



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 8. maí 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Breiðholt I - breyting á deiliskipulagi - Arnarbakki 2-6, 8 og 10

Lögð fram umsókn Grímu arkitekta ehf., dags. 26. mars 2024, um breytingu á deiliskipulagi Breiðholt I vegna lóðanna nr. 2-6, 8 og 10 við Arnarbakka. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að koma fyrir leikskóla á jarðhæð húss á lóð nr. 4, stækka lóð og auka byggingarmagn. Færa íbúðarlóð nr. 6 innan svæðisins og breyta henni í lóð nr. 10. Lóð nr. 6 verður leikskólalóð og heimilt verður að reisa á henni útileikstofu. Stúdentaíbúðum í húsum nr. 2 og 4 og íbúðum í húsi nr. 10 (áður nr. 6) verður fjölgað og þakformum húsa nr. 2, 4 og 10 verður breytt. Sameiginleg lóð verður gerð fyrir bílastæði á svæðinu og fylgilóð verður gerð fyrir djúpgáma á svæðinu ásamt því að byggingarreitur verður gerður fyrir hjóla- og sorpgeymslur, samkvæmt deiliskipulags- og skuggvarpsupphdr. Tendru Arkitektur og Grímu arkitekta, dags. 26. mars 2024. Einnig er lagt fram samgöngumat Mannvits fyrir Arnarbakka, útgáfa 9, dags. 24. apríl 2024.

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

Vísað til borgarráðs.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Óskað er eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar Arnarbakki 2-10. Breytingar felast í fjölgun íbúða, færslu á byggingarreitum og heimild fyrir leikskóla á svæðinu. Markmiðið er að fækka bílastæðum til muna á fyrirhuguðum uppbyggingarreitum, stærri reitum sem smærri og einnig á blönduðum sem og þeim sem eru í í nágrenni við góðar almenningsamgöngur. Vandamálið er að nú eru engar góðar almenningsamgöngur og bið í borgarlínu jafnvel einhver ár. Samnýta á stæði eins og hægt er sem er ágætis mál ef þess er nokkur kostur. Flokkur fólksins tekur undir að bílastæði séu ekki merkt neinum nema auðvitað stæði fyrir hreyfihamlaða og fatlað fólk. Stæði eiga ekki að vera frátekin fyrir ákveðin fyrirtæki. Mikið er talað um almenningsamgöngur og nálægð við þær en aftur er minnst á hvað við búum við slakar almenningsamgöngur sem þjóna aðeins mjög þröngum hópi. Enn er með öllu óljóst hvernig borgarlína á eftir að virka og ganga í úthverfum Reykjavíkur. Flokkur fólksins getur ekki samþykkt að bílastæðum sé fækkað svo mikið sem til stendur fyrr en hægt sé að segja að við höfum fullnægjandi



Reykjavíkurborg

almenningsamgöngur. Bílum fer fjölgandi og áfram þarf að gera ráð fyrir bílum á götum og íbílasterðum bæði ofan jarðar og neðan.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnslu og gæða

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsupprættir Tendra arkitekta dags. 26. mars 2024, samgöngumat Mannvits fyrir Arnarbakka, útgáfa 9, dags. 24. apríl 2024.



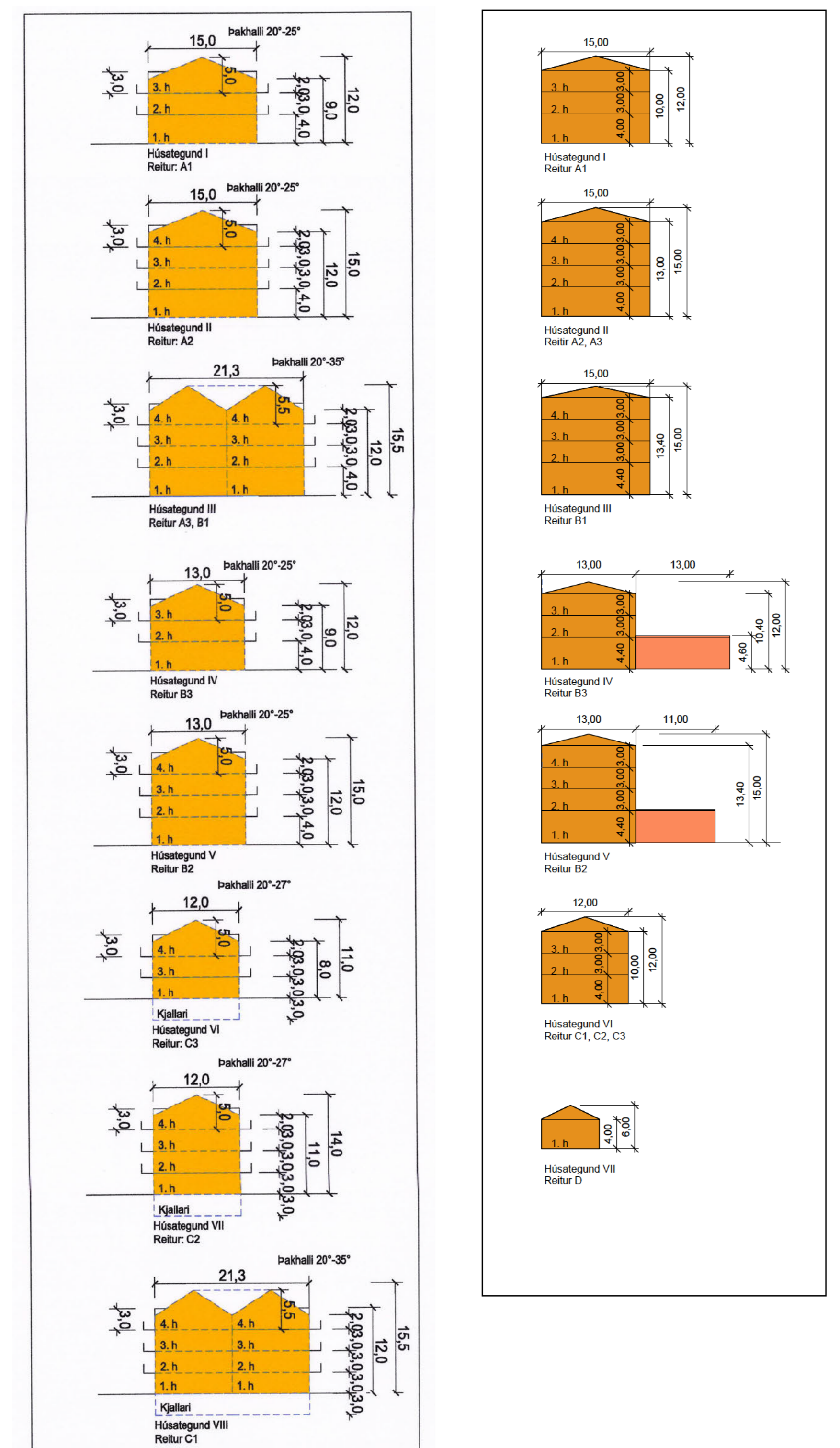
AdalSKIPULAG Reykjavíkur 2040
Samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 19. október 2021
og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022.



SKÝRINGAR:
- Skipulagsmörk
- Lötámörk
- Byggingarreiur íbúðir
- Byggingarreiur íbúðir með verslunþjónustu og reða leikskóla á jarðhæð
- Byggingarreiur, jarðhæð leikskóli
- Byggingarreiur, hjóla-/sorgþeymslur
- Múrarfrá nýrverandi bygginga
- Nýverandi byggingar
- Nýverandi hæðarlínur
- Bláplan og steði
- Góngustígur
- Almennasvæði
- Leikskólasvæði
- Sérhlotareitur
- Krufa um grænt yfirborð
- Endurgerð leikskóla og leikbændi staðsetning
- Nýverandi tré
- Ný tré, leikbændi staðsetning
- Bláplan byggingarlína
- Mærisvæða
- Gluggar í verslun sem ekki má byrgja
- Byggingarreiur
- Hæð
- Lötastærð
- Leiksvæði
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Hjólagæmsla
- Sorgþeymsla
- Inngangur - leikbændi staðsetning

HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 02.12.2021 OG BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 01.02.2022
1 : 1000

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI
1 : 1000



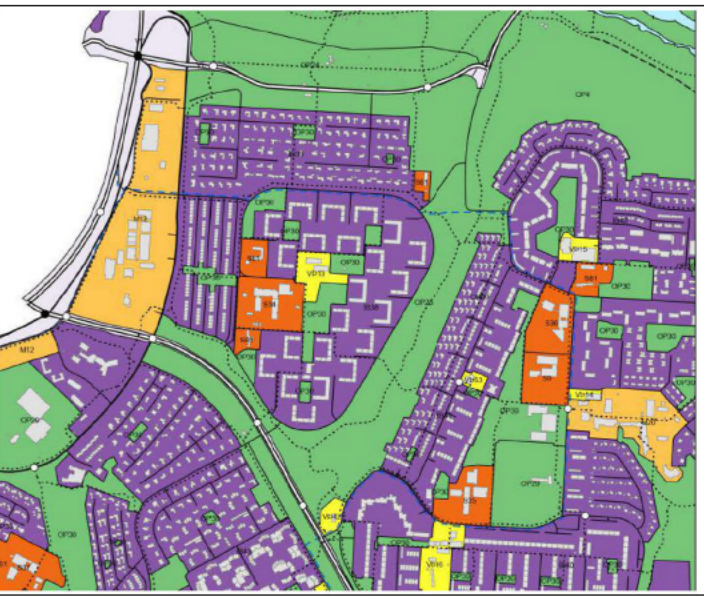
GREINARGERÐ

8 SKÝRSLAUMAL
8.1 Arnarbakki 2
8.1.1 Húsaþerð og notkun
8.1.2 Húsaþerð og notkun
8.1.3 Húsaþerð og notkun
8.1.4 Billa- og hjólastæði
8.1.5 Húsaþerð og notkun
8.1.6 Skólakennsla
8.2 Arnarbakki 4
8.2.1 Húsaþerð og notkun
8.2.2 Húsaþerð og notkun
8.2.3 Akkomur og aðgengi
8.2.4 Billa- og hjólastæði
8.2.5 Löt
8.2.6 Skólakennsla
8.3 Arnarbakki 6
8.3.1 Húsaþerð og notkun
8.3.2 Húsaþerð og notkun
8.3.3 Akkomur og aðgengi
8.3.4 Billa- og hjólastæði
8.3.5 Löt
8.3.6 Skólakennsla
8.4 Arnarbakki 10
8.4.1 Húsaþerð og notkun
8.4.2 Húsaþerð og notkun
8.4.3 Akkomur og aðgengi
8.4.4 Billa- og hjólastæði
8.4.5 Löt
8.4.6 Skólakennsla

8.1 Arnarbakki 2
8.1.1 Húsaþerð og notkun
Húsaþerð er fjölbýlishús fyrir námsmannabúðir á einni löt með verslun- og þjónustu- eða sameiginlegum rýmum á 1. hæð. Heimild er til rektors verslunar og þjónustu á löðinni í samræmi við heimildir landhófnokun hverfisgjarna verslunar og þjónustuvæðis í aðalskipulagi. Gestisfarsemi er ekki heimild. Heimild er að rífa nýverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lötámörk breytast og verður stóru löt skipt upp í tvær löt. Það sem lendir utan löða samanstæð borgarinnar í möðu hverfi. Arnarbakki 2 mun hysa verslun og rýms komar þjónusta á 1. hæð og námsmannabúðir á eftir hæðum. Ekki verður kjalari undir byggingunum. Byggingarnar eru á 3-4 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 70 námsmannabúðum á löðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsbúða og þriggja herbergja fjölbýlishúsa. Gert er ráð í stigangum, leikbændi staðsetning innganga er sýnd á uppdrætti. Lötavalið megar fara 1,6 m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhúsur eins og gluggafangar sem felur í sér útdrogn má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir inngangi má fara 1,2m út fyrir byggingareit.
8.2.1 Húsaþerð og þök
Heimild er til byggingar 3-4 hæða með mænis-valmabaki, sjá stefnu mænis og hæð á grunnmyndum og sniði.
8.1.4 Billa- og hjólastæði
Gert er ráð fyrir sameiginlegri hjólagæmslu fyrir hús nr. 2 og 4. Sérstakar byggingarreiur eru fyrir læstar hjólagæmslur á löt nr. 2 (ef þær eru ekki innan byggingarinnar). Skammtíma hjólastæði í gríndum nálægt inngöngu í verslun og þjónusturými.
8.1.6 Skólakennsla
8.1.6.1 Skólakennsla
8.1.6.2 Skólakennsla
8.1.6.3 Skólakennsla
8.1.6.4 Skólakennsla
8.1.6.5 Skólakennsla
8.1.6.6 Skólakennsla
8.2 Arnarbakki 4
8.2.1 Húsaþerð og notkun
Húsaþerð er fjölbýlishús fyrir námsmannabúðir á einni löt með leikskóla og þjónusturýmum á 1. hæð. Heimild er til rektors verslunar og þjónustu á löðinni í samræmi við heimildir landhófnokun hverfisgjarna verslunar og þjónustuvæðis í aðalskipulagi. Gestisfarsemi er ekki heimild. Heimild er að rífa nýverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lötámörk breytast og verður stóru löt skipt upp í tvær löt. Það sem lendir utan löða samanstæð borgarinnar í möðu hverfi. Arnarbakki 4 mun hysa leikskóla og þjónustu á 1. hæð ásamt námsmannabúðum á eftir hæðum. Ekki verður kjalari undir byggingunum. Stafrú hlið bygginganna er á 3-4 hæðum, en til austurs gengur leikskólinn út fyrir hliðar íbúðarhluta og myndar einnar hæðar byggingu. Heimild er fyrir þakvolum ofan á einnar hæðar byggingarhlutanum. Gert er ráð fyrir samtals 70 námsmannabúðum á löðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsbúða og þriggja herbergja fjölbýlishúsa. Gert er ráð 1-2 stigangum, leikbændi staðsetning innganga í iðubúðarlöð og leikskóla er sýnd á uppdrætti. Lötavalið megar fara 1,6 m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhúsur eins og gluggafangar sem felur í sér útdrogn má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir inngangi má fara 1,2m yfir byggingareit.
8.2.2 Húsaþerð og þök
Heimild er til byggingar 3-4 hæða með mænis-valmabaki, sjá stefnu mænis og hæð á grunnmyndum og sniði. Til austurs vö 3-4 hæða byggingarhlutanum er heimild til byggingar einnar hæðar með flötu þaki og vegjum/handriðum umhverfis þakflötum. Sjá hæðir á sniði.
8.2.3 Akkomur og aðgengi
Aðalíngangur í búið eru frá torgi á borgarinnar vestan við byggingu. Aðalíngangur í leikskóla eru frá góngustigum norðan/sunnan við byggingu og frá torgi. Aðkoma gangandi er um nýverandi stigakerfi. Aðkoma akandi á bílastæði er nýverandi aðkoma frá Arnarbakka.
8.2.4 Billa- og hjólastæði
Gert er ráð fyrir sameiginlegri hjólagæmslu fyrir hús nr. 2 og 4. Sérstakar byggingarreiur eru fyrir læstar hjólagæmslur á löt nr. 2 (ef þær eru ekki innan byggingarinnar). Skammtíma hjólastæði í gríndum nálægt inngöngu í verslun og þjónusturými.
8.2.5 Löt
Sameiginleg garður fyrir íbúðir er austan við búðabyggingu, sunnan við einnar hæðar leikskólahlutanum. Ekki er heimilad að gríða þennan hluta löðar af með gróingum eða garðveggjum. Nota skal gróður til afmörkunar löðar ef vilji er til þess. Austan og suðanastan við leikskólan er leikskólahluti, sem er skipt í tvö hluta vegna góngustigs sem tengir skólakennslu og leikskóla. Heimild er að gríða leikskólahlutanum.
8.2.6 Skólakennsla
8.2.6.1 Skólakennsla
8.2.6.2 Skólakennsla
8.2.6.3 Skólakennsla
8.2.6.4 Skólakennsla
8.2.6.5 Skólakennsla
8.2.6.6 Skólakennsla
8.3 Arnarbakki 6
8.3.1 Húsaþerð og notkun
Húsaþerð er útkennslustofa sem tilheyrir leikskóla á löt nr. 4. Byggingin skal vera hönnuð í samræmi við byggingu á löt nr. 4. Hún skal vera leikþing og gegnast að hluta, á 1 hæð og með mænisbaki. Einstaka minniháttar byggingarhúsur eins og gluggafangar sem felur í sér útdrogn má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir inngangi má fara 1,2m yfir byggingareit.
8.3.2 Húsaþerð og þök
Heimild er til byggingar 1 hæðar hús með mænisbaki, sjá stefnu mænis á grunnmyndum og sniði. Ekki er heimild til byggingar kvista. Heimild er að byggja milliott á allt að 50% gólfтары.
8.3.3 Akkomur og aðgengi
Aðalíngangur er frá góngustigi norðan við byggingu. Aðkoma gangandi er um nýverandi stigakerfi. Aðkoma akandi á bílastæði er nýverandi aðkoma frá Arnarbakka.
8.3.4 Billa- og hjólastæði
Gert er ráð fyrir sameiginlegri hjólagæmslu fyrir verslun og þjónusturými.
8.3.5 Löt
Lötinn myndar leikskólahlutanum ásamt löt nr. 4. Þrátt fyrir að löðum séu aðskildar með góngustig og gróingum skal hönnun þeirra myndast samræmda heild.
8.3.6 Skólakennsla
8.3.6.1 Skólakennsla
8.3.6.2 Skólakennsla
8.3.6.3 Skólakennsla
8.3.6.4 Skólakennsla
8.3.6.5 Skólakennsla
8.3.6.6 Skólakennsla
8.4 Arnarbakki 10
8.4.1 Húsaþerð og notkun
Húsaþerð er fjölbýlishús fyrir námsmannabúðir á einni löt með leikskóla og þjónusturýmum á 1. hæð. Heimild er til rektors verslunar og þjónustu á löðinni í samræmi við heimildir landhófnokun hverfisgjarna verslunar og þjónustuvæðis í aðalskipulagi. Gestisfarsemi er ekki heimild. Heimild er að rífa nýverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lötámörk breytast og verður stóru löt skipt upp í tvær löt. Það sem lendir utan löða samanstæð borgarinnar í möðu hverfi. Arnarbakki 10 mun hysa leikskóla og þjónustu á 1. hæð ásamt námsmannabúðum á eftir hæðum. Ekki verður kjalari undir byggingunum. Stafrú hlið bygginganna er á 3-4 hæðum, en til austurs gengur leikskólinn út fyrir hliðar íbúðarhluta og myndar einnar hæðar byggingu. Heimild er fyrir þakvolum ofan á einnar hæðar byggingarhlutanum. Gert er ráð fyrir samtals 70 námsmannabúðum á löðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsbúða og þriggja herbergja fjölbýlishúsa. Gert er ráð 1-2 stigangum, leikbændi staðsetning innganga í iðubúðarlöð og leikskóla er sýnd á uppdrætti. Lötavalið megar fara 1,6 m út fyrir byggingareit. Einstaka minniháttar byggingarhúsur eins og gluggafangar sem felur í sér útdrogn má fara 50 cm út fyrir byggingareit. Skýgni yfir inngangi má fara 1,2m yfir byggingareit.

Table with columns: Retur, Lötastærð (m²), Húsgæðnotkun, Hæðarþéttleiki, Leikbændi íbúðarþéttleiki, Byggingarmagn íbúðar rými (m³), Byggingarmagn verslun/þjónusta sameiginleg rými A rými (m³), Byggingarmagn spjaltari, Byggingarmagn A rými (m²), Byggingarmagn B rými (m²), Nýtingarhlutf. A+B rými, Nýtingarhlutf. alls.

Deliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við skvæði 1, mgr. 43, gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
þann _____ og í
_____ þann _____.
Tilgangur var auglýst frá _____
með athugasemdashætti til _____
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Samþykkt í borgarsjórn Reykjavíkur 19. október 2021
og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

SKUGGAVARP SKV. TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



21. MARS KL. 9:00



21. MARS KL. 13:00



21. MARS KL. 17:00



21. JÚNÍ KL. 9.00



21. JÚNÍ KL. 13.30



21. JÚNÍ KL. 17.00



SKUGGAVARP SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 02.12.2021 OG BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 01.02.2022



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

TENDRA
Arkitektur

Laugaveg 178 105 FKA
IS-663 2363 www.tendra.is

Stofa: 5955555555

Netfang: info@tendra.is

Netfang: skjalabrot@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Netfang: rekningur@tendra.is

Gríma arkitektar

Laugaveg 178 105 FKA
IS-663 2363 www.grima.is

Stofa: 5955555555

Netfang: info@grima.is

Netfang: skjalabrot@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Netfang: rekningur@grima.is

Arnabakki

Stofa: 5955555555

Netfang: info@arnabakki.is

Netfang: skjalabrot@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

2022-05-23

A S 002

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is

Netfang: rekningur@arnabakki.is



MANNVIT



Reykjavíkurborg

SAMGÖNGUMAT FYRIR ARNARBAKKA

SAMGÖNGUMAT SAMKVÆMT BÍLA- OG
HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVÍKURBORGAR

GREINARGERÐ

SKJALANÚMÉR: 1280213-000-CRP-0001						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 9.00						
9.00	24.04.2024	IFC	KH	ÓK		Reykjavíkurborg
8.00	25.3.2024	IFC	KH	ÓK		Reykjavíkurborg
7.00	22.3.2024	IFC	KH	ÓK		Reykjavíkurborg
6.00	28.2.2024	IFC	KH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
5.00	15.02.2024	IFC	KH	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	11
3.0 Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða.....	11
3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða.....	13
3.2 Deilibílar.....	14
3.3 Innleiðing samgöngustefnu	14
3.4 Nálægð við almenningssamgöngur	15
3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt	16
4. Heimildaskrá.....	17

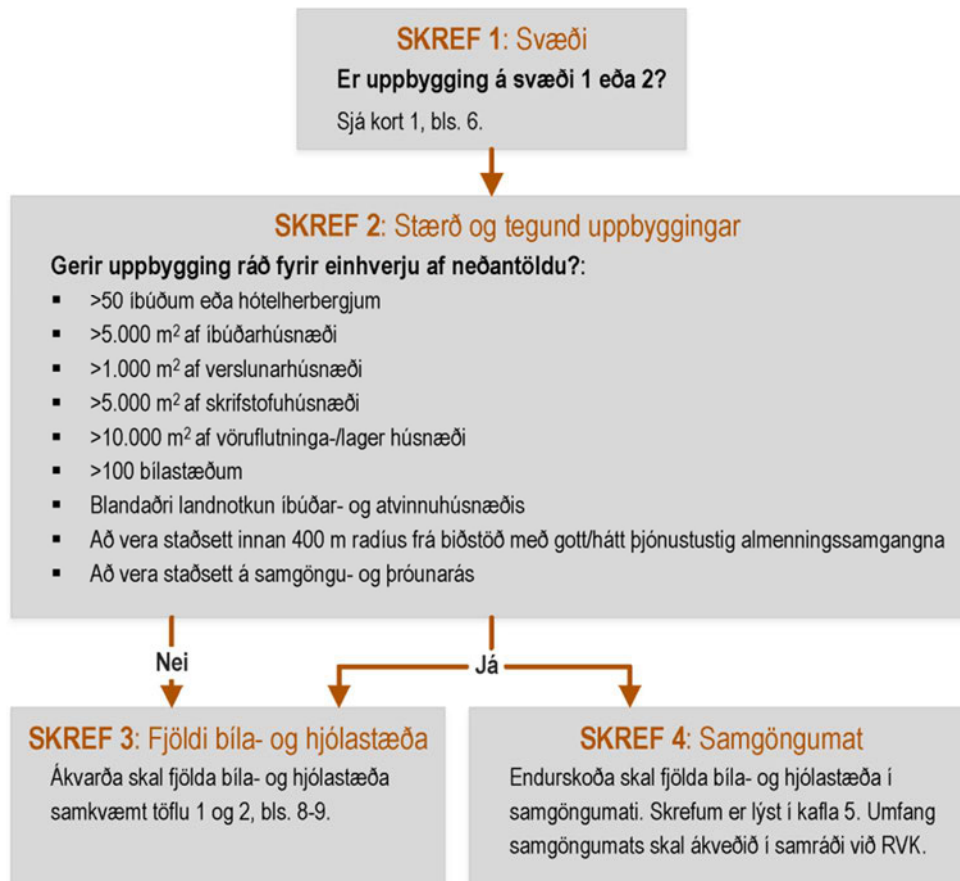
1. Inngangur

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 uppfærðar voru árið 2024 (Reykjavíkurborg, 2024), 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 almenningsamgöngur.*

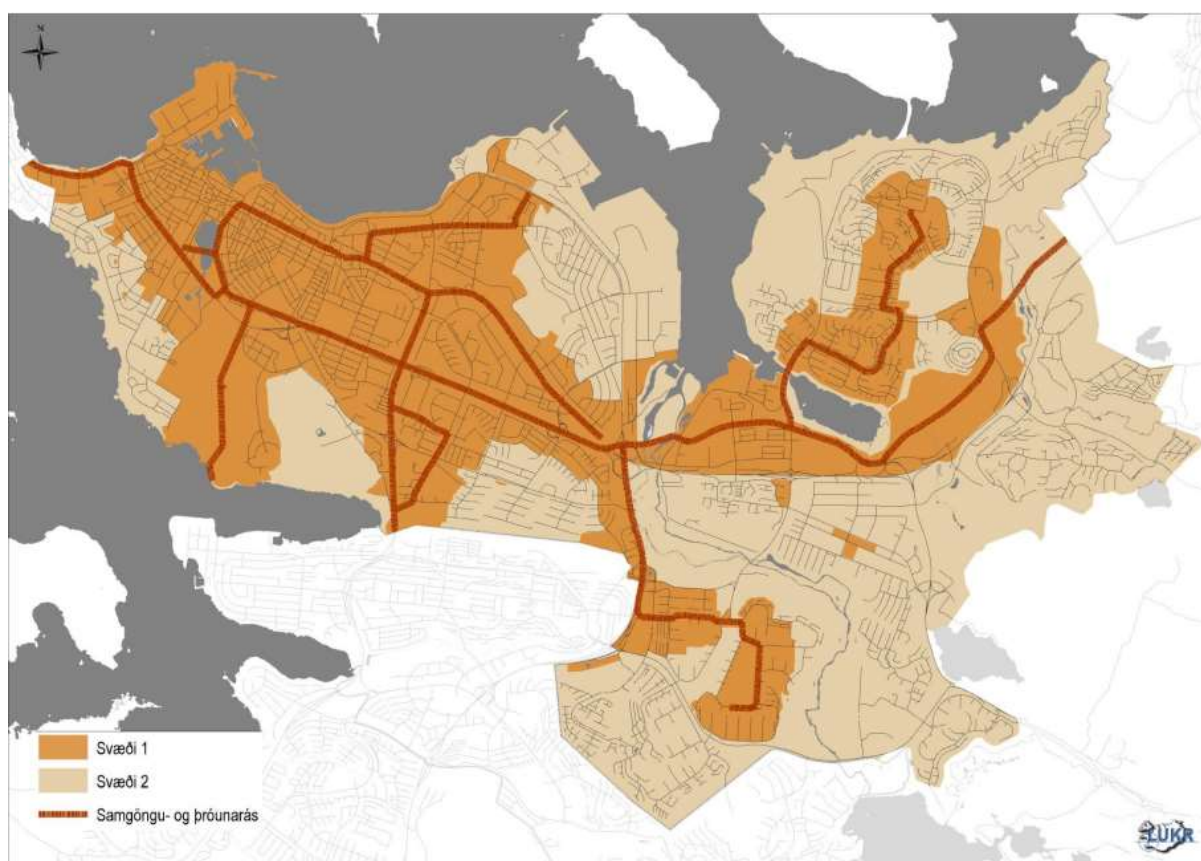
Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



MYND 1: Leiðbeiningar um ákvörðun á fjölda bíla- og hjólastæða (Reykjavíkurborg, 2024)

Deiliskipulagið fyrir Arnarbakka flokkast undir svæði 1, miðsvæðis/blönduð byggð og svæði á samgöngu- og þróunarásum 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 almenningsamgöngur með gott/hátt þjónustustigi** (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 almenningsamgöngum 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



Mynd 2: Afmörkun svæða 1 og 2. (Reykjavíkurborg, 2020)

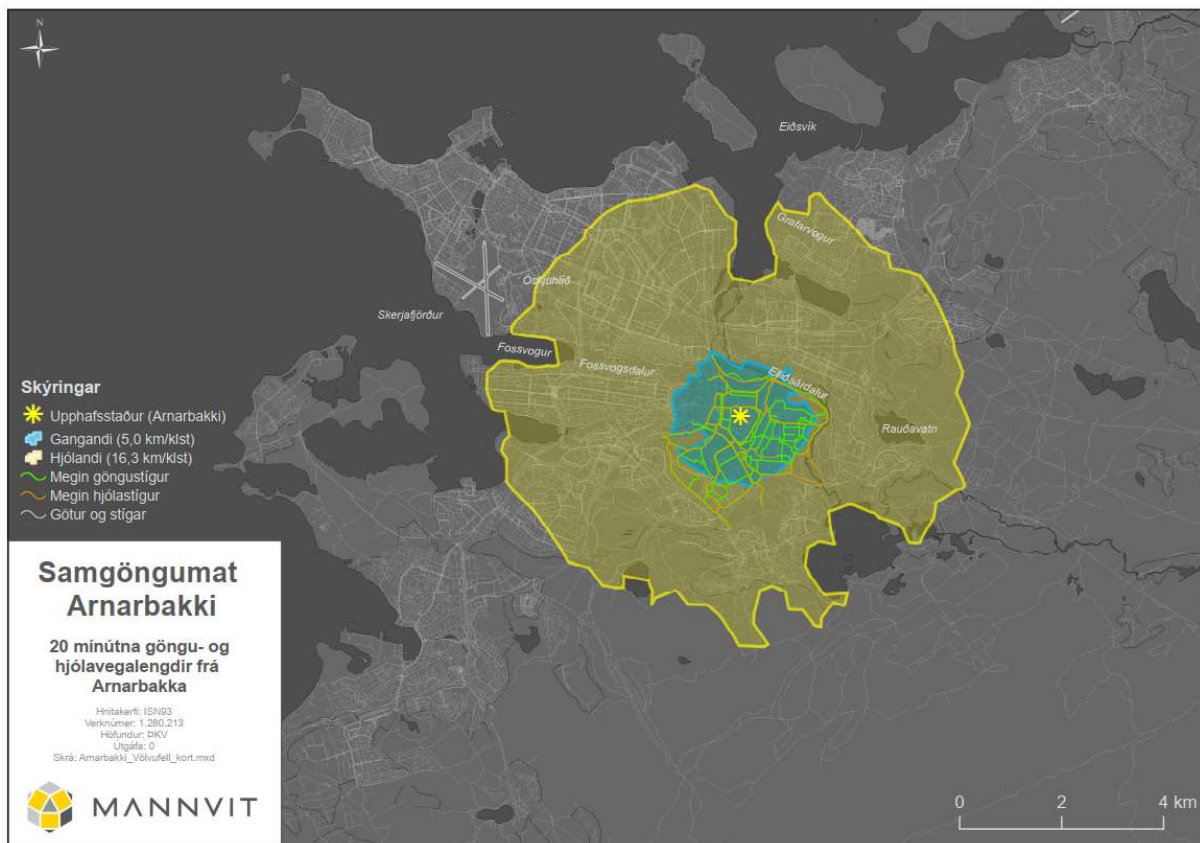
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging)

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 almenningsamgöngum 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 3 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 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.

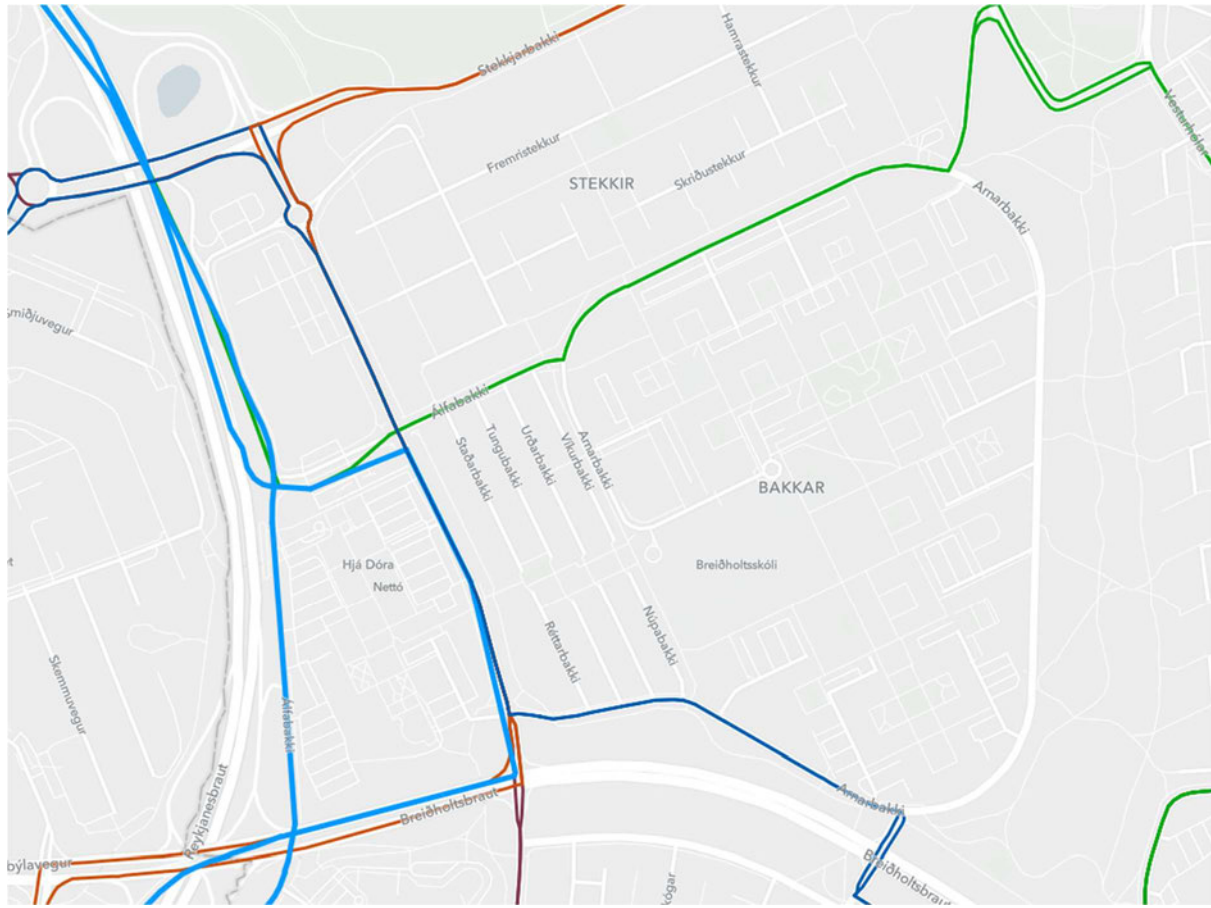


Mynd 3: 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Arnarbakka (Upphafsstaður).

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 almenningsamgöngum og þjónustustigi

Nýtt leiðakerfi fyrir 2034 er sýnt á mynd 4. Frá Arnarbakka sést að stutt er í mismunandi strætóleiðir sem fara víðsvegar um höfuðborgarsvæðið. Einnig er Mjóddin í göngufjarlægð frá reitnum þar sem bæði eru stoppistöðvar og verslun og þjónusta.



- C Grandi - Breiðholt
- G Rvk.flugv. - Háholt Hfj.
- H Seltjarnarnes - Breiðholt
- L Ásgarður - Spöngin
- O Hlemmur - Vatnsendi

Mynd 4: Nýtt leiðanet 2034 í kringum Arnarbakka

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningsamgöngum eru góðar með fáum þverunum yfir götur. Núverandi stígar tengjast vel við almenningsamgöngurnar 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 almenningsamgöngur*.



Mynd 5: Stígar frá Arnarbakka (Reykjavíkurborg, 2024)

Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi

Með breyttu hverfisskipulagi, þá má gera ráð fyrir að aðstæður fyrir gangandi og hjólandi muni batna. Á mynd 3 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, eins og sést á mynd 5 hér að ofan, og hátt þjónustustig almenningsgangna. Samkvæmt samgöngumati, kafla 3.5, er ráðlagt að setja að lágmarki 476 hjólastæði sem talið er að bæti aðstæður hjólandi.

Lýsing á svæði og stefnu í HverfisSKIPULAGI

Samkvæmt deiluskipulagsbreytingum þá er fyrirhugað að vera með íbúðir, leikskóla, 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 5: Svæðið með núverandi og fyrirhugaðri þjónustu og starfsemi. Mynd úr HverfisSKIPULAGI Breiðholts.

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

Núverandi umferð

Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit eru frá gatnamótum Stekkjarbakka/Álfabakka. Sólarhringsumferð á Álfabakka, austan Stekkjarbakka er 6.255 þúsund bílar (HVDU) og lækkar niður í 3.571 bíla á sólarhring við gatnamótin við Arnarbakka (Reykjavíkurborg, 2024). Aðkoma að svæðinu er góð, áfram verður hægt að keyra snúningssvæðið við Breiðholtsskóla ef snúa þarf við ef umferð um svæðið er mikil eða að nýta sem sleppisvæði. Sólarhringsumferð um Arnarbakka til suðurs er 1786 bílar.



Mynd 6: Samgöngur um svæðið. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

Mynd 6 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 um göngustíg í gegnum mitt raðhúsahverfið (sjá mynd 7). Aðgengi virkra samgöngumáta til og frá Arnarbakka er gott og þjónustustig almenningssamgangna er gott, en stoppstöðvarnar Leirubakki, Dvergabakki, Eyjabakki, Stekkjarbakki og Mjóddin eru í um 10 mínútna göngufjarlægð. Einnig er gert ráð fyrir tveimur stöðum fyrir deilibíla (sjá mynd 8 bleikir hringir). Þar sem gert er ráð fyrir 70 stúdentaíbúðum en fáum stæðum sem mun fylgja þeim, gætu deilibílar komið að góðum notum fyrir nemendur ef skjóttast þarf lengri ferðir og þá kæmu þeir í staðinn fyrir að eiga eigin bíl.



Mynd 7: Stígur til og frá Arnarbakka og Mjódd.



Mynd 8: Orka og auðlindir á svæðinu.

Umferðasköpun

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Arnarbakka er gert ráð fyrir 70 stúdentaíbúðum sem skiptast u.þ.b. 50/50 í stúdíóíbúðir og þriggja herbergja íbúðir. Einnig er gert ráð fyrir 29 venjulegum íbúðum (fermetrafjöldi er frá 36,2-82,3 m²), 1140 m² leikskóla og um 900 m² í verslun og þjónustu. Til að áætla umferðarsköpun á svæðinu er notast við ferðamyndunarjöfnu frá VSÓ (VSÓ, 2006) en hún gefur bílferðir sem myndast í reitnum miðað við óbreyttar ferðavenjur:

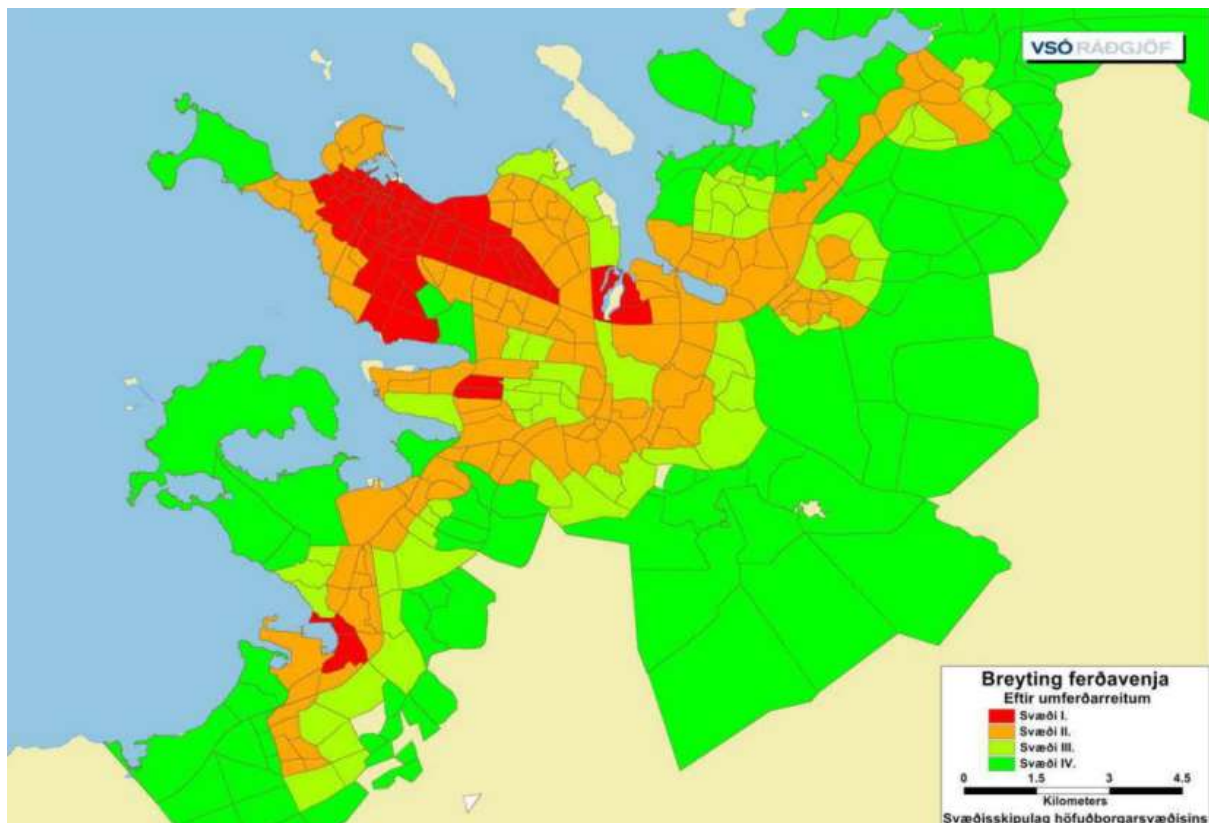
*Jafna 1 ferðir = 1,85*íbúar + 0,14*m² verslun og skrifstofur + 0,04*m² annað atvinnuhúsnæði.*

Höfuðborgarsvæðinu hefur verið skipt upp í fjögur svæði, sjá töflu 1 skv. markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 sem koma einnig fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

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%

Það eru hlutfallslega mestir möguleikar til að fækka ferðum á svæði I, því næst á 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 9: Höfuðborgarsvæðinu skipt í fjögur svæði eftir möguleikum til breytinga á ferðavenjum. (SSH, o.fl., 2015).

Árið 2022 var hlutfall bílferða 72%, hjólríða 5%, gangandi 15%, almenningsamgöngur 5% og annað 3% (Stjórnarráð Íslands, 2023). Með því að fækka bílferðum um 15% (það er svæði II) þá mun bílferðum fækka niður í 57% allra ferða og skv. markmiði svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um að almenningsamgöngur verði 12% fyrir 2040 þá verður hlutfall gangandi og hjólandi 31%.

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

	Íbúar	Verslun/þjónusta	Leikskóli	Samtals
Byggingarmagn*	174	390 m ²	1140 m ²	
Fjöldi bílferða skv. ferðamyndunarjöfnu	644	109	91	844
Fjöldi bílferða með 15% fækkun	547	93	78	718
Óbreyttar ferðavenjur	Íbúar	Verslun/þjónusta	Leikskóli	Samtals
Fjöldi bílferða	644	109	91	844
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	44	7	6	57
Gangandi (einstaklingar)	122	21	17	160
Hjól (einstaklingar)	44	7	6	57
Breyttar ferðavenjur	Íbúar	Verslun/þjónusta	Leikskóli	Samtals
Fjöldi bílferða	547	93	78	718
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	104	18	15	137
Gangandi og hjólandi (einstaklingar)	218	37	31	286

*Áætlaður fjöldi íbúa er 174 manns (1 fyrir stúdíóíbúðir og 2,5 fyrir aðrar íbúðir).

Núverandi umferð er um 3.571 bílar á sólarhring á Álfabakka við gatnamótin við Arnarbakka, í báðar áttir. Með nýju deiliskipulagi og breyttum ferðavenjum eru áætlaðar sólahringsferðir um 5000 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: Breyting á ferðamyndun með nýju skipulagi.

	Ein átt	Báðar áttir
Núverandi bílaumferð	1786	3571
Bílaumferð frá verslun og leikskóla	170	341
Bílaumferð frá íbúðasvæði	547	1094
Samtals	2503	5006

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 reglum, sjá samsvarandi kafla 3.1 til 3.4 hér á eftir.

Í miðborginni og á lykilorunarsvæðum 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	
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	0,2	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,4	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili ³	Míða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal mæla 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		
1 herb. íbúð	37	7	259	0%	0,25	0,75	2	5	2	14
2 herb. íbúð	53	8	424	0%	0,5	0,75	4	6	2	16
3 herb. íbúð	75	8	600	0%	0,75	1	6	8	2	16
4+ herb. íbúð	83	7	581	0%	0,75	1	5	7	2	14
Samtals		30	1.864	0%			17	27		60
Námsmannaíbúðir										
Einstaklingarherbergi	0	0	0	0%	0	0,2	0	0	1	0
Stúdíó/paraíbúð	38	34	1.292	34%	0	0,2	0	6,8	2	68
3 herb.	71	36	2.556	66%	0	0,2	0	7,2	2	72
Samtals		70	3.848	100%			0	14		140
		Fjöldi íbúða	Stæði á íbúð	Samtals						
Gestastæði		100	0,1	10						

Samkvæmt deiliskipulagi Arnarbakka er gert ráð fyrir 70 stúdentabúðum sem skiptast líklega jafnt í stúdíóíbúðir og þriggja herbergja íbúðir. Stúdentabúðirnar eru í göngufjarlægð frá strætóbiðstöðvum með tíðum ferðum, eins og kemur fram í kafla 3.4. Gert ráð fyrir 29 íbúðum með fermetraffjölda frá 36,2-82,3 m² fyrir almenning (skv. Græna plani Reykjavíkurborgar). Deiliskipulagið er á svæði 1 (á samgöngu- og þróunarás). Fjöldi bílastæða er 17 bílastæði fyrir almennu íbúðirnar og 10 gestastæði fyrir almennu og námsmannaíbúðirnar. Viðmið bílastæðafjölda fyrir námsmannaíbúðirnar eru 0 stæði. Þar sem helmingur af námsmannaíbúðunum eru 3 herbergja er líklegt að þar verði barnafjölskyldur sem eru líklegri til að vera á bíl. Einnig þar sem námsmannaíbúðirnar eru ekki á háskólasvæðinu og skipulagið er í jaðri svæðis 1 er hér því mælt með að fylgja hámarki bílastæða fyrir

¹ Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 1.

námsmannaíbúðirnar. Fjöldi bílastæða fyrir námsmannaíbúðirnar eru því 14 stæði. Grunntala fyrir fjölda bílastæða er 17+10+14= 41 stæði.

Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir.

Fjöldi hjólastæða skal vera 200 að lágmarki. Af þessum 200 hjólastæðum þurfa 90% að vera í læstri geymslu (180 hjólastæði) og 10% staðsett í grennd við innganga sem skammtíastæði fyrir gesti (20 hjólastæði). Ráðlagt er að hámarks fjarlægð í skammtímahjólastæðin séu 100 m frá inngöngum.

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

Tafla 6: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi²

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 100m ²	1 á 100m ²	1 á 75m ²	0,2 – 0,6 á 100m ² A
	Vörugeymsla	1 á 1500m ²	1 á 360m 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 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
	Veitingastaður	1 á 100m ²	1 á 650m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Arnarbakka 2 er gert ráð fyrir rúmum 700 m² fyrir verslun og þjónustu. Fyrir Arnarbakka 4 er gert ráð fyrir um 220 m² fyrir verslun og þjónustu. Verslun og þjónusta hefur ekki verið nánar skilgreind en gert er ráð fyrir því að einungis hluti af þessum m² þurfi á bílastæðum að halda. Hér var því gert ráð fyrir tæpum 400 m² við útreikning á fjölda bílastæða fyrir verslun og þjónustu og því dreift jafnt á milli matvöruverslunar, smærri verslunar og veitingahúss (sjá töflu 7). Gert er ráð fyrir um 1140 m² leikskóla á lóð 4 og er fjöldi stæða áætlaður í 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 Arnarbakki	Stærð m ²	Bílastæði		Bílastæði		Stærð m ² / herb.	Bílastæði svæði 1 Viðmið	Hjólastæði Lágmark	Hjólastæði * Lágmark	Hjólastæði Lágmark	Hjólastæði Lágmark	
		svæði 1 Viðmið	Hámark	svæði 1 Viðmið	Hámark							
Verslun	Matvöruverslun	1 á 100 m ²	1 á 65 m ²	0,010	0,015	130	1		0,025	130	3	
	Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200 m ²	1 á 100 m ²	0,005	0,010	130	1	2-3 á 100 m ²	0,025	130	3	
	Veitingastaður	1 á 100 m ²	1 á 650 m ²	0,010	0,002	130	1	2-3 á 100 m ²	0,025	130	3	
Hótel	Gististarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0,100	0,300	0	0	1-2 á 100 m ²	0,01	0	0	
Leikskóli	Starfsmenn + sleppistæði					1.140	13	0,4 á starfsmann	0,4	25	25	
								20 stæði per 100 nemendur	20	100	20	
Breiðholtsskóli*	Starfsmenn + sleppistæði					65	33	30-60 á 100 nemendur	0,45	495	223	
Samtals											48	278

* Starfsmenn Breiðholtsskóla eru 65 og forsendur eru 0,5 stæði á starfsmann sem viðmið. * Gert er ráð fyrir 100 barna leikskóla með 25 starfsmenn. Fyrir leikskólann er metið að það þurfi 0,5 stæði per starfsmann sem viðmið.

² Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, hluti af töflu 2.

Grunntala fyrir fjölda bílastæða fyrir verslunarrými við Arnarbakka er því **16 stæði** og **33 fyrir Breiðholtsskóla**. Þessi tala er svo lækkuð með kafla 3.1 hér á eftir.

Fyrir atvinnustarfsemi þarf um það bil 9 hjólastæði, 45 fyrir leikskólann og 223 við Breiðholtsskóla. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða fyrir verslunarrými séu í læstu rými (2 hjólastæði) og að 80% stæða (7 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 viðskiptavini, hin stæðin eru ætluð starfsmönnum og til annarrar notkunar. Hvatt er til að nýta samgöngustefnu fyrir starfsmenn á svæðinu.

EKKI er gerð sérstaklega grein fyrir aðkomu/umferð hópþifreiða 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, síðdegi, 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 bílastæði³

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR	
	Tímabil	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverstanir	30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**	30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur	100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaðurförvöruhús	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 íbúamúsnæði 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.

³ Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 3.

Tafla 9: Útreikningar á mögulegri samnýtingu bílastæða við Arnarbakka.

Tegund húsnæðis	Fjöldi stæða	Svæði 1 - viðmið				
		Virkir dagar			Laugardagur	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	31	16	19	31	19	31
Íbúðir-Gestastæði	10	0	5	5	10	5
Matvöruverslanir	1	0	1	1	1	0
Verslanir	1	0	1	0	1	0
Veitingahús	1	0	1	1	1	1
Leikskóli	13	13	13	0	0	0
Breiðholtsskóli	33	33	33	0	0	0
Samtals	90	61	72	38	31	37

Þörf fyrir fjölda bílastæða reiknaðist sem 90 samtals í töflum 5 og 7 hér á undan. Af þessum 90 bílastæðum eru 33 bílastæði sem eru í dag við Breiðholtsskóla sem hægt er að samnýta með íbúðunum og atvinnustarfseminni.

Með samnýtingu er hægt að fækka bílastæðum úr 90 stæði í 72. Fjöldi bílastæða lækkar því úr 90 í 72, það er um 18 bílastæði. Í töflunni sést að mesta notkun verður síðdegis á svæðinu. Samtals 72 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. Hér er þó lagt til með að draga ekki úr bílastæðafjölda vegna deilibíla þar sem uppbyggingaraðilinn leggur ekki upp með að vera með deilibíla.

Hins vegar er hægt að skoða það seinna meir og væri þá hægt að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir eitt stæði fyrir deilibíl.

Bílastæðum fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi fækkar því ekki í þessum lið.

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 almenningsamgangna góðar, fallegar og skjólríkar.
- Uppbyggingaraðilar ræða við Reykjavíkurborg um leiðir til að bæta aðgengi almenningsamganga við uppbyggingarreitinn.

Ekki er tilefni til þess að fækka stæðum vegna samgöngustefnu fyrir þetta skipulag þar sem uppbyggingaraðilinn er ekki sérstaklega að óska eftir því eða ætlar að fara í að stuðla að því. Því er ekki gerð krafa um það hér.

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 (Stekkjarkakki og Arnarbakki) og með tíðum ferðum leiða en þar ganga leiðir 3, 4, 12, 17, 24. Hafa má þó í huga 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 5 í reglum – íbúðir og gestir:	41
Grunntala m.v. viðmið í töflu 7 í reglum – atvinnustarfsemi:	3
Grunntala m.v. viðmið í töflu 7 í reglum – leikskóli:	13
<u>Grunntala m.v. viðmið í töflu 7 í reglum – Breiðholtsskóli:</u>	<u>33</u>
Samtals grunntölur:	90
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	72

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir nýjar íbúðir, gesti, leikskóla og verslunarrými á reitnum verði 39. Með bílastæðum fyrir Breiðholtsskóla verður heildarfjöldi bílastæða því $39+33=72$. Við Breiðholtsskóla eru í dag 6 hleðslustæði fyrir rafbíla sem verða áfram.

Í heild verða því á svæðinu 72 venjuleg bílastæði og 6 hleðslustæði. Samtals verða því 78 bílastæði. Í dag eru 39 stæði meðfram Arnarbakka við Breiðholtsskóla, þannig til viðbótar við þau þarf því 39 stæði, til dæmis á bílastæðaplani uppi við nýju byggingarnar. Uppfylla þarf kröfu Byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða sem eru 5 stæði miðað við 78 bílastæði, gert er ráð fyrir að stæðin fyrir hreyfihamlaða sé hluti af þessu 78 bílastæðum.

Athuga skal að til að tryggja samnýtingu þá geta bílastæðin ekki verið aðgreind fyrir íbúðir annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar. Tryggja þarf þetta í skipulaginu og að því verði fylgt eftir, bæði við uppbyggingu og eftir að uppbyggingin verður tekin í notkun.

Hjólastæði

Fjöldi hjólastæða skv. töflu 5 í reglum – íbúðir og gestir: Lágmark 200, þar af 180 í læstri geymslu.

Fjöldi hjólastæða skv. töflu 7 í reglum – atvinnustarfsemi: Lágmark 55, þar af 11 í læstri geymslu.

Fjöldi hjólastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 255, þar af 191 í læstri geymslu ásamt 223 stæðum við Breiðholtsskóla. Samtals 478 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 almenningsamgangna*. s.l. : Vegagerðin, 2018

Reykjavíkurborg. 2020. Borgarvefsjá. *Borgarvefsjá*. [Á neti] 1. júlí 2020.
<https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

Reykjavíkurborg. 2024. Borgarvefsjá. *Borgarvefsjá*. [Á neti] 6. febrúar 2024.
<https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

Reykjavíkurborg. 2024 (b). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Reykjavík : Reykjavíkurborg, 2024.

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.

Stjórnarráð Íslands. 2023. *Ferðavenjukönnun 2022: Höfuðborgarsvæðið*

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