



Reykjavík, 2. júní 2024
USK23120184

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs frá 28. júní 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Breiðholt III, Fell - Breyting á deiliskipulagi – Völvufell

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts III, Fells vegna Völvufells (Þróunarreit nr. 84 AR2040). Í breytingunni sem lögð er til felst heildarendurskoðun á svæðinu, til að koma á móts við breyttar áherslur. Almennum íbúðum í raðhúsum og fjölbýlishúsi er fjölgað, námsmannaíbúðir fjarlægðar, leikskólalóð stækkuð, lóðarmörkum breytt og skipulagsmörkum þróunarsvæðisins eru uppfærð til samræmis við Þróunarreit HverfisSKIPulags, samkvæmt uppdráttum Krads, dags. 14. mars 2024. Einnig er lagt fram leiðrétt samgöngumat Mannvits fyrir Völvufell, útgáfa 5, dags. 4. apríl 2024. Tillagan var auglýst frá 25. apríl 2024 til og með 11. júní 2024. Eftirtaldir sendu umsögn: Íbúaráð Breiðholts, dags. 13. júní 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. júní 2024.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar leggja fram svohljóðandi bókun:

Við gerð HverfisSKIPulags kom í ljós að áhugi væri á stærri íbúðum í Fellahverfi, nefnt var að fólk með stækkandi fjölskyldur þurfa að flytja úr hverfinu ef vilji eða þörf er til að stækka við sig eða breyta um íbúðaform innan hverfis. Þessi tillaga mætir því. Reynt var að halda í stúdentaíbúðir á þessum reit en áhugi uppbyggingaraðila var ekki fyrir hendi.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks taka undir það sjónarmið íbúaráðs Breiðholts að æskilegt hefði verið að ná samningum um uppbyggingu stúdentaíbúða á svæðinu. Mikilvægt verði að nýta skipulag Völvufells til að tryggja æskilega félagslega blöndun í hverfinu.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:



Það er miður að fjarlægja eigi allar námsmannaíbúðir á þessum stað. Ekki náðist samkomulag við félagin sem standa að námsmönnum um byggingu námsmannaíbúða þarna. Námsmannaíbúðir eru hluti af góðri blöndun að mati Flokks fólksins. Það eru miklir kostir að hafa íbúðir fyrir námsmenn helst sem víðast. Með slíkum íbúðum verða auðvitað að fylgja bílastæði. Rök námsmanna félaganna tveggja voru þau að betra sé að byggja nær skólunum.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

fylgiskjöl: Breyting á deiliskipulagi Breiðholts III, Fells vegna Völvufells (Þróunarreitur nr. 84 AR2040). Í breytingunni sem lögð er til felst heildarendurskoðun á svæðinu, til að koma á mótis við breyttar áherslur. Almennum íbúðum í raðhúsum og fjölbýlishúsi er fjölgað, námsmannaíbúðir fjarlægðar, leikskólalóð stækkuð, lóðarmörkum breytt og skipulagsmörkum þróunarsvæðisins eru uppfærð til samræmis við Þróunarreit Hverfisskipulags, samkvæmt uppdráttum Krads, dags. 14. mars 2024. Einnig er lagt fram leiðrétt samgöngumat Mannvits fyrir Völvufell, útgáfa 5, dags. 4. apríl 2024. Tillagan var auglýst frá 25. apríl 2024 til og með 11. júní 2024. Eftirtaldir sendu umsögn: Íbúaráð Breiðholts, dags. 13. júní 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. júní 2024.



Deiliskipulag samþykkt 2. desember 2021 1:1000



Deiliskipulagsbreyting Völvufell 1:1000



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

- SKÝRINGAR:**
- Almörkun deiliskipulagssvæðis
 - Lóðarmörk
 - Eldri lóðarmörk
 - Núverandi hæðarlínur
 - Núverandi byggingar
 - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur Leikskóla
 - Pakgarður
 - Kvóð um garðsvæði
 - Byggingar sem heimilt er að fjarlægja
 - Kvóð um lagnir á lóð
 - Kvóð um gönguleið
 - Megin gönguleið
 - ⊙ Hæðir húsa / kjallari og ris
 - ⊙ Fjöldi bílastæða
 - ⊙ Lóðarstærð
 - K: Hæðarkóti
 - ▶ Mögulegir inngangar (ekki bindandi)

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. og í _____ þann _____ 20. Tillagan var auglýst frá _____ 20. með athugasemdafresti til _____ 20. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20.

KRADS

Skólavörðustíg 16, 2.hæð, 101 Reykjavík
 kt. 420519-0600
 sími: 534 03 20
 email: krads@krads.is
 www.krads.is

Kristján Eggertsson / arkitekt FAÍ / tlf. 150873-5769 / kristjan@krads.is / sími: 664 03 20
 Kristján Örn Kjartansson / arkitekt FAÍ / tlf. 040176-4979 / kristjan@krads.is / sími: 664 03 22

Völvufell Þróunarreitur Deiliskipulagsbreyting - USK23120184

Deiliskipulagsuppráttur

Dagsetning: 14.03.2024	Mælikvarði: 1:1000 / 1:500	Bláðstærð: A1
Númer: 1	Teiknað af: KK/BDB	Yfirfarið: KK





MANNVIT



Reykjavíkurborg

SAMGÖNGUMAT FYRIR VÖLVUFELL

SAMGÖNGUMAT SAMKVÆMT BÍLA- OG
HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVÍKURBORGAR

GREINARGERÐ

SKJALANÚMÉR: 1280213-000-CRP-0002						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 5.00						
5.00	04.04.2024	IFC	KH	ÓK		Reykjavíkurborg
4.00	27.02.2024	IFC	KH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
3.00	09.06.2021	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
2.00	10.03.2021	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
1.00	28.08.2020	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	10
3.0 Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða.....	10
3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða.....	14
3.2 Deilibílar.....	16
3.3 Innleiðing samgöngustefnu	16
3.4 Nálægð við almenningssamgöngur	17
3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt	17
3.5.1 Völvufell 47-51:.....	17
3.5.2 Völvufell og Yrsufell raðhús og fjölbýlishús í raðhúsastíl:.....	17
3.5.3 Völvufell leikskóli:	17
3.5.4 Eddufell:	17
3.5.5 Drafnarfell:	18
3.5.6 Heildarfjöldi bílastæða samantekt.....	18
3.5.7 Hjólastæði	18
4. Heimildaskrá.....	20

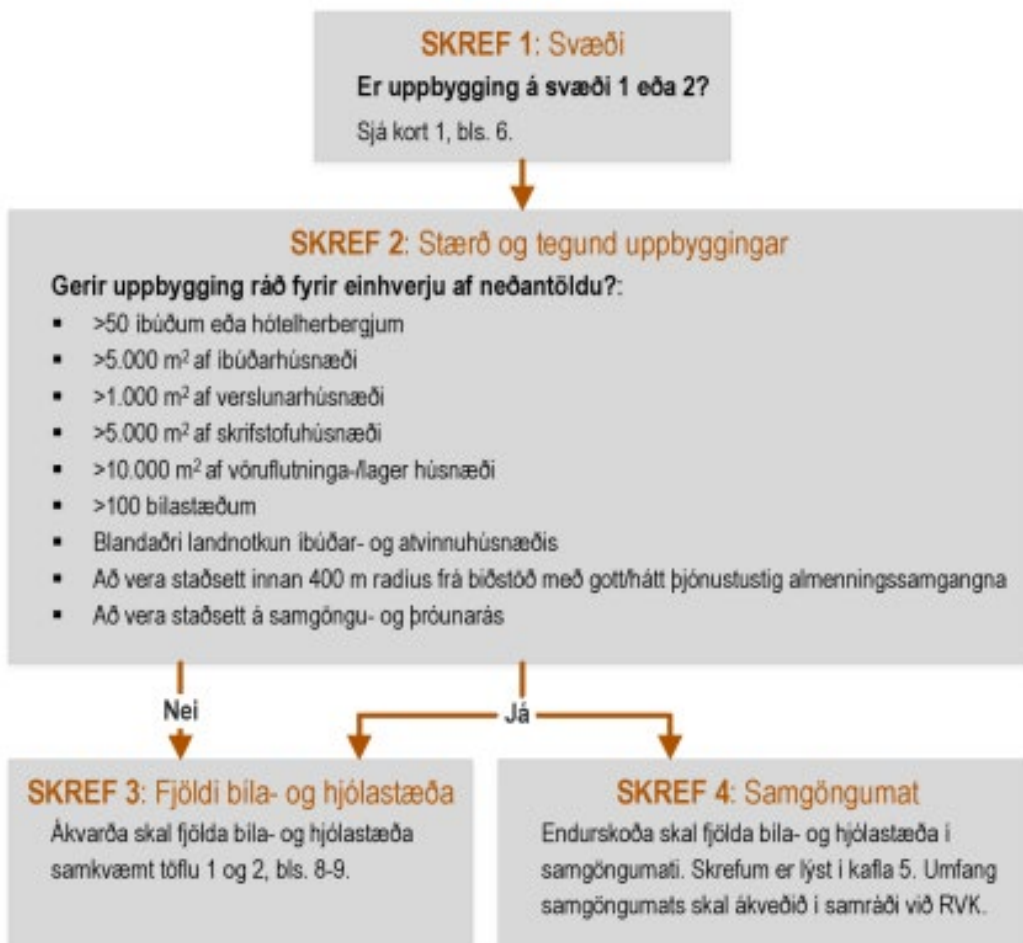
1. Inngangur

Samgöngumat þetta er gert fyrir deiliskipulagsbreytingu sem nú er unnið að fyrir Völvufell 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 almenningsamgöngur.*

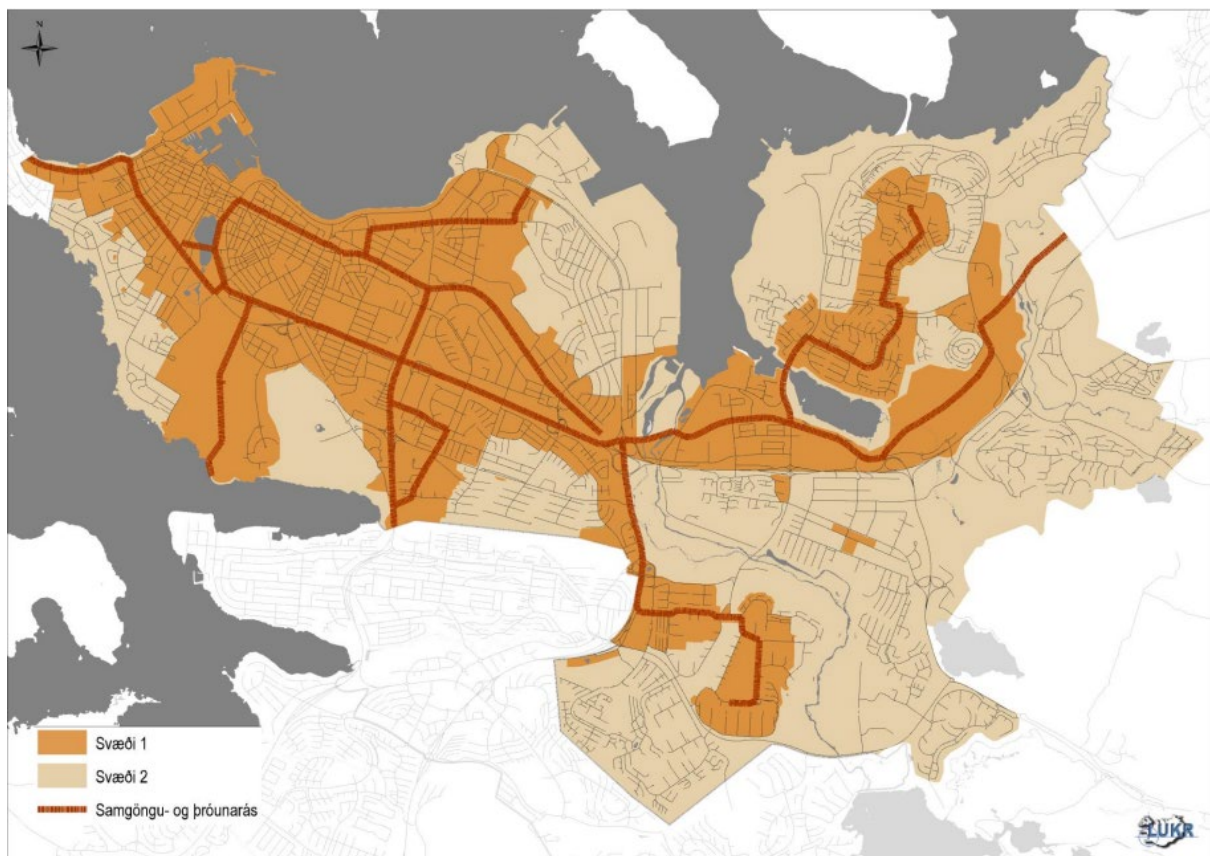
Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



MYND 1: Leiðbeiningar um ákvörðun á fjölda bíla- og hjólastæða (Reykjavíkurborg, 2019)

Deiliskipulagið fyrir Völvufell flokkast undir svæði 1, miðsvæðis/blönduð byggð og svæði á samgöngu- og þróunarsvæðum 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 þjónustustig** (k. 5.4 í reglum Reykjavíkurborgar)
5. **Stærri uppbygging** (k. 5.5 í reglum Reykjavíkurborgar)
 - Göngu- og hjóla kort frá uppbyggingu
 - Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningsamgöngum 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 2: Afmörkun svæða 1 og 2. (Reykjavíkurborg, 2020)

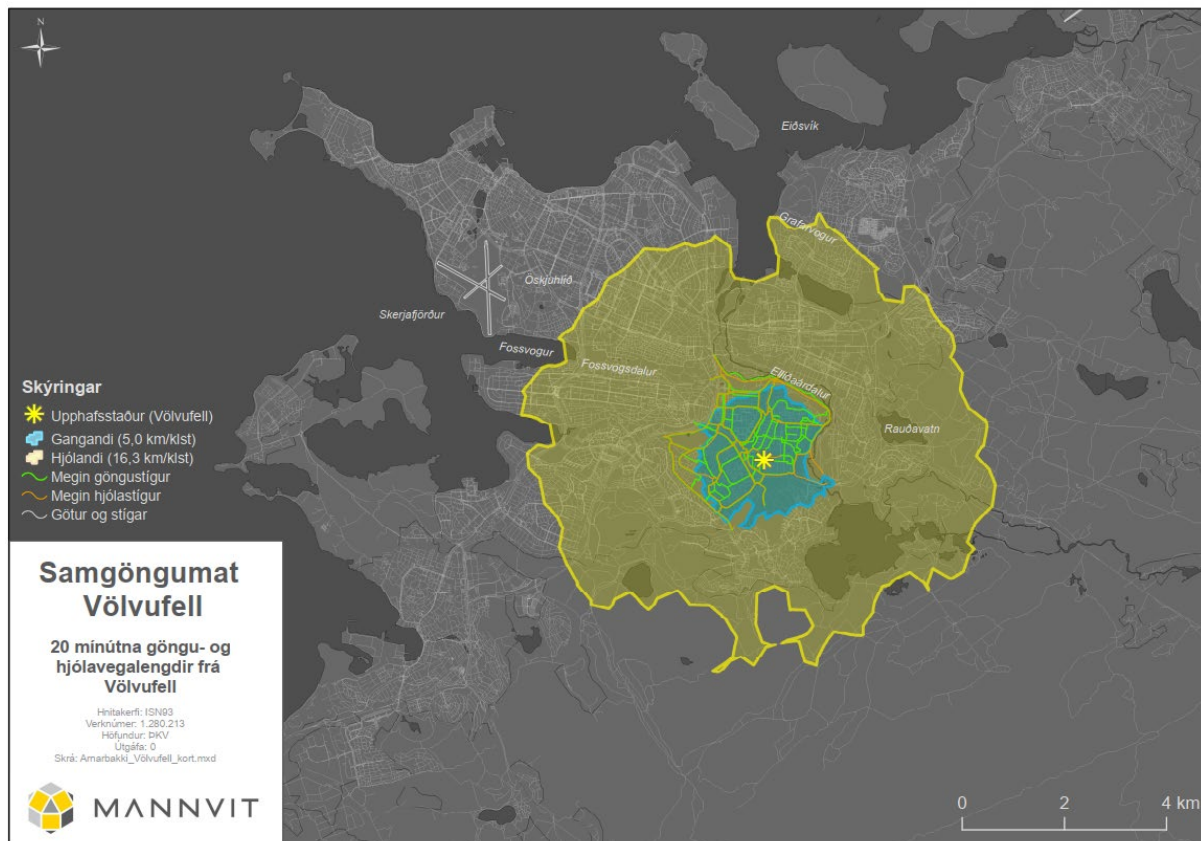
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging)

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 þjónustustig
- Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi
- Lýsing á svæði og stefnu í Hverfissskipulagi
- Umferðarsköpun: Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit, óháð ferðamáta, að aðliggjandi gatnakerfi

Hjólakort

Mynd 3 sýnir 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Völvufelli. Á 20 mínútum er hægt að ganga í Mjódd og að Elliðaárdalnum frá reitnum, en gert er ráð fyrir 5 km/klst gönguhraða eða meðalhraða gangandi. Ýmsa þjónustu er að finna í Mjódd sem og aðra þjónustu sem áætluð er á reitnum. Kortið sýnir einnig 20 mínútna svæði fyrir hjólandi en miðað er við 16 km/klst hjólahraða sem er meðalhraði í Kaupmannahöfn. Miðað við 20 mínútna hjólavegalengd þá er hægt að hjóla í Hamraborg, að Kringlunni og í Grafarvog. Einnig má sjá að þetta gæti tengst vel við Græna trefilinn í framtíðinni, sem er hugmynd að ca. 50 km löngum stíg sem myndi tengja sveitarfélögin saman í grennd við Heiðmörk. Þegar komið er framhjá Fossvogsdal er lítið um upphækkanir, þ.e. fremur flatt er í átt að miðbænum.



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

Kortið sýnir einnig núverandi stíga og fyrirhugaða stíga sem myndast við uppbyggingu á svæðinu. Stígarnir munu tengjast vel við stofnstígakerfið í Elliðaárdal.

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustíg

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum eru góðar með fáum þverunum yfir götur. Núverandi stígar tengjast vel við almenningssamgöngur í kring og stutt er í þjónustuna, sjá mynd 4. Þjónustustigið er gott og tengir leiðirnar við skiptistöðina í Mjódd. Það er greiður aðgangur að vistvænum samgöngumátum, sem getur leitt til fækkunar á bílastæðum eins og kemur fram í kafla 3.4 *Nálægð við almenningssamgöngur.*



Mynd 4: Stígar frá Völvufelli að stoppistöðvum Strætó (Reykjavíkurborg, 2024)

Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi

Með nýju hverfisskipulagi má gera ráð fyrir að aðstæður fyrir gangandi og hjólandi muni batna, en þó er mikið af stígum í kringum svæðið í dag. Ekki er mikill hæðamunur á Völvufelli og nálægum stoppistöðvum og því eru finar aðstæður fyrir gangandi, hjólandi og aðra samgöngumáta (t.d. örflæði). Stutt er í ýmsa þjónustu eða innan við 10 mínútna fjarlægð í helstu þjónustu.

Lýsing á svæði

Svæðið er skilgreint sem þróunarreit nr.84 í aðalskipulagi, fyrir verslun og þjónustu (VP16) og íbúðabyggð (íb40). Innan hverfisskipulags Efra-Breiðholts er gert ráð fyrir að skipulagið verði felld inn í hverfisskipulagið að uppbyggingu lokinni og fái skilmálaeiningarnúmerið 6.3.29.

Gert er ráð fyrir að rífa niður byggingar á svæðinu og endurnýta aðrar. Samkvæmt deiliskipulagstillögu er ráðgert að byggja þrjár raðhúsalengjur með 24 íbúðum og eina fjölbýlishúsa/raðhúsalengju með 6-12 íbúðum við Völvufell. Við Völvufell 47-51 er gert ráð fyrir 20 íbúðum (2,3 og 4 herbergja) en í dag er þar atvinnustarfsemi á jarðhæð. Við Eddufell 2-4 er gert ráð fyrir 14 íbúðum (2, 3 og 4 herbergja) og við Drafnarfell 2-4 verði 5 íbúðir og Drafnarfell 14-18 verði 12 íbúðir (2,3 og 4 herbergja). Gert er ráð fyrir 10 deilda leikskóla ásamt fjölskyldumiðstöð barna.

Mynd 3 sýnir fyrirhugaða uppbyggingu í Efra-Breiðholti samkvæmt Hverfisskipulagi Breiðholts. Gert er ráð fyrir bættri þjónustu á svæðinu, sem getur aukið möguleika á vistvænum ferðamátum með styttri ferðum í þjónustu.



Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhófum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þetta byggð við Jórufell, Suðurfell, Hólagarð/Suðurhóla, miðsvæðis við Austurberg og Völvufell c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsupprátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Lóuhlaða, Eddufell og Austurberg. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Mynd 3: Uppbygging á svæðinu. Þjónusta og starfsemi. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

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

Núverandi umferð

Helsti umferðarstraumur inn í hverfið er áætlað að komi frá gatnamótum Breiðholtsbrautar og Suðurfells og þaðan aðkoma frá Völvufelli og/eða Yrsufelli. Sólarhingsumferð er 6.250 bílar við gatnamótin (Reykjavíkurborg, 2024). Fellaskóli er nálægt uppbyggingarsvæðinu en aðkoma að honum er hinum megin frá. Gera má ráð fyrir að bílaumferð muni aukast um svæðið. Áætla má að umferð verði mikil á morgnana og síðdegis á virkum dögum við leikskólann, sérstaklega á vetrartíma, þar sem áætlað er að verði 200 börn. En þétting byggðar í kringum svæðið er nokkuð mikil og því tilvalið að nýta virka samgöngumáta. Góðir stígar eru í kring og lítill hæðarmunur að næstu stoppistöð sem getur aukið notkun á vistvænum samgöngum með því að samþætta ýmsa samgöngumáta.

Gert er ráð fyrir þremur stöðvum með deilibilum í Efra Breiðholti (sjá mynd 5, bleikir hringir). Hjá Reykjavíkurborg er lögð áhersla á að minnka losun gróðurhúsalofttegunda af völdum samgangna og getur þetta stuðlað að minnkun á losun með færri ferðum einkabíla.



Samgöngur

Stefnan er að gera Austurberg, Norðurfell og Suðurhóla, frá Fellaskóla að Hólabrekkuskóla, að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi miðsvæðis. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjamastöð almenningssamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar. Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt og Seljahverfi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.



Mynd 4: Samgöngur á svæðinu. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.



Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis við hverfistorg við Austurberg, auk núverandi grenndarstöðva við Hólagarð (Suðurhóla), Orrahóla, Suðurfell og Vesturberg. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu. Taka skal tillit til stofnagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsupprætti.



Mynd 5: Orka og auðlindir á svæðinu. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

Umferðasköpun

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir 14.080 m² viðbótar byggingarmagni, 2.800 m² leikskóla og 11.280 m² íbúðabyggingar. Umferð frá viðbótarbyggingarmagni er metin og bætt við núverandi umferð. En í dag eru tveir leikskólar á svæðinu sem verða sameinaðir ásamt leikskólanum Ösp. Umferðin frá þeim er því metin og dregin frá núverandi umferð.

Til að áætla umferðasköpun á svæðinu er notast við ferðamyndunarjöfnu frá VSÓ (VSÓ, 2006) en hún gefur bílferðir sem myndast í reitnum:

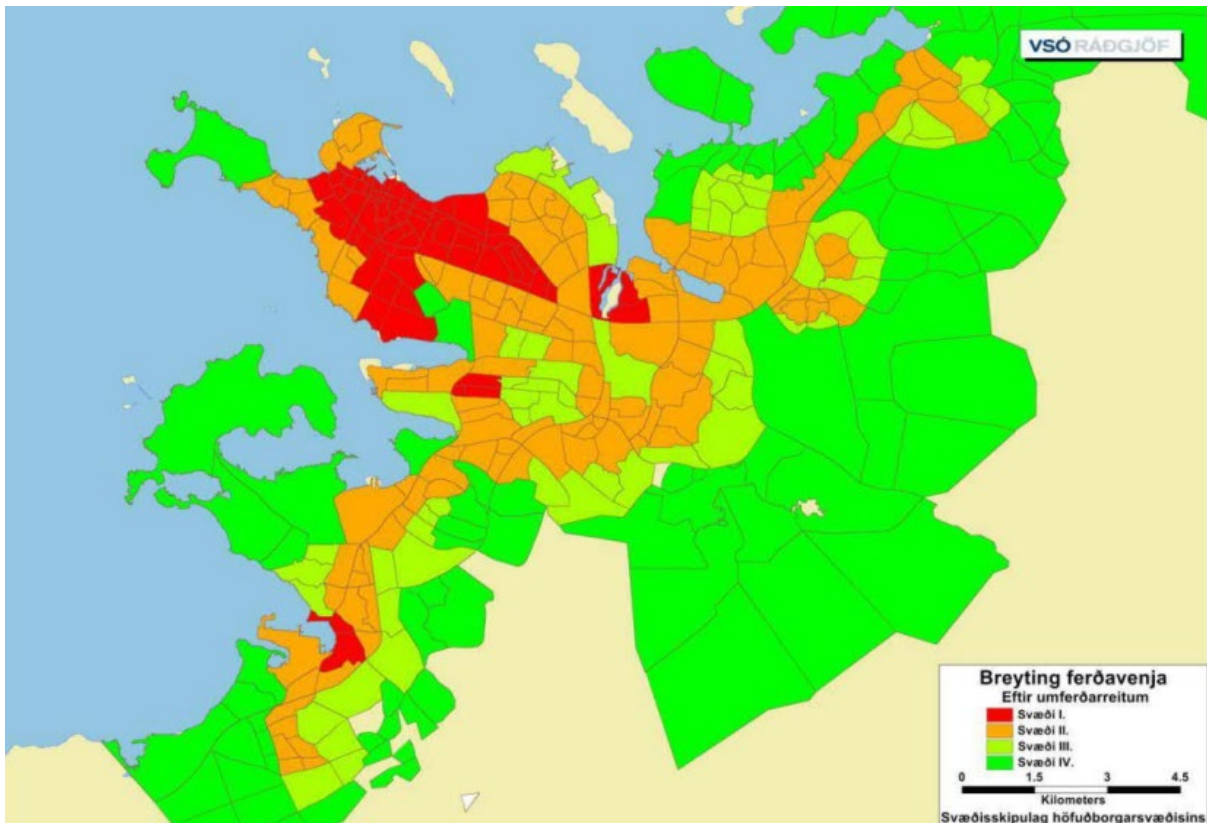
$$Jafna 1 \text{ ferðir} = 1,85 * \text{íbúar} + 0,14 * m^2 \text{ verslun og skrifstofur} + 0,04 * m^2 \text{ annað atvinnuhúsnæði.}$$

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%

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. Völvufell fellur undir svæði II, en bílferðum á svæði II er áætlað að fækka um 15%.



Mynd 6: 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% og almenningssamgöngur 5% (annað 3%) á höfuðborgarsvæðinu skv. Ferðavenjukönnun (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 almenningssamgöngur verði 12% fyrir 2040 þá verður hlutfall gangandi og hjólandi 31%.

Tafla 2: Umferðarsköpun við Völvufell. Fjöldi ferða á sólahring.

	Íbúar	Leikskóli	Samtals
Byggingarmagn*	218	2800 m ²	
Fjöldi bílferða skv. ferðamyndunarjöfnu	805	224	1.029
Fjöldi bílferða með 15% fækkun	684	190	874
Óbreyttar ferðavenjur	Íbúar	Leikskóli	Samtals
Einstaklingsferðir í bíl	805	224	1.029
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	56	16	71
Gangandi (einstaklingar)	168	47	214
Hjól (einstaklingar)	56	16	71
Breyttar ferðavenjur	Íbúar	Leikskóli	Samtals
Einstaklingsferðir í bíl	684	190	874
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	134	37	171
Gangandi og hjólandi (einstaklingar)	300	83	383

*Áætlaður fjöldi íbúa eru 218 manns. Miðað er við meðaltalið 2,5 íbúa per íbúð

Núverandi umferð sýnir að hversdagsumferð (HVDU) sé um 6.250 bíla á sólahring í Suðurfelli við gatnamótin við Breiðholtsbraut, í báðar áttir samkvæmt talningu frá árinu 2011 (Reykjavíkurborg, 2024). Með nýju deiliskipulagi og breyttum ferðavenjum eru áætlaðar sólahringsferðir um 7.877 ökutæki/sólahring, sem er innan við afkastagetu gatna sem er um 10.000 ökutæki/sólahring per átt á götum með eina akrein í hvora átt.

Tafla 3: Breyting á ferðamyndun með nýju skipulagi

	Ein átt	Báðar áttir
Núverandi umferð	3125	6250
Núverandi umferð frá leikskóla	- 61	- 121
Umferð frá nýjum leikskóla	190	381
Umferð frá íbúðasvæði	684	1368
Samtals	3939	7877

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/sérbyli og námsmannaíbúðir) og eftir svæði.

Tafla 4: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða. (Heimild: Bíla og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 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 (stæðvíbúð)						
Fjölbýli/sérbyli 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.					

Byggingarmagn

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir samtals 14.080 m² viðbótarbyggingarmagni sem samanstendur af:

- Völvufell 47-51: 20 íbúðir 2-4 herbergja. Samtals 3.482 m²
- Leikskóli 2.800 m² (200 börn)
- Raðhús Völvufelli & Yrsufelli
 - 30 raðhús/fjölbýlishús með 36 íbúðum. Samtals 5.190 m².
 - Þar af eru:
 - 24 raðhús 4 herbergja, hver íbúð 155 m².
 - 6 fjölbýlis/raðhús g.r.f. 12 íbúðum 2-4 herbergja. Hver íbúðareining 245 m². Samtals 1470 m² fyrir þá lengju.
- Eddufell 2-4: 14 íbúðir 2-4 herbergja. Samtals 1380 m²
- Drafnarfell:
 - nr. 2-4: 5 íbúðir 3 herbergja
 - nr. 14-18: 12 íbúðir 2-4 herbergja
 - Samtals 2044 m²

Núverandi byggð á svæðinu:

- Eddufell 8: 24 íbúðir 1713 m²
- Eddufell 2-8: 665 m² verslun & þjónusta
- Drafnarfell 2-18: 1.229 m² verslun & þjónusta
- Völvufell 13-21: 431 m² viðskipti & þjónusta
- Verður fjarlæggt:
 - Völvufell 11 (viðskipti & þjónusta)
 - Völvufell 7 & 9: Leikskóli & barnagæsla

Bíla- og hjólastæðaútreikningum verður hér skipt eftir lóðum innan skipulagsins. Þar sem bílastæðin eru inn á lóðum er ekki hægt að samnýta milli lóða og því verður skiptingin svona á útreikningum:

- Völvufell nr.47-51: nýjar íbúðir og viðskipti & þjónusta (sem verður áfram en var nr. 13-21)
- Völvufell og Yrsufell raðhús: en það eru raðhúsalengiurnar og fjölbýlishúsið nr. 31-41 sem er í raðhúsastíl
- Völvufell leikskóli: nýr leikskóli
- Eddufell: nýjar íbúðir, núverandi íbúðir og núverandi verslun & þjónusta
- Drafnarfell: nýjar íbúðir og núverandi verslun & þjónusta



Mynd 7: Helstu stærðir fyrir íbúðahúsnæði í tillögu deiliskipulags fyrir Völvufell.

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

Tegund íbúða	Stærð m2	Fjöldi	Stærð m2	Hlutfall	Bílastæði/íbúð svæði 1		Bílastæði, fjöldi svæði 1		Hjólastæði/íbúð	Hjólastæði, fjöldi
					Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark
Völvufell										
2 herb. íbúð	55	2	110	2%	0,5	1	1	2	2	4
3 herb. íbúð	78	14	1.092	16%	0,75	1	11	14	2	28
4 herb. íbúð	105	4	420	6%	0,75	1	3	4	2	8
4 herb íbúð (raðhús)	155-245	36	5.190	76%	0,75	1	27	36	2	72
Samtals		56	6.812	100%			42	56		112
Eddufell										
Núv. Eddufell 2-8		24			0,75	1	18	24	2	48
2 herb. íbúð		7			0,5	0,75	4	5,25	2	14
3 herb. íbúð		5			0,75	1	4	5	2	10
4 herb. íbúð		2			0,75	1	2	2	2	4
Samtals		38					28	37		76
Drafnarfell										
2 herb. íbúð		4			0,5	0,75	2	3	2	8
3 herb. íbúð		11			0,75	1	9	11	2	22
4 herb. íbúð		2			0,75	1	2	2	2	4
Samtals		17					13	16		34

	Stæði á íbúð	Fjöldi íbúða	Samtals
Gestastæði Völvufell	0,1	20	2
Gestastæði raðhús	0,1	36	4
Gestastæði Eddufell	0,1	38	4
Gestastæði Drafnarfell	0,1	17	2

	Viðmið	Hámark
	95	121

* Námundað er upp fyrir gestastæði.

Á raðhúsaloðum í Völvufelli 31 – 41 verður fjölbýlishús í raðhúsastíl. Þar er gert ráð fyrir 12 íbúðum. Fjöldi bílastæða fyrir það fjölbýlishús fellur hér undir fjölda bílastæða fyrir raðhús.

Niðurstöður útreikningum á fjölda bílastæða er því:

Fjöldi stæða fyrir íbúðir í Völvufelli 47-59 ásamt gestastæðum eru 17 stæði.

Fjöldi stæða fyrir raðhúsin og fjölbýlishúsið í 31-41 með gestastæðum eru 31 stæði.

Fjöldi stæða fyrir íbúðir í Eddufelli, núverandi og nýjar, ásamt gestastæðum eru 32 stæði.

Fjöldi stæða fyrir íbúðir í Drafnarfelli ásamt gestastæðum eru 15 stæði.

Heildarfjöldi stæða fyrir núverandi og nýtt byggingarmagn á svæðinu er því samtals 95, gestastæði meðtalin.

Notast er við þennan fjölda í útreikningum hér eftir. Þessar tölur eru svo lækkaðar með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir, eftir því sem við á.

Fjöldi hjólastæða skal vera samtals 222 fyrir allt svæðið að lágmarki. Hjólastæðin skiptast eftir íbúðum:

Fjöldi hjólastæða fyrir Völvufell 47-51 eru **40 stæði**.

Fjöldi hjólastæða fyrir raðhúsin eru **72 stæði**.

Fjöldi hjólastæða fyrir Eddufell eru **76 stæði**.

Fjöldi hjólastæða fyrir Drafnarfell eru **34 stæði**.

90% af hjólastæðum á að vera í læstri geymslu og 10% staðsett í grennd við innganga sem skammtíma stæði fyrir gesti. Ráðlagt er að hámarks fjarlægð í skammtímahjólastæðin séu 100 m.

Atvinnustarfsemi, skólar og önnur landnotkun

Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun er sýnd í töflu 6. Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir 2.800 m² leikskóla. Ekki er verið að bæta við verslun eða annarri þjónustu en núverandi þjónusta er tekin inn í matið. Fjölda stæða má sjá í töflu 7.

Tafla 6: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun. (Heimild: Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 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
	Vörugeymsla	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	

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

Atvinnustarfsemi	Stærð m2	Bílastæði svæði 1		Bílastæði svæði 1		Stærð m2 / herb.	Bílastæði svæði 1		Hjólastæði	Hjólastæði *	Hjólastæði stærð	Hjólastæði
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark		Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark		Lágmark
Völvufell									Lágmark	Lágmark		Lágmark
Leikskólar		Starfsmenn + sleppistæði				2.800	30	45	0,4 á starfsmann 20 stæði per 100 nemendur	0,4	65	26
Núv. Verslun/þjónusta	Smærri verslun (>500 m2)	1 á 200 m2	1 á 100 m2	0,005	0,010	435	2	4	2-3 á 100	0,025	435	11
Samtals							32	49				81
Eddufell og Drafnarfelli												
Eddufell núverandi verslun/þjónusta	Smærri verslun (>500 m2)	1 á 200 m2	1 á 100 m2	0,005	0,010	665	3	7	2-3 á 100	0,025	665	17
Drafnarfelli núverandi verslun/þjónusta	Smærri verslun (>500 m2)	1 á 200 m2	1 á 100 m2	0,005	0,010	1.229	6	12	2-3 á 101	0,025	1.229	31
							9	19				47

Hér er gerð sú ágiskun að á um 200 barna, 10 deilda leikskóla verði um 60 starfsmenn (5 starfsmenn per deild auk 10 annarra). Fyrir leikskólann er metið að það þurfi 0,5 stæði per starfsmann sem viðmið og 0,75 stæði sem hámark.

Heildarfjöldi stæða fyrir leikskólann er því 30 stæði.

Fyrir núverandi verslun og þjónustu:

- Völvufelli er metið 2 stæði
- 3 stæði í Eddufelli
- 6 stæði í Drafnarfelli

Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir, eftir því sem við á.

Fjöldi hjólastæða skal vera 70 að lágmarki fyrir leikskólann. Af þessum 70 hjólastæðum þurfa 20% að vera í læstri geymslu (14 hjólastæði) og 80% staðsett sem næst inngangi fyrir gesti (56 hjólastæði). Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

Hjólástæði fyrir núverandi verslun og þjónustu eru metin 11 í Völvufelli, 17 í Eddufelli og 31 í Drafnarfelli. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólástæða fyrir verslunarrými séu í læstu rými og að 80% stæða séu staðsett sem næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólástæða við inngang sé yfirbyggður.

3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða

Möguleiki er á að fækka bílstæðum 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 5 Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR		
	Tímabil	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	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%
Iðnaðarvöruhús		100%	100%	5%	5%	0%
Hótel		25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús		30%	60%	90%	70%	100%
Bíó / 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 ger 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 8: Útreikningar á mögulegri samnýtingu bílastæða.

Tegund húsnæðis Völvufelli	Fjöldi stæða	Svæði 1 - viðmið				
		Virkir dagar			Laugardagur	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	15	8	9	15	9	15
Íbúðir-Gestastæði	2	0	1	1	2	1
Verslun/þjónusta	2	2	2	0	0	0
Samtals	19	10	12	16	11	16

Tegund húsnæðis Eddufell	Fjöldi stæða	Virkir dagar			Laugardagur	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	28	14	17	28	17	28
Íbúðir-Gestastæði	4	0	2	2	4	2
Eddufell verslun/þjónusta	3	1	2	0	3	0
Samtals	35	15	21	30	24	30

Tegund húsnæðis Drafnarfell	Fjöldi stæða	Virkir dagar			Laugardagur	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	13	7	8	13	8	13
Íbúðir-Gestastæði	2	0	0	0	0	0
Drafnarfell verslun/þjónusta	6	2	5	0	6	0
Samtals	21	8	12	13	14	13

Ekki er verið að samnýta bílastæði milli lóða en samnýting er möguleg þar sem verslun & þjónusta er í sama húsnæði og íbúðir.

- Samnýting er möguleg í Völvufelli fyrir íbúðir nr. 47-51 með núverandi verslun & þjónustu í Völvufelli nr.13-21. Þörf fyrir fjölda bílastæða á því svæði reiknaðist sem 19 samtals fyrir íbúðir, gestastæði og verslun & þjónustu. **Með samnýtingu stæða er hægt að fækka bílastæðum í 16** sem samsvarar 16% sparnaði.
- Samnýting er möguleg í Eddufelli fyrir íbúðir og núverandi verslun og þjónustu. Þörf fyrir fjölda bílastæða í Eddufelli reiknaðist sem 35 stæði en **með samnýtingu íbúða og verslunar og þjónustu er hægt að fækka bílastæðum niður í 30** sem samsvarar um 14% sparnaði.
- Samnýting er möguleg í Drafnarfelli fyrir íbúðir og núverandi verslun og þjónustu. Þörf fyrir fjölda bílastæða í Drafnarfelli reiknaðist sem 21 stæði en **með samnýtingu íbúða og verslunar og þjónustu er hægt að fækka bílastæðum niður í 14** sem samsvarar um 33% sparnaði.

Raðhúsin og leikskólinn eru með stæði inn á sinni lóð og taka því ekki þátt í samnýtingu.

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. 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.

Íbúðir í Völfelli og Yrsufelli verða samtals 56, Eddufelli 38 (núverandi og nýjar íbúðir) og í Drafnarfelli verða íbúðirnar 17 samtals. Heildarfjöldi íbúða á svæðinu eru því 111 íbúðir og því er mælt með að hafa 1 deilibílastæði. Fækkað er þá um 4 stæði, 2 í Völvufelli og 2 á bílastæðunum hjá Eddu- og Drafnarfelli.

Fjöldi bílastæða í Völvufelli 47-51 er þá **14 stæði**.

Fjöldi bílastæða í Eddufelli **29 stæði**.

Fjöldi bílastæða Drafnarfelli **13 stæði**.

3.3 Innleiðing samgöngustefnu

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Innleiða þarf samgöngustefnu fyrir hvert svæði með það að markmiði að fækka bílastæðum enn frekar. 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.

Hvatt er til þess að gerðir verði samgöngusamningar við starfsmenn þar sem stutt er í tíðar almenningsamgöngur í grenndinni og góðar hjólreiðatengingar eru á svæðinu. Þrjár biðstöðvar eru í innan við 400 m göngufjarlægð. Nú þegar býðst starfsmönnum Reykjavíkurborgar að vera á samgöngusamning og mun það þá eiga við um hinn nýja leikskóla. 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 **leikskóla** um 3 stæði og eru þá **27 stæði**. Einnig fækkar stæðum við **Drafnarfell** um 1 stæði og eru þá **12 stæði**. Fyrir Völvufell og Eddufell er það lítið áætlað af stæðum fyrir atvinnustarfsemi að það næst ekki að fækka stæðum við innleiðingu samgöngustefnu.

3.4 Nálægð við almenningssamgöngur

Tíðar almenningssamgöngur geta fækkað fjölda bílastæða á svæði 1 um 10% ef aðgengi að biðstöðvum eru innan 400-600 m göngufæris við tvær biðstöðvar sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Völvufell er staðsett í innan við 400 m göngufjarlægð frá þremur biðstöðvum (Suðurfell, Norðurfell/Æsufell og Fellaskóla) þar sem ganga leiðir 3, 4, 12 og 17. Einungis leið 3/4 er með góða tíðni, þ.e. hátt þjónustustig (leiðir 3 og 4 eru sama leiðin, bara í sitthvora áttina). Hér er því lagt til að draga ekki úr bílastæðafjölda vegna þessa.

3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt

Bílastæði

3.5.1 Völvufell 47-51:

Grunntala – íbúðir og gestir:	17
Grunntala– atvinnustarfsemi:	2
Samtals grunntölur:	19
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	16
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	14
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	14
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningssamgöngur:	14

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og þjónustu í **Völvufelli 47-51 verði 14 stæði.**

3.5.2 Völvufell og Yrsufell raðhús og fjölbýlishús í raðhúsastíl:

Grunntala – íbúðir og gestir:	31
Grunntala– atvinnustarfsemi:	0
Samtals grunntölur:	31

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og gesti í **raðhúsunum Völvufelli og Yrsufelli og fjölbýlishúsin í raðhúsastíl verði 31 stæði.**

3.5.3 Völvufell leikskóli:

Grunntala– atvinnustarfsemi:	30
Samtals grunntölur:	30
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	27

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir **leikskólann í Völvufelli verði 27 stæði.**

3.5.4 Eddufell:

Grunntala – íbúðir og gestir:	32
Grunntala– atvinnustarfsemi:	3
Samtals grunntölur:	35
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	30

Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	29
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	29
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningsamgöngur:	29

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og þjónustu í **Eddufelli verði 29 stæði**.

3.5.5 Drafnarfell:

Grunntala – íbúðir og gestir:	15
Grunntala– atvinnustarfsemi:	6
Samtals grunntölur:	21

Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	14
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	13
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	12
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningsamgöngur:	12

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og þjónustu í **Drafnarfell verði 12 stæði**.

3.5.6 Heildarfjöldi bílastæða samantekt

- **Völvufell íbúðir 47-51 og núverandi atvinnustarfsemi: 14 bílastæði**
- **Völvufell og Yrsufell raðhús og fjölbýlishús í raðhúsastíl: 31 bílastæði**
- **Völvufell leikskóli: 27 bílastæði**
- **Eddufell núverandi og nýjar íbúðir og núverandi atvinnustarfsemi: 29 bílastæði**
- **Drafnarfell íbúðir og núverandi atvinnustarfsemi: 12 bílastæði**

Heildarfjöldi bílastæða á svæðinu er því 113 bílastæði

Gert er ráð fyrir að fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða sé inni í þessum fjölda stæða. Út frá kröfum Byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða, þá er miðað við að stæði fyrir hreyfihamlaða væru 2 við íbúðirnar í Völvufelli 47-51, 2 við fjölbýlishúsið Völvufelli 31-41, 3 við íbúðirnar í Eddufelli, 2 við íbúðirnar í Drafnarfelli og 3 við leikskólann.

Bílastæði eru inná hverri lóð og því er bara samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnustarfsemi í sama húsi.

Bílastæði Drafnarfells er innan lóðar Drafnarfells 2-18, Eddufell er með stæði innan sinnar lóðar og svo að auki á Eddufell 2-8 bílastæðalóð (sem er staðsett við Drafnarfell). Drafnarfell og Eddufell munu samnýta þau stæði.

3.5.7 Hjólastæði

Fjöldi hjólastæða var metinn í töflu 5 og 7 fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi.

Hjólastæðin skiptast því:

- **Völvufell 47-51:**
 - íbúðir og gestir: **40 hjólastæði**
 - atvinnustarfsemi: **11 hjólastæði**
- **Völvufell og Yrsufell raðhús íbúðir og gestir: 72 hjólastæði**

- Þau skiptast í **24 hjólastæði fyrir fjölbýlishúsið** í 31-41 og **48 fyrir raðhúsin**.
- **Völvufell leikskóli: 70 hjólastæði**
- **Eddufell**
 - íbúðir og gestir: **76 hjólastæði**
 - atvinnustarfsemi: **17 hjólastæði**
- **Drafnarfell**
 - íbúðir og gestir: **34 hjólastæði**
 - atvinnustarfsemi: **31 hjólastæði**

Fjöldi hjólastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 350.

Þetta er lágmarksfjöldi hjólastæða fyrir hvert svæði. Gert er ráð fyrir að fyrir íbúðir séu 90% af hjólastæðum í læstri geymslu og 10% við inngang. Fyrir verslunarhúsnæði er gert ráð fyrir að 20% af hjólastæðum séu í læstri geymslu og 80% við innganga.

4. Heimildaskrá

Mannvit. 2018. *Reglubundið mat á stöðu og þróun bílaumferðar og almenningsgangna*. 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/>.

Reykjavíkurborg. 2024. Borgarvefsjá. *Borgarvefsjá*. [Á neti] 15.febrúar 2024.
<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.



Reykjavík, 13. júní 2024

USK23120184

Umhverfis- og skipulagssvið

Umsögn íbúaráðs Breiðholts um Breiðholt III, Fell vegna Völvufells

Á fundi íbúaráðs Breiðholts var lögð samþykkt meðfylgjandi umsögn um Breiðholt III, Fell vegna Völvufells, sbr. 6 lið fundargerðar íbúaráðs Breiðholts sama dag.

Fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, íbúasamtaka, foreldrafélaga og Slembivalins lögðu fram svohljóðandi bókun:

Vilja fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, íbúasamtaka, foreldrafélaga og Slembivalins brýna skipulagsyfirvöld og skrifstofu lóðaúthlutunar að huga að öllum þáttum borgarþróunar í sinni vinnu, eigindum hverfanna með hliðsjón að niðurstöðu rannsóknar dr. Kolbeins H. Stefánsson áður en þau breyta deiliskipulagstillögum sem geta haft veruleg áhrif á eðli og þróun íbúasamsetningar í hverfinu til framtíðar, eins og að taka út stúdentaíbúðir.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins lagði fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins í íbúaráði Breiðholts telur að breytingar á fyrirliggjandi deiliskipulagi á Breiðholti III, Fell vegna Völvufells, hafi sína kosti og galla. Þótt ákveðnir þættir í umsögn íbúaráðsins séu þrýðilega rökstuddir, svo sem að óskynsamlegt sé að fjarlægja allar námsmannaíbúðir, þá eru of margar fullyrðingar settar fram í umsögninni sem fulltrúinn getur ekki skrifað upp á. Af þeim ástæðum setur hann hjá í málinu.

Fulltrúi Íbúasamtaka Breiðholts leggur fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Íbúasamtaka tekur undir umsögn formanns að mestu leyti, sér í lagi hvað varðar mikilvægi félagslegrar blöndunar og þau tækifæri sem í þróunarreitum innan gróinna hverfa felast í því sambandi. Hann telur hinsvegar ekki sannað að óbreytt deiliskipulag þrátt fyrir þau jákvæðu áhrif sem vænta megi af tilkomu námsmannaíbúða inn í hverfið sé betur til þess fallið að ná ofangreindu markmiði. Fram hafa komið sjónarmið um að skortur á stærri fjölbýliseignum ýti fjölskyldum sem þurfa að stækka við sig út úr hverfinu. Millitekjuhópar á höttunum eftir slíkum eignum í millistærð sem gætu hjálpað til við að jafna út þá skekkju sem fram kemur í umsögn formanns komast því ekki að. Hér er því um að ræða tvær ólíkar leiðir að sama markmiði. Loks verður varla horft fram hjá þeim mikla og viðvarandi húsnæðisskortri sem ríkt hefur síðustu ár og ekki sér fyrir endann á. Allar þær aðgerðir sem stuðla að því að draga úr þeim skorti, hversu smávægileg sem hver og ein íbúð eða blokk kann að virðast í því samhengi, eru því til þess fallnar að



Reykjavík



bæta kjör þeirra sem sá skortur hefur komið hvað verst niður á, sem eru einmitt þeir hópar sem eru hvað hlutfallslega fjölmennastir í umræddu hverfi.

Elísabet Pétursdóttir
Miðlæg stjórnslá
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Starfsmaður íbúaráða

Hjálagt: Umsögn



Reykjavík, 12. júní 2024

USK23120184

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsvið

Sendandi: Íbúaráð Breiðholts

UMSÖGN

Breiðholt III, Fell vegna Völvufells

Í deiliskipulagsbreytingunni er lagt til að almennum íbúðum í raðhúsum og fjölbýlishúsi verði fjölgað, námsmannaíbúðir fjarlægðar, leikskólalóð stækkuð, lóðarmörkum breytt og skipulagsmörkum þróunarsvæðisins uppfærð til samræmis við Þróunarreit HverfisSKIPULAGS.

Fyrir hverfi eins og Breiðholt er blandað búsetuform ólíkra hópa í hverfinu mikilvægt til að tryggja félagslegan hreyfanleika. Í rannsókn¹ Kolbeins H. Stefánssonar, Félagslegt landslag í Reykjavík, eru vísbendingar sem borgaryfirvöld þurfa að taka skoða vandlega við uppbyggingu og þróun hverfa með tilliti til þróun íbúasamsetningar innan hverfa og félagslega blöndunum. Þróunarreitir innan hverfa eru tækifæri til að stuðla að aukinni félagslegri blöndun inn í einsleit hverfi, eru þekkt verkfæri skipulagsins í borgarþróun og mikilvægt tækifæri til að fá tegundir íbúðaforma sem vantar inn í hverfi til að styðja við þá stefnu borgaryfirvalda sem reifuð er í AR2040 um blandaða byggð.

Í kynningu² sem Kolbeinn hélt fyrir íbúaráðið í Breiðholti á fundi ráðsins þann 3. apríl sl. var þetta ávarpað sérstaklega. Í henni eru viðkvæmir hópar skilgreindir sem innflytjendur, einstæðir foreldrar og þau sem hafa tekjur undir ráðstöfunarmörkum eftir hverfum innan Breiðholtsins í hlutfalli við borgina í heild. Þar kemur fram að hlutfall innflytjenda í Fellahverfi árið 2020 er 50,1% á meðan hlutfallið í Reykjavík allri er 21,3%. Hlutfall einstæðra foreldra í hverfinu er 34,3% meðan hlutfallið í Reykjavíkurborg er 26,6% og að lokum er hlutfall íbúa undir lágtekjumörkum er 20,5% miðað við 17% í Reykjavíkurborg allri. Að þessu sögðu telur íbúaráðið mikilvægt að skipulagsyfirvöld í Reykjavík hugi að félagslegum blöndun hópa í hverfinu í gegnum þau verkfæri sem það hefur sérstaklega inni hverfum þar sem tækifæri eru til á þróunarreitum

¹ [Félagslegt landslag í Reykjavík](#)

² [Kynning](#)



Reykjavík



hverfisskipulagsins. Í ljósi þessa, þá mótmælir íbúaráðið þeirra ákvörðun skipulagsyfirvalda um að fjarlægja námsmannaíbúðir úr deiliskipulaginu. Mikil þörf er fyrir stúdentaíbúðir í borginni og þá sérstaklega þörf fyrir nemendur sem sækja nám við Fjölbrautaskólann í Breiðholti.

Í ljósi þessa leggur íbúaráðið mikla áherslu á að við samtal uppbyggingaaðila og lóðaúthlutanir sé horft til einkenni hverfanna, íbúapróunar, samfélagslegra forsenda, að horft sé til þeirra tækifæra sem eru til að efla blandaða byggð með verkfærum skipulagsins og að samfélagslegi, félagslegi og mannlegi þátturinn gleymist ekki. Þeir þættir sem stuðla að félagslegum hreyfanleika, veita skýra framtíðarsýn og stuðla að tækifærum til framtíðar eins og íbúðir fyrir nemendur og ungt fólk gera. Að skapa húsnæðisöryggi fyrir þau sem vilja mennta sig en koma frá fjölskyldum með veikt bakland, einstæðum foreldrum eða af erlendum uppruna er brýnt að taka tillit til enda mikilvægt og sterkt jöfnunartæki. Skilvirkar og öflugar almenningsangöngur eru líka mikilvægur hlekkur og hefur íbúaráðið ítrekað kallað eftir í umsögnum sínum um að flýta komu Borgalínu í Mjódd enda er Breiðholt fjölmennasta hverfi borgarinnar og skiptistöðin í Mjódd, sú stærsta á höfuðborgarsvæðinu.

Með þessu vill íbúaráð Breiðholts brýna Skipulagsyfirvöld og skrifstofu lóðaúthlutunar að huga að öllum þáttum borgarpróunar í sinni vinnu, eigindum hverfanna með hliðsjón að niðurstöðu rannsóknar dr. Kolbeins H. Stefánsson áður en þau taka breyta deiliskipulagstillögum sem geta haft verulag áhrif á eðli og þróun íbúasamsetningar í hverfinu til framtíðar.





Breiðholt III, Fell - Breyting á deiliskipulagi - Völvufell - USK23120184

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts III, Fells vegna Völvufells (Þróunarreitur nr. 84 AR2040). Í breytingunni sem lögð er til felst heildarendurskoðun á svæðinu, til að koma á mótis við breyttar áherslur. Almennum íbúðum í raðhúsum og fjölbýlishúsi er fjölgað, námsmannaíbúðir fjarlægðar, leikskólalóð stækkuð, lóðarmörkum breytt og skipulagsmörkum þróunarsvæðisins eru uppfærð til samræmis við þróunarreit Hverfisskipulags, samkvæmt uppdráttum Krads, dags. 14. mars 2024. Einnig er lagt fram leiðrétt samgöngumat Mannvits fyrir Völvufell, útgáfa 5, dags. 4. apríl 2024. Tillagan var auglýst frá 25. apríl 2024 til og með 11. júní 2024. Eftirtaldir sendu umsögn: Íbúaráð Breiðholts, dags. 13. júní 2023. Erindinu var vísað til meðferðar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. júní 2024 og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 13. janúar 2022.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag þróunarsvæðis Völvufells sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 2. desember 2021. Reiturinn er skilgreindur sem þróunarreitir í Hverfisskipulagi Efra-Breiðholts og gert er ráð fyrir að skipulagið verði felld inn í hverfisskipulagið að uppbyggingu lokinni og fái skilmálaeiningu 6.3.29.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 25. apríl 2024 til og með 11. júní 2024 og barst ein umsögn frá Íbúaráði Breiðholts, dags. 13. júní 2023. Einnig voru bókaðar athugasemdir frá Fulltrúum Samfylkingar, Framsóknar, íbúasamtaka, foreldrafélaga og Slembivalins, Fulltrúa Sjálfstæðisflokksins og fulltrúa íbúasamtaka Breiðholts.

Umsögn

Í umsögninni kemur fram að íbúaráðið mótmæli ákvörðun skipuagsyfirvalda um að fjarlægja námsíbúðir úr deiliskipulaginu, að mikil þörf sé fyrir stúdentaíbúðir í borginni og þá sérstaklega nemdendur sem sækja nám við Fjölbrautaskólann í breiðholti. Að mikilvægt sé að huga að því að félagslegum þáttum innan hverfa með tilliti til íbúasamsetningar og félagslega blöndun *"Þróunarreitir innan hverfa eru tækifæri til að stuðla að aukinni félagslegri blöndun inn í einsleit hverfi, eru þekkt verkfæri skipulagsins í borgarþróun og mikilvægt tækifæri til að fá tegundir íbúðaforma sem vantar inn í hverfi til að styðja við þá stefnu borgaryfirvalda sem reifuð er í AR2040 um blandaða byggð."*

Horft var til allra þessara þátta við endurgerð skipulagsins fyrir Völvufell en hægt er að ná sama markmiði á mismunandi hátt. Fellahverfi var upprunalega hannað með miklum fjölda fjölbýlishúsa og komið var fyrir hlutfallslega mikið af félagsíbúðum, að því sögðu er talið að fjölgun raðhúsa og stærri íbúða muni hafa góð áhrif og styrkja hverfið. Við gerð Hverfisskipulags kom í ljós að áhugi væri fyrir stærri íbúðum í Fellahverfi, nefnt var að fólk með stækkandi fjölskyldur þurfa að flytja úr hverfinu ef vilji eða þörf er til að stækka við sig eða breyta um íbúðaform innan hverfis.

Skipulagsyfirvöld eru sammála því að margir kostir fylgi því að hafa stúdentaíbúðir í efra breiðholti og vilji var til að halda í þær, en ekki náðust samningar við félögin vegna uppbyggingu stúdentaíbúða á svæðinu og er því óljóst hvort eða hvenær af þeirri uppbygging yrði. Var því tekin ákvörðun um að gefa leikskólanum meira rými og styrkja græna svæðið/torgið í tengslum við Hverfiskjarnann. Leikskólalóðin var fremur lítil miðað við fjölda barna og var henni gert hærra undir höfði, lóðin var stækkuð, byggingarreitur hafður rúmur og haldin verður samkeppni í framhaldinu um leikskólann þar sem fagaðilar geta sýnt fram á bestu lausnirnar varðandi lóðina.

Vitnað er í skýrslu Kolbeins um Félagslegu landslagi í Reykjavík og nefnt að *„hlutfall innflytjenda í Fellahverfi árið 2020 er 50,1% á meðan hlutfallið í Reykjavík allri er 21.3%. Hlutfall einstæðra foreldra í hverfinu er 34,3% meðan hlutfallið í Reykjavíkurborg er 26,6% og að lokum er hlutfall íbúa undir lágtekjumörkum er 20,5% miðað við 17% í Reykjavíkurborg allri. Að þessu sögðu telur íbúaráðið mikilvægt að skipulagsyfirvöld í Reykjavík hugi að félagslegum blöndun hópa í hverfinu í gegnum þau verkfæri sem það hefur sérstaklega inni hverfum þar sem tækifæri eru til á þróunarreitum.“*

Þar sem húsnæði í Fellunum virðist vera að meðaltali ódýrara en í flestum hverfum Reykjavíkur er líklegra að fólk með minni tekjur setjist þar að en einnig sækist fólk í tengslanet og að geta speglað sig innan þess hverfis sem það býr í. Við þurfum að tala upp hverfin okkar, en Fellahverfi hefur oft á tíðum átt erfitt uppdráttar og hefur það verið talað niður vegna félagslegrar stöðu og fordóma. Að innflytjendur, einstæðir foreldrar eða efnaminna fólk búi á svæðinu gerir hverfið ekki verra fyrir vikið, hins vegar þarf að huga að því að fólk endi ekki í fátækragildrum og að þau sem þurfa félagslega hjálp fái þann stuðning sem þau þurfa.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er nefnt *„Borg er ekki borg nema hún sé skipuð ólíkum félags- og menningarhópum.“*

Í Félagslegu landslagi í Reykjavík eftir Kolbein kemur fram *„Það skiptir til dæmis máli hvort mismunandi hópar eru að flytja á ólíka staði. Til að mynda, ef sveitarfélag laðar fyrst og fremst að sér námsfólk birtist það sem lækkandi tekjur íbúa sveitarfélaga auk þess sem umtalsverður hluti aðfluttra stoppar tiltölulega stutt við. Það hefur áhrif á bæjarbraginn. Ef sveitarfélag laðar fyrst og fremst að lágtekjufólk, til dæmis vegna lágs húsnæðiskostnaðar, getur það leitt til hærra lágtekjuhluftalls í sveitarfélaginu. Hvort ójöfnuður eykst til lengri tíma ræðst þá af því hvernig þeir íbúar sem voru fyrir bregðast við, hvort þeir búa áfram í sveitarfélaginu eða flytja annað. Ef sveitarfélag dregur að eldra fólk sem er með uppkomin börn birtist það í hækkun ráðstöfunartekna og hefur áhrif á eftirspurn eftir*

Þjónustu frá sveitarfélaginu. Þjónusta við börn fær minna vægi, þjónusta við eldri borgara fær aukid vægi.“ (Félagslegt landslag í Reykjavík bls 3bls.)

„Það hafa ekki allir kost á að búa þar sem þeir helst vilja. Fólk velur sér búsetu innan þess ramma sem fjárhagur þeirra setur, það er út frá tekjum og eignum annars vegar og framboði af húsnæði og húsnæðisverði í mismunandi hverfum hins vegar.“ (Félagslegt landslag í Reykjavík bls 5.)

Í umsögn Íbúaráðs er fjallað um að stúdentaíbúðirnar munu hafa góð áhrif á hverfið „ Að skapa húsnæðisöryggi fyrir þau sem vilja mennta sig en koma frá fjölskyldum með veikt bakland, einstæðum foreldrum eða af erlendum uppruna er brýnt að taka tillit til enda mikilvægt og sterkt jöfnunartæki.“

Stúdentaíbúðir bjóða sannarlega upp á húsnæðisöryggi á meðan að námi stendur en það getur einnig verið kostur fyrir ungmenni með lítið bakland að fá tækifæri á að upplifa annars konar hverfisanda við það að flytja í önnur hverfi á meðan á námstíma stendur, það að fjölga raðhúsum og sérbýlum gæti einmitt einnig haft það í för með sér að fólk snúi aftur heim í hverfið sitt að eftir að námi líkur.

Í Fellahverfi er í dag hátt hlutfall af ungu fólki miðað við önnur hverfi Reykjavíkur (upplýsingar frá borgarvefsjá 19.06.2024)

- Í Efra Breiðholti eru ungmenni 17-34 ára ef tekið er mið af heildarfjölda hverfissins 0.29% sem er nokkuð sambærilegt við mörg hverfi borgarinnar.
- Ef við tökum Fellahverfi út fyrir ramma og það skoðað eitt og sér þá er fjöldi ungs fólks á aldrinum 17-34 ára 0.5% sem sýnir að nú þegar býr stór hluti ungs fólks í Fellahverfi.

Líkt og Kolbeinn nefnir einnig í sinni rannsókn þá er mikilvægur þáttur að hafa blandaða hópa innan hverfis hvort sem verið er að ræða um vegna þjóðernis, tekju og eða aldurshópa og þarf að huga að öllum þeim þáttum.

„Heldrunarferli (e. gentrification) er vel þekkt form breytinga á íbúðahverfum. Slíkt ferli felur í sér straum af efnameira fólki sem flytur inn í hverfi þar sem uppistaða íbúanna er lágtekjufólk (Florida, 2017). Það hefur gjarnan áhrif á framboð af vöru og þjónustu í hverfinu sem um ræðir þar sem fyrirtæki sem þjónusta þarfir nýju íbúanna fylgja á eftir.“ (Félagslegt landslag í Reykjavík bls 8.)

Einnig er gott að fá inn í hverfið húsnæði sem fólk getur búið í til lengri tíma og er þá gott að huga að fjölskyldum með grunnskólabörn sem er einmitt hópurinn sem verið er að huga að í þessari breytingu.

„Þegar börnin eru byrjuð í grunnskóla skapar það hvata til að halda sig við hverfið til að valda ekki of miklu raski á lífi og félagslegum tengslum barnanna. Stór hluti fólks heldur sig því við hverfið þar til börnin hafa klárað grunnskólann, þó það færi sig ef til vill til innan hverfis.“ (Félagslegt landslag í Reykjavík bls 8.)

Skipulagið hugar að húsnæði fyrir öll. Í þessu tilviki er talið að gott sé að leggja áherslu á stærri íbúðir og raðhús. Stúdentaíbúðir eru oft á tíðum góður kostur fyrir hverfin og gott geta boðið upp á slíkt innan hinna ýmsu hverfa og ekki hefur verið lokað á að sá möguleiki sé framkvæmanlegur á öðrum þéttingarreitum Efra - Breiðholts.

Niðurstaða

- Ekki er talin ástæða að bregðast við athugasemdum vegna stúdentaíbúða .

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey B. Sigurðardóttir, arkitekt

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsvið

Sendandi: Íbúaráð Breiðhólts

UMSÖGN

Breiðholt III, Fell vegna Völvufells

Í deiliskipulagsbreytingunni er lagt til að almennum íbúðum í raðhúsum og fjölbýlishúsi verði fjölgað, námsmannaíbúðir fjarlægðar, leikskólalóð stækkuð, lóðarmörkum breytt og skipulagsmörkum þróunarsvæðisins uppfærð til samræmis við Þróunarreit Hverfisskipulags.

Fyrir hverfi eins og Breiðholt er blandað búsetuform ólíkra hópa í hverfinu mikilvægt til að tryggja félagslegan hreyfanleika. Í rannsókn¹ Kolbeins H. Stefánssonar, Félagslegt landslag í Reykjavík, eru vísbendingar sem borgaryfirvöld þurfa að taka skoða vandlega við uppbyggingu og þróun hverfa með tilliti til þróun íbúasamsetningar innan hverfa og félagslega blöndunum. Þróunarreitir innan hverfa eru tækifæri til að stuðla að aukinni félagslegri blöndun inn í einsleit hverfi, eru þekkt verkfæri skipulagsins í borgarþróun og mikilvægt tækifæri til að fá tegundir íbúðaforma sem vantar inn í hverfi til að styðja við þá stefnu borgaryfirvalda sem reifuð er í AR2040 um blandaða byggð.

Í kynningu² sem Kolbeinn hélt fyrir íbúaráðið í Breiðholti á fundi ráðsins þann 3. apríl sl. var þetta ávarpað sérstaklega. Í henni eru viðkvæmir hópar skilgreindir sem innflytjendur, einstæðir foreldrar og þau sem hafa tekjur undir ráðstöfunarmörkum eftir hverfum innan Breiðhóltsins í hlutfalli við borgina í heild. Þar kemur fram að hlutfall innflytjenda í Fellahverfi árið 2020 er 50,1% á meðan hlutfallið í Reykjavík allri er 21,3%. Hlutfall einstæðra foreldra í hverfinu er 34,3% meðan hlutfallið í Reykjavíkurborg er 26,6% og að lokum er hlutfall íbúa undir lágtekjumörkum er 20,5% miðað við 17% í Reykjavíkurborg allri. Að þessu sögðu telur íbúaráðið mikilvægt að skipulagsyfirvöld í Reykjavík hugi að félagslegum blöndun hópa í hverfinu í gegnum þau verkfæri sem það hefur sérstaklega inni hverfum þar sem tækifæri eru til á þróunarreitum

¹ Félagslegt landslag í Reykjavík

² Kynning

hverfisskipulagsins. Í ljósi þessa, þá mótmælir íbúaráðið þeirra ákvörðun skipulagsyfirvalda um að fjarlægja námsmannaíbúðir úr deiliskipulaginu. Mikil þörf er fyrir stúdentaíbúðir í borginni og þá sérstaklega þörf fyrir nemendur sem sækja nám við Fjölbautaskólann í Breiðholti.

Í ljósi þessa leggur íbúaráðið mikla áherslu á að við samtal uppbyggingaaðila og lóðaúthlutanir sé horft til einkenni hverfanna, íbúapróunar, samfélagslegra forsenda, að horft sé til þeirra tækifæra sem eru til að efla blandaða byggð með verkfærum skipulagsins og að samfélagslegi, félagslegi og mannlegi þátturinn gleymist ekki. Þeir þættir sem stuðla að félagslegum hreyfanleika, veita skýra framtíðarsýn og stuðla að tækifærum til framtíðar eins og íbúðir fyrir nemendur og ungt fólk gera. Að skapa húsnæðisöryggi fyrir þau sem vilja mennta sig en koma frá fjölskyldum með veikt bakland, einstæðum foreldrum eða af erlendum uppruna er brýnt að taka tillit til enda mikilvægt og sterkt jöfnunartæki. Skilvirkar og öflugar almenningssamgöngur eru líka mikilvægur hlekkur og hefur íbúaráðið ítrekað kallað eftir í umsögnum sínum um að flýta komu Borgalínu í Mjódd enda er Breiðholt fjölmennasta hverfi borgarinnar og skiptistöðin í Mjódd, sú stærsta á höfuðborgarsvæðinu.

Með þessu vill íbúaráð Breiðholts brýna Skipulagsyfirvöld og skrifstofu lóðaúthlutunar að huga að öllum þáttum borgarþróunar í sinni vinnu, eigindum hverfanna með hliðsjón að niðurstöðu rannsóknar dr. Kolbeins H. Stefánsson áður en þau taka breyta deiliskipulagstillögum sem geta haft veruleg áhrif á eðli og þróun íbúasamsetningar í hverfinu til framtíðar.

Reykjavík, 13. júní 2024
USK23120184

Umhverfis- og skipulagssvið

Umsögn íbúaráðs Breiðholts um Breiðholt III, Fell vegna Völvufells

Á fundi íbúaráðs Breiðholts var lögð samþykkt meðfylgjandi umsögn um Breiðholt III, Fell vegna Völvufells, sbr. 6 lið fundargerðar íbúaráðs Breiðholts sama dag.

Fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, íbúasamtaka, foreldrafélaga og Slembivalins lögðu fram svohljóðandi bókun:

Vilja fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, íbúasamtaka, foreldrafélaga og Slembivalins brýna skipulagsyfirvöld og skrifstofu lóðaúthlutunar að huga að öllum þáttum borgarþróunar í sinni vinnu, eigindum hverfanna með hliðsjón að niðurstöðu rannsóknar dr. Kolbeins H. Stefánsson áður en þau breyta deiliskipulagstillögum sem geta haft veruleg áhrif á eðli og þróun íbúasamsetningar í hverfinu til framtíðar, eins og að taka út stúdentaíbúðir.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins lagði fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins í íbúaráði Breiðholts telur að breytingar á fyrirliggjandi deiliskipulagi á Breiðholti III, Fell vegna Völvufells, hafi sína kosti og galla. Þótt ákveðnir þættir í umsögn íbúaráðsins séu þröðulega rökstuddir, svo sem að óskynsamlegt sé að fjarlægja allar námsmannaíbúðir, þá eru of margar fullyrðingar settar fram í umsögninni sem fulltrúinn getur ekki skrifað upp á. Af þeim ástæðum setur hann hjá í málinu.

Fulltrúi Íbúasamtaka Breiðholts leggur fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Íbúasamtaka tekur undir umsögn formanns að mestu leyti, sér í lagi hvað varðar mikilvægi félagslegrar blöndunar og þau tækifæri sem í þróunarreitum innan gróinna hverfa felast í því sambandi. Hann telur hinsvegar ekki sannað að óbreytt deiliskipulag þrætt fyrir þau jákvæðu áhrif sem vænta megi af tilkomu námsmannaíbúða inn í hverfið sé betur til þess fallið að ná ofangreindu markmiði. Fram hafa komið sjónarmið um að skortur á stærri fjölbýliseignum yti fjölskyldum sem þurfa að stækka við sig út úr hverfinu. Millitekjuhópar á höttunum eftir slíkum eignum í millistærð sem gætu hjálpað til við að jafna út þá skekkju sem fram kemur í umsögn formanns komast því ekki að. Hér er því um að ræða tvær ólíkar leiðir að sama markmiði. Loks verður varla horft fram hjá þeim mikla og viðvarandi húsnæðisskortri sem ríkt hefur síðustu ár og ekki sér fyrir endann á. Allar þær aðgerðir sem stuðla að því að draga úr þeim skorti, hversu smávægileg sem hver og ein íbúð eða blokk kann að virðast í því samhengi, eru því til þess fallnar að bæta kjör þeirra sem sá skortur hefur komið hvað verst niður á, sem eru einmitt þeir hópar sem eru hvað hlutfallslega fjölmennastir í umræddu hverfi.

Elísabet Pétursdóttir
Miðlæg stjórnsýsla
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Starfsmaður íbúaráðs