

From: [Mínar síður - Reykjavíkurborg](#)
To: [USK Skipulag](#)
Subject: Ný umsókn - Umsókn til skipulagsfulltrúa
Date: þriðjudagur, 26. mars 2024 16:05:22
Attachments: [Arnarbakki 2-6 deiliskipulagsbreyting_26-3-24.pdf](#)
[Arnarbakki 2-6 deiliskipulagsbreyting_skuggavarp.pdf](#)
[Utfyllt umsokn - PDF.pdf](#)



Umsókn til skipulagsfulltrúa



Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Gríma arkitektar ehf.**

Kennitala umsækjanda: **5909071030**

Heimilisfang umsækjanda: **Laugavegur 178**

Póstnúmer umsækjanda: **105**

Símanúmer umsækjanda: **8973760**

Netfang umsækjanda: **[REDACTED]**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**



Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?: **Nei**

Nafn greiðanda: **Byggingarfélag námsmanna**

Kennitala greiðanda: **7007070750**

Netfang greiðanda: [REDACTED]

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Arnarbakki 2-10**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **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. Tillagan hefur verið unnin í nánu samstarfi við starfsfólk skipulags- og eignasviðs borgarinnar.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Á ekki við**

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **Arnarbakki 2-6 deiliskipulagsbreyting_26-3-24.pdf, Arnarbakki 2-6 deiliskipulagsbreyting_skuggavarp.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

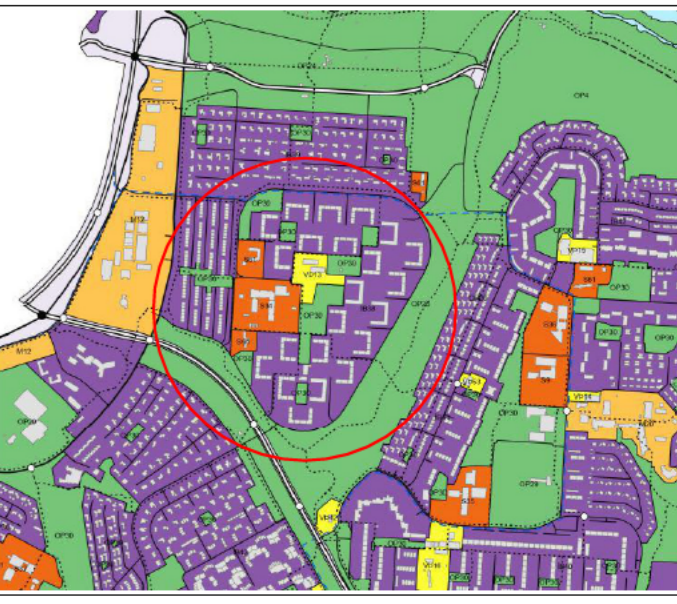
-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-



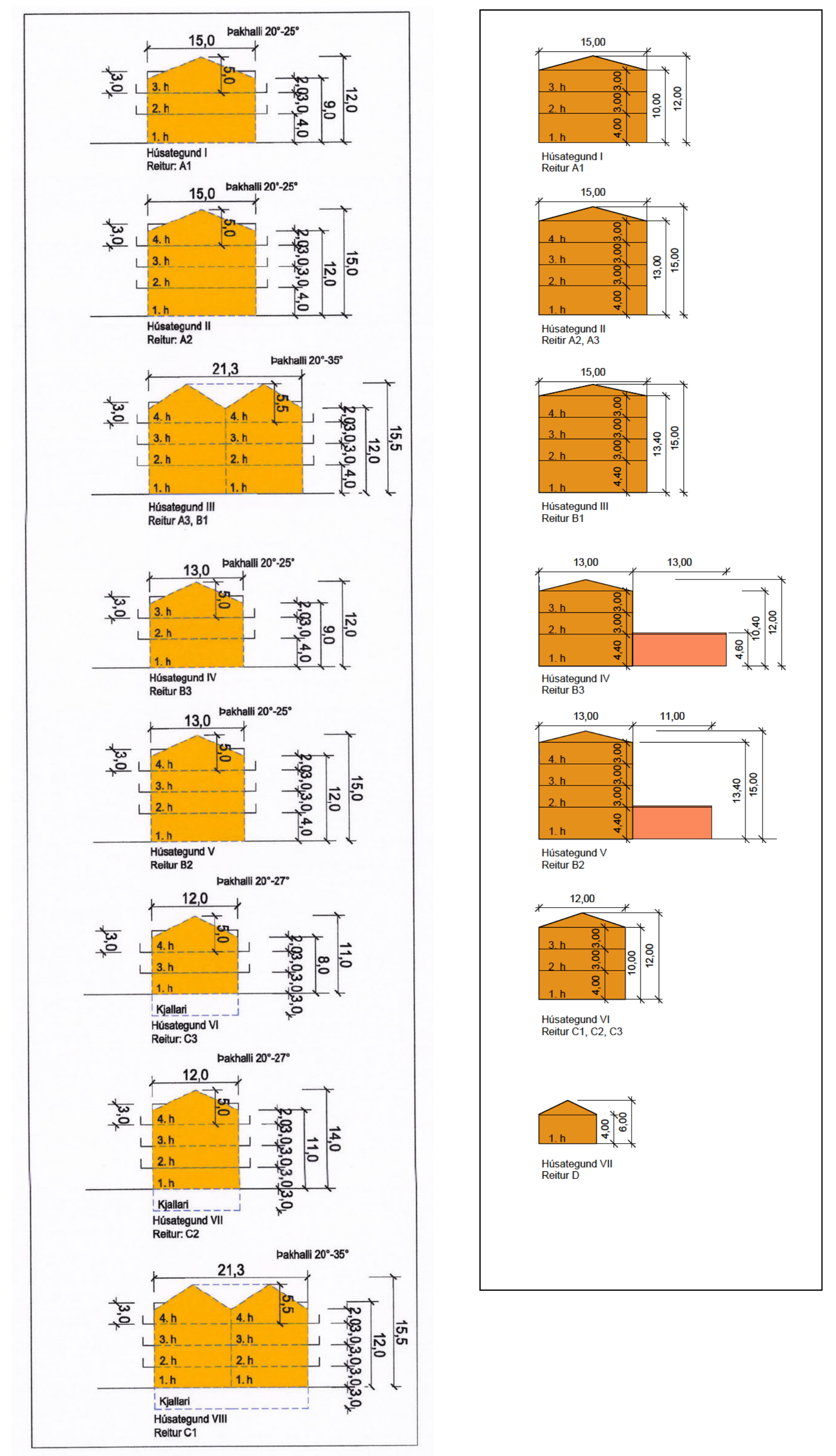
AdalSKIPULAG Reykjavíkur 2040
Samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 19. október 2021
og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022.



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

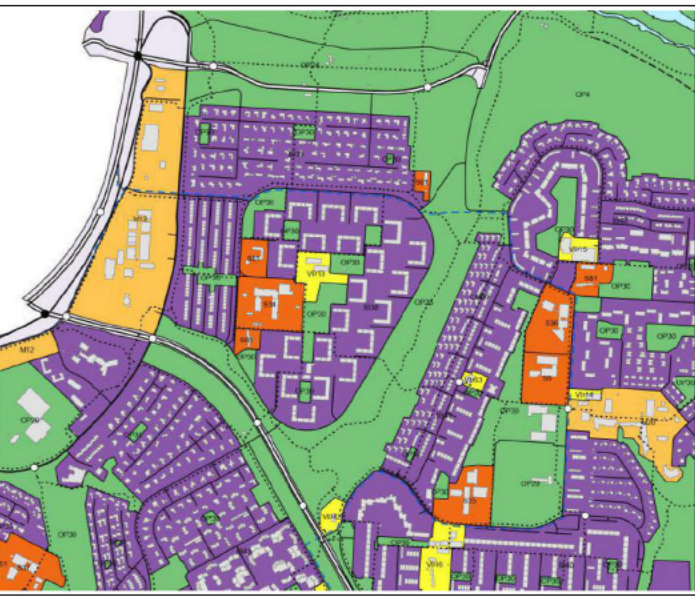


GREINARGERÐ

8 SKÝRILINGAR
8.1 Arnarbakki 2
8.2 Arnarbakki 4
8.3 Arnarbakki 6
8.4 Arnarbakki 10
8.5 Arnarbakki 12
8.6 Arnarbakki 14
8.7 Arnarbakki 16
8.8 Arnarbakki 18
8.9 Arnarbakki 20
8.10 Arnarbakki 22
8.11 Arnarbakki 24
8.12 Arnarbakki 26
8.13 Arnarbakki 28
8.14 Arnarbakki 30
8.15 Arnarbakki 32
8.16 Arnarbakki 34
8.17 Arnarbakki 36
8.18 Arnarbakki 38
8.19 Arnarbakki 40
8.20 Arnarbakki 42
8.21 Arnarbakki 44
8.22 Arnarbakki 46
8.23 Arnarbakki 48
8.24 Arnarbakki 50
8.25 Arnarbakki 52
8.26 Arnarbakki 54
8.27 Arnarbakki 56
8.28 Arnarbakki 58
8.29 Arnarbakki 60
8.30 Arnarbakki 62
8.31 Arnarbakki 64
8.32 Arnarbakki 66
8.33 Arnarbakki 68
8.34 Arnarbakki 70
8.35 Arnarbakki 72
8.36 Arnarbakki 74
8.37 Arnarbakki 76
8.38 Arnarbakki 78
8.39 Arnarbakki 80
8.40 Arnarbakki 82
8.41 Arnarbakki 84
8.42 Arnarbakki 86
8.43 Arnarbakki 88
8.44 Arnarbakki 90
8.45 Arnarbakki 92
8.46 Arnarbakki 94
8.47 Arnarbakki 96
8.48 Arnarbakki 98
8.49 Arnarbakki 100

Table with 10 columns: Retur, Lötastærð (m²), Húsgönd/mótun, Hæðarþéttleiki, Leibendandi íbúðarþéttleiki, Byggingarmagn íbúðar (m²), Byggingarmagn verslun/jónusta, Byggingarmagn spjaltari, Byggingarmagn A rými (m²), Byggingarmagn B rými (m²), Nýtingarhlutf. A+B rými, Nýtingarhlutf. alls.

8.1 Almörkun og notkun
8.2 Almörkun og notkun
8.3 Almörkun og notkun
8.4 Almörkun og notkun
8.5 Almörkun og notkun
8.6 Almörkun og notkun
8.7 Almörkun og notkun
8.8 Almörkun og notkun
8.9 Almörkun og notkun
8.10 Almörkun og notkun
8.11 Almörkun og notkun
8.12 Almörkun og notkun
8.13 Almörkun og notkun
8.14 Almörkun og notkun
8.15 Almörkun og notkun
8.16 Almörkun og notkun
8.17 Almörkun og notkun
8.18 Almörkun og notkun
8.19 Almörkun og notkun
8.20 Almörkun og notkun
8.21 Almörkun og notkun
8.22 Almörkun og notkun
8.23 Almörkun og notkun
8.24 Almörkun og notkun
8.25 Almörkun og notkun
8.26 Almörkun og notkun
8.27 Almörkun og notkun
8.28 Almörkun og notkun
8.29 Almörkun og notkun
8.30 Almörkun og notkun
8.31 Almörkun og notkun
8.32 Almörkun og notkun
8.33 Almörkun og notkun
8.34 Almörkun og notkun
8.35 Almörkun og notkun
8.36 Almörkun og notkun
8.37 Almörkun og notkun
8.38 Almörkun og notkun
8.39 Almörkun og notkun
8.40 Almörkun og notkun
8.41 Almörkun og notkun
8.42 Almörkun og notkun
8.43 Almörkun og notkun
8.44 Almörkun og notkun
8.45 Almörkun og notkun
8.46 Almörkun og notkun
8.47 Almörkun og notkun
8.48 Almörkun og notkun
8.49 Almörkun og notkun
8.50 Almörkun og notkun



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: 595 5959
Sími: 595 5959

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Netfang: stofa@tendra.is

Gríma arkitektar

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

Stofa: 595 5959
Sími: 595 5959

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Netfang: stofa@grima.is

Arnabakki

Stofa: 595 5959
Sími: 595 5959

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

2022-05-23

A S 002

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@arnabakki.is

Netfang: stofa@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

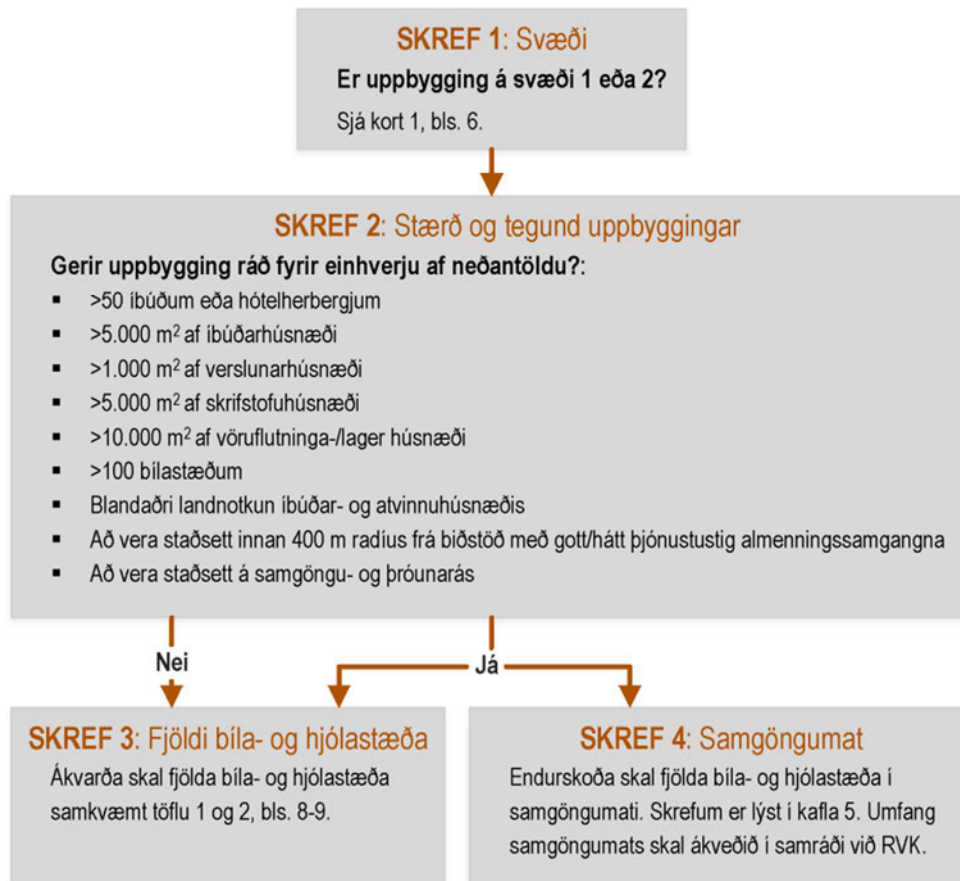
1. Inngangur

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.*

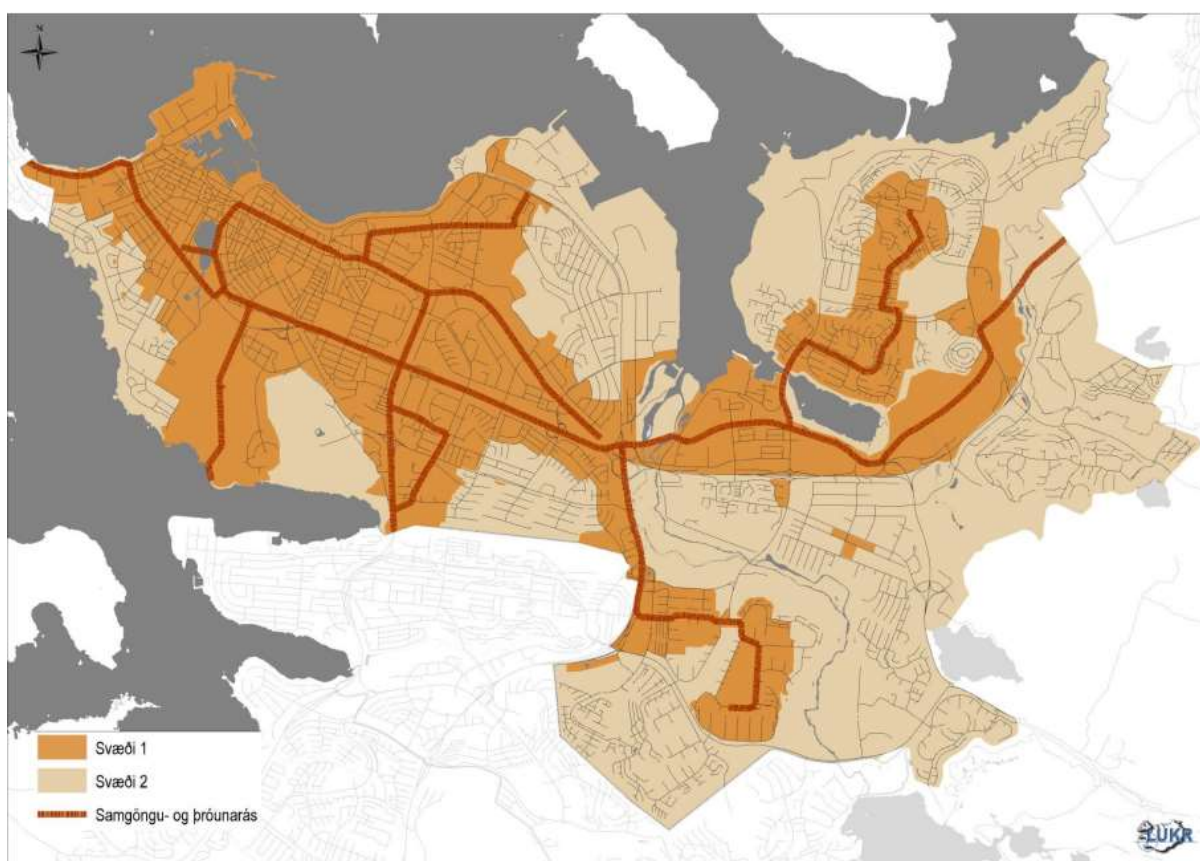
Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



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)

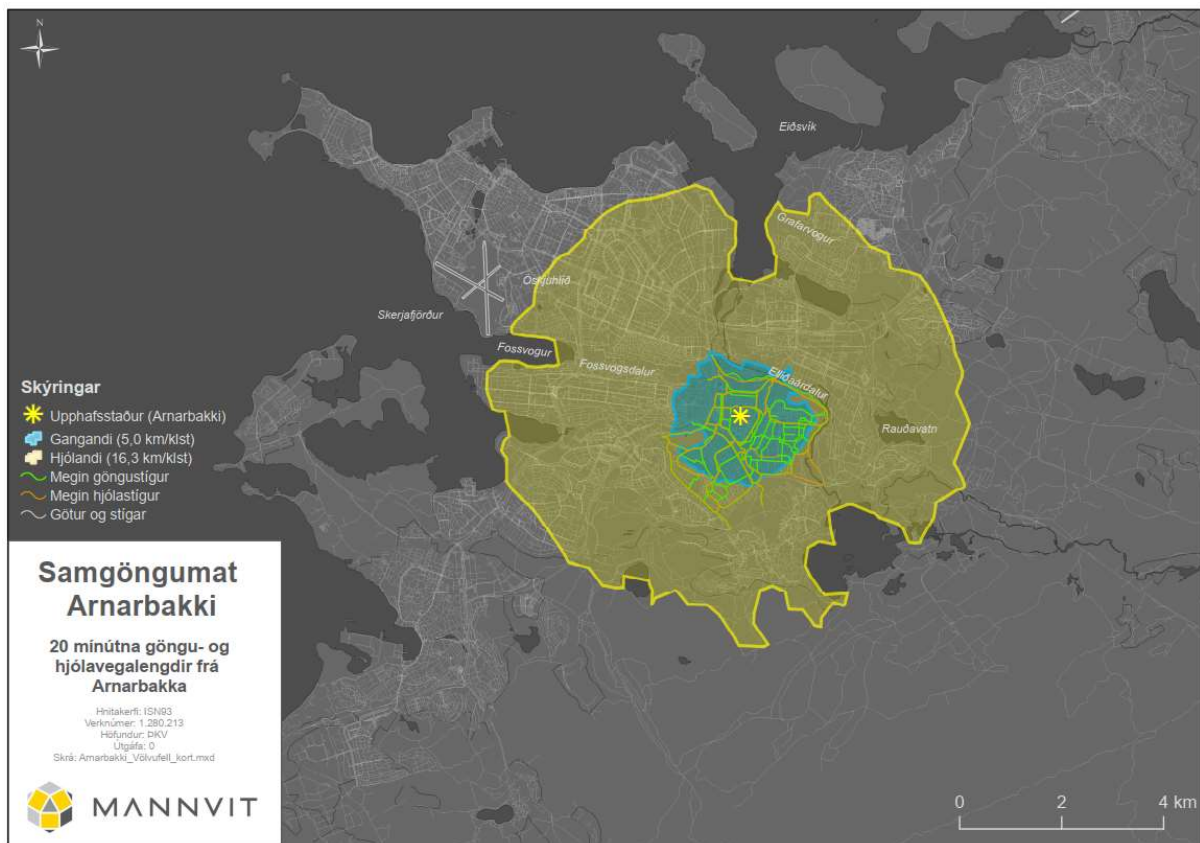
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging)

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

- Göngu- og hjóla kort 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 hjóla kort frá uppbyggingu

Mynd 3 sýnir 20 mínútna göngu- og hjóla kort 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.

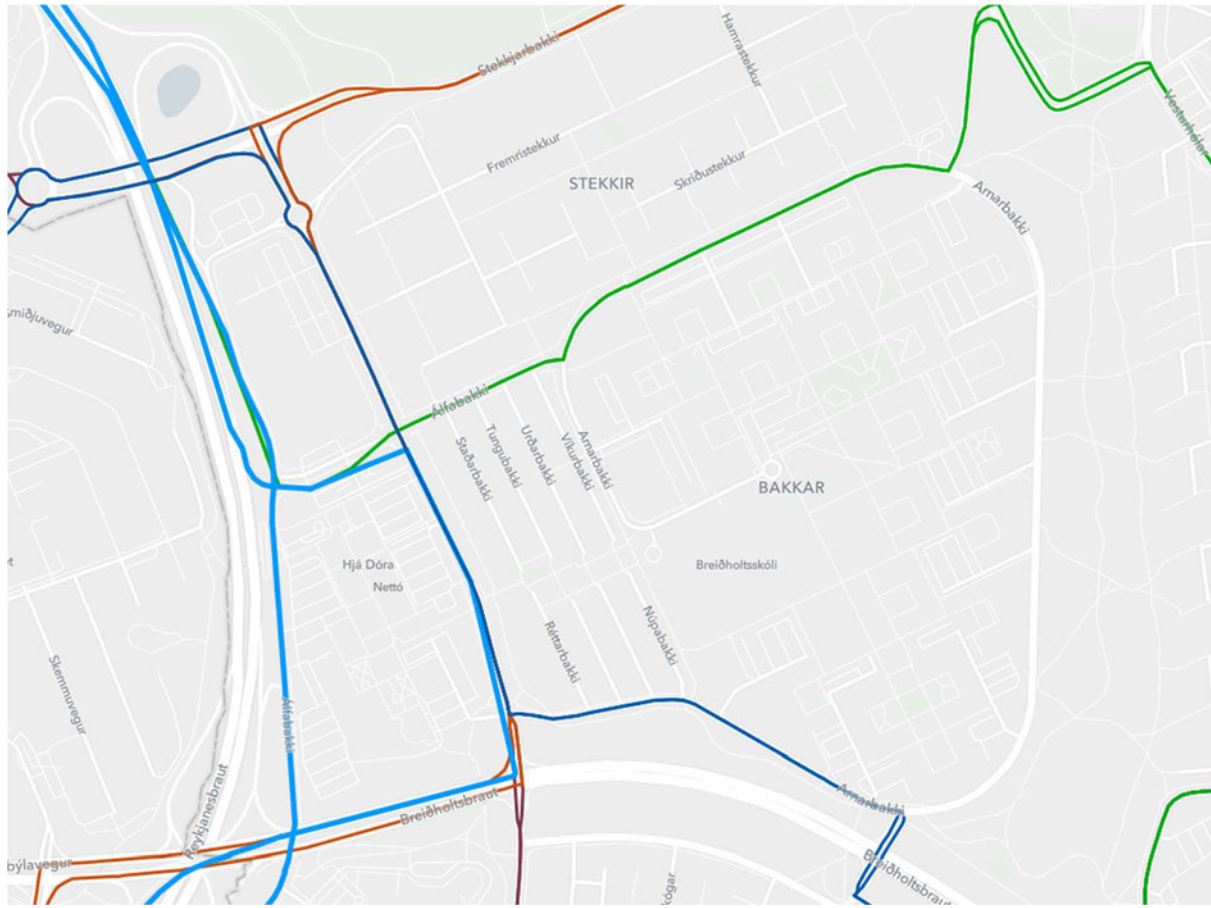


Mynd 3: 20 mínútna göngu- og hjóla kort frá Arnarbakka (Upphafsstaður).

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 aðliqqjandi 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 raðhúsa hverfið (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 skjótast 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:

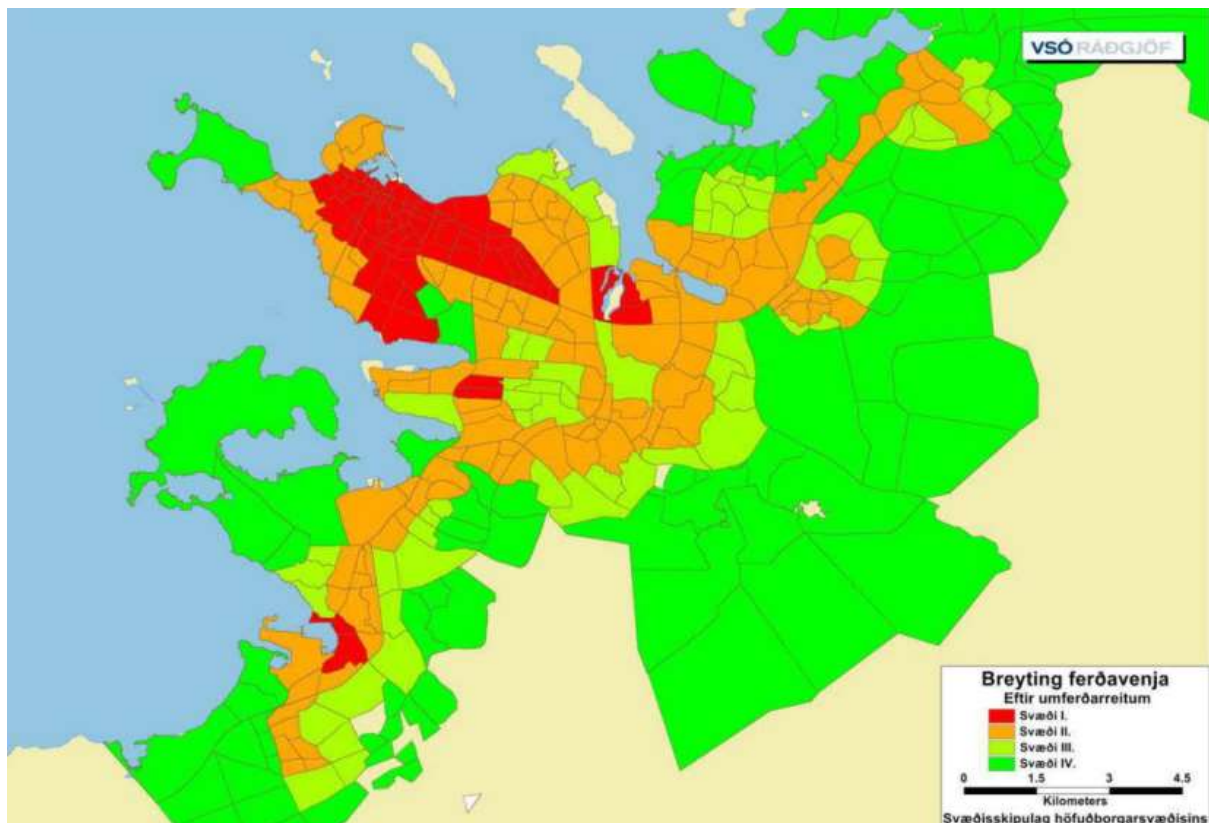
*Jafna 1 ferðir = 1,85*íbúar + 0,14*m² verslun og skrifstofur + 0,04*m² annað atvinnuhúsnæði.*

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. Samtals	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%
Iðnaðurfvöruhús	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 fækka 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.