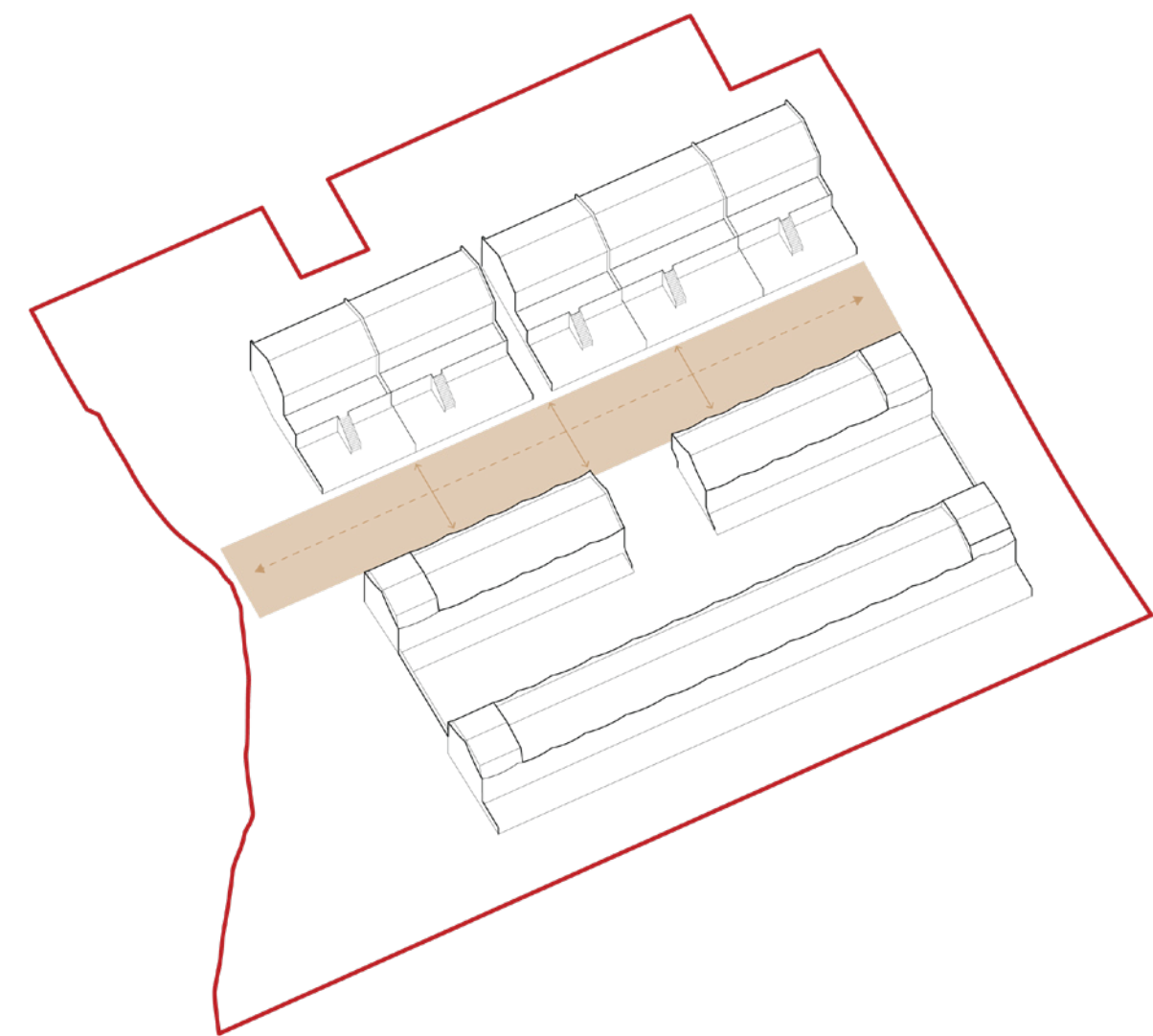


Bílastæði 45 í bílakjallara, 4 gesta stæði og 4 aðgengileg stæði

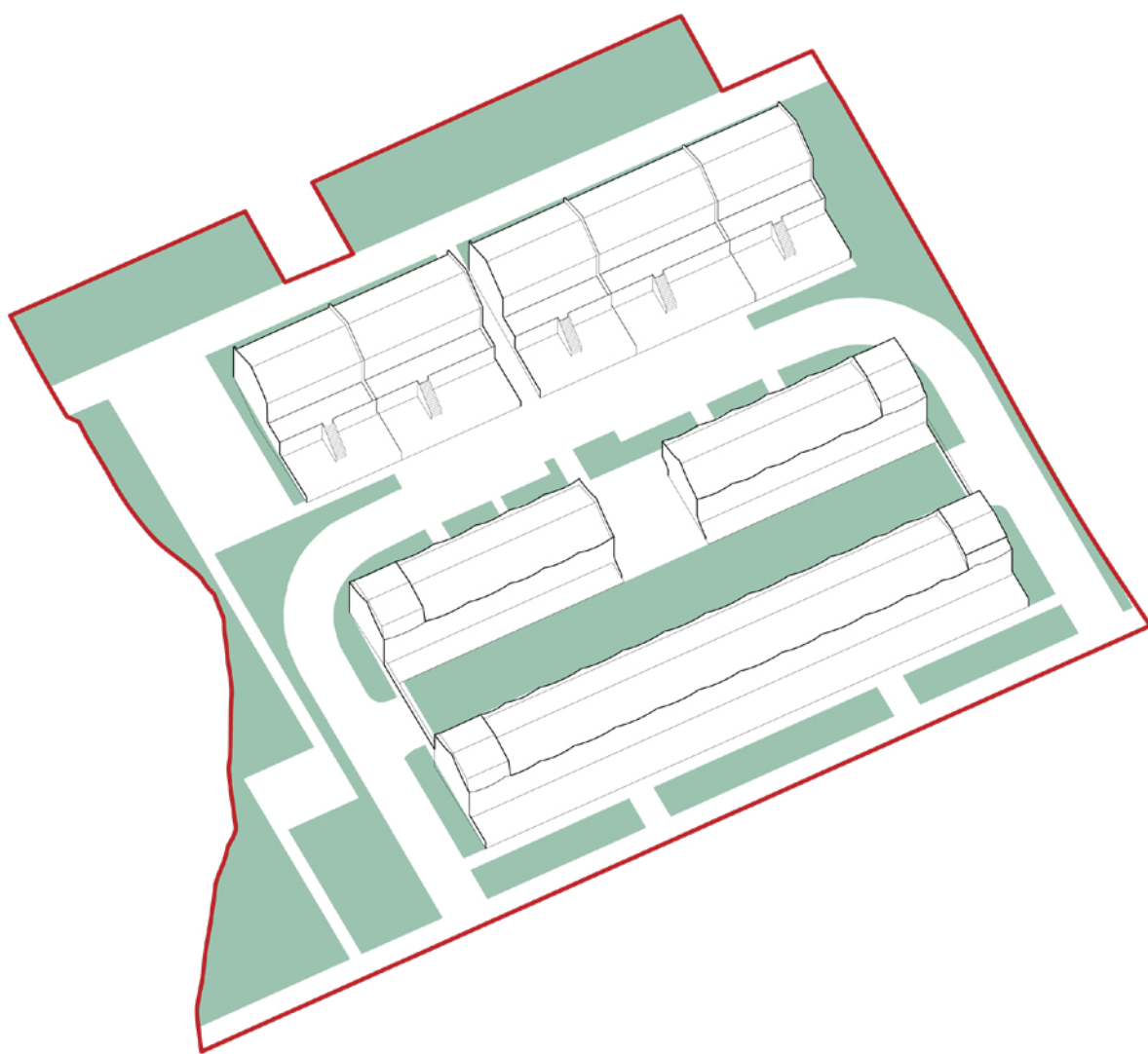


Hjólaleiðir og stæði (96)

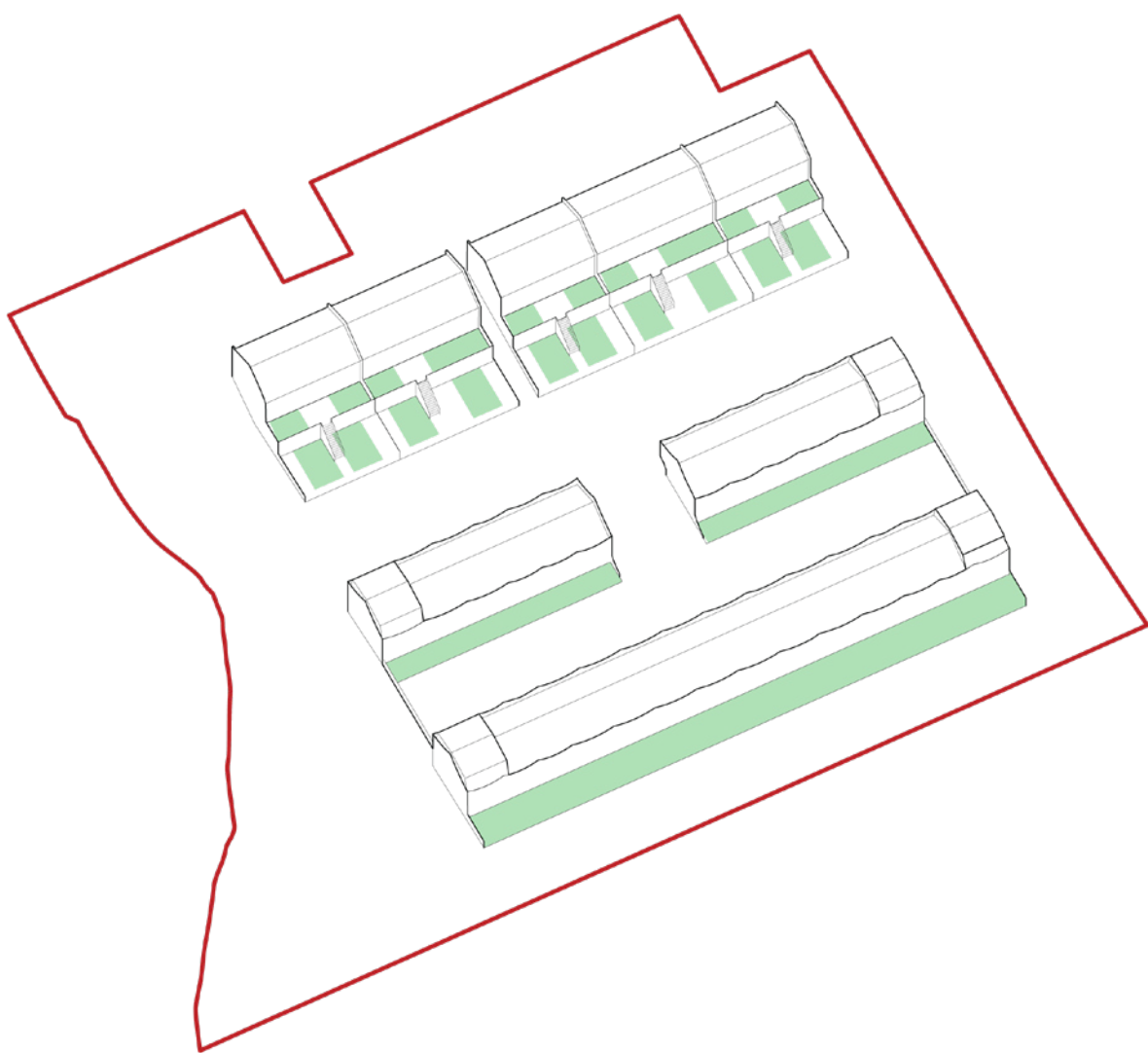
Skipulag lóðar – Stefna



Vistgata með göngustígum og bílastæðum

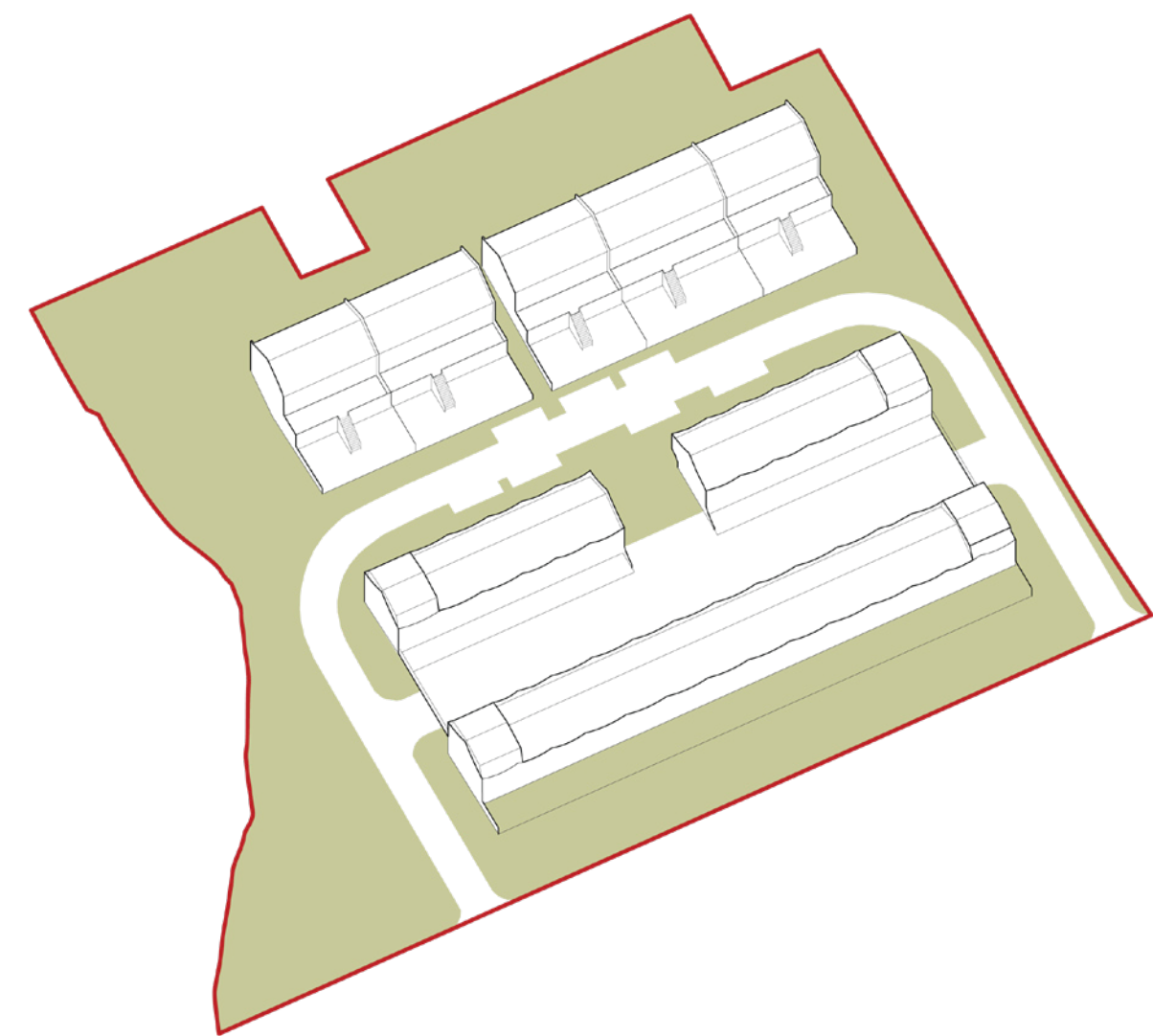


Græn svæði aðgengileg fyrir almenning á borgarlandi og í sameign

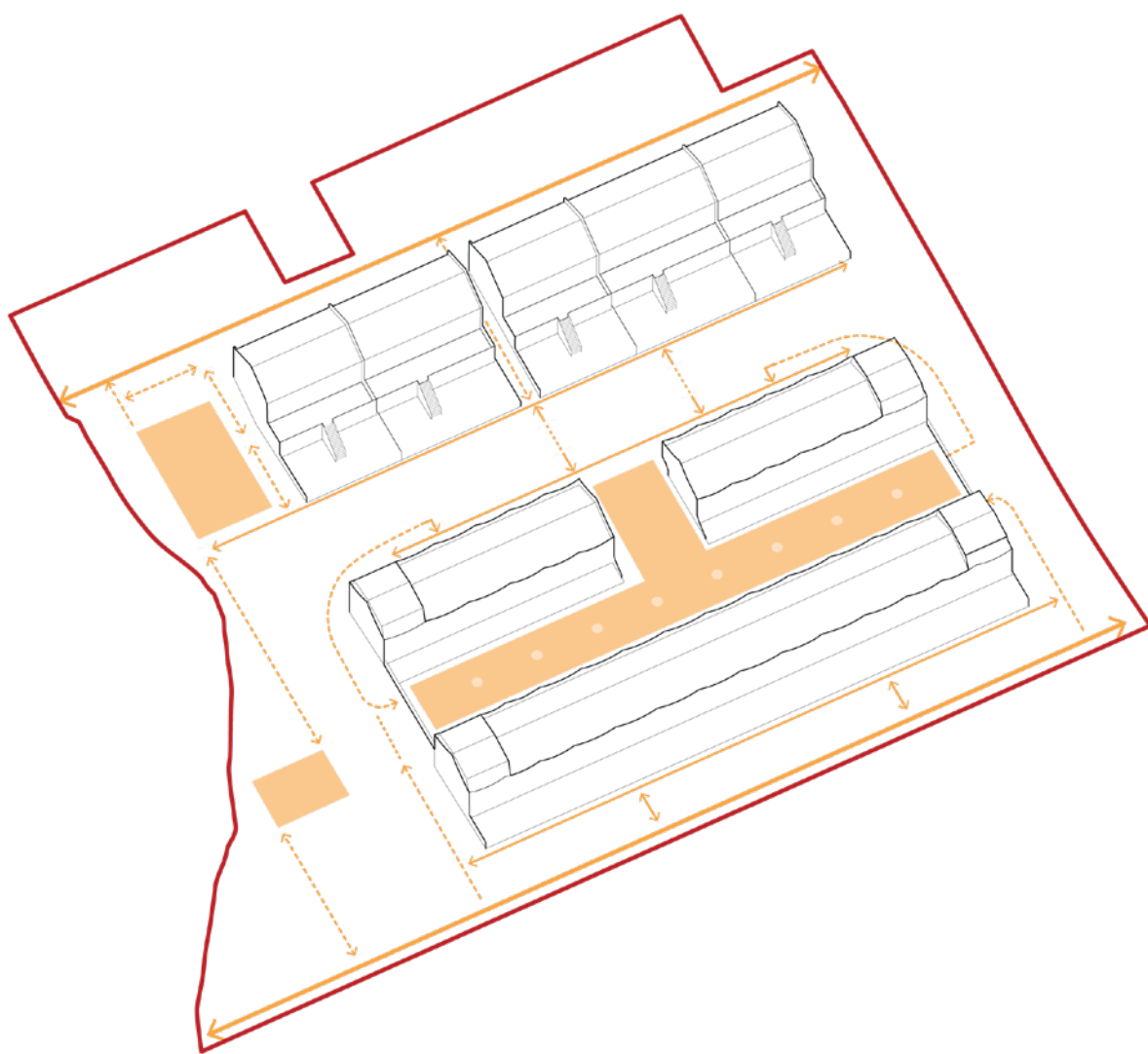


Garðar í séreign

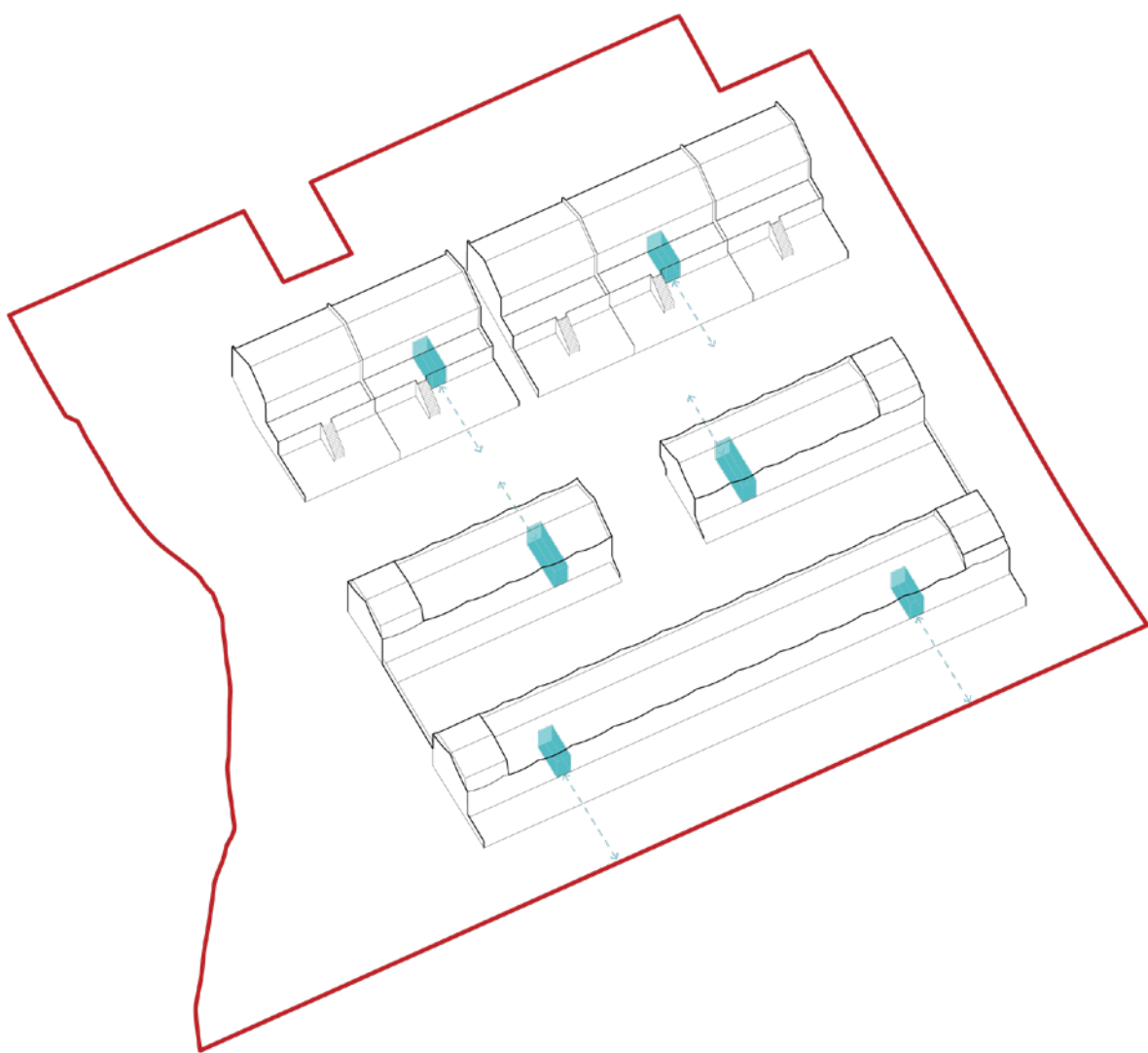
Skipulag lóðar – Stefna



Bílfrítt svæði

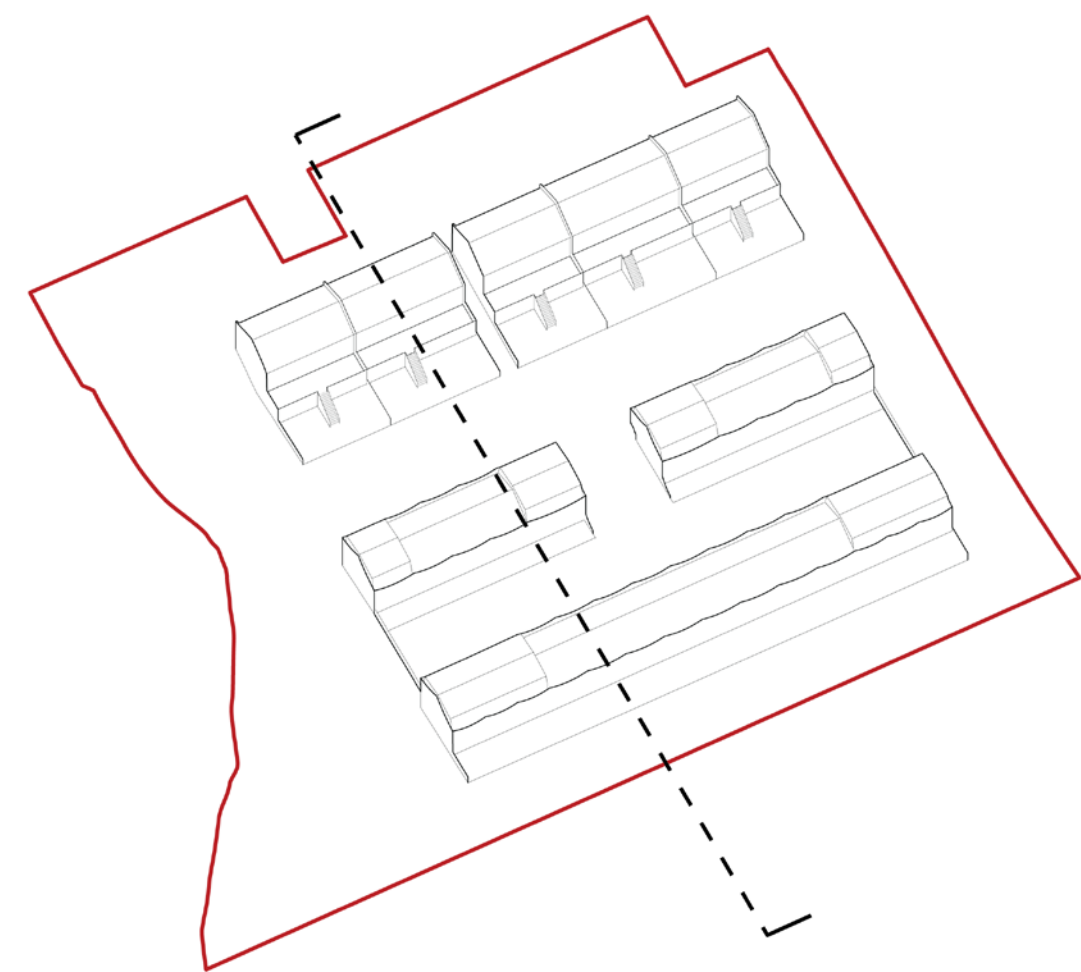


Gönguleiðir

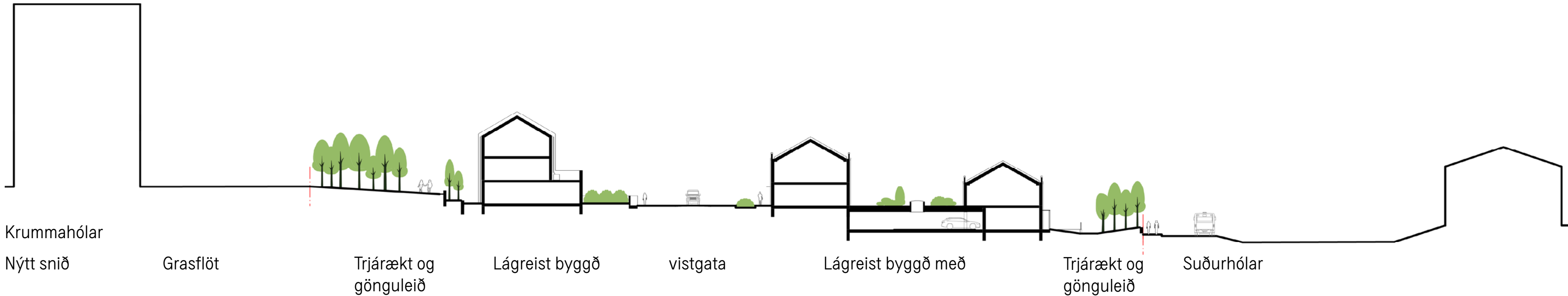
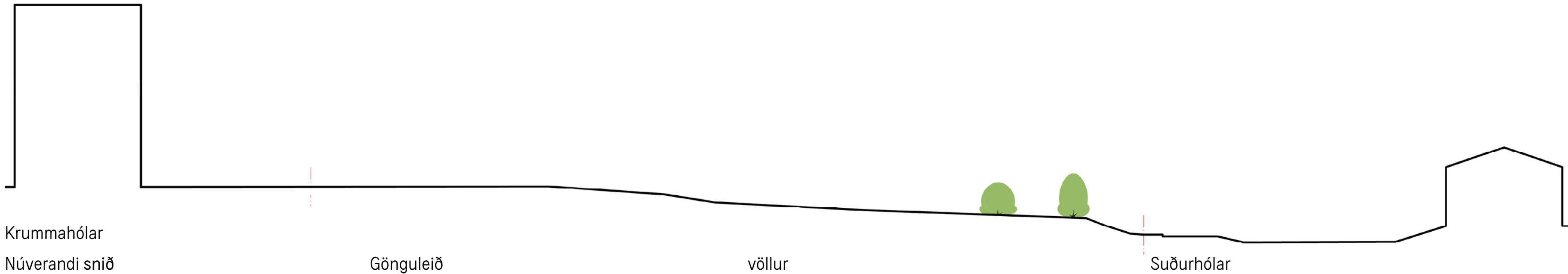


Staðsetning úrgangsgeymsla

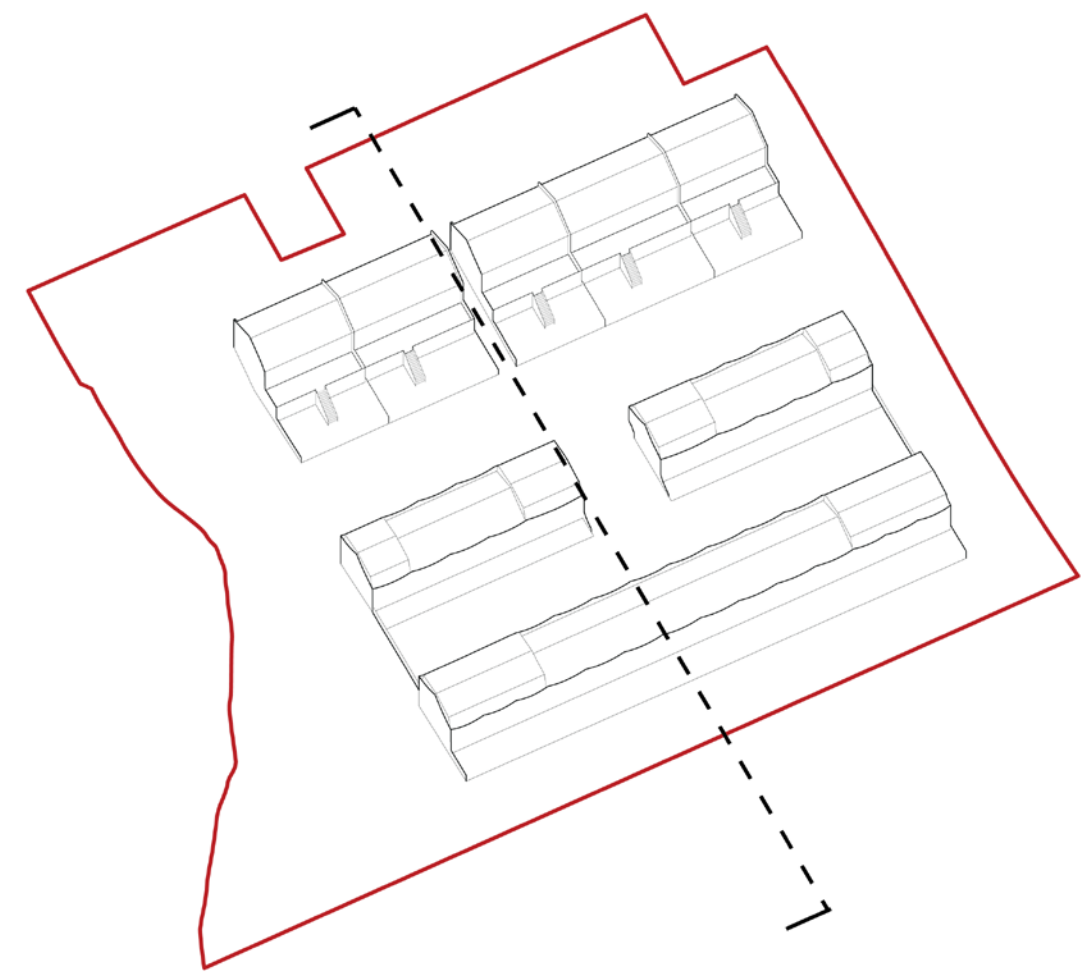
Snið AA/skali



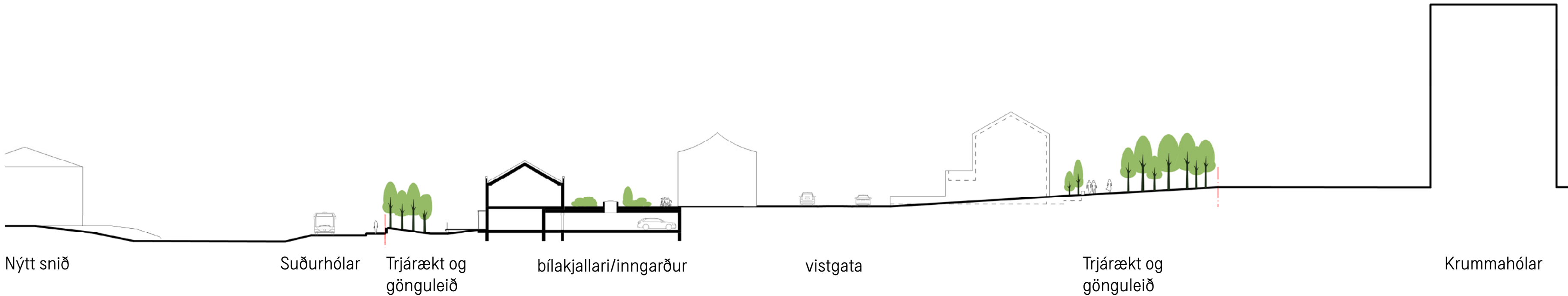
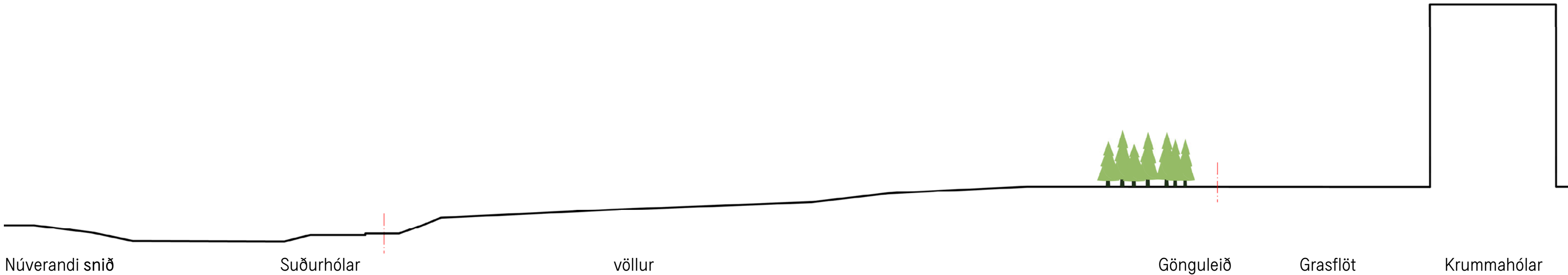
Snið AA



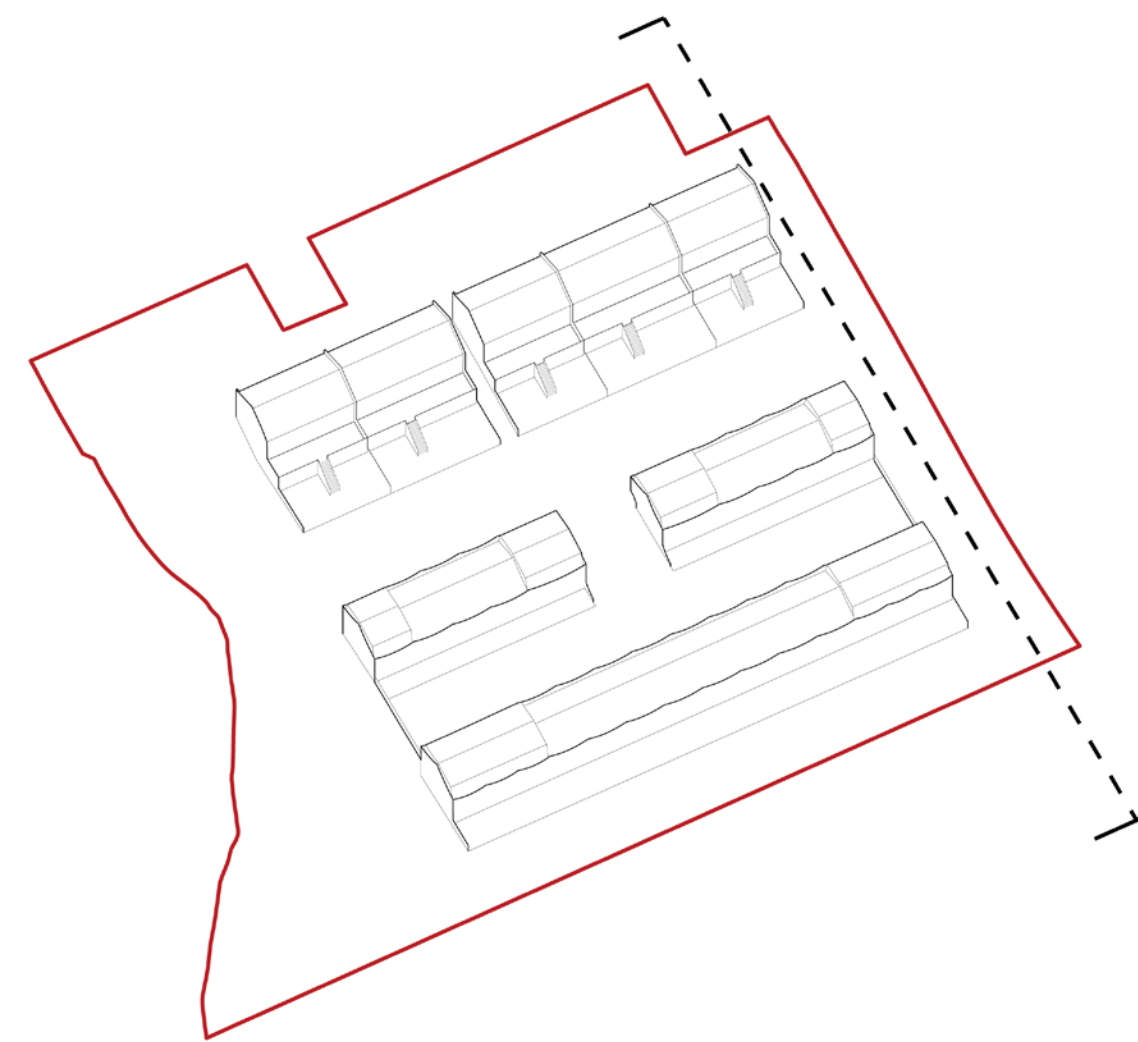
Snið BB/skali



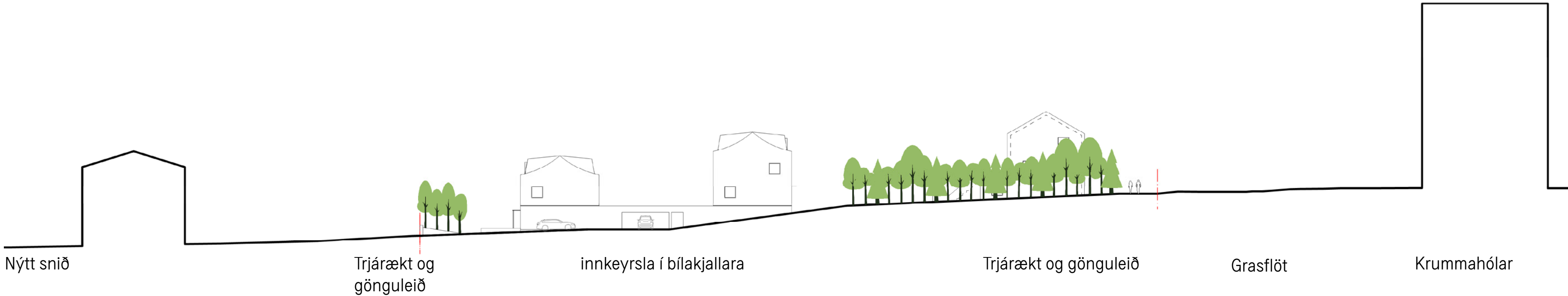
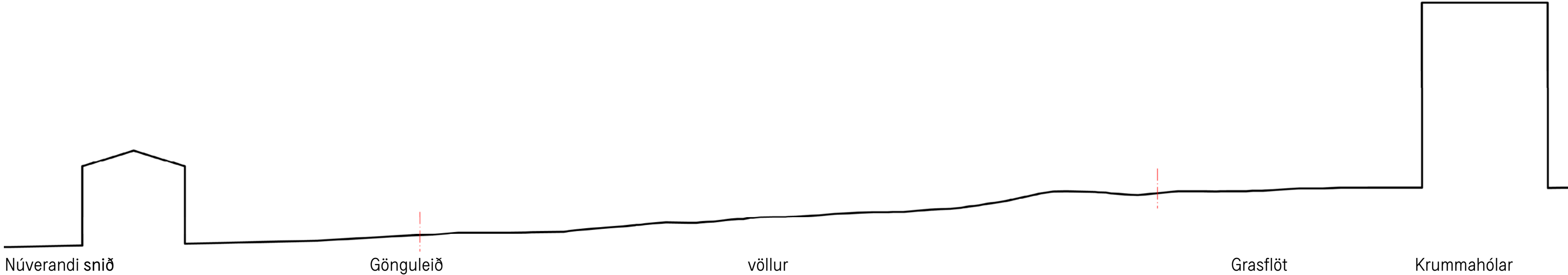
Snið BB



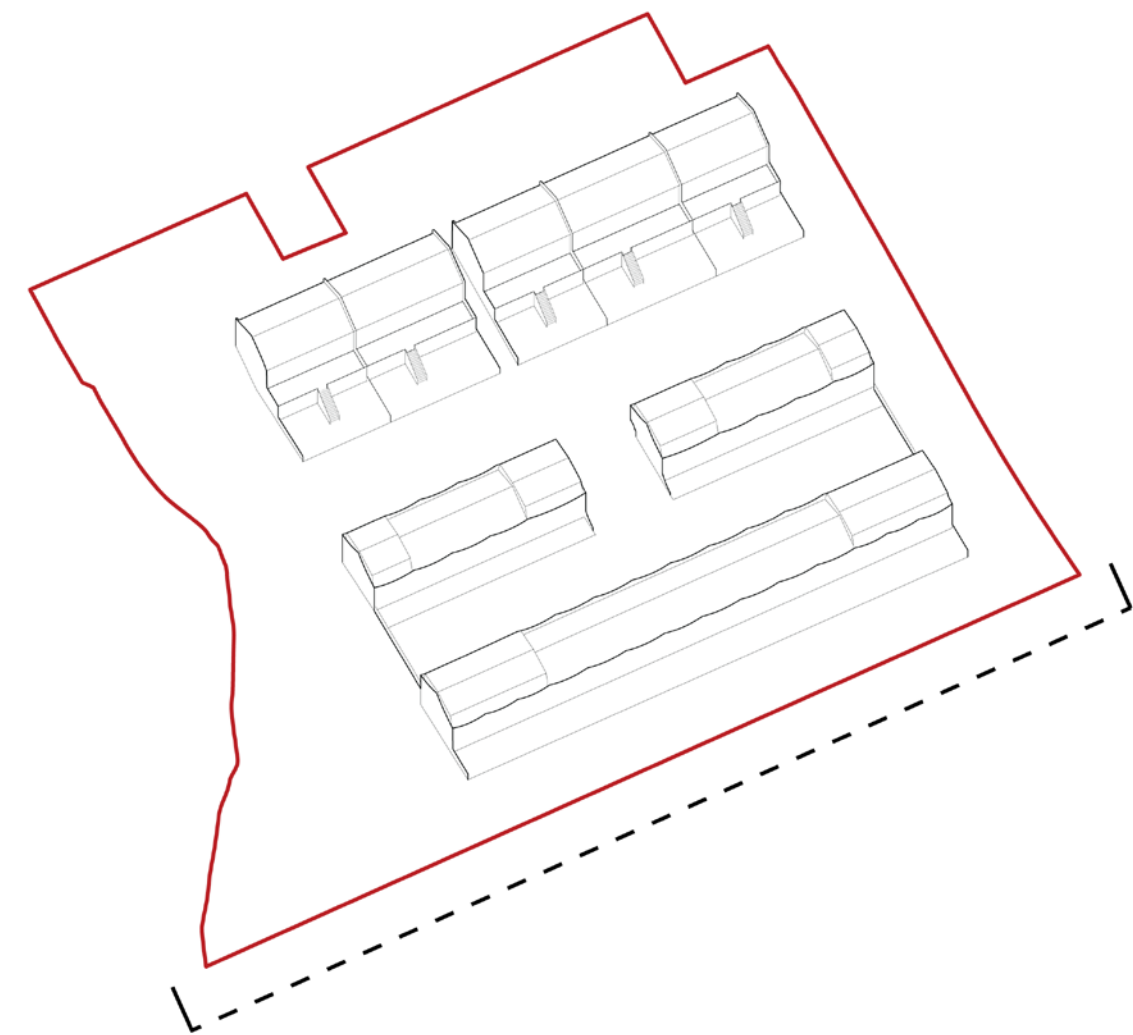
Snið CC/skali



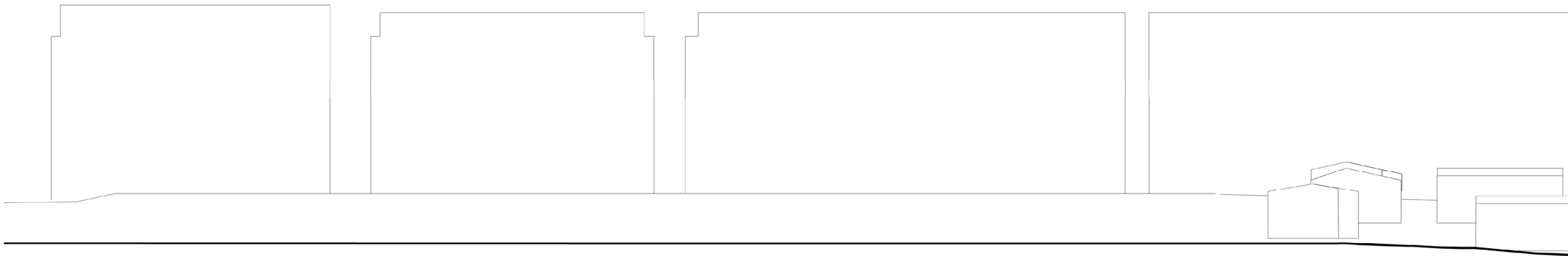
Snið CC



Snið DD/skali



Snið DD



Núverandi snið

Krummahólar og grasflöt í baksýn

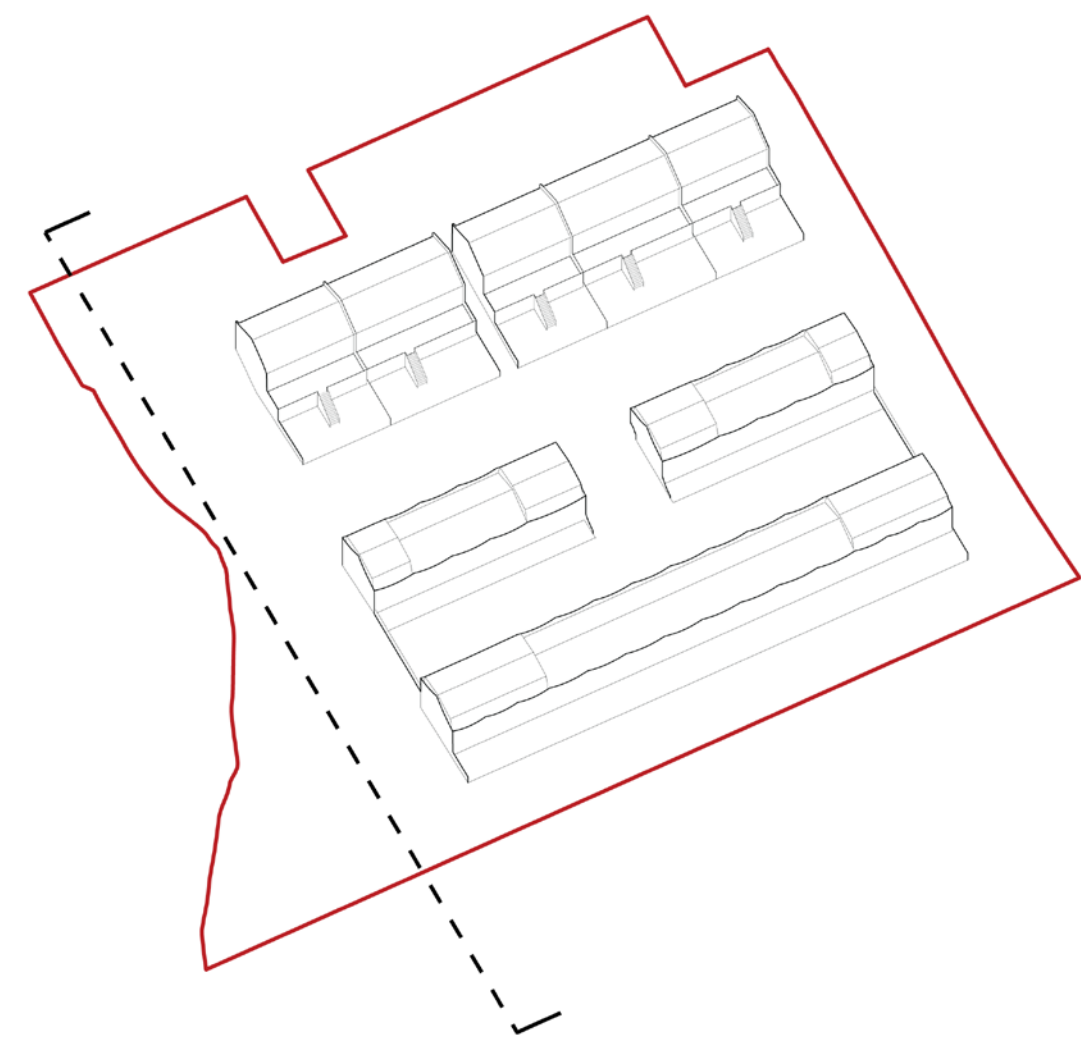


Nýtt snið

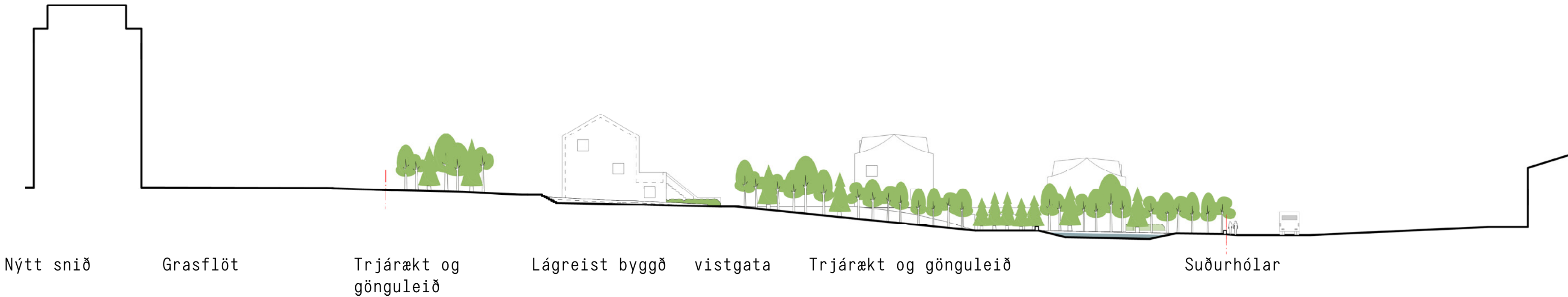
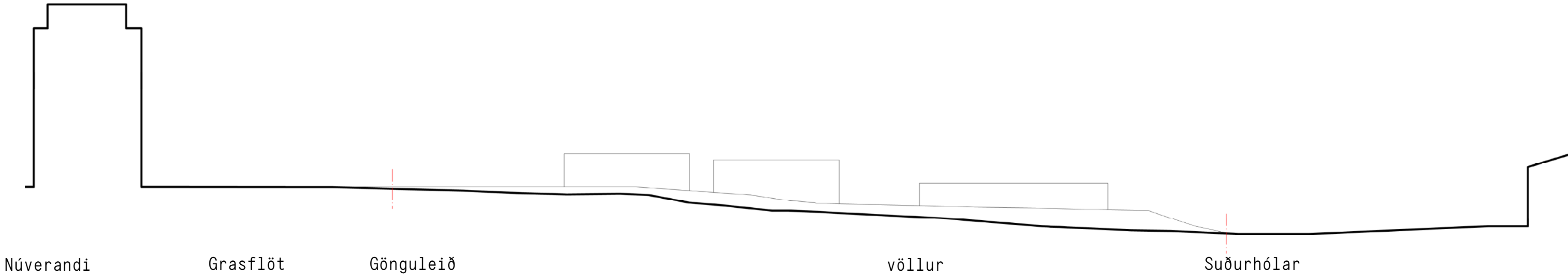
Trjárækt í forgrunni með lágreista byggð Suðrhóla og Krummahóla í bakgrunni

Suðrhólar 35

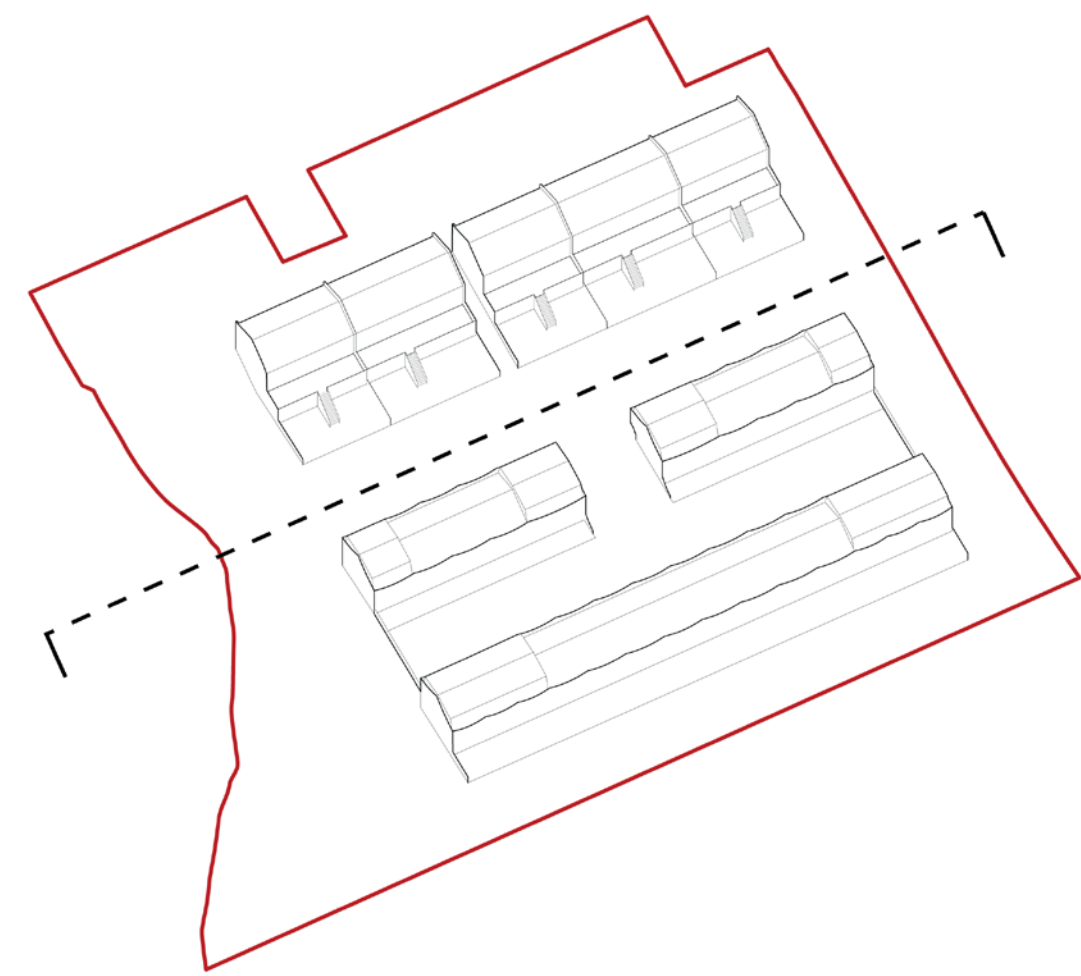
Snið EE/skali



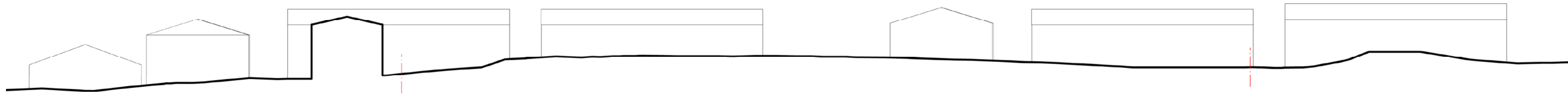
Snið EE



Snið FF/skali



Snið FF



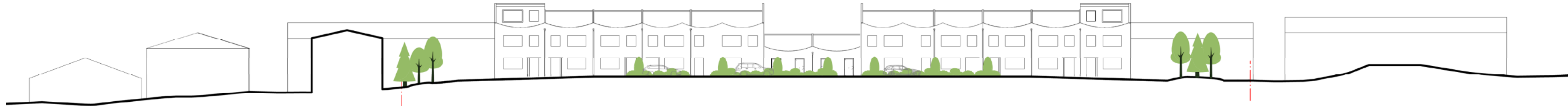
Núverandi snið

Suðurhólar 35

Gönguleið

Völlur

Gönguleið



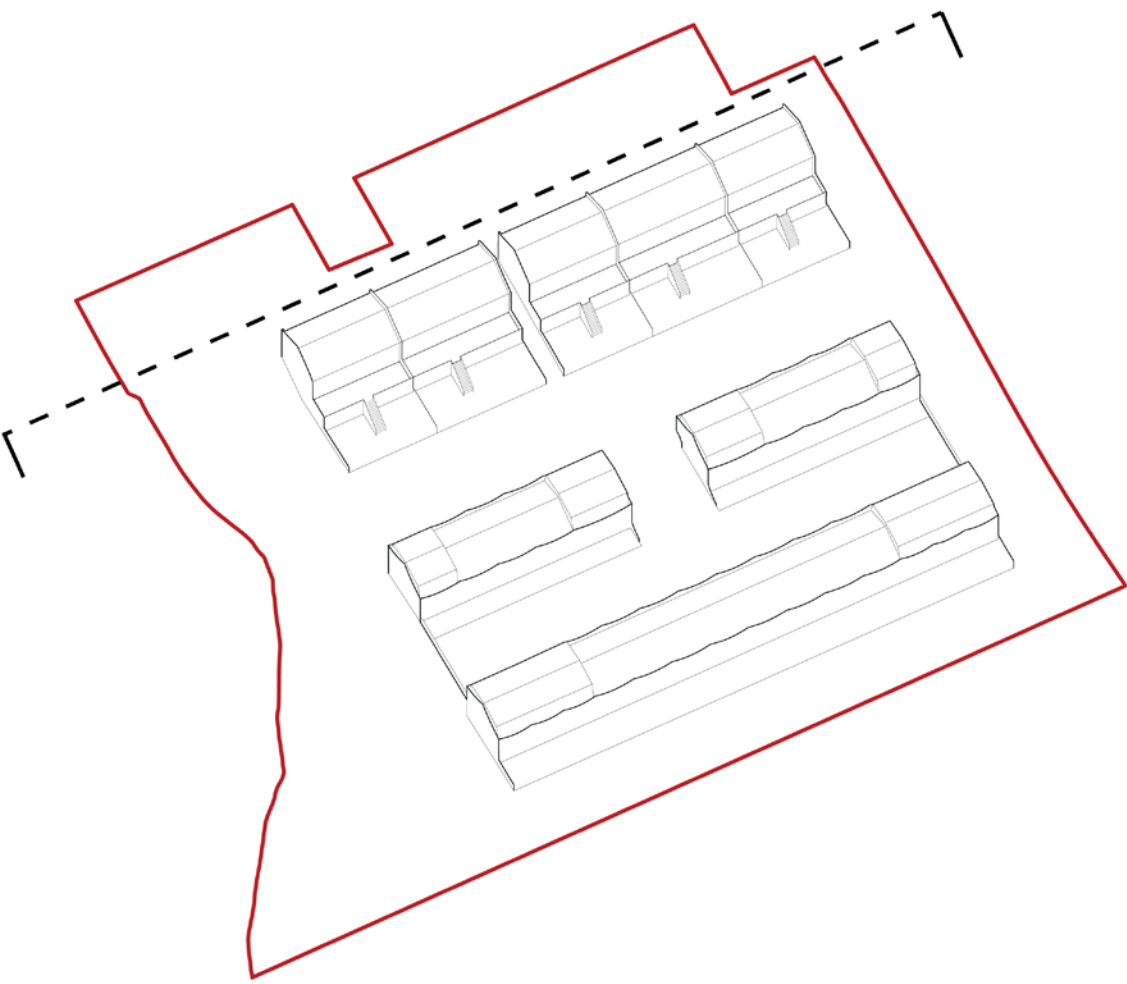
Nýtt snið í gegnum vistgötu

Trjárækt

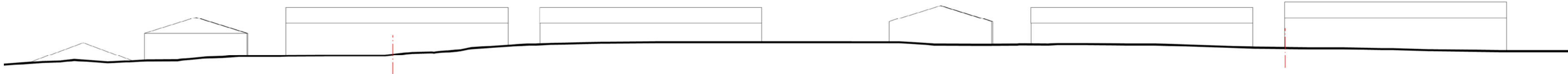
Vistgata með lágreistri byggð í bakgrunni

Gönguleið í gegnum trjárækt

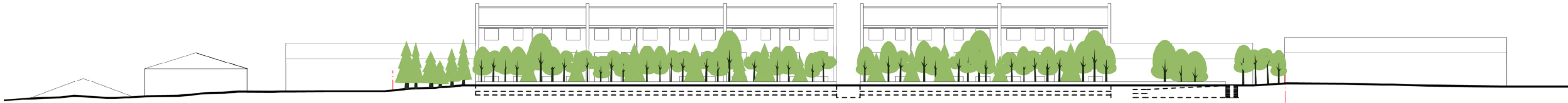
Snið GG/skali



Snið GG



Núverandi snið í gegnum gönguleið norðanmegin á lóð



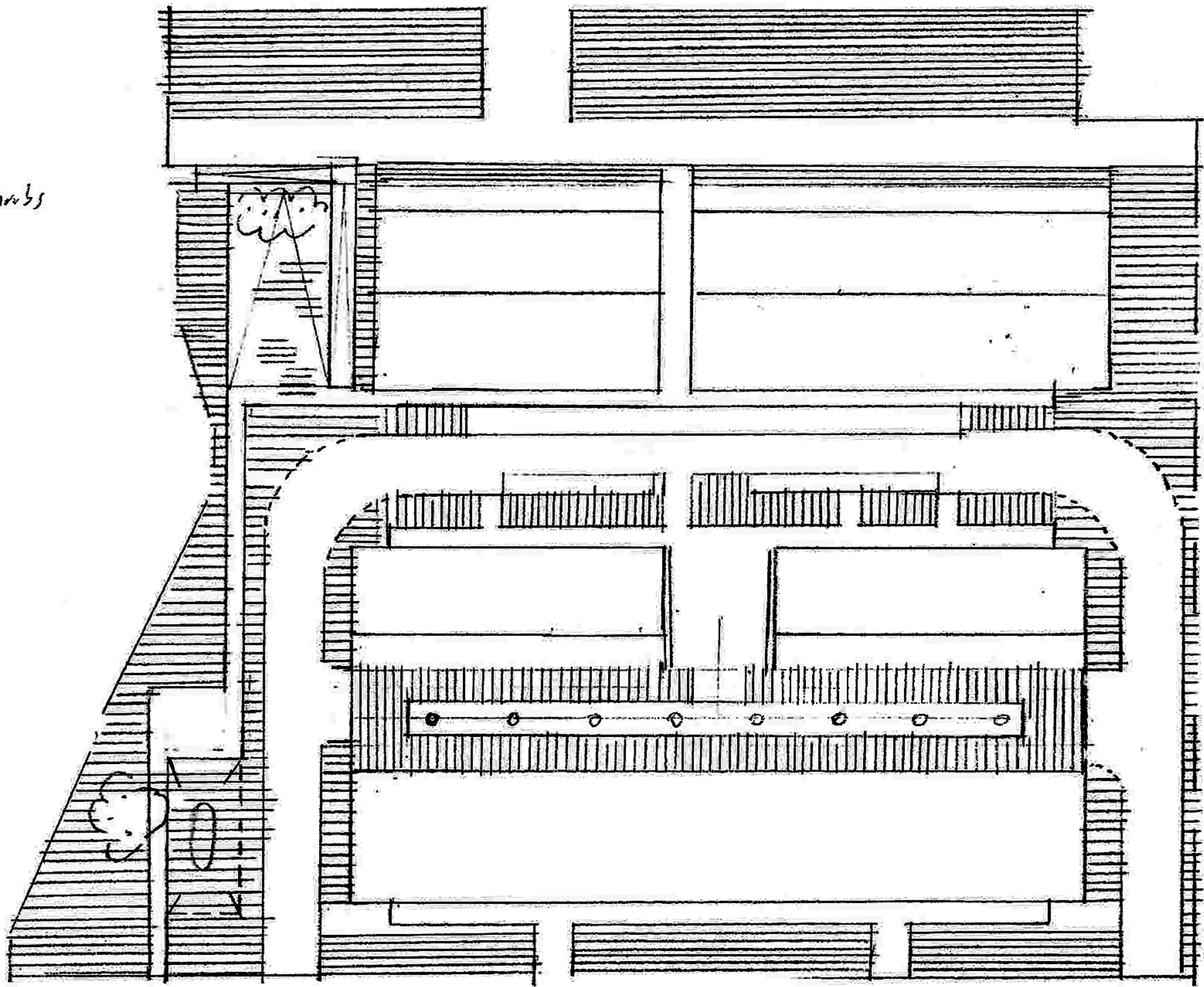
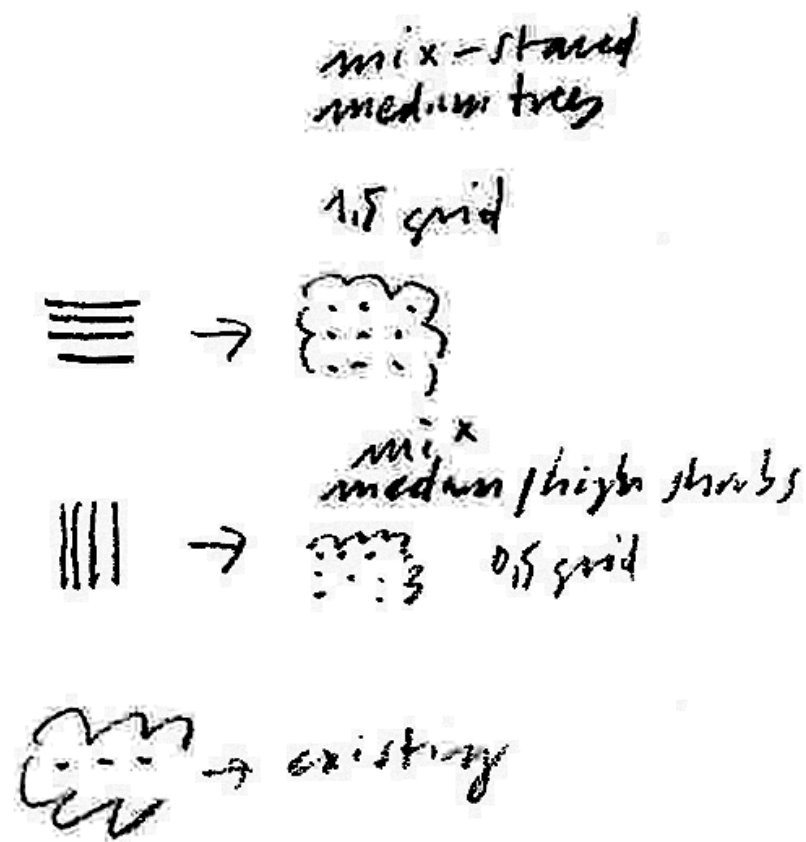
Nýtt snið í gegnum gönguleið norðanmegin á lóð – Trjárækt í forgrunni og lágreist byggð í bakgrunni

Landslag – Stefna

Núverandi landslag einkennist af berum opnum og einhæfum rýmum sem bjóða upp á lítið skjól. Það eru nokkrar trjáþyrpingar, stærstu þyrpingarnar eru sígrænar og mjög þéttar/myrkar.

Í stærra samhengi hverfisins í Breiðholtinu virðast almenningsskýmin sundurleit, jafnvel aðskilin frá þjónustusvæðunum. Það þarf áætlun sem getur endurskipulagt þetta og búið til heildstæðara kerfi samtengdra og samfelldra rýma. Hugmyndin um opið og græn svæði í tillögunni stefnir að því að vera hluti af þessari stærri landslagsáætlun sem á eftir að hanna.

Tillagan bætir við nýjum almennum opnum rýmum í nýja hverfinu meðfram helstu stígunum (norður-suður og austur-vestur). Þau eru aðlaðandi og þægi- legri og auka rýmisgæði og veita skjól fyrir vindi.



Blágrænar ofanvatnslausnir

1.

Ný trjárækt-ungskógur
-
2.
- Garður í séreign

3.

Leiksvæði

4.

Græn svæði á borgarlandi

5.

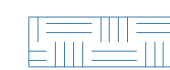
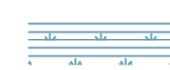
Inngarður í sameign

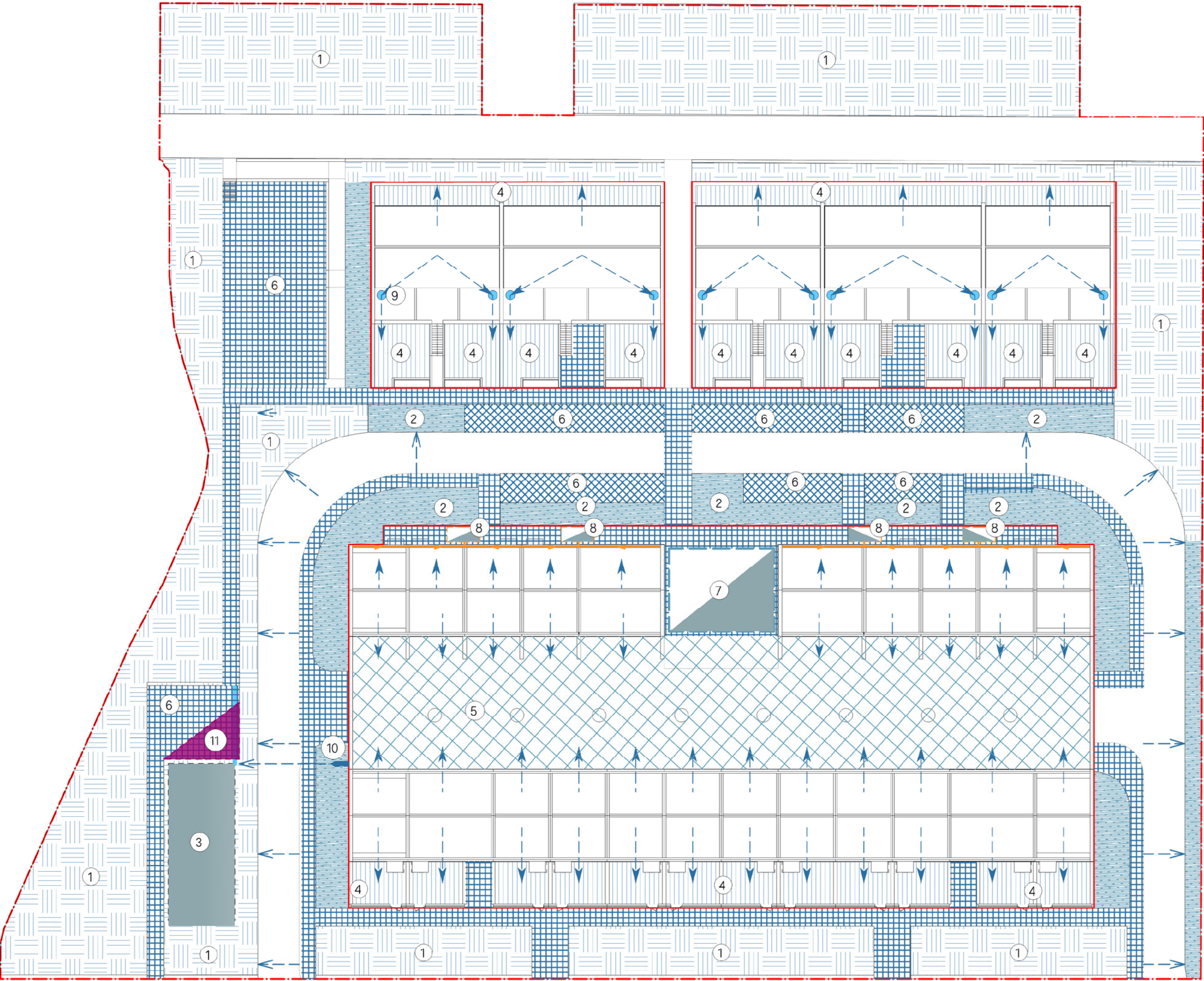
Skipulagssvæði mörk

Lóðamörk



Blágrænar ofanvatnslausnir

-  1. Ný trjárækt-ungskógur
-  2. Regnbeð
-  3. Votlendi
-  4. Gegndræpir garðar í séreign
-  5. Blátt þak
-  6. Gegndræpir göngustígar/bílastæði
-  7. Regnvatstankar í séreign
-  8. Ofanvatnstankar á borgarlandi
-  9. Safnpró ofanjarðar
-  10. Arkitektónískt yfirflæði
-  11. Uppsöfnun af snjó 25m²
-  Halli á vegi
-  Halli á þaki
-  Skipulagssvæði mörk
-  Lóðamörk



Suðurhólar – Landslag

Í nýju hönnuninni á Suðrhólum býður gróðurbyggingin og fyrirhugaðar plöntutegundir upp á mikil þægindi fyrir garða í séreign við nýju heimilin, garðana, leikvöllina og stígana. Þau verja þessi svæði fyrir vindi og draga úr innsýn frá byggingum og stígum í kring.

Plöntumassinn býður einnig upp á notalegt og breytilegt útsýni allt árið um kring innan úr húsunum. Þetta útsýni minnir á það að búa í inni í stórum garði.

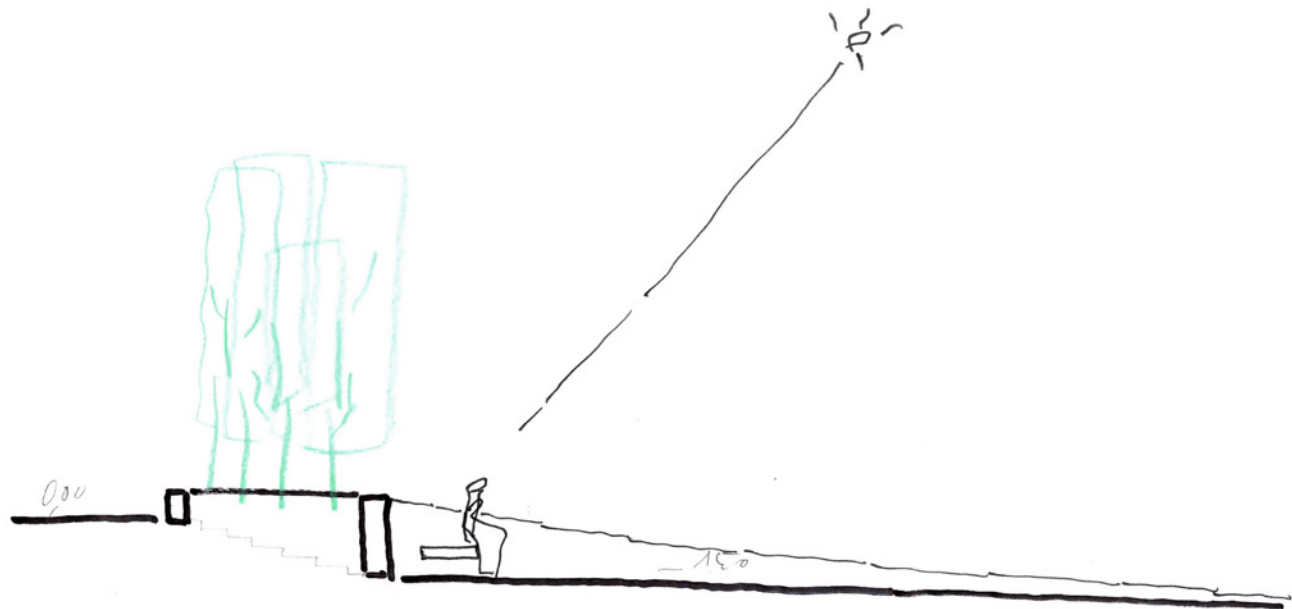
Mikil áhersla í hönnuninni hefur verið lögð í að þróa jaðarsvæðin. Jaðarsvæði eru t.d mörk á milli garða í séreign og grænna svæða í sameign og á milli þeirra og borgarlands. Þessi skil á milli mismunandi svæða bjóða upp á tækifæri. Það má t.d með minniháttar hæðarmismun skapa staði fyrir fólk til þess að sitja, með plöntum í jaðri má búa til skjól eða tefja og geyma regnvatn og með ýmiss konar landslags einkennum er hægt að ýta undir leik og öðrum athöfnum.



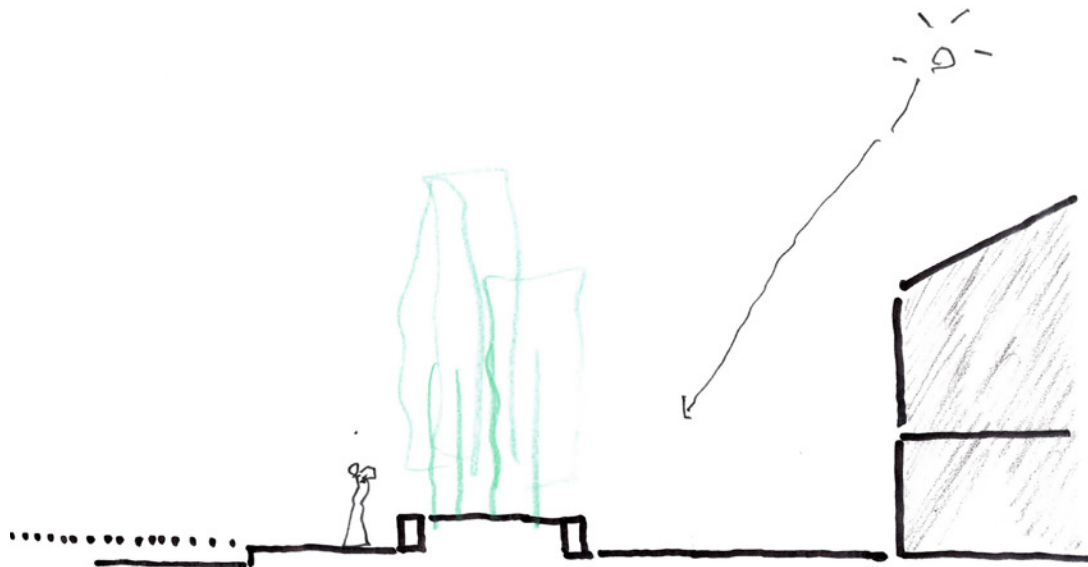
Landslag – Jaðarsvæði



Jaðar íbúðarbyggðar við Suðurhóla



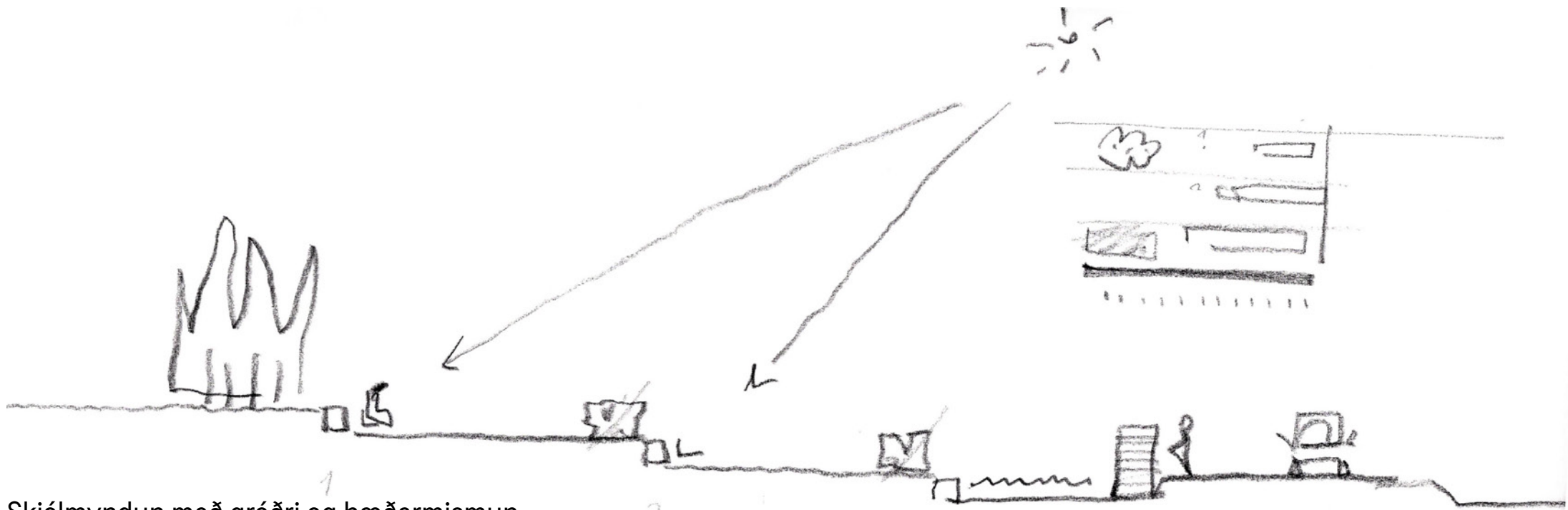
Jaðar náttúruleikvallar við gönguleið norðan svæðis



Regnbeð við íbúðarbyggð á vistgötu



Jaðarsvæði íbúðarbyggðar við vistgötu norðanmegin



Skjólmyndun með gróðri og hæðarmismun



Suðurhólar



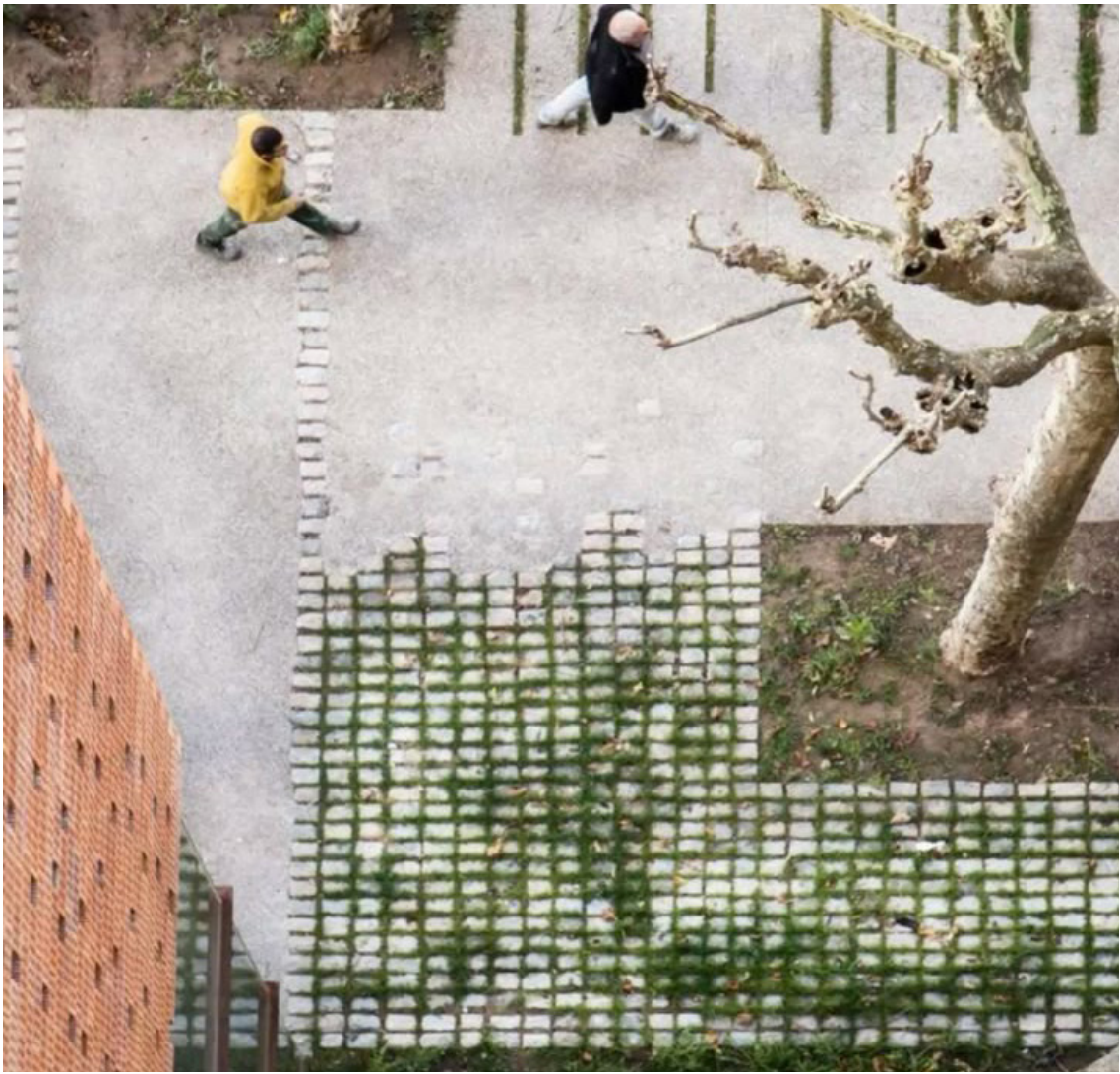
Landslag – Hughrif



Garðar í séreign í beinu framhaldi af inngarði í sameign



Arkitektónískt yfirflæði



Gegndræp fjölbreytt almenningsvæði



Trjárækt/ ungskógur



Garðar í séreign í beinu framhaldi af inngarði í sameign



Votlendi fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og líffræðilegan fjöl-
breytileika

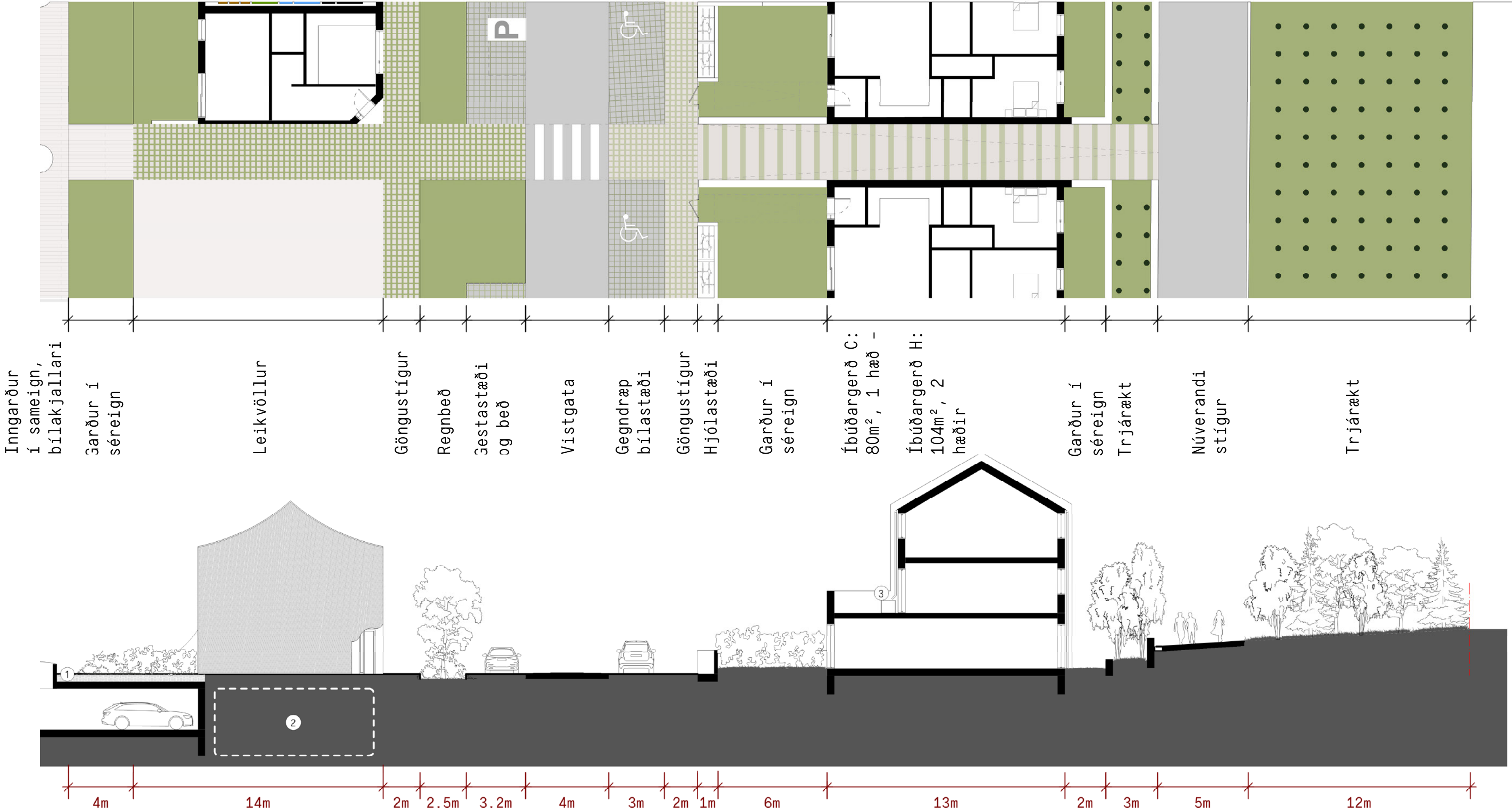
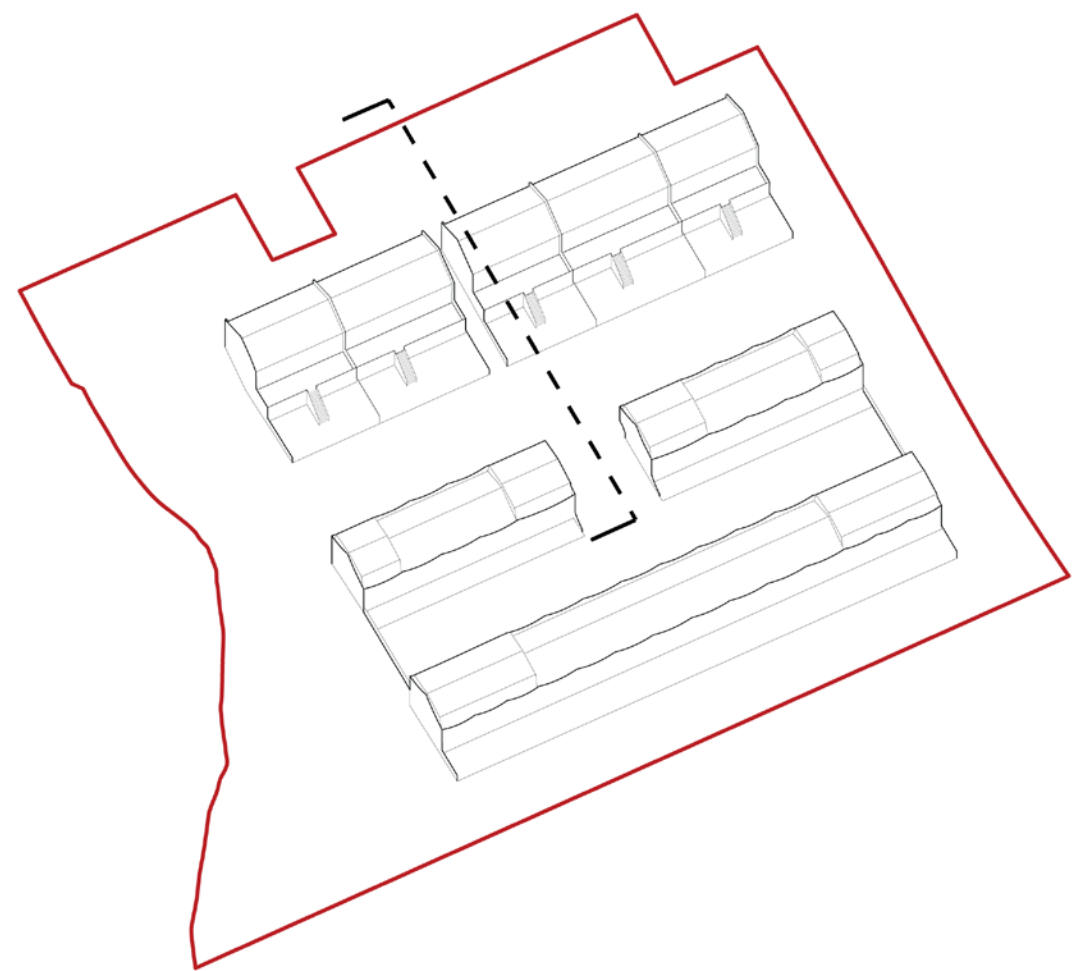


Gegndrædt yfirborð á bílastæðum á vistgötu



Regnbeð

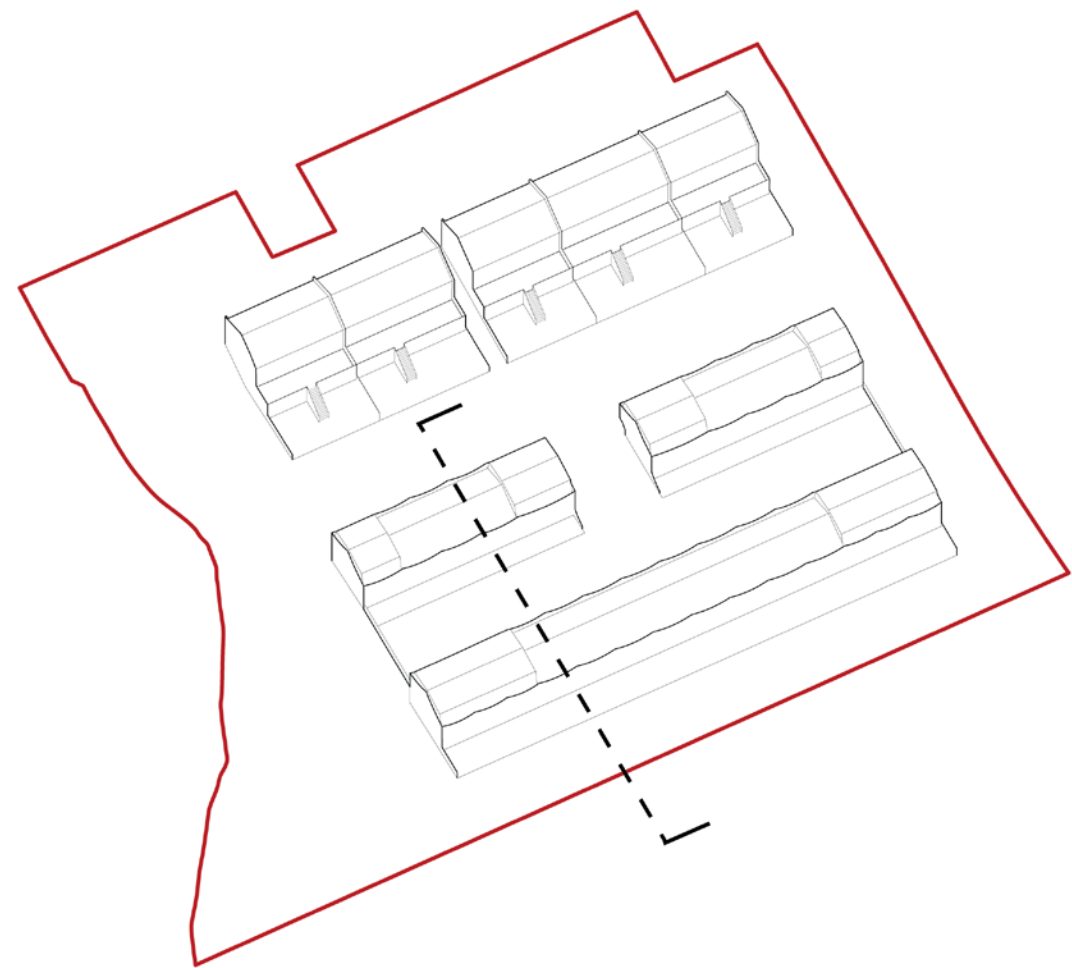
Snið/uppdráttur 1:200



Snið AA

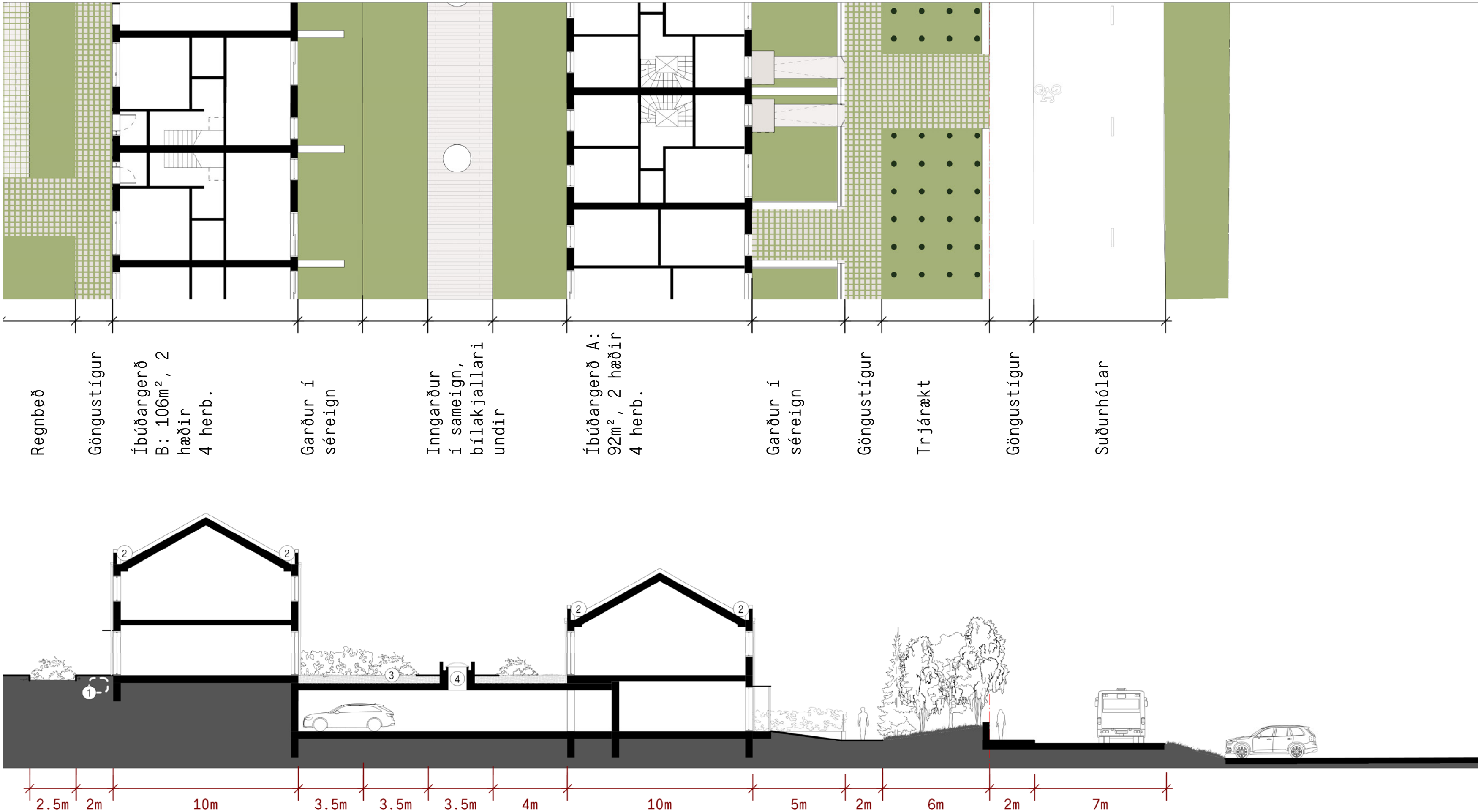
- 1. Blátt þak - uppbygging af þaki heldur vatni
- 2. Regnvatsntankar í séreign
- 3. Safnþró

Snið/uppdráttur 1:200

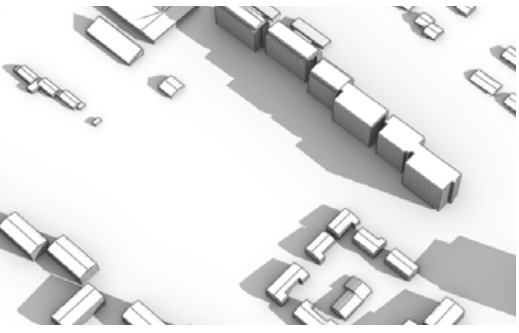
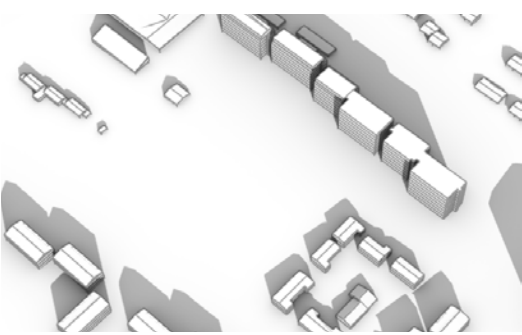
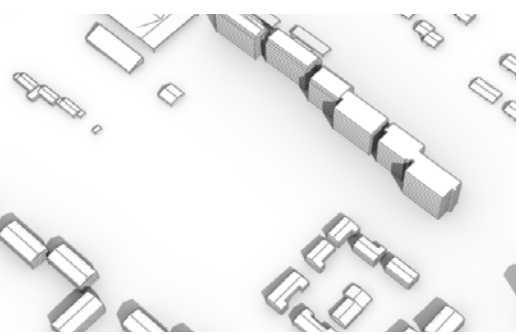
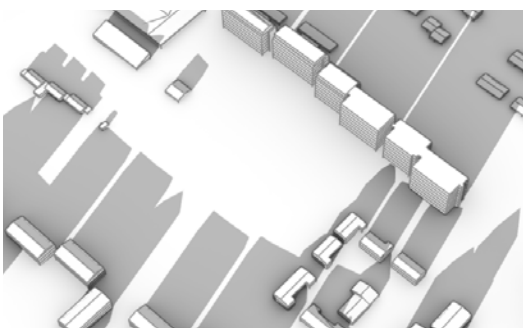
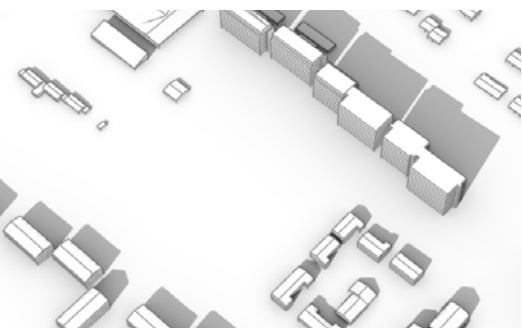
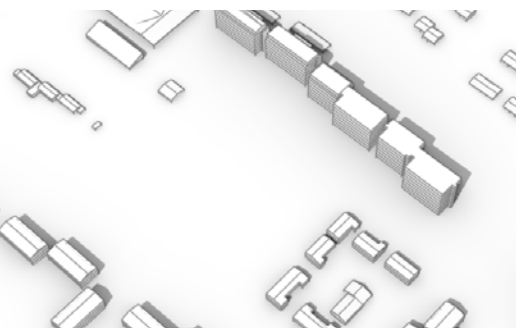
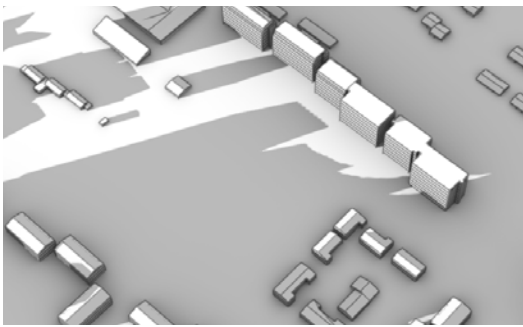
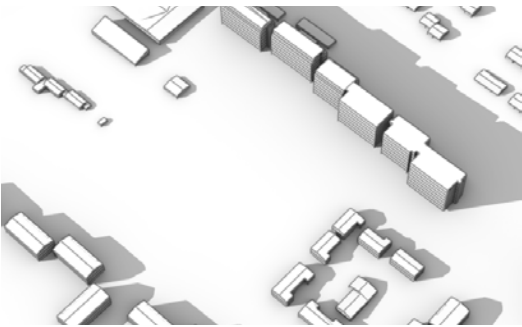
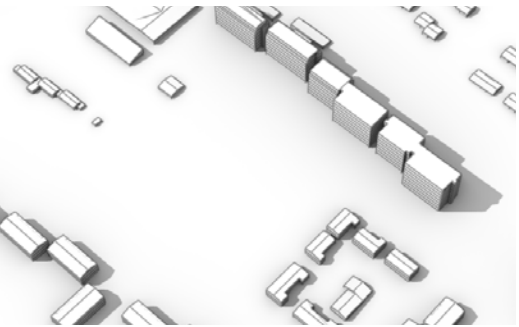
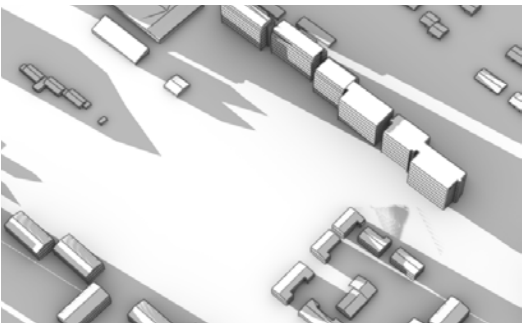
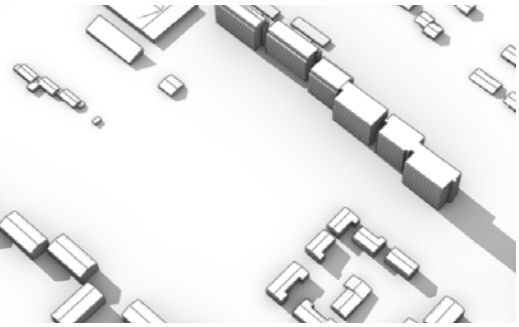
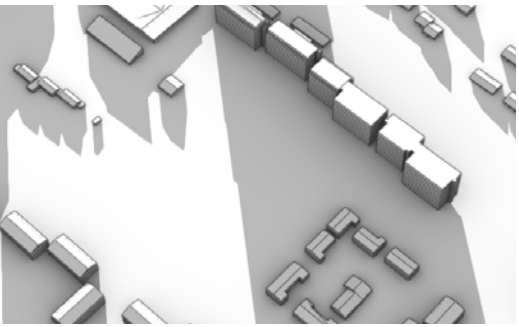


Snið BB

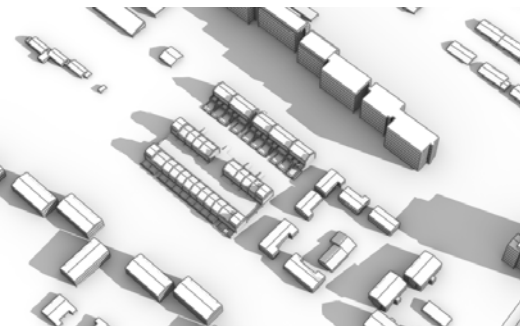
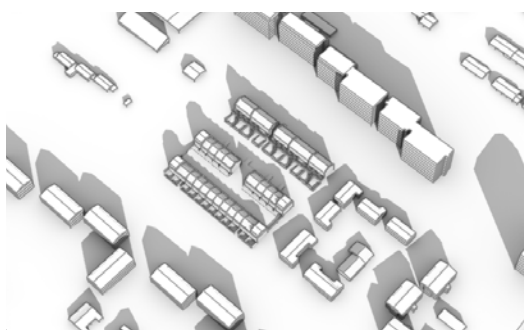
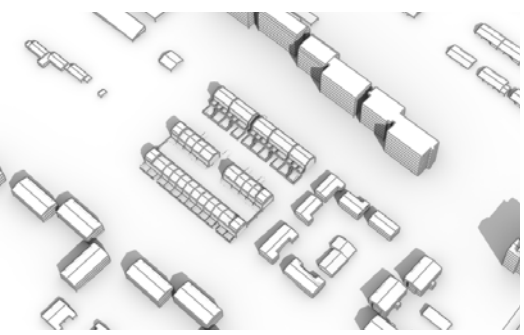
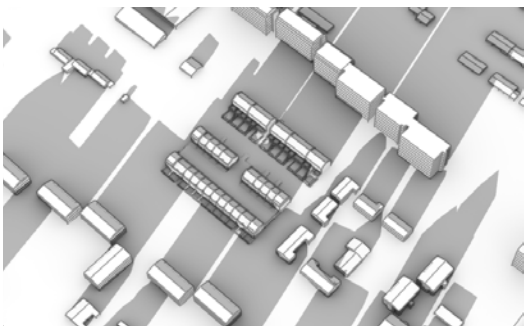
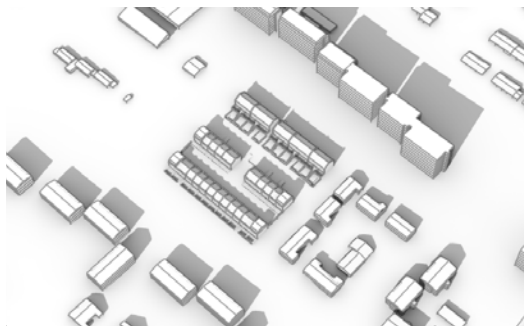
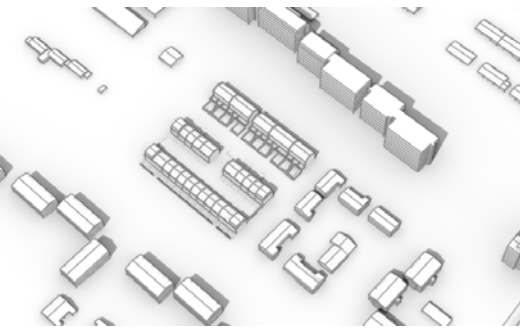
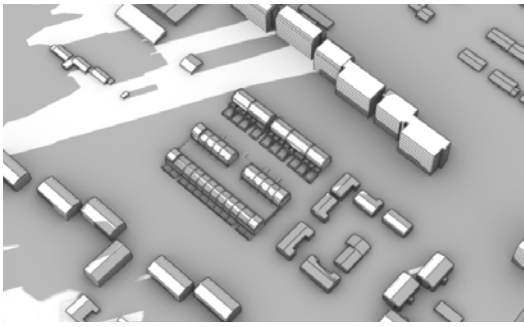
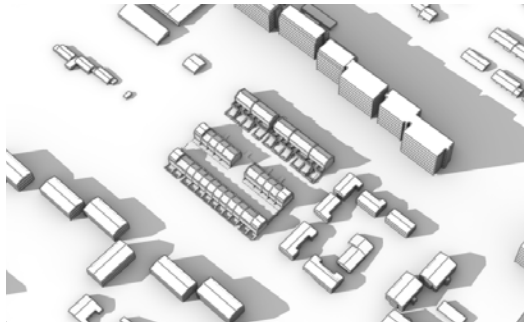
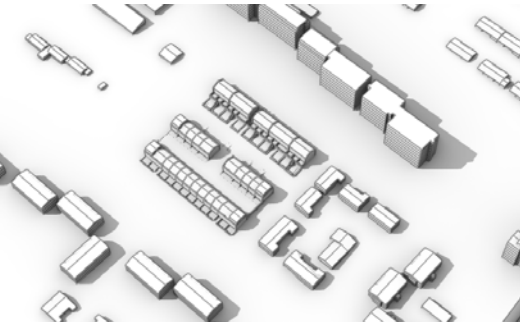
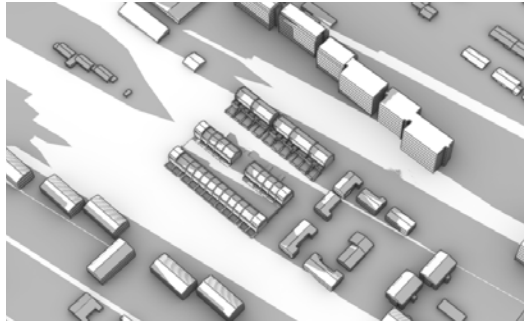
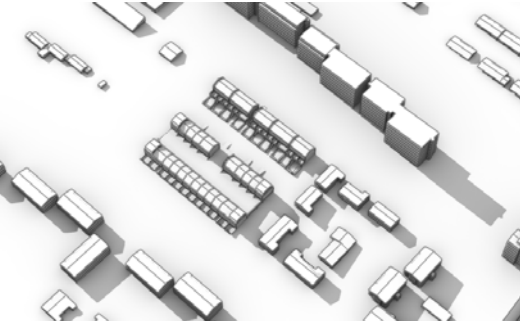
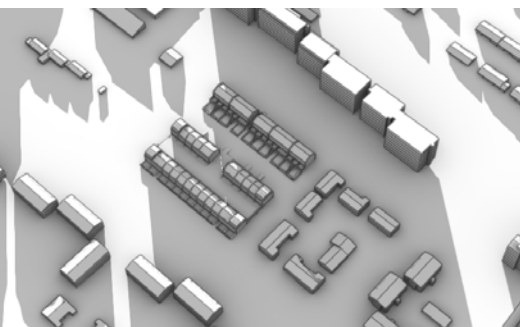
- 1. Regnvatsntankar í séreign
- 2. Þakrenna
- 3. Blátt þak - uppbygging af þaki heldur vatni
- 4. Ljósop yfir bílageymslu



Skuggavarp

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

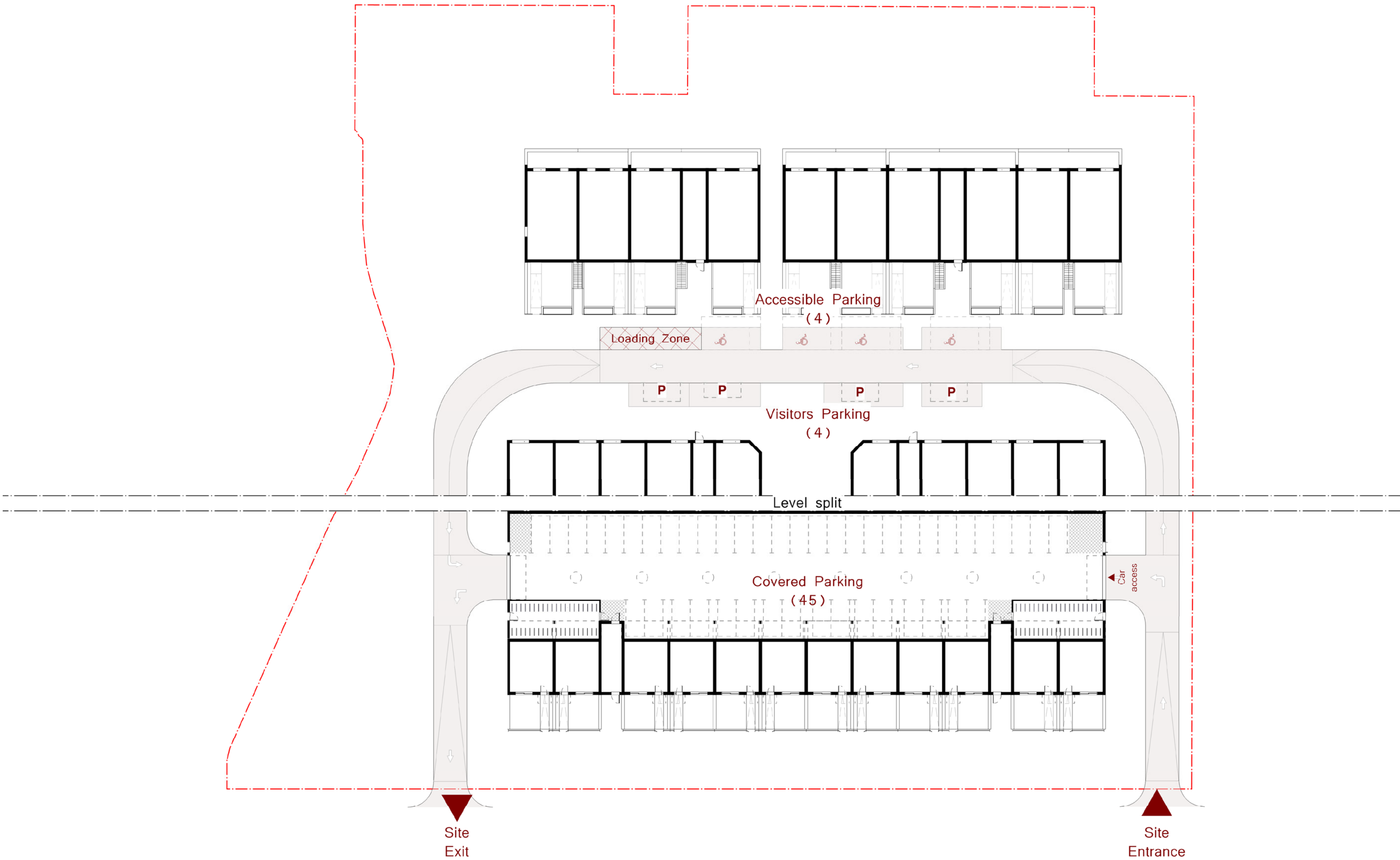
Núverandi

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

Tillaga

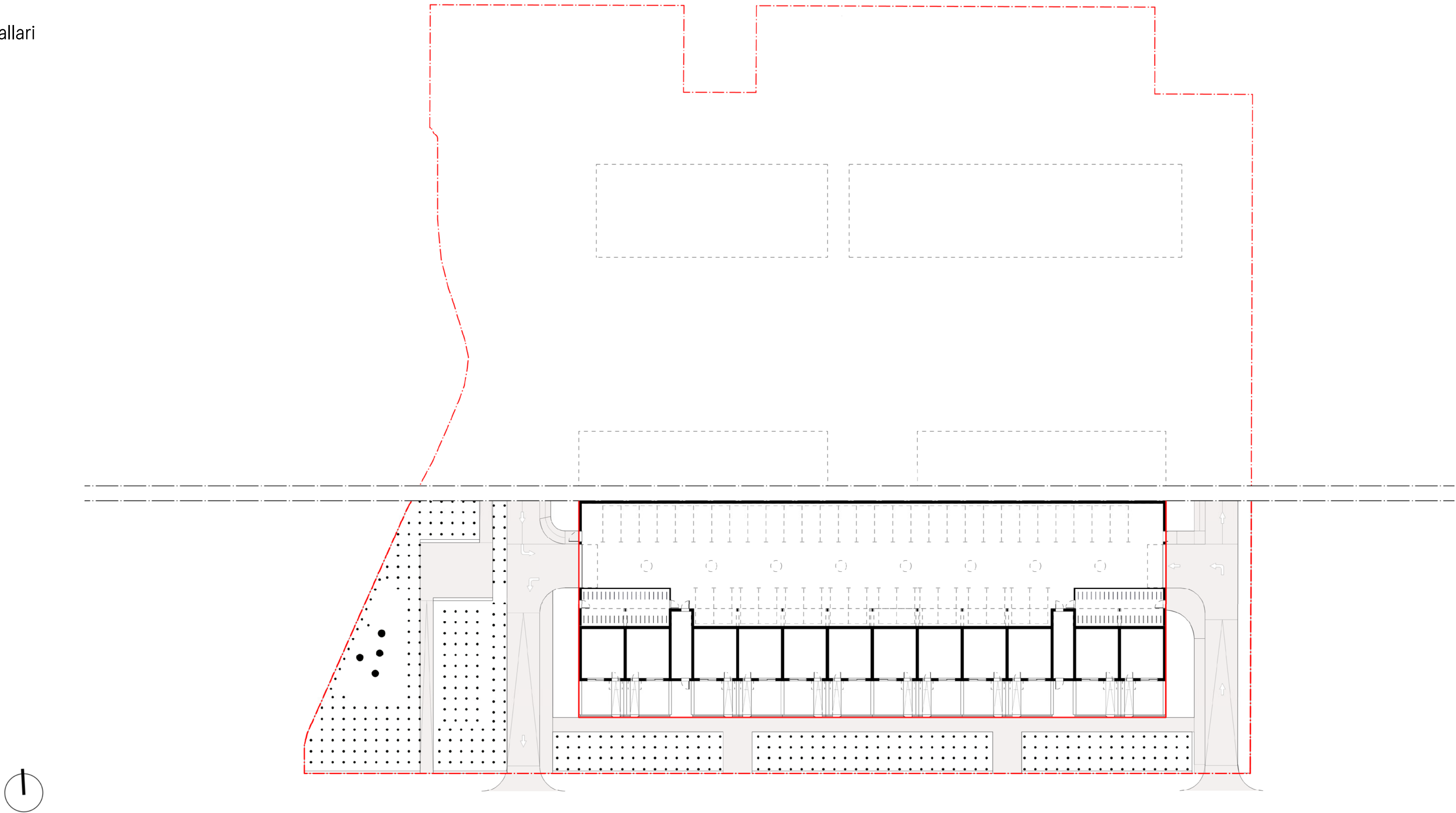
Afstöðumynd – bílastæðalausnir

Meginaðkoma að svæðinu er frá nýrri innkeyrslu frá Suðurhólum á suð-austurhluta svæðis, sjá skýringarmynd. Akfær vegur með einstefnu verður í gegnum svæðið frá innkeyrslunni. Vegurinn er aðallega fyrir gesti, flutninga-, sér- og neyðarbíla, sjá skýringarmynd. Aðkoma slökkviliðs og annara sérbíla skal ávallt tryggð. Göngustígar verða meðfram veg. Á megingöngustígum í gegnum svæðið verða minni háttar breytingar frá núverandi ástandi en þeir verða áfram meðfram vesturmörkum svæðis. Göngustígur meðfram norðurmörkum svæðis verður óbreyttur. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir 42 íbúðir. Hámark 45 bílastæði verða í bílakjallara. 4 stæði verða fyrir hreyfihamlaða og 4 fyrir gesti. Þessi stæði verða staðsett meðfram vistgötu, sjá skýringarmynd.



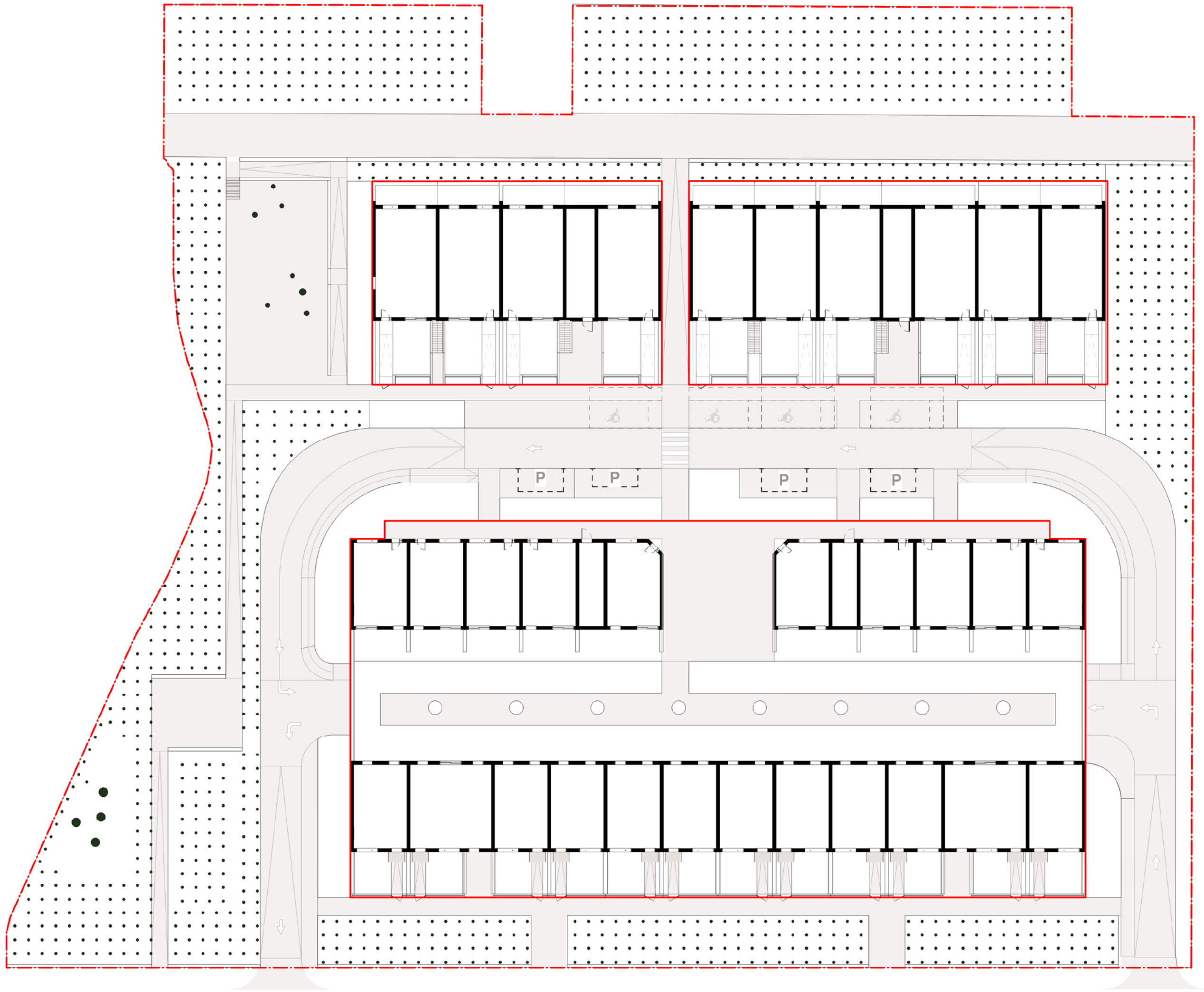
Fyrsta hæð við Suðurhóla

12 raðhús með inngang frá Suðrhólum og bílakjallari
með hjóla og vagnageymslum



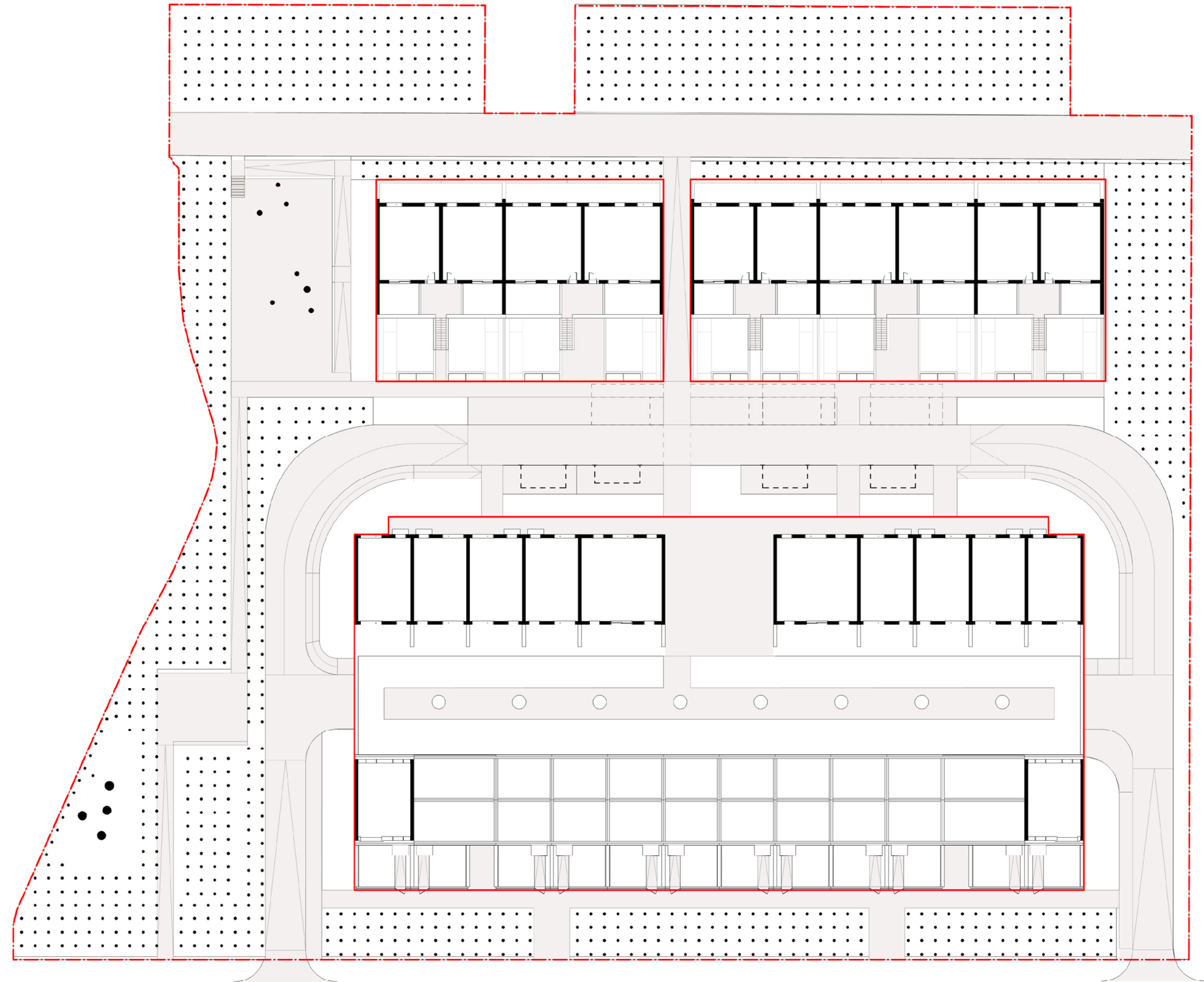
Önnur hæð

Ofan á bílageymslu er önnur hæð raðhúsanna 12 sem hafa inngang á fyrstu hæð frá Suðurhólum. Á þaki bílageymslu er inngangur í sameign og fyrsta hæð 10 raðhúsa sem hafa inngang frá nýrri vistgötu. Norðan við vistgötu eru inngangar að 10 íbúðum á einni hæð.



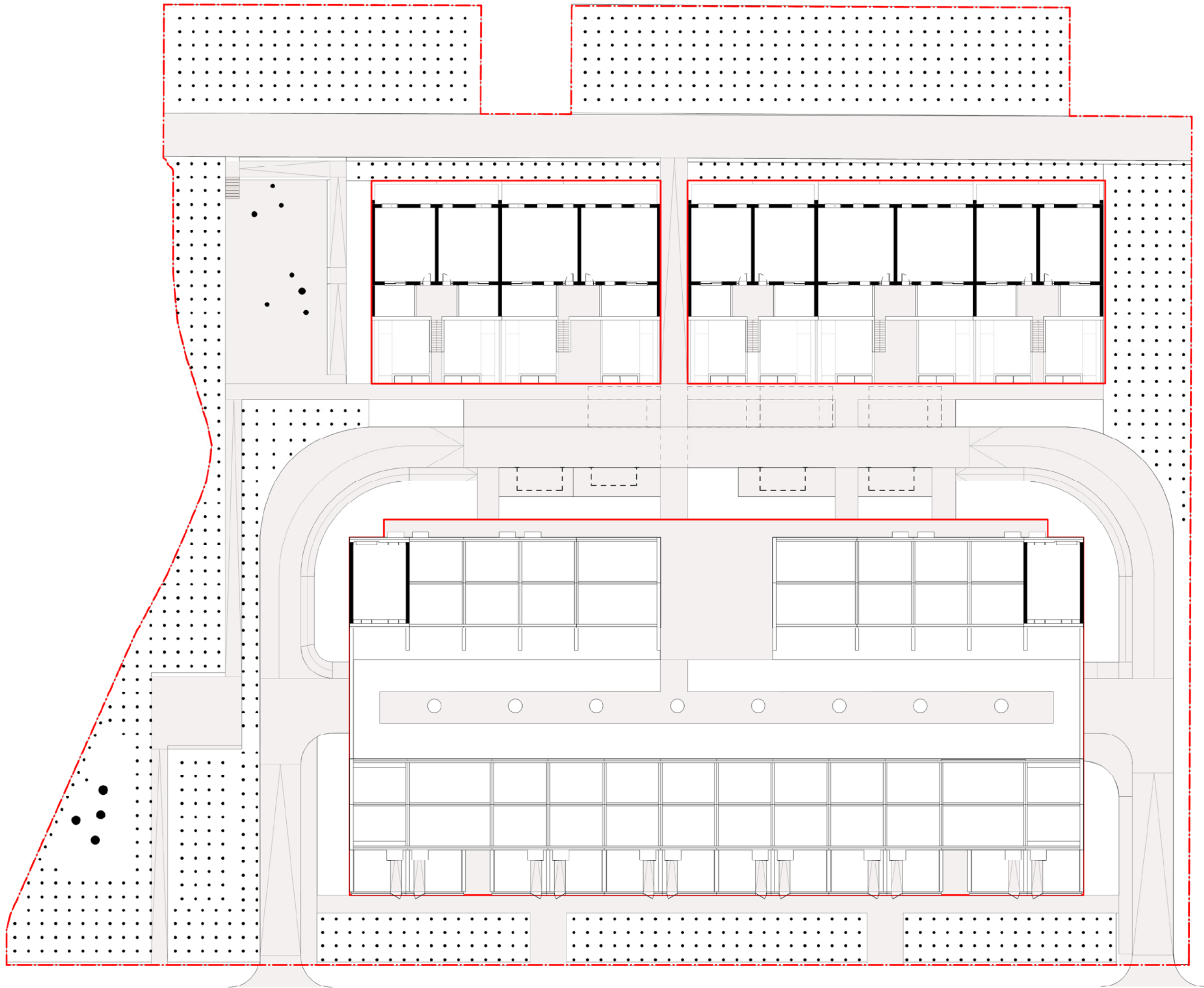
Þriðja hæð

Hér sést á skýringarmynd önnur hæð raðhúsa sunnan við vistgötu og inngangur íbúða á tveim hæðum norðan vistgötu. Þessar hafa inngang í gegnum útísvæði í séreign. Hér sést einnig þriðja hæð raðhúsanna við Suðuhóla.



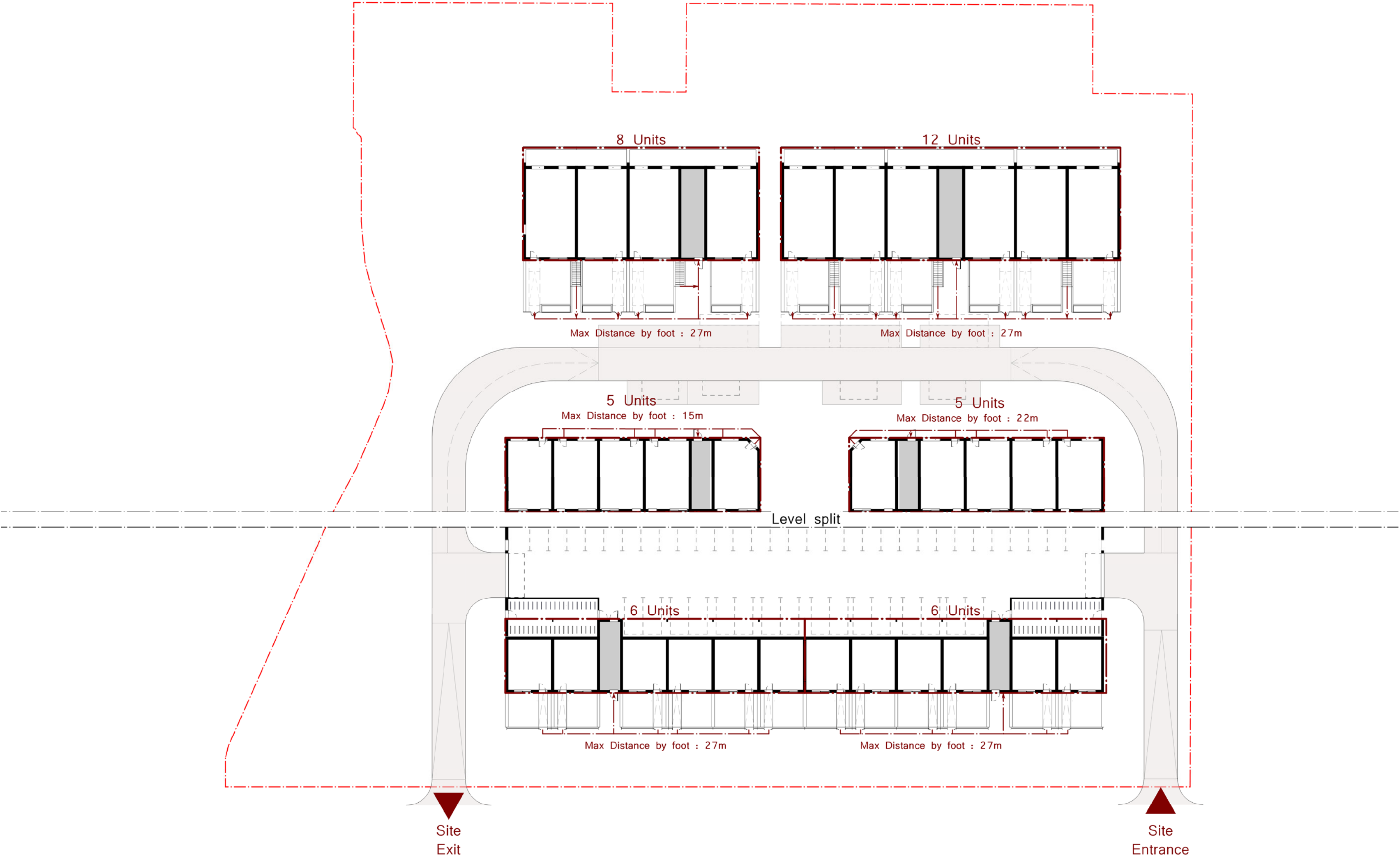
Fjórða hæð

Fjórða hæð er skilgreind miðað við fyrstu hæð við Suðurhóla. Á skýringarmynd má sjá efri hæð íbúðanna norðan vistgötu og þriðju hæð raðhúsanna sunnan vistgötu.



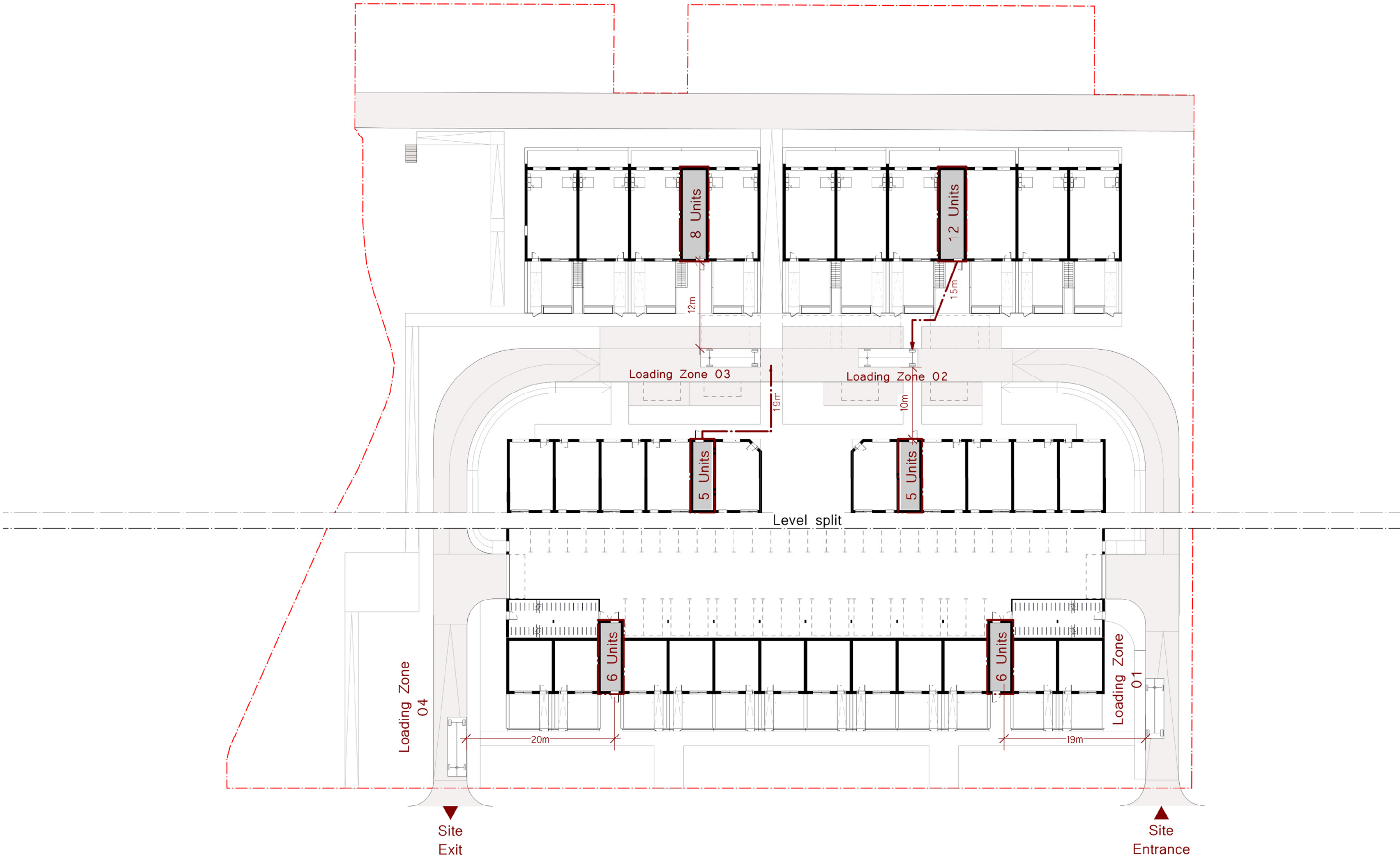
Úrgangslausnir og aðgengi

Úrgangsgeymslur eru sex talsins og eru staðsettar á milli íbúða innbyggðar í byggingar eins og sést á skýringarmynd. Á skýringarmynd sést einnig hámarks fjarlægð sem íbúar svæðisins þurfa að ganga til þess að nálgast geymslurnar. Forhönnun úrgangslausna er leiðbeinandi.



Hirða úrgangs og aðgengi

Á skýringarmynd má sjá yfirlit yfir úrgangshirðu, akstursleið úrgangsbíla og hvar þeir stoppa við losun. Forhönnun úrgangslausna er leiðbeinandi.



BUA

