



Borgarráð

### ***Þróunarreitir í Efra-Breiðholti - tillaga um hugmyndasamkeppni***

Lagt er til að borgarráð samþykki að fela umhverfis- og skipulagssviði í samstarfi við Félagsbústaði, aðra lóðarhafa og Arkitektafélag Íslands að hefja undirbúning að hugmyndasamkeppni á nýjum þróunarreit í Efra-Breiðholti. Miðað er við að undirbúningur hefjist strax og að samkeppnin hefjist á haustmánuðum 2021.

#### ***Greinargerð***

Í ágúst 2020 þegar vinnutillögur að hverfisSKIPAGI í Breiðholti voru kynntar í Breiðholti komu fram sterkar ábendingar frá íbúum um að það vantaði stærri íbúdir fyrir fjölskyldufólk í Efra Breiðholti. Íbúar bentu sérstaklega á svæði við Jórufell sem mögulegt uppbyggingarsvæði en þar er fjölbýlishús í eigu Félagsbústaða sem þarfnast úrbóta. Á svæðinu er einnig atvinnuhúsnæði í eigu Reita, sem er vannýtt og leikskólinn Ösp sem á að sameina nýjum leikskóla við Völvufell. Vel var tekið í hugmyndir að umbreytingu á svæðinu hjá öllum lóðarhöfum.

Möguleg uppbygging á stærri fjölskylduíbúðum á þessu svæði var skoðuð af sérfræðingum Reykjavíkurborgar og ráðgjafateymi hverfisSKIPULAG. Niðurstaðan er að svæðið henti vel fyrir nýjar íbúdir þar sem markmiðið væri að fjölga stærri fjölskylduíbúðum og fækka félagslegum íbúðum um leið og svæði væri endurskipulagt. Slík umbreyting er talin hafa góð áhrif á byggðamynstur, staðaranda og íbúðasamsetningu í Fellunum.

Í tillögum að hverfisSKIPULAGI fyrir Efra-Breiðholt er því skilgreindur nýr þróunarreitir á svæði sem tekur til Iðufells 14-16 og Jórufells 2-12 og bílastæðis við Norðurfell ásamt aðliggjandi borgarlandi. Gert er ráð fyrir þessum þróunarreit í tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur. Umræddur þróunarreitir er ríflega 20 þúsund fermetrar. Hæfilegt byggingarmagn er talið vera um 20 þúsund fermetrar og að fjöldi íbúða geti verið á bilinu 150 - 200, eftir stærð og eðli, í byggingum sem eru 4-5 hæðir að hámarki.

Æskileg nálgun við þróun hugmynda að byggð á þróunarreitunum er talin vera hugmyndasamkeppni. Megintilgangur hugmyndasamkeppninnar væri að fá fram fjölbreyttar og framsæknar hugmyndir að byggð innan reitsins ásamt grænum svæðum í samræmi við áætlanir um græna planið. Til þess að ná þessu fram er lagt til að tilhögun keppninnar eins opna og kostur er. Meðal annars þarf að svara því hvernig meðhöndla eigi þau mannvirki sem eru til staðar á reitnum í dag. Það verður lagt í hendur keppenda að meta hvort eða að hve miklu leyti eigi að fjarlægja þau eða nýta áfram með einhverju móti.

Dagur B. Eggertsson

