



Breyting á deiliskipulagi við Suðurrhóla

-Breytingar á tillögu eftir auglýsingu



Breyting

Íbúðir fara úr 42 í 40

Bílastæði fara úr 53 í 49

Íbúðabyggð og gata
færist til um 5 metra fjær
Suðurhólum 35





Lykiltölur

Skipulagssvæðið 1,2 ha

Fyrirhugað upphafsbygg.magn 6799 m²

Heildar byggingarmagn svæðis 7819 m²

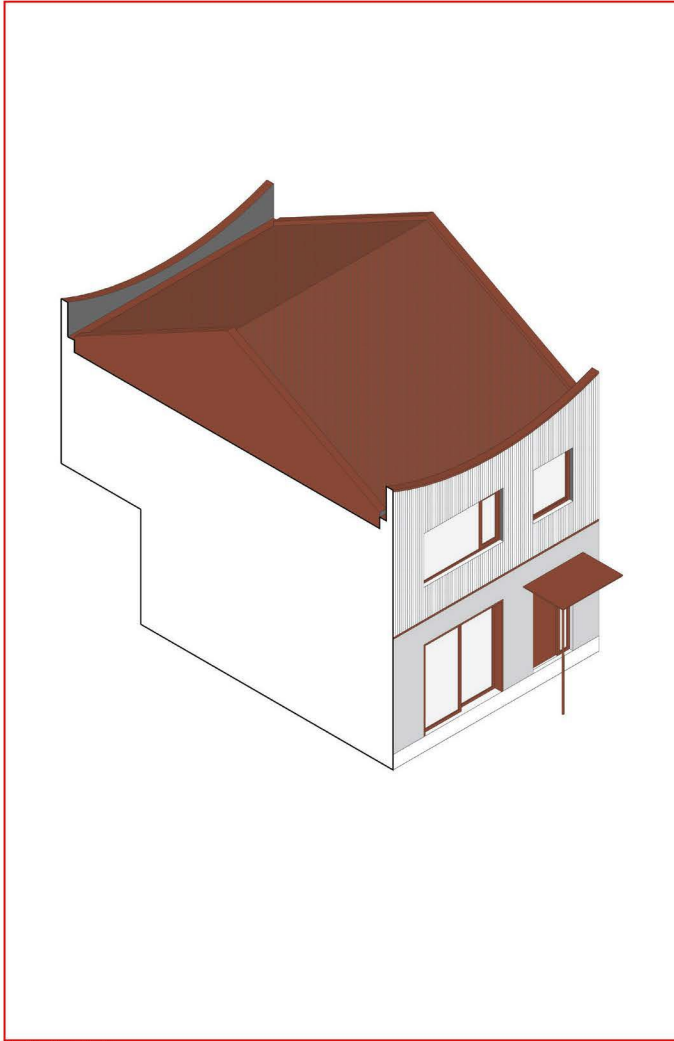
40 íbúðir (meðalstærðir 120 m² / 148 m²)

Bílastæði alls 49 (41 í bílaky. + 8 í götu)

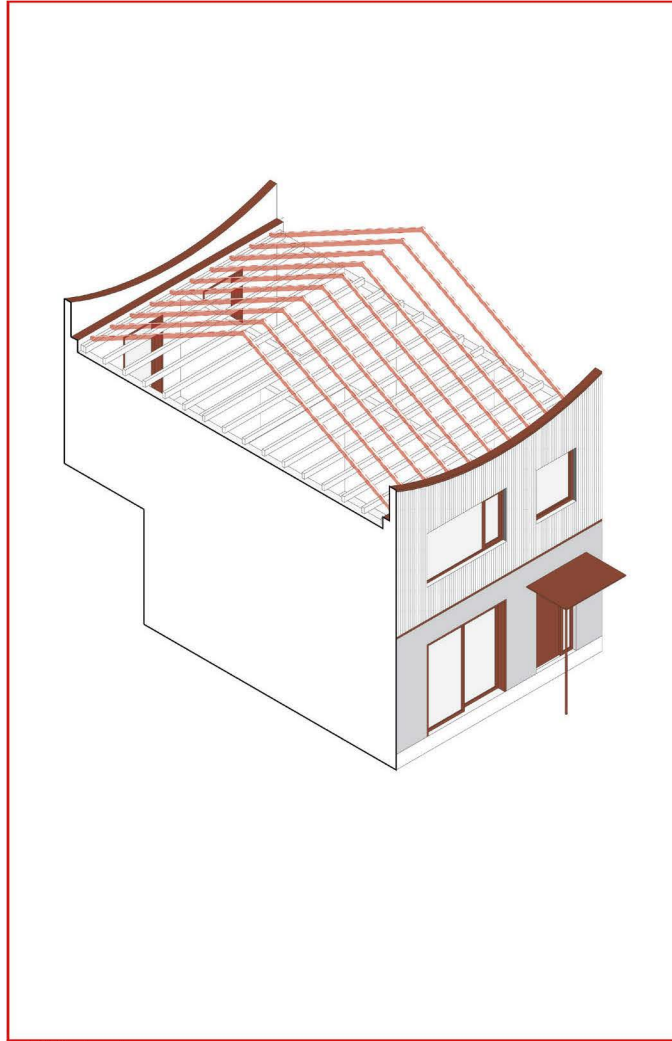
2 leikvellir



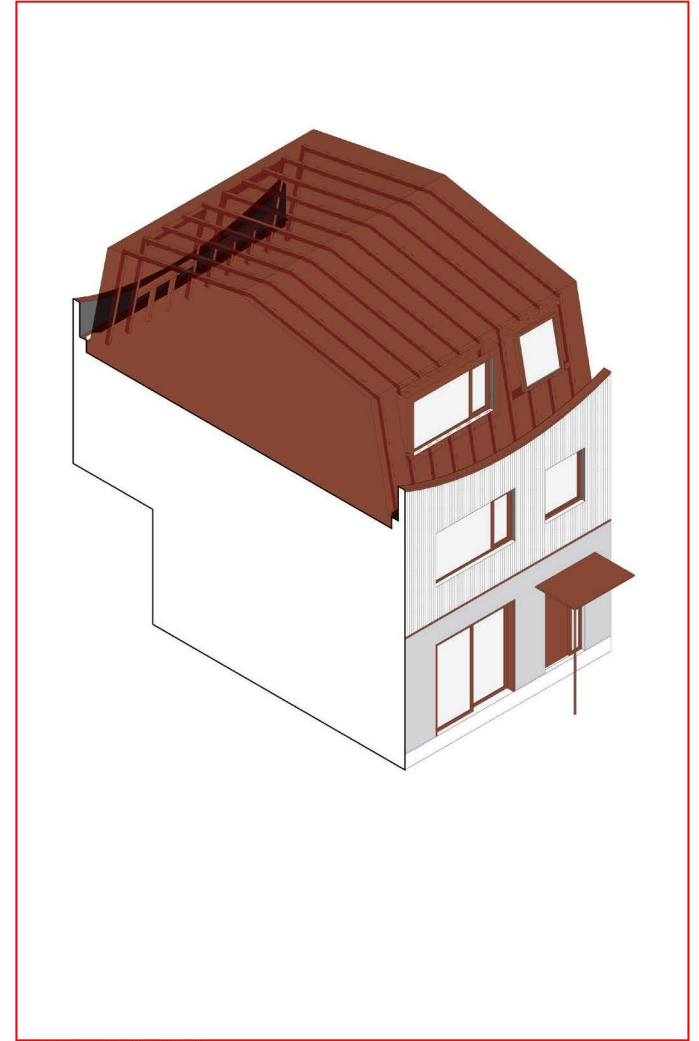
Viðbygging raðhúsa lóð 1 A



Raðhús lóð 1A

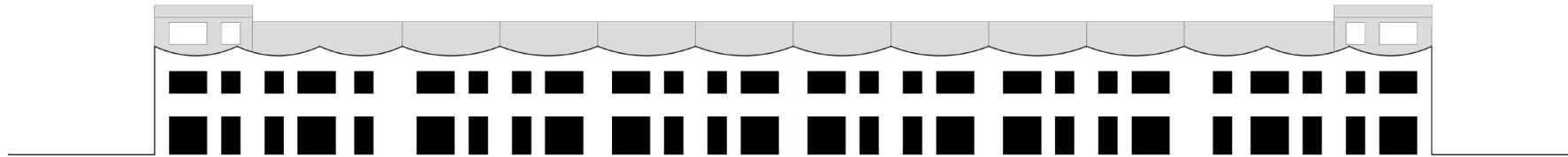


Þakið fjarlæggt

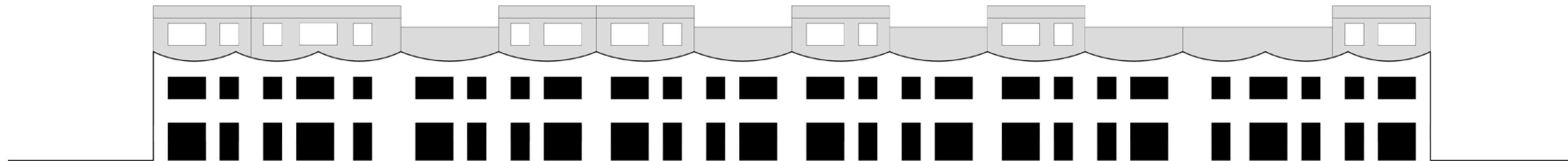


Hækkun raðhúss tilbúin

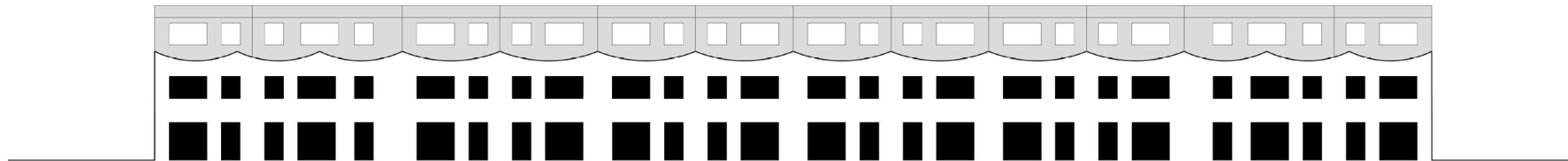
Útlit fyrir og eftir viðbyggingu



2026



2036



2046



Breyting á deiliskipulagi við Suðurláta

-Athugasemdir



Athugasemdir úr skipulagsgátt

Heildarfjöldi athugasemda: 17

Íbúar: 16

Opinberir umsagnaraðilar: 1

Mál nr. 1025/2025

Suðurrhólar - USK25040245

 Í VINNSLU



TEGUND MÁLS

Breyting á deiliskipulagi



STAÐA MÁLS

Auglýsing tillögu



STAÐSETNING

Reykjavíkurborg

STOFNAÐ AF OG DAGS BIRT

Helena Stefánsdóttir, í umboði
fyrir Reykjavíkurborg

17.07.2025



Samantekt athugasemda og svör skipulagsfulltrúa

Athugasemdir varðandi bílastæðamál, aukna umferð og nýja innkeyrslu

Gerðar eru athugasemdir varðandi aukna umferð á lóðinni með tilkomu nýrra bygginga og íbúðaaukningu.

Þá eru gerðar athugasemdir varðandi innkeyrsluna að nýju íbúðarbyggðinni, hún liggja of nálægt

Suðurhólum 35, einungis 3 metrum og geti skert lífsgæði íbúa. Einnig er bent á áhyggjur af bílastæðum og takmarkanir á bílastæði fyrir gesti.

Svar skipulagsfulltrúa

Gert er ráð fyrir 40 íbúðum á svæðinu. Hámark 41 bílastæði verða í bílakjallara, 4 gestastæði og 4 aðgengileg stæði fyrir hreyfihamlaða við götu.

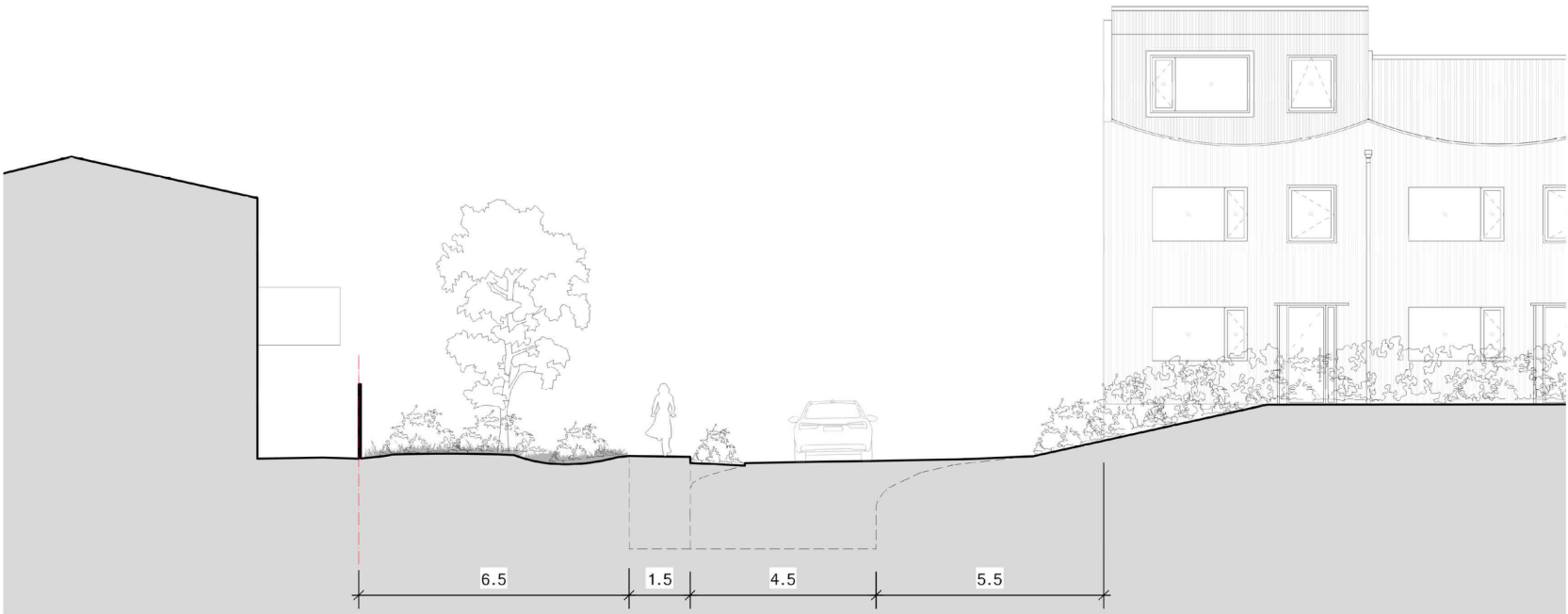
Gerð var breyting á tillögu og nú er innkeyrsla að nýju íbúðarbyggðinni 8 metrum frá Suðurhólum 35 og mótað hefur verði grænt svæði milli Suðurhóla 35 og nýju byggðarinnar.



Snið 1:100/Hughrif



Jakartagatan (AJ Landskap) - Stokkhólmur



Suðurhólar 35

Lóðarmörk 8m grænt svæði m. göngustíg

Vegur

Ný tillaga



Athugasemdir varðandi birtu- og útsýnisskerðingu

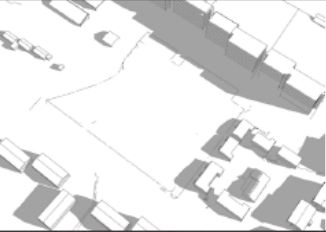
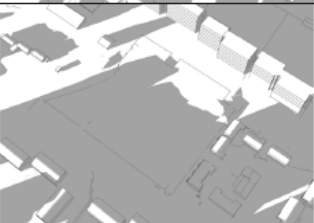
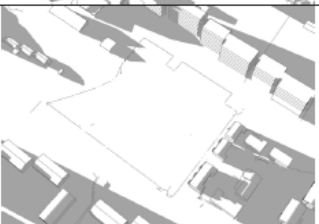
Gerðar eru athugasemdir varðandi hæð húsa og skuggavarp sem myndast af þeim og áhrif þess á íbúa Suðrhóla 35.

Svar skipulagsfulltrúa

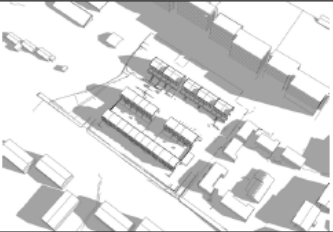
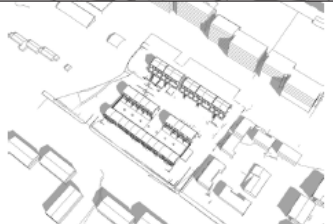
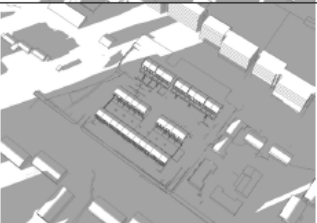
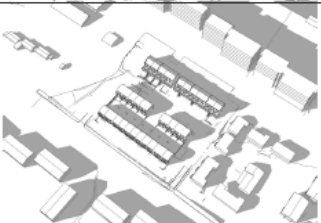
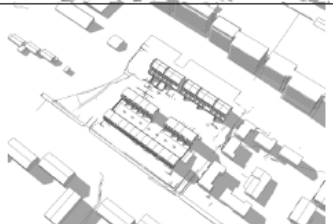
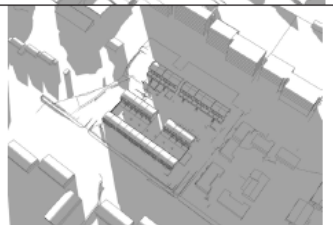
Fyrirhuguð byggð er 2-3 hæðir í samræmi við nærliggjandi byggð.

Ný byggð varpar ekki auknum skugga á íbúðabyggð við Suðrhóla, nema að litlu leyti eftir kl. 19 á sumarsólstöðum og eftir 19 við jafndægur eins og fram kemur á skuggavarpsmyndum.



	VETUR 21/1	JAFNDÆGUR 21/3	SUMARSÓLSTÖÐUR 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

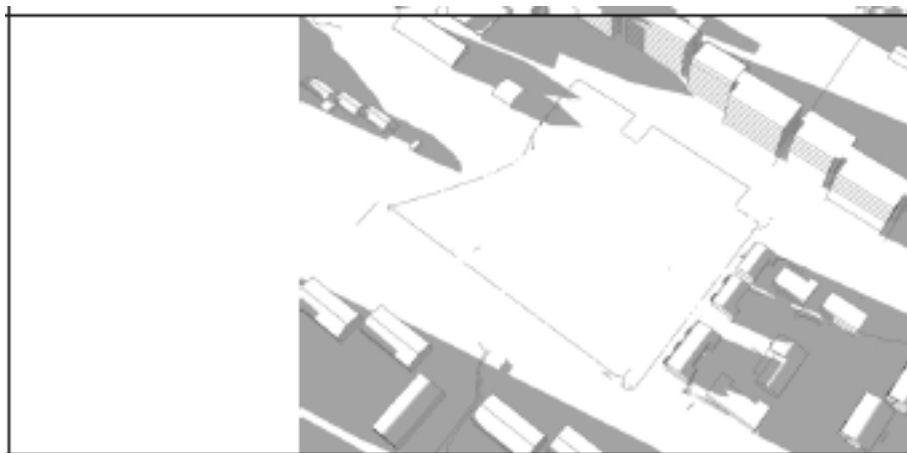


	VETUR 21/1	JAFNDÆGUR 21/3	SUMARSÓLSTÖÐUR 21/6
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			



kl. 19:00 jafndægur 21/3

sumarsólstöður 21/6





Athugasemdir varðandi aðgengi og rask á framkvæmdatíma

Bent er á að framkvæmdir muni trufla daglegt líf íbúa í nágrenninu, sérstaklega börn og fjölskyldur sem nota gönguleiðir, leikvelli og leikskóla. Aukin hættu sé á slysum og geri hverfið ótryggara.

Svar skipulagsfulltrúa

Í deiliskipulagi eru skilgreindar heimildir fyrir uppbyggingu og framkvæmdum og hvernig þær falla að landnotkun. Í byggingarleyfi er tekin afstaða til brunaöryggis, aðgengis og atriða um hávaða og ónæði, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Verktaki ber annars ábyrgð á framkvæmdum og gilda almennar reglur skaðabótaréttar.

Samkvæmt samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 skal utanhúss- og lóðarfrágangi lokið innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis, að viðlögðum dagsektum. Framkvæmdaaðili ber ábyrgð á öryggi á vinnusvæði og þarf að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar og Vinnueftirlits.

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 kveður á um að draga skuli úr skaðlegum áhrifum hávaða og takmarka ónæði. Háværar framkvæmdir á íbúðasvæðum, við skóla og stofnanir skulu kynntar fyrir nærliggjandi íbúum með upplýsingum um tímasetningar og umfang, sérstaklega ef um er að ræða sprengingar eða meitlun. Ef samþykkt skipulagsáætlunar veldur tjóni á fasteign, t.d. vegna lækkunar á verðmæti eða skerðingar nýtingarmöguleika, getur eigandi krafist bóta úr sveitarsjóði skv. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

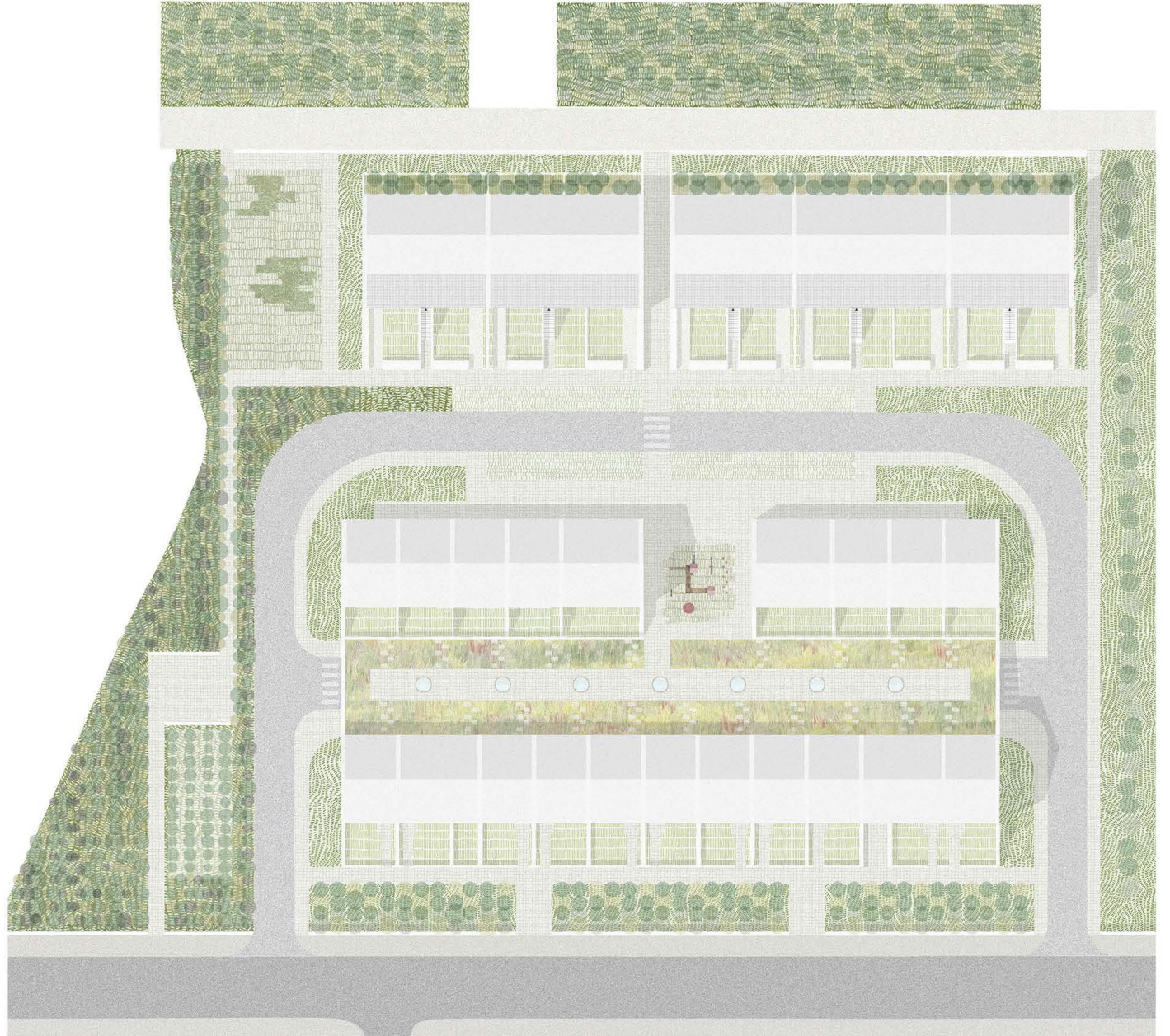


Athugasemdir varðandi áhrif á græn svæði, náttúru og útivist

Gerðar eru athugasemdir við að mikilvægt sé að varðveita eldri tré og græn svæði sem tilheyra svæðinu. Áhyggjur eru að framkvæmdir og fyrirhugaðar byggingar muni raska þessum mikilvægu þáttum. Einnig eru gerðar athugasemdir varðandi leikvöll sem nýlega búið er að reisa og liggur nú á fyrirhuguðum byggingarreit. Bent er á að mikið fjármagn hefur verið lagt í hann, sé mikið notaður af börnum í hverfinu og vel staðsettur.

Svar skipulagsfulltrúa

Hluti af deiliskipulagstillögunni er að styrkja græn svæði og verður fjöldi trjáa aukinn verulega á borgarlandi. Gróðurval skal styðja við markmið um stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni. Reynt verður að nýta núverandi leiktæki á svæðinu við mótun nýrra leiksvæða.









Athugasemdir Veitna

Veitur vekja athygli á að rafmagnsstrengur liggi í gangstétt innan skipulagssvæðisins sem þarf að endurnýja. Þeir óska eftir samstarfi við framkvæmdaaðila og vera upplýstir með góðum fyrirvara áður en framkvæmdir hefjast.

Svar skipulagsfulltrúa

Haft verður samráð við Veitur með góðum fyrirvara áður en framkvæmdir hefjast.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á uppdráttum Studio Bua arkitekta dags 10. júlí 2025 **og síðast breytt 24. október 2025.**

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík



Reykjavík