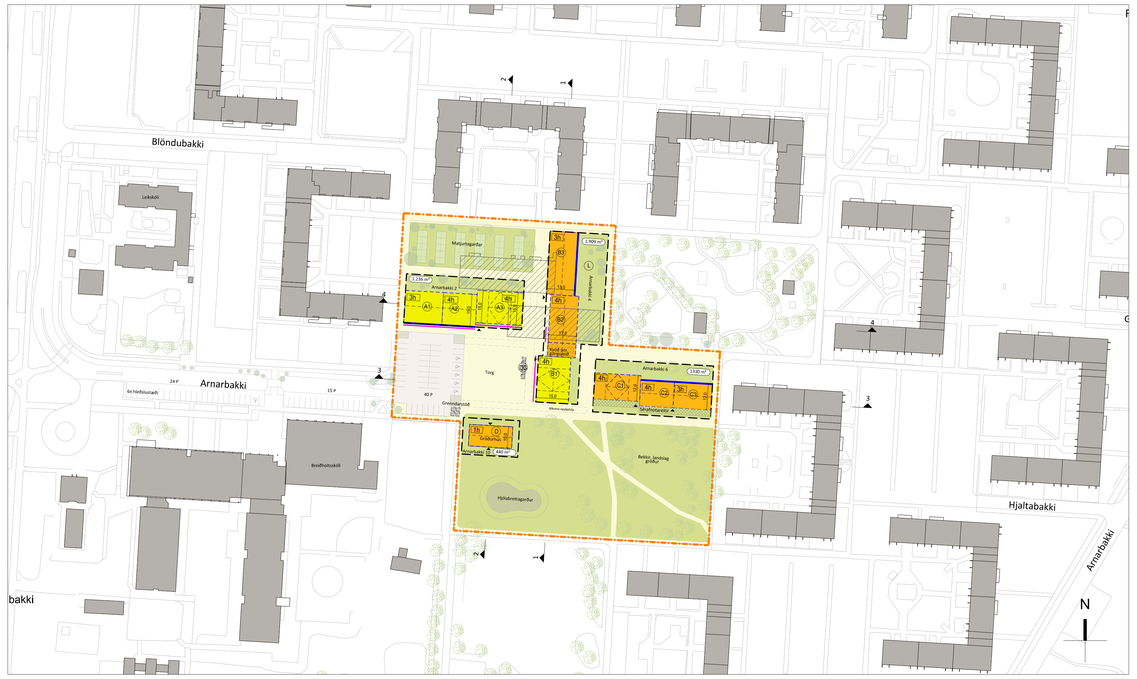
Breiðholt I, BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA ARNARBAKKA

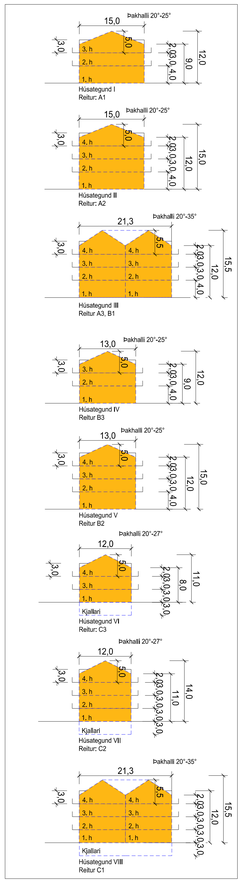
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 25.01.1966
Mkv. 1:1000


Blöndubakki
Arnarbakki
Hjaltabakki
Arnarbakki
Matjurtagarður
Torg
Grenndarstöð
Hjólabrettagarður
Bekkur, áletrðog grjót
Arnarbakki 2
Arnarbakki 4
Arnarbakki 6
Arnarbakki 8
Skrúðhúsvörður
Bílastæði
Bílastæði
Bílastæði

Breiðholt I, BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA ARNARBAKKA



KENNISNIÐ mkv. 1:500



SNIÐ 1 mkv. 1:1000



SNIÐ 2 mkv. 1:1000



SNIÐ 3 mkv. 1:1000



SNIÐ 4 mkv. 1:1000

SKÝRINGARMYNDIR (dæmi um húsgerð)



Horft frá Arnarbakka í átt að torgi



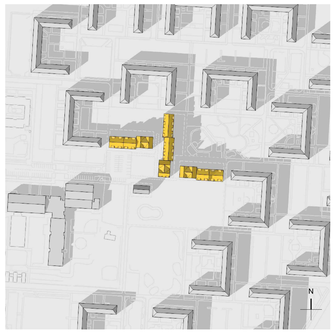
Horft yfir græna svæðið



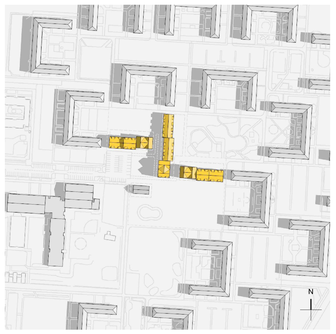
21. MARS KL. 9.00



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

SKUGGAVARP (dæmi um húsgerð)



Fuglaperspektíva, horft úr suðvestri

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Breyting staðfest _____

SKÝRINGAR:

- Skipulagsmörk
- Lóðamörk
- Byggingareitur íbúðir
- Byggingareitur íbúðir með verslun/þjónustu á jarðhæð
- Byggingareitur, jarðhæð óbyggð
- Niðurrif núverandi bygginga
- Núverandi byggingar
  Byggingarmagn í fm
- Bílaplan og stæði
- Núverandi hæðarlínur
- Göngustígur
- Almannasvæði
- Séreignalóðir
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbeinandi staðsetning
- Bindandi byggingarlína
- Mænisstefna
- Gluggar í verslun sem ekki má byrgja
- (XX) Byggingareitur
- (XX) Hæðir
- (100 m²) Lóðastærð
- (L) Leiksvæði
- (DG) Djúpgámur (endurvinnsla)
- Inngangar - leiðbeinandi staðsetning

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

_____
þann_____20___ og í
_____þann_____20___.
Tillagan var auglýst frá _____20___ með athugasemdafresti til _____20___.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20___.

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi. Einnig er auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingunni hverfisskipulag Breiðholts.

Breiðholt I, Arnarbakki
Deiliskipulagsbreyting

MÆLIKVARÐI:	1:500, 1:1000	VERKNR:	1902
FRUMSTÆRÐ BLAÐS:	A0	TEIKN. NR.:	2 / 2
TEIKNAÐ:	ABS	YFIRFARIÐ:	MZ
DAGSETNING ÚTGÁFU:	09.06.2021	ENDURSK:	

[redacted]

Laugavegi 51
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svarp@basalt.is
kt: 660609-1050

Teikningunna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegrar leyfis höfundar.

Reykjavík, 26.06.2020
BSS20200060011
4.9.1

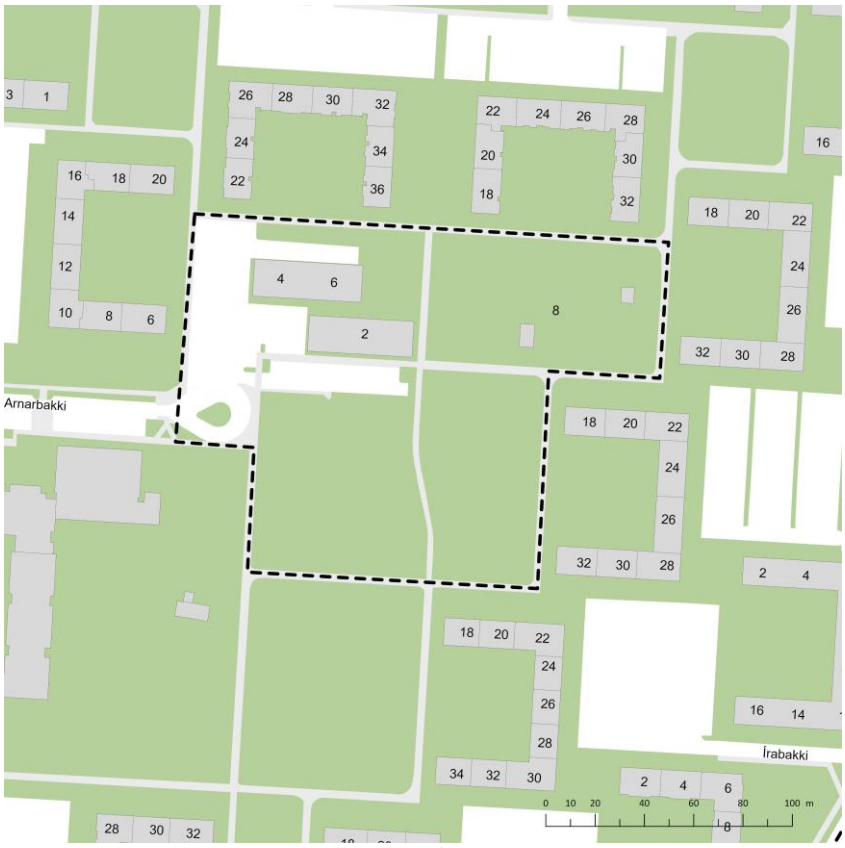
Arnarbakki 2, 4-6 og 8
Húsakönnun

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Arnarbakki 2, 4-6 og 8 – Húsakönnun: Húsaskrá og varðveislumat

Hér fer á eftir húsakönnun; sögulegt yfirlit, húsaskrá og varðveislumat, fyrir hús og mannvirki á deiliskipulagsreit við Arnarbakka (sjá afmörkun á mynd 1). Könnunin er unnin vegna deiliskipulags sem verið er að vinna fyrir reitinn. Innan reitsins eru lóðirnar Arnarbakki 2-6 og leikvöllur á opnu svæði sem í LUKR fær númerið Arnarbakki 8, en er ekki skilgreind lóð. Fyrirhuguð er uppbygging íbúðar- og verslunarhúsnæðis á svæðinu.



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.[1]

[1] Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhansson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

Hjá Borgarsögusafni er nú unnið að byggðakönnun fyrir borgarhlutann Breiðholt vegna hverfisskipulagsgerðar og mun sú könnun meðal annars taka til byggðar á svæðinu sem hér er til umfjöllunar. Þar eru hins vegar ekki skráð einstök hús og mannvirki eða lagt mat á varðveislugildi einstakra húsa, eins og gert er í hefðbundnum húsakönnunum sem unnar eru vegna deiliskipulags og lög um menningarminjar nr. 80/2012 kveða á um.[2] Slík skráning og varðveislumat húsa og mannvirkja á reitnum sem hér um ræðir hefur nú verið unnin og birtast niðurstöður hennar hér.

Á deiliskipulagsreitnum standa í dag fjögur stakstæð hús og mannvirki:

- Við Arnarbakka 2 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af Sigurði Ásmundssyni byggingartæknifræðingi og reist á árunum 1969-1971.
- Við Arnarbakka 4-6 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi og byggt á árunum 1968-1969.
- Við Arnarbakka 8 (ekki skilgreind lóð) stendur gæsluvallarhús frá árinu 1993 teiknað af Kristínu Jónsdóttur arkitekt, fyrir byggingardeild borgarverkfræðings.
- Við Arnarbakka 8 (ekki skilgreind lóð) stendur rafmagnsdreifistöð (nr. 468) sem byggð var árið 1967 eftir teikningu Þorvaldar Kristmundssonar arkitekts.

Byggingarnar standa á opnu svæði í miðju hverfinu, sem afmarkast af götunni Arnarbakka. Í byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir Breiðholtshverfi er lagt til að þetta svæði verði verndað með hverfisvernd, sem merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni. Við allar breytingar á hverfinu og húsum innan þessa skal horfa til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunalegu skipulagi þess og gæta þess að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna.[3]

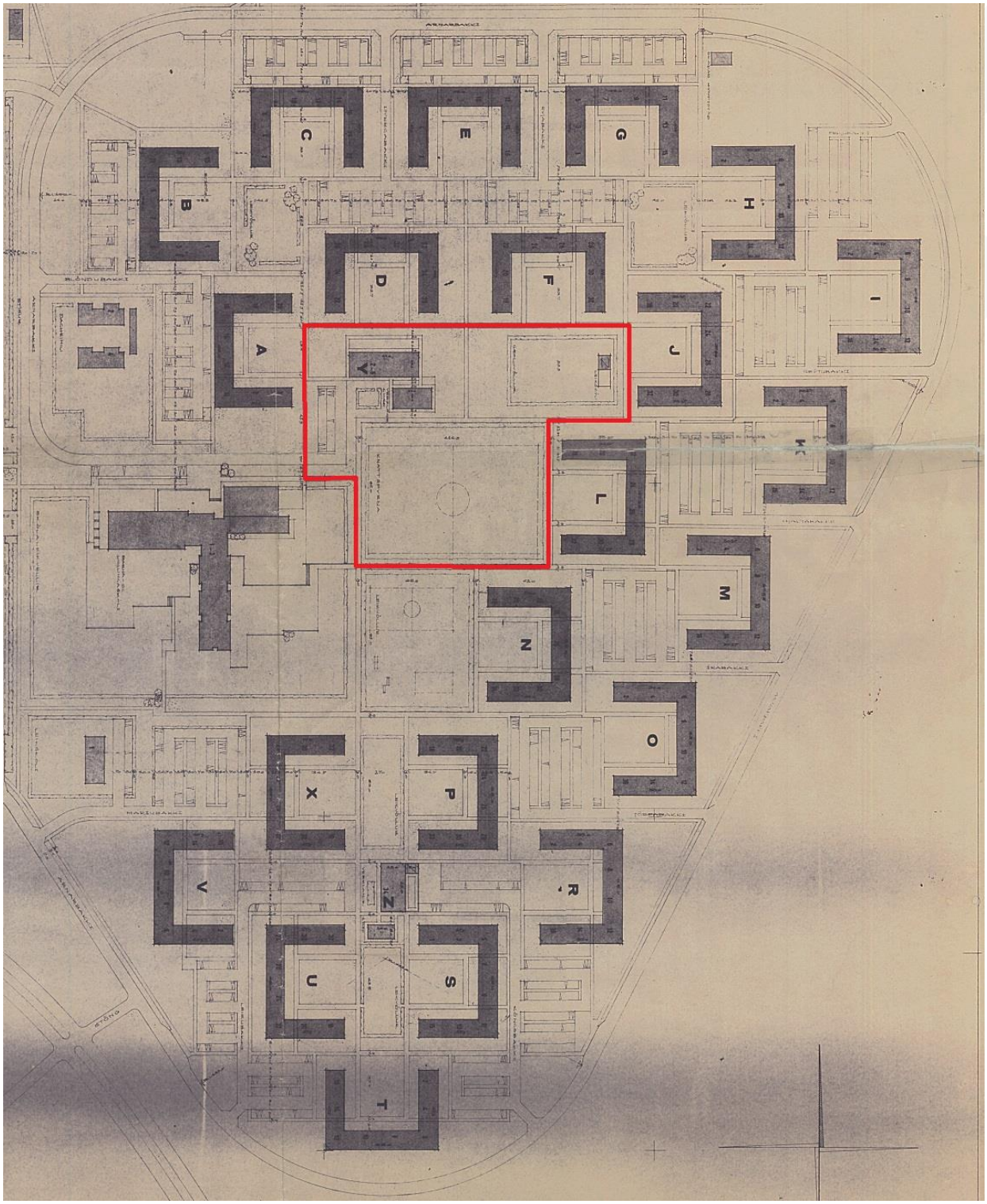
Sögulegt yfirlit

Rétt fyrir árið 1960 fór af stað aðalskipulagsvinna borgaryfirvalda sem náði hámarki árið 1966 með útgáfu Aðalskipulags Reykjavíkur 1962-1983. Það er stundum nefnt danska skipulagið því danskir sérfræðingar, þeir Peter Bredsdorff arkitekt og Anders Nyvig verkfræðingur, voru fengnir til þess að vinna að gerð þess. Þeir höfðu íslenska sérfræðinga sér til aðstoðar, þar á meðal Stefán Jónsson arkitekt og Reyni Vilhjálmsson landslagsarkitekt, sem voru fyrrverandi nemendur Bredsdorffs. Það sem einkenndi þetta aðalskipulag umfram annað, var að fallið var frá samfelldri borgarbyggð og þess í stað skipulögð úthverfi, sem voru tengd saman með hraðbrautum. Á þennan hátt voru íbúðabyggð og atvinnubyggð aðskilin og gangandi og akandi umferð aðgreind. Úthverfi eru stundum kölluð svefnhverfi því íbúarnir sækja atvinnu annað.[4]

[2] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Sjá einnig: Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2.

[3] Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl. *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 - Breiðholt*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 205. Reykjavík, 2020.

[4] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 6.



Mynd 2. Hluti deiliskipulags fyrir Neðra-Breiðholt.[5] Sýnir hvernig U-laga blokkir opnast inn á miðsvæði hverfisins. Svæðið sem er skoðað í þessari húsakönnun er afmarkað með rauðri línu. Innan þess er skilgreint verslunarsvæði í tveimur byggingum, gæsluvöllur, spennistöð og fótboltavöllur.

[5] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Arnarbakki) → „Breiðholt I“, sþ. 26.1.1966. Sjá einnig Skjalaver Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Skipulagsuppdrættir.

Árbær og Neðra-Breiðholt eru fyrstu raunverulegu úthverfi borgarinnar og skipulögð eftir þessari nýju hugmyndafræði aðalskipulagsins. Árið 1967 lá fyrir samþykkt skipulag af íbúðarbyggð í Neðra-Breiðholti, einnig kallað Breiðholt I. Stefán og Reynir voru aðalhöfundar skipulagsins, en unnu það í samstarfi við Perter Bredsdorff. Verkamannabústaðir Guðjóns Samúelssonar við Hringbraut voru að mati Bredsdroff vel heppnaðir. „Þar taldi hann líkt og margir fleiri vel hafa tekist til að skapa mannlega, barnvæna og skjólgóða umgjörð um daglegt líf.“[6] Þegar Stefán og Reynir hófu að skipuleggja Neðra-Breiðholt var upphafleg hugmynd þeirra að láta fjölbýlishúsin mynda lokaða ferninga, en fallið var frá því og allar blokkirnar eru þriggja hæða, U-laga með garði í miðju.[7] Breiddin á garðinum er rúmlega 40 metrar, sem er svipað og breiddin á garðinum við Verkamannabústaðina við Hringbraut, þó eru húsin við Hringbraut einni hæð lægri.



Mynd 3. Mynd tekin í nóvember árið 1969. Inngarðarnir við húsin voru fljótlega byggðir upp og þar eru m.a. leiksvæði, setbekkir og gróðurbeð.[8]

Skipulag Neðra-Breiðholts er einfalt og heilsteypt. Hverfið var skipulagt á þeim stað sem áður kallaðist Móholt og sléttu neðan Breiðholtshvarfs og er í um 60-70 metra hæð yfir sjó. Skipulagið byggir á þeirri meginhugmynd að ramma sléttuna inn með safnbraut sem nefnist Arnarbakki og liggur umhverfis hverfið og tengist miðsvæði þess. Innan Arnarbakka raðast U-laga fjölbýlishús á þremur hæðum, sem opnast inn að miðju hverfisins þar sem er opið svæði, grunnskóli og verslunar- og þjónustusvæði. Frá þessari sléttu handan við Arnarbakka, er aflíðandi halli með raðhúsum til vesturs og einbýlishúsum til norðurs. Kerfi göngustíga tengir U-laga fjölbýlishúsin innan Arnarbakka við miðsvæðið á þann hátt að hvergi þarf gangandi umferð að þvera umferðargötur. Á þennan hátt var reynt að tryggja umferðaröryggi barna á leið

[6] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10.

[7] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10

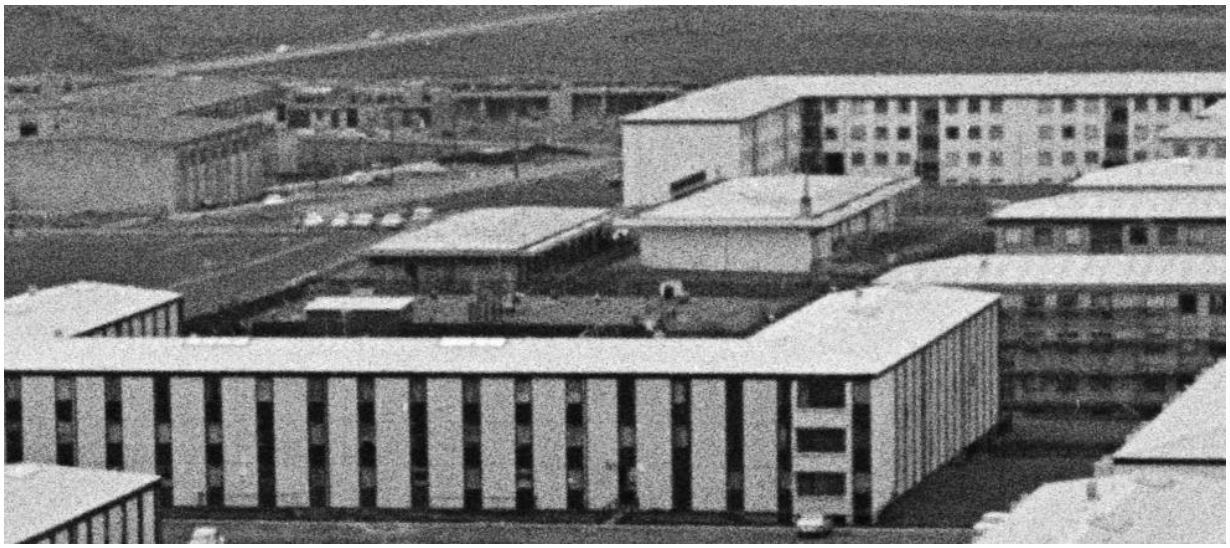
[8] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 024 001 7-5. Ljósmyndari: Bragi Guðmundsson.

til og frá skóla og að verslunar- og þjónustusvæðinu. Göngustígar tengjast svo yfir Arnarbakka til vesturs um raðahúsabyggðina niður að Mjódd og til norðurs um einbýlishúsabyggðina sem snýr að Elliðaárdal. Einnig tengist hverfið með göngustígum til austurs upp í Efra-Breiðholt.[9]

Hér var um að ræða fyrsta uppbyggingaráfanga í Breiðholti, sem jafnframt var stærsta verkefni íslensks byggingariðnaðar fram að því. Veturinn 1967-1968 unnu um 200 manns við byggingarframkvæmdir í hverfinu. Slíkur fjöldi í sama byggingarverkefni var nýmæli á Íslandi. Byggingahraðinn var einnig mikill, því reisugilli síðustu blokkarinnar í Neðra-Breiðholti[10] var haldið í lok ársins 1968. Þá voru liðnir 22 mánuðir síðan framkvæmdir hófust. Á þessu stutta tímabili voru byggðar 312 íbúðir í 48 stigahúsum. Það jafngildir því að 1,4 íbúð hafi verið lokið á hverjum vinnudegi.[11]



Mynd 4. Hluti af mynd tekin í júní árið 1973, blokkirnar í Neðra-Breiðholti fullbyggðar.[12]



Mynd 5. Hluti af sömu mynd og hér að ofan sem sýnir betur verslunarhúsin og leikvöllinn í miðju hverfinu.

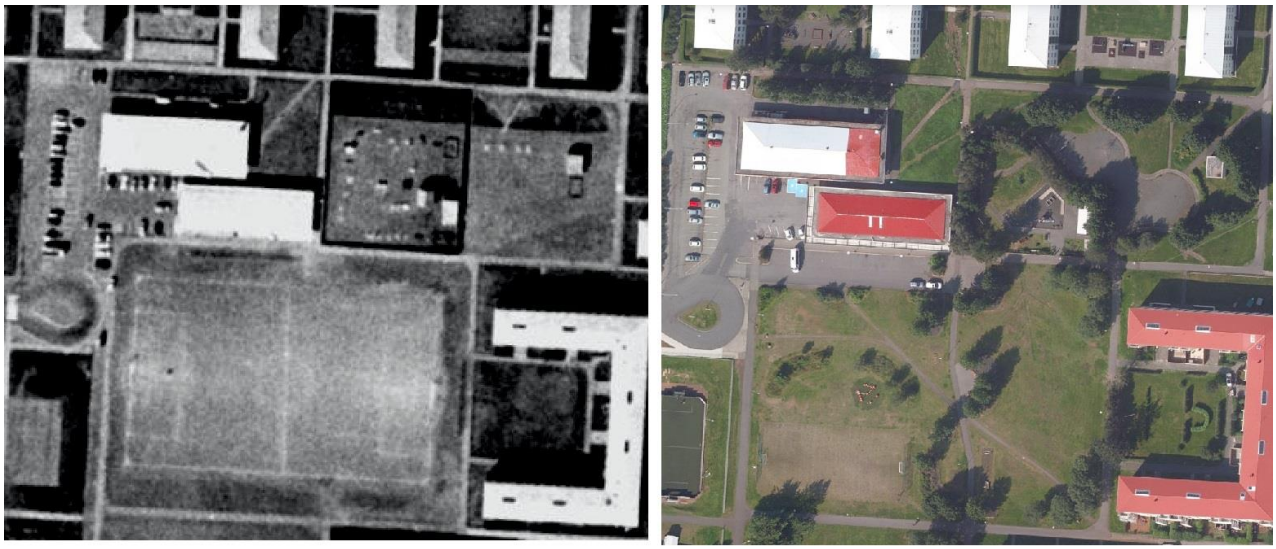
[9] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 8-9.

[10] Írabakki 18-34 var þó enn í byggingu og var ekki lokið fyrr en á árunum 1972-1975.

[11] Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann”. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt frá hugmynd að veruleika,* bls. 23.

[12] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 041 7-1. Ljósmyndari: Bragi Guðmundsson.

Leikvöllur er staðsettur við hlið verslunarkjarnans og hefur verið þar frá upphafi (1968). Einnig er dreifistöð rafmagns á opnu svæði þar austan við (1967). Sunnan við verslunarkjarnann var í mörg ár stór fótboltavöllur sem var m.a. notaður til æfinga á vegum Íþróttafélags Reykjavíkur (ÍR). Í dag er þar grænt opið svæði með minni fótboltavelli, leiktækjum, göngustígum og trjágróðri, sjá mynd nr. 6.



Mynd 6. Loftmynd af svæðinu sem hér er til umfjöllunar árið 1979 til vinstri og árið 2019 til hægri.[13]

Jón B. Þórðarson kaupmaður í Reykjavík opnaði fyrsta verslunarhúsnæði í Breiðholti í lok ársins 1969, við Arnarbakka 4-6. Áður hafði Jón rekið verslunina í bráðabirgðahúsnæði á lóðinni frá júlí 1968. Búðin fékk nafnið *Breiðholtskjör* og var 450 fm að stærð auk kjallara sem í var vörulager verslunarinnar. Verslunin seldi hefðbundnar nýlendurvörur, en var einnig með kjötborð og brauðsölu. Sérstök mjólkurbúð var opnuð við hlið Breiðholtskjörs, vegna þess að ekki var heimilt að selja mjólk í matvöruverslunum á þessum árum. Eftir að sérstakar mjólkurbúðir voru aflagðar um 1977[14], var rýminu breytt í söluturn. Síðar var það rými sameinað verslunarrýminu.

Í afmörkuðu verslunarrými við hlið mjólkurbúðarinnar var *Lyfjabúð Breiðholts* opnuð árið 1970,[15] en *Sveinsbakarí* opnaði þar útibú árið 1989 og er þar starfandi í dag. Líkt og kemur fram á aðaluppdráttum hússins þá var það rými og kjallarinn undir því, upphaflega hugsað fyrir rekstur bakarís. Í austurenda hússins var opnuð fiskbúð á sama tíma og Breiðholtskjör og var hún rekin þar í um fjörutíu ár,[16] en þar er nú varpfélagið *Kistan*.[17]

[13] Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/# → Velja „Opna valgugga“→ „Saga og þróun“,→ „Reyjavík 1979“ og Velja „Opna valgugga“→ „Myndefni“,→ „Lágflugsloftmynd 5/8/2019“.

[14] Sigurður Jóhannesson: „Endalok mjólkurbúðanna“. *Vísbending* 50.tbl. 33.árg. 21.12.2015. bls. 23.

[15] *Morgunblaðið*, 17.11.1996 bls. 32. (Minningargrein um Ingibjörgu Böðvarsdóttur lyfjafræðing.)

[16] Ekki er að fullu ljóst hvenær fiskbúðin lokaði, en hún var enn opin árið 2009. sbr. auglýsingu: *Breiðholtsblaðið* 8.tbl 16. árg. (ágúst 2009) bls. 2.

[17] *Morgunblaðið*, 20.12.1969. bls. 8 – *Tíminn*, 20.12.1969 bls. 2 – *Breiðholtsblaðið*, 1. tbl. 25 árg. bls. 4 – *www.visir.is/g/2019191128627*: „Breiðhyltingar fagna andlitslyftingu Arnarbakka“, 28.11.2019.



Mynd 7. Breiðholtskjör í mars 1972. Búið er að vinna skemmdir á ljósaskiltum verslunarinnar. Takið eftir vegg-flísunum á framhlið hússins. Á þessum tíma var Lyfjabúð Breiðholts rekin, en þar opnaði síðar Sveinsbakarí.[18]

Áður en Jón opnaði Breiðholtskjör hafði hann rekið ýmsar verslanir, s.s. verslunina *Þrótt* í Samtúni, *Kjötmiðstöðina* við Laugalæk og *Heimakjör* í Sólheimum. Segja má að hann hafi „fylgt Reykjavíkurborg í vexti hennar austur á bóginn."[19] Í viðtali við blaðið *Frjálsa verslun* árið 1972, sagði Jón m.a. að verslunin í Neðra-Breiðholti hefði orðið miklu meiri en hann gerði ráð fyrir „samkvæmt þeim tölum, sem ég fékk útreiknaðar frá borgaryfirvöldum á sínum tíma. Íbúafjöldin er miklu meiri og kaupgetan fólksins líka."[20] Taldi hann að um þúsund fleiri íbúar væru í Neðra-Breiðholti en reiknað hefði verið með, auk þess sem Efra-Breiðholt hafði verið í byggingu í tæplega tvö ár og þar hefði ekki verið verslun fyrst um sinn. Einnig væru íbúar Fossvogsins tíðir gestir í Breiðholtskjöri. Viðskiptavinahópur Breiðholtskjörs var því stór strax á fyrstu árum verslunarinnar.[21] Um íbúa Breiðholts sagði Jón einnig:

> Í Breiðholti njóta hinir efnaminnstu fyrirgreiðslu opinberra aðila varðandi húsnæði og hafa því í mörgum tilfellum ekki eins miklar peningaáhyggjur og þeir, sem sjálfir standa í að byggja. Þetta fólk fer ekki að

[18] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ALB 007 048 2-1 stór. Ljósmyndari: Gunnar Heiðdal.
[19] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.
[20] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.
[21] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.

rembast við að kaupa bíla eins og margir hinna, þó stórskuldugir séu. Það er ánægt með húsgögnin sín og sjónvarpið en veitir sér aftur á móti oft meira til daglegra þarfa en hinir, eins og til dæmis í mat.[22]

Svo virðist sem að á fyrstu árum Breiðholtskjörs hafi verið mikið um innbrot í verslunina og í flestum tilvikum náðust þjófarnir ekki. Jón sagði að svipað ástand hefði verið uppi á teninginum í Árbæjarhverfi, en ástandið hefði stórbatnað eftir að lögreglustöð var opnuð. „Nærvera lögreglunnar skapar mikið aðhald og þess vegna er geysilega brýnt, að komið verði upp lögreglustöð í Breiðholti vegna öryggis þess fólks, sem býr þar orðið og líka vegna marvíslegra verðmæta í verzlunum, vinnutækjum og fleiru.“ [23] Aðspurður um búðarhnupl á opnunartíma verslunarinnar, þá sagðist Jón ekki verða mikið var við það. En Breiðholtskjör var á þessum tíma að sögn Jóns, eina búðin í Reykjavík þar sem fylgst var með viðskiptavinum í gegnum sjónvarpskerfi. Um var að ræða eina myndavél og skjá og taldi Jón að þetta veitti mikið aðald. „Krakkarnir byrja á að líta í myndavélina þegar þau eru að falla fyrir freistingum og þá förum við strax fram og fylgjumst með þeim. Þetta á reyndar við um fullorðið fólk líka þó að það stundi þessa iðju ekki jafnmikið og krakkarnir.“[24]

Árið 1998 var Breiðholtskjör tekið til gjaldþrotaskipta og í kjölfarið opnaði verslunarkeðjan *10-11* verslun í húsnæðinu.[25] Sextán árum síðar, árið 2014, var opnuð þar verslunin *Iceland*[26] og er rekin þar enn í dag.



Mynd 7. Sennilega ein síðasta ljósmyndin af Breiðholtskjöri, tekin árið 1998, því stuttu síðar var *10-11* verslun opnuð í húsinu. Á myndinni má sjá að bakaríið og fiskbúðin voru opin, en einnig söluturnin og videoleigan Toppmyndir í Arnarbakka 2. Grænbláu flísarnar settu mikinn svip á framhlið verslunarhúsnæðisins, en í dag hefur verið málað yfir þær.[27]

[22] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 29.
[23] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 31.
[24] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 31.
[25] Þóroddur Bjarnasson, „Landnám í hverfum“. *Morgunblaðið*, 20.08.1998 bls. 6 (D-blað).
[26] *Fréttablaðið*, 19.03.2014. bls. 2 (Markaðurinn 24. tbl. 10. árg.)
[27] Þóroddur Bjarnasson, „Landnám í hverfum“. *Morgunblaðið*, 20.08.1998 bls. 6 (D-blað). Ljósmyndari: Jim Smart.

Árið 1971 var verslunar- og þjónustuhúsið að Arnarbakka 2 fullklárað. Húsið var teiknað af Sigurði Ámundasyni byggingatæknifræðingi og í samræmi við deiliskipulag Neðra-Breiðholts liggur húsið örlítið austar en samsíða húsinu að Arnarbakka 4-6 sem Breiðholtskjör, bakaríið og fiskbúðin voru rekin í og var teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi. Þannig myndaðist stutt göngugata á milli húsanna tveggja og saman mynda þau eina heild.

Í Arnarbakka 2 voru nokkur aðskilin verslunarrými. Í fyrstu var gert ráð fyrir að þar yrði skóverkstæði og skóverslun, hárgreiðslustofa og rakari, vefnaðarvöruverslun, bóka- og leikfangavöruverslun og pósthús. Einnig var gert ráð fyrir almenningssalerni í austasta hluta hússins ásamt aðstöðu fyrir vörð. Ekki er ljóst hvort eða hversu lengi þessi salerni hafa verið starfrækt.[28]

Póstur og sími opnaði útibú í austasta hluta hússins vorið 1972. Ekkert virðist hafa orðið af opnun skóverkstæðis og skóbúðar í vestasta hluta þess, en árið 1975 opnaði Verslunarbanki Íslands útibú þar. Allt húsið var stækkað um tvo metra til suðurs og vesturs árið 1980 og bætt við næturlúgu fyrir bankann. Í kjölfar þess varð ósætti á milli Jóns í Breiðholtskjöri og Grétars Bernódussonar, sem hafði rekið rakarstofu og ísbúð í húsinu, sem hann hafði nú breytt í söluturn og óskaði eftir kvöldsöluleyfi fyrir. Jón í Breiðholtskjöri hafði sjálfur haft kvöldsöluleyfi frá árinu 1971. Þar sem borgarráð sá um að samþykkja slík leyfi, rataði málið inn á borð þess. Niðurstaða borgarráðs og borgarlögmanns var að borgarráð ætti ekki að hafa afskipti af því hverskonar verslun yrði rekin í Arnarbakka og ákvörðun um veitingu kvöldsöluleyfa skyldi ráðast af almennum sjónarmiðum, en einnig hagsmunum kaupmanna og hagsmunum íbúa hverfisins.[29]



Mynd 8. Í Arnarbakka 4-6 er nú matvöruverslunin Iceland, Sveinsbakarí og varpfélagið Kistan.[30]

[28] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb. (Arnarbakki 2) Skoðað 20.05.2020.
[29] Bskjs. B/8716 – Bréf borgarlögmanns til borgarráðs dags. 22.01.1981.
[30] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.

Fyrir utan Verslunarbankann, pósthúsið, áðurnefnda rakarstofu og ísbúð sem varð að söluturni, þá var á þessum tíma starfrækt í húsinu bókabúð, sjónvarpsviðgerðarverkstæði, barnafataverslunog sportvöru- og búsáhaldaverslun, auk þess sem Íþróttafélag Reykjavíkur hafði fundaraðstöðu í húsinu.[31] Söluturninn varð síðar skyndibitastaður og rýmið sem pósthúsið var í breyttist í veitingastað árið 1990, sem þremur árum síðar var breytt í skátaheimili. Söluturninn og videóleigan *Toppmyndir* var til húsa þar sem Verslunarbankinn var áður og í hluta þess rýmis fengu vagnstjórar SVR aðstöðu árið 1998, en endastöð strætisvagna var við Breiðholtsskóla. Árið 2008 stóð til að opna sjúkraþjálfun í húsinu, en af því hefur sennilega ekki orðið og árið 2013 var opnuð þar húðflúrstofa sem starfrækt var í einhvern tíma.[32]



Mynd 9. Hársnyrtistofan í Arnarbakka 2, er eina starfandi fyrirtækið í húsinu í dag.[33]

Rekstur verslana og þjónustufyrirtækja í Arnarbakka virðist hafa gengið vel fram á miðjan níunda áratuginn. Mikið fjölmenni var í hverfinu, sérstaklega af börnum og ungu fólki. Öll Breiðholtshverfin voru skipulögð þannig að verslun og þjónusta væri staðsett í göngufæri fyrir íbúa. En uppúr miðjum níunda áratugnum fór að grafa undan þessum verslunarkjörnum. Komu þar til ýmsar ástæður sem ekki verða rýndar ofan í kjölinn hér, en ein af þeim voru breyttir verslunarhættir. Verslunarkjarnarnir urðu stærri og með fjölbreyttari verslunum á einum stað. Má þar nefna Kringluna, Skeifuna, en einnig Mjóddina, sem tók að byggjast uppúr miðjum níunda áratugnum og þangað fluttu mörg fyrirtæki, sem áður höfðu verið í verslunarkjörnum hverfanna. Þetta sést ágætlega á orðum Ólafs Stefáns Sveinssonar framkvæmdastjóra Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis (KRON), þegar haft var eftir honum í viðtali um uppbyggingu í Mjóddinni árið 1988 að viðskipti þar færu stöðugt vaxandi:

[31] Bskjs. B/8716 – Bréf borgarlögmanns til borgarráðs dags. 22.01.1981.
[32] Bskjs. B/8716.
[33] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.

„Mjóddin er vel staðsett“ sagði hann. „Aðrir þurfa að gefa eftir í samkeppninni. Viðskiptin hér aukast til dæmis á kostnað ýmissa minni þjónustukjarna í íbúðarhverfunum í nágrenninu. Til dæmis hafa bæði Búnaðar- og Verslunarbankinn flutt útibú sín í Breiðholti hingað.“ … „Það liggur í augum uppi að einhverstaðar þarf að gefa eftir, en það verður ekki hér.“[34]

Þegar þjónustustofnanir eins og bankar og pósthús tóku að færast úr verslunarkjörnum hverfanna og matvöruverslanir urðu stærri líkt og í Mjódd, þá tók að halla undan fæti fyrir aðrar verslanir í verslunarkjörnunum, eins og þeim sem voru í Arnarbakka. Í þessu samhengi má skoða orð Jóns í Breiðholtskjöri sem hann lét falla 16 árum fyrr, þegar hann var spurður um framtíð „kaupmannsins á horninu“ í hverfum borgarinnar. „Ég er hræddur um að þessum litlu búðum fækki verulega. En þegar verzlanir eru orðnar jafnstórar og Breiðholtskjör tel ég að þær haldi velli.“[35] Þannig virðist stærðarhagkvæmni hafa ráðið miklu um þróun verslunar á Íslandi og orðið til þess að stórar verslunarkeðjur keyptu upp minni verslanir.[36] Sú þróun varð svo örari þegar leið fram á 21. öldina og stuðlaði því miður ekki að rekstri lítilla verslana í hverfiskjörnum.

Árið 2018 samþykkt borgarráð að kaupa verslunarkjarnann í Arnarbakka til þess að stuðla að frekari uppbygginu á svæðinu fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði. Þá voru aðeins matvöruverslunin *Iceland, Sveinsbakarí* og *Hársnyrtistofan Arnarbakka*, starfandi í húsunum. Önnur verslunarrými stóðu tóm.[37] Nú er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið og liggur þessi húsakönnun til grundvallar í þeirri vinnu.



Mynd 10. Aðkoman að verslunarkjarnanum í dag (2020). Samfélagsverkefnið Karlar í Skúrnum á vegum Rauða krossins er í Arnarbakka 2, þar sem Verslunarbanki Íslands var eitt sinn.[38]

[34] *Morgunblaðið*, 29.06.1988. bls. 21.
[35] *Frjáls verslun*, 01.12.1972. bls. 31.
[36] Þóroddur Bjarnason: “Landnámí hverfunum.” *Morgunblaðið*, 20.08.1998 (D-blað) bls. 6.
[37] Brynjólfur Þór Guðmundsson: „Vilja lífga upp á verslun í Breiðholti“ (https://www.ruv.is/frett/vilja-lifga-upp-a-verslun-i-breidholti)
[38] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



Mynd 11. Suðurhlið Arnarbakka 2. Þarna voru eitt sinn inngangar í rakarastofu, bókabúð, efnalaug og skátaheimili.[39]



Mynd 12. Austurhlið Arnarbakka 2. Hér var áætlað að hafa almenningssalerni, en sennilega voru þau aldrei starfrækt.[40]

[39] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.
[40] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



Mynd 12. Gæsluvallarhúsið á leikvellinum sem er austan við verslunarkjarnann.[41]



Mynd 13. Spennistöðin sem er á opna svæðinu austan við leikvölllinn.[42]

[41] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.
[42] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 02.06.20.



Mynd 14. Sunnan við verslunarhúsin er stórt opið svæði, þar sem áður var stór fótboltavöllur, en nú eru þar göngustígar, bekkir, leiktæki og fallegur gróður.[43]

[43] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 02.06.20.

Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði [44]

Ekkert þeirra húsa sem standa á reitnum í dag er friðlýst eða falla undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.[45]

Húsin eru hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti, sem Borgarsögusafn hefur lagt til að njóti hverfisverndar í gulum flokki.[46] Sú niðurstaða er birt í byggðakönnun safnsins fyrir borgarhlutann Breiðholt, sem unnin var vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutann.[47] Eftirfarandi er niðurstaða varðveislumats úr skýrslunni:

GULUR FLOKKUR: ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir þau hús og heildir sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu[48] eiga við um:

- Milligulan flokk: *Svæði sem lagt er til að vernda*
- Ljósgulan flokk: *Byggðamynstur sem lagt er til að vernda*

- *Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.*
- *Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.*

Hverfi fjölbýlishúsa innan Arnarbakka (Bakkarnir) – Skipulag samþykkt 1966. Höfundar skipulags: Stefán Jónsson arkitekt og Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt.

Um er að ræða fastmótaða íbúðabyggð þriggja hæða U-laga fjölbýlishúsa. Hverfið var hið fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík, en í skipulagi þess er aðskilnaður akandi og gangandi umferðar ríkjandi og byggðin hverfist um sameiginlegt miðsvæði þar sem bílaumferð kemst ekki að. Auk þess var ný byggingartækni með forsteyptum einingum notuð við byggingu hverfisins sem átti eftir að hafa áhrif á byggðina sem á eftir kom. Skipulag hverfisins er formfast, reglulegt og mjög upprunalegt. Hönnun fjölbýlishúsanna er jafnframt mjög fastmótuð, blokkirnar lúta allar sömu hlutfalls-, form- og

[44] Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu tillögur um viðbót við eða endurskoðun á húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var upphaflega gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir: "Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili" (bls. 9).

[45] Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.

[46] Sjá skilgreiningu hverfisverndar í skipulagslögum nr. 123/2010 – Sjá skilgreiningu hverfisverndarflokka í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluta: „Fylgiskjöl". „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna". Vefslóð: http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

[47] Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 - Breiðholt.* Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 205. Reykjavík, 2020.

[48] *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.* Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.*

stærðarlögmálum og því er mikill heildarsvipur yfir hverfinu, sem hefur tekið litlum breytingum í tímans rás.

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 upprunlegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna. Sjá afmörkun verndar á húsverndarkorti.

HÚSVERNDARKORT
Borgarhluti 6 – Breiðholt
BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT



Virðingarfyllst,
fyrir hönd Borgarsögusafns:

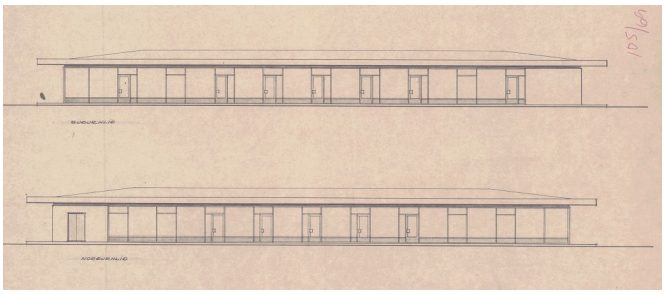
Bragi Bergsson, sagnfræðingur
Drífa Kristín Þrastardóttir, verkefnastjóri / húsvernd
María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands

Byggingarár **1971**

Arnarbakki 2

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Sigurður Halldórsson ofl.	Sigurður Ámundason byggingartæknifræðingur	Verslun og þjónusta





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**
Tegund	Steinsteypt	Einlyft
Klæðning	Múrsléttað	
Þakgerð	Mænisþak	
Þakklæðning	Bárujárn	
Undirstöður	Steinsteyptar	

Helstu breytingar		**Hönnuðir breytinga**	
1980	Stækkun	Sigurður Ámundason	byggt.fr
1985	Gluggabreyting	Sigurður Ámundason	byggt.fr
1986	Innra skipulagi br.	Erlendur Hjálmarsson	byggfr.
1991	Innra skipulagi br.	Guðmundur Gunnarsson	arkitekt
1993	Innra skipulagi br.	Gunnar S. Óskarsson	arkitekt
1998	Innra skipulagi br.	Dagný Helgadóttir	arkitekt
2000	Innra skipulagi br.	Jón Róbert Karlsson	byggfr.
2002	Innra skipulagi br.	Brynjar Daníelsson	byggfr.
2006	Innra skipulagi br.	Jón Róbert Karlsson	byggfr.
2008	Innra skipulagi br.	Gunnlaugur Jónasson	arkitekt
2013	Innra skipulagi br.	Gunnlaugur Jónasson	arkitekt

Saga

Verslunarhúsið að Arnarbakka 2 var byggt á árunum 1969-1971 og var brunavirt í apríl 1972.

Í gegnum tíðina hefur ýmis þjónusta og verslun verið starfrækt í húsinu, til lengri og skemmri tíma. Má þar t.d. nefna rakarastofu, hárgreiðslustofu, efnalaug, vefnaðarvöruverslun, bókabúð og pósthús. *Verslunarbanki Íslands* opnaði útibú í húsinu árið 1975 þar til hann flutti í Mjóddina árið 1988. Í húsinu var einnig um tíma starfandi ísbúð og söluturn, sem varð síðar skyndibitastaður. Veitingastaður var opnaður þar sem pósthúsið var áður árið 1990, en þremur árum síðar var rýmið tekið undir skátaheimili. Vagnstjórar SVR fengu aðstöðu í hluta hússins þar sem sölutrurninn og videoleigan *Toppmyndir* var til húsa, en Verslunarbankinn hafði verið áður. Árið 2008 stóð til að innrétta rými fyrir sjúkraþjálfun í húsinu, en af því hefur sennilega ekki orðið. Árið 2013 var opnuð húðflúrstofa í húsinu og var hún starfandi í einhvern tíma.

Árið 2018 keypti Reykjavíkurborg öll húsin á lóðinni með það að markmiði að stuðla að og styrkja verslun og þjónustu í húsunum.

Í dag (2020) virðist sem Hárgreiðslustofan sé eina starfandi fyrirtækið í húsinu auk þess sem samfélagsverkefnið *Karlar í skúrnum*, eru þar með aðstöðu.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Verslunarhús á einni hæð. Einkennandi er djúpur þakkantur sem nær út fyrir útveggi hússins og myndar skjól fyrir gangandi vegfarendur meðfram húsinu.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs**. Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis þar sem hefur verið fjölbreytt þjónusta í gegnum tíðina, m.a. skóbúð, hárgreiðslustofa, vefnaðarvöruverslun, bókabúð, efnalaug, pósthús, banki og í seinni tíð söluturn, skyndibitastaður, skátaheimili og húðflúrstofa.

Umhverfisgildi: **Hátt**. Er á skilgreindri verslunar- og þjónustulóð sem tengist opnu grænu svæði í miðju íbúðahverfi. Ein hugmyndin að baki skipulagi Neðra-Breiðholts er þessi staðsetning þjónustu í hjarta hverfisins þar sem akandi umferð er haldið í lágmarki og gangandi umferð sett í öndvegi. Myndar heild með Arnarbakka 4-6.

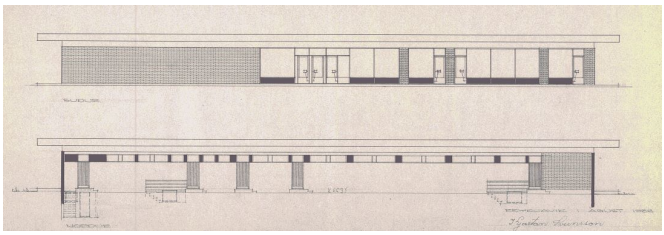
Upprunaleg gerð: **Miðlungs** gildi. Hefur verið stækkað og innra skipulagi breytt mikið.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Djúpur þakkantur er helsta sérkenni hússins. Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki:** ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Byggingarár **1968**

Arnarbakki 4-6

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Jón B. Þórðarson kaupmaður	Kjartan Sveinsson byggingartæknifræðingur	Verslun





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**	**Helstu breytingar**		**Hönnuðir breytinga**	
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	1999	Innra skipulagi br.	Jón Róbert Karlsson	byggfr.
Klæðning	Múrsléttað	Kjallari	2014	Innra skipulagi br.	Halldór Guðmundsson	arkitekt
Þakgerð	Mænisþak		2016	Innra skipulagi br.	Halldór Guðmundsson	arkitekt
Þakklæðning	Bárujárn					
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Jón B. Þórðarsson kaupmaður stóð fyrir byggingu hússins á árunum 1968-1969. Það er teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingatæknifræðingi.

Húsið er á einni hæð með kjallara og var brunavirt í lok desember 1969. Á fyrstu hæðinni var verslunin *Breiðholtskjör*, sem var kjöt og nýlenduvöruverslun. Sérstök mjólkurbúð var rekin í afmörkuðu rými við hlið verslunarinnar. Þá var einnig rekin fiskbúð í austasta hluta hússins. Þegar brunavirðingin var gerð var verslunarrýmið á milli mjólkurbúðarinnar og fiskbúðarinnar enn í fokheldu ástandi. Það var hugsað fyrir bakarí, en stuttu síðar var opnuð þar *Lyfjabúð Breiðholts*. Árið 1989 flutti *Sveinsbakarí* í húsið og hefur verið þar síðan með brauðgerð. Eftir að heimilt var að selja mjólk í kjörbúðum opnaði Jón söluturn í rými mjólkurbúðarinnar. Síðar var verslunin stækkuð og rýmin sameinuð í eitt. Í kjallara hússins var vörulager, kæli- og frystigeymslur, ásamt skirfstofu, kaffistofu og salernum. Á milli hæða var vörulyfta. *Breiðholtskjör* var rekið í húsinu til ársins 1998, þegar verslunarkeðjan *10-11* opnaði þar verslun. Árið 2014 var verslunin *Iceland* opnuð í húsinu og er rekin þar í dag (2020). Sveinsbakarí er enn í rekstri í húsinu, en í stað fiskbúðarinnar er komið þar varpfélagið *Kistan*.

Árið 2018 keypti Reykjavíkurborg öll húsin á lóðinni með það að markmiði að stuðla að og styrkja verslun og þjónustu í húsunum.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Verslunarhús á einni hæð með kjallara. Djúpur steytpur þakkantur einkennir húsið og nær út fyrir útveggi þess og myndar skjól fyrir gangandi vegfarendur meðfram húsinu. Veggflísar í blágrænum litum settu upphaflega svip á húsið. Höfundarverk Kjartans Sveinssonar.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs**. Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis. Jón B. Þórðarsson verslunarmaður lét byggja húsið fyrir verslun sína Breiðholtskjör. Í húsinu var einnig rekin mjólkurbúð, söluturn, lyfjabúð, bakarí og fiskbúð.

Umhverfisgildi: **Hátt**. Er á skilgreindri verslunar- og þjónustulóð sem tengist opnu grænu svæði í miðju íbúðahverfi. Ein hugmyndin að baki skipulagi Neðra-Breiðholts er þessi staðsetning þjónustu í hjarta hverfisins þar sem akandi umferð er haldið í lágmarki og gangandi umferð sett í öndvegi. Myndar heild með Arnarbakka 2.

Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsinu hefur lítið verið breytt, utan þess að málað hefur verið yfir upphaflegar veggflísar á útveggjum.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Djúpur þakkantur er helsta sérkenni hússins. Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki:** ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Byggingarár **1993**

Arnarbakki 8

Fyrsti eigandi Reykjavíkurborg

Hönnun Kristín Jónsdóttir
byggd. borgarverkfræðings

Upphafleg notkun
Gæsluvallarhús





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Timburgrind	Einlyft	2016	Flóttahurð	Dagný Helgadóttir	arkitekt
Klæðning	Timbur					
Þakgerð	Mænisþak					
Þakklæðning	Bárujárn					
Undirstöður						

Saga

Gæsluvallarhús sem var byggt var á svæðinu árið 1993. Áður stóðu þar tvö eldri hús sem voru fjarlægð þegar núverandi hús var byggt, annars vegar leikvallarskýli byggt 1968 eftir teikningum Gísla Halldórssonar arkitekts og hins vegar gæsluvallarhús byggt 1978 eftir teikningum Geirharðs Þorsteinssonar og Hróbjarts Hróbjartssonar.

Samkvæmt deiliskipulagi er svæðið sem húsið stendur á hugsað sem leiksvæði barna.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Lágt** gildi. Einfalt timburhús, gæsluvallarhús. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs**. Byggt sem aðstaða fyrir starfsfólk og börn á einum af gæsluvöllum borgarinnar.

Umhverfisgildi: **Miðlungs**. Húsið fellur ágætlega að grónu umhverfi sínu.

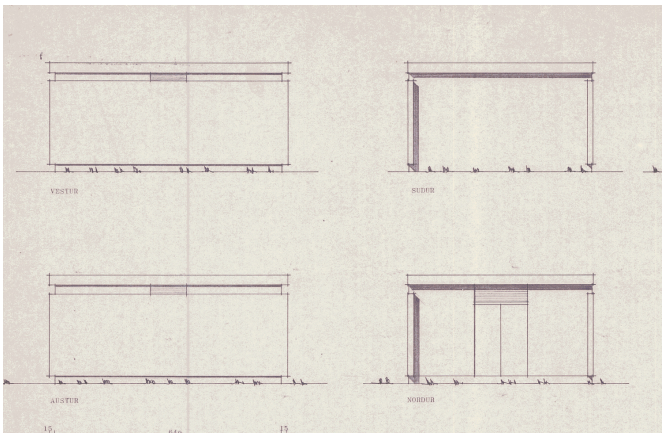
Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsinu hefur lítið verið breytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur lágt varðveislugildi.** Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki:** ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Byggingarár **1967**

Arnarbakki 8

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Rafmagnsveita Reykjavíkur	Þorvaldur Kristmundsson arkitekt	Spennistöð





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**	**Helstu breytingar**		**Hönnuðir breytinga**	
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	2007	Ný hurð	Ferdinand Alfreðsson	arkitekt
Klæðning				Innra skipulagi br.		
Þakgerð	Flatt þak					
Þakklæðning						
Undirstöður						

Saga

Dreifistöð (spennistöð) teiknuð af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt. Aðrar slíkar dreifistöðvar, byggðar eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

Samkvæmt skipulagi er svæðið sem dreifistöðin stendur á hugsað sem leiksvæði barna.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Lágt** gildi. Einfalt steinsteypt spennistöðvarhús. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

Menningarsögulegt gildi: **Lágt**. Hluti af innviðasögu borgarinnar.

Umhverfisgildi: **Lágt**. Stendur á skilgreindu opnu svæði, án tengsla við umhverfið.

Upprunaleg gerð: **Miðlungs** gildi. Var breytt 2007 þegar bætt var við inngönguhurð og innra rými skipt niður.

Varðveislugildi: **Húsið hefur lágt varðveislugildi.** Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki:** ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

SAMGÖNGUMAT FYRIR ARNARBAKKA

SAMGÖNGUMAT SAMKVÆMT BÍLA- OG HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVÍKURBORGAR

GREINARGERÐ

SKJALANÚMER: 1280213-000-CRP-0001 **NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 3**.00						
3.00	09.06.2021	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
2.00	07.12.2020	IFC	HKSH	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 9

3.0 Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða..... 9

3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða..... 11

3.2 Deilibílar..... 12

3.3 Innleiðing samgöngustefnu 12

3.4 Nálægð við almenningssamgöngur 13

3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt 13

4. Heimildaskrá..... 14

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

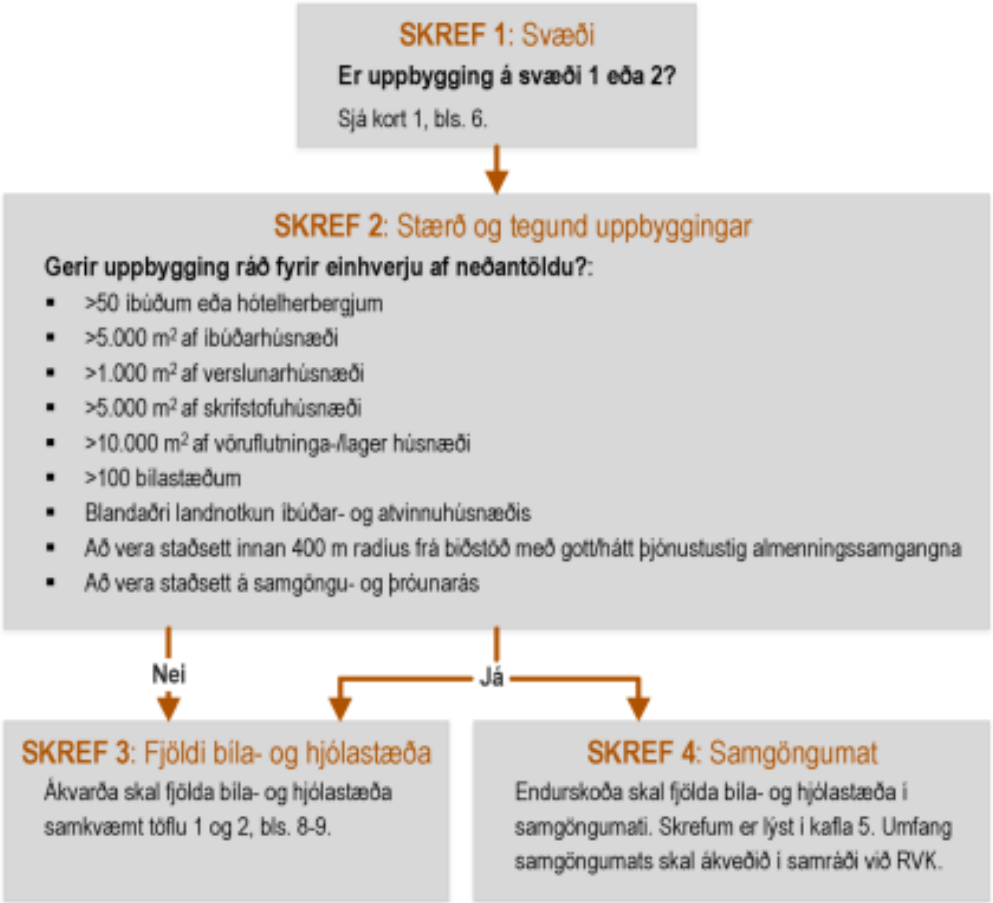
1. Inngangur

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 samþykktar voru í Borgarráði í janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019), eru ákveðnar kröfur varðandi fjöldi bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavík fyrir nýbyggingar og/eða endurnýjun byggðar. Vinna skal samgöngumat ef tækifæri eru til að fækka bílastæðum á fyrirhuguðum uppbyggingarreitum, sér í lagi á

- *stærri byggingarreitum eða hverfum.*
- *byggingarreitum með blandaðri landnotkun.*
- *byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur.*

Fjöldi bíla- og hjólstæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:

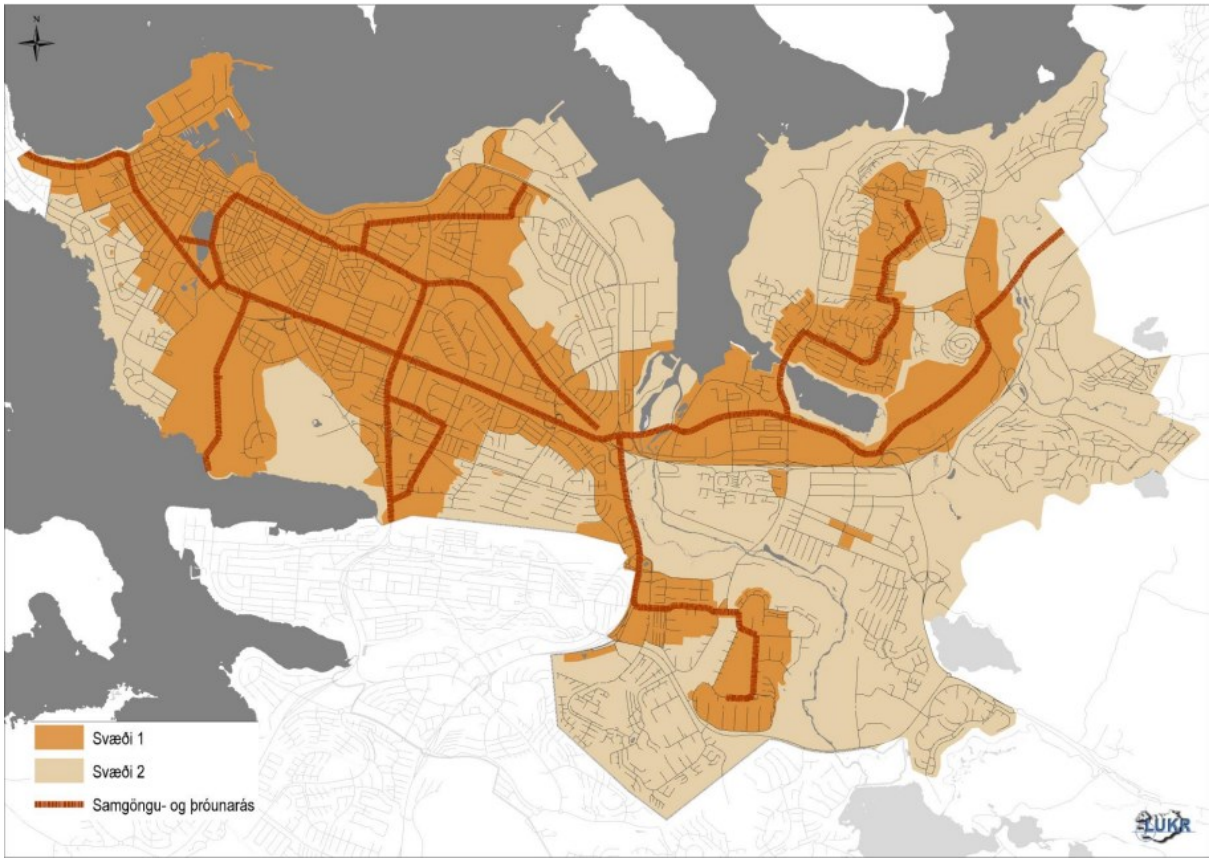


Deiliskipulagið fyrir Arnarbakka flokkast undir svæði 1, miðsvæðis/blönduð byggð og svæði á samgöngu- og þróunarásum og því skal gera samgöngumat skv. skrefi 4 á myndinni fyrir ofan. Óskað hefur verið eftir umfangsmeira samgöngumati frá Reykjavíkurborg og því er innifalinn liður 5 *„Stærri uppbygging“*. **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)*

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

2. ***Deilibílar*** *(k. 5.2 í reglum Reykjavíkurborgar)*
3. ***Innleiðing samgöngustefnu*** *(k. 5.3 í reglum Reykjavíkurborgar)*
4. ***Nálægð við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig*** *(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 almenningssamgöngum og þjónustistig*
    - *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 1: Afmörkun svæða 1 og 2.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

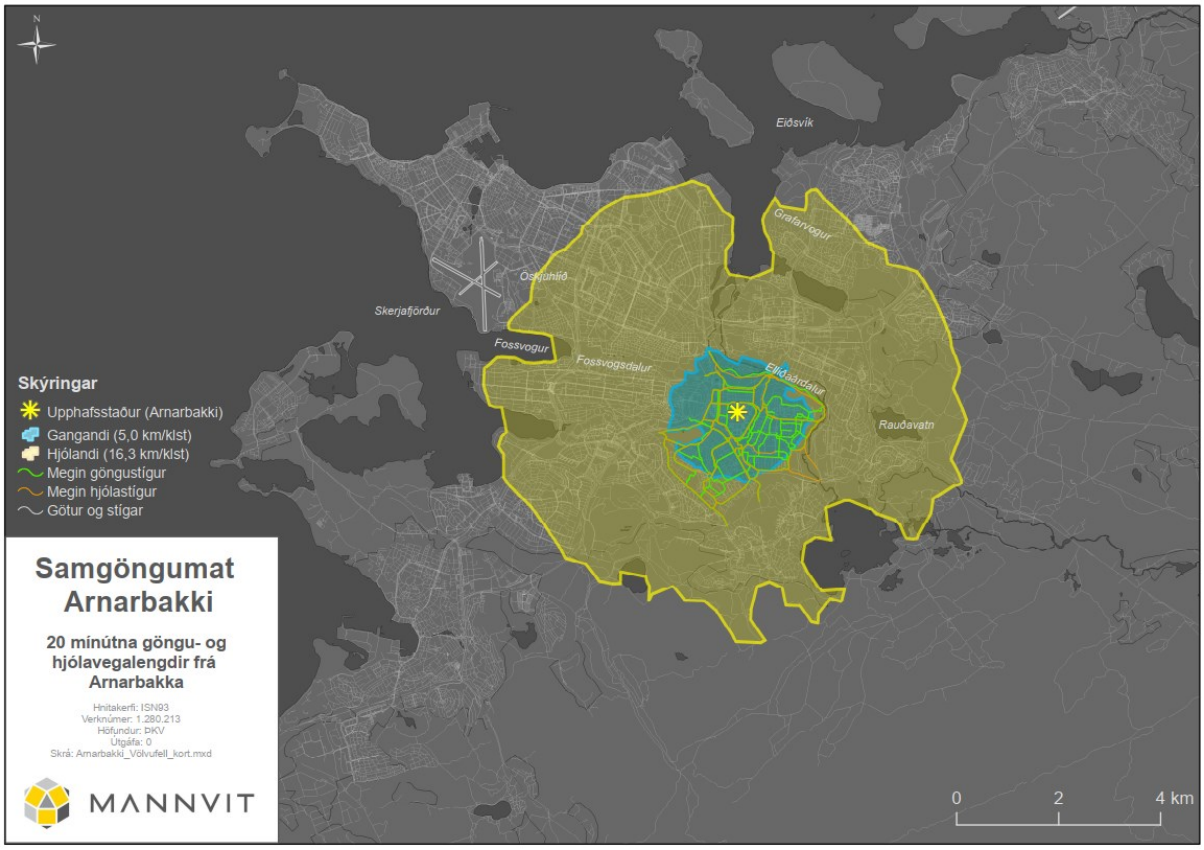
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging)

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

- *Göngu- og hjólakort frá uppbyggingu*
- *Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustigi*
- *Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi*
- *Lýsing á svæði og stefnu í Hverfisskipulagi*
- *Umferðarsköpun: Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit, óháð ferðarmáta að aðliggjandi gatnakerfi*

Göngu- og hjólakort frá uppbyggingu

Mynd 2 sýnir 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Arnarbakka. Á 20 mínútum er hægt að ganga að Elliðaárdalnum frá reitnum, en áætlaður gönguhraði er 5 km/klst sem er meðalhraði gangandi. Stutt er í ýmsa þjónustu í Mjóddinni sem og aðra þjónustu sem áætlað er að komi á reitinn. Kortið sýnir að miðað við 16,3 km/klst á hjóli þá er hægt að hjóla í Öskjuhlið og langleiðina niður í miðbæ. Áætla má að það taki um 25 – 30 mínútur að hjóla niður í miðbæ frá Arnarbakka og öfugt.



Mynd 2: 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Arnarbakka (Upphafsstaður).

Á kortinu má sjá helstu stíga í kringum hverfið. Góðar tengingar eru í allar áttir og því auðvelt að fara inn á stofnstíga frá hverfinu, til dæmis í Elliðaárdalnum og Fossvoginum.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenninssamgöngum og þjónustustigi

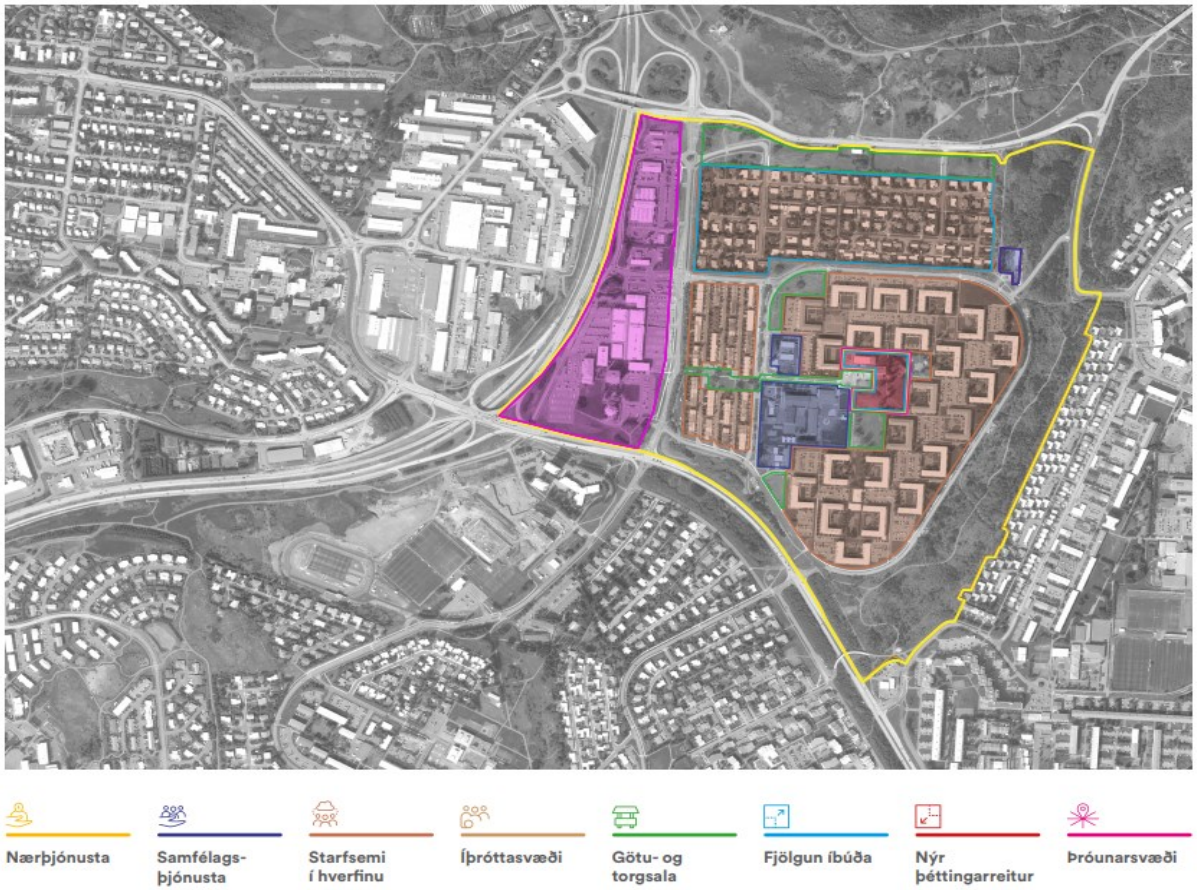
Aðgengi gangandi og hjólandi að almenninssamgöngum eru góðar með fáum þverunum yfir götur. Núverandi stígar tengjast vel við almenningssamgöngurnar í kring og stutt í þjónustuna. Þjónustustigið er gott í kringum Arnarbakka og því greiður aðgangur að vistvænum samgöngumátum, sem getur leitt til fækkunar á bílastæðum eins og kemur fram í kafla *3.4 Nálægð við almenningssamgöngur*.

Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi

Með breyttu hverfisskipulagi, þá má gera ráð fyrir að aðstæður fyrir gangandi og hjólandi muni betrumbætast. Á mynd 2 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 og hátt þjónustustig almenningssamgangna. Samkvæmt samgöngumati er ráðlagt að setja að lágmarki 443 hjólastæði sem talið er að bæti aðstæður hjólandi.

Lýsing á svæði og stefnu í Hverfisskipulagi

Gert er ráð fyrir ágætis umgangi um svæðið, en samkvæmt deiluskipulagsbreytingum þá er fyrirhugað að vera með íbúðir, 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 3: Svæðið með núverandi og fyrirhugaðri þjónustu og starfsemi. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

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

Núverandi umferð

Áætlaðar ferðir til og frá byggingarreit eru frá gatnamótum Stekkjarbakka/Álfabakka. Sólarhringsumferð á Álfabakka, austan Stekkjarbakka er 6.225 þúsund bílar og lækkar niður í 5.507 bíla á sólarhring við gatnamótin við Arnarbakka (Reykjavíkurborg, 2020). Aðkoma að svæðinu er góð, áfram verður hægt að keyra snúningssvæðið við Breiðholtsskóla ef snúa þarf við ef umferð um svæðið mikil eða að nýta sem sleppisvæði. Sólarhringsumferð um Arnarbakka til suðurs er 2.716 þúsund bílar.



Mynd 4: Samgöngur um svæðið. Mynd úr Hverfisskipulagi Breiðholts.

Mynd 4 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 í gegnum göngustíg í gegnum mitt raðhúsahverfið (sjá mynd 5). Aðgengi virkra samgöngumáta til og frá Arnarbakka er gott og þjónustustig almenningssamgangna er gott, en þær eru í um 10 mínútna göngufjarlægð. Einnig er gert ráð fyrir tveimur stöðum fyrir deilibíla (sjá mynd 6 bleikir hringir). Þar sem gert er ráð fyrir 65 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.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.



Mynd 5: Stígur til og frá Arnarbakka og Mjódd.



Mynd 6: Orka og auðlindir á svæðinu.

Umferðasköpun

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Arnarbakka er gert ráð fyrir 65 stúdentaíbúðum (30 stúdíóíbúðum og 35 fjölskylduíbúðum (þriggja herbergja)), 25 venjulegum íbúðum (meðalstærð 80 m2) og um 1.364 m^2 í verslun og þjónustu. Til að áætla ferðamyndun á svæðinu er notast við ferðamyndunarjöfnu frá VSÓ (VSÓ, 2006) en hún gefur bílferðir sem myndast í reitnum miðað við óbreyttar ferðavenjur:

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

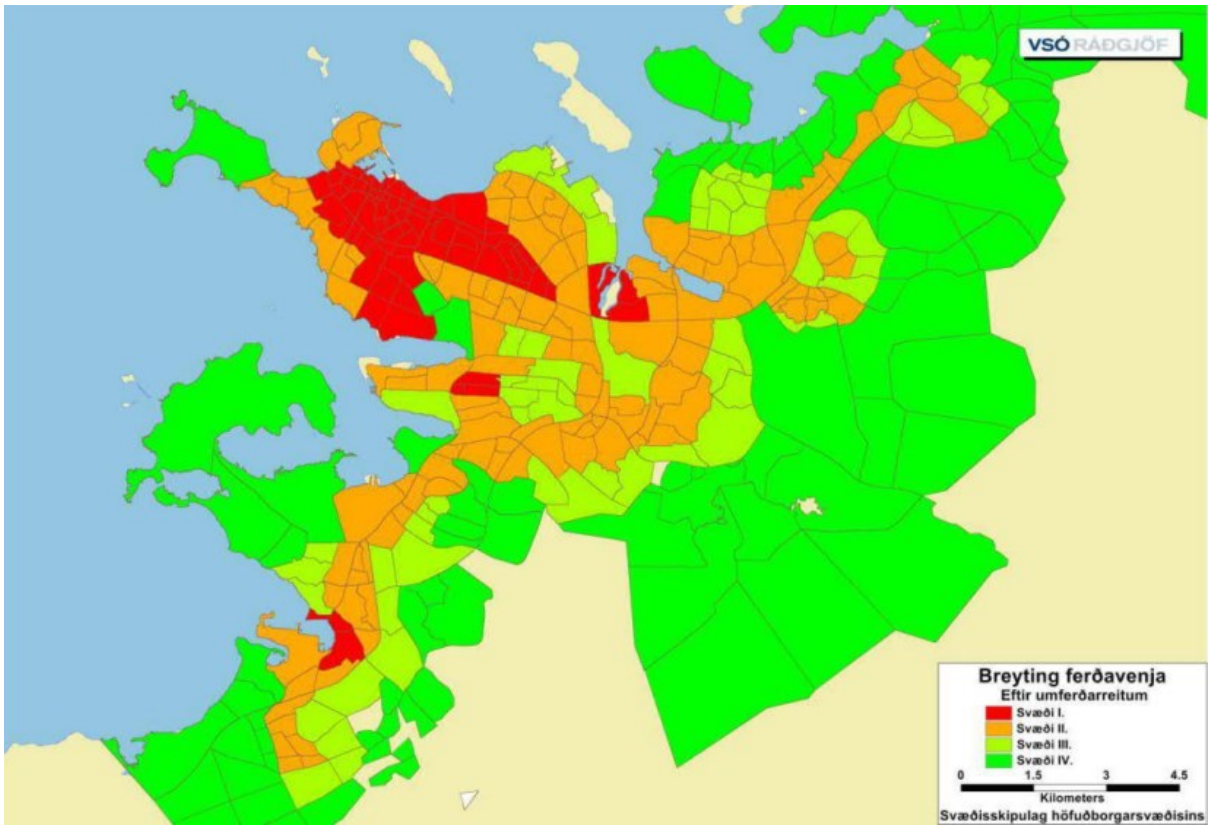
*Jafna 1 ferðir = 1,85*íbúar + 0,14*m^2 verslun og skrifstofur + 0,04*m^2 annað atvinnuhúsnæði.*

Höfuðborgarsvæðinu hefur verið skipt upp í fjögur svæði, sjá töflu:

Tafla 1: Forsendur um hlutfallslega breytingu á hlutdeild bílferðar (SSH, o.fl., 2015).

	Breyting
Svæði I	-30%
Svæði II	-15%
Svæði III	-5%
Svæði IV	+5%

Svæði I hefur hlutfallslega mesta möguleika til að fækka bílferðum, því næst 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 7: Höfuðborgarsvæðinu skipt í fjögur svæði eftir möguleikum til breytinga á ferðavenjum. (SSH, o.fl., 2015).

Þar sem ferðamyndunarjafnan að ofan reiknar aðeins bílferðir en ekki aðra ferðamáta á svæðinu þá er notaður margfeldisstuðull 1,25 til að umreikna fjölda bíla yfir á einstaklinga (Mannvit, 2018). Árið 2019 var hlutfall bílferða 74%, hjólreiða 5%, gangandi 14%, almenningssamgöngur 5% og annað 2%. Með því að fækka bílferðum um 15% (það er svæði II) þá fækka bílferðir niður í 63% allra ferða og skv. markmiði höfuðborgarsvæðisins um að almenningssamgöngur verði 12% fyrir 2040 þá verður hlutfall gangandi og hjólandi 25%.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

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

	Íbúar	Verslun/þjónusta	Samtals
Byggingarmagn*	180	1364 m2	
Fjöldi bílferða skv. ferðamyndunarjöfnu	333	191	524
Fjöldi bílferða með 15% fækkun	283	162	445
Óbreyttar ferðavenjur	**Íbúar**	**Verslun/þjónusta**	**Samtals**
Einstaklingsferðir í bíl**	416	239	655
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	28	16	44
Gangandi (einstaklingar)	79	45	124
Hjól (einstaklingar)	28	16	44
Breyttar ferðavenjur	**Íbúar**	**Verslun/þjónusta**	**Samtals**
Einstaklingsferðir í bíl**	354	203	557
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	68	39	106
Gangandi og hjólandi (einstaklingar)	141	81	222

**Áætlaður fjöldi íbúa er 180 manns (1 fyrir stúdíóíbúðir og 2,5 fyrir aðrar íbúðir).*

***Gert er ráð fyrir 1,25 farþega í hverjum bíl.*

Núverandi umferð er um 5.500 bílar á sólahring á Álfabakka við gatnamótin við Arnabakka, í báðar áttir. Með nýju deiliskipulagi og breyttum ferðavenjum eru áætlaðar sólahringsferðir tæp 6.400 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: Ferðamyndun með breyttum ferðavenjum.

	Ein átt	Báðar áttir
Núverandi bílaumferð	2716	5507
Bílaumferð frá verslunarrými	162	325
Bílaumferð frá íbúðasvæði	283	566
Samtals	**3161**	**6398**

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

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

Í miðborginni og á lykilþróunarsvæðum er lögð áhersla á að bílastæði verði neðanjarðar, inni í byggingum eða með sem minnstri röskun á götumynd.

Til að áætla fjöldi bíla- og hjólstæða 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	Lágmark*
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	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili[3]		Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjölda starfsmannastæða skal meta hverju sinni.				

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

Tegund íbúða	Stærð m2	Fjöldi	Stærð m2	Hlutfall	Bílastæði/íbúð svæði 1		Bílastæði, fjöldi svæði 1		Hjólastæði/íbúð	Hjólastæði, fjöldi
Arnarbakki					Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark
1 herb. Íbúð	0	0	0	0%	0.25	0.75	0	0	2	0
2 herb. Íbúð	80	10	800	0%	0.5	0.75	5	8	2	20
3 herb. Íbúð	80	15	1,200	0%	0.75	1	11	15	2	30
4+ herb. Íbúð	0	0	0	0%	0.75	1	0	0	2	0
Samtals		25	2,000	0%			**17**	23		**50**
Námsmannaíbúðir										
Einstaklingarherbergi	0	0	0	0%	0	0.1	0	0	1	0
Stúdíó/paraíbúð	40	30	1,200	35%	0	0.2	0	6	2	60
3 herb.	63	35	2,205	65%	0	0.2	0	7	2	70
Samtals		65	3,405	100%			**0**	**13**		**130**

	Fjöldi íbúða	Stæði á íbúð	Samtals
Gestastæði	90	0.1	**9**

Viðmið	*Viðm. + hám. (náms.íb.)*	*Hámark*
17	**30**	**36**

Samkvæmt deiliskipulagi Arnarbakka er gert ráð fyrir 65 stúdentaíbúðum (30 einstaklingsíbúðum, 35 fjölskylduíbúðum (3 herbergja) og 25 íbúðum að meðalstærð 80m^2 fyrir almenning (skv. Græna plani Reykjavíkurborgar). Deiliskipulagið er á svæði 1 (á samgöngu- og þróunarás). Almennt er lagt til að fylgja viðmiðunargildi frekar en hámarksgildi. Í þessu tilfelli er þó mælt með að fylgja hámarksgildi fyrir stúdentaíbúðirnar. Grunntala fyrir fjölda bílastæða er því 39 bílastæði fyrir íbúa og gesti. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir.

[1] Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 1.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

Fjöldi hjólastæða skal vera 150 að lágmarki. Af þessum 150 hjólastæðum þurfa 90% að vera í læstri geymslu (135 hjólastæði) og 10% staðsett í grennd við innganga sem skammtímastæði fyrir gesti (15 hjólastæði). Ráðlagt er að hámarks fjarlægð í skammtímahjólastæðin séu 100 m frá inngöngum.

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

Tafla 6: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun.[2]

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m^2	1 á 75m^2	1 á 75m^2	1 á 40m^2	0,5 - 3 á 100m^2 A
	Iðnaður	1 á 300m^2	1 á 200m^2	1 á 100m^2	1 á 75m^2	0,2 – 0,6 á 100m^2 A
	Vörugeymsla	1 á 1500m^2	1 á 500m^2	1 á 360m^2	1 á 240m^2	
Verslun[1]	Matvöruverslun	1 á 100m^2	1 á 65m^2	1 á 65m^2	1 á 40m^2	2 - 3 á 100m^2 B
	Smærri verslun [<500 m^2]	1 á 200m^2	1 á 100m^2	1 á 100m^2	1 á 40m^2	
	Almenn verslun [>500 m^2]	1 á 100m^2	1 á 75m^2	1 á 65m^2	1 á 40m^2	
	Veitingastaður	1 á 100m^2	1 á 100m^2	1 á 65m^2	1 á 40m^2	

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Arnarbakka er gert ráð fyrir um 1.364 m^2 fyrir verslun og þjónustu. Ekki hefur notkun verið nánar skilgreind og er því gert ráð fyrir í útreikningunum að rýmið dreifist á verslun, smærri verslun og veitingahús (sjá töflu 7). Fyrir er Breiðholtsskóli með 430 nemendur og 65 starfsmenn (Breiðholtsskóli, 2020) og er gert ráð fyrir stæðum við skólann í útreikningum. Fjölda stæða má sjá í eftirfarandi töflu.

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

Tegund íbúða	Stærð m2	Bílastæði	svæði 1	Bílastæði	svæði 1	Stærð m2 / herb.	Bílastæði	svæði 1	Hjólastæði	Hjólastæði *	Hjólastæði	Hjólastæði
Arnarbakki		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Samtals	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark	Lágmark	Lágmark
Verslun	Matvöruverslun	1 á 100 m2	1 á 65 m5	0.010	0.015	500	5	8		0.025	500	13
	Smærri verslun (<500 m2)	1 á 200 m2	1 á 100 m2	0.005	0.010	404	2	4	2-3 á 100 m2	0.025	404	10
	Veitingastaður	1 á 100 m2	1 á 100 m2	0.010	0.010	460	5	5	2-3 á 100 m2	0.025	460	12
Hótel	Gististarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0.100	0.300	0	0	0	1-2 á 100 m2	0.01	0	0
Breiðholtsskóli*	Stafsmenn + sleppistæði					65	33	49	30-60 á 100 nemendur	0.45	495	223
Samtals							44	62				257

*Starfsmenn Breiðholtsskóla eru 65 og forsendur er 0,5 stæði á starfsmann sem viðmið og 0,75 sem hámark.

Grunntala fyrir fjölda bílastæða fyrir verslunarrými við Arnarbakka er því 12 stæði og 33 fyrir Breiðholtsskóla. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir.

Fyrir atvinnustarfsemi þarf um það bil 34 hjólastæði og 223 við Breiðholtsskóla. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða fyrir verslunarrými séu í læstu rými (7 hjólastæði) og að 80% stæða (27 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

[2] Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 2.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

starfsmönnum og til annarrar notkunar. Hvatt er til að nýta samgöngustefnu fyrir starfsmenn á svæðinu.

Ekki er gerð sérstaklega grein fyrir aðkomu/umferð hópbifreiða 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 bílstæðum með því að samnýta stæði, en það fer eftir landnotkun, fjölda fyrirtækja/stofnana og íbúða á eftirfarandi svæði. Bílastæðaþörfin 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 bílastæði.

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR	
Tímabil	*Morgun*	*Síðdegi*	*Kvöld*	*Síðdegi*	*Kvöld*
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverslanir	30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**	30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur	100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaður/vöruhús	100%	100%	5%	5%	0%
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús	30%	60%	90%	70%	100%
Bíó / Menningarstarfsemi	15%	30%	90%	60%	100%
Ráðstefnusalir	100%	100%	5%	25%	5%
Skólar	100%	100%	0%	0%	0%
Spítali	100%	100%	10%	10%	10%
Íþróttavellir	30%	60%	90%	90%	90%

* Gera skal ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúðarnúsnæði á svæði 1.
** Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.

Tafla 9: Útreikningar á mögulegri samnýtingu bílastæða við Arnarbakka.

		Svæði 1 - viðmið				
Tegund húsnæðis	**Fjöldi stæða**	**Virkir dagar**			**Laugardagur**	
		Morgun	*Síðdegi*	*Kvöld*	*Síðdegi*	*Kvöld*
Íbúðir	30	15	18	30	18	30
Íbúðir-Gestastæði	9	0	5	5	9	5
Samtals	**39**	458	23	**35**	27	**35**
Matvöruverslanir	5	2	5	2	5	1
Verslanir*	2	1	2	0	2	0
Veitingahús*	5	1	3	4	3	5
Samtals	**12**	3	9	6	**10**	5
Breiðholtsskóli	33	33	33	0	0	0
Samtals	**33**	33	**33**	0	0	0

* Forsendur gefnar; 1/2 stæða fyrir matvöruverslun, 1/3 fyrir verslun og 1/5 fyrir veitingahús.

Þörf fyrir fjölda bílastæða reiknaðist sem 51 samtals (bílastæði fyrir íbúðir og verslunarrými) í töflum 2 og 4 hér á undan, en með samnýtingu stæða er hægt að fækka bílastæðum í 45 (að undanskildum

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

stæðunum við Breiðholtsskóla 33 samtals), það er um 6 bílastæði. Í töflunni sést að mesta notkun verður á kvöldin fyrir íbúa og gesti en síðdegis fyrir verslanir og þjónustur. Samtals 78 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. Það samræmist einnig stefnu í Hverfisskipulagi Breiðholts þar sem gert er ráð fyrir deilibílastæðum miðsvæðis í Neðra Breiðholti. Arnarbakki er á svæði 1 og þar verða 65 námsmannaíbúðir og 25 íbúðir fyrir almenning. Ef uppbygging er fyrir fleiri en 100 íbúðir, gerir Reykjavíkurborg kröfu um að útvegað sé a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Hægt er að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir eitt stæði fyrir deilibíl. Við Arnarbakka er gert ráð fyrir 90 íbúðum í heild en þar sem Arnarbakki er í grennd við samgöngumiðstöð og á svæði 1 skal gera ráð fyrir amk. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu, en mælt er með að setja a.m.k. tvö deilibílastæð þar sem um 72% íbúðanna verða námsmannaíbúðir. Uppbyggingaraðili þarf hins vegar að gera samning við deilibílaþjónsutu ef þau stæði skyldu verða fjarlægð og engin kæmu í staðinn nálægt.

Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi fækkar um 4 stæði og verður því 41. Auk 33 stæða fyrir Breiðholtsskóla verður heildarfjöldi stæða 74.

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 almenningssamgangna góðar, fallegar og skjólríkar.*
- *Uppbyggingaraðilar ræða við Reykjavíkurborg um leiðir til að bæta aðgengi almenningssamganga við uppbyggingarreitinn.*

Hvatt er til að gerðir verði samgöngusamningar við starfsmenn þar sem stutt er í tíðar almenningssamgöngur í grenndinni. Nú þegar býðst starfsmönnum Reykjavíkurborgar og þar með Breiðholtsskóla að vera á samgöngusamning. Gert er ráð fyrir í útreikningum að 90% hjólastæða (20% fyrir atvinnustarfsemi) séu í læstri hjólageymslu, þar sem aðgengi verði að pumpu og verkfærum. Bent er á að skoða þann möguleika að staðsetja rafhjól í hjólageymslu fyrir íbúa sem og starfsmenn til útleigu. Einnig að komið verði upp aðstöðu til hleðslu rafhjóla í hjólageymslu. Þessir þættir geta stuðlað að aukinni notkun á vistvænum samgöngumátum og fækkun bílastæða.

Með innleiðingu á samgöngustefnu fækkar bílastæðum við verslunarrými og Breiðholtsskóla um 10% og lækkar heildarfjöldi stæða því í 70 stæði.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

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 (Stekkjarbakki og Arnarbakki) og með tíðum ferðum leiða en þar ganga leiðir 3, 4, 12, 17, 24. Ókostur er þó 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 1 í reglum – íbúðir og gestir:	39
Grunntala m.v. viðmið í töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi:	12
Grunntala m.v. viðmið í töflu 2 í reglum – Breiðholtsskóli:	33
Samtals grunntölur:	84

Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	78
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	74
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	70

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir nýjar íbúðir, gesti og verslunarrými á reitnum verði 40. Með bílastæðum fyrir Breiðholtsskóla verður heildarfjöldi bílastæða því 40 + 30 = 70. Þar af eru 2 stæði fyrir deilibíla. Til viðbótar skal uppfylla kröfur Byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða, þ.e. 5 við íbúðirnar, 2 við verslunarrými og 3 við Breiðholtsskóla. Við Breiðholtsskóla eru í dag 6 hleðslustæði fyrir rafbíla sem verða áfram.

Í heild verða því á svæðinu 68 venjuleg bílastæði, 10 stæði fyrir hreyfihamlaða, 6 hleðslustæði og 2 deilibílastæði. Samtals verða því 86 bílastæði. Í dag eru 39 stæði meðfram Arnarbakka við Breiðholtsskóla, þannig að til viðbótar við þau þarf því 47 stæði, til dæmis á bílastæðaplani uppi við nýju byggingarnar.

Athuga skal að til að tryggja samnýtingu þá ættu bílastæðin ekki að vera aðgreind fyrir íbúðir annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar. Forsendur fyrir þessum fjölda er samnýting, aðgengi að deilibílum og gerð samgöngustefnu. Tryggja þarf þessa þætti í skipulaginu og að þeim verði fylgt eftir, bæði við uppbyggingu og eftir að uppbyggingin verður tekin í notkun.

Hjólastæði

Fjöldi hjólastæða skv. töflu 1 í reglum – íbúðir og gestir: Lágmark 150, þar af 135 í læstri geymslu.
Fjöldi hjólastæða skv. töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi: Lágmark 34, þar af 7 í læstri geymslu.
Fjöldi hjólastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 214, þar af 169 í læstri geymslu ásamt 223 stæðum við Breiðholtsskóla. Samtals 437 hjólastæði.

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.

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 almenningssamgangna.* s.l. : Vegagerðin, 2018

Reykjavíkurborg. 2019**.** *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.* Reykjavík : Reykjavíkurborg, 2019.

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

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

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

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

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

Höfundaréttur © 2021 Mannvit. Allur réttur áskilinn.