

**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

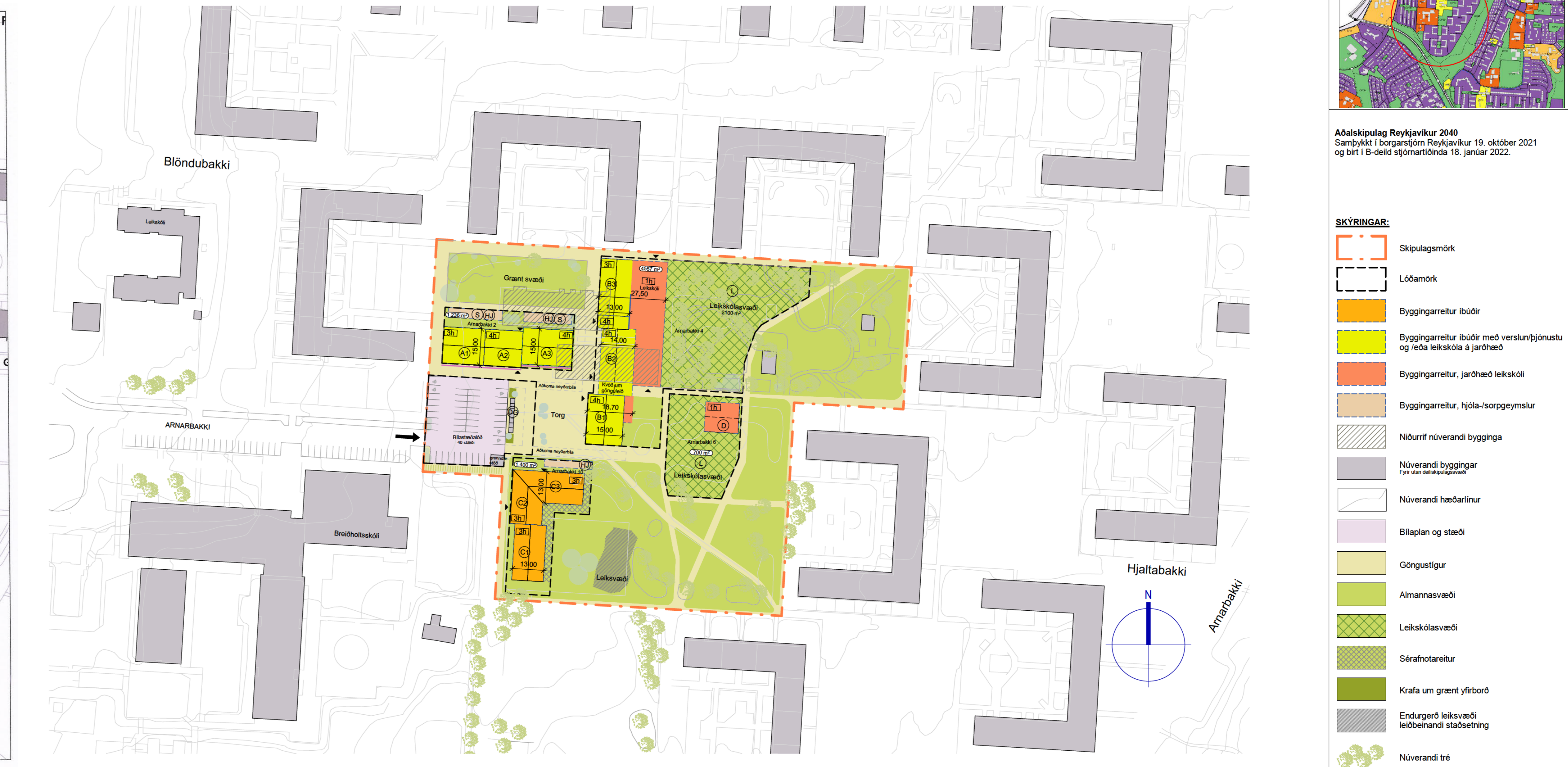
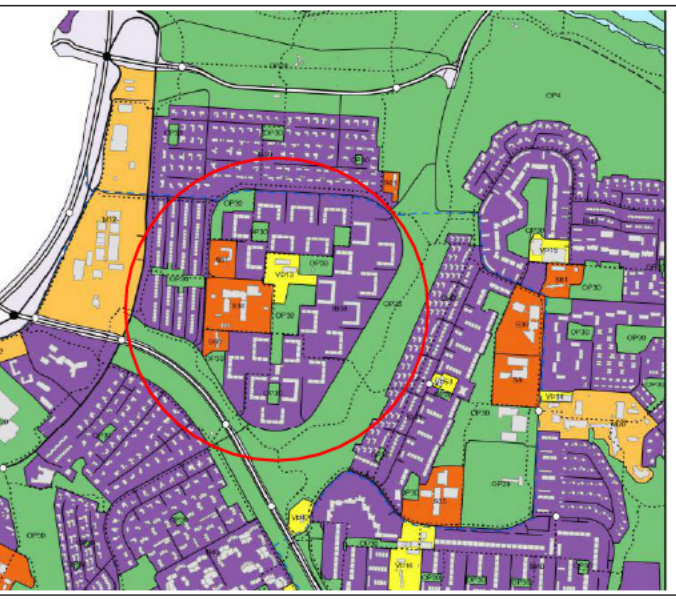
-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

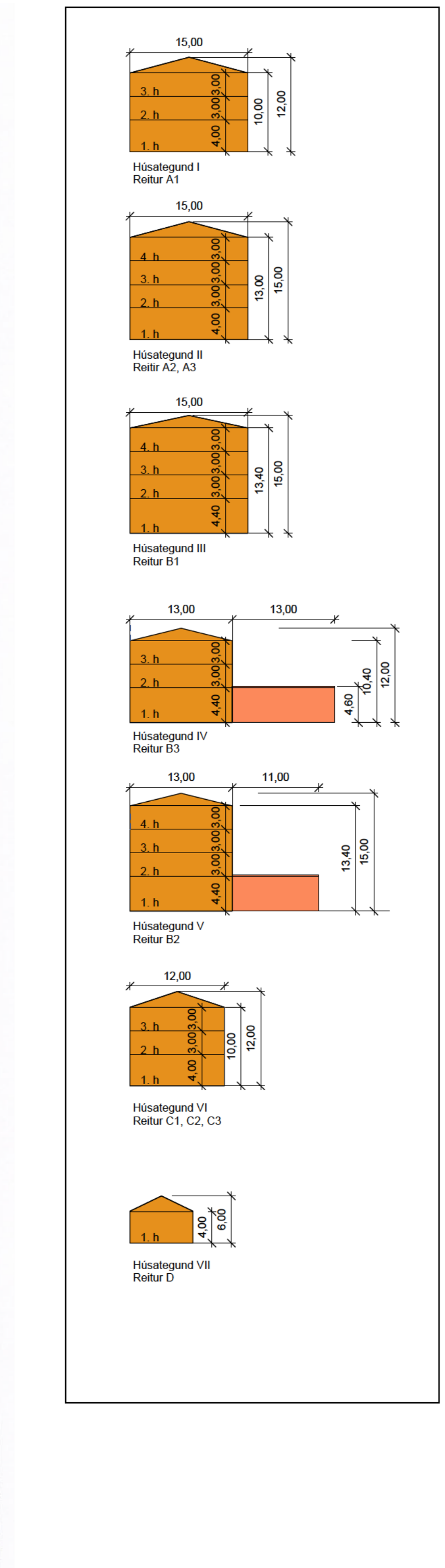
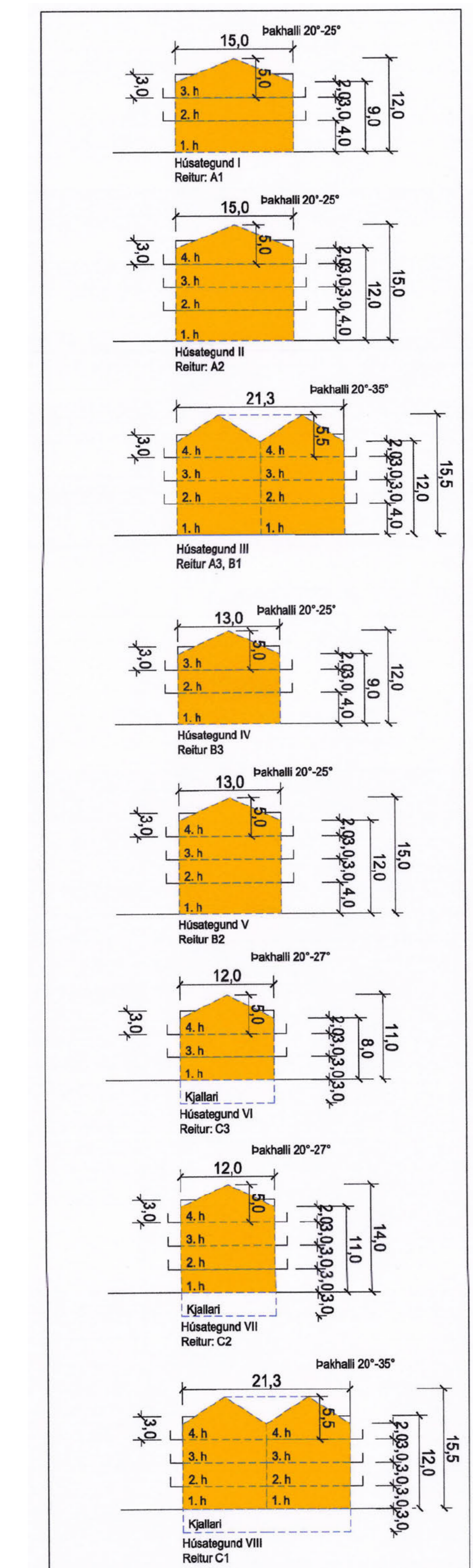
Önnur gögn

-



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 SÉRSKILMÁLAR
- 8.1. Arnarbakki 2**  
Húsagerð er fjölþingis fyrir námsmannabúðir á einni lóð með verslun- og þjónustu-éða sameiginlegum rýmum á 1. hæð. Heimild er til rektors verslunar og þjónustu á lóðinni í samræmi við heimild landhófnar hverfisgjafna verslunar og þjónustuvæðis í aðalskipulagi. Gestisfarsemi er ekki heimil. Heimil er að rífa núverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lóðarmörk breytast og verður stóri lóð skipt upp í tveir lóðir. Það sem lendir utan lóða samanstæð borgarinnu í möðu hverfi. Arnarbakki 2 mun hysa verslun og rýmið konar þjónusta á 1. hæð og námsmannabúðir á eftir hæðum. Ekki verður kjalari undir byggingunum. Byggingarnar eru á 3-4 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 70 námsmannabúðum á lóðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsbúða og þriggja herbergja fjölskyldubúða. Gert er ráð í stíggangum, leiðbendandi staðsetning innanganga er mynd á uppdrætti. Lúðavalið mega fara 1,6 m út fyrir byggingarett. Einstaka minniháttar byggingarhluti eins og gluggafangar sem feur í sér útdragun má fara 50 cm út fyrir byggingarett. Skyggni yfir innangangi má fara 1,2m út fyrir byggingarett.
- 8.2.1 Húshæðir og þök**  
Heimild er til byggingar 3-4 hæða með mænis-vaðmbaki, sjá stefnu mænis og hæð á grunnmyndum og sniði.
- 8.1.4 Billa- og hjólastæði**  
Gert er ráð fyrir sameiginlegri hjólagæmslu fyrir hús nr. 2 og 4. Sérstakar byggingareitur fyrir læstar hjólagæmslur á lóð nr. 2 (er þær eru ekki innan byggingarinnar). Skammtíma hjólastæði í gríndum nálægt innngöngu í verslunar og þjónusturými.
- 8.1.6 Soppskýll og djúpgámur**  
Soppskýll verslunar- og þjónusturými á lóðum 2 og 4 er kómbi fyrir á byggingarett sem ætlaður er sopp- og hjólagæmslum. Innan lóðarmarka Arnarbakka 2. Djúpgámur eru fyrir námsmannabúðir sameiginlegar með lóð Arnarbakka 4 og Arnarbakka 10. Lega á uppdrætti er leiðbendandi.
- 8.2. Arnarbakki 4**  
8.2.1 Húsagerð og notkun  
Húsagerð er fjölþingis fyrir námsmannabúðir á einni lóð með leikskóla og þjónusturýmum á 1. hæð. Heimild er til rektors verslunar og þjónustu á lóðinni í samræmi við heimild landhófnar hverfisgjafna verslunar og þjónustuvæðis í aðalskipulagi. Gestisfarsemi er ekki heimil. Heimil er að rífa núverandi byggingar Arnarbakka 2,4 og 6. Lóðarmörk breytast og verður stóri lóð skipt upp í tveir lóðir. Það sem lendir utan lóða samanstæð borgarinnu í möðu hverfi. Arnarbakki 4 mun hysa leikskóla og þjónustu á 1. hæð ásamt námsmannabúðum á eftir hæðum. Ekki verður kjalari undir byggingunum. Stór hluti bygginganna er á 3-4 hæðum, en til austurs gengur leikskólinn út fyrir heini íbúðarhlutanum og myndar einnar hæðar byggingu. Heimil er fyrir þakslóðum ofan á einnar hæðar byggingarhlutanum. Gert er ráð fyrir samtals 70 námsmannabúðum á lóðum Arnarbakka 2 og 4 og munu þær skiptast á milli einstaklingsbúða og þriggja herbergja fjölskyldubúða. Gert er ráð í 1-2 stíggangum, hús nr. 4. Leiðbendandi staðsetning innanga í íbúðarhluti og leikskóla er mynd á uppdrætti. Lúðavalið mega fara 1,6 m út fyrir byggingarett. Einstaka minniháttar byggingarhluti eins og gluggafangar sem feur í sér útdragun má fara 50 cm út fyrir byggingarett. Skyggni yfir innangangi má fara 1,2m út fyrir byggingarett.
- 8.2.2 Húshæðir og þök**  
Heimild er til byggingar 3-4 hæða með mænis-vaðmbaki, sjá stefnu mænis og hæð á grunnmyndum og sniði. Til austurs við 3-4 hæða byggingarhlutana er heimild til byggingar einnar hæðar með flötu þaki og vegjum/handritum umhverfis þakföturn. Sjá hæðir á sniði.
- 8.2.3 Aðkomur og aðgengi**  
Aðalinnangangur íbúðir eru frá torgi á borgarinnar vestan við byggingu. Aðalinnangangur leikskóla eru frá göngustígum norðan/sunan við byggingu og frá torgi. Aðkoma gangandi er um núverandi stígakferi. Aðkoma akandi á bílastæði er núverandi aðkoma frá Arnarbakki.
- 8.2.4 Billa- og hjólastæði**  
Gert er ráð fyrir sameiginlegri hjólagæmslu fyrir hús nr. 2 og 4. Sérstakar byggingareitur fyrir læstar hjólagæmslur á lóð nr. 2 (er þær eru ekki innan byggingarinnar). Skammtíma hjólastæði í gríndum nálægt innngöngu í verslunar og þjónusturými.
- 8.2.5 Lóð**  
Sameiginlegur garður fyrir íbúðir er austan við búðabyggingu, sunnan við einnar hæðar leikskólahlutanum. Ekki er heimil að gróa þarna hús lóðar af með gróingum eða garðveggjum. Nota skal gróur til afmörkunar lóðar af vili er til þess. Austan og súðastan við leikskólinn er leikskólaátt, sem er skipt í tvo hluta vegna göngustígs sem tengir skólana í leikskóla og búðir. Heimil er að gróa leikskólaáttina.
- 8.2.6 Soppskýll og djúpgámur**  
Soppskýll verslunar- og þjónusturými á lóðum Arnarbakka 2 og 4 er kómbi fyrir á byggingarett sem ætlaður er sopp- og hjólagæmslum. Innan lóðarmarka Arnarbakka 2. Djúpgámur eru fyrir námsmannabúðir sameiginlegar með lóð Arnarbakka 2 og Arnarbakka 10. Lega á uppdrætti er leiðbendandi.
- 8.3 Arnarbakki 10**  
8.3.1 Húsagerð og notkun  
Gert er ráð fyrir að eflifærindur reitur verði hluti af granum þróunarlóðum Reykjavíkurborgar. Markmið með granum þróunarlóðum er að stýja við skilþæmi í skipulags- og mannvirkningu eins og sett er fram í aðalskipulagi með samþykktum viðbótum.  
Húsagerð er fjölþingis á einni lóð með lóðum á öllum hæðum nema kjallara. Gestisfarsemi er ekki heimil. Lóðarmörk breytast og verður stóri lóð skipt upp í tveir lóðir. Það sem lendir utan lóða samanstæð borgarinnu í möðu hverfi. Arnarbakki 10 mun hysa leikskóla og þjónustu á 1. hæð ásamt námsmannabúðum á eftir hæðum. Ekki verður kjalari undir byggingunum. Form byggingarinnar í grunnmynd er L-laga og byggjun er á 3 hæðum. Gert er ráð fyrir samtals 30 lóðum af fjölþingis stærð. Engin er engun búða, skilyrðið er frá herbergja fjölda. Gerur verði meira en 25% af fjölda búða. Ger er ráð fyrir 2 stíggangum í sithvort hús byggingarinnar. Leiðbendandi staðsetning innanga er mynd á uppdrætti. Gert er ráð fyrir 3m djúpum sérhannaðum fyrir frammi íbúðir. 1. hæðir í breidd íbúðir til austurs. Lúðavalið mega fara 1,6 m út fyrir byggingarett. Einstaka minniháttar byggingarhluti eins og gluggafangar sem feur í sér útdragun má fara 50 cm út fyrir byggingarett. Skyggni yfir innangangi má fara 1,2m út fyrir byggingarett.
- 8.3.2 Húshæðir og þök**  
Heimild er til byggingar 3-4 hæða með mænis-vaðmbaki, sjá stefnu mænis og hæð á grunnmyndum og sniði.

8.3.3 Aðkomur og aðgengi  
Aðalinnangangur eru frá göngustígum vestan við byggingu og/þá torgi norðan við hana. Aðkoma gangandi er um núverandi stígakferi. Sameiginlegur garður er við suðurgaffi hússins. Aðkoma akandi á bílastæði er núverandi aðkoma frá Arnarbakki.

**8.3.4 Billa- og hjólastæði**  
Sérstakar byggingareitur fyrir læstar hjólagæmslur (ef þær eru ekki innan byggingarinnar). Skammtíma hjólastæði í gríndum nálægt innngöngu í verslunar og þjónusturými.

**8.3.5 Lóð**  
Ekki er heimil að gróa lóð af með gróingum eða garðveggjum. Nota skal gróur til afmörkunar lóðar af vili er til þess. Sérhannaðir íbúða á 1. hæð eru austan byggingar. Heimild er að reisa skólavegi á milli sérhannaðara að námarni hæð 1,6m næst hús og 1,2m við endarmörk sérhannaðara með sama hla og þakföturn. Skólaveggi skulu vera samstæðir og hluti af hönnun byggingar.

**8.3.6 Soppskýll og djúpgámur**  
Djúpgámur eru fyrir íbúðir, sameiginlegir með lóð Arnarbakka 2 og 4. Lega á uppdrætti er leiðbendandi.

**8.4 Arnarbakki 6**  
8.4.1 Húsagerð og notkun  
Húsagerð er útkennslustofa sem tilheyrir leikskóla á lóð nr. 4. Byggingin skal vera hönnuð í samræmi við byggingu á lóð nr. 4. Hún skal vera leitþing og gegnse að hluta, á 1 hæð og með mænisbaki. Einstaka minniháttar byggingarhluti eins og gluggafangar sem feur í sér útdragun má fara 50 cm út fyrir byggingarett. Skyggni yfir innangangi má fara 1,2m út fyrir byggingarett.

**8.4.2 Húshæðir og þök**  
Heimild er til byggingar 1. hæðar húss með mænisbaki, sjá stefnu mænis á grunnmyndum og sniði. Ekki er heimild til byggingar kvista. Heimild er að byggja milli allt á 50% gölfætur.

**8.4.3 Aðkomur og aðgengi**  
Aðalinnangangur er frá göngustígi norðan við byggingu. Aðkoma gangandi er um núverandi stígakferi. Aðkoma akandi á bílastæði er núverandi aðkoma frá Arnarbakki.

**8.4.5 Lóð**  
Lóðin myndar leikskólaátt ásamt lóð nr. 4. Þrátt fyrir að lóðarn séu aðskildar með göngustíg og gróingum skal hönnun þeirra myndast samræmda heild.

**8.4.6 Soppskýll og djúpgámur**  
Soppskýll og djúpgámur með lóð nr. 4

Samhláða deiliskipulagsbreytingunni er auglýst breyting á hverfisskipulagi 6.1 Nedra-Breiðholt, þar sem skipulagsmörkun þróunareits er brytt. Eftir að uppbygging á svæðinu er lokað, samkvæmt nýju deiliskipulagi, er gert ráð fyrir að skipulagið verði felt inn í hverfisskipulag Nedra-Breiðholts og á skilmálingarnúmeri 6.1.6.

SKILMÁLATAFLA	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Húsgæðmótun	Hæðarþéttleiki	Leiðbendandi íbúðarþéttleiki	Byggingarmagn íbúðir (m <sup>2</sup> )	Byggingarmagn verslun/jónusta sameiginleg rými A (m <sup>2</sup> )	Byggingarmagn tjalpari	Byggingarmagn A rými (m <sup>2</sup> )	Byggingarmagn B rými (m <sup>2</sup> )	Nýtingarhlutf. A+B rými	Nýtingarhlutf. alls
Arnarbakki 2	1.236	Verslun, þjónusta og sameiginleg rými jarðhæ. búðir jarðhæum.	3-4 hæðir	33	2099	743	2842	236	2,5	2,5	
Arnarbakki 4	4.557	Leikskóla, þjónusta og sameiginleg rými jarðhæ. búðir jarðhæum.	3-4 hæðir	37	2556	1400	3956	581	0,99	0,99	
Arnarbakki 6	700	Öbrennstofa	1 hæð		100		100	20	0,17	0,17	
Arnarbakki 10	1.400	Íbúðir	3-4 hæðir	30	2405		653	3058	179	1,8	2,3

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040  
Samþykkt í Borgarráði Reykjavíkur 10. október 2021 og birt í B-deild stjórntíðinda 18. janúar 2022.

- SKÝRNGAR:**
- Skipulagsmörk
  - Lóðarmörk
  - Byggingareitur búðir
  - Byggingareitur búðir með verslun/jónustu og reða leikskóla á jarðhæ
  - Byggingareitur, jarðhæð leikskóla
  - Byggingareitur, hjóla-/sopp-gæmslur
  - Móurfir núverandi bygginga
  - Núverandi byggingar
  - Núverandi hæðarlínur
  - Bláplan og stæði
  - Göngustígur
  - Almannasvæði
  - Leikskóla-svæði
  - Sérhannaðretur
  - Krafna um grant yfirborð
  - Endurgerð leikskóla leiðbendandi staðsetning
  - Núverandi tré
  - Ný tré, leiðbendandi staðsetning
  - Bílandir byggingarlnna
  - Mænisbæla
  - Gluggar í verslun sem ekki má byggja
  - Byggingareitur
  - Hæðir
  - Lóðastærð
  - Leiksvæði
  - Djúpgámur (endurvírsla)
  - Hjólagæmsla
  - Soppskýll-gæmsla
  - Inngangur - leiðbendandi staðsetning

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við skvæði 1, mgr. 43, gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ og í \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdashæfð til \_\_\_\_\_  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í \_\_\_\_\_  
B-deild Stjórntíðinda þann \_\_\_\_\_

Útg. \_\_\_\_\_ Dags. \_\_\_\_\_ Skýring. \_\_\_\_\_ Bl. af \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ og i \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdashæfð til \_\_\_\_\_  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í \_\_\_\_\_  
B-deild Stjórntíðinda þann \_\_\_\_\_

**TENDRA**  
**Arkitektúr**

Luggavegi 178 - 105 Rvk.  
S 663 2293, www.tendra.is

**Gríma arkitektar**

Luggavegi 178 - 105 Rvk.  
S 511 6777 / 897 3767, www.grima.is

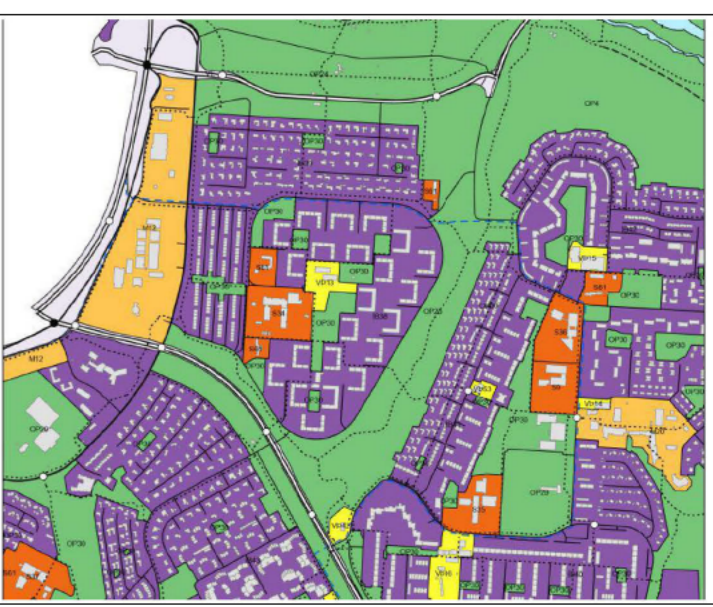
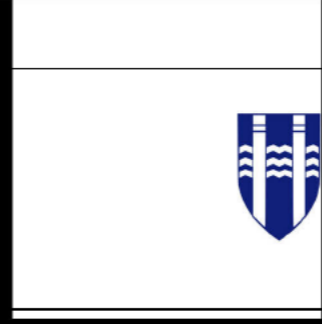
2022-05-23 **A\_S\_001**

2022-05-23 **A\_S\_001**

Höfundur: SOU/S, Mathíallur  
Tilknað af: R/SO, Malikvarði, Ás Indaldur  
Yfirlið af: SO, Dagsetning: 26.3.2024

2022-05-23 **A\_S\_001**

Höfundur: Teikningumenn, Bls, Utgáf, Blakinnar...



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040  
Samþykkt í borgarstjórn 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. MARS KL. 9:00



21. MARS KL. 13:00



21. MARS KL. 17:00



21. MARS KL. 9:00



21. MARS KL. 13:00



21. MARS 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



Laugaveg 178 105 FNA  
IS 163 2563 www.tendra.is

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Gríma arkitektur

Laugaveg 178 105 FNA  
IS 163 2563 www.grima.is

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Arnarbakki  
Staðsetning

Laugaveg 178 105 FNA  
IS 163 2563 www.arnarbakki.is

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6

Skjalnúmer 2022-05-23 Arnarbakki 2-6



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

<b>1. Inngangur .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging).....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bíla- og hjólastæðamat .....</b>	<b>11</b>
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
<b>4. Heimildaskrá.....</b>	<b>17</b>

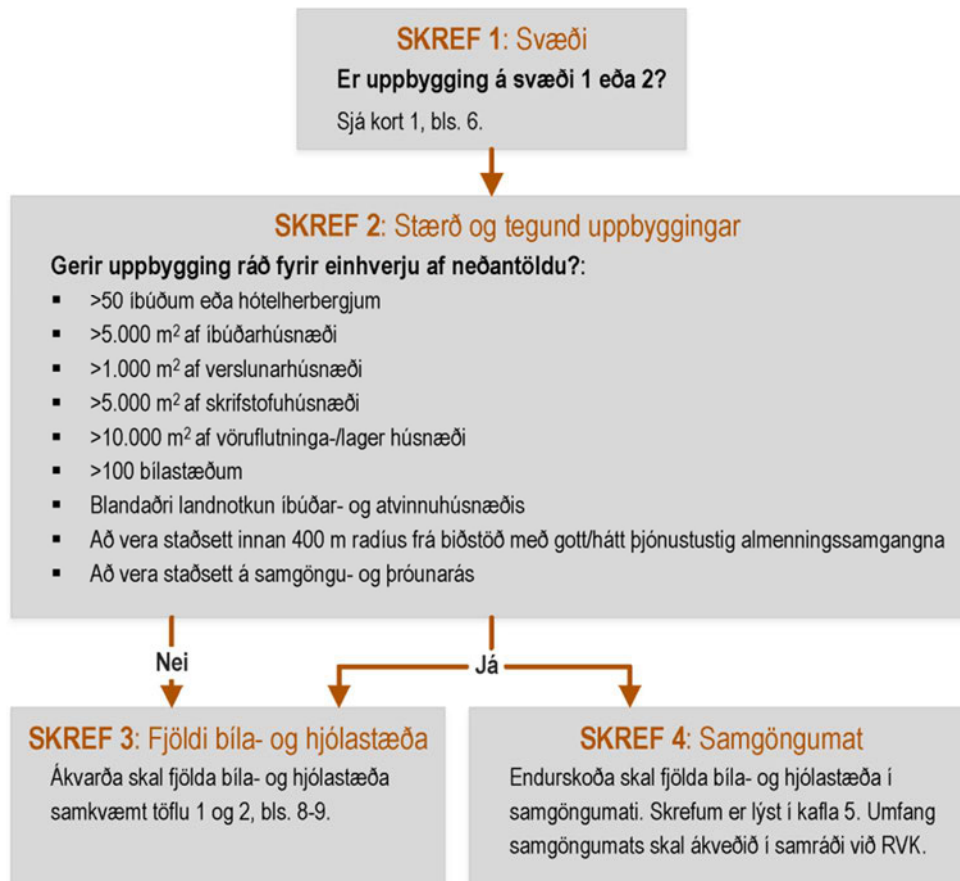
# 1. Inngangur

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 fjölda 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.*

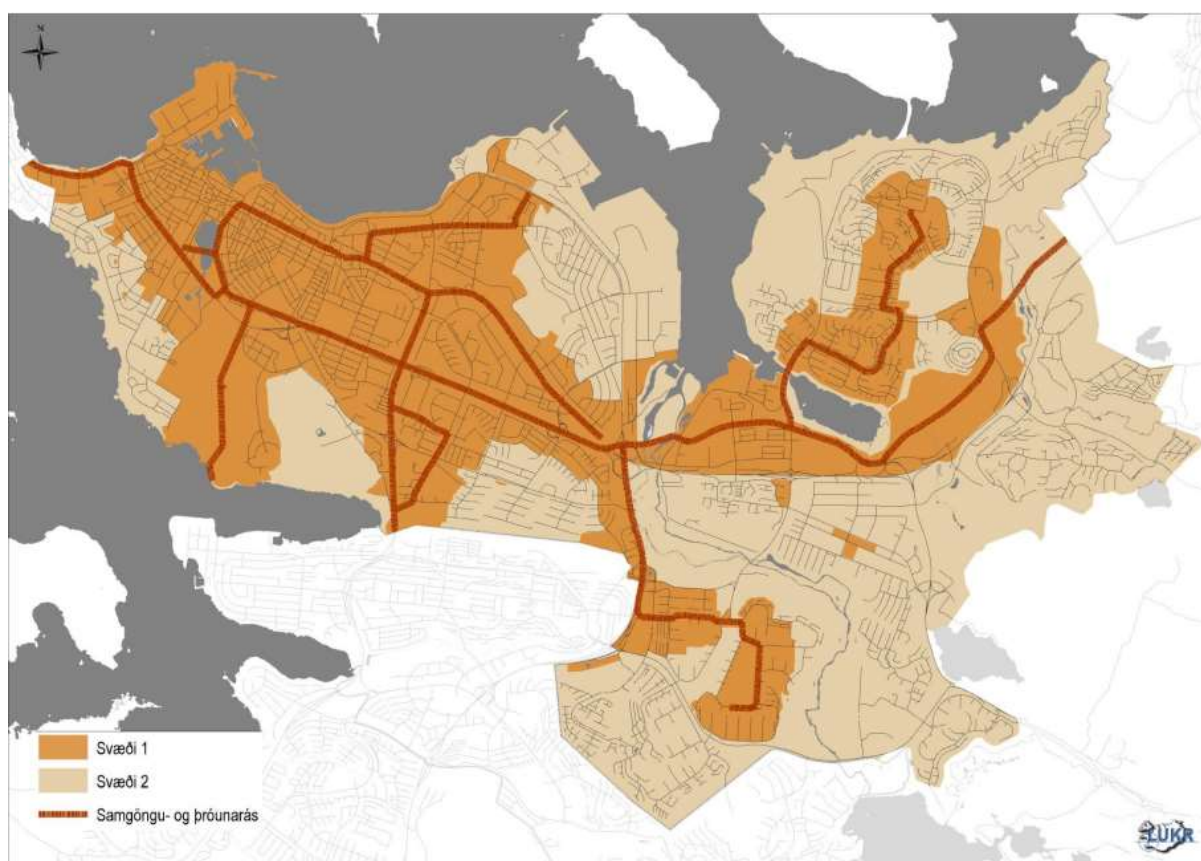
Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



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)



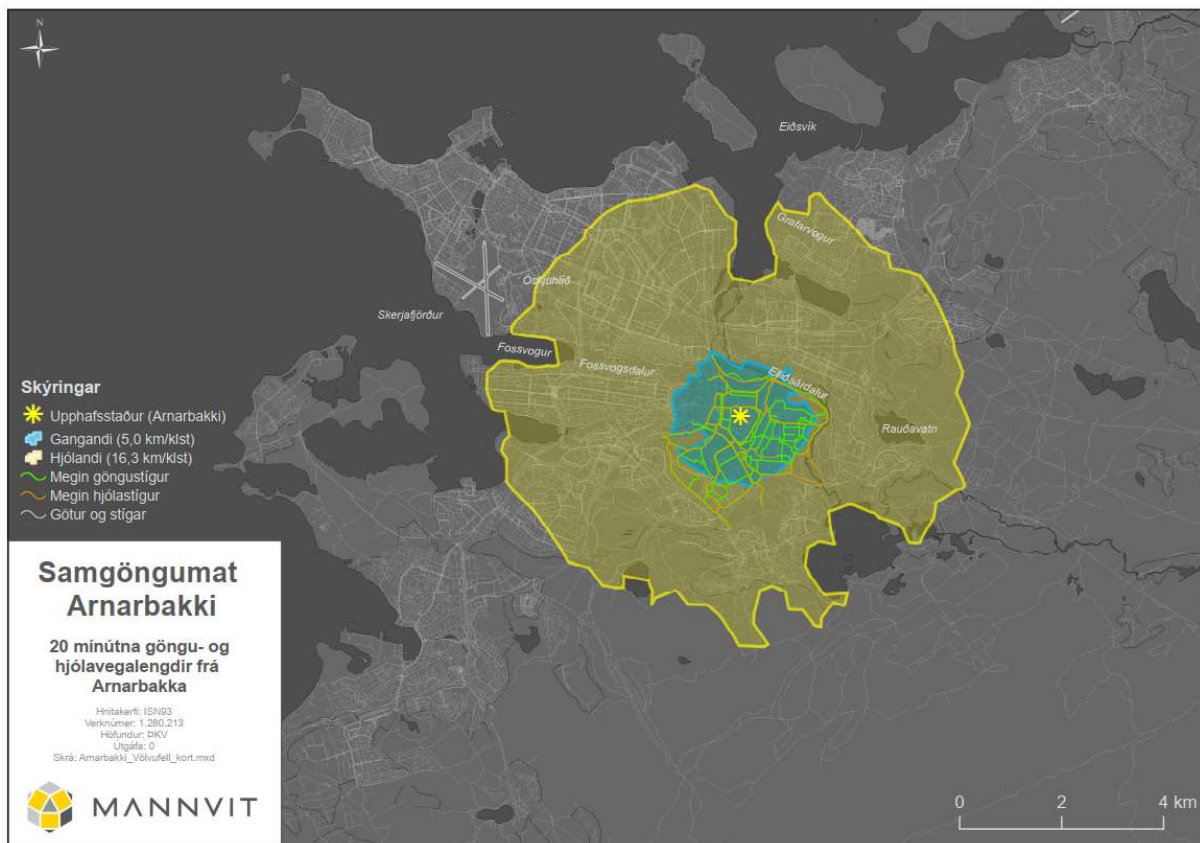
## 2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging)

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.

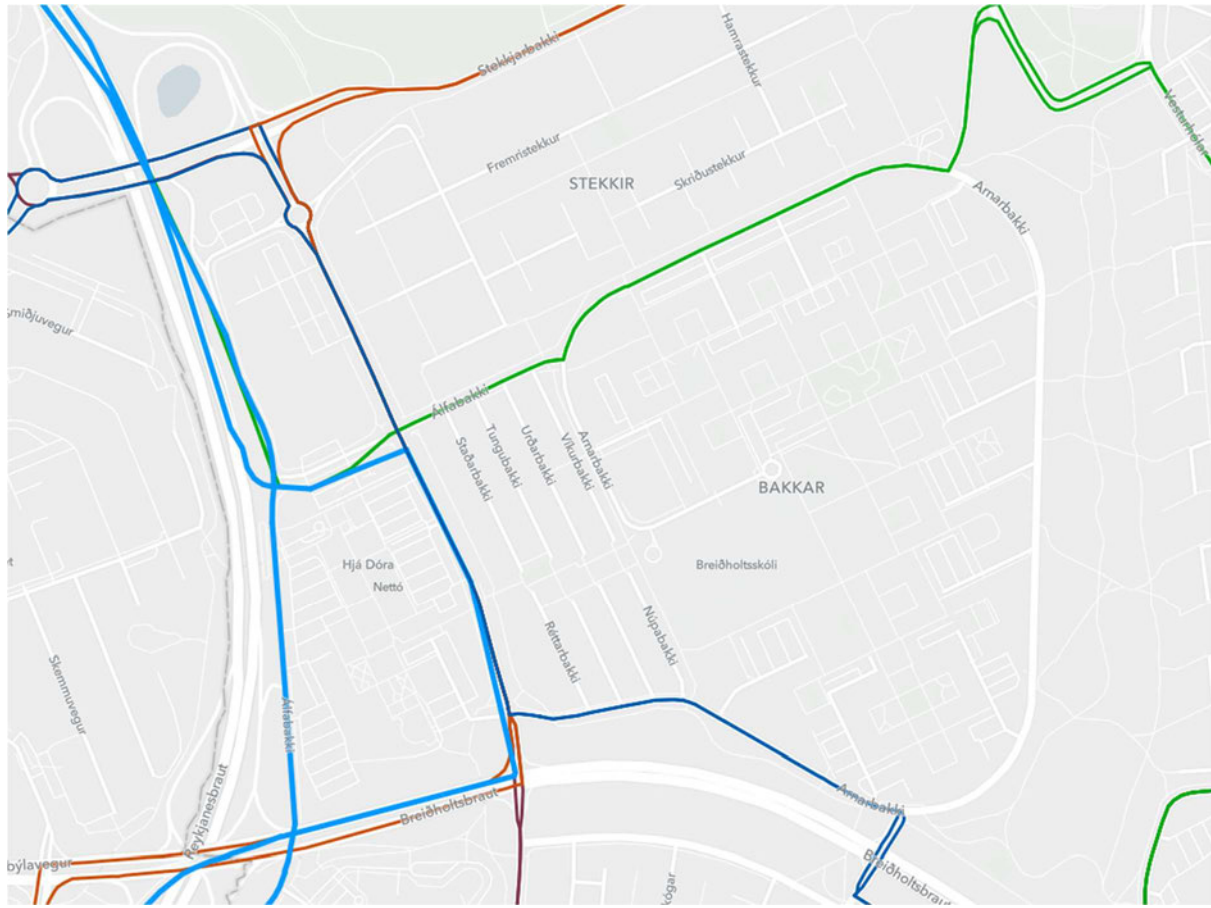


Mynd 3: 20 mínútna göngu- og hjóla kort frá Arnarbakka (Upphafsstaður).

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*.



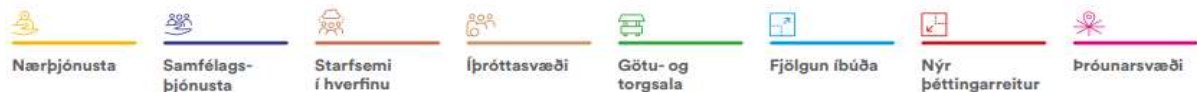
**Mynd 5: Stígar frá Arnarbakka (Reykjavíkurborg, 2024)**

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 aðliqjandi gatnakerfi

#### Núverandi umferð

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



**Mynd 6: Samgöngur um svæðið. Mynd úr Hverfissskipulagi 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 skjóttast þarf lengri ferðir og þá kæmu þeir í staðinn fyrir að eiga eigin bíl.



Mynd 7: Stígur til og frá Arnarbakka og Mjódd.



Mynd 8: Orka og auðlindir á svæðinu.

### Umferðasköpun

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Arnarbakka er gert ráð fyrir 70 stúdentaíbúðum sem skiptast u.þ.b. 50/50 í stúdíóíbúðir og þriggja herbergja íbúðir. Einnig er gert ráð fyrir 29 venjulegum íbúðum (fermetrafjöldi er frá 36,2-82,3 m<sup>2</sup>), 1140 m<sup>2</sup> leikskóla og um 900 m<sup>2</sup> 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:

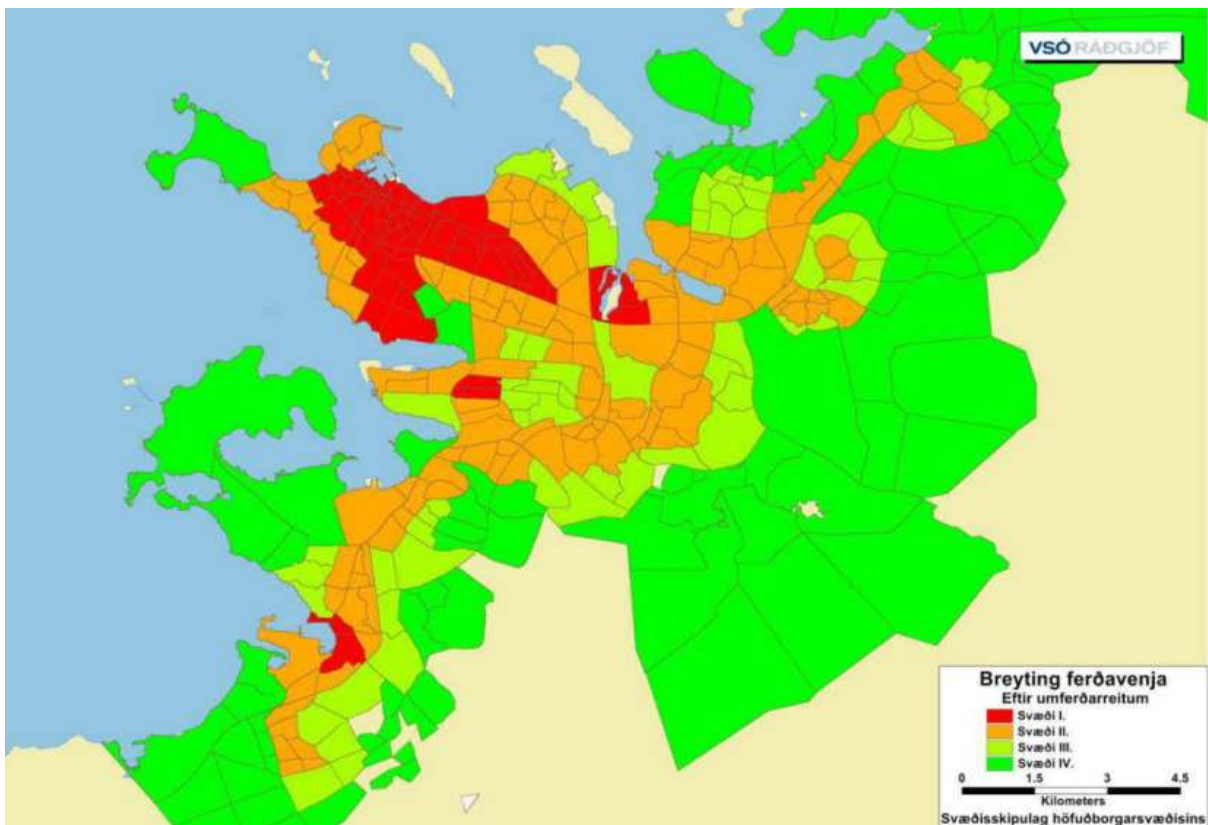
*Jafna 1 ferðir = 1,85\*íbúar + 0,14\*m<sup>2</sup> verslun og skrifstofur + 0,04\*m<sup>2</sup> annað atvinnuhúsnæði.*

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 <sup>2</sup>	1140 m <sup>2</sup>	
Fjöldi bílferða skv. ferðamyndunarjöfnu	644	109	91	844
Fjöldi bílferða með 15% fækkun	547	93	78	718
<b>Óbreyttar ferðavenjur</b>	<b>Íbúar</b>	<b>Verslun/þjónusta</b>	<b>Leikskóli</b>	<b>Samtals</b>
Fjöldi bílferða	644	109	91	844
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	44	7	6	57
Gangandi (einstaklingar)	122	21	17	160
Hjól (einstaklingar)	44	7	6	57
<b>Breyttar ferðavenjur</b>	<b>Íbúar</b>	<b>Verslun/þjónusta</b>	<b>Leikskóli</b>	<b>Samtals</b>
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
<b>Samtals</b>	<b>2503</b>	<b>5006</b>



### 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.<sup>1</sup>

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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	Miða 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 <sup>2</sup>	Fjöldi	Stærð m <sup>2</sup>	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
<b>Samtals</b>		<b>30</b>	<b>1.864</b>	<b>0%</b>			<b>17</b>	<b>27</b>		<b>60</b>
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
<b>Samtals</b>		<b>70</b>	<b>3.848</b>	<b>100%</b>			<b>0</b>	<b>14</b>		<b>140</b>
		Fjöldi íbúða	Stæði á íbúð	Samtals						
Gestastæði		100	0,1	10						

Samkvæmt deiliskipulagi Arnarbakka er gert ráð fyrir 70 stúdentaíbúðum sem skiptast líklega jafnt í stúdíóíbúðir og þriggja herbergja íbúðir. Stúdentaíbúðirnar 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 m<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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 atvinnustarfsemi<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	0,5 - 3 á 100m <sup>2</sup> A
	Iðnaður	1 á 300m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	0,2 – 0,6 á 100m <sup>2</sup> A
	Vörugeymsla	1 á 1500m <sup>2</sup>	1 á 360m <sup>2</sup>	1 á 360m <sup>2</sup>	1 á 240m <sup>2</sup>	
Verslun <sup>1</sup>	Matvöruverslun	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	2 - 3 á 100m <sup>2</sup> B
	Smærri verslun (<500 m <sup>2</sup> )	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Almenn verslun (>500 m <sup>2</sup> )	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Veitingastaður	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 650m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Arnarbakka 2 er gert ráð fyrir rúmum 700 m<sup>2</sup> fyrir verslun og þjónustu. Fyrir Arnarbakka 4 er gert ráð fyrir um 220 m<sup>2</sup> fyrir verslun og þjónustu. Verslun og þjónusta hefur ekki verið nánar skilgreind en gert er ráð fyrir því að einungis hluti af þessum m<sup>2</sup> þurfi á bílastæðum að halda. Hér var því gert ráð fyrir tæpum 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Bílastæði		Bílastæði		Stærð m <sup>2</sup> / herb.	Bílastæði svæði 1 Viðmið	Hjólastæði Lágmark	Hjólastæði * Lágmark	Hjólastæði Lágmark	Hjólastæði Lágmark	
		svæði 1 Viðmið	Hámark	svæði 1 Viðmið	Hámark							
Verslun	Matvöruverslun	1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 65 m <sup>2</sup>	0,010	0,015	130	1		0,025	130	3	
	Smærri verslun (<500 m <sup>2</sup> )	1 á 200 m <sup>2</sup>	1 á 100 m <sup>2</sup>	0,005	0,010	130	1	2-3 á 100 m <sup>2</sup>	0,025	130	3	
	Veitingastaður	1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 650 m <sup>2</sup>	0,010	0,002	130	1	2-3 á 100 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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.

<sup>2</sup> 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 viðskiptavinum, 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 hópþífu í deiliskipulaginu, en fyrir er snúningstaður við Breiðholtsskóla sem heldur sér samkvæmt deiliskipulagi. Því er ekki gert ráð fyrir sleppistæðum (e. „pick-up / drop-off“).

### 3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða

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

Tafla 8: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði<sup>3</sup>

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR	
	Tímabil	Morgun	Síðdeggi	Kvöld	Síðdeggi
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%
Iðnaðar/vöruhús	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 íbúðarnæði 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.

<sup>3</sup> 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
<b>Samtals</b>	<b>90</b>	<b>61</b>	<b>72</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>37</b>

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

Með samnýtingu er hægt að fækka bílastæðum úr 90 stæði í 72. Fjöldi bílastæða lækkar því úr 90 í 72, það er um 18 bílastæði. Í töflunni sést að mesta notkun verður síðdegis á svæðinu. Samtals 72 bílastæði.

### 3.2 Deilibílar

Sem hluti af samgöngumati þarf að gera grein fyrir deilibílum og fjölda stæða fyrir þá. Uppbyggingaraðili / lóðarhafi semur við deilibílaþjónustu um nýtingu á deilibílastæðum. Deilibílastæði skal vera staðsett nálægt inngangi og aðgengilegt öllum, óháð því hvort fólk býr/starfar á viðkomandi svæði eða ekki. Hér er þó lagt til með að draga ekki úr bílastæðafjölda vegna deilibíla þar sem uppbyggingaraðilinn leggur ekki upp með að vera með deilibíla.

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

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

### 3.3 Innleiðing samgöngustefnu

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

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

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

### 3.4 Nálægð við almenningssamgöngur

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

### 3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt

#### **Bílastæði**

Grunntala m.v. hámark í töflu 5 í reglum – íbúðir og gestir:	41
Grunntala m.v. viðmið í töflu 7 í reglum – atvinnustarfsemi:	3
Grunntala m.v. viðmið í töflu 7 í reglum – leikskóli:	13
<u>Grunntala m.v. viðmið í töflu 7 í reglum – Breiðholtsskóli:</u>	<u>33</u>
Samtals grunntölur:	90
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	72

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

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

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

#### **Hjólastæði**

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

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

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

## 4. Heimildaskrá

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

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

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

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

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

Reykjavíkurborg. 2024. Borgarvefsjá. *Borgarvefsjá*. [Á neti] 6. febrúar 2024.

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

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

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

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

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

Stjórnarráð Íslands. 2023. *Ferðavenjukönnun 2022: Höfuðborgarsvæðið*

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

Þorsteinn Kristinsson  
**UMSÖGN BIRT 9.06.2024**

C1,2,3 má vinsamlegast fara, þið eruð að taka of mikið af grænu svæðunum, blokkir við hliðina á sparkvelli breiðholtsskóla er galin hugmynd , svo eyðileggið þið leikvöllinn sem er þarna og dagforeldrar missa sitt svæði og þá verður bara eftir eitt dagforeldri í bökkunum



Kjartan Birgisson

**UMSÖGN BIRT 10.06.2024**

Húsin þarna ættu ekki að vera hærri en þrjár hæðir til að vera jafn há og flest eða öll hús í bökkunum. Ættu að losa sig við torgið og hafa fleiri bílastæði. Galin hugmynd þar sem flestir sem eru í blokkunum núna eru með skort á bílastæðum. Þar að segja ef maður er ekki kominn heim fyrir 21 þá er mjög litlar líkur að fá bílastæði. Eyðileggja sparkvöllinn og þessu fáu grænu svæði sem eftir eru. Hvenær munuð þið fara endur skipuleggja og byggja á t.d. klambratúninu eða færa kirkjugarða golfvelli þar sem þau eru á góðu byggingasvæði. Að eyðileggja þetta svæði er mjög sambærilegt þessari hugmynd. Ef ykkur vantar eitthvað skárra þá ætti að byggja þarna bara 1 bílastæða hús þar sem eigendur í nágrennunni gætu lagt bílunum sínum á kvöldin.



Reykjavík, 13. júní 2024  
USK24030341

Umhverfis- og skipulagsvið

## **Umsögn íbúaráðs Breiðholts um breytingu á deiliskipulagi um Breiðholt I - Arnarbakka 2-6,8 og 10**

Á fundi íbúaráðs Breiðholts þann 12. júní sl. var lögð fram auglýsing Skipulagsgáttar dags. 6. júní 2024, um breytingu á deiliskipulagi um Breiðholt I – Arnarbakka 2-6,8 og 10. Jafnframt var samþykkt meðfylgjandi umsögn íbúaráðs Breiðholts. Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins sat hjá við afgreiðslu málsins, sbr. 5. lið fundargerðar íbúaráðs Breiðholts sama dag.

Íbúaráð Breiðholts lagði fram svohljóðandi bókun:

Lóðin við Arnarbakka 10 er græna torg hverfisins, sannkallað hverfishjarta. Svæðið mikið notað af börnum í hverfinu, skólum og leiksskólum og öðrum íbúum hverfisins fyrir viðburði og leik. Um er að ræða sólríkan, skjólsælan stað sem stendur hærra en skólalóðin. Vill íbúaráðið að svæðið verði þróað áfram sem grænt torg, mannlífstorg, svæði fyrir fólk í hjarta hverfisins, að gróðurhúsið haldi sér og svæðið þróað áfram í þágu fólks, leiks og samveru en ekki verði byggt á reitnum eins og tillagan gerir ráð fyrir.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins lagði fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins í íbúaráði Breiðholts telur að breytingar á fyrirliggjandi deiliskipulagi á Breiðholti 1 – Arnarbakki 2-6,8 og 10, leiða til þess að bílastæðum fækki um of, byggðin verði of þétt og of mikið sé tekið af grænu svæði. Af þeim sökum styður hann ekki umsögn ráðsins.

Fulltrúi Framsóknar lagði fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúi Framsóknar í íbúaráði Breiðholts telur að ekki sé horft til þarfar fyrir bílastæði með fullnægjandi hætti þar sem gert er ráð fyrir leikskóla, grunnskóla, verslun og þjónustu auk íbúabyggðar. Reikna má með því að margir þurfi og vilji nýta sér bíla til þess að komast leiðar sinnar, enda fara börn þvers og kruss um borgina á leikskóla, ekki endilega í sínu heimahverfi. Því telur fulltrúinn að ekki sé nóg, þegar tekið er tillit til starfsfólks allra þessara staða auk nýrra íbúa, að gera ráð fyrir rúmlega 70 bílastæðum á svæðinu. Ráð væri að skoða hvort setja mætti bílastæðahús þarna neðanjarðar.

Fulltrúi Slembivalins lagði fram svohljóðandi bókun:

Slembivalinn fulltrúi í íbúaráði styður byggingu leikskóla í breyttu deiliskipulagi og af þeim ástæðum kaus hann að styðja umsögn íbúaráðsins. Á hinn bóginn tekur



**Reykjavík**



hann undir það sem fram kemur í bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, það er, að deiliskipulagsbreytingin leiði til þess að bílastæðum fækki um of, byggðin verði of þétt og of mikið sé tekið af grænu svæði.

Elísabet Pétursdóttir  
*Miðlæg stjórnslá*  
*Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa*  
Starfsmaður íbúaráða

Hjálagt: Umsögn



Reykjavík, 13. júní 2024

USK24030341

**Viðtakandi:** Umhverfis- og skipulagssvið

**Sendandi:** Íbúaráð Breiðholts

## UMSÖGN

### Breyting á deiliskipulagi vegna Breiðholt I – Arnarbakki 2-6, 8 og 10

Í deiliskipulagsbreytingunni er lagt til að heimilt verði að koma fyrir leikskóla á jarðhæð húss á lóð nr. 4, stækka lóð og auka byggingarmagn vegna leikskólans. Færa íbúðarlóð nr. 6 innan svæðisins og breyta henni í lóð nr. 10. Lóð nr. 6 verður leikskólalóð og heimilt verður að reisa á henni útileikstofu. Stúdentaíbúðum í húsum nr. 2 og 4 og íbúðum í húsi nr. 10 (áður nr. 6) verður fjölgað og þakformum húsa nr. 2, 4 og 10 verður breytt. Sameiginleg lóð verður gerð fyrir bílastæði og djúpgáma á svæðinu ásamt því að byggingarreitur verður gerður fyrir hjóla- og sorpgeymslur. Um er að ræða mikla breytingu á milli deiliskipulagstillagna að mati íbúaráðsins margt til góðs og annað sem íbúaráðið getur ekki fallist á. Fyrst ber að nefna að ráðið er ánægð með staðsetningu nýs leiksskóla og svæðið sem hann fær, skjólsælt, aðgengilegt og barnvænt.

Hinsvegar er getur ráðið ekki tekið undir þá stefnubreytingu að færa uppbyggingu frá Arnarbakka 6 yfir á Arnarbakka 10 og leggst gegn henni. Lóð Arnabakka 10 stendur mun hærra vegna landhalla, sem kallar á skuggavarp inn á leiksvæði Breiðholtsskóla. Vill ráðið sjá frekar hugmyndir og útfærslur þar sem byggingarmagn á lóð Arnarbakka 2 er stækkuð til norðurs í staðinn þar sem grænt svæði er vannýtt skugga og liggur til norðurs samhliða að lóð Arnabakka 6 nýti svæði til uppbyggingar íbúða/þjónustu sem ætlað er undir torg. Mjög skýr mótmæli komu fram við hugmyndum við uppbyggingu húss í umsögnum íbúa við vinnslu hverfisskipulagsins á þessum sama reit. Arnabakki 10 er grænt torg hverfisins og mikið notað af íbúum hverfisins fyrir viðburði, er sólríkur og skjólsæll staður og vill íbúaráðið að svæðið verði þróað áfram sem grænt torg, mannlífstorg, svæði fyrir fólk í hjarta hverfisins, að gróðurhúsið haldi sér og svæðið þróað áfram í þágu fólks, leiks og samveru.



Reykjavík

Ásgrímur Guðmundsson  
UMSÖGN BIRT 13.06.2024

Leggst alfarið gegn þessum breytingum og tel þær ekki gerðar með hagsmuni íbúa hverfisins að leiðarljósi. Ekki er gert ráð fyrir þeirri umferð sem fylgir þessum fjölda íbúða og starfsemi leikskóla á þessu svæði. Ekki getur í alvöru verið að skiplagsyfirvöld geri ráð fyrir að nýjir íbúar þarna og starfsfólk leikskólans sé bíllaust. Nú þegar er bílastæðavandi í hverfinu og þetta mun skapa ófremdarástand á svæðinu. Græna svæðið sem er þarna er vel nýtt af börnum og íbúum hverfisins sem eru hæstánægðir með hverfið eins og það er.

Hafdís Gréta Þórsdóttir  
UMSÖGN BIRT **13.06.2024**

Er algjörlega á móti þessu öllu. Þið eru að eyðileggja fullkomið gott hverfi. Þurfum alls ekki fleiri blokkir afhverju þarf alltaf að troða blokkum og fólki allstaðar? Þið eyðileggið gott leiksvæði fyrir börnin



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 9. júlí 2024

**Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Breiðholt 1 – Arnarbakki 2-10  
Mál nr 1810/2024**

Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulagi fyrir Breiðholt1 – Arnarbakka 2-10. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að koma fyrir leikskóla á jarðhæð húss á lóð nr. 4, stækka lóð og auka byggingarmagn vegna leikskólans. Færa íbúðarlóð nr. 6 innan svæðisins og breyta henni í lóð nr. 10. Lóð nr. 6 verður leikskólalóð og heimilt verður að reisa á henni útileikstofu. Stúdentabúðum í húsum nr. 2 og 4 og íbúðum í húsi nr. 10 (áður nr. 6) verður fjölgað og þakformum húsa nr. 2, 4 og 10 verður breytt. Sameiginleg lóð verður gerð fyrir bílastæði og djúpgáma á svæðinu ásamt því að byggingarreitur verður gerður fyrir hjóla- og sorpgeymslur.

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

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

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

Virðingarfyllt  
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Eysteinn Helgason  
UMSÖGN BIRT 15.07.2024

Leggst gegn þessum breytingum.

Ef af verður munu þessar nýju byggingar verða hæstu byggingar í bökkunum og standa þar að auki hátt uppi og munu því breyta ásynd hverfisins.

Sparkvöllurinn í Breiðholtsskóla verður að miklum hluta í skugga stóran hluta þess tíma sem skólinn er opinn, en hann er meðal annars notaður í íþróttakennslu og mun þetta því koma niður á börnum í hverfinu.

Fjöldi bílastæða á svæðinu mun fækka um u.þ.b. 35. Þetta er mikil fækkun bílastæða og nú þegar er vöntun á bílastæðum í hverfinu. Auðvelt væri að auka fjölda bílastæða til dæmis með bílakjallara. Þar að auki virðist samgöngumatið ekki fylgja reglum um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík og er til að mynda reiknað með 0 bílastæðum fyrir hluta af verslunarrýminu og við samnýtingu er ekki gert ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn eins og á að gera á svæði 1. Einnig virðist vera gert ráð fyrir að opnunartími verslana sé styttri en til 18 miðað við þá samnýtingu sem er reiknað með.





Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis

Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

**Henny Hafsteinsdóttir**  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágr.  
[henny@minjastofnun.is](mailto:henny@minjastofnun.is)

Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 26. júlí 2024  
MÍ202407-0132/ 6.09 / 0645

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

Með tölvubréfi dagsett 22. júlí 2022 barst Minjastofnun Íslands ábending um að umsagnartíma vegna tillögu á breytingu á deiliskipulagi fyrir Arnarbakka 2-6, 8 og 10 væri 19. júlí sl. Ekki hafði verið óskað eftir umsögn stofnunarinnar. Hægt var að hlaða niður deiliskipulagsuppdraetti og skuggavarpi dagsett 23.05.2023 með breytingu 26.03.2024 ásamt greinargerð um samgöngumat fyrir Arnarbakka, útgáfa nr. 9, dagsett 24.04.2024. Umrætt svæði er um 1,7 ha. að stærð og skilgreint sem 6.1.6Ð í hverfisSKIPULAGI (Þróunarreitur nr. 83 í AR2040). Það svæði er staðsett í miðju Bakkahverfis sem skipulagt var af arkitektunum Reyni Vilhjálmsyni og Stefáni Jónssyni árið 1967. Sérkenni hverfisins eru 22 lágreistar U-laga íbúðablokkir sem á hvílir hverfisvernd. Athygli vekur að ósamræmi er í mörkum hverfisverndar á skipulagsuppdraetti<sup>1</sup> og í greinargerð<sup>2</sup> hverfisSKIPULAGSINS.

Í gildi er deiliskipulag sem var samþykkt í borgarráði 2. desember 2021, en það barst heldur ekki Minjastofnun til umsagnar. Helstu breytingarnar á deiliskipulaginu nú eru að heimilt verði að koma fyrir leikskóla með auknu byggingarmagni, breytingu á lóðarskipan, stærð bygginga og þakformi. Fram kemur í greinargerð skipulagsbreytingarinnar að nýju byggingarnar taki mið af núverandi byggð og fléttist inn í byggðarmynstrið.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfyrvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

<sup>1</sup> HverfisSKIPULAG 6.1 Breiðholt. Dagsett 30.04.2021, breyting dagsett 28.04.2022.

[https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/BH\\_06\\_1\\_Nedra\\_Breiðholt\\_12\\_10\\_2022.pdf](https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/BH_06_1_Nedra_Breiðholt_12_10_2022.pdf)

<sup>2</sup> HverfisSKIPULAG Reykjavíkur, Bók I Neðra Breiðholt, hverfi 6.1 - almenn greinargerð og stefna. Dagsett 30.04.2021, breyting dagsett 28.04.2022. Bls. 33.

<https://reykjavik.is/sites/default/files/2022->

[12/Ne%C3%B0ra%20Brei%C3%B0holt%20almenn%20greinarger%C3%B0%20og%20stefna.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-12/Ne%C3%B0ra%20Brei%C3%B0holt%20almenn%20greinarger%C3%B0%20og%20stefna.pdf)

Fyrir liggur *Húsakönnun Arnarbakki 2, 4-6 og 8*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur dagsett 26.06.2020 nr. BSS20200060011. Í þeirri skýrslu er sögu Bakkahverfis í heild gerð góð skil og unnin er húsaskrá og varðveislumat fyrir húsin í miðju hverfisins, á reit 6.1.6Ð. Ekkert þeirra húsa falla undir ákvæði laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Einnig liggur fyrir skráningarskýrsla *Byggðakönnun – Borgarhluti 6 – Breiðholt*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2021, skýrsla nr. 216. Í þeirri skráningarskýrslu er fjallað um Neðra- og Efra Breiðholt og Seljahverfi. Farið er yfir sögu og þróun þessara hverfa. Gerð er grein fyrir byggðamynstri og menningarminjum og lögð fram skrá yfir fornleifar og yngri minjar og greint frá húsum og mannvirkjum sem eru friðuð, friðlýst eða umsagnarskyld samkvæmt lögum. Ekki eru skráð einstök hús og mannvirki eða lagt mat á varðveislugildi þeirra í þessari skýrslu eins og gert er í hefðbundnum húsakönnunum.

Innan deiliskipulagssvæðisins eru skráðar tvær fornleifar sem báðar eru horfnar í dag. Um er að ræða Grafarmýri/mógröf (218-23) og Vatnsendaveg (218-59) sem lá frá Blesugróf að Lambastekk.

Í skýrslunni segir m.a. um Bakkahverfi: *„Lagt er til að hverfið verði verndað með hverfisvernd, sem skipulagsleg heild og merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni. Við breytingar á hverfinu og húsum innan þess verði horft til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunalegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna.“*

Ljóst er að við afgreiðslu hverfisskipulagsins hefur Reykjavíkurborg tekið undir þessa tillögu. Í skilmálum skipulagsins - bók II, segir m.a. um Bakkahverfi, að skilmálaeiningin njóti hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli skipulags- og byggingartæknilegrar sérstöðu og þess hversu heildstæð byggðin er. Varðveislugildi húsanna er talið hátt og ekki er heimilt að breyta þakformi þeirra og huga skal að sérkennum byggðarinnar sé raskað sem minnst við viðhald bygginga.

Þegar deiliskipulagsuppdrátturinn sem hér er til umsagnar er borin saman við þá hugmyndafræði og forsendur sem lágu að baki skipulaginu á sínum tíma, telur minjavörður jákvætt að verið sé að breyta áður samþykktu bröttu þaki með kvistum í valmapak til samræmis við núverandi byggð. Bakkahverfi er reist í anda síðmóðernisma þar sem horfið var frá stakstæðum háum blokkum á opnum svæðum yfir í þéttari lágreista byggð í anda randbyggðar og ákveðið var að hafa húslengjurnar opnar á einni hlið til að skapa betra útsýni og birtuskilyrði. U-blokkunum var komið þannig fyrir að þær snúa að miðju svæðisins, sem telja má að hafi verið hugsuð sem mikilvæg sjónlína.

Í ljósi þess að reisa á nýjar byggingar í miðju hverfisverndaðs svæðisins og að óvissa er um hvar mörk hverfisverndarinnar eru, mætti spyrja hvort form, hlutföll, dýpt og „uppbrot“ nýrra bygginga sem reisa á, séu í nægilega góðu samræmi við þær hugmyndir sem lágu að baki skipulaginu og falli inn

í þá heildarmynd, formfestu og fagurfræði U-blokka og hvort þessar nýju byggingar muni auka eða skerða varðveislugildi og ásýnd Bakkahverfis.

*Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 hafa farið fram og teljast þær fullnægjandi fyrir afgreiðslu þessa skipulags. Minjastofnun gerir ekki athugasemdir við ofangreinda tillögu á breytingu á deiliskipulagi fyrir Arnarbakka. Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonnum umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“*

Virðingarfyllt,



Henny Hafsteinsdóttir  
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Afrit sent:

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))  
Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))





Reykjavík, 31. júlí 2024  
BOS24080001

## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

### *Arnarbakki 2-6, 8 og 10 – Breyting á deiliskipulagi, niðurrif og uppbygging*

Þann 22. júlí sl. barst Borgarsögusafni ábending um auglýsta breytingu á deiliskipulagi reits sem liggur innan Bakkahverfis í Neðra-Breiðholti, en hverfið nýtur hverfisverndar í skipulagi fyrir borgarhlutann Breiðholt. Breytingin var auglýst í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar 6.6.2024-19.7.2024 (mál nr. 711/2024),<sup>1</sup> en ekki var óskað eftir umsögn Borgarsögusafns eins og æskilegt er þegar hverfisvernduð svæði eiga í hlut.

Með eftirfarandi umsögn vill Borgarsögusafn koma á framfæri athugasemdum við skipulagstillöguna, sem tekur til lóðanna Arnarbakka 2-6, 8 og 10, í miðju Bakkahverfis.

Í deiliskipulagstillögunni kemur fram að gert sé ráð fyrir uppbyggingu á reitnum samhliða niðurrifi húsanna við Arnarbakka 2, 4 og 6. Í greinargerð er tekið fram að með niðurrifi húsanna og uppbyggingu á reitnum gefist kostur á að móta heildstæða byggð sem „fléttast áreynslulaus inn í byggðamynstrið“ og að uppbyggingunni sé ætlað að „styrkja núverandi byggð“.

Í byggðakönnun Borgarsögusafns sem unnin var vegna gerðar hverfisskipulags fyrir borgarhluta 6, Breiðholt (skýrsla 216/2021) kemur fram að fjölbýlishúshverfið Bakkarnir byggðist upp á árunum 1967-1973.<sup>2</sup> Skipulag þess var hluti af heildarskipulagi Neðra-Breiðholts, en höfundar þess, Stefán Jónsson arkitekt og Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt, voru ráðnir til verksins að tilstuðlan danska arkitektsins Peters Bredsdorff sem hafði á árunum kringum 1960 haft það hlutverk að vera ráðgjafi borgaryfirvalda um gerð framtíðarskipulags fyrir Reykjavíkurborg.<sup>3</sup>

Um er að ræða fastmótaða íbúðabyggð tuttugu og tveggja, þriggja hæða U-laga fjölbýlishúsa sem öll snúa inngarði að miðju hverfissins (miðsvæði), sem er það svæði sem er til umfjöllunar hér. Uppröðun fjölbýlishúsanna, fjarlægðin á milli þeirra, aðkoma, staðsetning bílastæða og göngustígar fylgja ákveðinni reglu sem virkar sannfærandi og vel úthugsuð. Hverfið var skipulagt í módernískum anda og var hið fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík, en skipulag þess einkennist af aðskilnaði akandi og gangandi umferðar þar sem fjölbýlishúsin hverfast um sameiginlegt bílfrítt miðsvæði. Miðsvæði þetta tengir saman byggðina og á því var gert ráð fyrir ýmissi nærþjónustu s.s. skólum, dagvöruverslunum, leiksvæðum og grænum svæðum.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> <https://skipulagsgatt.is/issues/2024/711>

<sup>2</sup> *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt*. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 2016/2021, bls. 39, 110-111 og 127.

<sup>3</sup> Stefán Jónsson arkitekt, „Peter Bredsdorff arkitekt“ *Morgunblaðið*, 16. maí 1981.

<sup>4</sup> *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt*. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 2016/2021, bls. 39, 110-111 og 127.





Fyrstu húsin voru byggð á vegum Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar fyrir lágláunafólk og var ný byggingartækni með forsteyptum einingum notuð við byggingu þeirra.<sup>5</sup>

Skipulag hverfisins er formfast, reglulegt og mjög upprunalegt. Hönnun fjölbýlishúsanna er jafnframt mjög fastmótuð, blokkirnar lúta allar sömu hlutfalls-, form- og stærðarlögmálum og því er mikill heildarsvipur yfir hverfinu, sem hefur tekið litlum breytingum í tímans rás.

Fjölbýlishúsin í Bökkunum í Neðra-Breiðholti njóta hverfisverndar í hverfisskipulagi sem samþykkt var í borgarráði 9.12.2021, í samræmi við tillögu Borgarsögusafns í áðurnefndri byggðakönnun fyrir Breiðholt.<sup>6</sup>

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

Í tillögu Borgarsögusafns tekur afmörkun hverfisverndarinnar til hverfisins í heild, einnig miðjusvæðisins, sem hluta af hinni upprunalegu skipulagsheild. Í hverfisskipulagi virðist umrætt miðjusvæði (merkt sem skilmálaeining 6.1.6P) undanskilið í afmörkun hverfisverndar á því stefnumótakorti sem aðgengilegt er í skipulagssjá Reykjavíkurborgar,<sup>7</sup> enda ekki fjallað um svæðið í hverfisskipulaginu, þar sem það er skilgreint sem uppbyggingarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð (VP13, uppbyggingarreitur 83) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.<sup>8</sup>

Borgarsögusafn hefur jafnframt birt samhljóða tillögu um hverfisvernd miðjusvæðisins sem hluta af hverfisheildinni í húsakönnun sem safnið gerði sérstaklega vegna deiliskipulags þróunarsvæðisins.<sup>9</sup> Í gildandi deiliskipulagi Arnarbakka 2-6, 8 og 10 er gerð grein fyrir hverfisvernd fjölbýlishúsahverfisins í texta greinargerðar (lið 5) og tekið fram að skipulagið taki mið af verndinni „með nýbyggingum sem í stærð og hlutföllum falla vel að núverandi byggð“ og sem skuli „fléttast áreynslulaust inn í byggðamynstrið“. Í þeirri breytingatillögu sem hér er til umfjöllunar eru ekki lagðar til breytingar á vernd svæðisins og staðfesting eldra deiliskipulagsins um hverfisvernd gildir því áfram.

Borgarsögusafn bendir á að mikilvægt er að gera jafnframt grein fyrir hverfisvernd miðjusvæðisins, sem hluta af hinni stærri hverfisvernduðu heild, á myndrænan hátt á deiliskipulagsuppdraettinum, með viðeigandi skýringum. Í greinargerð breytingatillögunnar mætti jafnframt koma fram að varðveislumat og verndartillaga Borgarsögusafns liggur fyrir annars vegar í skýrslu safnsins nr. 216 og hins vegar í húsakönnun sem gerð var vegna gildandi deiliskipulags svæðisins, en í núgildandi deiliskipulagi er einungis vísað í „drög að varðveislumati“.

Borgarsögusafn tekur ekki undir að hinar nýju byggingar „fléttist áreynslulaust inn í byggðamynstrið“ hvað varðar hlutföll, lágmarks fjarlægðir (andrymi) frá þeim húsum sem fyrir eru, uppbot í útlínum bygginga

<sup>5</sup> „Fyrsti áfangi Breiðholtsframkvæmdanna hefur veitt dýrmæta reynslu“, *Vísir*, 22.júlí 1968.

<sup>6</sup> *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt*. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 2016/2021, bls. 111, sjá einnig kort bls. 112.

<sup>7</sup> [https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/BH\\_06\\_1\\_Nedra\\_Breiðholt\\_12\\_10\\_2022.pdf](https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/BH_06_1_Nedra_Breiðholt_12_10_2022.pdf)

<sup>8</sup> Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, A-hluti, greinargerð, bls. 77 og 80.

<sup>9</sup> „Arnarbakki 2, 4-6 og 8. Húsakönnun“. Bréf Borgarsögusafns Reykjavíkur til Skipulagsfulltrúans í Reykjavík, dags. 26.6.2020. Sjá einnig sem fylgiskjal 2 með *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt*. Skýrsla Borgarsögusafns nr. 2016/2021.



og rof í rökréttu núverandi göngustígakerfi s.s. með undirgöngum og girðingum. Þar sem um miðju fjölmenns hverfisverndaðs íbúðasvæðis er að ræða bendir Borgarsögusafn á mikilvægi þess að viðbætur og uppbygging virði grunnhugmyndafræði skipulagsins hvað ofangreind atriði varðar. Með sama byggingarmagni telur Borgarsögusafn að skipulagshöfundar hefðu mátt nálgast uppbyggingu mun meira á forsendum upphaflegs skipulags. „Sólrika torgið - hluti af grænu hjarta hverfisins“ (þannig er torginu lýst) er t.d. umlukið nýbyggingum og stóru bílastæði og hefur takmarkaða sjónræna tengingu við grænu svæðin. Borgarsögusafn tekur þó jákvætt í að skilmálum um þakgerð sé breytt úr háreistu mænispaki með kvistum í lágreist valmapak/mænispak, þar sem sú þakgerð fellur betur að ríkjandi byggðamynstri.

Virðingarfyllt,  
fyrir hönd Borgarsögusafns:

Guðlaug Erna Jónsdóttir  
Arkitekt, húsvernd

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Verkefnastjóri, húsvernd

María Karen Sigurðardóttir  
Deildarstjóri Minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson  
Safnstjóri

Afrit í tölvupósti: Minjastofnun Íslands

Reykjavík, 22. ágúst 2024

## **Umsögn**

### **Varðar:**

**Breyting á deiliskipulagi Breiðholt I - Arnarbakki 2-6, 8 og 10.**

**Tillagan var auglýst frá 6. júní 2024 til og með 19. júlí 2024.**

### **Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:**

Þorsteinn Kristinsson, dagsettar 6. júní 2024 og 5. júlí 2024

Kjartan Birgisson, dagsett 10. júní 2024

Hafdís Gréta Þórsdóttir, dagsett 13. júní 2024

Ásgrímur Guðmundsson, dagsett 13. júní 2024

Íbúaráð Breiðholts, dagsett 13. júní 2024

Veitur, dagsett 9. júlí 2024.

Eysteinn Helgason, dagsett 15. júlí 2024

Minjastofnun Íslands 26. júlí 2024

Guðbjörg Þórey Gísladóttir 10. júní 2024

Borgarsögusafn 28. ágúst 2024



## **Samantekt**

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- áhyggjur af fjölda bílastæða, og tillaga að skoða möguleika á bílastæðakjallara
- áhyggjur af grænum svæðum og leiksvæðum barna
- Byggingarmagn og þéttleiki byggðar

## **Bílastæði**

Fjöldi bílastæða innan skipulagssvæðis er sá sami og í gildandi skipulagi. Bílastæðafjöldi er reiknaður út frá bíla- og hjólastæða stefnu Reykjavíkurborgar ásamt því að gert var sérstakt samgöngumat til þess að meta þörf á bílastæðum fyrir uppbygginguna. Íbúðirnar á svæðinu eru flestar stúdentaíbúðir sem útskýrir færri bílastæði en ef um almennar íbúðir væri að ræða. Varðandi bílastæðakjallara þá er það afar kostnaðarsöm framkvæmd sem myndi leiða af sér mun hærri íbúðaverð og það væri ekki ákjósanlegt í þessu skipulagi þar sem um er að ræða að mestu leiti stúdentaíbúðir.

## **Græn svæði og leiksvæði barna**

Með nýjum leikskóla á svæðinu fá íbúar hverfisins aðgang að stóru nýju leiksvæði. Núverandi leik- og dvalarsvæði sem falla undir byggingareiti verða færð til og þannig svæðið endurskipulagt án þess að ganga á gæði þeirra. Með því að færa til byggingareiti er verið að stækka samhangandi grænt svæði í miðju hverfisins. Þar að auki verður umferð viðbragðsaðila og sorphirðubíla haldið jaðri svæðisins og verður því græna svæðið án bílaumferðar.

## **Byggingarmagn, þéttleiki byggðar og staðsetning Arnarbakka 10**

Í deiliskipulagsbreytingunni er verið að bæta við leikskóla, fyrir utan leikskólann er byggingarmagn og þéttleiki byggðar sá sami og á gildandi skipulagi. Ekki er verið að hækka húsin umfram heimildir í gildandi deiliskipulagi. Verið er að færa til byggingareiti til þess að koma fyrir leikskólalóð án þess að ganga á gæði græna svæðisins.

Með því að flytja íbúðarhúsið að Arnarbakka 10 verður græna svæðið í hverfinu enn stærra en gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi. Græna svæðið verður bæði sólríkt og skjólsælt. Áfram verður hægt að nýta græna svæðið fyrir viðburði og leiki ásamt því að torgið verður kjörinn staður fyrir mannlífstorg sem íbúarnir geta nýtt í viðburði.

Skuggavarp sýnir að Arnarbakki 10 varpi lágmarks skugga á sparkvöllinn við Breiðholtsskóla snemma morguns og ætti því ekki að hafa neikvæð áhrif, auk þess má áætla að Arnarbakki 10 veiti skjól á vellinum fyrir ríkjandi vindátt.

## Efnislegar athugasemdir sem bárust eru eftirfarandi:

### 1. Athugasemdir Þorsteins Kristinssonar, dagsettar 9. júní 2024 og 5. júlí 2024

*C1,2,3 má vinsamlegast fara, þið eruð að taka of mikið af grænu svæðunum, blokkir við hliðina á sparkvelli breiðholtsskóla er galin hugmynd, svo eyðileggið þið leikvöllinn sem er þarna og dagforeldrar missa sitt svæði og þá verður bara eftir eitt dagforeldri í bökkunum (9. júní 2024)*

Með nýjum leikskóla fá íbúar í hverfinu stórt nýtt leiksvæði á svæðið. Í stað núverandi leiksvæða sem eru staðsett innan þessa nýju byggingareita, verða gerð ný leiksvæði á opnum, grænum svæðum.

Íbúðarlóð nr. 6 sem áður var fyrir mitt svæði á gildandi skipulagi er færð að Arnarbakka 10 en með því er opnað á milli svæðanna sem býr til meira flæði gegnum græna svæðið og styrkir það í heild sinni. Einnig verður það til þess að umferð neyðarbíla og sorphirðu verður haldið í jöðrum svæðis og fer ekki inná græn svæðið. Markmið deiliskipulagsins er að efla grænu svæðin og þau skilgreind betur og einnig gefin hlutverk innan hverfisins.

Skuggavarp sýnir að Arnarbakki 10 varpi lágmarks skugga á sparkvöllinn við Breiðholtsskóla snemma morguns og ætti því ekki að hafa neikvæð áhrif, auk þess má áætla að Arnarbakki 10 veiti skjól á vellinum fyrir ríkjandi vindátt. Ekki er verið að taka leiksvæði í burtu. Í stað núverandi leiksvæða sem eru staðsett innan nýju byggingareita, verða gerð ný leiksvæði á opnum, grænum svæðum. Húsnæði dagforeldrana verður ekki tekin í burtu. Engin áform eru um að taka húsnæðið af dagforeldrunum þau munu hafa aðgang að leiksvæðum á opna græna svæðinu eins og allir aðrir íbúar hverfisins.

### 2. Athugasemd Kjartans Birgissonar, dagsett 10. júní 2024

*Húsin þarna ættu ekki að vera hærrí en þrjár hæðir til að vera jafn há og flest eða öll hús í bökkunum. Ættu að losa sig við torgið og hafa fleiri bílastæði. Galin hugmynd þar sem flestir sem eru í blokkunum núna eru með skort á bílastæðum. Þar að segja ef maður er ekki kominn heim fyrir 21 þá er mjög líkur að fá bílastæði. Eyðileggja sparkvöllinn og þessu fáu grænu svæði sem eftir eru. Hvenær munuð þið fara endur skipuleggja og byggja á t.d. klambratúninu eða færa kirkjugarða golfvelli þar sem þau eru á góðu byggingasvæði. Að eyðileggja þetta svæði er mjög sambærilegt þessari hugmynd. Ef ykkur vantar eitthvað skárna þá ætti að byggja þarna bara 1 bílastæða hús þar sem eigendur í nágrenninu gætu lagt bílunum sínum á kvöldin.*

Lögð er áhersla á lágreista, aðlaðandi byggð sem myndar samræmda heild sín á milli og fellur jafnframt vel að þeirri byggð sem fyrir er. Ekki er verið að hækka húsin umfram heimildir í gildandi deiliskipulagi.

Bílastæðafjöldi er reiknaður út frá bíla- og hjólastæða stefnu Reykjavíkurborgar. Íbúðirnar á svæðinu eru flestar stúdentaíbúðir sem útskýrir færri bílastæði en ef um almennar íbúðir væri að ræða.

Byggingarnar mynda saman torg í góðum tengslum við grænt opið svæði í miðju hverfisins. Sólríkt torg við verslunar og þjónusturými getur ýtt undir og styrkt svæðið í heild sinni er það er verður hluti af grænu hjarta hverfisins.

Ekki er verið að taka leiksvæði og gæði svæðisins í burtu. Í stað núverandi leiksvæða sem eru staðsett innan þessa nýju byggingareita, verða gerð ný leiksvæði á opnum, grænum svæðum.

Íbúðarlóð nr. 6 sem áður var fyrir mitt svæði á gildandi skipulagi er færð að Arnarbakka 10 en með því er opnað á milli svæðanna sem býr til mun meira flæði í gegnum græna svæðið og styrkir það í heild sinni. Markmið deiliskipulagsins er að efla grænu svæðin og þau skilgreind betur og einnig gefin hlutverk innan hverfisins.

### **3. Athugasemd Hafdísar Grétu Þórsdóttur, dagsett 13. júní 2024**

*Er algjörlega á móti þessu öllu. Þið eru að eyðileggja fullkomið gott hverfi. Þurfum alls ekki fleiri blokkir af hverju þarf alltaf að troða blokkum og fólki allstaðar? Þið eyðileggið gott leiksvæði fyrir börnin*

Lögð er áhersla á lágreista, aðlaðandi byggð sem myndar samræmda heild sína á milli og fellur jafnframt vel að þeirri byggð sem fyrir er. Ekki er verið að fjölga blokkum umfram heimildir í gildandi skipulagi. Með nýjum leikskóla fá íbúar í hverfinu stórt nýtt leiksvæði á svæðið. Ekki er verið að taka leiksvæði og gæði svæðisins í burtu. Í stað núverandi leiksvæða sem eru staðsett innan byggingareita, verða gerð ný leiksvæði á opnum, grænum svæðum. Markmið deiliskipulagsins er að efla grænu svæðin og þau skilgreind betur og einnig gefin hlutverk innan hverfisins.

### **4. Athugasemd Ásgríms Guðmundssonar, dagsett 13. júní 2024**

*Leggst alfarið gegn þessum breytingum og tel þær ekki gerðar með hagsmuni íbúa hverfisins að leiðarljósi. Ekki er gert ráð fyrir þeirri umferð sem fylgir þessum fjölda íbúða og starfsemi leikskóla á þessu svæði. Ekki getur í alvöru verið að skiplagsyfirvöld geri ráð fyrir að nýir íbúar þarna og starfsfólk leikskólans sé bíllaust. Nú þegar er bílastæðavandi í hverfinu og þetta mun skapa ófremdarástand á svæðinu. Græna svæðið sem er þarna er vel nýtt af börnum og íbúum hverfisins sem eru hæstánægðir með hverfið eins og það er.*

Bílastæðafjöldi er ákvarðaður af samgöngumati þar sem var áætluð umferð og fjöldi stæða miðað við þá uppbygginguna sem er fyrirhuguð. Bílastæðin eru ákvörðuð eftir bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Flestar íbúðirnar eru stúdentaíbúðir og stutt er í almenningssamgöngur frá svæðinu með góðar tengingar við háskólana á höfuðborgarsvæðinu. Ekki er verið að taka gæði svæðisins í burtu heldur er verið að færa til, bæta við og endurskipuleggja svæðið. Grænu svæðin verða skilgreind betur og fá ný hlutverk sem og að tenging milli grænu svæðanna verður betrumbætt og opnað á milli, frá gildandi skipulagi, svo að heildarmynd komi á svæðið.

## **5. Umsögn Íbúaráðs Breiðholts, dagsett 13. júní 2024**

*Á fundi íbúaráðs Breiðholts þann 12. júní sl. var lögð fram auglýsing Skipulagsgáttar dags. 6. júní 2024, um breytingu á deiliskipulagi um Breiðholt I – Arnarbakka 2-6,8 og 10. Jafnframt var samþykkt meðfylgjandi umsögn íbúaráðs Breiðholts. Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins sat hjá við afgreiðslu málsins, sbr. 5. lið fundargerðar íbúaráðs Breiðholts sama dag.*

*Íbúaráð Breiðholts lagði fram svohljóðandi bókun:*

*Lóðin við Arnarbakka 10 er græna torg hverfisins, sannkallað hverfishjarta. Svæðið mikið notað af börnum í hverfinu, skólum og leiksskólum og öðrum íbúum hverfisins fyrir viðburði og leik. Um er að ræða sólríkan, skjólsælan stað sem stendur hærra en skólalóðin. Vill íbúaráðið að svæðið verði þróað áfram sem grænt torg, mannlífstorg, svæði fyrir fólk í hjarta hverfisins, að gróðurhúsið haldi sér og svæðið þróað áfram í þágu fólks, leiks og samveru en ekki verði byggt á reitnum eins og tillagan gerir ráð fyrir.*

Lagt er til að flytja “gróðurhúsið” innar á græna svæðið og þar á það einmitt að þjóna öllum leikskólum og skólum í hverfinu sem útikennslustofa. Íbúðarblokkin er flutt nær torginu til þess að styrkja græna svæðið í miðju hverfisins og auk þess þarf þá ekki að gera ráð fyrir akstri neyðarbíla og sorphirðu eins langt inn á græna svæðið og verður það öruggara fyrir þá sem nýta svæðið til leikja og samveru. Með því að flytja íbúðarhúsið að Arnarbakka 10 verður græna svæðið í hverfinu enn stærra en gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi. Græna svæðið verður bæði sólríkt og skjólsælt. Áfram verður hægt að nýta græna svæðið fyrir viðburði og leiki ásamt því að torgið verður kjörinn staður fyrir mannlífstorg sem íbúarnir geta nýtt í viðburði.

*Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins lagði fram svohljóðandi bókun:*

*Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins í íbúaráði Breiðholts telur að breytingar á fyrirliggjandi deiliskipulagi á Breiðholti 1 – Arnarbakki 2-6,8 og 10, leiða til þess að bílastæðum fækki um of, byggðin verði of þétt og of mikið sé tekið af grænu svæði. Af þeim sökum styður hann ekki umsögn ráðsins.*

Ekki er verið að þetta byggðina umfram heimildir í gildandi skipulagi fyrir utan leikskóla sem er nú áætlaður á svæðinu. Bílastæðafjöldi er reiknaður út frá bíla- og hjólastæða stefnu Reykjavíkurborgar. Íbúðirnar á svæðinu eru flestar stúdentaíbúðir sem útskýrir færri bílastæði en ef um almennar íbúðir væri að ræða. Ekki er verið að ganga á gæði grænu svæðanna. Með nýjum leikskóla á svæðinu fá íbúar hverfisins aðgang að stóru nýju leiksvæði. Núverandi leik- og dvalarsvæði sem falla undir byggingareiti verða færð til og þannig svæðið endurskipulagt án þess að ganga á gæði þeirra.

*Fulltrúi Framsóknar lagði fram svohljóðandi bókun:*

*Fulltrúi Framsóknar í íbúaráði Breiðholts telur að ekki sé horft til þarfar fyrir bílastæði með fullnægjandi hætti þar sem gert er ráð fyrir leikskóla, grunnskóla, verslun og þjónustu auk íbúabyggðar. Reikna má með því að margir þurfi og vilji nýta sér bíla til þess að komast leiðar sinnar, enda fara börn þvers og kruss um borgina á leikskóla, ekki endilega í sínu heimhverfi. Því telur fulltrúinn að ekki sé nóg, þegar tekið er tillit til starfsfólks allra þessara staða auk nýrra íbúa, að gera ráð fyrir rúmlega 70 bílastæðum á svæðinu. Ráð væri að skoða hvort setja mætti bílastæðahús þarna neðanjarðar.*

Bílastæðafjöldi er reiknaður út frá bíla- og hjólastæða stefnu Reykjavíkurborgar. Íbúðirnar á svæðinu eru flestar stúdentaíbúðir sem útskýrir færri bílastæði en ef um almennar íbúðir væri að ræða. Gert var sérstakt samgöngumat fyrir verkefnið þar sem áætlaður var fjöldi bílastæða sem hæfir fyrirhugaðri uppbyggingu. Reiknað er með samnýtingu bílastæða á svæðinu. Varðandi bílastæðakjallara þá er það afar kostnaðarsöm framkvæmd sem myndi leiða af sér mun hærri íbúðaverð og það væri ekki ákjósanlegt í þessu skipulagi þar sem um er að ræða að mestu leiti stúdentaíbúðir.

*Fulltrúi slembivalsins lagði fram svohljóðandi bókun:*

*Slembivalinn fulltrúi í íbúaráði styður byggingu leikskóla í breyttu deiliskipulagi og af þeim ástæðum kaus hann að styðja umsögn íbúaráðsins. Á hinn bóginn tekur hann undir það sem fram kemur í bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins, það er, að deiliskipulagsbreytingin leiði til þess að bílastæðum fækki um of, byggðin verði of þétt og of mikið sé tekið af grænu svæði.*

Ekki er verið að fækka bílastæðum frá því sem er heimilt í gildandi skipulagi. Nákvæmlega sami fjöldi bílastæða er innan skipulagssvæðis og á gildandi skipulagi. Ekki er verið að þetta byggðina umfram heimildir í gildandi skipulagi fyrir utan leikskóla sem er nú áætlaður á svæðinu. Ekki er verið að ganga á gæði grænu svæðanna. Með nýjum leikskóla á svæðinu fá íbúar hverfisins aðgang að stóru nýju

leiksvæði. Núverandi leik- og dvalarsvæði sem falla undir byggingareiti verða færð til og þannig svæðið endurskipulagt án þess að ganga á gæði þeirra.

## **6. Umsögn Veitna, dagsett 9. júlí 2024.**

„Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulagi fyrir Breiðholt 1 – Arnarbakka 2-10. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að koma fyrir leikskóla á jarðhæð húss á lóð nr. 4, stækka lóð og auka byggingarmagn vegna leikskólans. Færa íbúðarlóð nr. 6 innan svæðisins og breyta henni í lóð nr. 10. Lóð nr. 6 verður leikskólalóð og heimilt verður að reisa á henni útileikstofu. Stúdentaíbúðum í húsum nr. 2 og 4 og íbúðum í húsi nr. 10 (áður nr. 6) verður fjölgað og þakformum húsa nr. 2, 4 og 10 verður breytt. Sameiginleg lóð verður gerð fyrir bílastæði og djúpgáma á svæðinu ásamt því að byggingarreitur verður gerður fyrir hjóla- og sorpgeymslur. Hluti af dreifilögnum Veitna koma til með að lenda innan byggingarreita og lóða í nýju skipulagi. Veitur benda á að tryggja þarf nýja lagnaleið í Borgarlandi eða kvöð á þær lagnir sem lenda inná lóð. Hanna þarf nýtt dreifikerfi og skoða hvort styrkja þurfi stofnlagnir þar sem um talsverða uppbyggingu er að ræða. Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagnir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tillit til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum.

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

## **7. Umsögn Eysteins Helgasonar, dags. 15. júlí 2024**

Leggst gegn þessum breytingum. Ef af verður munu þessar nýju byggingar verða hæstu byggingar í bökkunum og standa þar að auki hátt uppi og munu því breyta ásýnd hverfisins. Sparkvöllurinn í Breiðholtsskóla verður að miklum hluta í skugga stóran hluta þess tíma sem skólinn er opinn, en hann er meðal annars notaður í íþróttakennslu og mun þetta því koma niður á börnum í hverfinu. Fjöldi bílastæða á svæðinu mun fækka um u.þ.b. 35. Þetta er mikil fækkun bílastæða og nú þegar er vöntun á bílastæðum í hverfinu. Auðvelt væri að auka fjölda bílastæða til dæmis með bílakjallara. Þar að auki virðist samgöngumatið ekki fylgja reglum um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík og er til að mynda reiknað með 0 bílastæðum fyrir hluta af verslunarrýminu og við samnýtingu er ekki gert ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn eins og á að gera á svæði 1. Einnig virðist vera gert ráð fyrir að opnunartími verslana sé styttri en til 18 miðað við þá samnýtingu sem er reiknað með.

Ekki er verið að hækka byggðina umfram heimildir í gildandi skipulagi. Samkvæmt skuggavarpri sem fylgir tillögunni er sýnt að bygging varpar einungis skugga á lítinn

hluta sparkvallar snemma morguns. Arnarbakki 10 mun auk þess skýla sparkvellingum fyrir ríkjandi vindátt. Ekki er verið að fækka bílastæðum frá því sem er heimilt í gildandi skipulagi. Nákvæmlega sami fjöldi bílastæða er innan skipulagssvæðis og á gildandi skipulagi. Varðandi bílastæðakjallara þá er það afar kostnaðarsöm framkvæmd sem myndi leiða af sér mun hærri íbúðaverð og það væri ekki ákjósanlegt í þessu skipulagi þar sem um er að ræða að mestu leiti stúdentaíbúðir.

Samgöngumatið er unnið út frá reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæði og yfirfarið af skrifstofu samgöngustjóra borgarinnar með það fyrir augum að öllum kröfum sem þar eru settar fram sé mætt. Það kemur skýrt fram í samgöngumati að einungis hluti af þeim verslunarfermetrum sem þarna eru fyrirhugaðir þurfi á bílastæðum að halda og var þetta gert í samráði við höfunda deiliskipulagsins. Af því að hér er verið að vísa til töflu 3 á bls. 12 í *Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík* er rétt að benda á að þar segir líka að „[f]æra má rök fyrir því að bílastæðanýting sé önnur en taflan segir til um.“ Það sem kemur fram í töflunni eru því viðmiðunargildi en ekki bindandi forsendur. Niðurstaðan er sú að þessar forsendur sem koma fram í samgöngumati eru fullnægjandi að mati borgarinnar

## 8. Umsögn Minjastofnunar

*Skráning fornleifa hafa farið fram og teljast þær fullnægjandi fyrir afgreiðslu þessa skipulags. Minjastofnun gerir ekki athugasemdir við ofangreinda tillögu á breytingu á deiliskipulagi fyrir Arnarbakka.*

## 9. Borgarsögusafn

Borgarsögusafn tekur ekki undir að hinar nýju byggingar „fléttist áreynslulaust inn í byggðamynstrið“ hvað varðar hlutföll, lágmarks fjarlægðir (andrymi) frá þeim húsum sem fyrir eru, uppbot í útlínunum bygginga og rof í rökréttu núverandi göngustígakerfi s.s. með undirgöngum og girðingum. Þar sem um miðju fjölmenns hverfisverndaðs íbúðasvæðis er að ræða bendir Borgarsögusafn á mikilvægi þess að viðbætur og uppbygging virði grunnhugmyndafræði skipulagsins hvað ofangreind atriði varðar. Með sama byggingarmagni telur Borgarsögusafn að skipulagshöfundar hefðu mátt nálgast uppbyggingu mun meira á forsendum upphaflegs skipulags. „Sólrika torgið - hluti af grænu hjarta hverfisins“ (þannig er torginu lýst) er t.d. umlukið nýbyggingum og stóru bílastæði og hefur takmarkaða sjónræna tengingu við grænu svæðin.

Borgarsögusafn tekur þó jákvætt í að skilmálum um þakgerð sé breytt úr háreistu mænispaki með kvistum í lágreist valmapak/mænispak, þar sem sú þakgerð fellur betur að ríkjandi byggðamynstri.

Athugasemdir varðandi breytingu á hverfisskipulagi

## 10. Guðbjörg Þórey Gísladóttir

*Bæta við amk 1 bifreiðastæði með hverri íbúð sem bætt er við. Ekki skerða á birtu á svæðinu... sérstaklega ekki á leiksvæðum. Persónulega, þá sakna ég bakarísins og sjoppanna sem voru þarna. Skil þó að rekstur þeirra verslana stóð ekki undir sér. Ekki fækka bílastæðum nema "sanna" fyrst að núverandi bílastæði eru ekki notuð. Breyta mögulega kjöllurum í Arnarbakka 2 og 4 í bílskýli mögulega fyrir almenning. Hvernig er það, er ekki sundlaug í skólahúsnæðinu? Ef það er rétt hjá mér - opna laugina á sumrin og um helgar og frá 16-21 öll kvöld þegar skólinn er ekki starfsræktur. Sama á við leikfímísalinn og nýta samkomusalinn undir almennar samkomur með frían aðgang.*

Bílastæðafjöldi er reiknaður út frá bíla- og hjólastæða stefnu Reykjavíkurborgar. Íbúðirnar á svæðinu eru flestar stúdentaíbúðir sem útskýrir færri bílastæði en ef um almennar íbúðir væri að ræða. Gert var sérstakt samgöngumat fyrir verkefnið þar sem áætlaður var fjöldi bílastæða sem hæfir fyrirhugaðri uppbyggingu. Ekki er gert ráð fyrir kjallara í Arnarbakka 2 og 4.

Varðandi sundlaug, íþróttasal og samkomusal í Breiðholtsskóla þá er ekkert skipulagslegt sem stendur í vegi þess að nýta þessi rými utan skólatíma. Leikfímísalurinn er í dag fullri notkun íþróttafélagana í hverfinu og geta íbúar hverfisins sótt æfingarnar í gegnum þau félög og einnig gegnum Íþróttabandalag Reykjavíkur sem heldur utanum leigu fyrir íbúa. Það sama á við um sundlaugina þar sem íþróttafélög eru með sundæfingar utan skólatíma. Dæmi eru um að samkomusalir grunnskólanna séu leigðir út en það fer eftir aðstæðum og eðli viðburða hvort samkomusalirnir henti til útleigu.