



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 24. nóvember 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Breiðholt I, Bakkar

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts I vegna Arnarbakka. Breytingin felst í heimild til niðurrifi á núverandi verslunar og þjónustuhúsnæði í Arnarbakka 2-6, uppbyggingu námsmannaíbúða með verslunar- og þjónusturýmum að hluta til á 1. hæð auk íbúðarhúsnæðis á grænni þróunarlóð, gróðurhúss og endurbætur á grænu svæði, samkvæmt uppdr. BASALT arkitekta ehf. dags. 9. júní 2021. Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 26. júní 2020 og samgöngumat Mannvits dagsett 9. júní 2021. Tillagan var auglýst frá 7. júlí 2021 til og með 31. ágúst 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Guðmundur Svafarsson dags. 21. júní 2021, Veitur dags. 18. ágúst 2021. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 7. október 2021.

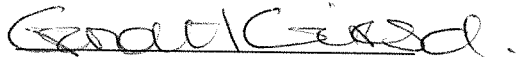
*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. október 2021.
Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Viðreisnar, Samfylkingarinnar og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun:
Í Arnarbakka er fyrirhuguð uppbygging 90 íbúða, námsmannaíbúða sem og almennra íbúða sem og þjónusturýmis á jarðhæð. Að auki er gert ráð fyrir gróðurhúsum og matjurtagörðum. Hér er um að ræða jákvæða uppbyggingu sem mun lifga upp á þennan gamla hverfiskjarna.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:
Það er löngu tímabært að efla þjónustukjarna við Arnarbakka, en langt er liðið síðan borgin fjárfesti í húsnæði á þessu svæði. Mikilvægt er að vinna að hugmyndum sem bæta þjónustu við íbúa, en gæta þarf að því að næg bíla- og hjólastæði verði í endanlegum hugmyndum.*

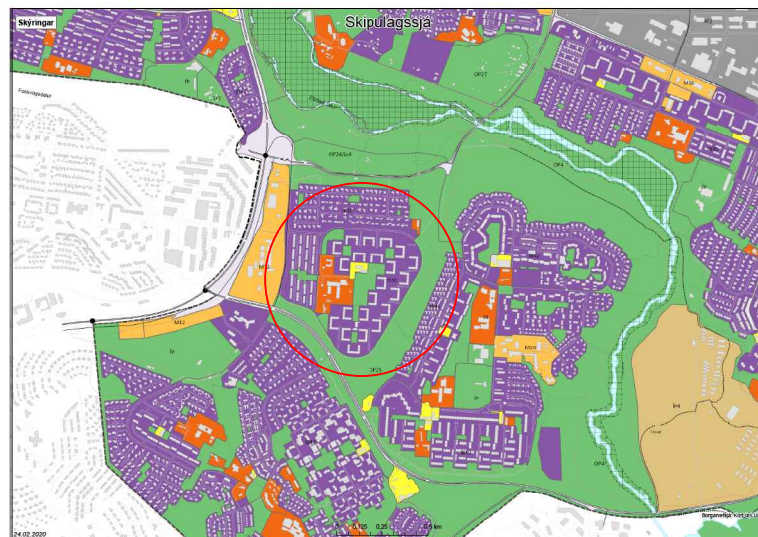
*Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:
Breytingar Breiðholt I, Bakkar. Svæðið við Arnarbakka 2 er svæði sem hægt er að gera að góðri íbúðabyggð. Núverandi byggingar eru ekki varðveisluverðar. Hér er því hægt og mikilvægt að vanda til verka og reisa byggingar sem eru fallegar, áhugaverðar og á góðum stað. Hönnun þessa svæðis ætti að setja í samkeppni. Skýra þarf hvernig umferðarmálin munu verða. Eins og er, er ljóst að Arnarbakkin, framhjá Breiðholtsskóla, ber ekki miklar umferð. Þarna getur stefnt í þrengsli ef ekki er að gætt.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

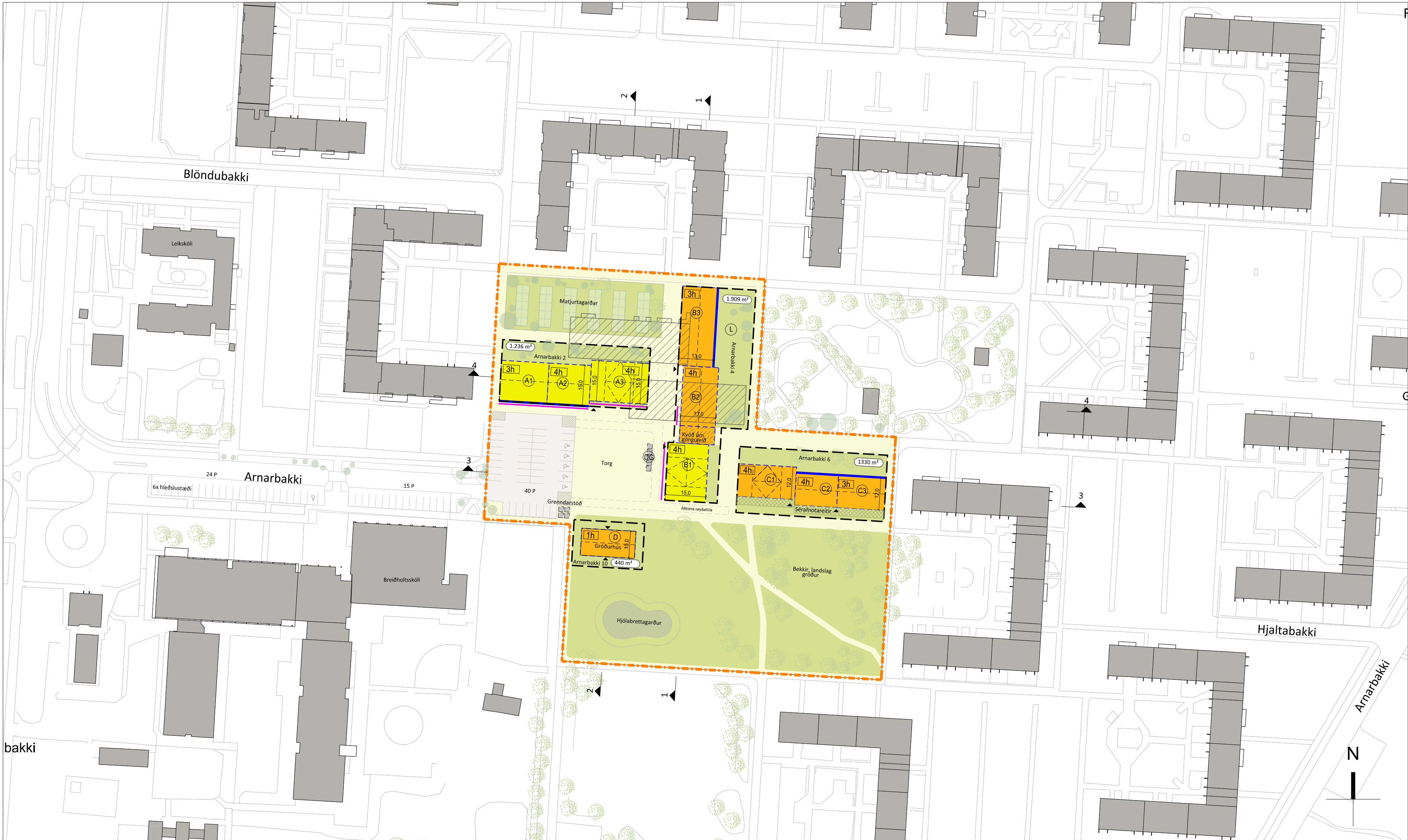

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppd. dags. 9. júní 2021, húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 26. júní 2020, samgöngumat Mannvits dagsett 9. júní 2021, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 7. október 2021.

Breiðholt I, BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA ARNARBAKKA



Adalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Breyting staðfest



TILLAGA AF BREYTTU DEILISKIPULAGI
Mkv. 1:1000

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS, SAMPYKKT Í BORGARRÁÐI 25.01.1966
Mkv. 1:1000

GREINARGERÐ

1.1 Áðragandi og forsendur

Reykjavíkurborg festi kaup á fasteignum við Arnarbakka 2-6 til þess að efla hverfiskjarnann við Arnarbakka, bæta þjónustu og standa að samfélagslegri uppbyggingu á reitnum. Við vinnulu hverfiskipulag Breiðholts kom fram áhugi íbúa á að verslunarkjarninn í Arnarbakka vði gerður upp með það fyrir augum að þar gæti ný og endurbætt verslun og önnur þjónustustarfsemi fest sig í sessi. Markmið með deiliskipulagsbreytingunni er að stuðla að betri nýtingu svæðisins með fjölgun íbúa, eflingu verslunar og með því að skilgreina og nýta græn svæði betur. Uppbygging námsmannaíbúða mun stuðla að fjölbreyttari íbúðagerðum í hverfinu. Fyrirhugað er bygging um 90 námsmannabúðir og almennar íbúðir í þremur fjölbýlishúsum og munu íbúðarnar bæði vera fjölskyldubúðir og búðir fyrir einstaklinga. Í tveimur fjölbýlishúsum er gert ráð fyrir húsnæði fyrir verslun og aðra þjónustu á jarðhæð. Einnig er fyrirhugað að byggja gróðurhús og gera ráð fyrir matjurtagerðum til almennra nota.

2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

2.1 Adalskipulag
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2010-2030 er svæðið skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði. „Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótellum, gistiheimilum, gístiskólum, vettihúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð). A verslun- og þjónustusvæðum Reykjavíkur er gert ráð fyrir fjölbærtri verslun- og þjónustu og vettिंगastöðum. Vettinga- og skemmtistadir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gístistadir í flokki IV og V. Búðir geta verið heimil, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum. Í aðalskipulaginu eru skilgreindir eftirlitandi gerdir af verslunar- og þjónustukjörnum (sjá nánar í kaflannum Kaupmaðurinn á horninu og í köflum um borgarlutana.“ Auk þessa er tagið verslunar og þjónustusvæðisins skilgreint sem hverfiskjarni. „Kjarni með stærri matvæðisverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar helu hverfi. Vettingastadir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gístistadir í flokki I-III. Íbúðir á efri hæðum bygginga eru heimilr. Hverfiskjarnar eru skilgreindir sem Verslun og þjónusta (Vþ).“ Í kafla aðalskipulagsins um Breiðholt kemur eftirlitandi fram um hverfiskjarnann í Arnarbakka: “Hverfiskjarni: Miðja Neðra Breiðholts er skilgreind við Arnarbakka. Á svæðinu er verslunar- og þjónustulöð. Í tengslum við svæðið er skóla- og leikskólaðóðir og útivistarsvæði. Verslunardóðin er í mikilli nándumíði. Mikilvægt að stykja og fegra svæðið. Á jarðhæðum skal gera rýr verslunar og nærþjónustu. Heimilt er að reisa allt að 2 íbúðahæðir ofan á húsín, sér. V2.”

Innan afmörkunar deiliskipulagsins er einnig opið svæði: „Opin svæði innan þéttbýlisins falla í eftirlitandi flokka, Borgargarða, Hverfisgarða og Leiksvæði/dvalarsvæði, sjá nánari skilgreiningar og kortlagningu í kaflannum Náttúra, landslag og útivist.“ Opna svæðið við Arnarbakka innan byggðar fjölbýlishúsa neðra Breiðholts er skilgreint sem leik- og dvalarsvæði. Þau eru innan hvers borgarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi borgarinnar. Almennir er gert ráð fyrir að minnsta kost einu leik- og/eda dvalarsvæði innan við 300 m göngufjarlægð frá hverri íbúðaeiningu.

2.2 Nágildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Breiðholt I, sem var samþykkt í borgarráði þann 25. janúar 1966.

2.3 Áðrar skipulagsbreytingar

Samhliða deiliskipulagsbreytingunum verður gerð breyting á aðalskipulagi þar sem mörkun landnotkunarlíka er breytt og íbúðum fjölgað. Verslunar og þjónustusvæði er stækkað. Aðalskipulagsbreytingin verður auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingunni. Einnig er auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingunni deiliskipulag Breiðholts. Deiliskipulagsreiturnin er merktur þróunarsvæði í hverfiskipulagi.

3 Skipulagsvæðið

3.1 Afmörkun og stærð

Deiliskipulagsreiturnin afmarkast af fjölbýlishúsum við Blöndubakka til vesturs, Dverg- og Eyjabakka til norðurs og Grytu- og Hjaltabakka til austurs. Svæðið er stórum hluta opið svæði og grasi vaxið auk töluverðrar bílastæðabreiddi við núverandi verslunarsvæðið sem nær að hluta inn á opna svæðið. Að hluta til er svæðið mjög gróð. Aspir, birki- og grennir einkennir það, auk lággroðurs og runna.

3.2 Náttúrur

Á þeim reitum sem fyrirhugað er að byggja hallar land til norð-vesturs. Tveggja metra munur er á nyrsta hluta deiliskipulagsvæðisins og systva hluta. Svæðið er að stórum hluta opið svæði og grasi vaxið auk töluverðrar bílastæðabreiddi við núverandi verslunarsvæðið sem nær að hluta inn á opna svæðið. Að hluta til er svæðið mjög gróð. Aspir, birki- og grennir einkennir það, auk lággroðurs og runna.

3.3 Mannvirkir innan reitsins

Mannvirkir innan reitsins við Arnarbakka 2-6 eru skilgreind sem verslunar- og þjónustukjarni fyrir hverfið. Byggingarnar eru á einni hæð, eru að hluta til illa farnar og verða fjarlægðar.

3.4 Aðliggjandi byggð/ umhverfi

Deiliskipulagsvæðið er staðsett í miðju íbúðahverfi og við hlið þess er Breiðholtskóli. Hverfið var fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík með fastmótaða íbúðabygð þriggja hæða U-laga fjölbýlishúsa og reist á árunum 1966-1973. Skipulag hverfisins er fornaft, reglulegt og mjög upprunalegt. Hönnun fjölbýlishúsaanna er jafnframt mjög fastmótud, blokkirnar lóta allar sömu hlutfalls, form- og stærðarlögmálum og er því mikil heldisarfur yfir hverfinu. Í skipulagi hverfisins er aðskilnaður alandi og gangandi umferðar ríkjandi og byggðin hverfst um sameiginlegt miðsvæði, opna svæðið, þar sem bílaumferð kemst ekki að. Innan miðju hverfisins er að finna leiksvæði, trjálandi, sleðabekki, grunn- og leikskóla ásamt verslunar- og þjónustusvæðinu sem deiliskipulagsbreytingin tekur til.

3.5 Samgöngur, bílastæði og aðkoma

Akandi aðkoma inn í hverfið er aðallega frá Alfabakka, Fálkabakka og Stóng inn á Arnarbakka sem umlykur byggð fjölbýlishúsa og miðsvæðisins. Bílaumferðin á deiliskipulagsvæðinu á aðeins aðgang úr vestri og endar þar í botngötu. Göngutengingar eru í gegnum svæðið í allar áttir. Innan við 500 m frá deiliskipulagsvæðinu er að finna miðstöð almenningssamganga í Miðstöð og mikilvæga Borgarlínustöð þegar fram í sækir. Almenningsgöngungur í hverfinu eru þrjú mjög góðar.

4 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagstillagan stykir svæðið með fjölgun íbúa til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, áherslu á fjölbreyttar íbúðagerðir og eflingu nærþjónustu. Með tillitinni fjölga íbúðagerðum á svæðinu sem stúlar að fjölbreyttara mannlífi og betri nýtingu á innviðum borgarinnar og þjónustu. Grænu svæðin verða skilgreind betur og styrktar. Ný uppbygging verður aðráttarari fyrir íbúa innan og utan hverfis. Nýjar byggingar eru lágreistar og í takti við aðliggjandi byggð.

4.2 Neliðsvæð áhrif

Gera má ráð fyrir tímabundnu óþægð á meðan á framkvæmdum stendur. Lítið er gengið á græn svæði þrátt fyrir aukna íbúðabygð. Umferð eykst líttilega vegna nýrra íbúa og aukinnar þjónustu.

5 Húsakönnun og forneifar

Drög að varðveisluframtíðar fyrir svæðið liggur fyrir. Lagt er til að fjölbýlishúsbýgðin sem afmarkast af Arnarbakka verði vernduð með hverfisvernd, sem skipulagsleg heild og merk nýjung síns tíma í skipulagi borgarhönnun og byggingartækni. Við breytingar á hverfinu og húsum innan þess verði horft til þeirra hugmynda og forsendna sem liggja að baki upprunalegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heldisarfvi sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsaanna. Deiliskipulagstillagan tekur mið af hverfisvernd svæðisins með nýbyggingum sem í stærð og hlutfötum falla vel að núverandi byggð.

6 Skipulagstillagan

6.1 Markmið

- Ný uppbygging stykir núverandi byggð
- Byggingar taka mið af núverandi byggð og fléttast áreynslulaust inn í byggðarmennistöð
- Græn svæði fá hlutverk og verða skilgreind betur
- Sórlíkt torg við verslunar og þjónusturými verður hluti að grænu hjarta hverfisins
- Blágrænar ofanvatnslausnir á skipulagsvæði safna vatni saman og skila í náttúrulega hringrás
- Verslun, þjónusta, gróðurhús og matjurtagarðar auk námsmannabúða verður aðdráttarafi fyrir íbúa innan og utan hverfis
- Áhersla á vistvænni ferðavenjur vegna nálægðar við hágæða almenningsgöngur með tilheyrandi bættri ýðheilsu, hjóðvíst og loftgæðum.

6.2 Lýsing tillögu

Breyting á deiliskipulagstillögu þessari felur í sér heimild til uppbyggingar námsmannabúða, almennra íbúa, verslunar og þjónustuhúsnæðis auk gróðurhúsa á fjórum nýjum lóðum innan deiliskipulagsvæðisins á miðsvæði hverfisins. Íbúðum á reitnum er fjölgað um 90 og eru þær að hluta til ættlaðar námsmönnum. Lögð er áhersla á lágreista aðlaðandi byggð sem fellur vel að byggð sem fyrir er og myndar með henni góða heild sem er vel tengd nærliggjandi umhverfi, skólum og þjónustustofnunum með stígum. Byggingarnar mynda saman tengt í góðum tengslum við grænt opið svæði í miðju hverfisins.

Gert er ráð fyrir breyttu fyrirkomulagi bílastæða með betri nýtingu landsvæðis og auknum samnýtingarmöguleikum, auk góðra tenginga við göngu og hjólastígakerfi borgarinnar.

7 Almennir skilmálar

7.1 Almenn

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagsvæði og eru almenns eðlis.

7.2 Hönnun mannvirkja

Húsgerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðablið, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um. Lögð er áhersla á gæði mannvirkja á deiliskipulagsvæðinu - að þau þjóni tilgangi sínum, séu vönduð og virðisaukandi fyrir umhverfið og samfélagið.

7.3 Mæli- og hæðablið

Útbúin verða mæli- og hæðablið sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og kvæðir.

7.4 Byggingareitir og byggingalínur

Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdraetti, bæði í grunnmynd og sneiðlingu. Dýpt byggingarreits, hæðir húsa o.fl. koma fram á uppdraetti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits nema annað komi fram í sérskilmálum. Sjá kafla 8.

7.5 Húshæðir og þök

Húshæðir á reitnum eru frá einni hæð og upp í fjórar hæðir. Þakform á reitnum eru mænisþök (20°- 35°). Kvistir eru heimilaðir á allt að 50% af heildarlengd byggingar. Hámarksbreidd einstakra kvista er 4 metrar. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, sem sýnd er á sniðmyndum. Mesta hæð húsa talið frá yfirborði botnplötu 1.hæðar er 15,5 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarks veggshæð, t.d. lyftuhús, þakluggar, skorsteinar og loftrásibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarks þak sem nemur allt að tveimur metrum.

7.6 Svalir, svalakölanir og séráforntareitir

Svalir nýbygginga mega ná út fyrir byggingarreiti um allt að 1,6 metra. Svalakölanir eru ekki heimilaðir. Heldirafirbrað og úttíl skulu vera samræmt. Séráforntareitir íbúa eru ekki heimilaðir nema við Reit C, þeir skulu almennt vera innan byggingareits. Afmarka má séráforntafleti með lágröðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og ekki vera hærri en 1,8 m.

7.7 Aðkomur í byggingar, innangangar og aðgengi í garð

Á hverri lóð skal tryggja gott aðgengi fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphíðu.

7.8 Úttit og yfirbrað bygginga

Leggja skal áherslu á heldirafirbrað nýbygginga og skulu þær falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hlygt yfirbrað í manneskjulegum kvarða sem skal endurspeglar í vönduðum hlutfötum, þakgerð, efnisvali og formi. Lögð er áhersla á að jarðhæð sliti sig útlitslega frá efri hæðum og endurspegli ólíka notkun hæðarinnar.

7.9 Úttit og yfirbraðbúða

Halda skal í þann gróður sem fyrir er utan lóða og byggingarreita og útþúa dvalarsvæði þar sem því verður við komið. Lögð er áhersla á að græn svæði umhverfis byggingar mynni eina heild. Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykjast samhliða byggingarnefndatækingnum.

7.10 Lóð

Vanda skal til hönnunar og frágrans lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k 50% yfirborðs garðs skulu vera gegndræpt. Ekki er heimild að girða lóðir á deiliskipulagsvæðinu. Göngulóðir tengjast göngustigum hverfis og aðliggjandi lóðum.

7.11 Lýsing

Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Fordast skal óþarfis lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til þess að tryggja öryggi s.s. á bílastæðum og göngustígum.

7.12 Íbúðir, gerðir og stærðir

Gististarfsemi er óheimil á reitnum. Nánar er gerð grein fyrir hliða, gerð og stærð nýrra íbúa í sérskilmálum og í skilmálafötum.

7.13 Bíla- og hjólastæði

Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagsvæðinu hefur verið endurskoðaður og byggir á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Unnið var sérstakt samgöngumat fyrir deiliskipulagsbreytinguna sem er hluti fyligagna.

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir nýjar íbúðir, gesti og verslunaryrmi á reitnum verði 40. Með bílastæðum fyrir Breiðholtskóla verður heldirafjöldi bílastæða því 40+30=70. Þar af eru 2 stæði fyrir deliðlíla.

Til viðbótar við það skal uppfylla kröfur Byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða, þ.e. 5 við íbúðirnar, 2 við verslunaryrmi og 3 við Breiðholtskóla. Við Breiðholtskóla eru í dag 6 hleðslustæði fyrir rafbíla sem verða áfram.

Í heild verða því á svæðinu 68 venjuleg bílastæði, 10 stæði fyrir hreyfihamlaða, 6 hleðslustæði og 2 bílastæði. Samtals verða því 86 bílastæði.

Í dag eru 39 stæði meðfram Arnarbakki við Breiðholtskóla, þannig að til viðbótar við þau þarf því 47 stæði, á uppdraetti eru sýnd 40 stæði við Torgið, þessi 7 bílastæði sem út af standa geta komið samhliða breytingu Arnarbakks í borgargötu eins og lýst er í hverfiskipulagi.

Fjöldi hjólastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 220, þar af 170 í læstri geymslu ásamt 223 stæðum við Breiðholtskóla. Samtals 443 hjólastæði.

7.14 Sörf/endurvinnsla

Djúpgámur eru sýndir á deiliskipulagi. Þeir eru merktir með hring og stöfunum DG. Staðsetning er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Einnig er komið fyrir leiðbeinandi staðsetningu grenndarstörfv fyrir flokkum sorps.

7.15 Gróður

Reynt skal að halda í myndarlegan gróður sem fyrir er á svæðinu, nema í þeim tilfellum þar sem byggingareitir nýbygginga og nýir stígar skerða gróðurinn. Tillagan gerir kröfu um að halda í og styrkja græna ásynd svæðis.

7.16 Hjóðvíst

Deiliskipulagsreitir er fjærri stórum umferðaræðum og vel varinn af núverandi byggð m.t.t. hávaða frá umferð og er hjóðvíst því afar góð. Hjóðstíg skal vera í samræmi ákvaðri reglugerðar um hávaða í samræmi við landnotkunarflokk aðalskipulags. .

7.17 Blágrænar ofanvatnslausnir

Allt yfirborðsvatn á lóðum og röskúðu borgarlendi skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnir sem fléttast inni hönnun allra mannvirkja og lóða að teknu tilliti til aðliggjandi lóða, gatta og almenningsrýma. Blágrænar ofanvatnslausnir munu draga úr slagi á veitukerfi ásamt því að hafa jákvæð áhrif á loftslag og nærumhverfið.

8 Sérskilmálar

8.1 Arnarbakki 2

8.1.1 Húsgerð og notkun
Húsgerð er fjölbýlishús fyrir námsmannabúðir á einni lóð með verslunar- og þjónustu- eða sameiginlegum rýmum á 1. hæð. Heimild er til rekstrs verslunar og þjónustu á lóðinni í samræmi við heimildir landnotkunar hverfiskjarna verslunar og þjónustusvæða í aðalskipulagi. Gististarfsemi er ekki heimilud. Heimilt er að rífa núverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lóðamörk breystast og verður stórrí lóð skipt upp í tvær minni. Það sem lendir utan lóða sameinast borgarlendi í miðju hverfi. Arnarbakki 4 mun hýsa verslun og þjónustu á hluta 1. hæðar og sameiginleg rými námsmannabúða ásamt námsmannabúðum á efri hæðum. Ekki verður kjallari undir byggingunum. Byggingarnar eru á 3-4 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 65 námsmanna íbúðum á lóðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsíbúða og þriggja herbergja fjölskyldubúða. Gert er ráð fyrir 1-2 stigagöngum í hverju húsi, leiðbeinandi staðsetning innanga er sýnd á uppdraetti. Íbúðasvalir mega fara 1,6m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhlutar eins og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir innangi má fara 1,2m út fyrir byggingareit.

8.2 Arnarbakki 4

8.2.1 Húsgerð og notkun
Húsgerð er fjölbýlishús fyrir námsmannabúðir á einni lóð með verslunar- og þjónustu- eða sameiginlegum rýmum á 1. hæð. Heimild er til rekstrs verslunar og þjónustu á lóðinni í samræmi við heimildir landnotkunar hverfiskjarna verslunar og þjónustusvæða í aðalskipulagi. Gististarfsemi er ekki heimilud. Heimilt er að rífa núverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lóðamörk breystast og verður stórrí lóð skipt upp í tvær minni. Það sem lendir utan lóða sameinast borgarlendi í miðju hverfi. Arnarbakki 2 mun hýsa verslun og þjónustu á 1. hæð og námsmannabúðir á efri hæðum. Ekki verður kjallari undir byggingunum. Byggingarnar eru á 3-4 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 65 námsmanna íbúðum á lóðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsíbúða og þriggja herbergja fjölskyldubúða. Gert er ráð fyrir 1-2 stigagöngum í leiðbeinandi staðsetning innanga er sýnd á uppdraetti. Íbúðasvalir mega fara 1,6m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhlutar eins og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir innangi má fara 1,2m út fyrir byggingareit.

8.3 Arnarbakki 6

8.3.1 Húsgerð og notkun
Húsgerð er fjölbýlishús fyrir námsmannabúðir á einni lóð með verslunar- og þjónustu- eða sameiginlegum rýmum á 1. hæð. Heimild er til rekstrs verslunar og þjónustu á lóðinni í samræmi við heimildir landnotkunar hverfiskjarna verslunar og þjónustusvæða í aðalskipulagi. Gististarfsemi er ekki heimilud. Heimilt er að rífa núverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lóðamörk breystast og verður stórrí lóð skipt upp í tvær minni. Það sem lendir utan lóða sameinast borgarlendi í miðju hverfi. Arnarbakki 4 mun hýsa verslun og þjónustu á 1. hæð og námsmannabúðir á efri hæðum. Ekki verður kjallari undir byggingunum. Byggingarnar eru á 3-4 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 65 námsmanna íbúðum á lóðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsíbúða og þriggja herbergja fjölskyldubúða. Gert er ráð fyrir 1-2 stigagöngum í leiðbeinandi staðsetning innanga er sýnd á uppdraetti. Íbúðasvalir mega fara 1,6m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhlutar eins og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir innangi má fara 1,2m út fyrir byggingareit.

8.4 Arnarbakki 10

8.4.1 Húsgerð og notkun
Húsgerð er fjölbýlishús fyrir námsmannabúðir á einni lóð með verslunar- og þjónustu- eða sameiginlegum rýmum á 1. hæð. Heimild er til rekstrs verslunar og þjónustu á lóðinni í samræmi við heimildir landnotkunar hverfiskjarna verslunar og þjónustusvæða í aðalskipulagi. Gististarfsemi er ekki heimilud. Heimilt er að rífa núverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lóðamörk breystast og verður stórrí lóð skipt upp í tvær minni. Það sem lendir utan lóða sameinast borgarlendi í miðju hverfi. Arnarbakki 4 mun hýsa verslun og þjónustu á 1. hæð og námsmannabúðir á efri hæðum. Ekki verður kjallari undir byggingunum. Byggingarnar eru á 3-4 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 65 námsmanna íbúðum á lóðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsíbúða og þriggja herbergja fjölskyldubúða. Gert er ráð fyrir 1-2 stigagöngum í leiðbeinandi staðsetning innanga er sýnd á uppdraetti. Íbúðasvalir mega fara 1,6m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhlutar eins og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir innangi má fara 1,2m út fyrir byggingareit.

8.5 Arnarbakki 10

8.5.1 Húsgerð og notkun
Húsgerð er fjölbýlishús fyrir námsmannabúðir á einni lóð með verslunar- og þjónustu- eða sameiginlegum rýmum á 1. hæð. Heimild er til rekstrs verslunar og þjónustu á lóðinni í samræmi við heimildir landnotkunar hverfiskjarna verslunar og þjónustusvæða í aðalskipulagi. Gististarfsemi er ekki heimilud. Heimilt er að rífa núverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lóðamörk breystast og verður stórrí lóð skipt upp í tvær minni. Það sem lendir utan lóða sameinast borgarlendi í miðju hverfi. Arnarbakki 4 mun hýsa verslun og þjónustu á 1. hæð og námsmannabúðir á efri hæðum. Ekki verður kjallari undir byggingunum. Byggingarnar eru á 3-4 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 65 námsmanna íbúðum á lóðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsíbúða og þriggja herbergja fjölskyldubúða. Gert er ráð fyrir 1-2 stigagöngum í leiðbeinandi staðsetning innanga er sýnd á uppdraetti. Íbúðasvalir mega fara 1,6m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhlutar eins og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir innangi má fara 1,2m út fyrir byggingareit.

8.1.3. Aðkomur og aðgengi

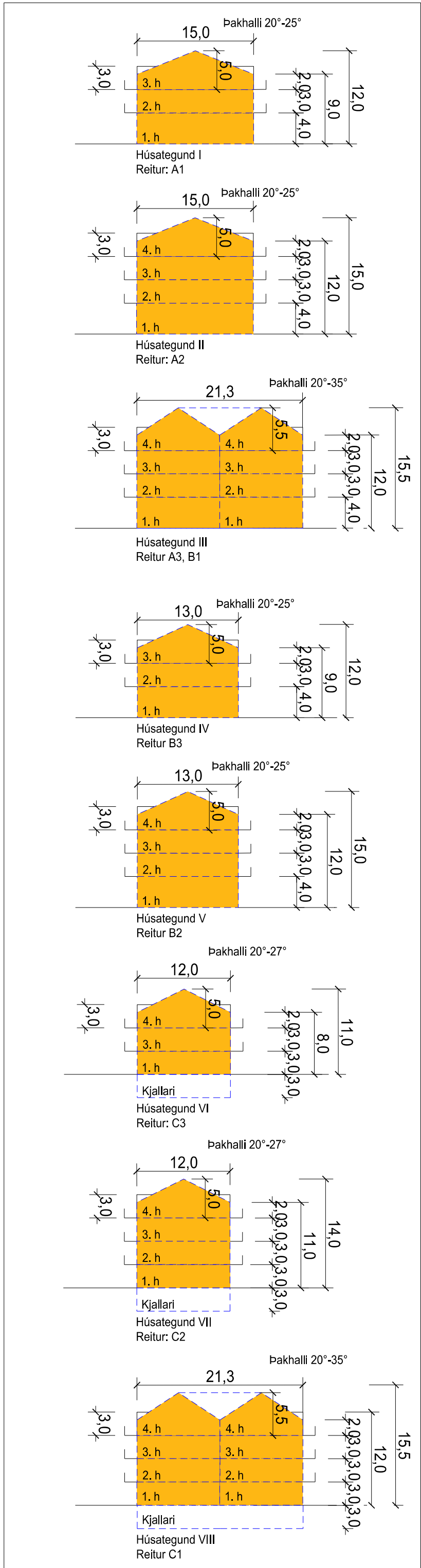
Aðkoma akandi á bílastæði er núverandi aðkoma frá Arnarbakka. Aðkoma gangandi er um núverandi stígakerfi. Aðalinnangangur er frá göngustíg og torgi á borgarlendi sunnan við byggingu. Mikilvægt er að útgengi sé líka frá sameiginlegum stígagangi í bakgarð til norðurs.

8.1.4. Bíla og hjólastæði

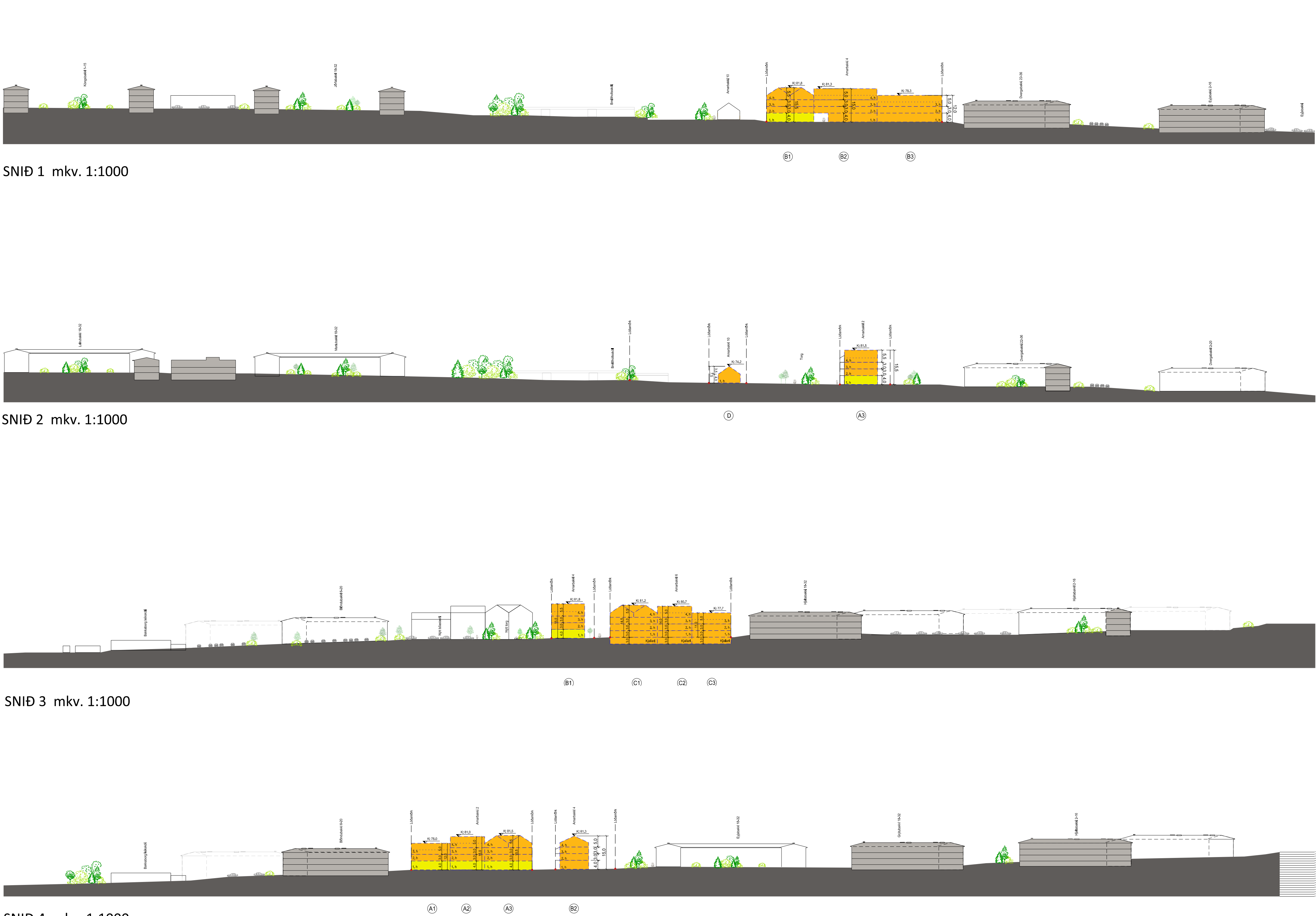
Sameiginleg notkun bílastæða er á lóðum Arnarbakka 2, 4, 6 og 10, sjá fylgigagn samgöngumat Mannvits dags. 9. júní 2021. Langtíma hjólastæði eru innan byggingareita. Skammtíma hjólastæði í grindum nálægt innngöngum í verslunar og þjónusturými.

8.

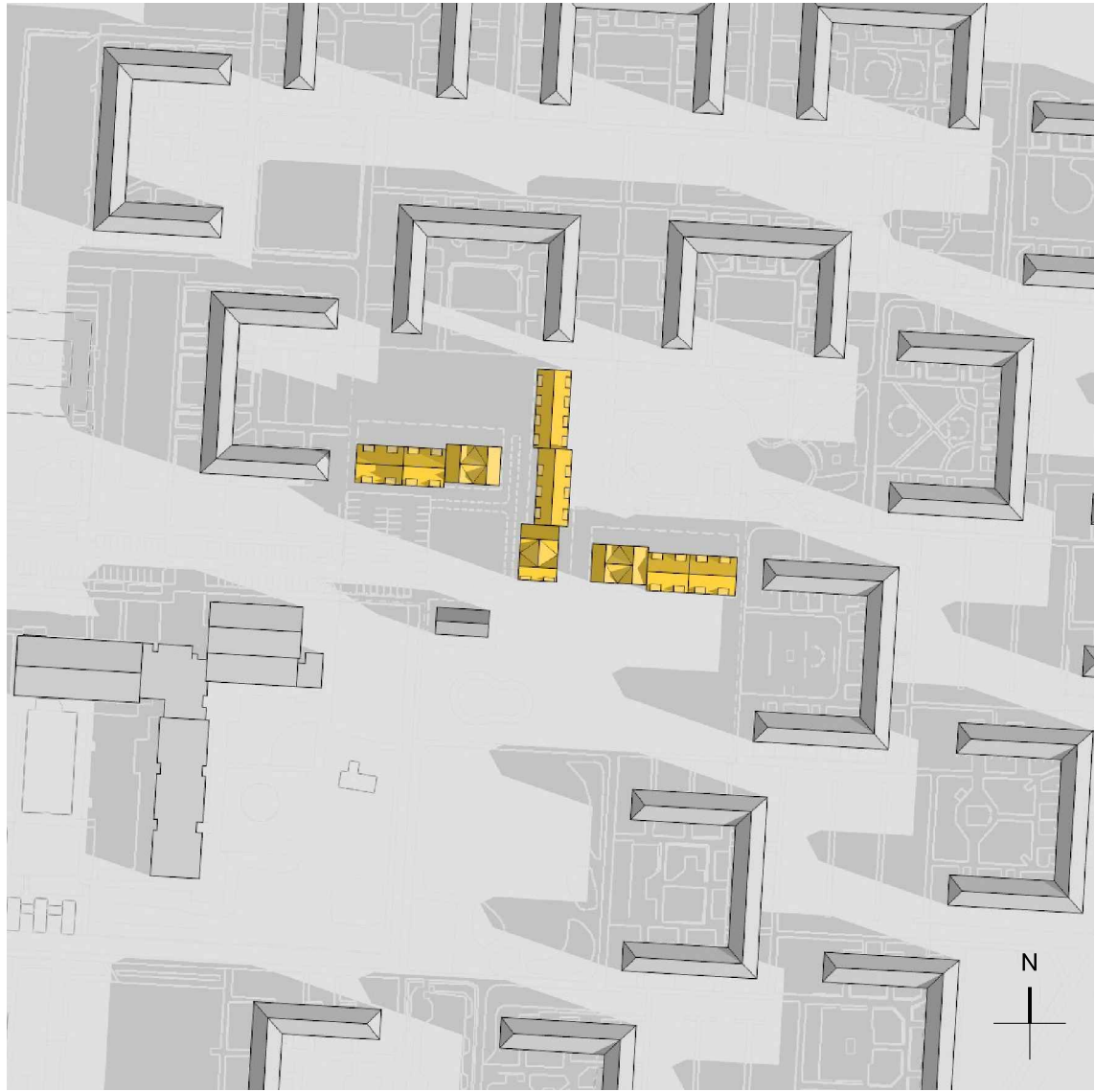
Breiðholt I, BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA ARNARBAKKA



KENNISNIÐ mkv. 1:500



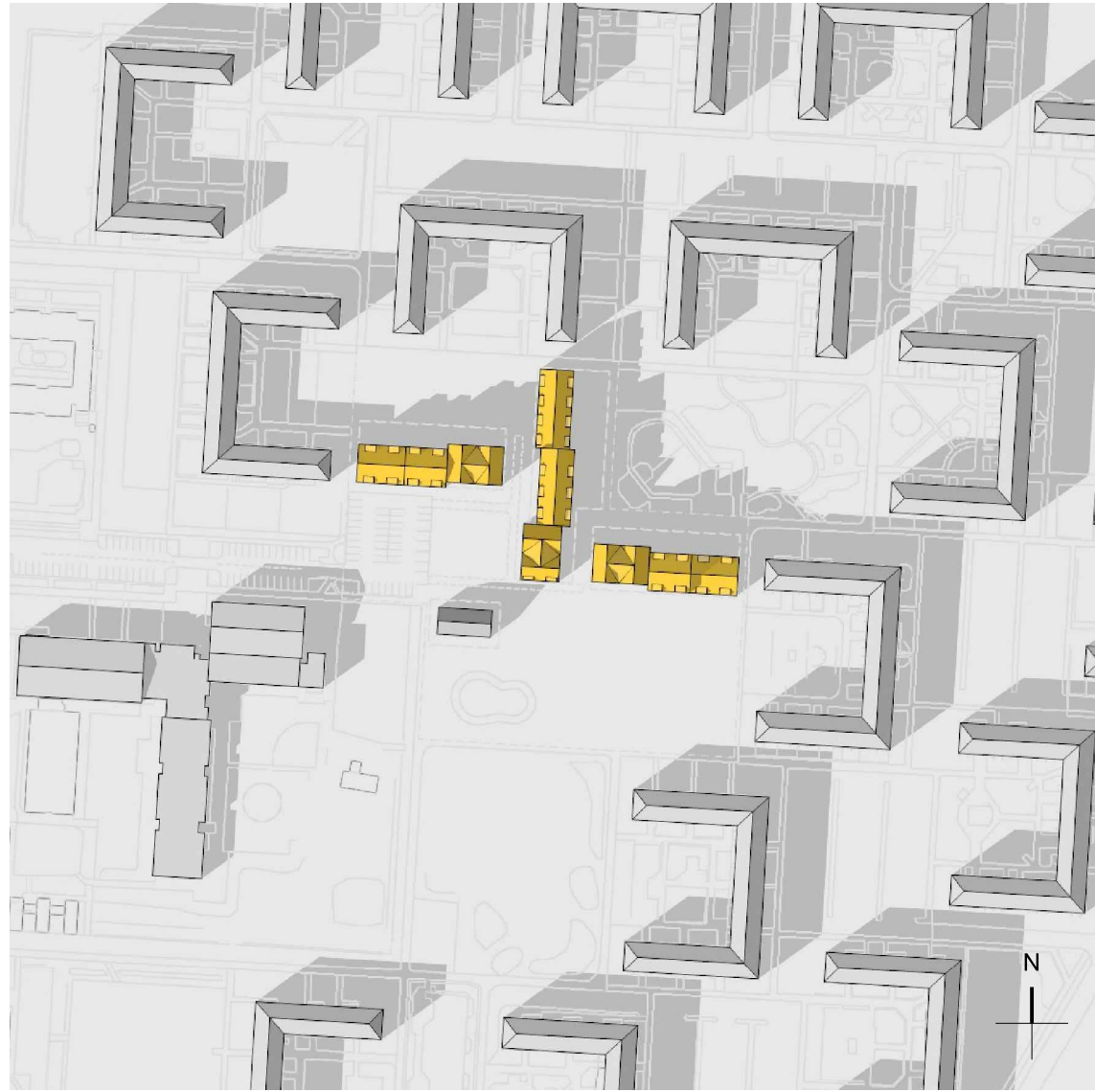
SNID 4 mkv. 1:1000



21. MARS KL. 9.00



21. MARS KL. 13.30



21. MARS KL. 17.00



21. JÚNÍ KL. 9.00



21. JÚNÍ KL. 13.30



21. JÚNÍ KL. 17.00

SKUGGAVARP (dæmi um húsgerð)



Fuglaperspektíva, horft úr suðvestri

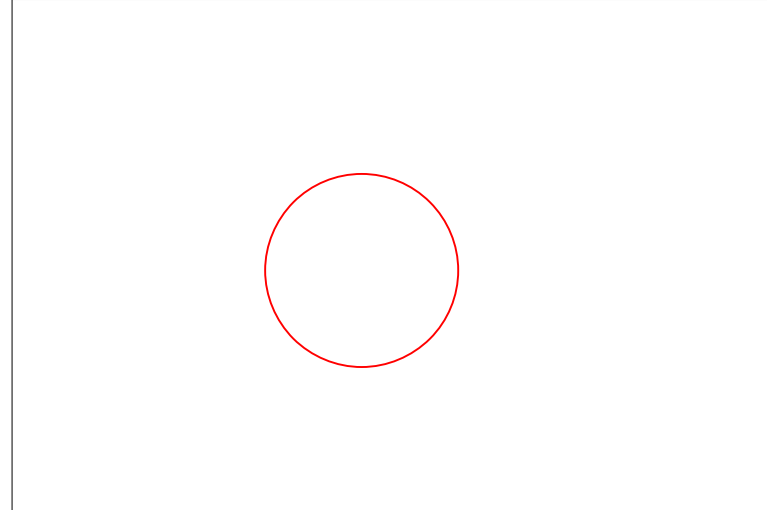
SKÝRINGARMYNDIR (dæmi um húsgerð)



Horft frá Arnarbakka í átt að torgi



Horft yfir græna svæðið



Adalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Breyting staðfest

- SKÝRINGAR:
- Skipulagsmörk
 - Löðumörk
 - Byggingarmetur íbúðir
 - Byggingarmetur íbúðir með versunþjónustu á jarðhæð
 - Byggingarmetur, jarðhæð dýggð
 - Núverandi núverandi bygginga
 - Núverandi byggingar
 - Bláflak og stæði
 - Núverandi hæðarlínur
 - Göngustígur
 - Almannasvæði
 - Sérhöfðastær
 - Núverandi tré
 - Ný tré, loftbælandi staðsetning
 - Blindandi byggingarlína
 - Matissvæði
 - Gleifar í verslun sem ekki má byrgja
 - Byggingarmetur
 - Hæðir
 - Löðastær
 - 100 m²
 - Léshæðir
 - Djúpgámur (endurvinnsla)
 - Inngangur - loftbælandi staðsetning

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

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhlíða breytingu
á aðalskipulagi. Einnig er auglýst samhlíða
deiliskipulagsbreytingunni hverfiskipulag Breiðholts.

Breiðholt I, Arnarbakki
Deiliskipulagsbreyting

MÆLKVARÐ:	1:500, 1:1000	VERNRN:	1902
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A0	TEKNI. NR.:	2 / 2
TEKNIAD:	ABS	YFIRFARAD:	MZ
DAGSETNING ÚTGAFA:	08.06.2021	ENDURSK:	

Löggefi 51
101 Reykjavík
Sími 515 1400
sva@basat.is
NÚ: 660609-1050



Reykjavík, 26.06.2020
BSS20200060011
4.9.1

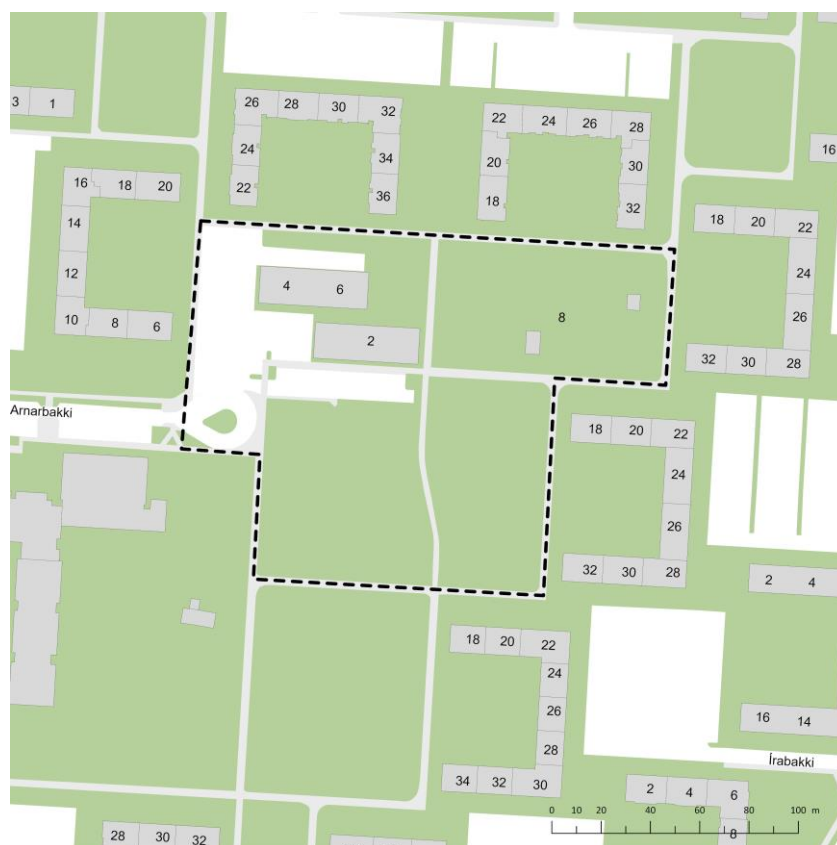
Arnarbakki 2, 4-6 og 8 Húsakönnun

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Arnarbakki 2, 4-6 og 8 – Húsakönnun: Húsaskrá og varðveislumat

Hér fer á eftir húsakönnun; sögulegt yfirlit, húsaskrá og varðveislumat, fyrir hús og mannvirki á deiliskipulagsreit við Arnarbakka (sjá afmörkun á mynd 1). Könnunin er unnin vegna deiliskipulags sem verið er að vinna fyrir reitinn. Innan reitsins eru lóðirnar Arnarbakki 2-6 og leikvöllur á opnu svæði sem í LUKR fær númerið Arnarbakki 8, en er ekki skilgreind lóð. Fyrirhuguð er uppbygging íbúðar- og verslunarhúsnaðis á svæðinu.



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.¹

¹ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhansson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.



Hjá Borgarsögusafni er nú unnið að byggðakönnun fyrir borgarhlutann Breiðholt vegna hverfisSKIPULAGSgerðar og mun sú könnun meðal annars taka til byggðar á svæðinu sem hér er til umfjöllunar. Þar eru hins vegar ekki skráð einstök hús og mannvirki eða lagt mat á varðveislugildi einstakra húsa, eins og gert er í hefðbundnum húsakönnunum sem unnar eru vegna deiliskipulags og lög um menningarminjar nr. 80/2012 kveða á um.² Slík skráning og varðveislumat húsa og mannvirkja á reitnum sem hér um ræðir hefur nú verið unnin og birtast niðurstöður hennar hér.

Á deiliskipulagsreitnum standa í dag fjögur stakstæð hús og mannvirki:

- Við Arnarbakka 2 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af Sigurði Ásmundssyni byggingartæknifræðingi og reist á árunum 1969-1971.
- Við Arnarbakka 4-6 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi og byggt á árunum 1968-1969.
- Við Arnarbakka 8 (ekki skilgreind lóð) stendur gæsluvallarhús frá árinu 1993 teiknað af Kristínu Jónsdóttur arkitekt, fyrir byggingardeild borgarverkfræðings.
- Við Arnarbakka 8 (ekki skilgreind lóð) stendur rafmagnsdreifistöð (nr. 468) sem byggð var árið 1967 eftir teikningu Þorvaldar Kristmundssonar arkitekts.

Byggingarnar standa á opnu svæði í miðju hverfinu, sem afmarkast af götunni Arnarbakka. Í byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir Breiðholtshverfi er lagt til að þetta svæði verði verndað með hverfisvernd, sem merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni. Við allar breytingar á hverfinu og húsum innan þessa skal horfa til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunalegu skipulagi þess og gæta þess að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna.³

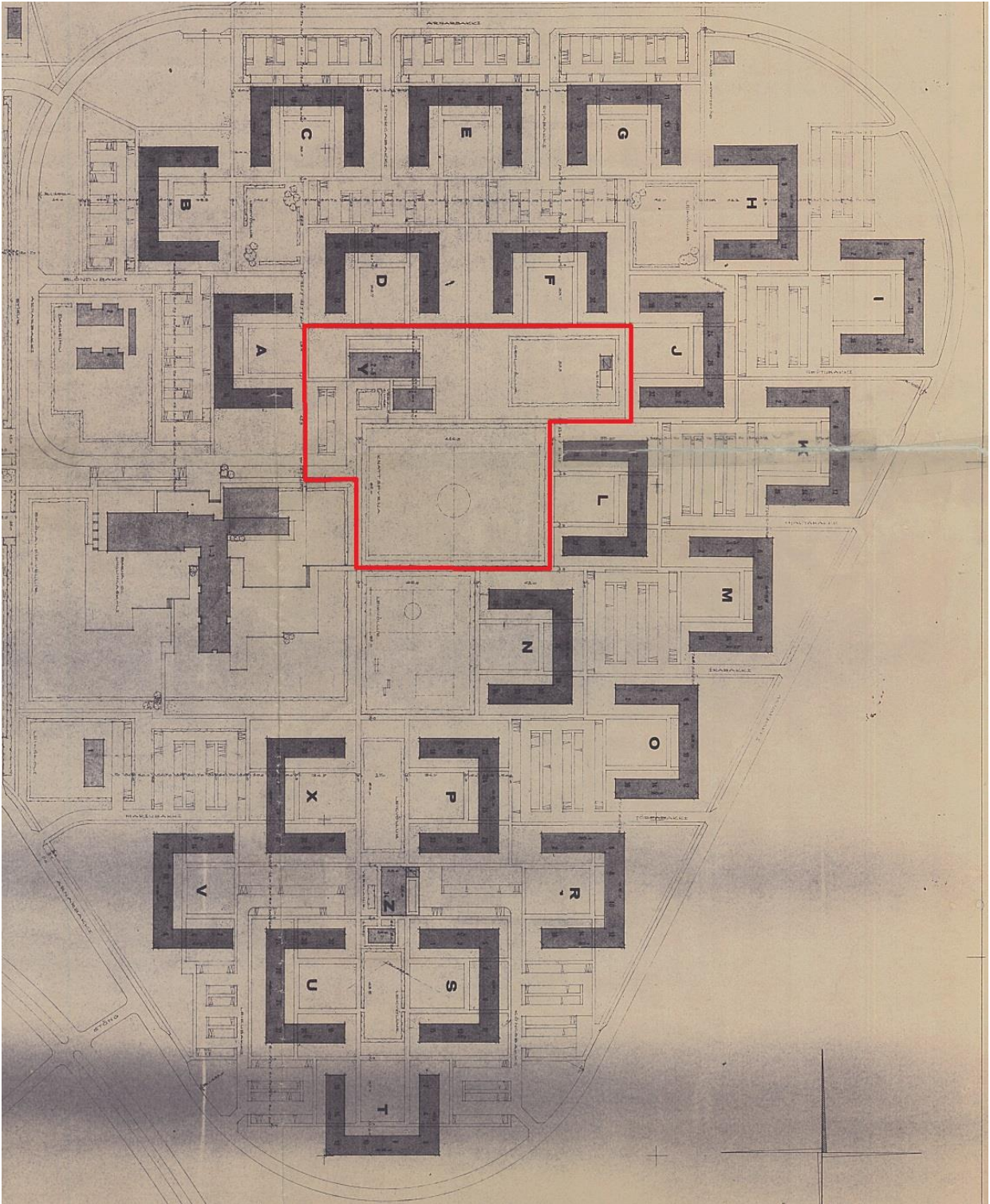
Sögulegt yfirlit

Rétt fyrir árið 1960 fór af stað aðalskipulagsvinna borgaryfirvalda sem náði hámarki árið 1966 með útgáfu Aðalskipulags Reykjavíkur 1962-1983. Það er stundum nefnt danska skipulagið því danskir sérfræðingar, þeir Peter Bredsdorff arkitekt og Anders Nyvig verkfræðingur, voru fengnir til þess að vinna að gerð þess. Þeir höfðu íslenska sérfræðinga sér til aðstoðar, þar á meðal Stefán Jónsson arkitekt og Reyni Vilhjálmsson landslagsarkitekt, sem voru fyrrverandi nemendur Bredsdorffs. Það sem einkenndi þetta aðalskipulag umfram annað, var að fallið var frá samfelldri borgarbyggð og þess í stað skipulögð úthverfi, sem voru tengd saman með hraðbrautum. Á þennan hátt voru íbúðabyggð og atvinnubyggð aðskilin og gangandi og akandi umferð aðgreind. Úthverfi eru stundum kölluð svefnhverfi því íbúarnir sækja atvinnu annað.⁴

² Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Sjá einnig: Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2.

³ Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir o.fl. *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 - Breiðholt*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 205. Reykjavík, 2020.

⁴ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir: Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 6.



Mynd 2. Hluti deiliskipulags fyrir Neðra-Breiðholt.⁵ Sýnir hvernig U-laga blokkir opnast inn á miðsvæði hverfisins. Svæðið sem er skoðað í þessari húsakönnun er afmarkað með rauðri línu. Innan þess er skilgreint verslunarsvæði í tveimur byggingum, gæsluvöllur, spennistöð og fótboltavöllur.

⁵ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Amarbakki) → „Breiðholt I“, sp. 26.1.1966. Sjá einnig Skjalaver Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Skipulagsupprættir.



Árbær og Neðra-Breiðholt eru fyrstu raunverulegu úthverfi borgarinnar og skipulögð eftir þessari nýju hugmyndafræði aðalskipulagsins. Árið 1967 lá fyrir samþykkt skipulag af íbúðarbyggð í Neðra-Breiðholti, einnig kallað Breiðholt I. Stefán og Reynir voru aðalhöfundar skipulagsins, en unnu það í samstarfi við Perter Bredsdorff. Verkamannabústaðir Guðjóns Samúelssonar við Hringbraut voru að mati Bredsdorff vel heppnaðir. „Þar taldi hann líkt og margir fleiri vel hafa tekist til að skapa mannlega, barnvæna og skjólgóða umgjörð um daglegt líf.“⁶ Þegar Stefán og Reynir hófu að skipuleggja Neðra-Breiðholt var upphafleg hugmynd þeirra að láta fjölbýlishúsin mynda lokaða ferninga, en fallið var frá því og allar blokkirnar eru þriggja hæða, U-laga með garði í miðju.⁷ Breiddin á garðinum er rúmlega 40 metrar, sem er svipað og breiddin á garðinum við Verkamannabústaðina við Hringbraut, þó eru húsin við Hringbraut einni hæð lægri.



Mynd 3. Mynd tekin í nóvember árið 1969. Inngarðarnir við húsin voru fljótlega byggðir upp og þar eru m.a. leiksvæði, setbekkir og gróðurbeð.⁸

Skipulag Neðra-Breiðholts er einfalt og heilsteypt. Hverfið var skipulagt á þeim stað sem áður kallaðist Móholt og sléttu neðan Breiðholtshvarfs og er í um 60-70 metra hæð yfir sjó. Skipulagið byggir á þeirri meginhugmynd að ramma sléttuna inn með safnbraut sem nefnist Arnarbakki og liggur umhverfis hverfið og tengist miðsvæði þess. Innan Arnarbakka raðast U-laga fjölbýlishús á þremur hæðum, sem opnast inn að miðju hverfisins þar sem er opið svæði, grunnskóli og verslunar- og þjónustusvæði. Frá þessari sléttu handan við Arnarbakka, er aflíðandi halli með raðhúsum til vesturs og einbýlishúsum til norðurs. Kerfi göngustíga tengir U-laga fjölbýlishúsin innan Arnarbakka við miðsvæðið á þann hátt að hvergi þarf gangandi umferð að þvera umferðargötur. Á þennan hátt var reynt að tryggja umferðaröryggi barna á leið

⁶ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir: Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10.

⁷ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir: Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10

⁸ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 024 001 7-5. Ljósmyndari: Bragi Guðmundsson.

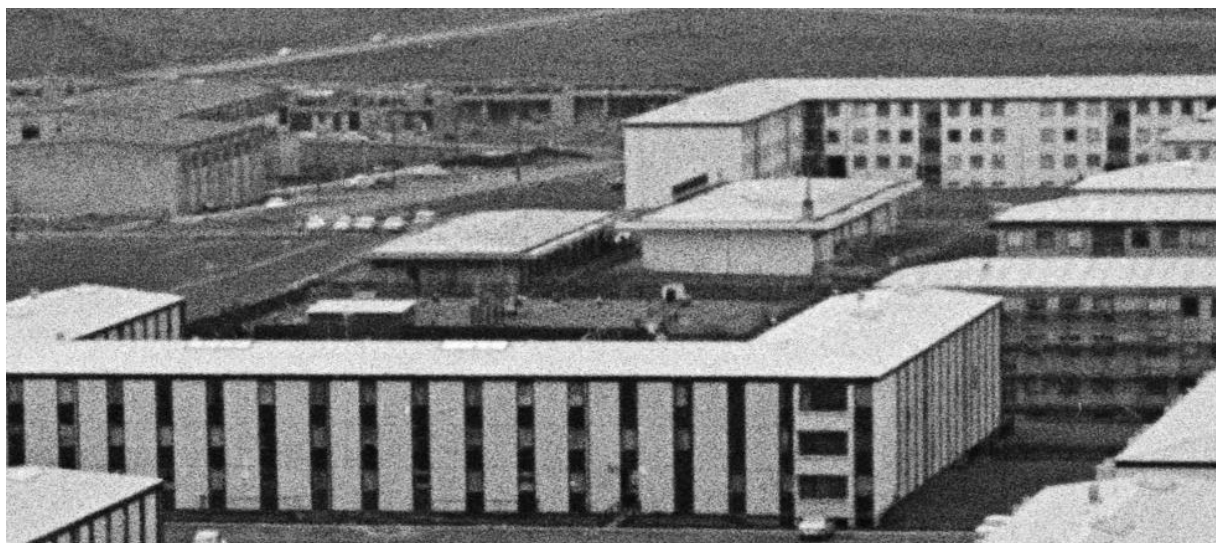


til og frá skóla og að verslunar- og þjónustusvæðinu. Göngustígar tengjast svo yfir Arnarbakka til vesturs um raðahúsabyggðina niður að Mjódd og til norðurs um einbýlishúsabyggðina sem snýr að Elliðaárdal. Einnig tengist hverfið með göngustígum til austurs upp í Efra-Breiðholt.⁹

Hér var um að ræða fyrsta uppbyggingaráfanga í Breiðholti, sem jafnframt var stærsta verkefni íslensks byggingariðnaðar fram að því. Veturinn 1967-1968 unnu um 200 manns við byggingarframkvæmdir í hverfinu. Slíkur fjöldi í sama byggingarverkefni var nýmæli á Íslandi. Byggingahraðinn var einnig mikill, því reisugilli síðustu blokkarinnar í Neðra-Breiðholti¹⁰ var haldið í lok ársins 1968. Þá voru liðnir 22 mánuðir síðan framkvæmdir hófust. Á þessu stutta tímabili voru byggðar 312 íbúðir í 48 stigahúsum. Það jafngildir því að 1,4 íbúð hafi verið lokið á hverjum vinnudegi.¹¹



Mynd 4. Hluti af mynd tekin í júní árið 1973, blokkirnar í Neðra-Breiðholti fullbygðar.¹²



Mynd 5. Hluti af sömu mynd og hér að ofan sem sýnir betur verslunarhúsin og leikvöllinn í miðju hverfinu.

⁹ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 8-9.

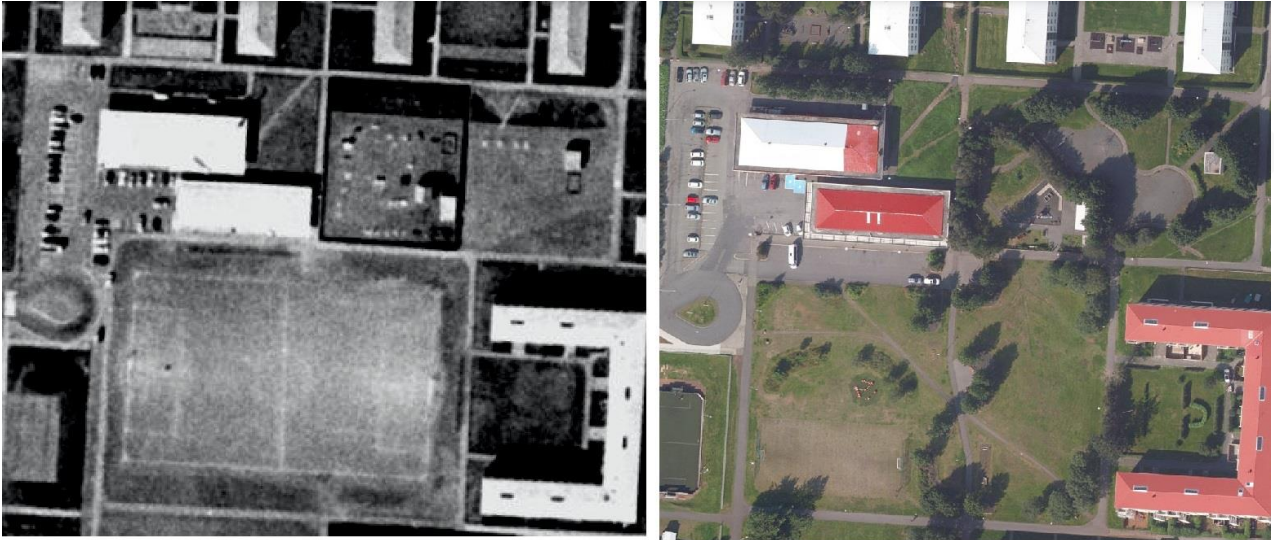
¹⁰ Írabakki 18-34 var þó enn í byggingu og var ekki lokið fyrr en á árunum 1972-1975.

¹¹ Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt frá hugmynd að veruleika*, bls. 23.

¹² Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 041 7-1. Ljósmyndari: Bragi Guðmundsson.



Leikvöllur er staðsettur við hlið verslunarkjarnans og hefur verið þar frá upphafi (1968). Einnig er dreifistöð rafmagns á opnu svæði þar austan við (1967). Sunnan við verslunarkjarnann var í mörg ár stór fótboltavöllur sem var m.a. notaður til æfinga á vegum Íþróttafélags Reykjavíkur (ÍR). Í dag er þar grænt opið svæði með minni fótboltavelli, leiktækjum, göngustígum og trjágróðri, sjá mynd nr. 6.



Mynd 6. Loftmynd af svæðinu sem hér er til umfjöllunar árið 1979 til vinstri og árið 2019 til hægri.¹³

Jón B. Þórðarson kaupmaður í Reykjavík opnaði fyrsta verslunarhúsnæði í Breiðholti í lok ársins 1969, við Arnarbakka 4-6. Áður hafði Jón rekið verslunina í bráðabirgðahúsnæði á lóðinni frá júlí 1968. Búðin fékk nafnið *Breiðholtskjör* og var 450 fm að stærð auk kjallara sem í var vörulager verslunarinnar. Verslunin seldi hefðbundnar nýlendurvörur, en var einnig með kjötbörð og brauðsölu. Sérstök mjólkurbúð var opnuð við hlið Breiðholtskjörs, vegna þess að ekki var heimilt að selja mjólk í matvöruverslunum á þessum árum. Eftir að sérstakar mjólkurbúðir voru aflagðar um 1977¹⁴, var rýminu breytt í söluturn. Síðar var það rými sameinað verslunarrýminu.

Í afmörkuðu verslunarrými við hlið mjólkurbúðarinnar var *Lyfjabúð Breiðholts* opnuð árið 1970,¹⁵ en *Sveinsbakarí* opnaði þar útibú árið 1989 og er þar starfandi í dag. Líkt og kemur fram á aðaluppdráttum hússins þá var það rými og kjallarinn undir því, upphaflega hugsað fyrir rekstur bakarís. Í austurenda hússins var opnuð fiskbúð á sama tíma og Breiðholtskjör og var hún rekin þar í um fjörutíu ár,¹⁶ en þar er nú varpfélagið *Kistan*.¹⁷

¹³ Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/#> → Velja „Opna valgugga“ → „Saga og þróun“, → „Reykjavík 1979“ og Velja „Opna valgugga“ → „Myndefni“, → „Lágflugsloftmynd 5/8/2019“.

¹⁴ Sigurður Jóhannesson: „Endalok mjólkurbúðanna“. *Vísinding* 50.tbl. 33.árg. 21.12.2015. bls. 23.

¹⁵ *Morgunblaðið*, 17.11.1996 bls. 32. (Minningargrein um Ingibjörgu Böðvarsdóttur lyfjafræðing.)

¹⁶ Ekki er að fullu ljóst hvenær fiskbúðin lokaði, en hún var enn opin árið 2009. sbr. auglýsing: *Breiðholtsblaðið* 8.tbl.16. árg. (ágúst 2009) bls. 2.

¹⁷ *Morgunblaðið*, 20.12.1969. bls. 8 – *Tíminn*, 20.12.1969 bls. 2 – *Breiðholtsblaðið*, 1. tbl. 25 árg. bls. 4 – www.visir.is/g/201911128627: „Breiðhylltingar fagna andlitslyftingu Arnarbakka“, 28.11.2019.



Mynd 7. Breiðholtskjör í mars 1972. Búið er að vinna skemmdir á ljósaskiltum verslunarinnar. Takið eftir veggflísunum á framhlið hússins. Á þessum tíma var Lyfjabúð Breiðholts rekin, en þar opnaði síðar Sveinsbakarí.¹⁸

Áður en Jón opnaði Breiðholtskjör hafði hann rekið ýmsar verslanir, s.s. verslunina *Þrótt* í Samtúni, *Kjötmíðstöðina* við Laugalæk og *Heimakjör* í Sólheimum. Segja má að hann hafi „fylgt Reykjavíkurborg í vexti hennar austur á bóginn.“¹⁹ Í viðtali við blaðið *Frjálsa verslun* árið 1972, sagði Jón m.a. að verslunin í Neðra-Breiðholti hefði orðið miklu meiri en hann gerði ráð fyrir „samkvæmt þeim tölum, sem ég fékk útreiknaðar frá borgaryfirvöldum á sínum tíma. Íbúafjöldin er miklu meiri og kaupgetan fólksins líka.“²⁰ Taldi hann að um þúsund fleiri íbúar væru í Neðra-Breiðholti en reiknað hefði verið með, auk þess sem Efra-Breiðholt hafði verið í byggingu í tæplega tvö ár og þar hefði ekki verið verslun fyrst um sinn. Einnig væru íbúar Fossvogsins tíðir gestir í Breiðholtskjöri. Viðskiptavinahópur Breiðholtskjörs var því stór strax á fyrstu árum verslunarinnar.²¹ Um íbúa Breiðholts sagði Jón einnig:

Í Breiðholti njóta hinir efnaminnstu fyrirgreiðslu opinberra aðila varðandi húsnæði og hafa því í mörgum tilfellum ekki eins miklar peningaáhyggjur og þeir, sem sjálfir standa í að byggja. Þetta fólk fer ekki að

¹⁸ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ALB 007 048 2-1 stór. Ljósmyndari: Gunnar Heiðdal.

¹⁹ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.

²⁰ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.

²¹ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.



rembast við að kaupa bíla eins og margir hinna, þó stórskuldugir séu. Það er ánægt með húsgögnin sín og sjónvarpið en veitir sér aftur á móti oft meira til daglegra þarfa en hinir, eins og til dæmis í mat.²²

Svo virðist sem að á fyrstu árum Breiðholtsskjörs hafi verið mikið um innbrot í verslunina og í flestum tilvikum náðust þjófarnir ekki. Jón sagði að svipað ástand hefði verið uppi á teninginum í Árbæjarhverfi, en ástandið hefði stórbátnað eftir að lögreglustöð var opnuð. „Nærvera lögreglunnar skapar mikið aðhald og þess vegna er geysilega brýnt, að komið verði upp lögreglustöð í Breiðholti vegna öryggis þess fólks, sem býr þar orðið og líka vegna marvíslegra verðmæta í verzlunum, vinnutækjum og fleiru.“²³ Aðspurður um búðarhnúpl á opnunartíma verslunarinnar, þá sagðist Jón ekki verða mikið var við það. En Breiðholtsskjör var á þessum tíma að sögn Jóns, eina búðin í Reykjavík þar sem fylgst var með viðskiptavinum í gegnum sjónvarpskerfi. Um var að ræða eina myndavél og skjá og taldi Jón að þetta veitti mikið aðald. „Krakkarnir byrja á að líta í myndavélina þegar þau eru að falla fyrir freistingum og þá förum við strax fram og fylgjumst með þeim. Þetta á reyndar við um fullorðið fólk líka þó að það stundi þessa iðju ekki jafnmikið og krakkarnir.“²⁴

Árið 1998 var Breiðholtsskjör tekið til gjaldþrotaskipta og í kjölfarið opnaði verslunarkeðjan 10-11 verslun í húsnæðinu.²⁵ Sextán árum síðar, árið 2014, var opnuð þar verslunin *Iceland*²⁶ og er rekin þar enn í dag.



Mynd 7. Sennilega ein síðasta ljósmyndin af Breiðholtsskjöri, tekin árið 1998, því stuttu síðar var 10-11 verslun opnuð í húsinu. Á myndinni má sjá að bakaríð og fiskbúðin voru opin, en einnig söluturninn og videoleigan Toppmyndir í Arnarbakka 2. Grænbláu flísarnar settu mikinn svip á framhlið verslunarhúsnæðisins, en í dag hefur verið málað yfir þær.²⁷

²² *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 29.

²³ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 31.

²⁴ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 31.

²⁵ Þóroddur Bjarnasson, „Landnám í hverfum“. *Morgunblaðið*, 20.08.1998 bls. 6 (D-blað).

²⁶ *Fréttablaðið*, 19.03.2014. bls. 2 (Markaðurinn 24. tbl. 10. árg.)

²⁷ Þóroddur Bjarnasson, „Landnám í hverfum“. *Morgunblaðið*, 20.08.1998 bls. 6 (D-blað). Ljósmyndari: Jim Smart.



Árið 1971 var verslunar- og þjónustuhúsið að Arnarbakka 2 fullklárað. Húsið var teiknað af Sigurði Ámundasyni byggingatæknifræðingi og í samræmi við deiliskipulag Neðra-Breiðholts liggur húsið örlítið austar en samsíða húsinu að Arnarbakka 4-6 sem Breiðholtskjör, bakaríið og fiskbúðin voru rekin í og var teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi. Þannig myndaðist stutt göngugata á milli húsanna tveggja og saman mynda þau eina heild.

Í Arnarbakka 2 voru nokkur aðskilin verslunarrými. Í fyrstu var gert ráð fyrir að þar yrði skóverkstæði og skóverslun, hárgreiðslustofa og rakari, vefnaðarvöruverslun, bóka- og leikfangavöruverslun og pósthús. Einnig var gert ráð fyrir almenningssalerni í austasta hluta hússins ásamt aðstöðu fyrir vörð. Ekki er ljóst hvort eða hversu lengi þessi salerni hafa verið starfrækt.²⁸

Póstur og sími opnaði útibú í austasta hluta hússins vorið 1972. Ekkert virðist hafa orðið af opnun skóverkstæðis og skóbúðar í vestasta hluta þess, en árið 1975 opnaði Verslunarbanki Íslands útibú þar. Allt húsið var stækkað um tvo metra til suðurs og vesturs árið 1980 og bætt við næturlúgu fyrir bankann. Í kjölfar þess varð ósætti á milli Jóns í Breiðholtskjöri og Grétars Bernódussonar, sem hafði rekið rakarstofu og ísbúð í húsinu, sem hann hafði nú breytt í söluturn og óskaði eftir kvöldsöluleyfi fyrir. Jón í Breiðholtskjöri hafði sjálfur haft kvöldsöluleyfi frá árinu 1971. Þar sem borgarráð sá um að samþykkja slík leyfi, rataði málið inn á borð þess. Niðurstaða borgarráðs og borgarlögmans var að borgarráð ætti ekki að hafa afskipti af því hverskonar verslun yrði rekin í Arnarbakka og ákvörðun um veitingu kvöldsöluleyfa skyldi ráðast af almennum sjónarmiðum, en einnig hagsmunum kaupmanna og hagsmunum íbúa hverfisins.²⁹



Mynd 8. Í Arnarbakka 4-6 er nú matvöruverslunin Iceland, Sveinsbakarí og varpfélagið Kistan.³⁰

²⁸ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. (Arnarbakki 2) Skoðað 20.05.2020.

²⁹ Bskjs. B/8716 – Bréf borgarlögmans til borgarráðs dags. 22.01.1981.

³⁰ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



Fyrir utan Verslunarbankann, pósthúsið, áður nefnda rakarstofu og ísbúð sem varð að söluturni, þá var á þessum tíma starfrækt í húsinu bókabúð, sjónvarpsviðgerðarverkstæði, barnafataverslun og sportvöru- og búsaðaldaverslun, auk þess sem Íþróttafélag Reykjavíkur hafði fundaraðstöðu í húsinu.³¹ Söluturninn varð síðar skyndibitastaður og rýmið sem pósthúsið var í breyttist í veitingastað árið 1990, sem þremur árum síðar var breytt í skátaheimili. Söluturninn og videóleigan *Toppmyndir* var til húsa þar sem Verslunarbankinn var áður og í hluta þess rýmis fengu vagnstjórar SVR aðstöðu árið 1998, en endastöð strætisvagna var við Breiðholtsskóla. Árið 2008 stóð til að opna sjúkráþjálfun í húsinu, en af því hefur sennilega ekki orðið og árið 2013 var opnuð þar húðflúrstofa sem starfrækt var í einhvern tíma.³²



Mynd 9. Hársnyrtistofan í Arnarbakka 2, er eina starfandi fyrirtækið í húsinu í dag.³³

Rekstur verslana og þjónustufyrirtækja í Arnarbakka virðist hafa gengið vel fram á miðjan níunda áratuginn. Mikið fjölmenni var í hverfinu, sérstaklega af börnum og ungu fólki. Öll Breiðholtshverfin voru skipulögð þannig að verslun og þjónusta væri staðsett í göngufæri fyrir íbúa. En uppúr miðjum níunda áratugnum fór að grafa undan þessum verslunarkjörnum. Komu þar til ýmsar ástæður sem ekki verða rýndar ofan í kjölinn hér, en ein af þeim voru breyttir verslunarhættir. Verslunarkjarnarnir urðu stærri og með fjölbreyttari verslunum á einum stað. Má þar nefna Kríngluna, Skeifuna, en einnig Mjóddina, sem tók að byggjast uppúr miðjum níunda áratugnum og þangað fluttu mörg fyrirtæki, sem áður höfðu verið í verslunarkjörnum hverfanna. Þetta sést ágætlega á orðum Ólafs Stefáns Sveinssonar framkvæmdastjóra Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis (KRON), þegar haft var eftir honum í viðtali um uppbyggingu í Mjóddinni árið 1988 að viðskipti þar færu stöðugt vaxandi:

³¹ Bskjs. B/8716 – Bréf borgarlögmans til borgarráðs dags. 22.01.1981.

³² Bskjs. B/8716.

³³ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



„Mjóddin er vel staðsett“ sagði hann. „Aðrir þurfa að gefa eftir í samkeppninni. Viðskiptin hér aukast til dæmis á kostnað ýmissa minni þjónustukjarna í íbúðarhverfunum í nágrenninu. Til dæmis hafa bæði Búnaðar- og Verslunarbankinn flutt útibú sín í Breiðholti hingað.“ ... „Það liggur í augum uppi að einhverstaðar þarfað gefa eftir, en það verður ekki hér.“³⁴

Þegar þjónustustofnanir eins og bankar og pósthús tóku að færast úr verslunarkjörnum hverfanna og matvöruverslanir urðu stærri líkt og í Mjódd, þá tók að halla undan fæti fyrir aðrar verslanir í verslunarkjörnunum, eins og þeim sem voru í Arnarbakka. Í þessu samhengi má skoða orð Jóns í Breiðholtskjöri sem hann lét falla 16 árum fyrr, þegar hann var spurður um framtíð „kaupmannsins á horninu“ í hverfum borgarinnar. „Ég er hræddur um að þessum litlu búðum fækki verulega. En þegar verslanir eru orðnar jafnstórar og Breiðholtskjör tel ég að þær haldi velli.“³⁵ Þannig virðist stærðarhagkvæmni hafa ráðið miklu um þróun verslunar á Íslandi og orðið til þess að stórar verslunarkeðjur keyptu upp minni verslanir.³⁶ Sú þróun varð svo örari þegar leið fram á 21. öldina og stuðlaði því miður ekki að rekstri lítilla verslana í hverfiskjörnum.

Árið 2018 samþykkt borgarráð að kaupa verslunarkjarnann í Arnarbakka til þess að stuðla að frekari uppbyggingu á svæðinu fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði. Þá voru aðeins matvöruverslunin *Iceland*, *Sveinsbakarí* og *Hársnyrtistofan Arnarbakka*, starfandi í húsunum. Önnur verslunarrými stóðu tóm.³⁷ Nú er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið og liggur þessi húsakönnun til grundvallar í þeirri vinnu.



Mynd 10. Aðkoman að verslunarkjarnanum í dag (2020). Samfélagsverkefnið Karlar í Skúrnum á vegum Rauða krossins er í Arnarbakka 2, þar sem Verslunarbanki Íslands var eitt sinn.³⁸

³⁴ *Morgunblaðið*, 29.06.1988. bls. 21.

³⁵ *Frjáls verslun*, 01.12.1972. bls. 31.

³⁶ Þóroddur Bjarnason: “Landnám í hverfunum.” *Morgunblaðið*, 20.08.1998 (D-blað) bls. 6.

³⁷ Brynjólfur Þór Guðmundsson: „Vilja lifga upp á verslun í Breiðholti“ (<https://www.ruv.is/frett/vilja-lifga-upp-a-verslun-i-breidholti>)

³⁸ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



Mynd 11. Suðurhlíð Arnarbakka 2. Þarna voru eitt sinn inngangar í rakarastofu, bókabúð, efnaaug og skátahéimili.³⁹



Mynd 12. Austurhlíð Arnarbakka 2. Hér var áætlað að hafa almenningssalerni, en sennilega voru þau aldrei starfrækt.⁴⁰

³⁹ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.

⁴⁰ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



Mynd 12. Gæsluvallarhúsið á leikvöllinum sem er austan við verslunarkjarnann.⁴¹



Mynd 13. Spennistöðin sem er á opna svæðinu austan við leikvöllinn.⁴²

⁴¹ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.

⁴² Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 02.06.20.



Mynd 14. Sunnan við verslunarhúsin er stórt opið svæði, þar sem áður var stór fótboltavöllur, en nú eru þar göngustígar, bekkir, leiktæki og fallegur gróður.⁴³

⁴³ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 02.06.20.



Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði ⁴⁴

Ekkert þeirra húsa sem standa á reitnum í dag er friðlýst eða falla undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.⁴⁵

Húsin eru hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti, sem Borgarsögusafn hefur lagt til að njóti hverfisverndar í gulum flokki.⁴⁶ Sú niðurstaða er birt í byggðakönnun safnsins fyrir borgarhlutann Breiðholt, sem unnin var vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutann.⁴⁷ Eftirfarandi er niðurstaða varðveislumats úr skýrslunni:

GULUR FLOKKUR: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir þau hús og heildir sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu⁴⁸ eiga við um:

- Milligulan flokk: *Svæði sem lagt er til að vernda*
- Ljósgulan flokk: *Byggðamynstur sem lagt er til að vernda*

- *Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.*
- *Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.*

Hverfi fjölbýlishúsa innan Arnarbakka (Bakkarnir) – Skipulag samþykkt 1966. Höfundar skipulags: Stefán Jónsson arkitekt og Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt.

Um er að ræða fastmótaða íbúðabyggð þriggja hæða U-laga fjölbýlishúsa. Hverfið var hið fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík, en í skipulagi þess er aðskilnaður akandi og gangandi umferðar ríkjandi og byggðin hverfist um sameiginlegt miðsvæði þar sem bílaumferð kemst ekki að. Auk þess var ný byggingartækni með forsteyptum einingum notuð við byggingu hverfisins sem átti eftir að hafa áhrif á byggðina sem á eftir kom. Skipulag hverfisins er formfast, reglulegt og mjög upprunalegt. Hönnun fjölbýlishúsanna er jafnframt mjög fastmótuð, blokkirnar lúta allar sömu hlutfalls-, form- og

⁴⁴ Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í húsakönnunumsafnsins séu tillögur um viðbót við eða endurskoðun á húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var upphaflega gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir:

“Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili” (bls. 9).

⁴⁵ Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.

⁴⁶ Sjá skilgreiningu hverfisverndar í skipulagslögum nr. 123/2010 – Sjá skilgreiningu hverfisverndarflokka í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluta: „Fylgiskjöl“. „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjöl, bls. 334.

⁴⁷ Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 - Breiðholt*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 205. Reykjavík, 2020.

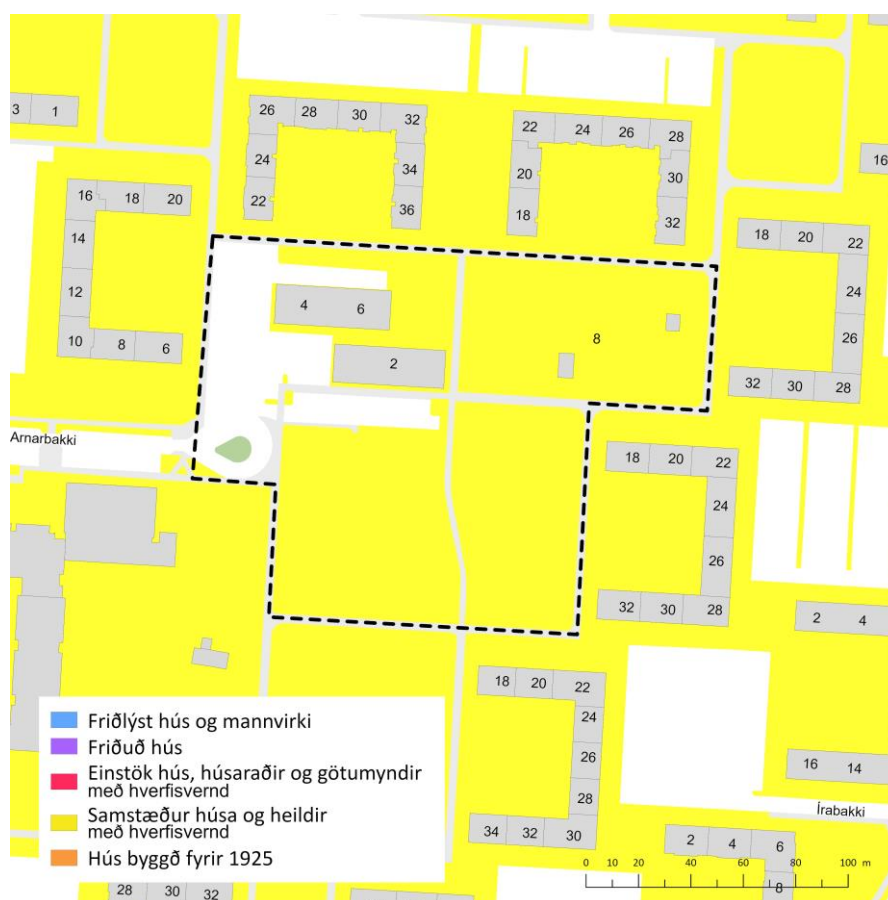
⁴⁸ *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.



stærðarlögmálum og því er mikill heildarsvipur yfir hverfinu, sem hefur tekið litlum breytingum í tíman rás.

Lagt er til að hverfið verði verndað með hverfisvernd, sem skipulagsleg heild og merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni. Við breytingar á hverfinu og húsum innan þess verði horft til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunlegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna. Sjá afmörkun verndar á húsverndarkorti.

HÚSVERNDARKORT Borgarluti 6 – Breiðholt BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT



Virðingarfyllt,
fyrir hönd Borgarsögusafns:

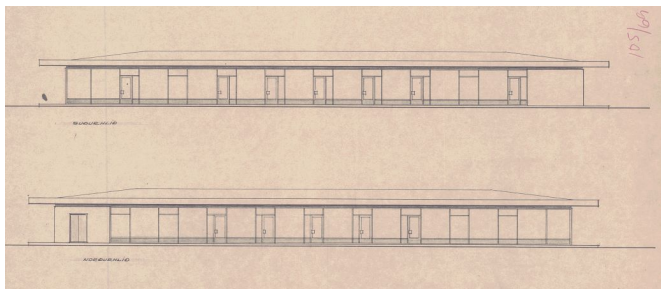
Bragi Bergsson, sagnfræðingur
Drífa Kristín Þrastardóttir, verkefnastjóri / húsvernd
María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands

Fyrsti eigandi Sigurður Halldórsson ofl.

Hönnun Sigurður Ámundason
byggingartæknifræðingur

Upphafleg notkun
Verslun og þjónusta



Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

1980	Stækkun	Sigurður Ámundason	bygggt.fr
1985	Gluggabreyting	Sigurður Ámundason	bygggt.fr
1986	Innra skipulagi br.	Erlendur Hjálmarsson	bygggt.fr
1991	Innra skipulagi br.	Guðmundur Gunnarsson	arkitekt
1993	Innra skipulagi br.	Gunnar S. Óskarsson	arkitekt
1998	Innra skipulagi br.	Dagný Helgadóttir	arkitekt
2000	Innra skipulagi br.	Jón Róbert Karlsson	bygggt.fr
2002	Innra skipulagi br.	Brynjar Danielsson	bygggt.fr
2006	Innra skipulagi br.	Jón Róbert Karlsson	bygggt.fr
2008	Innra skipulagi br.	Gunnlaugur Jónasson	arkitekt
2013	Innra skipulagi br.	Gunnlaugur Jónasson	arkitekt

Hönnuðir breytinga

Saga

Verslunarhúsið að Arnarbakka 2 var byggt á árunum 1969-1971 og var brunavirt í apríl 1972.

Í gegnum tíðina hefur ýmis þjónusta og verslun verið starfrækt í húsinu, til lengri og skemmri tíma. Má þar t.d. nefna rakarastofu, hárgreiðslustofu, efnalaug, vefnaðarvöruverslun, bókabúð og pósthús. *Verslunarbanki Íslands* opnaði útibú í húsinu árið 1975 þar til hann flutti í Mjóddina árið 1988. Í húsinu var einnig um tíma starfandi ísbúð og söluturn, sem varð síðar skyndibitastaður. Veitingastaður var opnaður þar sem pósthúsið var áður árið 1990, en þremur árum síðar var rýmið tekið undir skátaheimili. Vagnstjórar SVR fengu aðstöðu í hluta hússins þar sem söluturninn og videoleigan *Toppmyndir* var til húsa, en Verslunarbankinn hafði verið áður. Árið 2008 stóð til að innrétta rými fyrir sjúkrahjálfun í húsinu, en af því hefur sennilega ekki orðið. Árið 2013 var opnuð húðflúrstofa í húsinu og var hún starfandi í einhvern tíma.

Árið 2018 keypti Reykjavíkurborg öll húsin á lóðinni með það að markmiði að stuðla að og styrkja verslun og þjónustu í húsunum.

Í dag (2020) virðist sem Hárgreiðslustofan sé eina starfandi fyrirtækið í húsinu auk þess sem samfélagsverkefnið *Karlar í skúrnum*, eru þar með aðstöðu.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Verslunarhús á einni hæð. Einkennandi er djúpur þakkantur sem nær út fyrir útveggi hússins og myndar skjól fyrir gangandi vegfarendur meðfram húsinu.

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis þar sem hefur verið fjölbreytt þjónusta í gegnum tíðina, m.a. skóbúð, hárgreiðslustofa, vefnaðarvöruverslun, bókabúð, efnalaug, pósthús, banki og í seinni tíð söluturn, skyndibitastaður, skátaheimili og húðflúrstofa.

Umhverfisgildi:

Hátt. Er á skilgreindri verslunar- og þjónustulód sem tengist opnu grænu svæði í miðju íbúðahverfi. Ein hugmyndin að baki skipulagi Neðra-Breiðholti er þessi staðsetning þjónustu í hjarta hverfisins þar sem akandi umferð er haldið í lágmarki og gangandi umferð sett í öndvegi. Myndar heild með Arnarbakka 4-6.

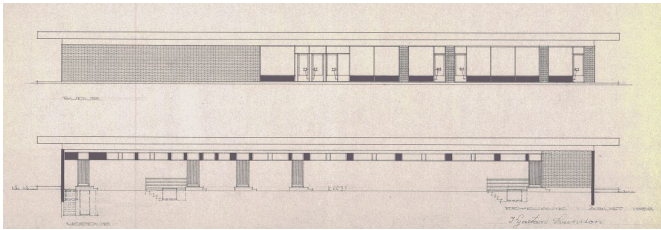
Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Hefur verið stækkað og innra skipulagi breytt mikið.

Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Djúpur þakkantur er helsta sérkenni hússins. Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki**: **Samstæður húsa og heildir** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Fyrsti eigandi	Jón B. Þórðarson kaupmaður	Hönnun	Kjartan Sveinsson byggingartækniþræðingur	Upphafleg notkun	Verslun
----------------	----------------------------	--------	---	------------------	---------



Upphafleg gerð	Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	1999 Innra skipulagi br. Jón Róbert Karlsson byggfr.
Klæðning	Múrsléttað	Kjallari	2014 Innra skipulagi br. Halldór Guðmundsson arkitekt
Þakgerð	Mænisþak	2016 Innra skipulagi br.	Halldór Guðmundsson arkitekt
Þakklæðning	Bárujárn		
Undirstöður	Steinsteyptar		

Saga

Jón B. Þórðarsson kaupmaður stóð fyrir byggingu hússins á árunum 1968-1969. Það er teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingatækniþræðingi.

Húsið er á einni hæð með kjallara og var brunavirt í lok desember 1969. Á fyrstu hæðinni var verslunin *Breiðholtskjör*, sem var kjöt og nýlenduvöruverslun. Sérstök mjólkurbúð var rekin í afmörkuðu rými við hlið verslunarinnar. Þá var einnig rekin fiskbúð í austasta hluta hússins. Þegar brunavirðingin var gerð var verslunarrýmið á milli mjólkurbúðarinnar og fiskbúðarinnar enn í fókheldu ástandi. Það var hugsað fyrir bakarí, en stuttu síðar var opnuð þar *Lyfjabúð Breiðholts*. Árið 1989 flutti *Sveinsbakarí* í húsið og hefur verið þar síðan með brauðgerð. Eftir að heimilt var að selja mjólk í kjörbúðum opnaði Jón söluturn í rými mjólkurbúðarinnar. Síðar var verslunin stækkuð og rýmin sameinuð í eitt. Í kjallara hússins var vörulager, kæli- og frystigeymslur, ásamt skirfstofu, kaffistofu og salernum. Á milli hæða var vörulyfta. *Breiðholtskjör* var rekið í húsinu til ársins 1998, þegar verslunarkerðjan *10-11* opnaði þar verslun. Árið 2014 var verslunin *Iceland* opnuð í húsinu og er rekin þar í dag (2020). Sveinsbakarí er enn í rekstri í húsinu, en í stað fiskbúðarinnar er komið þar varpfélagið *Kistan*.

Árið 2018 keypti Reykjavíkurborg öll húsin á lóðinni með það að markmiði að stuðla að og styrkja verslun og þjónustu í húsunum.

Varðveislumat

Byggingarlist:	Miðlungs gildi. Verslunarhús á einni hæð með kjallara. Djúpur steypur þakkantur einkennir húsið og nær út fyrir útveggi þess og myndar skjól fyrir gangandi vegfarendur meðfram húsinu. Veggflísar í blágrænum litum settu upphaflega svip á húsið. Höfundarverk Kjartans Sveinssonar.
Menningarsögulegt gildi:	Miðlungs . Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis. Jón B. Þórðarsson verslunarmaður lét byggja húsið fyrir verslun sína <i>Breiðholtskjör</i> . Í húsinu var einnig rekin mjólkurbúð, söluturn, lyfjabúð, bakarí og fiskbúð.
Umhverfisgildi:	Hátt . Er á skilgreindri verslunar- og þjónustulóð sem tengist opnu grænu svæði í miðju íbúðahverfi. Ein hugmyndin að baki skipulagi Neðra-Breiðholti er þessi staðsetning þjónustu í hjarta hverfisins þar sem akandi umferð er haldið í lágmarki og gangandi umferð sett í öndvegi. Myndar heild með Arnarbakka 2.
Upprunaleg gerð:	Hátt gildi. Húsinu hefur lítið verið breytt, utan þess að málað hefur verið yfir upphaflegar veggflísar á útveggjum.
Varðveislugildi:	Húsið hefur miðlungs varðveislugildi . Djúpur þakkantur er helsta sérkenni hússins. Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki : Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Fyrsti eigandi Reykjavíkurborg

Hönnun Kristín Jónsdóttir
byggd. borgarverkfræðingsUpphafleg notkun
Gæsluvallarhús

Upphafleg gerð

Tegund Timburgrind
Klæðning Timbur
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárujárn
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

2016 Flóttahurð

Hönnuðir breytinga

Dagný Helgadóttir arkitekt

Saga

Gæsluvallarhús sem var byggt var á svæðinu árið 1993. Áður stóðu þar tvö eldri hús sem voru fjarlægð þegar núverandi hús var byggt, annars vegar leikvallarskýli byggt 1968 eftir teikningum Gísla Halldórssonar arkitekts og hins vegar gæsluvallarhús byggt 1978 eftir teikningum Geirharðs Þorsteinssonar og Hróbjarts Hróbjartssonar.

Samkvæmt deiliskipulagi er svæðið sem húsið stendur á hugsað sem leiksvæði barna.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Lágt gildi. Einfalt timburhús, gæsluvallarhús. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

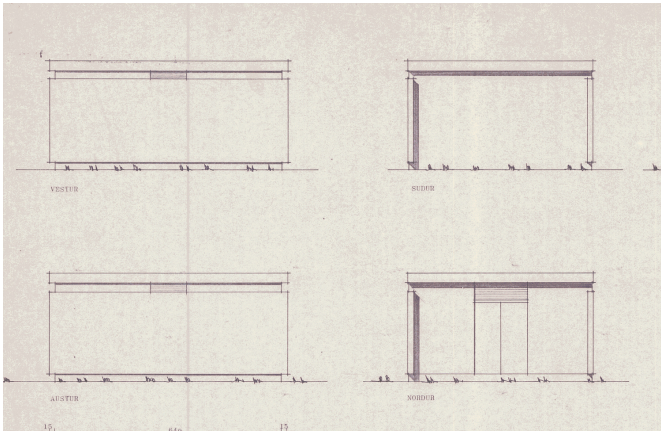
Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs.** Byggt sem aðstaða fyrir starfsfólk og börn á einum af gæsluvöllum borgarinnar.

Umhverfisgildi: **Miðlungs.** Húsið fellur ágætlega að grónu umhverfi sínu.

Upprunaleg gerð: **Hátt gildi.** Húsinu hefur lítið verið breytt.

Varðveislugildi:

Húsið hefur lágt varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki: Samstæður húsa og heildir** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Fyrsti eigandi	Rafmagnsveita Reykjavíkur	Hönnun	Þorvaldur Kristmundsson arkitekt	Upphafleg notkun	Spennistöð
					
Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	2007	Ný hurð	Ferdinand Alfreðsson
Klæðning				Innra skipulagi br.	arkitekt
Þakgerð	Flatt þak				
Þakklæðning					
Undirstöður					

Saga

Dreifistöð (spennistöð) teiknuð af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt. Aðrar slíkar dreifistöðvar, byggðar eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

Samkvæmt skipulagi er svæðið sem dreifistöðin stendur á hugsað sem leiksvæði barna.

Varðveislumat

Byggingarlist:	Lágt gildi. Einfalt steinsteypt spennistöðvarhús. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt. Hluti af innviðasögu borgarinnar.
Umhverfisgildi:	Lágt. Stendur á skilgreindu opnu svæði, án tengsla við umhverfið.
Upprunaleg gerð:	Miðlungs gildi. Var breytt 2007 þegar bætt var við inngönguhurð og innra rými skipt niður.
Varðveislugildi:	Húsið hefur lágt varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: <i>Samstæður húsa og heildir</i> sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).



MANNVIT



Reykjavíkurborg

SAMGÖNGUMAT FYRIR ARNARBAKKA

SAMGÖNGUMAT SAMKVÆMT BÍLA- OG
HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVÍKURBORGAR

GREINARGERÐ

SKJALANÚMER: 1280213-000-CRP-0001						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 3.00						
3.00	09.06.2021	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
2.00	07.12.2020	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
1.00	24.08.2020	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	ÚTGÁFUSTAÐA	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging).....	3
3. Bíla- og hjólastæðamat	9
3.0 Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða.....	9
3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða.....	11
3.2 Deilibílar	12
3.3 Innleiðing samgöngustefnu	12
3.4 Nálægð við almenningssamgöngur	13
3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt	13
4. Heimildaskrá	14

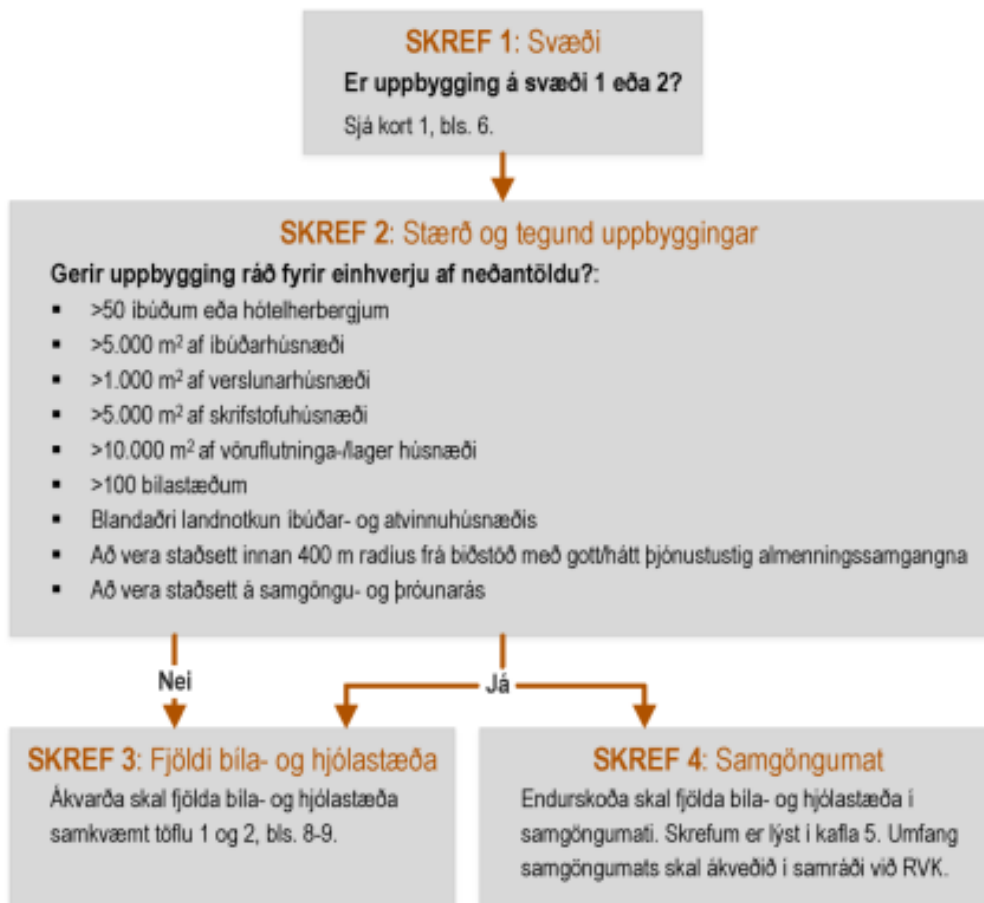
1. Inngangur

Samgöngumat þetta er gert fyrir deiliskipulagsbreytingu sem nú er unnið að fyrir Arnarbakka í Breiðholti.

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík sem samþykktar voru í Borgarráði í janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019), eru ákveðnar kröfur varðandi fjöldi bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavík fyrir nýbyggingar og/eða endurnýjun byggðar. Vinna skal samgöngumat ef tækifæri eru til að fækka bílastæðum á fyrirhuguðum uppbyggingarreitum, sér í lagi á

- *stærri byggingarreitum eða hverfum.*
- *byggingarreitum með blandaðri landnotkun.*
- *byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur.*

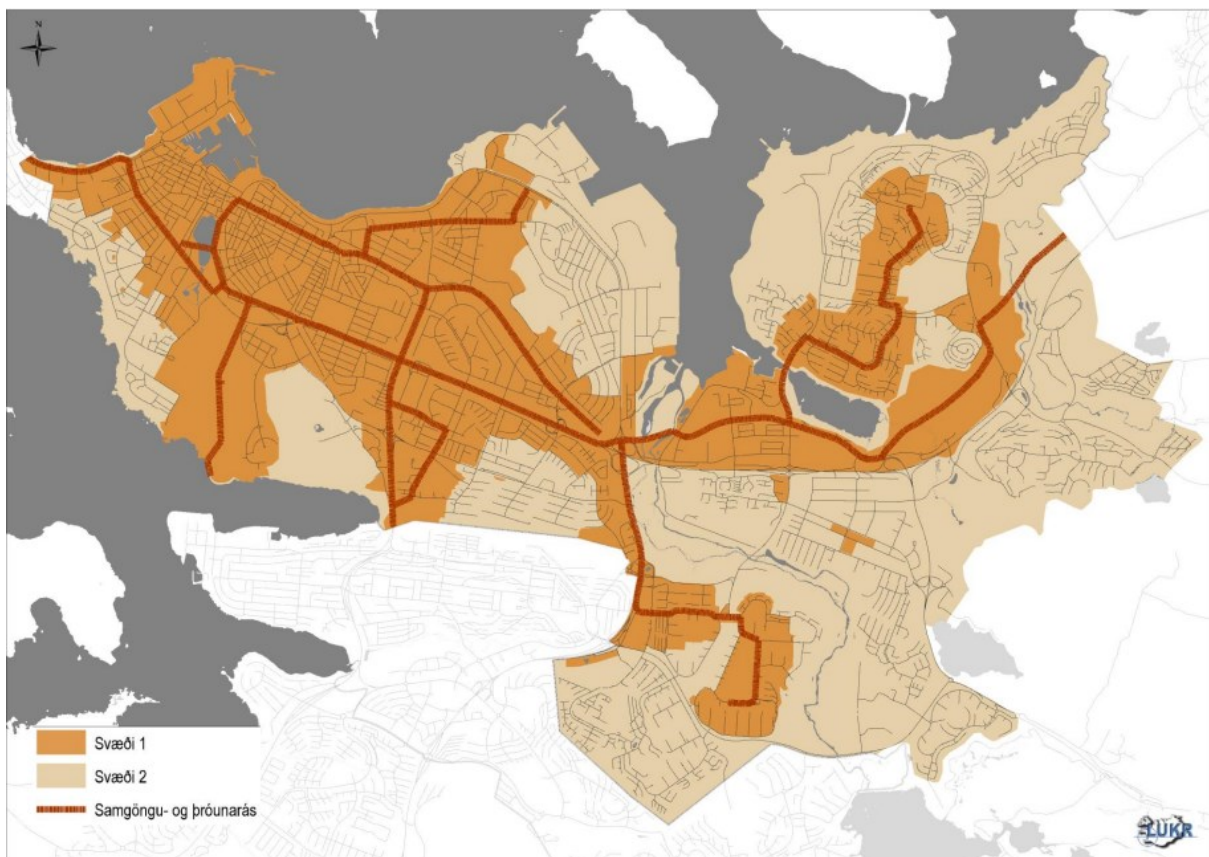
Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



Deiliskipulagið fyrir Arnarbakka flokkast undir svæði 1, miðsvæðis/blönduð byggð og svæði á samgöngu- og þróunarsvæði og því skal gera samgöngumat skv. skrefi 4 á myndinni fyrir ofan. Óskað hefur verið eftir umfangsmeira samgöngumati frá Reykjavíkurborg og því er innifalinn liður 5 „*Stærri uppbygging*“. Greina þarf eftirfarandi fimm þætti í samgöngumatinu, þar sem fimmti liður inniheldur fimm undirliði:

1. Blönduð landnotkun – samnýting stæða (k. 5.1 í reglum Reykjavíkurborgar)

2. **Deilibílar** (k. 5.2 í reglum Reykjavíkurborgar)
3. **Innleiðing samgöngustefnu** (k. 5.3 í reglum Reykjavíkurborgar)
4. **Nálægð við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig** (k. 5.4 í reglum Reykjavíkurborgar)
5. **Stærri uppbygging** (k. 5.5 í reglum Reykjavíkurborgar)
 - Göngu- og hjólakort frá uppbyggingu
 - Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustig
 - Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi
 - Lýsing á svæði og stefnu í Hverfisskipulagi
 - Umferðarsköpun: Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit, óháð ferðarmáta að aðliggjandi gatnakerfi



Mynd 1: Afmörkun svæða 1 og 2.

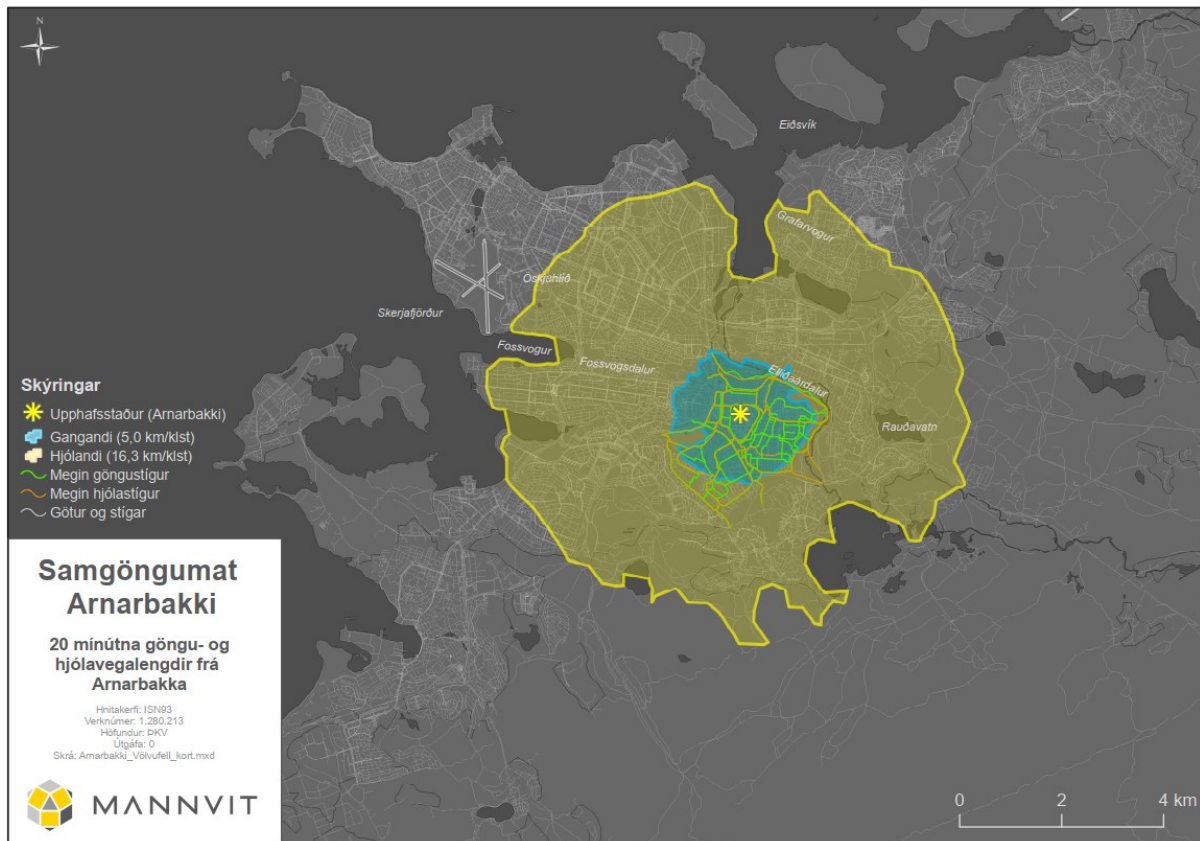
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging)

Þar sem um stærri uppbyggingu er að ræða eru hér skoðaðir nokkrir þættir til viðbótar.

- Göngu- og hjólakort frá uppbyggingu
- Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustigi
- Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi
- Lýsing á svæði og stefnu í Hverfisskipulagi
- Umferðarsköpun: Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit, óháð ferðarmáta að aðliggjandi gatnakerfi

Göngu- og hjólakort frá uppbyggingu

Mynd 2 sýnir 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Arnarbakka. Á 20 mínútum er hægt að ganga að Elliðaárdalnum frá reitnum, en áætlaður gönguhraði er 5 km/klst sem er meðalhraði gangandi. Stutt er í ýmsa þjónustu í Mjóddinni sem og aðra þjónustu sem áætlað er að komi á reitinn. Kortið sýnir að miðað við 16,3 km/klst á hjóli þá er hægt að hjóla í Öskjuhlíð og langleiðina niður í miðbæ. Áætla má að það taki um 25 – 30 mínútur að hjóla niður í miðbæ frá Arnarbakka og öfugt.



Mynd 2: 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Arnarbakka (Upphafsstaður).

Á kortinu má sjá helstu stíga í kringum hverfið. Góðar tengingar eru í allar áttir og því auðvelt að fara inn á stofnstíga frá hverfinu, til dæmis í Elliðaárdalnum og Fossvoginum.

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustigi

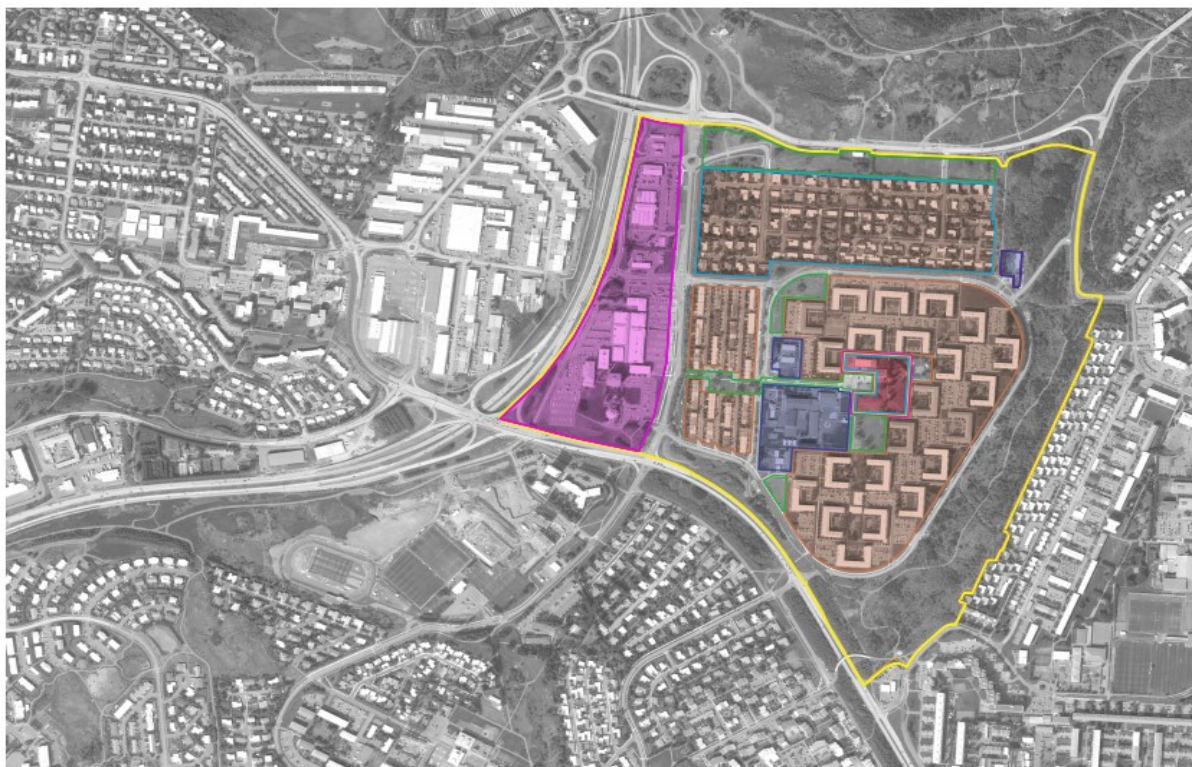
Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum eru góðar með fáum þverunum yfir götur. Núverandi stígar tengjast vel við almenningssamgöngurnar í kring og stutt í þjónustuna. Þjónustustigið er gott í kringum Arnarbakka og því greiður aðgangur að vistvænum samgöngumátum, sem getur leitt til fækkunar á bílastæðum eins og kemur fram í kafla 3.4 *Nálægð við almenningssamgöngur*.

Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi

Með breyttu hverfisskipulagi, þá má gera ráð fyrir að aðstæður fyrir gangandi og hjólandi muni betrumbætast. Á mynd 2 sýnir kortið bæði núverandi stíga og fyrirhugaða stíga sem myndast með breyttu skipulagi og uppbyggingu. Greið leið er fyrir gangandi og hjólandi í Mjódd og því stutt í þjónustu í kring; verslanir, bíó, íþróttasvæði (ÍR) og fleira. Tengingar eru fínar í allar áttir og hátt þjónustustig almenningssamgangna. Samkvæmt samgöngumati er ráðlagt að setja að lágmarki 443 hjólastæði sem talið er að bæti aðstæður hjólandi.

Lýsing á svæði og stefnu í Hverfisskipulagi

Gert er ráð fyrir ágætis umgangi um svæðið, en samkvæmt deiluskipulagsbreytingum þá er fyrirhugað að vera með íbúðir, verslun og þjónustu. Áhersla er einnig á græn svæði fyrir hjólabrettagarð, klifurvegg, opin svæði til að njóta ásamt fleiru. Stefnan er að stutt sé í flesta þjónustu sem fólk þarfnast innan hverfisins og það þurfi að ferðast styttri vegalengdir og geti þá nýtt vistvænar samgöngur í meiri mæli.

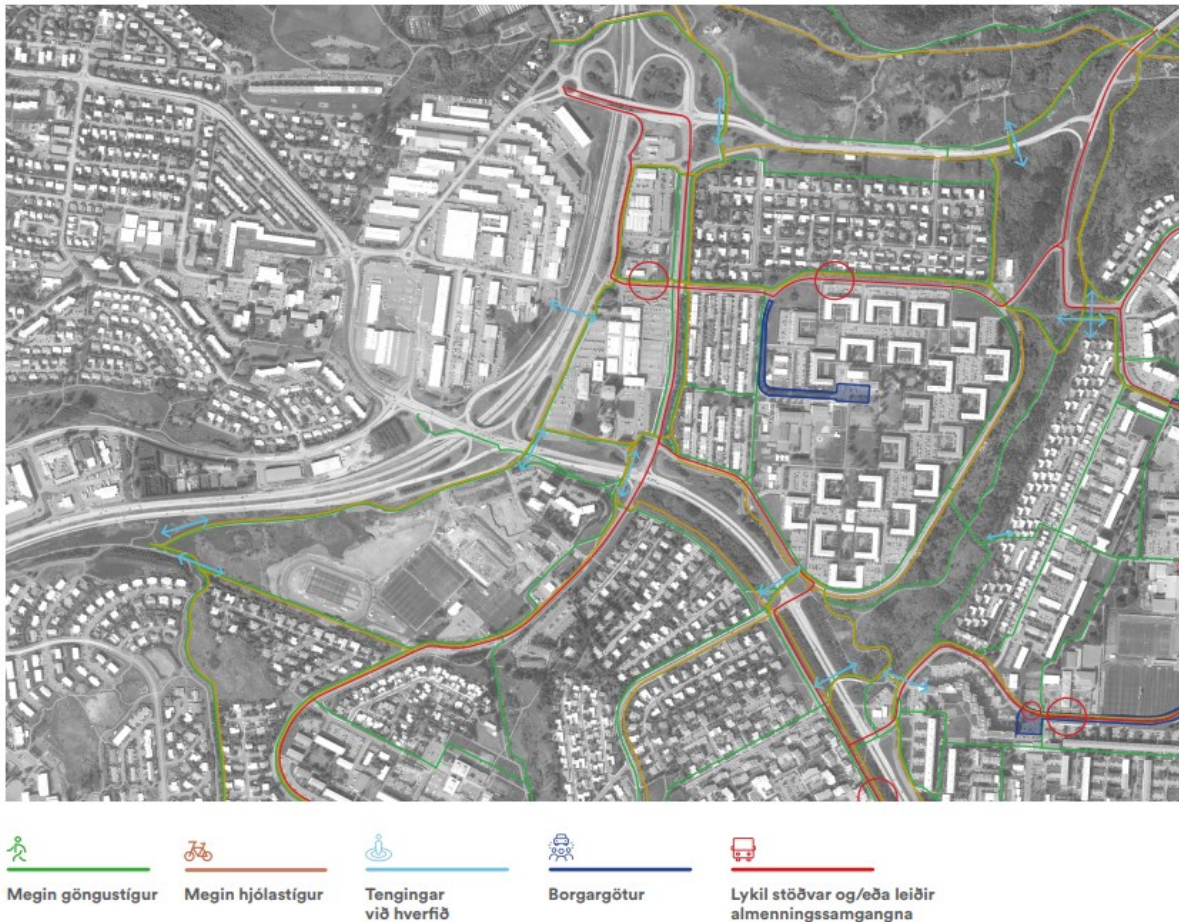


Mynd 3: Svæðið með núverandi og fyrirhugaðri þjónustu og starfsemi. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

Umferðarsköpun: Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit, óháð ferðarmáta að aðliggjandi gatnakerfi

Núverandi umferð

Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit eru frá gatnamótum Stekkjarbakka/Álfabakka. Sólarhringsumferð á Álfabakka, austan Stekkjarbakka er 6.225 þúsund bílar og lækkar niður í 5.507 bíla á sólarhring við gatnamótin við Arnarbakka (Reykjavíkurborg, 2020). Aðkoma að svæðinu er góð, áfram verður hægt að keyra snúningssvæðið við Breiðholtsskóla ef snúa þarf við ef umferð um svæðið mikil eða að nýta sem sleppisvæði. Sólarhringsumferð um Arnarbakka til suðurs er 2.716 þúsund bílar.



Mynd 4: Samgöngur um svæðið. Mynd úr HverfisSKIPulagi Breiðholts.

Mynd 4 sýnir helstu leiðir inn og út úr hverfinu fyrir alla samgöngumáta. Eins og sjá má er stutt í lykilstöðvar almenningssamgangna.

Gera má ráð fyrir að umferð gangandi, hjólandi og annarra örflæðismáta fari að stórum hluta í gegnum göngustíg í gegnum mitt raðhúsahverfið (sjá mynd 5). Aðgengi virkra samgöngumáta til og frá Arnarbakka er gott og þjónustustig almenningssamgangna er gott, en þær eru í um 10 mínútna göngufjarlægð. Einnig er gert ráð fyrir tveimur stöðum fyrir deilibíla (sjá mynd 6 bleikir hringir). Þar sem gert er ráð fyrir 65 stúdentaíbúðum en fáum stæðum sem mun fylgja þeim, gætu deilibílar komið að góðum notum fyrir nemendur ef skjótast þarf lengri ferðir og þá kæmu þeir í staðinn fyrir að eiga eigin bíl.



Mynd 5: Stígur til og frá Arnarbakka og Mjódd.



Mynd 6: Orka og auðlindir á svæðinu.

Umferðasköpun

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Arnarbakka er gert ráð fyrir 65 stúdentaíbúðum (30 stúdíóíbúðum og 35 fjölskylduíbúðum (briggja herbergja)), 25 venjulegum íbúðum (meðalstærð 80 m²) og um 1.364 m² í verslun og þjónustu. Til að áætla ferðamyndun á svæðinu er notast við ferðamyndunarjöfnu frá VSÓ (VSÓ, 2006) en hún gefur bílferðir sem myndast í reitnum miðað við óbreyttar ferðavenjur:

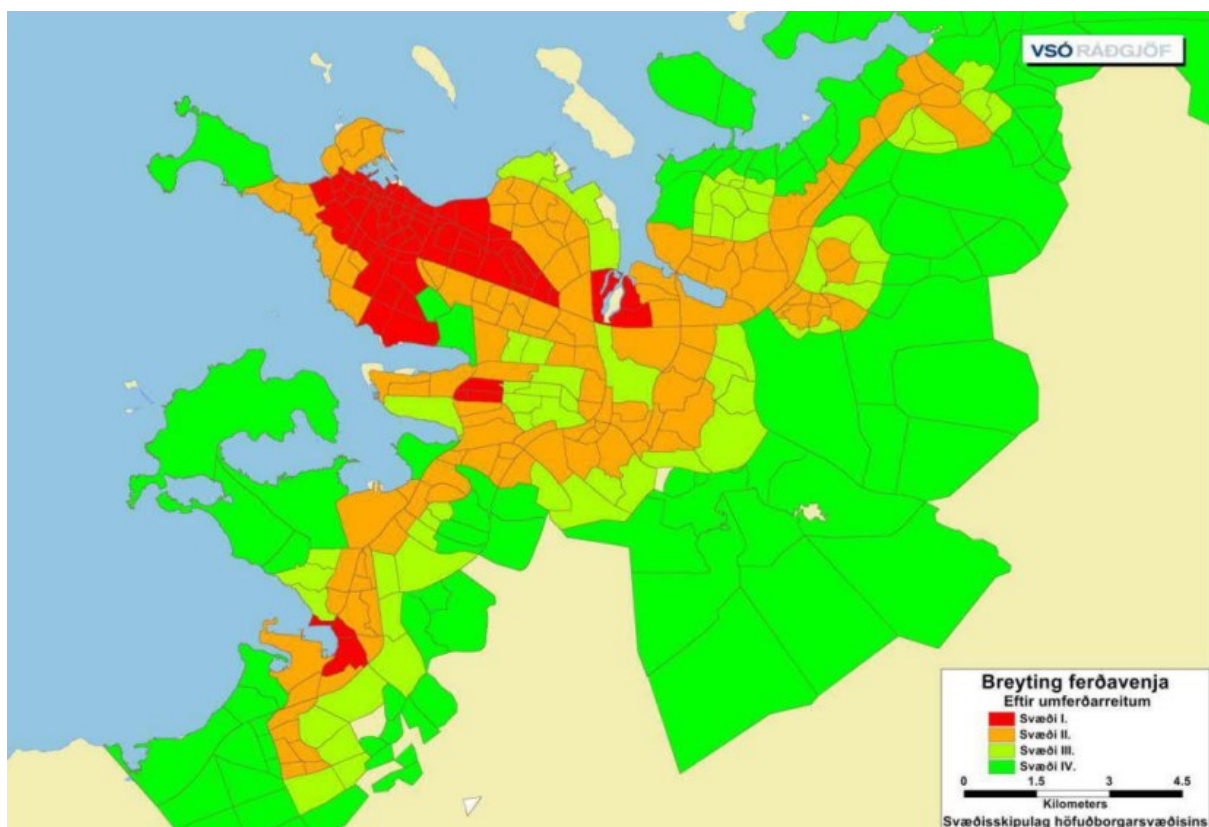
$Jafna\ 1\ ferðir = 1,85 * íbúar + 0,14 * m^2\ verslun\ og\ skrifstofur + 0,04 * m^2\ annað\ atvinnuhúsnæði.$

Höfuðborgarsvæðinu hefur verið skipt upp í fjögur svæði, sjá töflu:

Tafla 1: Forsendur um hlutfallslega breytingu á hlutdeild bílferðar (SSH, o.fl., 2015).

	Breyting
Svæði I	-30%
Svæði II	-15%
Svæði III	-5%
Svæði IV	+5%

Svæði I hefur hlutfallslega mesta möguleika til að fækka bílferðum, því næst svæði II og síðan ennþá minna á svæðum III og IV. Myndin hér fyrir neðan sýnir skiptingu höfuðborgarsvæðisins í fjóra hluta. Arnarbakki fellur undir svæði II, en bílferðum á svæði II er áætlað að fækka um 15%.



Mynd 7: Höfuðborgarsvæðinu skipt í fjögur svæði eftir möguleikum til breytinga á ferðavenjum. (SSH, o.fl., 2015).

Þar sem ferðamyndunarjafnan að ofan reiknar aðeins bílferðir en ekki aðra ferðamáta á svæðinu þá er notaður margfeldisstuðull 1,25 til að umreikna fjölda bíla yfir á einstaklinga (Mannvit, 2018). Árið 2019 var hlutfall bílferða 74%, hjólreiða 5%, gangandi 14%, almenningssamgöngur 5% og annað 2%. Með því að fækka bílferðum um 15% (það er svæði II) þá fækka bílferðir niður í 63% allra ferða og skv. markmiði höfuðborgarsvæðisins um að almenningssamgöngur verði 12% fyrir 2040 þá verður hlutfall gangandi og hjólandi 25%.

Tafla 2: Umferðarsköpun vegna uppbyggingar við Arnarbakka. Fjöldi ferða á sólarhring.

	Íbúar	Verslun/þjónusta	Samtals
Byggingarmagn*	180	1364 m ²	
Fjöldi bílferða skv. ferðamyndunarjöfnu	333	191	524
Fjöldi bílferða með 15% fækkun	283	162	445
Óbreyttar ferðavenjur	Íbúar	Verslun/þjónusta	Samtals
Einstaklingsferðir í bíl**	416	239	655
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	28	16	44
Gangandi (einstaklingar)	79	45	124
Hjól (einstaklingar)	28	16	44
Breyttar ferðavenjur	Íbúar	Verslun/þjónusta	Samtals
Einstaklingsferðir í bíl**	354	203	557
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	68	39	106
Gangandi og hjólandi (einstaklingar)	141	81	222

*Áætlaður fjöldi íbúa er 180 manns (1 fyrir stúdíóíbúðir og 2,5 fyrir aðrar íbúðir).

**Gert er ráð fyrir 1,25 farþega í hverjum bíl.

Núverandi umferð er um 5.500 bílar á sólarhring á Álfabakka við gatnamótin við Arnabakka, í báðar áttir. Með nýju deiliskipulagi og breyttum ferðavenjum eru áætlaðar sólahringsferðir tæp 6.400 ökutæki/sólarhring, sem er vel innan afkastagetu gatna (um 10.000 ökutæki/sólarhring per átt á götum með eina akrein í hvora átt).

Tafla 3: Ferðamyndun með breyttum ferðavenjum.

	Ein átt	Báðar áttir
Núverandi bílaumferð	2716	5507
Bílaumferð frá verslunarrými	162	325
Bílaumferð frá íbúðasvæði	283	566
Samtals	3161	6398

3. Bíla- og hjólastæðamat

3.0 Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða

Til að ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða er byrjað á að reikna grunntölur skv. töflum 1 og 2 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Síðan eru þær tölur endurskoðaðar skv. köflum 5.1 til 5.4 í reglunum, sjá samsvarandi kafla 3.1 til 3.4 hér á eftir.

Í miðborginni og á lykilþróunarsvæðum er lögð áhersla á að bílastæði verði neðanjarðar, inni í byggingum eða með sem minnstri röskun á götumynd.

Til að áætla fjöldi bíla- og hjólastæða er stuðst við eftirfarandi töflu sem sýnir viðmiðunarkröfur stæða eftir stærð íbúða (fjölbýli/sérbýli og námsmannaíbúðir) og eftir svæði.

Tafla 4: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða.¹

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannaíbúðir ²	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili ³	Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

Tafla 5: Útreikningar á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir Arnarbakka skv. viðmiðunartöflu 1.

Tegund íbúða	Stærð m ²	Fjöldi	Stærð m ²	Hlutfall	Bílastæði/íbúð svæði 1		Bílastæði, fjöldi svæði 1		Hjólastæði/íbúð	Hjólastæði, fjöldi
					Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark
1 herb. íbúð	0	0	0	0%	0,25	0,75	0	0	2	0
2 herb. íbúð	80	10	800	0%	0,5	0,75	5	8	2	20
3 herb. íbúð	80	15	1,200	0%	0,75	1	11	15	2	30
4+ herb. íbúð	0	0	0	0%	0,75	1	0	0	2	0
Samtals		25	2,000	0%			17	23		50
Námsmannaíbúðir										
Einstaklingarherbergi	0	0	0	0%	0	0,1	0	0	1	0
Stúdíó/paraíbúð	40	30	1,200	35%	0	0,2	0	6	2	60
3 herb.	63	35	2,205	65%	0	0,2	0	7	2	70
Samtals		65	3,405	100%			0	13		130
		Fjöldi íbúða	Stæði á íbúð	Samtals						
Gestastæði		90	0,1	9	Viðmið		Viðm. + hárm. (náms.íb.) Hámark			
					17		30		36	

Samkvæmt deiliskipulagi Arnarbakka er gert ráð fyrir 65 stúdentaíbúðum (30 einstaklingsíbúðum, 35 fjölskylduíbúðum (3 herbergja) og 25 íbúðum að meðalstærð 80m² fyrir almenning (skv. Græna plani Reykjavíkurborgar). Deiliskipulagið er á svæði 1 (á samgöngu- og þróunarás). Almennt er lagt til að fylgja viðmiðunargildi frekar en hámarksgildi. Í þessu tilfelli er þó mælt með að fylgja hámarksgildi fyrir stúdentaíbúðirnar. Grunntala fyrir fjölda bílastæða er því 39 bílastæði fyrir íbúa og gesti. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir.

¹ Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 1.

Fjöldi hjólastæða skal vera 150 að lágmarki. Af þessum 150 hjólastæðum þurfa 90% að vera í læstri geymslu (135 hjólastæði) og 10% staðsett í grennd við innganga sem skammtímaæði fyrir gesti (15 hjólastæði). Ráðlagt er að hámarks fjarlægð í skammtímaæðin séu 100 m frá inngöngum.

Kröfur um fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun er sýnd í eftirfarandi töflu.

Tafla 6: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun.²

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m ²	1 á 75m ²	1 á 75m ²	1 á 40m ²	0,5 - 3 á 100m ² A
	Iðnaður	1 á 300m ²	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 75m ²	0,2 – 0,6 á 100m ² A
	Vörugæmsla	1 á 1500m ²	1 á 500m ²	1 á 360m ²	1 á 240m ²	
Verslun ¹	Matvöruverslun	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	2 - 3 á 100m ² B
	Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 40m ²	
	Almenn verslun (>500 m ²)	1 á 100m ²	1 á 75m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
	Veitingastaður	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Arnarbakka er gert ráð fyrir um 1.364 m² fyrir verslun og þjónustu. Ekki hefur notkun verið nánnar skilgreind og er því gert ráð fyrir í útreikningunum að rýmið dreifist á verslun, smærri verslun og veitingahús (sjá töflu 7). Fyrir er Breiðholtsskóli með 430 nemendur og 65 starfsmenn (Breiðholtsskóli, 2020) og er gert ráð fyrir stæðum við skólann í útreikningum. Fjöldi stæða má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 7: Útreikningar á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi fyrir Arnarbakka.

Tegund íbúða	Stærð m ²	Bílastæði svæði 1		Bílastæði svæði 1		Stærð m ² / herb.	Bílastæði svæði 1		Hjólastæði	Hjólastæði *	Hjólastæði	Hjólastæði
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark		Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark	Lágmark	Lágmark
Arnarbakki	Matvöruverslun	1 á 100 m ²	1 á 65 m ²	0.010	0.015	500	5	8				
	Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200 m ²	1 á 100 m ²	0.005	0.010	404	2	4	2-3 á 100 m ²	0.025	500	13
	Veitingastaður	1 á 100 m ²	1 á 100 m ²	0.010	0.010	460	5	5	2-3 á 100 m ²	0.025	460	12
Hótel	0,1 á herbergi		0,3 á herbergi	0.100	0.300	0	0	0	1-2 á 100 m ²	0.01	0	0
Breiðholtsskóli*	Starfsmenn + sleppistæði					65	33	49	30-60 á 100 nemendur	0.45	495	223
Samtals							44	62				257

*Starfsmenn Breiðholtsskóla eru 65 og forsendur er 0,5 stæði á starfsmann sem viðmið og 0,75 sem hámark.

Grunntala fyrir fjölda bílastæða fyrir verslunarrými við Arnarbakka er því 12 stæði og 33 fyrir Breiðholtsskóla. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir.

Fyrir atvinnustarfsemi þarf um það bil 34 hjólastæði og 223 við Breiðholtsskóla. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða fyrir verslunarrými séu í læstu rými (7 hjólastæði) og að 80% stæða (27 hjólastæði) séu staðsett sem næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður. Áætlað er að 80-90% af bílastæðunum sé fyrir viðskiptavinum, hin stæðin eru ætluð

² Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 2.

starfsmönnum og til annarrar notkunar. Hvatt er til að nýta samgöngustefnu fyrir starfsmenn á svæðinu.

Ekki er gerð sérstaklega grein fyrir aðkomu/umferð hópbifreiða í deiliskipulaginu, en fyrir er snúningstaður við Breiðholtsskóla sem heldur sér samkvæmt deiliskipulagi. Því er ekki gert ráð fyrir sleppistæðum (e. „pick-up / drop-off“).

3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða

Möguleiki er á að fækka bílastæðum með því að samnýta stæði, en það fer eftir landnotkun, fjölda fyrirtækja/stofnana og íbúða á eftirfarandi svæði. Bílastæðapörfin er ákvörðuð út frá mestu þörf yfir daginn (morgun, síðdeggi, nótt o.s.frv.). Við samnýtingu bílastæða er mikilvægt að bílastæði séu ekki frátekin (sérmerkt) fyrir ákveðin fyrirtæki, starfsmenn eða íbúðir. Þannig geta mismunandi notendur samnýtt bílastæði. Eftirfarandi tafla sýnir ákvörðun á hlutfalli bílastæða eftir tíma dags.

Tafla 8: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR	
Tímabil	Morgun	Síðdeggi	Kvöld	Síðdeggi	Kvöld
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverslanir	30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**	30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur	100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaðar/vörðuhús	100%	100%	5%	5%	0%
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús	30%	60%	90%	70%	100%
Bló / Menningarstarfsemi	15%	30%	90%	60%	100%
Ráðstefnusalir	100%	100%	5%	25%	5%
Skólar	100%	100%	0%	0%	0%
Spítali	100%	100%	10%	10%	10%
Íþróttavellir	30%	60%	90%	90%	90%

* Gera skal ráð fyrir hæmi nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúðarhúsnæði á svæði 1.

** Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hæmi nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.

Tafla 9: Útreikningar á mögulegri samnýtingu bílastæða við Arnarbakka.

		Svæði 1 - viðmið				
Tegund húsnæðis	Fjöldi stæða	Virkir dagar			Laugardagur	
		Morgun	Síðdeggi	Kvöld	Síðdeggi	Kvöld
Íbúðir	30	15	18	30	18	30
Íbúðir-Gestastæði	9	0	5	5	9	5
Samtals	39	458	23	35	27	35
Matvöruverslanir	5	2	5	2	5	1
Verslanir*	2	1	2	0	2	0
Veitingahús*	5	1	3	4	3	5
Samtals	12	3	9	6	10	5
Breiðholtsskóli	33	33	33	0	0	0
Samtals	33	33	33	0	0	0

* Forsendur gefnar; 1/2 stæða fyrir matvöruverslun, 1/3 fyrir verslun og 1/5 fyrir veitingahús.

Þörf fyrir fjölda bílastæða reiknaðist sem 51 samtals (bílastæði fyrir íbúðir og verslunarrými) í töflum 2 og 4 hér á undan, en með samnýtingu stæða er hægt að fækka bílastæðum í 45 (að undanskildum

stæðunum við Breiðholtsskóla 33 samtals), það er um 6 bílastæði. Í töflunni sést að mesta notkun verður á kvöldin fyrir íbúa og gesti en síðdegis fyrir verslanir og þjónustur. Samtals 78 bílastæði.

3.2 Deilibílar

Sem hluti af samgöngumati þarf að gera grein fyrir deilibílum og fjölda stæða fyrir þá. Uppbyggingaraðili / lóðarhafi semur við deilibílaþjónustu um nýtingu á deilibílastæðum. Deilibílastæði skal vera staðsett nálægt inngangi og aðgengilegt öllum, óháð því hvort fólk býr/starfar á viðkomandi svæði eða ekki. Það samræmist einnig stefnu í HverfisSKIPulagi Breiðholts þar sem gert er ráð fyrir deilibílastæðum miðsvæðis í Neðra Breiðholti. Arnarbakki er á svæði 1 og þar verða 65 námsmannaíbúðir og 25 íbúðir fyrir almenning. Ef uppbygging er fyrir fleiri en 100 íbúðir, gerir Reykjavíkurborg kröfu um að útvegað sé a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Hægt er að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir eitt stæði fyrir deilibíl. Við Arnarbakka er gert ráð fyrir 90 íbúðum í heild en þar sem Arnarbakki er í grennd við samgöngumiðstöð og á svæði 1 skal gera ráð fyrir amk. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu, en mælt er með að setja a.m.k. tvö deilibílastæð þar sem um 72% íbúðanna verða námsmannaíbúðir. Uppbyggingaraðili þarf hins vegar að gera samning við deilibílaþjónsutu ef þau stæði skyldu verða fjarlægð og engin kæmu í staðinn nálægt.

Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi fækkar um 4 stæði og verður því 41. Auk 33 stæða fyrir Breiðholtsskóla verður heildarfjöldi stæða 74.

3.3 Innleiðing samgöngustefnu

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Ef samgöngustefna leiðir til fækkunar bílastæða, þarf stefnan að vera hluti af ákvæðum skipulags. Við þróun á samgöngustefnu fyrir íbúðar- og skrifstofuhúsnæði er tekin ákvörðun um að innleiða eftirfarandi:

- *Veita aðgengi að deilibíl fyrir starfsmenn og íbúa.*
- *Krafa um að fyrirtæki á svæðinu bjóði upp á samgöngusamninga.*
- *Læst hjólageymsla með aðgengi að pumpu og verkfærum, bæði fyrir íbúa og starfsmenn*
- *Rafhjól í hjólageymslu til útleigu, íbúum og starfsmönnum að kostnaðarlausu.*
- *Leiðir gangandi og hjólandi að biðstöðvum almenningssamgangna góðar, fallegar og skjólríkar.*
- *Uppbyggingaraðilar ræða við Reykjavíkurborg um leiðir til að bæta aðgengi almenningssamganga við uppbyggingarreitinn.*

Hvatt er til að gerðir verði samgöngusamningar við starfsmenn þar sem stutt er í tíðar almenningssamgöngur í grenndinni. Nú þegar býðst starfsmönnum Reykjavíkurborgar og þar með Breiðholtsskóla að vera á samgöngusamning. Gert er ráð fyrir í útreikningum að 90% hjólastæða (20% fyrir atvinnustarfsemi) séu í læstri hjólageymslu, þar sem aðgengi verði að pumpu og verkfærum. Bent er á að skoða þann möguleika að staðsetja rafhjól í hjólageymslu fyrir íbúa sem og starfsmenn til útleigu. Einnig að komið verði upp aðstöðu til hleðslu rafhjóla í hjólageymslu. Þessir þættir geta stuðlað að aukinni notkun á vistvænum samgöngumátum og fækkun bílastæða.

Með innleiðingu á samgöngustefnu fækkar bílastæðum við verslunarrými og Breiðholtsskóla um 10% og lækkar heildarfjöldi stæða því í 70 stæði.

3.4 Nálægð við almenningssamgöngur

Tíðar almenningssamgöngur geta fækkað fjölda bílastæða á svæði 1 um 10%, ef aðgengi að biðstöðvum eru í hæfilegri fjarlægð þ.e. innan 400-600 m. Arnarbakki er staðsettur í innan við 500 m göngufjarlægð frá tveimur biðstöðvum (Stekkjarbakki og Arnarbakki) og með tíðum ferðum leiða en þar ganga leiðir 3, 4, 12, 17, 24. Ókostur er þó að sú leið af þessum sem er með mesta tíðni er leið 3 og hún gengur einungis í aðra áttina eftir Arnarbakka, og hún er eina leiðin sem er bein tenging við Háskóla Íslands. Um 600 – 800 m göngufjarlægð í Mjóddina, en þar fara leiðir 2, 3, 4, 11, 12, 17, 21, 24. Bein strætótenging frá Háskóla Íslands með leið 3 er því í yfir 600 m göngufjarlægð og upp brekku. Þetta er nokkuð góð nálægð við almenningssamgöngur, og þjónustan mun verða mjög góð með tilkomu Borgarlínu frá Mjódd upp í Efra Breiðholt í gegnum Neðra Breiðholt, þ.e. eftir Arnarbakka. Hér er þó lagt til að draga ekki úr bílastæðafjölda vegna þessa.

3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt

Bílastæði

Grunntala m.v. hámark í töflu 1 í reglum – íbúðir og gestir:	39
Grunntala m.v. viðmið í töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi:	12
Grunntala m.v. viðmið í töflu 2 í reglum – Breiðholtsskóli:	33
Samtals grunntölur:	84

Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	78
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	74
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	70

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir nýjar íbúðir, gesti og verslunarrými á reitnum verði 40. Með bílastæðum fyrir Breiðholtsskóla verður heildarfjöldi bílastæða því $40 + 30 = 70$. Þar af eru 2 stæði fyrir deilibíla. Til viðbótar skal uppfylla kröfur Byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða, þ.e. 5 við íbúðirnar, 2 við verslunarrými og 3 við Breiðholtsskóla. Við Breiðholtsskóla eru í dag 6 hleðslustæði fyrir rafbíla sem verða áfram.

Í heild verða því á svæðinu 68 venjuleg bílastæði, 10 stæði fyrir hreyfihamlaða, 6 hleðslustæði og 2 deilibílastæði. Samtals verða því 86 bílastæði. Í dag eru 39 stæði meðfram Arnarbakka við Breiðholtsskóla, þannig að til viðbótar við þau þarf því 47 stæði, til dæmis á bílastæðaplani uppi við nýju byggingarnar.

Athuga skal að til að tryggja samnýtingu þá ættu bílastæðin ekki að vera aðgreind fyrir íbúðir annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar. Forsendur fyrir þessum fjölda er samnýting, aðgengi að deilibílum og gerð samgöngustefnu. Tryggja þarf þessa þætti í skipulaginu og að þeim verði fylgt eftir, bæði við uppbyggingu og eftir að uppbyggingin verður tekin í notkun.

Hjólastæði

Fjöldi hjólastæða skv. töflu 1 í reglum – íbúðir og gestir: Lágmark 150, þar af 135 í læstri geymslu.
Fjöldi hjólastæða skv. töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi: Lágmark 34, þar af 7 í læstri geymslu.

Fjöldi hjólastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 214, þar af 169 í læstri geymslu ásamt 223 stæðum við Breiðholtsskóla. Samtals 437 hjólastæði.

4. Heimildaskrá

Breiðholtsskóli. (01. júlí 2020). Sótt frá Velkomin í Breiðholtsskóla:

<https://breidholtsskoli.is/skolinn/um-skolann/>

Mannvit. 2018. *Reglubundið mat á stöðu og þróun bílaumferðar og almenningssamgangna*. s.l. : Vegagerðin, 2018

Reykjavíkurborg. 2019. *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Reykjavík : Reykjavíkurborg, 2019.

Reykjavíkurborg. 2020. Borgarvefsjá. *Borgarvefsjá*. [Á neti] 1. júlí 2020.

<https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

SSH. 2015. *Höfuðborgarsvæðið 2040*. s.l. : Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH, 2015.

SSH og VSÓ. 2015. *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Umferðarspá*. s.l. : SSH, 2015.

SSH. 2018. *Svæðisskipulagið. Höfuðborgarsvæðið 2040. Tillaga að breytingu á svæðisskipulagi*. s.l. SSH, 2018.

VSÓ. 2006. *Nýtt umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins*. Reykjavík : Vegagerðin, 2006.

USK Skipulag

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 21. júní 2021 16:21
Til: USK Skipulag
Efni: arnarbakki

Góðan daginn

Ég var að kynna mér hverfisskipulagið og langar að tjá mig um fyrirhugaðar breytingar við Arnarbakka.

Byggingamagnið er ennþá glórulaust þótt að eitthvað hafi verið dregið úr því og byggingarnar falla illa að umhverfinu svo að hverfið verður forljótt ef af þessu verður.

Hef ekki hitt einn einasta nágranna sem kannast við að hafa beðið um gróðurhús og matjurtagarða sem eru fyrirhugaðir þarna

Bílastæði eru alltof fá nú þegar og viðbúið að íbúar þessara nýju bygginga muni þurfa að troða sér í yfirfull stæði blokkanna í næsta nágrenni.

Rask og ónæði á byggingatíma inn í miðju hverfi verður gríðarlegt og ég veit að margir sem hér búa hefðu ekki verið að kaupa sér húsnæði hér ef þeir hefðu vitað af þessum yfirvofandi voðaverkum.

Ég mótmæli þessu hverfisskipulagi harðlega og skora á ykkur að endurskoða þetta rugl

Guðmundur Svafarsson

[REDACTED]



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 18.08.2021

Efni: Umsögn Veitna vegna breytingu á deiliskipulagi Bakkahverfis í Breiðholti

Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulag Bakkahverfi í Breiðholti. Deiliskipulagsbreytingin felst í heimild til niðurrífi á núverandi verslunar og þjónustuhúsnæði í Arnarbakka 2-6, uppbyggingu námsmannaíbúða með verslunar- og þjónusturýmum að hluta til á 1. hæð auk íbúðarhúsnæðis á grænni þróunarlóð, gróðurhúss og endurbætur á grænu svæði.

Veitur hafa rýnt tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Hluti af dreifilögnum Veitna koma til með að lenda innan byggingarreita og lóða í nýju skipulagi. Veitur benda á að tryggja þarf nýja lagnaleið í Borgarlandi eða kvöð á þær lagnir sem lenda inná lóð. Einnig þarf að hanna nýtt dreifikerfi og skoða hvort styrkja þurfi stofnlagnir þar sem um talsverða uppbyggingu er að ræða.

Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tillit til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu og styrkingu lagna þar sem þess er þörf.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Reykjavík 7. október 2021 (HG1)

Varðar: Breiðholt I - Arnarbakki

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts I vegna Arnarbakka. Breytingin felst í heimild til niðurrifs á núverandi verslunar og þjónustuhúsnæði í Arnarbakka 2-6, uppbyggingu námsmannaíbúða með verslunar- og þjónusturýmum að hluta til á 1. hæð auk íbúðarhúsnæðis á grænni þróunarlóð, gróðurhúss og endurbætur á grænu svæði, samkvæmt uppdr. BASALT arkitekta ehf. dags. 9. júní 2021. Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 26. júní 2020 og samgöngumat Mannvits dagsett 9. júní 2021. Tillagan var auglýst frá 7. júlí 2021 til og með 31. ágúst 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Guðmundur Svafarsson dags. 21. júní 2021, Veitur dags. 18. ágúst 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. september 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Guðmundur Svafarsson dags. 21. júní 2021,
2. Veitur dags. 18. ágúst 2021

-
1. Guðmundur Svafarsson dags. 21. júní 2021:

Guðmundur segir: „Byggingamagnið er ennþá glórulaust þótt að eitthvað hafi verið dregið úr því og byggingarnar falla illa að umhverfinu svo að hverfið verður forljótt ef af þessu verður. Hef ekki hitt einn einasta nágranna sem kannast við að hafa beðið um gróðurhús og matjurtagarða sem eru fyrirhugaðir þarna.“ Guðmundur segir einnig bílastæði alltof fá nú þegar og viðbúið að íbúar þessara nýju bygginga muni nota bílastæði blokkanna í næsta nágrenni. Einnig hefur hann áhyggjur af raski og ónæði á byggingatíma inn í miðju hverfi. Guðmundur mótmælir skipulaginu og skorar á borgina að endurskoða það.

2. Veitur:

Veitur segja hluta af dreifilögnum Veitna komi til með að lenda innan byggingarreita og lóða í nýju skipulagi. Veitur benda á að tryggja þarf nýja lagnaleið í Borgarlandi eða kvöð á þær lagnir sem lenda inná lóð. Einnig þarf að hanna nýtt dreifikerfi og skoða hvort styrkja þurfi stofnlagnir þar sem um talsverða uppbyggingu er að ræða. Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagnir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tilliti til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum. Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu og styrkingu lagna þar sem þess er þörf.



SVAR:

Gildandi aðalskipulag heimilar almennt byggingu tveggja íbúðahæða ofan á lágar byggingar á verslunar og þjónustulóðum í borginni. Svo á einnig við um byggingar á Arnarbakka 2, 4 og 6 sem eru verslunar og þjónustubyggingar sem byggðar voru síðast á sjöunda og í byrjun áttunda áratugar síðustu aldar. Byggingarnar hafa á undanförunum misserum látið á sjá sem var til þess að borgin festi kaup á byggingunum árið 2018 með það fyrir augum að þróa svæðið fyrir íbúabyggð, í samræmi við heimild í aðalskipulagi. Ásamt því að stuðla að áframhaldandi verslun og þjónustu og gera gagngerar endurbætur á svæðinu.

Mikil vinna var lögð í útfærslu deiliskipulagsins þannig að byggingarnar sem eftir stæðu myndu falla vel inn í byggðamynstur núverandi blokkabyggðar, sem er hverfisvernduð, mynda torg og skjólrík svæði til útiveru án þess að ganga um of á græna miðju hverfisins. Gert var ráð fyrir gróðurhúsi og matjurtagörðum í samræmi við stefnu í aðalskipulagi og hverfisskipulagi. Verður núverandi malbikað svæði að hluta til á bak við matvöruverslun breytt í grænt svæði fyrir matjurtargarða sem ekki er að sjá að séu neikvæð skipti.

Gert er ráð fyrir íbúðum fyrir stúdenta í byggingunum næst torginu og ofan á verslunar og þjónusturýmum. Engar stúdentaíbúðir eru í Breiðholti fyrir og mun bygging þeirra auka á fjölbreytileika húsnæðis í hverfinu. Gert var samgöngumat í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í bílastæðamálum sem birtast í reglum um fjölda bíla og hjólastæða. Lagt er upp með samnýtingu bílastæða verslunar, þjónustu og íbúða á lóðum Arnarbakka 2, 4, 6 og 10 og er þá tækifæri til að fækka bílastæðum miðað við ef ekki væri um samnýtingu að ræða. Bílastæði innan lóða núverandi fjölbýlishúsa eru í samræmi við bílastæðakröfur þess tíma þegar viðkomandi hús voru byggð og eru óviðkomandi deiliskipulaginu.

Ekki er hægt að komast hjá því að alltaf er eitthvað rask á byggingartíma. Byggingar sem eru orðnar yfir 50 ára gamlar þurfa oft á verulegu viðhaldi að halda sem einnig veldur raski í nágrenni. Það er trú borgaryfirvalda að eftir framkvæmd í samræmi við deiliskipulag, verði verslunar og þjónustukjarninn og hans næsta umhverfi líflegri og snyrtilegri staður en hann er nú.

Vegna athugasemdar Veitna er lagt til að eftirfarandi texta verði bætt inn í greinargerð: „7.18. Veitur og lagnir. Nýjir byggingareitir kalla á tilfærslu lagna og veitukerfa. Mikilvægt er að samráð sé haft við Veitur ohf. um framkvæmdina. Sett verður kvöð um legu lagna sem lenda innan lóða. Bent er á að etv. þurfi dælu í kjallara á lóð Arnarbakka 8, ef ekki næst sjálfrennsli.“

Lagðar eru til eftirfarandi breytingar frá áður auglýstri tillögu:

- Kafa 7.18 Veitur og lagnir bætt inn í greinargerð almennra skilmála.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillögunni verði breytt í samræmi við umsögn hér að ofan. Að öðru leyti verði tillagan óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ/verkefnastjóri