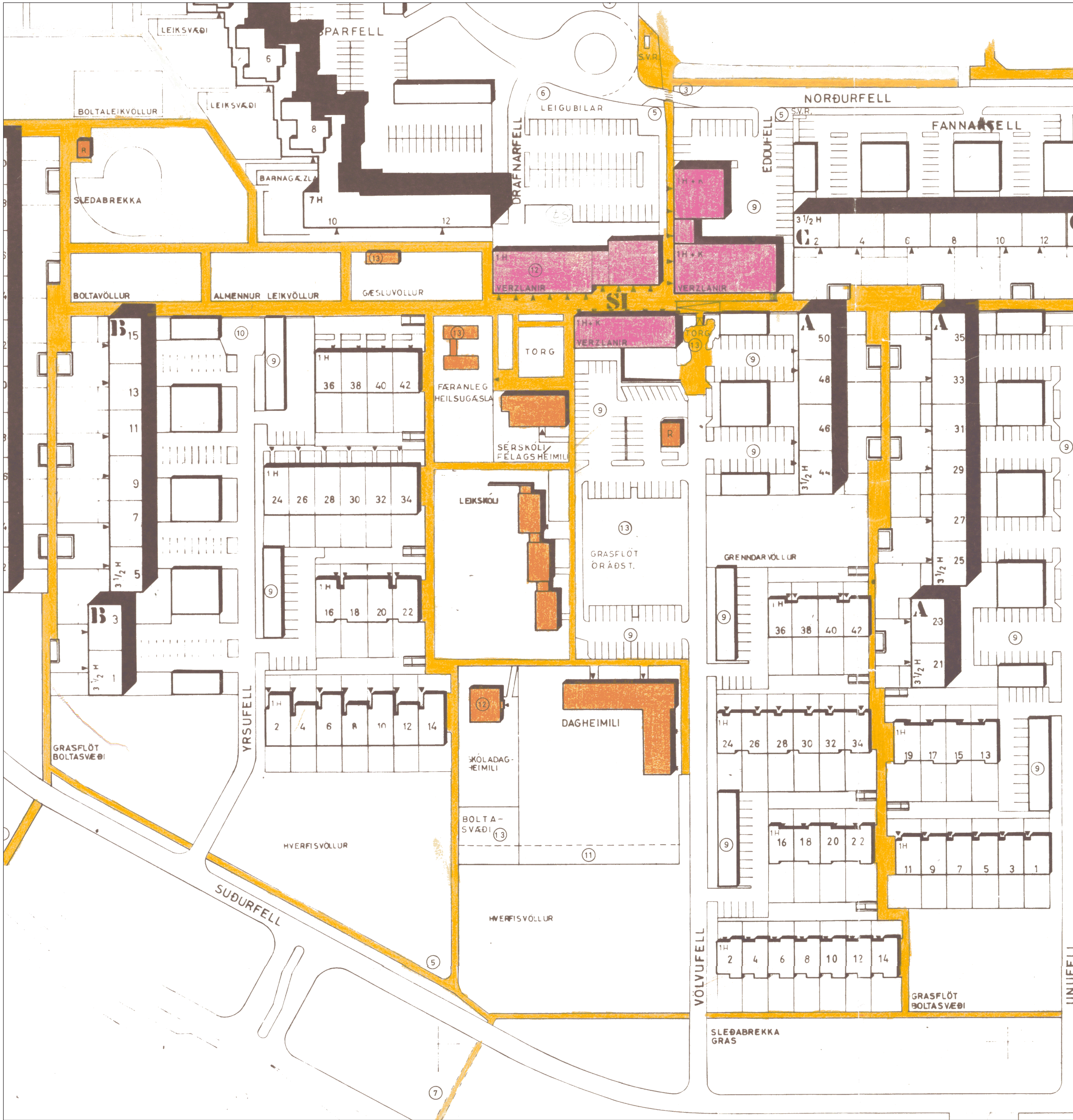
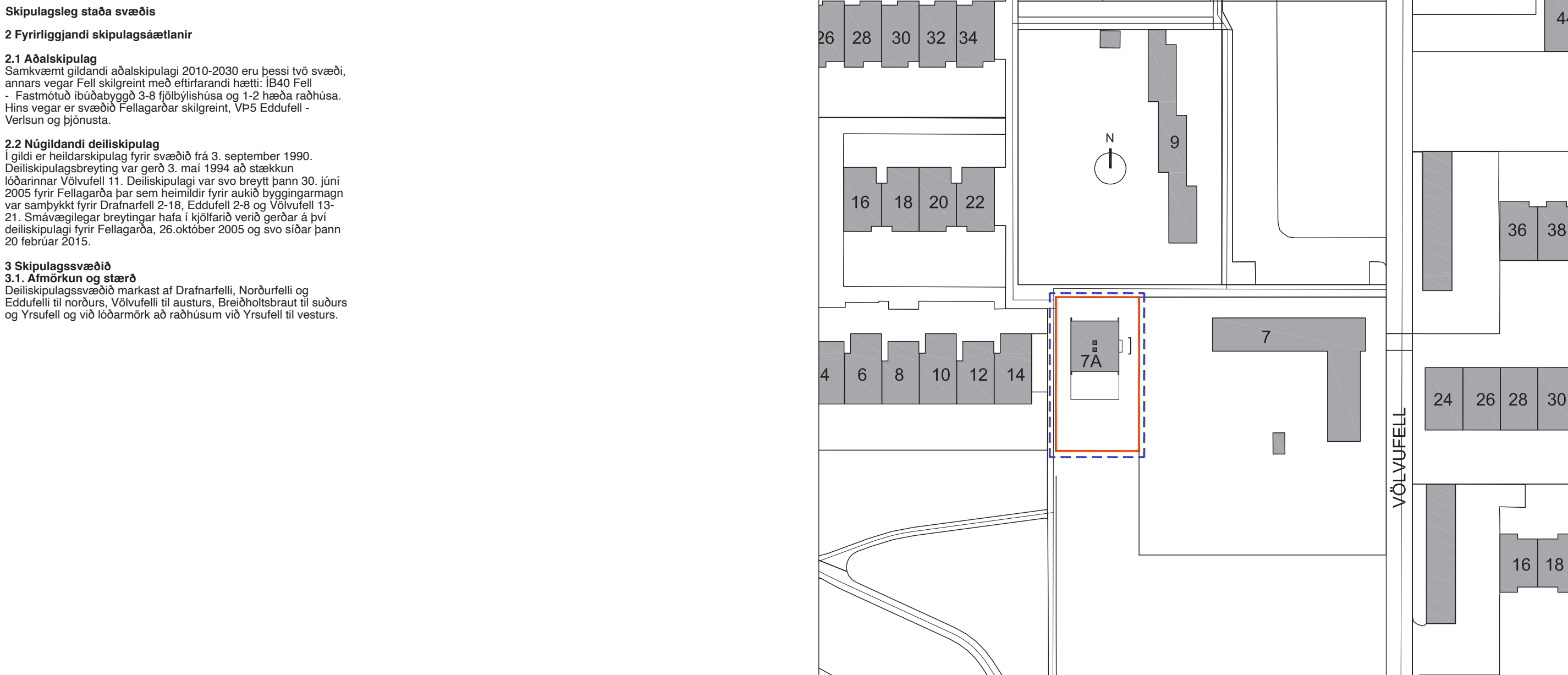


BREIÐHOLT III, FELL, DEILISKIPULAGSBREYTING



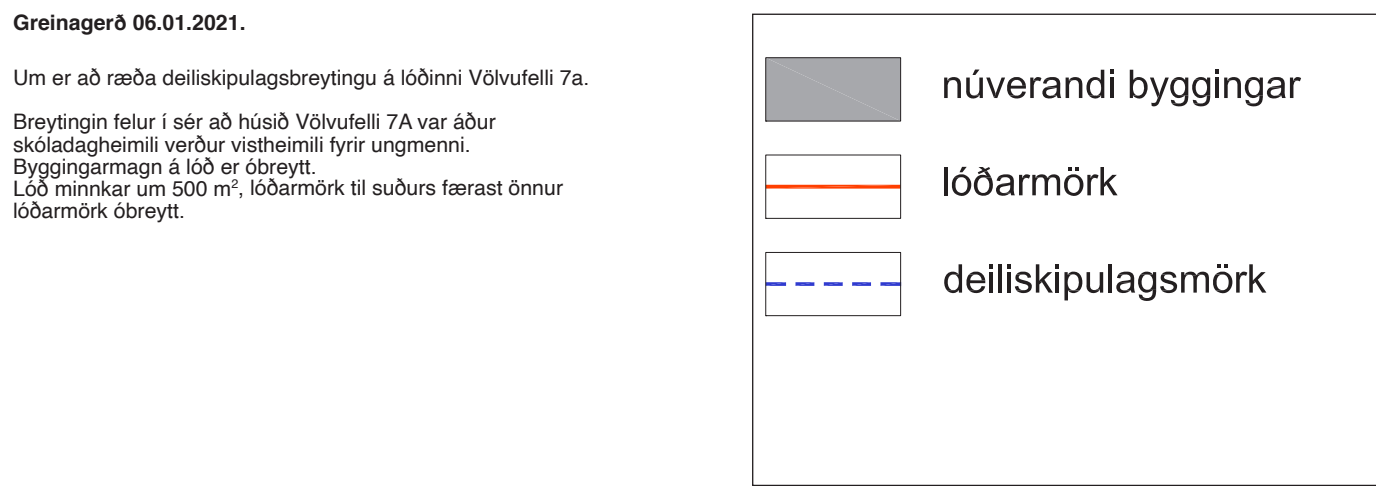
Gildandi heildarskipulag svæðis mkv. 1:1000

Samþykkt: 3.9.1990

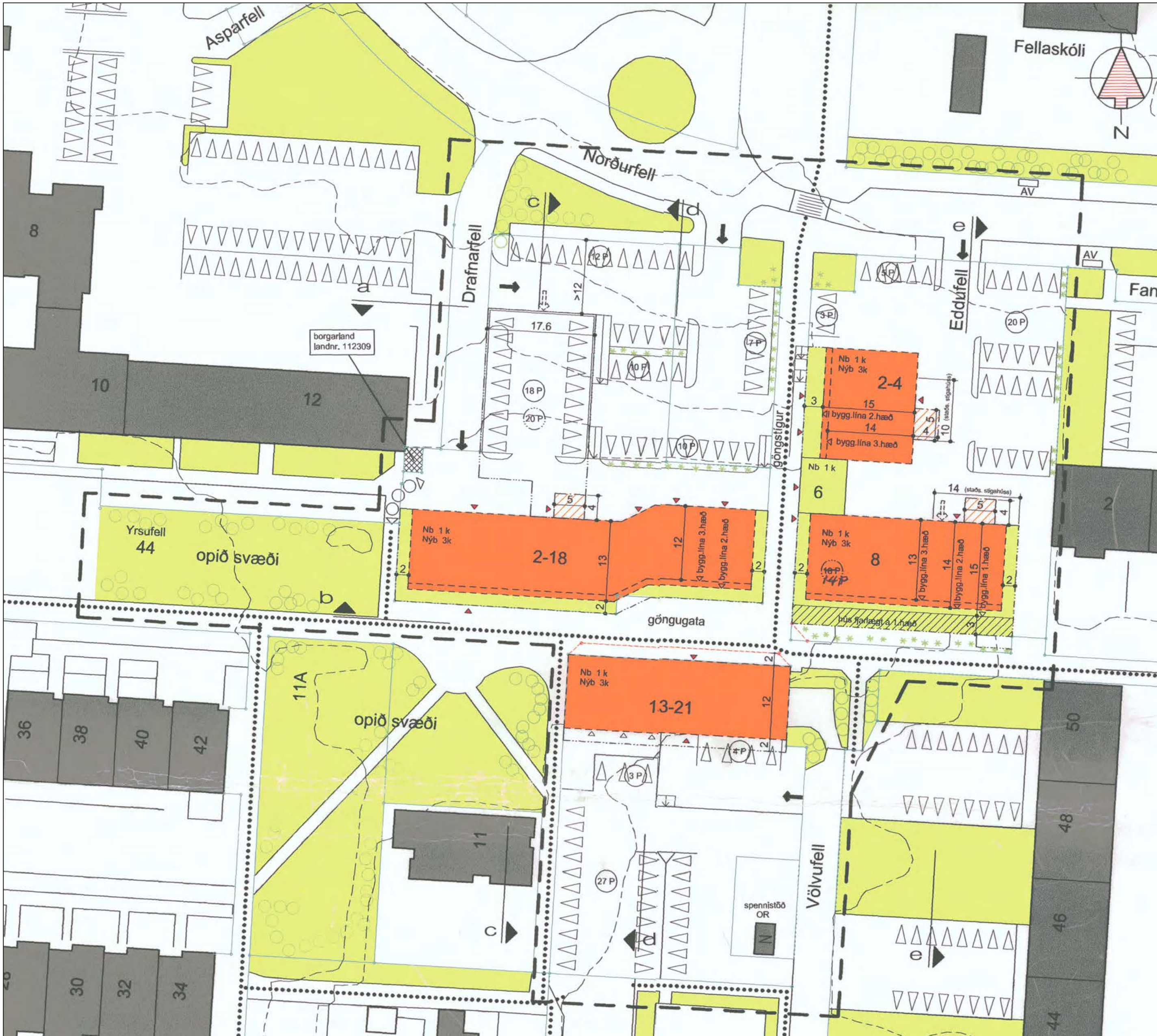


Gildandi deiliskipulagsbreyting fyrir Völvufell 7A mkv. 1:500

Samþykkt: 06.01.2021

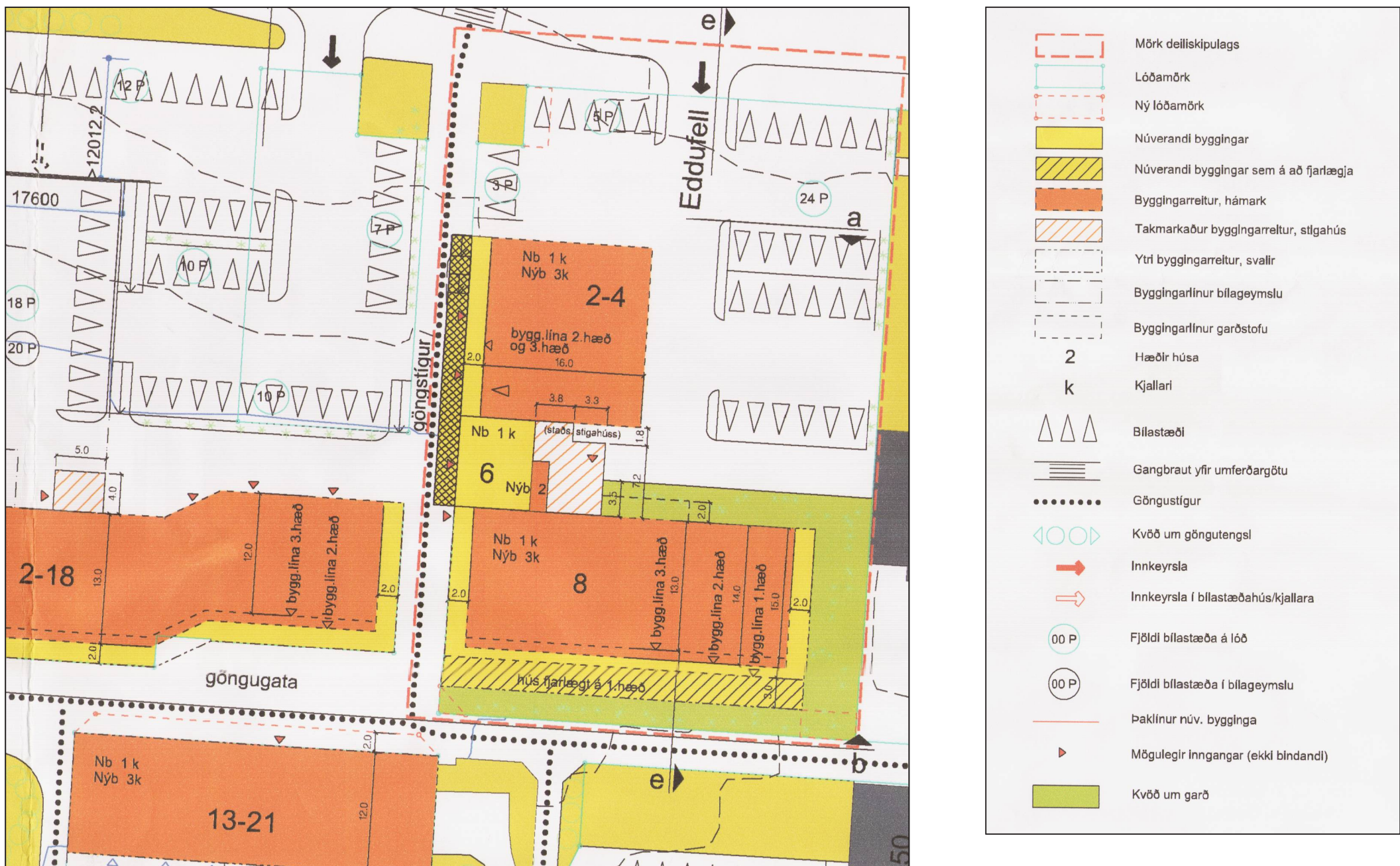


Merkingar fyrir uppdrátt 06.01.2021.



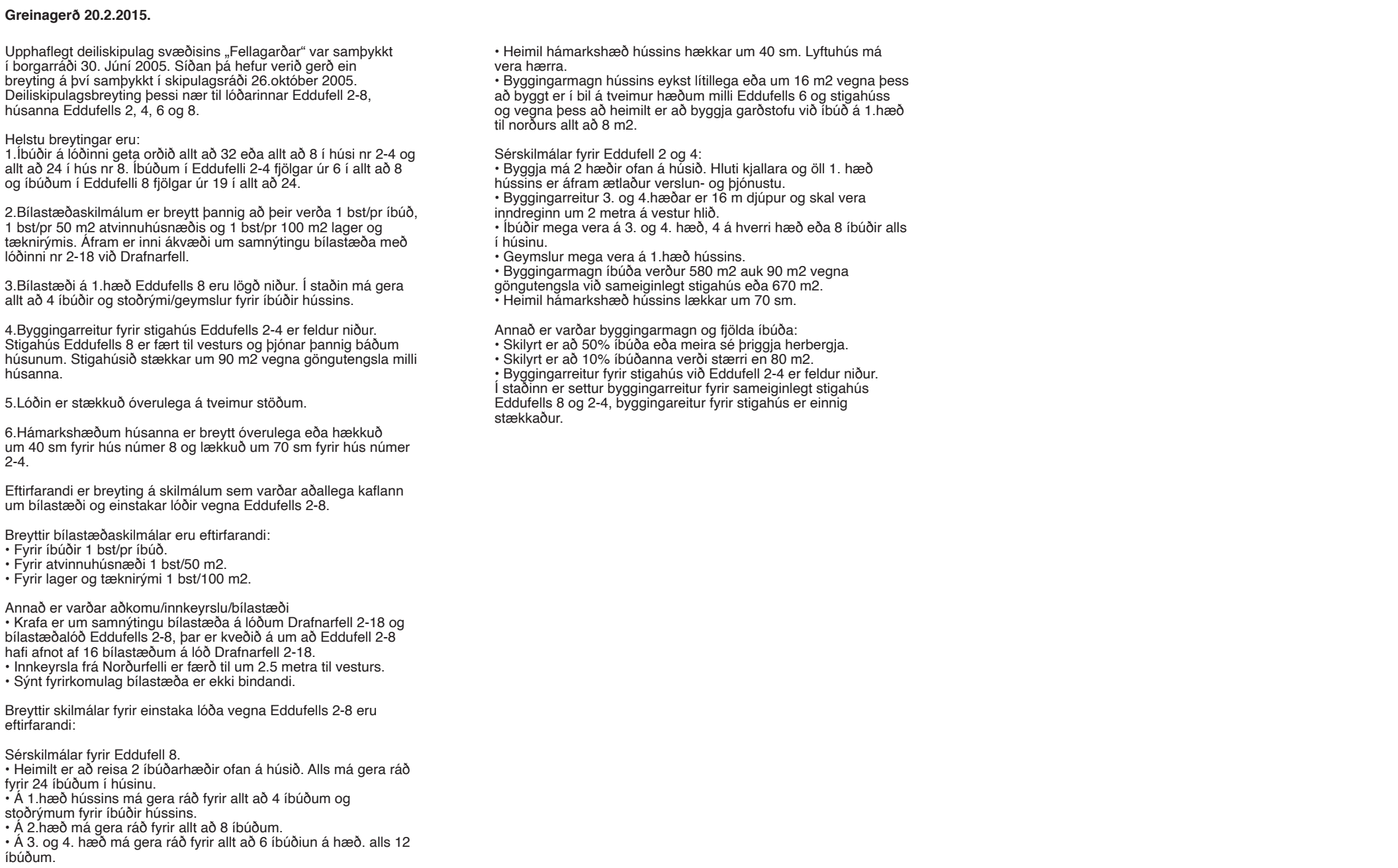
Gildandi deiliskipulag fyrir Fellagarða mkv. 1:500

Samþykkt: 30.6.2005

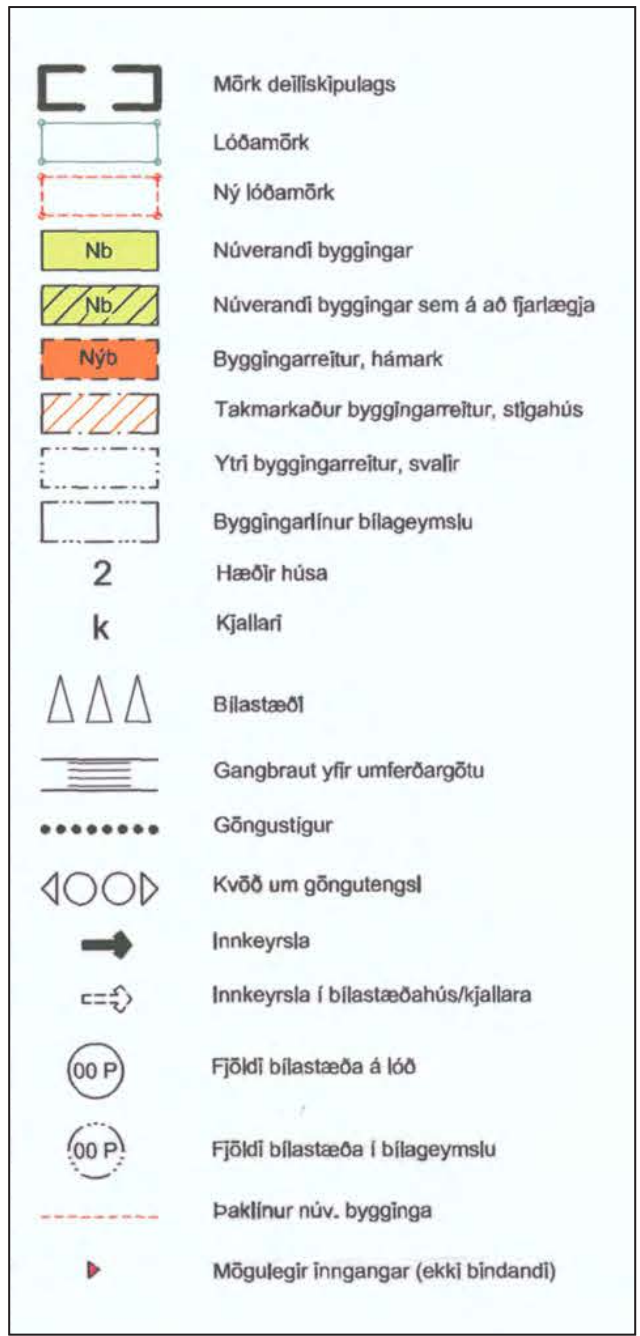


Gildandi deiliskipulagsbreyting fyrir Eddufell 2-8 mkv. 1:500

Samþykkt: 20.2.2015



Merkingar fyrir uppdrátt 20.2.2015.



Merkingar fyrir uppdrátt 30.06.2005.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.



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 athugasemdafrestri til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhlíða breytingu á aðalskipulag. Einnig er auglýst samhlíða deiliskipulagsbreytingunni hverfisskipulag Breiðholts.

KRADS

Klappareig 16, 3.hæð, 101 Reykjavík
Ht: 420519-0600
Sími: 534 03 20
email: info@krads.info
www.krads.info

Kristján Eggertsson, arkitekt FAI kt: _____ krisa@krads.is sími: _____
Kristján Óm Kjartansson, arkitekt FAI kt: _____ kris@krads.is sími: _____

VÖLVUFELL

Breyting á deiliskipulagi

Takning
Skipulagsleg staða og eldri samþykktir uppdráttir

Dagsetning	Málavísir	Staðastærð
09.06.2021	1:1000 / 1:500	A0
Númer	Teknað af	Yfirfarið af
1/3	KK	KE

BREIÐHOLT III, FELL, DEILISKIPULAGSBREYTING



Skýringarmynd A - dæmi um mögulega uppbyggingu m.kv. 1:1000



Sviðsmynd - horti úr inngarði stúdentagarða í átt að leikskóla og menningarmiðstöð



Sviðsmynd - horti frá Norðurfelli í átt að verslunar- og íbúðarkjarna Dröfnarfelli



Sviðsmynd - Horft til vesturs inn gönguséða á milli raðhúsa og stúdentagarða



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

SKÝRINGAR:

- Almúrkun deiliskipulagsvæða
- Lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar innan deiliskipulagsnet
- Núverandi byggingar
- Byggingarmetur, sorp- og hjólaeyki, djúplamar
- Byggingarmetur, flétt eða hafandi þak
- Byggingarmetur, hafandi þak
- Takmarkaður byggingarmetur, stíghúsi
- Þakgarður
- Núverandi byggingar, heimát til nðurnts
- Útivistarsvæði, leikbæinandi staðsetning
- Sérhúshúðstútur sérþýla
- Leiksvæði leikskóla
- xx Hæðir húsa / kjallari og ris
- L Leiksvæði, útivistarsvæði, leikbæinandi staðsetning
- x P Fjöldi bílastæða
- 100 m² lóðarstærð



Sviðsmynd - Horft frá þaki leikskóla í átt að stúdentagóðum

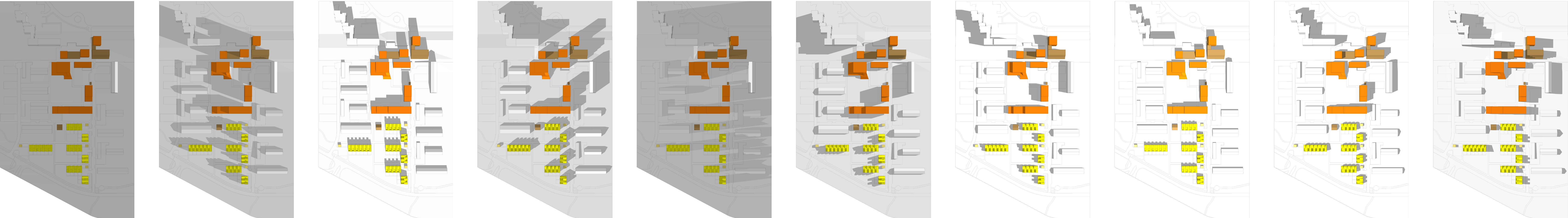


Sviðsmynd - Hjólagæymela og sorpekyli við raðhús



Sviðsmynd - hört af svölum stúdentagarða niður í inngarði til austurs

Skuggavarp



21. mars kl. 07:00 21. mars kl. 09:00 21. mars kl. 13:00 21. mars kl. 19:00 21. mars kl. 19:00 21. jún kl. 07:00 21. jún kl. 09:00 21. jún kl. 13:00 21. jún kl. 17:00 21. jún kl. 19:00

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 samhlöða breytingu á aðalskipulag. Einnig er auglýst samhlöða deiliskipulagsbreytingunni hverfiskipulag Breiðhólts.

KRADS

Klappareig 16, 3. hæð, 101 Reykjavík
Sími: 420519-0600
Sími: 534 03 20
Email: info@krads.is
www.krads.is

Kristján Eggerðsson, arkitekt FAI
Krisján Óm Kjartansson, arkitekt FAI

kr: kris@krads.is
sími: kris@krads.is

VÖLVUFELL

Breyting á deiliskipulagi

Talning Skýringaruppdráttur, perspektífr myndir, skuggavarp

Dagsetning 09.06.2021

Mæltavæði 1:1000 / 1:500

Númer 3/3

Teknað af KK

Staðsetarö AD

Yfirfarir af KE



Reykjavík, 13.7.2020
BSS20200070001
4.9.1

Fellagarðar Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21. Húsakönnun

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21 – Húsakönnun: Húsaskrá og varðveislumat

Hér fer á eftir húsakönnun; sögulegt yfirlit, húsaskrá og varðveislumat, fyrir hús og mannvirki á deiliskipulagsreit í Efra-Breiðholti (sjá afmörkun á mynd 1). Könnunin er unnin vegna deiliskipulags sem verið er að vinna fyrir reitinn. Innan reitsins eru lóðirnar Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21.



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.¹

¹ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, 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 húsakönnun 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 níu stakstæð hús og mannvirki:

- Við Eddufell 2-6 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi og reist árið 1981.
- Við Eddufell 8 stendur fjölbýlishús sem áður var verslunar- og þjónustuhús teiknað af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt og byggt á árunum 1971-1972, en var breytt árið 2015 eftir teikningum Guðna Pálssonar arkitekts.
- Við Drafnarfell 6-18 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af arkitektunum Úlrik Arthúrssyni og Hauki Viktorssyni og byggt á árunum 1974-1978.
- Við Völvufell 7 stendur leikskóli sem var reistur árið 1974. Uppdrættir af húsinu er gerðir hjá arkitektastofu Guðmundar Kr. Guðmundssonar og Ólafs Sigurðssonar, en þeir skrifa ekki nafn sitt á uppdráttinn. Um er að ræða innflutt einingahús úr timbri frá Noregi (Moelven), sem var komið fyrir á steiptum undirstöðum á lóðinni.
- Við Völvufell 7a stendur leikskóli/dagheimili sem var reistur árið 1978 eftir teikningum arkitektanna Guðmundar Kr. Guðmundssonar og Ólafs Sigurðssonar.
- Við Völvufell 9 stendur leikskóli sem var byggður á árunum 1972-1973 eftir teikningum Guðmundar Kr. Guðmundssonar arkitekts.
- Við Völvufell 11 stendur hús sem var byggt á árunum 1979-1980 eftir teikningum Njarðar Geirdal arkitekts.
- Við Völvufell 11a, stendur ekkert hús í dag. Þar stóð áður bráðabirgða húsnaði fyrir heilsugæslustöð í Breiðholti, sem var sett þar niður um 1981 og fjarlægt um 1989.
- Við Völvufell 13-21 stendur verslunar- og þjónustuhús byggt árið 1971-1972 eftir teikningum Kjartans Sveinssonar byggingartæknifræðings.
- Við Völvufell 13a stendur spennistöð sem byggð var árið 1975 eftir teikningu Guðmundar Kr. Kristinssonar arkitekts.

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.



Mynd 2. Loftmynd af Efra-Breiðholti. Í suðurhlutanum er Fellahverfið og Hólahverfið í norðri. Á milli þeirra er miðsvæði þar sem er að finna skóla, íþróttasvæði og opin svæði. Svæðið sem hér er til umfjöllunar er merkt með rauðu.³

³ Kort úr Landsuppplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.



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

Árbær og Breiðholt eru fyrstu raunverulegu úthverfi borgarinnar og skipulögð eftir þessari nýju hugmyndafræði aðalskipulagsins. Árið 1967 var hafist handa við að byggja í Neðra-Breiðholti, einnig kallað Breiðholt I.⁵ Uppbygging í Breiðholti var vegna mikils skorts á íbúðarhúsnæði í borginni og var um að ræða samstarfsverkefni ríkisstjórnarinnar, verkálýðshreyfinga og Reykjavíkurborgar. Byggja átti 1250 íbúðir fyrir láglaunafólk og vegna þess hve verkefnið var umfangsmikið var komið á fót svokallaðri *Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar* (FB). Fyrsti byggingaráfangi nefndarinnar voru 312 íbúðir í U-blokkum í Neðra-Breiðholti á árunum 1967-1968. Búið var að skipuleggja svæðið áður en FB tók til starfa og hafði nefndin því ekki áhrif á hönnun skipulagsins. FB var ósátt við ýmislegt m.a. að blokkirnar væru U-laga, byggingarsvæðið hefði ekki verið tilbúið og aðkeyrsla að svæðinu því erfið, auk þess sem aðrir verktakar hefðu verið að reisa blokkir í hverfinu á sama tíma.⁶ „Við hefðum til dæmis fremur kosið að hafa húsinn 4ra hæða, m.a. vegna þess, að það er hæst, sem byggja má án lyftu. En við urðum að reisa 3ja hæða hús, sem er dýrara pr. íbúð en 4ra hæða hús, ... Þá gera vinklarnir á húsunum allar framkvæmdir við uppsteypu mun viðameiri og dýrari, en ef þau væru bein lína húsinn.“ sögu Björn Ólafsson verkfræðingur og Ólafur Sigurðsson arkitekt, starfsmenn FB.⁷

Haustið 1969 var hófst næsti byggingaráfangi FB í Efra-Breiðholti, öðru nafni Breiðholt III. Þar átti að byggja 900 íbúðir og þar hafði FB frjálssari hendur um hvernig blokkirnar yrðu hannaðar.⁸ Þar skipulagði FB svæðið og var ekki bundin af öðru skipulagi eins og í Neðra-Breiðholti. Arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson fengu það verkefni að skipuleggja hverfið og lagði FB áherslu á að hægt yrði að koma að stórvirkari vinnuvélum en í Neðra-Breiðholti og beita fjöldaframleiðsluáferðum við byggingu húsanna. Breiðholt III er í raun þrískipt (sjá mynd nr. 2), í suðri er Fellahverfið þar sem götunöfn enda á -fell, það var kallað suðurdeild af skipulagshöfundunum. Hólahverfið er í norðri og var kallað norðurdeild, en þar bera götunöfnin endinguna -hólar. Á milli Fella og Hóla er miðsvæði þar sem eru staðsettir tveir grunnskólar, framhaldsskóli, sundlaug, bókasafn, íþróttavöllur, menningarmiðstöð og heilsugæslustöð.⁹

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

⁵ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10.

⁶ Bragi Bergsson: *Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985*, (BA ritgerð í sagnfræði 2003) bls. 7-14.

⁷ *Vísir* 22.07.1968 bls. 9. (Fyrsti áfangi Breiðholtsframkvæmdanna hefur veitt dýrmæta reynslu.)

⁸ Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt frá hugmynd að veruleika*, bls. 22.

⁹ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10.

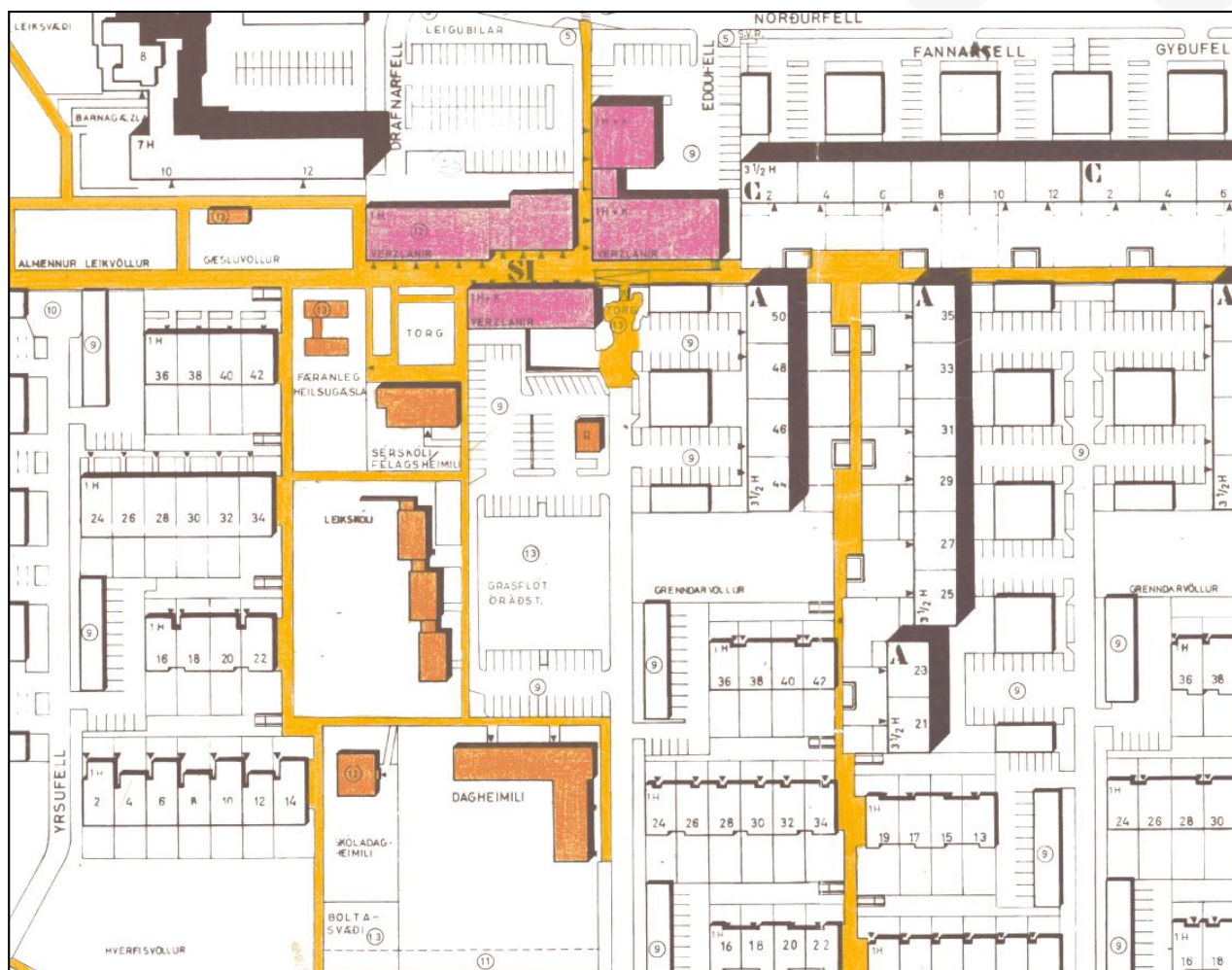


Mynd 3. Loftmyndir af Fellahverfinu, sú efri tekin árið 1971 og neðri árið 1975.¹⁰

¹⁰ Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/#> → Velja „Opna valgugga“ → „Saga og þróun“, → „Reykjavík 1971“ og „Reykjavík 1975“.



Þéttleiki byggðarinnar skipti miklu máli og að gönguleiðir innan hverfisins væru suttar. Gatna- og gangstígakerfi var því skipulagt með það í huga að halda gangandi umferð frá akandi umferð. Gert var ráð fyrir því að börn á leið í skóla þyrftu aldrei að fara yfir götu og að þægilegasta leiðin frá heimilum í verslanir og þjónustu væri eftir gangstígakerfinu. Fjarlægð heimilis í næstu verslun átti að ekki verða meiri en 300 metrar.¹¹ Allstaðar þar sem akbrautir mættu aðalgöngustíg var gert ráð fyrir undirgöngum eða hraðahindrunum (upphaflega átti að vera brú yfir Norðurfell, en fallið var frá því, gatan þrengd og gerð hraðahindrun). Vegna fjarlægðar hverfisins frá þjónustu í miðbænum og napra veðurskilyrða var reynt að tryggja sem mesta þjónustu í hverfinu, stuðla að stuttum gönguleiðum og reyna að skapa skjól á göngusvæðunum. Þessu töldu menn að mætti ná með þéttri byggð og mikilli.¹²



Mynd 4. Hluti deiliskipulags fyrir Fellahverfið í Efra-Breiðholt.¹³ Gangstígur inni á milli bygginganna (gult) tengjast verslunar- og þjónustu byggingum (rautt) og opinberum stofnunum (appelsínugult) í vestur hluta hverfisins, þessar byggingar verða skoðaðar í þessari húsakönnun. Auk verslunar- og skólabygginga er þar einnig spennistöð, opin svæði og körfuboltavöllur (merkt grasflöt óráðstafað á uppdrættinum).

¹¹ Þjóðviljinn 01.10.1967 bls. 3 og Vísir 25.07.1973 bls. 2.

¹² Mat á skipulagi Árbæjar- og Breiðholtshverfa. A. bls. 21-22.

¹³ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Fellagarðar) → „Breiðholt 3, Fell“, sp. 3.9.1990. Sjá einnig Skjalaver Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/> → Skipulagssuppdrættir.



Í Fellahverfinu var gert ráð fyrir 4.200 íbúum og var stærsti hluti hverfisins byggður upp af FB, eða 886 íbúðir í 18 fjölbýlishúsum. Húsin risu á árunum 1969-1975 og var þá framkvæmdum að mestu lokið í Fellahverfinu (sjá mynd nr. 3).¹⁴ Stefnt var að því að íbúðir FB í Breiðholti III yrðu ódýrari en þær sem byggðar voru í Breiðholti I, því var ýmsu sleppt sem hafði verið þar. Á gólfm var lagður dúkur í stað parkets, engir útveggir voru úr timbri og skápar voru aðeins settir upp á tveimur stöðum. Í stað þess að tengja húsin saman í U voru þau byggð stökum lengjum, þ.e. án vinkilhorna sem höfðu valdið vandræðum og voru kostnaðarsöm. Þannig var hægt að beita byggingarkrönum á hagkvæmari hátt. Þá voru blokkirnar hafðar fjögurra hæða í stað þriggja.¹⁵

Það vakti athygli að borgaryfirvöld höfðu lagt allar lagnir og stór hluti gatna hafði verið malbikaður, áður en byggingarframkvæmdir hófust.¹⁶ Fyrir þetta höfðu götur ekki verið malbikaðar og byggingarsvæðin urðu því eitt forarsvað, en einnig var kostnaðarsamt fyrir borgaryfirvöld að leggja lagnir á meðan hverfið var í byggingu, eða eftir að flutt var inn í hverfin. Það var því stefna borgaryfirvalda að hefja stórfelldar malbikunarframkvæmdir, enda orðið knýjandi vegna stóraukinnar bílaeignar borgarbúa.¹⁷



Mynd 5. Loftmynd af Efra- og Neðra Breiðholti tekin í ágúst árið 1976.¹⁸

¹⁴ Eggert Þór Bernharðsson og Helgi M. Sigurðsson: *Trésmiðafélagið 100 ára*. bls. 309-310.

¹⁵ Ágústa Kristófersdóttir: *Hús vonarinnar*. bls. 52 og Eggert Þór Bernharðsson og Helgi M. Sigurðsson: *Trésmiðafélagið 100 ára*. bls. 309-310.

¹⁶ *Morgunblaðið* 30.04.1970 bls. 15.

¹⁷ Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990. Fyrri hluti*. bls. 243-245.

¹⁸ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 066 002 1-2 (2). Ljósmyndari: Rafn Jónsson.



Skólabyggingar

Dagheimilið við Völvufell 7 var opnað árið 1974 og var brunavirt sama ár.¹⁹ Húsið var innflutt timburhús frá Noregi, en norðmenn gáfu það vegna eldgossins í Heimaey árið 1973. Skólinn var nefndur Völvuborg og var þar fyrst rekið dagheimili.²⁰ Í viðtali við Svein Ragnarsson félagsmálastjóra vorið 1974 sagði hann m.a.: „Dagheimilið er þriggja deilda og ætlað 50 börnum. Það hugsast að nokkru sem framlag Vestmannaeyjakaupstaðar, svo að börn þeirra Vestmannaeyinga, sem hér eru, fái aðgang að barnaheimilum hér í borginni. En það er þó ætlað Breiðholtshverfi í heild.“ Sveinn hélt áfram og sagði: „Dagheimilið er flutt inn frá Noregi og verður reist í samvinnu Vestmannaeyjakaupstaðar og Reykjavíkurborgar. Hlutverk borgarinnar var og er að ganga frá grunni og lóð. Síðan er ráðgert að Reykjavíkurborg kaupi dagheimilið að fullu, þegar Vestmannaeyingar eru almennt farnir héðan út til Eyja.“²¹ Völvuborg og Fellaborg sameinuðust í Leikskólann Holt í ágúst árið 2010.²² Guðmundur Kr. Guðmundsson sendir inn aðaluppdrættina til byggingarfulltrúa en hann skrifar hvergi nafn sitt á hana, enda er húsið innflutt.



Mynd 6. Völvufell 7 (Völvuborg) árið 2020.²³

¹⁹ Bskjs. Brunabótanr. 10374. 07.04.1974.

²⁰ *Fréttablaðið* 11.11.2004 bls. 36.

²¹ *Vísir* 10.05.1974 bls. 7.

²² <http://holt.leikskolar.is/index.php/leikskolinn>

²³ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.



Árið 1978 var byggt á skóladagheimili fyrir fyrir 20 börn við Völvufell 7a. Húsið er teiknað af Guðmundi Kr. Guðmundssyni arkitekt. Húsið er óbreytt og virðist hafa staðið autt í nokkurn tíma.



Mynd 7. Hluti af loftmynd tekin í september árið 1985. Hér má sjá öll húsin sem fjallað um í þessari húsakönnun.²⁴

Leikskólinn Fellaborg við Völvufell 9 var byggður á árunum 1972-1973. Hann var brunavirtur 28. desember 1974²⁵, en ekki hafa fundist *B-skjöl* fyrir húsið hjá Borgarskjalasafni. Reykjavíkurborg byggði skólann og var hann var rekin af *Barnavinafélaginu Sumargjöf* til ársins 1978, þegar borgin tók við rekstri leikskólanna í borginni, fyrir utan Grænuborg og Steinahlíð sem félagið rekur enn í dag.²⁶ Fellaborg opnaði 19. nóvember 1973 og byrjaði með 11 börn, en nokkrum vikum síðar voru þau orðin 112 talsins. Það var þá fimmta barnaheimilið sem var byggt eftir sömu teikningu Guðmundar Kr. Guðmundssonar arkitekts. Lóðin var nokkuð stór og þar voru brekkur, sem hægt var að renna sér niður á þotum um vetur.²⁷

Ári síðar var „tekin upp sú nýbreytni að fá ungan karlmann, kennaraskólanema, til að vera með börnunum í þrjá tíma á dag. Þetta er gert til að börnin umgangist ekki einvörðungu konur, sagði forstöðukonan...

²⁴ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 094 7-2 (1). Ljósmyndari: Kristján A. Einarsson.

²⁵ Bskjs. Brunabótanr. 10273. 28.12.1974.

²⁶ <https://sumargjof.is/barnaheimilin-2/> og *Alþýðublaðið* 08.11.1973 bls. 4.

²⁷ *Morgunblaðið* 21.12.1973 bls. 49.



Yfirgnæfandi meirihluti barnanna hér eru börn einstæðra mæðra eða fráskilinna og ég hef orðið vör við mikla þörf barnanna fyrir samvistir með karlmönnum.“²⁸

Mikil þörf var fyrir barnaheimili í Breiðholti á fyrstu árum hverfisins, hvort sem það voru leikskólar eða dagheimili. Sem dæmi voru 400 börn á biðlista eftir plássi á Fellaborg árið 1974.²⁹ Eins og kom fram hér á undan þá voru á þessum tíma tvær tegundir af dagvistun fyrir börn, annarsvegar dagheimili þar sem barnið dvaldi allan daginn og hinsvegar leikskólar þar sem börnin voru hluta úr degi. Þetta hefur eflaust ekki hentað mörgum, enda foreldrar yfirleitt útivinnandi hvort sem þau voru einstæð eða í hjónabandi. Því hafa margir foreldrar þurft að beita öðrum úrræðum eins og smáauglýsingar í dagblöðunum bera vott um. Í einni frá árinu 1977 segir t.d.: „Ég er 4ra ára gutti sem vantar einhverja góða konu til að passa mig frá kl. 12.15-17.15, þarf að geta sótt mig í Fellaborg, Breiðholti.“³⁰



Mynd 8. Völvufell 9 (Fellaborg) árið 2020.³¹

Á fyrstu árum Fellahverfisins komu upp margvísleg vandamál, m.a. skemmdarverk sem voru iðurlega framin af börnum og unglingum í hverfinu, enda hverfið óvenju fjölmennt og barnmargt. Sem dæmi þá var Fellaskóli þrísættur á árunum 1975-1977, þegar um 1480 nemendur voru í skólanum.³² Tvívegis á árinu 1975 voru unnin skemmdarverk á Fellaborg. Við hlið skólans var illa hirt svæði sem var fullt af grjóti,

²⁸ *Alþýðublaðið* 29.10.1974 bls. 1.

²⁹ *Tíminn* 10.03.1974 bls. 36.

³⁰ *Dagblaðið* 27.01.1977 bls. 20.

³¹ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.

³² Guðbjörg Halldórsdóttir: *Ágrip af sögu Fellaskóla*. bls. 10.



naglaspýtum og járnþúfum, sem hentuðu m.a. vel til þess að brjóta rúður. „Auk þess voru rifin upp tré og gangstéttarhellur og húsið áttað for, sem er í ómældu magni á opna svæðinu. að sögn forstöðukonu Fellaborgar, Gyðu Sigvaldadóttur hefur tjón af völdum rúðubrotanna verið geysimikið, en borgaryfirvöld hafa þó verið treg til að koma svæðinu í viðunandi horf.“³³ Vorið 1977 var svo brotist inn í Fellaborg og stolið þaðan miklum fjölda af Match-box bílum og svipuðu magni af litlum köllum úr plasti. „Samkvæmt upplýsingum rannsóknarlögreglunnar leikur grunur á að börn eða unglingar hafi verið þarna að verki og verði foreldrar varir leikfanga, sem krakkar gætu verið að leika sér með og þeir eiga ekki, eru þeir vinsamlega beðnir um að láta vita.“³⁴

Skóli Ásu Jónsdóttur við Völvufell 11 var opnaður um miðjan janúar 1981. Húsið var einingahús sem Húsasmiðjan í Reykjavík lét smíða og þótti ódýrara og fljótlegra í smíðum en almennt gerðist. „Snorri Halldórsson, forstjóri Húsasmiðjunnar, „sagðist vera um það bil tvo og hálfan mánuð að reisa hús af þessari gerð, en það er út steiptum einingum frá Húsasmiðjunni.“³⁵ Ása var kennari og uppeldissálfræðingur og stofnaði skólann árið 1973. Reykjavíkurborg og ríkið kostuðu skólann en Ása sá um að reka hann. Skólinn var fyrst staðsettur í leiguhúsnæði í Unufelli sem Reykjavíkurborg styrkti en ári síðar keypti ríkið viðlagasjóðshús í Keilufelli 16. Húsið þar var ófullnægjandi fyrir skóla og því veittu borgaryfirvöld skólanum lóð að Völvufelli 11.³⁶ Ása lét af störfum árið 1983³⁷, en ekki er ljóst hvenær skólinn hætti starfsemi. Samkvæmt lóðarblaði sem var samþykkt í borgarráði árið 1994 rak Fíladelfíusöfnuðurinn leikskóla í húsnæðinu. Haustið 1996 flutti lögreglustöðin í Breiðholti úr Drafnarfelli og yfir í Völvufell 11 og var starfrækt þar í nokkur ár.³⁸ Ekki er vitað hvaða starfssemi hefur verið í húsinu síðan þá.



Mynd 9. Völvufell 11 árið 2020.³⁹

³³ *Vísir* 06.01.1976 bls. 3.

³⁴ *Morgunblaðið* 01.03.1977 bls. 2.

³⁵ *Morgunblaðið* 20.05.1981 bls. 26.

³⁶ *Morgunblaðið* 20.05.1981 bls. 26.

³⁷ *Morgunblaðið* 04.06.1993 bls. 19.

³⁸ *Morgunblaðið* 16.10.1996 bls. 2.

³⁹ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.



Verslunarhús

Í Efra-Breiðholti var áætluð um tólfþúsund manna byggð og samkvæmt ráðleggingum Kaupmannasamtakanna skyldi miða við 2000 íbúa á hverja matvöruverslun. Því voru ráðgerðar sex slíkar verslanir í hverfinu og þeim dreift m.t.t. gönguleiða og fjarlægðar. Fjórar voru eingöngu verslanir en tvær voru svokallaðar hverfismiðstöðvar, þar sem var að finna verslanir af fjölbreyttari gerð og ýmissa þjónustustarfssemi.⁴⁰ Önnur af þessum hverfismiðstöðum var í Fellahverfi á því svæði sem hér er tekið fyrir.

Fyrsta verslunarhúsið á svæðinu var byggt við Eddufell 8 og var teiknað af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt. Það var reist af *Kaupfélagi Reykjavíkur og nágrennis*, sem í daglegu tali var kallað KRON. Húsið var brunavirt í september 1972 og á fyrstu hæð þess var stór afgreiðslusalur, kjötafgreiðsla, einn frystiklefi og þrír kæliklefar. Í kjallaranum var klefi með kæli og frystivélaútbúnaði og aðstaða fyrir starfsfólk.⁴¹



Mynd 10. Horft inn eftir göngugötunni í Fellagörðum í september 1973. Verslun KRON í Eddufelli 8 sést til vinstri og Völvufell 13-21 er á hægri hönd. Verslunarhúsin við Drafnarfell eru ekki risinn, en bókaðilinn er þar sem þau risu síðar. Lengi var starfræktur gæsluvöllur við hlið Fellagerða sem er fremst á myndinni.⁴²

KRON opnaði verslunina í Eddufelli 8 um haustið 1972. Tveimur vikum fyrir opnunina var tekið viðtal við Ingólf Ólafsson kaupfélagsstjóra og sagði hann m.a.:

Innréttingamar koma í einu lagi og verða settar upp í annarri viku október. Þá þarf að koma vörunum fyrir á efri hæð hússins, en þar er gólfrymi 650 fermetrar að stærð. Á neðri hæðinni er tekið á móti vörunum. Þarna verður fyrst og fremst verzlað með matvörur, þá algengustu búsaðhöld, grófan skófatnað eins og gúmistíg vél og strigaskó, leikföng og skólavörur fyrir börn og unglinga. Matvörubúðin að Eddufelli 8 er fyrst og fremst reist fyrir íbúana í

⁴⁰ Borgarskipulag Reykjavíkur. Mat á skipulagi Árbæjar- og Breiðholtshverfa. A. 1985. bls. 22.

⁴¹ Bskjs. Brunabótanr. 9923. 11.09.1972.

⁴² Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÞJV 042 003 7-2. Ljósmyndari: Þjóðviljinn/hv



Breiðholti 3 og koma til með að búa þarna 7 til 10 þúsund manns. Þegar er fólk flutt þarna upp eftir og íbúðir eru fullbúnar á mánaðar fresti. Gert er ráð fyrir að allir verði fluttir inn eftir tvö til þrjú ár í þessu hverfi.⁴³

Árið 1989 var ljóst að halli KRON verslananna var mikill og sameinaðist Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis stórmarkaðinum Miklagarði við Holtagarða árið 1990. Verslun KRON í Eddufelli var sennilega rekin til áruna 1992-1993, eða þar til Miklagarður var lýstur gjaldþrota.⁴⁴



Mynd 11. Í verslun KRON við Eddufell 8 í apríl 1975.⁴⁵

Árið 1993 opnaði verslunin 11/11 í húsinu og var rekin þar til ársins 1999 þegar hún flutti í Drafnarfell 6-12, sem sagt verður frá síðar. Verslunarhúsnæðið á 1. hæðinni stóð autt eftir það, eða þar til húsið var hækkað og því breytt í íbúðarhús árið 2015. Söluturninn *King Kong* opnaði í kjallara hússins árið 1993 og starfaði þar fram til ársins 2010.⁴⁶

Á árunum 2014-2015 var Eddufelli 8 mikið breytt, m.a. var útveggur þess til suðurs brotinn niður og það hækkað um tvær hæðir. Hæðir hússins stallast upp suðurhlið þess þar sem svalir nýju íbúðanna eru. Þessi breyting var í samræmi við deiliskipulag fyrir Fellagarða sem var samþykkt árið 2005, en þar er heimilt að byggja tvær hæðir ofan á öll verslunarhúsin í kjarnanum og gera þar íbúðir. Vegna framkvæmdanna 2014-2015 var gerð deiliskipulagsbreyting á lóðinni Eddufell 2-8 þar sem byggingarmang var aukið og íbúðum fjölgað. Inngangar í íbúðirnar eru á norðurhlið, en á vesturhlið hússins, þar sem áður var aðalinngangurinn í verslunarhúsið, tengist ekki við göngugötuna eða önnur hús á svæðinu.⁴⁷

⁴³ Þjóðviljinn 28.09.1972 bls. 3.

⁴⁴ Morgunblaðið 20.02.2002 bls. 27.

⁴⁵ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÞJV 042 004 6-5. Ljósmyndari: Ari Kárasón.

⁴⁶ Bskjs. B/8942 Eddufell 8 og B/9643 Drafnarfell 6-18.

⁴⁷ Deiliskipulag fyrir Eddufell 2-8. Auglýst í B-deild stjórnartíðinda 30.06.2005 og 30.03.2015.



Mynd 12. Eddufell 8 í dag (2020). Nýtt íbúðarhús hefur risið á grunni gamla KRON við Eddufell 8. Klæðningá útveggi hússins er blanda af timbri, steinflísum og gleri.⁴⁸

Verslunarhúsin við Eddufell 2-6 risu á árinu 1981 og voru ekki brunavirt, enda var brunavirðingum hætt þetta sama ár. Húsið er að mestu óbreytt frá upphaflegum teikningum Kjartans Sveinssonar byggingartæknifræðings, fyrir utan nokkrar innri breytingar. Norðurhluti hússins nr. 2-4 snýr að Norðurfelli og þar eru fjögur verslunarrými á jarðhæð. Meðfram húsinu liggur göngustígur, en gert var ráð fyrir að göngubrú myndi vera byggð yfir Norðurfell til þess að tengja Fellaskóla við verslunarkjarnann og hverfið allt með öruggum hætti, í samræmi við markmið deiliskipulagsins. Þar af leiðandi voru tröppur meðfram vesturhlíð hússins gerðar með þessum hætti.⁴⁹ Þessi göngubrú var hinsvegar aldrei gerð, heldur Norðurfell þrengd og gerð gangbraut yfir götuna. Vesturhluti hússins nr. 2-4 snýr að þessum tröppum og þar eru tvö verslunarrými, og svo eitt til viðbótar í Eddufelli nr. 6.

Ýmiskonar verslunar- og þjónustustarfssemi hefur verið rekin í húsinu allt fram til dagsins í dag. Á jarðhæðinni sem snýr til norðurs opnaði t.d. hársnyrtistofan *Klippótek* árið 1983⁵⁰ og er enn starfandi, þó ekki á sama stað í húsinu. Þar við hliðina var kvenfataverslunin *Ríta*, sem starfaði frá árinu 1982 til 2013.⁵¹ Í rýminu við hliðna opnaði *Fótaaðgerða- og snyrtistofa Viktoríu* árið 1983 og var opin til ársins 1987.⁵² Þar er nú snyrtistofan *Xanadú* sem opnaði árið 2004. Í fjórða verslunarrýminu var fataverslunin *Tinni* rekin

⁴⁸ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.

⁴⁹ Bskjs. B/10017 Eddufell 2-6.

⁵⁰ *Vikan* 29.12.1983 bls. 46.

⁵¹ *Morgunblaðið* 05.03.2013 bls. 9.

⁵² *Morgunblaðið* 04.12.1984 bls. 55.



frá árinu 1979-1988.⁵³ Í kjölfarið var þar rekin blómabúð og starfaði næstu árin. Í dag er ásamt Xanadí, sportvöruverslunin *HiFit* og hárgreiðslu- og fərðunarstofan *Blanco* rekin í húsinu.

RITA
Eddufelli 2 • Sími 71730

DV. FIMMTUDAGUR 20. MARS 1986

Fermingarföt á aðeins 4.900 krónur
Verslunin RITA, Eddufelli 2, sími 71730, er full af glenjým og fallegum fermingarfötum í flestum stærðum.
● Í versluninni RITA fást meðal annars kjölföt í svörtu, hvítu og appelsínugulu. Verð aðeins 4.900 krónur.
● Smökking í gulu, blágrænu, brúnu, evörtu og hvítu. Verð aðeins 4.500 krónur.
● Einnig mikið úrval af smökkingarkítum og línna í stíl.
● Einnig fást í RITU pils í sömu litum.

JÓLA-SNYRTING

KONUR OG KARLAR

Nú er rétti tíminn fyrir:

- Andlitsbæð
- Húðhreinsum
- Handsnyrtingu
- Fótaaðgerðir
- Litanir
- Vaxmeðferð og okkar þekta „make up“ við öll tækifæri.

Fótaaðgerða- og snyrtistofa

Viktoría
Eddufelli 2, sími 79525

Mynd 12 og 13. Auglýsing frá fataversluninni Ritu og Snyrtistofu Viktoríu.⁵⁴

HÁRSNYRTISTOFAN KLIPPÓTEK

Dömu- herra- og barnaklippingar.
Permanent
Djúpnæringarkúrur
Glansskol og Hennalitanir
Stripulitanir
KADUS — TERMINAL
hársnyrtivörur

HÁRSNYRTISTOFAN KLIPPÓTEK
Eddufelli 2 — Fellagörðum (gegn Fellaskóla)
Sími 71380.

Mynd 14. Auglýsing frá hársnyrtistofunni Klippótek.⁵⁵

Á efri hæð hússins, þ.e. vesturhluta þess, hafa einnig verið starfræktar fjölmargar verslanir. Í nyrsta rýminu var í mörg ár starfandi sólbaðsstofa og í dag er þar starfandi sólbaðsstofa. Í nokkur ár var þar opin *Fab Lab* smiðja á vegum Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands.⁵⁶ Þar við hliðina var víðeóleigan *Toppmyndir* sem var einnig skyndibitastaður. Í verslunarrýminu þar við hliðina, næst KRON versluninni, var söluturninn *Candís* opnaður árið 1983 og rekin til um 1989. Nú er þar pizzastaðurinn *Willsons Pizza*, sem opnaði árið 2008.⁵⁷

⁵³ *Vísir* 08.09.1981 bls. 13 og *DV* 19.11.1987 bls. 16.

⁵⁴ *DV* 20.03.1986 bls. 48 og *Morgunblaðið* 04.12.1984 bls. 55.

⁵⁵ *Vikan* 29.12.1983 bls. 46.

⁵⁶ www.fablab.is

⁵⁷ Bskjs. B/10017



Mynd 15. Söluturninn Candís var í Eddufelli 6.⁵⁸



Mynd 16. Verslunarhúsin við Eddufell 2-6 í dag (2020).⁵⁹

⁵⁸ Þjóðviljinn 13.01.1985 bls. 21.

⁵⁹ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.



Drafnarfell 2-18 var teiknað af arkitektunum Úlrik Arthúrssyni og Hauki Viktorssyni. Fyrst byggðist hluti 2-4 árið 1974. Í kjölfarið reis svo annar hlutinn, nr. 6-18 á árunum 1975-1978.⁶⁰ *Dansskóli Heiðars Ástvaldssonar* opnaði í Drafnarfelli 2-4 haustið 1975. Skólinn hafði þá verið starfandi í um 20 ár og hélt dansnámskeið víða um landið. Þennan vetur voru um þúsund nemendur í skólanum.⁶¹ Hanna Frímannsdóttir eiginkona Heiðars, rak *Karon skólann* í mörg ár í húsnaði dansskólans. Þar kenndi hún m.a. framkomu, rétta líkamsstöðu, fataval og hélt model námskeið.⁶² Dansskólinn starfaði í Drafnarfelli næstu 15-16 árin, en dansfélagsskapurinn *Komið og dansið* hefur verið með aðsetur í húsnaðinu síðan 1995.⁶³

Við hliðina á dansskólanum var *Verslunin Allt*. Hún seldi fatnað, efni og þrjóna og hannyrðavörur og var rekin í Fellagörðum frá um 1980 fram til um 1999.⁶⁴ Við hliðina á *Allt* var söluturninn og videoleigan *Júmbó-Ís* sem var opinn frá um 1977 til 1991 þegar bruni kom upp í söluturninum og honum var lokað.⁶⁵ Ári síðar opnaði pizza staðurinn *Pizza Plús* í hluta rýmisins og var opin í nokkur ár.⁶⁶ Filmuframköllunarþjónustan *Hraðfilman* starfaði í næsta rými við hliðna (Drafnarfelli 12), í um tíu ár frá 1986 til um 1997.⁶⁷ Þá voru einnig um tíma *Fiskbúðin Sæver*⁶⁸ og íþróttavöruverslunin *Sportbúðin*⁶⁹ í Drafnarfelli 12.



Mynd 17. Séð inn eftir göngugötunni í Fellagörðum árið 1980. Drafnarfell 2-18 á vinstri hönd og Völvufell 13-21 á hægri hönd. Verslun KRON við Eddufell 8 sést við enda göngugötunnar.⁷⁰

⁶⁰ Bsksj. B/9445 og B/9643.

⁶¹ *Tíminn* 20.09.1975 bls. 15.

⁶² *Morgunblaðið* 05.09.1986 (B) bls. 3.

⁶³ *Morgunblaðið* 08.03.1997 bls. 22.

⁶⁴ *Þjóðviljinn* 04.12.1982 bls. 23 og *Morgunblaðið* 01.12.1987 bls. 34.

⁶⁵ *Morgunblaðið* 16.01.2014.

⁶⁶ *Heimsmýnd* 1.tbl. 9. árg. 01.04.1994. bls. 14.

⁶⁷ *Morgunblaðið* 06.12.1986 bls. 11.

⁶⁸ *Vísir* 21.12.1978 bls. 9.

⁶⁹ *Morgunblaðið* 06.12.1984 bls. 26.

⁷⁰ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: Breiðholt - sjoppa 19800521-002.jpg. Ljósmyndari: Eiríkur Jónsson.



Lögreglustöð Breiðholts starfaði einnig í húsnæðinu frá 1992 til 1996 þegar hún flutti yfir í Völvufell 11.⁷¹ Í Drafnarfelli 14 var lengi Hárgreiðslustofa og þar við hliðina, í austurenda hússins var *Iðnaðarbankinn* með útibú frá 1977 til 1985.⁷² Í febrúar árið 1984 var framið bankarán í Iðnaðarbankanum, sem hefur aldrei verið upplýst.⁷³ Apótekið *Lyfjaberg*⁷⁴ opnaði í kjölfarið og starfaði fram til um 1993 þegar söluturninn *Fellaval* opnaði þar. Árið 1999 voru rýmin í miðri lengjunni sameinuð í eitt og opnaði verslunin 11/11 þar. Hún hafði áður verið í Eddufelli 8 þar sem KRON hafði verið í byrjun.⁷⁵ Síðar skipti verslunin um nafn og hét 10/11 til ársins 2005 þegar Pólska búðin eða *MiniMarket*, opnaði í húsinu og er rekin þar í dag (2020).⁷⁶ Árið 1999 var austur endanum um breytt í kaffihús sem var rekið í nokkur misseri. *Breiðholtsbakarí* flutti síðar afgreiðslu sína í það rými árið 2001 og var þar til ársins 2014.⁷⁷ Þá opnaði *Gamla Kaffihúsið* þar og er rekið þar í dag (2020).



Mynd 18. Verslunarhúsin við Drafnarfell 2-18 í dag (2020). Inngöngum á suðurhlið hefur verið lokað og nýjir inngangar gerðir á norðurhliðinni. Gamla Kaffihúsið, Mini Marked og Dansköllin eru starfrækt í húsunum.⁷⁸

⁷¹ *Morgunblaðið* 14.03.1993 bls. 1 (B).

⁷² *Þjóðviljinn* 10.07.1977 bls. 11.

⁷³ *DV* 10.02.1984 bls. 1.

⁷⁴ *Morgunblaðið* 11.04.1985 bls. 8.

⁷⁵ Bskjs. B/8942.

⁷⁶ <https://www.ruv.is/frett/polska-budin-opnud-a-ny> (frétt frá 12.04.2014)

⁷⁷ Bskjs. B/9643.

⁷⁸ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.



Verslunarhúsalengjan Völvufell 13-21 var að mestu byggð á árinu 1972, eftir teikningum Kjartans Sveinssonar byggingartæknifræðings. Upphaflega áttu húsnúmerin að vera fjögur, en þar sem húsbyggjendur voru fimm, var óskað eftir því að húsnúmeri 21 yrði bætt við.⁷⁹ Röðun húsnúmeranna hefur eitthvað vafist fyrir eigendunum og því var óskað eftir því árið 1976 að röðuninni yrði víxlað, þannig að nr. 13 yrði austast í húsinu og svo koll af kolli í vestur átt. Það ár voru rekin í húsinu, Breiðholtsbakarí, Snýrtivörubúðin hf., Ný-Grill, Skóverslun Helga og útibú Iðnaðarbanka Íslands.⁸⁰



Mynd 19. Verslunarhúsin við Völvufell árið 1973. Horft niður eftir löngum göngustíg sem tengdi hverfið við Fellagarða.⁸¹

Eigendur Breiðholtsbakarís voru Guðmundur Hlynur Guðmundsson og Vigfús Björnsson. Bakaríið var rekið samfleytt frá árinu 1972 til um 2014. Árið 2001 flutti það afgreiðslu sína í Drafnarfell 16-18, þar sem Iðnaðarbankinn hafði verið áður. Þar var gerð vinnuaðstaða til konfektgerðar (Kondidori) og rekið kaffihús.⁸²

⁷⁹ Bskjs. B/8949.

⁸⁰ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Dagbækur Byggingarfulltrúa. Völvufell 13, 15, 17, 19 og 21.

⁸¹ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VA Ó 003 074 6-6. Ljósmyndari: Valdís Óskarsdóttir.

⁸² *Vísir* 09.10.1975 bls. 10-11 og Bskjs. B/9643.



Árið 1977 opnaði Bryndís Margrét Friðþjófsdóttir *Snyrtivöruverslunina Nana* í húsinu. Hún opnaði síðar annað útibú í Hólagarði árið 1988 og flutti þangað alfarið með verslunina í kringum árið 1990.⁸³



Snyrtilegt í Fellagörðum

Snyrtivöruverslunin Nana, Fellagörðum, sími 71644, angar nú af nýjasta ilminum, frumlegum og heillandi Montana sem kostar frá 1.651 kr. Body kremið Beutiful, frá Estée Lauder, er þar einnig á boðstólum á 3.108 kr. og ekki má gleyma sérlega snotrum úrum sem kosta frá 670 kr.

Bráðsnjallt í Breiðholti

Snyrtivöruverslunin Nana, Fellagörðum, sími 71644, vill rétt minna á hið feiknamikla úrval af ilmvötum fyrir dómur og herra sem hún hefur upp á að bjóða. Í dómulinnu eru þau frægu merki, Cartier, Dior, Y.S. Laurent og Estée Lauder en hjá herrunum er það Davidoff, Boss, Cartier og Y.S. Laurent sem ráða ríkjum. Verðið er á bilinu 400–9.000 kr.

Mynd 20. Auglýsing frá Snyrtivöruversluninni Nönu árið 1987.⁸⁴

Veitingastaðurinn *Ný-Grill* var starfandi í Völvufelli 17 frá árinu 1973 þar til ársins 1980.⁸⁵ Eftir það var annar veitingastaður starfandi þar og nefndist *Fell* og var útibú frá veitingastaðunum *Askur*.⁸⁶ Seldar voru kjötvörur þar árið 1983 hjá fyrirtækinu *Veitingamaðurinn*. *Íslenskt/franskt eldhús* seldi þar kjötvörur árið 1987 og síðar var þar starfandi *Sportbúðin* var rekin þar til ársins 1989. *Verslunin Allt* í Drafnarfelli 6 var með dömudeild sína í húsinu árið 1993 og seldi kvenfatnað og var með ýmsar aðrar vörur þar næstu árin, eða til um 1998, þegar byrjað er að nota húsnæðið sem íbúðarhúsnæði.⁸⁷

Skóverslun Helga, þar sem líka var skóverkstæði, var rekin af Helga Þorvaldssyni skósmið í Völvufelli 19 frá árinu 1974. Áður hafði hann rekið verkstæðið á Barónsstíg 18 í um 30 ár, en eftir að hann flutti í Breiðholtið var eingöngu móttaka fyrir skó á Barónsstíg. „Mér finnst íbúar Breiðholts ekki nota þá þjónustuaðstöðu, sem hér stendur til boða eins og skyldi. Ástæðuna fyrir því tel ég vera þá að margt fólk sækir vinnu sína í miðbæinn og þar af leiðandi oft margvíslega þjónustu,“ sagði Helgi í viðtali við Morgunblaðið árið 1977. Hann hélt áfram og sagði „hingað kemur aðallega fólk úr Hólahverfinu og Seljahverfinu. Að vísu er ég bjartsýnn á framtíðarviðskipti, því hér er hverfi í uppvexti og allt tekur sinn tíma. Viðskiptin hafa líka aukist en þau hafa ekki minnkað í miðbænum.“ Burt séð frá öllu þessu þá kunni Helgi ágætlega við Breiðholtið, en ef hann ætti að nefna eitthvað sem honum þætti til „lýta þá er það hópunglinga á kvöldin og næturnar, sem hefur látið illa, en hér er um takmarkaðann hóp að ræða. Því flestir krakkanna og unglunga, sem ég hef átt einhver viðskipti við, eru fyrirmyndarfólk.“⁸⁸ Skóverkstæði og skóbúð Helga var í Völvufelli í um 18. ár, þar til Helgi flutti í Mjóddina árið 1990 og starfaði þar í nokkur ár.⁸⁹

⁸³ DV 19.08.1988 bls. 20 og Morgunblaðið 16.06.2015 bls. 23.

⁸⁴ DV 03.12.1987. bls. 52.

⁸⁵ Þjóðviljinn 09.09.1973 bls. 4 og Vísir 15.03.1980 bls. 18.

⁸⁶ Morgunblaðið 17.12.1982 bls. 67.

⁸⁷ Sjá t.d. þegar slegið er inn leitarorðið Völvufell 17 í leitarvél www.timarit.is

⁸⁸ Morgunblaðið 11.12.1977 bls. 26.

⁸⁹ DV 06.08.1992 bls. 34.



Jólabarnaskórnir komnir



Teg. 335
Hvitt eða rautt lakk
Stærðir: 18–24
Verð kr. 244–257

Teg. 362
Blátt skinn m/hvitri bryddingu
Stærðir: 19–24
Verð kr. 244–257

Teg. 344
Blátt skinn m/hvitri bryddingu
Stærðir: 19–26
Verð kr. 244–257

Teg. 237
Hvitt eða rautt skinn
m/gylltri skreytingu
Stærðir: 19–24
Verð kr. 253–265

Kvenmökkasinur
Stærðir: 36–40
Dökkbláar eða dökkgráar úr skinni
Verð kr. 685.

Skóverslun Helga
Völvufelli 19
Fellagörðum,
sími 74566.

Dönsku barnaskórnir frá
Bundgaard
eru í hæsta gæðaflokki.



Kuldaskór úr vatnsvörðu leðri.

Góð gjöf, sem vermir.

Skóverslun Helga,
Völvufelli 19,
sími 74566.

Spyrjið um barnaskóna með kaninumerkinu.

Póstsendum

Mynd 21. Auglýsingar frá Skóverslun Helga árið 1982 og 1984.⁹⁰

Í maí árið 1975 opnaði *Iðnaðarbankinn* útibú í verslunarrýminu nr. 21 við Völvufell.⁹¹ Rúmum tveimur árum síðar fluttu svo útibúið yfir í Drafnarfell 16-18.⁹² En í þessu rými hafði skv. aðaluppdráttum verði gert ráð fyrir fatahreinsun en ekki er ljóst hvort hún var nokkurn tímann starfrækt þar. Eftir að Iðnaðarbankinn færði sig um set, opnaði bókabúðin *Embla* þar haustið 1978.⁹³ Í Emblu var hægt að fá bækur, blöð, skólabækur, ritföng og leikföng. Reksturinn virðst hafa gengið ágætlega hjá bókabúðinni því hún var í opin fram til ársins 2004.⁹⁴

**Breiðholts-
búar**



Jólabækurnar (og úrval eldri bóka).
Jólaort og frímerki (póstkassi er í búðinni).
Jólapappír.
Jólaort og jólastraut.
Jólagjafavörur.

Leikföng m.a.:
Barbie og Cindy, Fischer-Price, Matchbox og Aurora,
bílabrautir, Corgy, Kiddykraft, Bambola og Play-
mobil.

**BÓKABÚÐIN
EMBLA,**
Fellagörðum, (Völvufelli 21). Sími 76366.

Mynd 22. Auglýsing frá bókabúðinni Embla árið 1980.⁹⁵

⁹⁰ Morgunblaðið 01.11.1982 bls 5 og Morgunblaðið 21.12.1984 bls. 60.

⁹¹ Morgunblaðið 16.05.1975 bls. 27.

⁹² Þjóðviljinn 10.07.1977 bls. 11.

⁹³ Þjóðviljinn 07.11.1978 bls. 5.

⁹⁴ Morgunblaðið 20.03.2004 bls. 74.

⁹⁵ Morgunblaðið 18.12.1980 bls. 38.



Rekstur verslana og þjónustufyrirtækja í Fellagörðum virðist hafa gengið vel fram á miðjum níunda áratuginum. Mikið fjölmenni var í hverfinu, sérstaklega af börnum og ungu fólki. Efra- og Neðra-Breiðholt 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 s.s. breyttir verslunarhættir. Verslunarkjarnarnir í borginni 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 hann sagði í viðtali um uppbyggingu í Mjóddinni árið 1988 að:

Viðskipti í Mjóddinni færu stöðugt vaxandi. „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 augumuppi að einhverstaðar þarf að gefa eftir, en það verður ekki hér.“⁹⁶

Þegar þjónustustofnanir eins og bankar tóku að færast úr verslunarkjörnum hverfanna og matvöruverslanir urðu stærri og með meira vöruúrval líkt og í Mjódd, þá tók að halla undan fæti fyrir aðrar verslanir í verslunarkjörnunum, eins og þeim sem voru í Fellagörðum. Þannig virðist stærðarhagkvæmni hafa ráðið miklu um þróun verslunar á Íslandi og orðið til þess að stórar verslunarkeðjur keyptu upp minni verslanir.⁹⁷ Sú þróun varð svo örari þegar leið fram á 21. öldina og stuðlaði ekki að rekstri lítilla verslanna í hverfiskjörnum.

Árið 2018 samþykkt borgarráð að kaupa verslunarkjarnann í Fellagörðum til þess að stuðla að frekari uppbyggingu á svæðinu fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði.⁹⁸ Nú er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið og liggur þessi húsakönnun til grundvallar í þeirri vinnu.

⁹⁶ *Morgunblaðið* 29.06.1988, bls. 21.

⁹⁷ Þóroddur Bjarnason: „Landnám í hverfunum.“ *Morgunblaðið* 20.08.1998 (D-blað) bls. 6.

⁹⁸ Brynjólfur Þór Guðmundsson: „Vilja lífga upp á verslun í Breiðholti“ (<https://www.ruv.is/frett/vilja-lifga-upp-a-verslun-i-breiðholti>)



PELLAGARÐAR

Verzlunarmiðstöð v. Norðurfell
Sparið
sporin í bæinn



Bækur —
ritföng,
skólabúður,

leikföng, gjafavörur og jólabúður í úrvali.

Bókabúðin Embla,
sími 76366.



IDNADARBANKINN



Allt fyrir
skóna ykkar
t.d. leppar,
reimar, skó-
búður, leður,
silicone og
nýir hælir,
ólinnaga-
bætur o.m.fl.

Skósmiðurinn í Breiðholti

Skóvinnustofa Heiga Þorvaldssonar,
Völvufelli 19, sími 74566.



**Júmbó-
ís**

söluturn
sími 77130

Jólaöl og jólagos,
jólakonfekt, jólabros.



Ávallt fyrirleggjandi
besta fánlega fisk-
metið.

Borðið meiri fisk
og sparið.

FISKMIÐSTÖÐIN



Matvörur,
kjötvörur
fatnaður,
búsaðhöld,
leikföng
o.m.fl.



**Kaupfélag Reykjavíkur
og nágrennis.**



KARON

skólinn, sími 38126



**Dansskóli
Heiðars Ástvaldssonar**



allt fyrir áttitíð



Tunglstígvél
Moonboots
í úrvali.

Verð frá kr. 9.900.-

FELLASPORT



**Breiðholts-
búar**

Yðar bakara-
meistari er í
Breiðholtsbakarí.



Breiðholtsbakarí
Völvufelli 13, sími 73855,
nafnfr. 1419-9187.

„Sjón er sögu ríkari“



En sem dæmi um úrvalið
viljum við þó nefna:

Barnavest:
flannel, vellur, í vínræðu, bláu og brúnu.
Buxur:
flannel — á drengi og stúkur, flannel —
vínræður og millibrúnar, fallegt snið.
Stræðir: 4—16. Verð aðeins kr. 8.600.-
Blásur:
ótal litir og gerðir. Verð frá kr. 2.300.-

TINNI
barna- og kvenfataverðun.



Mynd 23. Jólaauglýsingar frá fyrirtækjum í Fellagörðum árið 1979.⁹⁹

⁹⁹ Morgunblaðið 16.12.1979 bls. 37.



*Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði*¹⁰⁰

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.¹⁰¹

Eftirfarandi eru niðurstöður varðveislumats Borgarsögusafns um verndun húsa og mannvirkja á svæðinu, sem byggja á verndunarflokkum sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og skilgreiningu og ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr. 123/2010.¹⁰²

Ekki eru gerðar tillögur að varðveislu húsa á þessum reit.

Virðingarfyllt,
fyrir hönd Borgarsögusafns:

Bragi Bergsson
sagnfræðingur

Alma Sigurðardóttir
verkefnastjóri / húsvernd

Drífa Kristín Þrastardóttir
verkefnastjóri / húsvernd

María Karen Sigurðardóttir
deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands

¹⁰⁰ Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í húsakönnunumsafnsins 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).

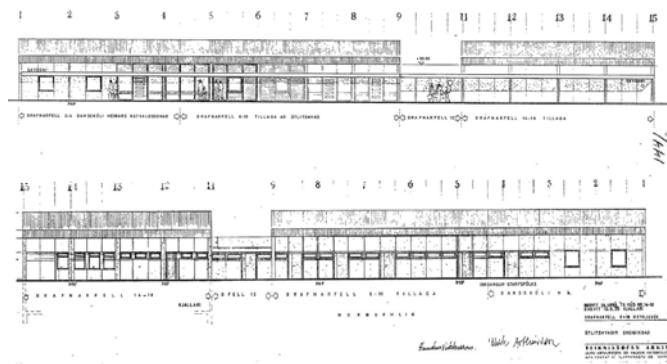
¹⁰¹ Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.

¹⁰² *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti: „Fylgiskjöl“. „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334 – Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. I. kafli. Almenn ákvæði, 2. gr. Skilgreiningar.

Fyrsti eigandi Heiðar Ástvaldsson,
Ólafur H. Pálsson ofl.

Hönnun Úlrik Arthúrssen og
Haukur Viktorsson

Upphafleg notkun
Verslun



Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Kjallari
Einlyft
Ris

Helstu breytingar

1992	Innri br.
1993	Gluggabreyting
1999	Innri og ytri br.
2001	Innri og ytri br.
2014	Innri br.
2015	Innri br.

Hönnuðir breytinga

Þorsteinn Friðþjófsson	bygt.fr.
Njáll Guðmundsson	bygg.fr.
Haukur Viktorsson	arkitekt
Haukur Viktorsson	arkitekt
Haukur Viktorsson	arkitekt
Ingunn Hafstað	arkitekt

Saga

Fyrsti hluti hússins nr. 2-4, var byggður árið 1974 og annar hluti þess nr. 6-18 á árunum 1975-1978. Verslunarhúsið er á einni hæð með kjallara undir hluta hússins (nr. 14-18). Í upphafi snéru aðalinngangar verslana í suður í átt að göngustíg og inngöngum annarra verslunarhúsa. Vöruafgreiðsla og inngangar starfsmanna snéru í norður. Fjöldmörg fyrirtæki hafa verið rekin í verslunarhúsalengjunni má þar t.d. nefna: Dansskóla Heiðars Ástvaldssonar, Verslunina Allt, Söluturninn Júbóís, Filmuframköllunina Hraðfilman, Sportvörubúð, hárgreiðslustofa, lögreglustöð, útibú Iðnaðarbankans, apótekið Lyfjaberg, verslanirnar 10/11 og MiniMarket, Breiðholtsbakarí og Gamla Kaffihúsið. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi samþ. árið 2005 er heimilt að hækka húsið um tvær hæðir og byggja þar íbúðir.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Lágstemt steinsteypt verslunarhús í anda 8. áratugs 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Fjöldmörg fyrirtæki hafa verið rekin í verslunarhúsalengjunni.

Umhverfisgildi:

Miðlungs. Er á skilgreindri verslunar- og þjónustu lóð í miðju íbúðarhverfi. Tengist íbúðahverfinu í gegnum kerfi göngustíga, með það í huga að gangandi umferð þyrfti ekki að þvera umferðargötur. Myndar heild með öðrum verslunarhúsum við Völvufell 13-21 og Eddufell 2-6.

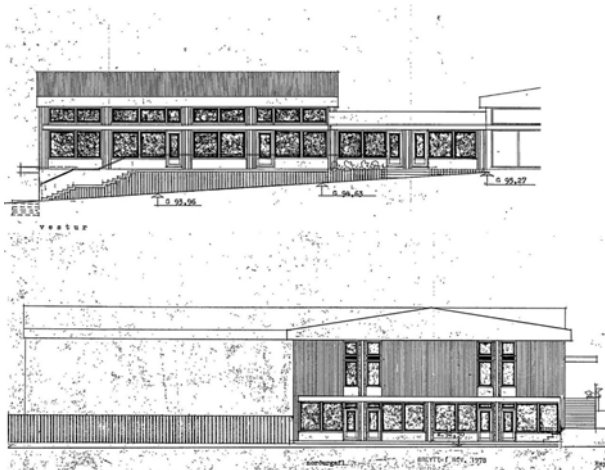
Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Húsinu hefur verið breytt, m.a. aðalinngangi hússins.

Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.

Fyrsti eigandi Magnús Þorleifsson

Hönnun Kjartan Sveinsson
byggingartæknifræðingurUpphafleg notkun
Verslun

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárujárn
Undirstöður Steinsteypar

Upphaflegt útlit

Kjallari
Einlyft

Helstu breytingar

2004 innri br.
2005 samþ. áður g. innri br.
2008 innri br.

Hönnuðir breytinga

Þórður Steingrímsson arkitekt
Magnús I. Ingvarsson byggfr.
Magnús I. Ingvarsson byggfr.

Saga

Verslunarhúsin risu á árinu 1981 og eru að mestu óbreytt frá upphaflegum teikningum Kjartans Sveinssonar byggingatræknifræðings. Fjögur verslunarrými eru á jarðhæð norðurhliðar og þrjú á fyrstu hæð vestur hliðar. Samkvæmt markmiðum skipulagshöfunda var gert ráð fyrir að göngubrú myndi byrja meðfram húsinu og fara yfir Norðurfell og tengjast þannig Fellaskóla og miðsvæði hverfisins, en síðar var fallið frá þeim áætlanum. Ýmsikonar verslunar- og þjónustustarfssemi hefur verið rekin í húsinu fram til dagsins í dag. Í norður hluta hússins hafa verið rekin hárgreiðslustofa, blómabúð, fataverslun, snyrtivöruverslun ofl. Í vesturhluta hússins hafa starfað sólbaðstofa, söluturn, videoleiga og pizzastaður. Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi samþ. árið 2005 og breytt árið 2015, er heimilt að hækka húsið um tvær hæðir og byggja þar allt að 8 íbúðir.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Steinsteyp verslunarhús í anda byggingarlistar 8. og 9. áratugs 20. aldar. Steinsteyp skyggni á norður- og vesturhlið einkennir útlit hússins.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs.** Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis.

Umhverfisgildi:

Miðlungs. Er á skilgreindri verslunar- og þjónustu lóð í miðju íbúðarhverfi. Tengist íbúðarhverfinu í gegnum kerfi göngustíga, með það í huga að gangandi umferð þyrfti ekki að þvera umferðargötur. Myndar heild með öðrum verslunarhúsum við Drafnarfell 2-18 og Völvufell 13-21.

Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Er að mestu óbreytt.

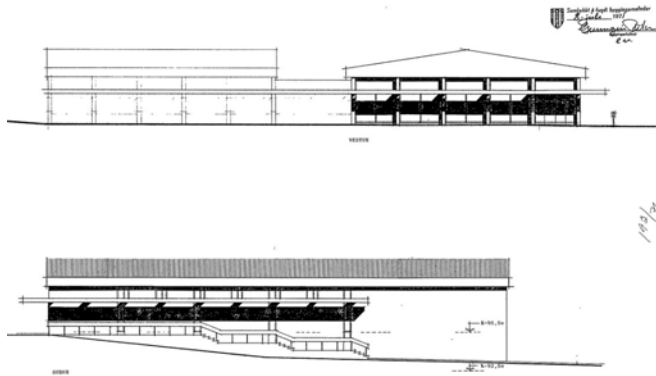
Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.

Fyrsti eigandi Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis (KRON)

Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt

Upphafleg notkun Verslun



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Einlyft
Kjallari

Helstu breytingar

1993 Innri br.
1993 Innir og ytri br.
2015 Innri og ytri br.

Hönnuðir breytinga

Þorvaldur Kristmundsson arkitekt
Ó. H. Hertervig arkitekt
Guðni Pálsson arkitekt

Saga

Verslunarhúsið við Eddufell 8 er fyrsta húsið sem reis á svæðinu. Það er teiknað af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt fyrir Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis (KRON). Verslunin var opnuð haustið 1972 og var gólfrymi verslunarinnar um 650fm að stærð. Í kjallara hússins var vörumóttaka, vörulager og starfsmannaaðstaða. KRON seldi matvörur, búsáhöld, skófatnað, leikföng og skólavörur. Verslunin var rekin í húsinu í um 20 ár, þar til eignahaldfélag þess varð gjaldþrota árið 1993. Árið 1993 opnaði 11/11 verslun í húsinu og starfaði þar til ársins 1999 þegar hún flutti í Drafnarfell 6-12. Eftir það var ekki aftur rekin verslun í húsnæðinu og stóð það autt fram til ársins 2015. Árið 1993 opnaði söluturinn og videóleigan *King Kong* í kjallara hússins og var gerður inngangur á norður hliðinni. Söluturinn starfaði fram til ársins 2010. Á árunum 2014-2015 voru töluverðar breytingar gerðar á útliti og skipulagi hússins. Útveggir á suðurhlið fyrstu hæðar voru rifnir og byggðar tvær hæðir ofan á húsið. Eftir breytingarnar var húsið orðið fjögurra hæða íbúðarhús.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Upphaflega var um að ræða steinsteypu verslunarhús í anda byggingarlistar 8. áratugarins.

Menningarsögulegt gildi: Hátt. Í húsinu var um langt skeið (1972-1992) rekin verslun Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis; KRON.

Umhverfisgildi: Lágt. Áður en húsinu var breytt var það hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis en upprunalegur byggingarstíll þess svipaði til annara verslunarhúsa á svæðinu. Í dag stingur húsið í stúf við nærliggjandi byggingar hvað efnisval og skipulag (s.s. innganga) varðar.

Upprunaleg gerð: Lágt gildi. Húsinu hefur verið breytt umtalsvert. Það var m.a. rífið að hluta, stækkað, hækkað og klætt að utan.

Varðveislugildi: Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.

Fyrsti eigandi

Vestmannaeyjakaupstaður Hönnun

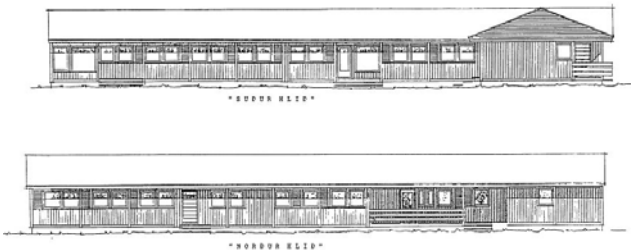
Guðmundur Kr. Guðmundsson

Upphafleg notkun

Reykjavíkurborg

og Ólafur Sigurðsson

Skólahús



Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga	
Tegund	Timburgrind	Einlyft	1985	Útlitsbreyting	Guðmundur Kr. Guðmunds arkitekt
Klæðning	Timbur				
Þakgerð	Mænisþak				
Þakklæðning	Bárujárn				
Undirstöður	Steinsteyptar				

Saga

Húsið var reist árið 1974 sem barnadagheimili sem fékk nafnið Völvuborg. Húsið var innflutt frá Noregi en það var gjöf frá Norðmönnum til Vestmannaeyinga í kjölfar eldgossins í Heimaey árið 1973. Völvuborg sameinaðist leikskólanum Fellaborg árið 2010 undir nafninu: Leikskólinn Holt. Guðmundur Kr. Guðmundsson arkitekt er skráður hönnuður. Hann skrifar þó hvergi undir teikninguna líklega þar sem um er að ræða innflutt einingahús.

Varðveislumat

Byggingarlist:	Miðlungs gildi. Einlyft einingahús, byggt sem skóladagheimili.
Menningarsögulegt gildi:	Hátt. Húsið var gjöf Norðmanna til Vestmannaeyinga í kjölfra Vestmannaeyjagossins árið 1973.
Umhverfisgildi:	Miðlungs. Húsið er hluti af þyrpingu skólabygginga í Völvufelli og fellur vel að ríkjandi byggingarstíl.
Upprunaleg gerð:	Hátt gildi. Er nær óbreytt, fyrir utan minniháttar útlitsbreytinga við lokunar hurðar á suðurhlið árið 1985.
Varðveislugildi:	Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Húsið hefur ótvírætt menningarsögulegt gildi þar sem það stendur sem minnisvarði um þau áhrif sem eldgosið í Heimaey (árið 1973) hafði á skipulag í Reykjavík.

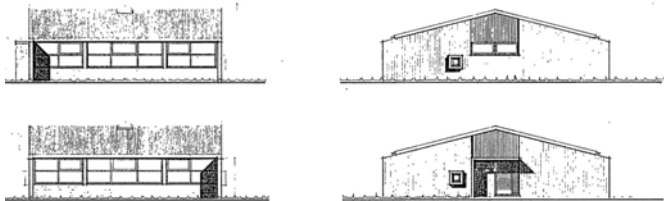
Fyrsti eigandi Reykjavíkurborg

Hönnun

Guðmundur Kr. Guðmundsson

Upphafleg notkun

Skólahús



Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Byggt sem skóladagheimili á árunum 1978-1979 og notað sem slíkt.
Húsið virðist ekki vera notkun í dag (2020).

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Lágstemmd steinsteypt bygging á einni hæð, hönnuð í anda byggingarlistar 8. áratugarins. Samskonar skólahús hafa verið byggð eftir sömu teikningu víða í borginni.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs** gildi. Byggt sem skóladagheimili árið 1978.

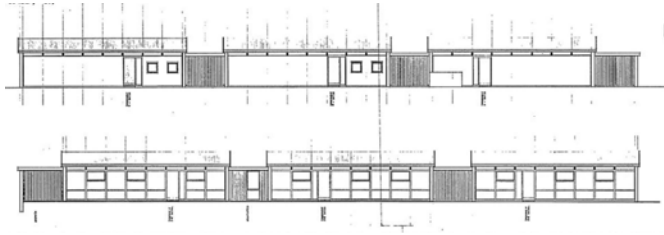
Umhverfisgildi: **Miðlungs.** Húsið er hluti af þyrpingu skólabygginga í Völvufelli og fellur vel að ríkjandi byggingarstíl.

Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsið er óbreytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

Fyrsti eigandi Reykjavíkurborg

Hönnun

Guðmundur Kr. Guðmundsson
arkitektUpphafleg notkun
Skólahús

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Byggt af Reykjavíkurborg á árunum 1972-1973, en rekið af Barnavinafélaginu Sumargjöf til ársins 1978, þegar borgin tók við rekstri leikskólanna (fyrir utan Grænuborg og Steinahlíð), sem félagið rekur í dag.

Leikskólinn fékk nafnið Fellaborg og var brunavirtur 28. desember 1974. Það ár voru 400 börn á biðlista eftir að komast að í skólanum.

Þegar skólinn var byggður höfðu fjórar sambærilegar skólabyggingar verið reistar eftir sömu teikningu Guðmundar Kr. Guðmundssonar arkitekts.

Fellaborg sameinaðist leikskólanum Völvuborg árið 2010 undir nafninu; Leikskólinn Holt.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Lágstemd steinsteypt leikskólabygging.

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Byggt sem leiksskóli fyrir Reykjavíkurborg en rekin af Barnavinafélaginu Sumargjöf til ársins 1978, þegar Reykjavíkurborg tók við rekstrinum.

Umhverfisgildi:

Miðlungs. Húsið stendur á austurhluta lóðar meðfram götu. Það er hluti af þyrpingu skólabygginga í Völvufelli og fellur vel að ríkjandi byggingarstíl á svæðinu.

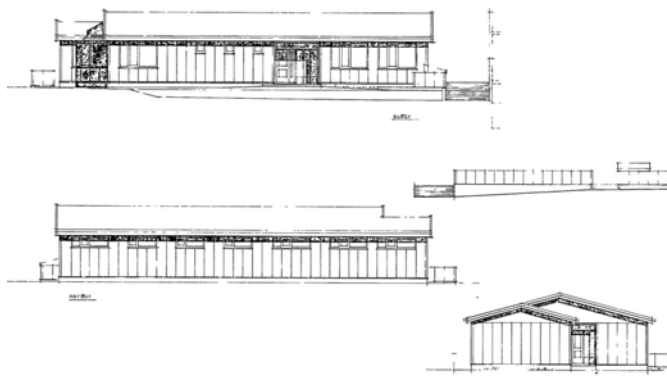
Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er óbreytt.

Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.

Fyrsti eigandi Ása Jónsdóttir

Hönnun Njörður Geirdal
arkitektUpphafleg notkun
Skólahús

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Byggt sem skóli Ásu Jónsdóttur árið 1980. Skólinn opnaði í húsinu í janúar 1981. Húsið er einingahús og þótti ódýrara og fljótlegra í smíðum en tíðkaðist í þá daga. Ása var kennari og uppeldissálfræðingur að mennt og stofnaði skólann árið 1973. Reykjavíkurborg og ríkið kostuðu skólann en Ása sá um reksturinn. Fyrsta árið var hann í Unufelli og síðar í Keilufelli nr. 16. Húsið þar var ófullnægjandi sem skólahús og því veittu borgaryfirvöld skólanum lóð að Völvufelli 11. Ása lét af störfum árið 1983 en ekki er ljóst hvenær skólinn hætti. Árið 1994 var leikskóli Fíladelfíusafnaðarins rekinn í húsinu um nokkurt skeið. Árið 1996 flutti lögreglustöðin í Breiðholti, úr Drafnarfelli yfir í Völvufell 11 og var starfrækt þar í nokkur ár. Ekki er vitað hvaða starfssemi hefur verið í húsinu síðan þá.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Lágstemt steinsteypt einingahús.

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Upphaflega byggt sem skólahús en hefur þjónað margvíslegri starfsemi síðan s.s. sem lögreglustöð.

Umhverfisgildi:

Miðlungs gildi. Húsið er hluti af þyrpingu skólabygginga í Völvufelli og fellur að ríkjandi byggingarstíl.

Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er óbreytt.

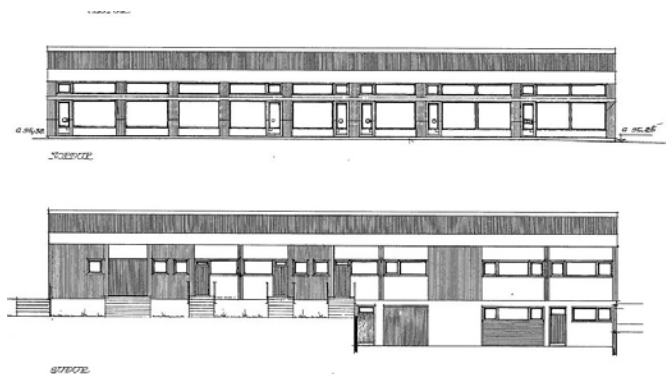
Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.

Fyrsti eigandi Vigfús Björnsson,
Sigurður Sigurðsson ofl.

Hönnun Kjartan Sveinsson
byggingartæknifræðingur

Upphafleg notkun
Verslun



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Einlyft
Ris
Kjallari

Helstu breytingar

1977 Útidyrhurð
1984 Kornsiló á lóð
1997 Innri br.
2015 Innri br.

Hönnuðir breytinga

Kjartan Sveinsson bygt.fr.
Magnús Ingi Ingvarsson byggfr.
Ólöf Örvarsdóttir arkitekt
Kristinn Ragnarsson arkitekt

Saga

Verslunarhúsalengjan var að mestu byggð árið 1972 eftir teikningum Kjartans Sveinssonar byggingartæknifræðings. Húsbyggjendur voru fimm og árið 1972 óskuðu þeir eftir því að húsánúmerin yrðu 13-21 í stað 13-19 áður.

Nær engar breytingar hafa verið gerðar á húsinu síðan það var byggt.

Fjölmörg fyrirtæki hafa verið rekin í verslunarhúsalengjunni má þar t.d. nefna; Breiðholtsbakarí, veitingastaðinn Ný-Grill, Snyrtivöruverslunin Nana, Skóbúð Helga og Bókabúðin Embla.

Á fyrsta áratug 21. aldar var lítill sem enginn rekstur í Völvufell 13-21, ef frá er talið Breiðholtsbakarí. Mörg verslunarrými voru þá leigð út sem íbúðarrými.

Árið 2014 opnaði Nýlistasafnið í húsinu og hafði sýningarsal þar sem bakaríið var áður. Safnið flutti út á Granda árið 2017, en geymslur þess eru í húsinu í dag (2020).

Samkvæmt nágildandi deiliskipulagi samþ. árið 2005 er heimilt að hækka húsið um tvær hæðir og byggja þar íbúðir.

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. Einlyft verslunarhús með kjallara. Skyggni úr timbri einkennir norðurhlið hússins.

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis. Í húsinu hafa verið rekin ýmisfyrirtæki sem þjónuðu íbúum Efra-Breiðholts.

Umhverfisgildi:

Miðlungs. Er á skilgreindri verslunar- og þjónustu lóð í miðju íbúðarhverfi. Tengist íbúðahverfinu í gegnum kerfi göngustíga, með það í huga að gangandi umferð þyrfti ekki að þvera umferðargötur. Myndar heild með öðrum verslunarhúsum við Drafnarfell 2-18 og Eddufell 2-6.

Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsinu hefur verið lítilega breytt á suðurhlið, byggður pallur og inngangshurð breytt. Er nú notað sem íbúðarhúsnæði og safngeymslur. Norðurhlið hússins er að mestu óbreytt en engar verslanir eru nú í húsinu. Húsið þarfnast viðgerða.

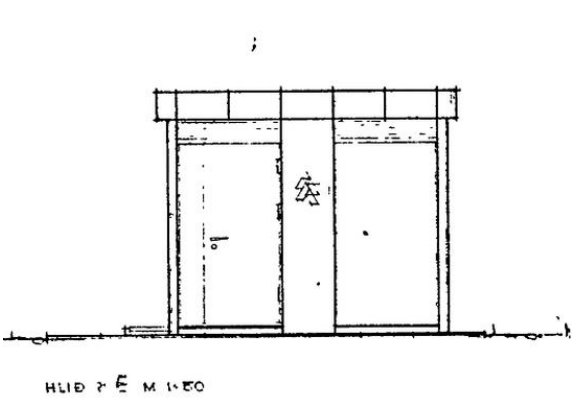
Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.

Fyrsti eigandiRafmagnsveita
Reykjavíkur

HönnunGuðmundur Kr. Kristinsson

Upphafleg notkun
Spennistöð



Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Einlyft		
Klæðning	Múrsléttað			
Þakgerð	Flatt þak			
Þakklæðning	Steypt			
Undirstöður				

Saga

Dreifistöð (spennistöð) reist eftir teikningu Guðmundar Kr. Kristinssonar arkitekts. Byggð árið 1975 úr forsteyptum einingum. Í steypuna er mótað merki (logo) Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

Varðveislumat

Byggingarlist:	Lágt gildi. Einfalt spennistöðvarhús úr forsteyptum einingum. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu er að finna víða í borgarlandinu.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt. Hluti af innviðasögu borgarinnar.
Umhverfisgildi:	Lágt. Stendur stakstætt við hlið götu, bílastæða og körfuboltavallar, án tengsla við umhverfið.
Upprunaleg gerð:	Hátt gildi. Húsið er óbreytt.
Varðveislugildi:	Húsið hefur lágt varðveislugildi.



MANNVIT



Reykjavíkurborg

SAMGÖNGUMAT FYRIR VÖLVUFELL

SAMGÖNGUMAT SAMKVÆMT BÍLA- OG
HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVÍKURBORGAR

GREINARGERÐ

SKJALANÚMER: 1280213-000-CRP-0002						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 3.00						
3.00	09.06.2021	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
2.00	10.03.2021	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
1.00	28.08.2020	IFC	HKSH	ÓK	ÓK	Reykjavíkurborg
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	ÚTGÁFUSTAÐA	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging).....	3
3. Bíla- og hjólastæðamat	9
3.0 Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða.....	9
3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða.....	12
3.2 Deilibílar	13
3.3 Innleiðing samgöngustefnu	13
3.4 Nálægð við almenningssamgöngur	14
3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt	14
4. Heimildaskrá	15

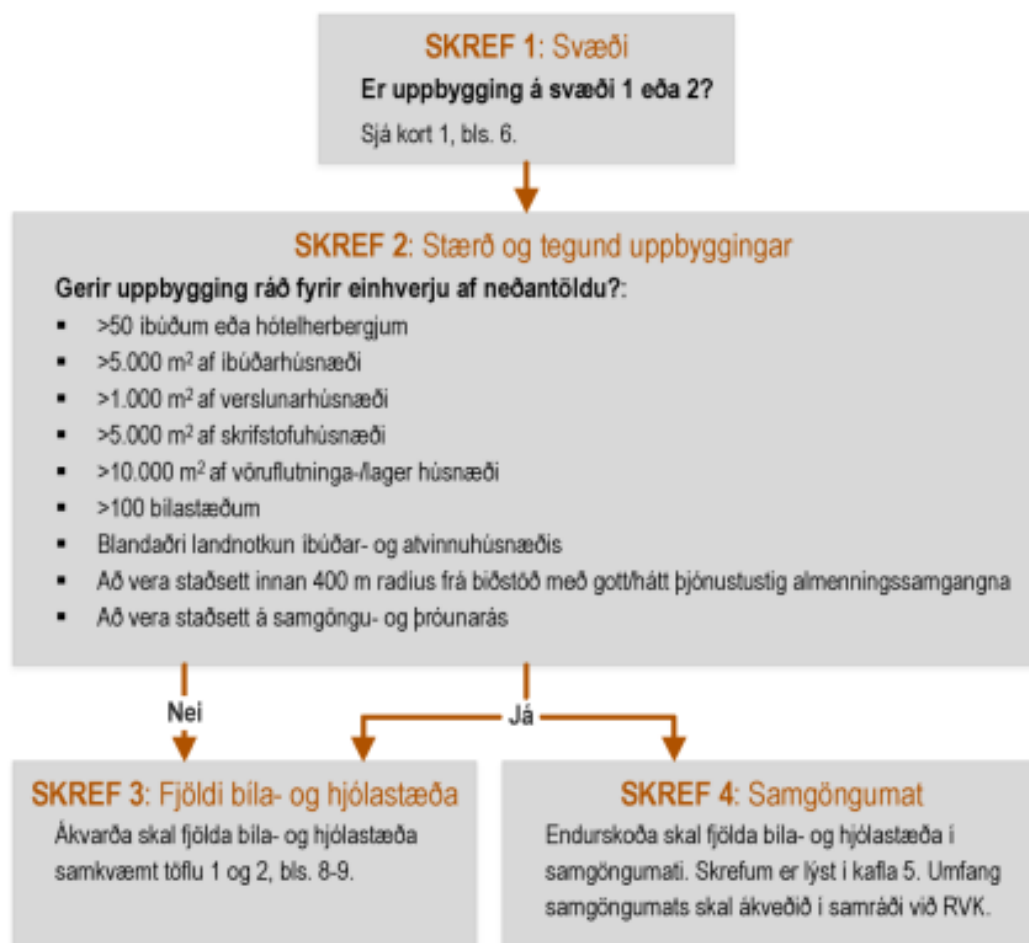
1. Inngangur

Samgöngumat þetta er gert fyrir deiliskipulagsbreytingu sem nú er unnið að fyrir Völvufell í Breiðholti.

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

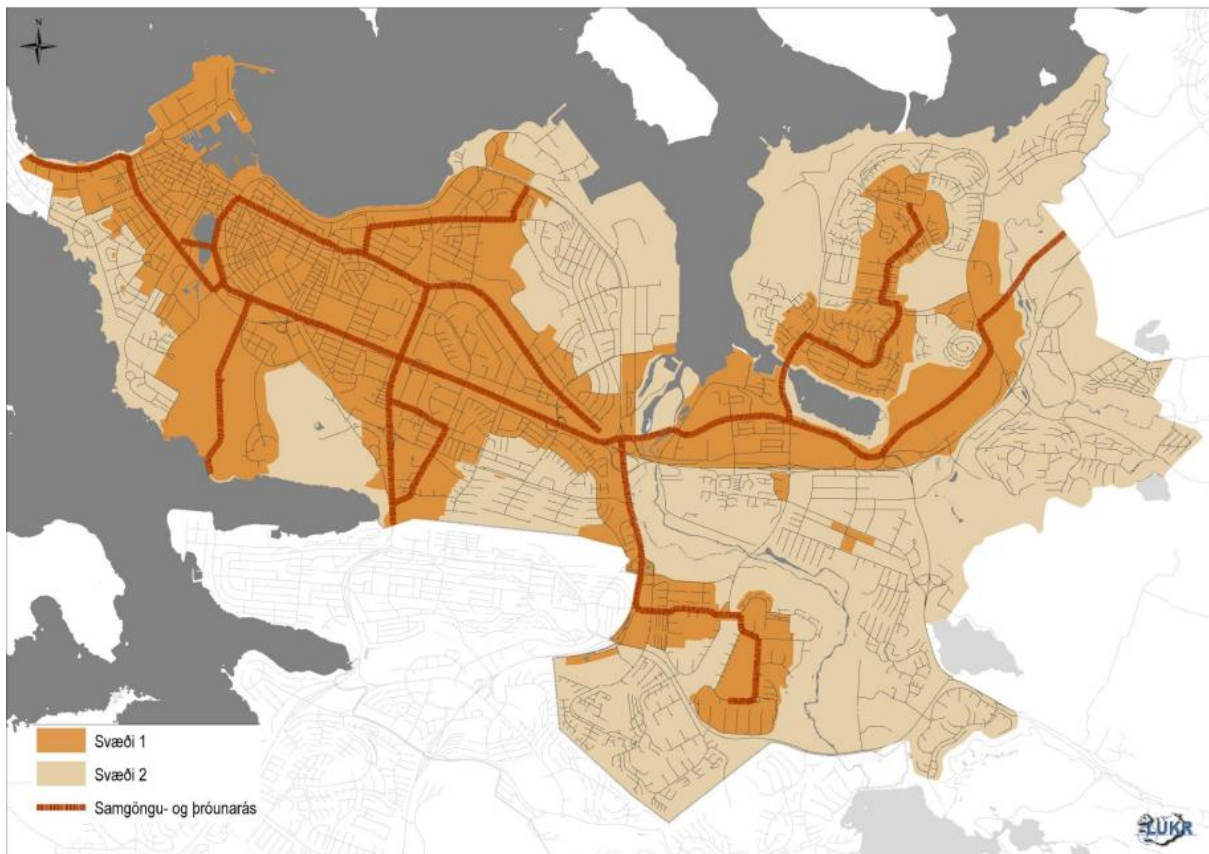
- stærri byggingarreitum eða hverfum.
- byggingarreitum með blandaðri landnotkun.
- byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur.

Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



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



Mynd 1: Afmörkun svæða 1 og 2.

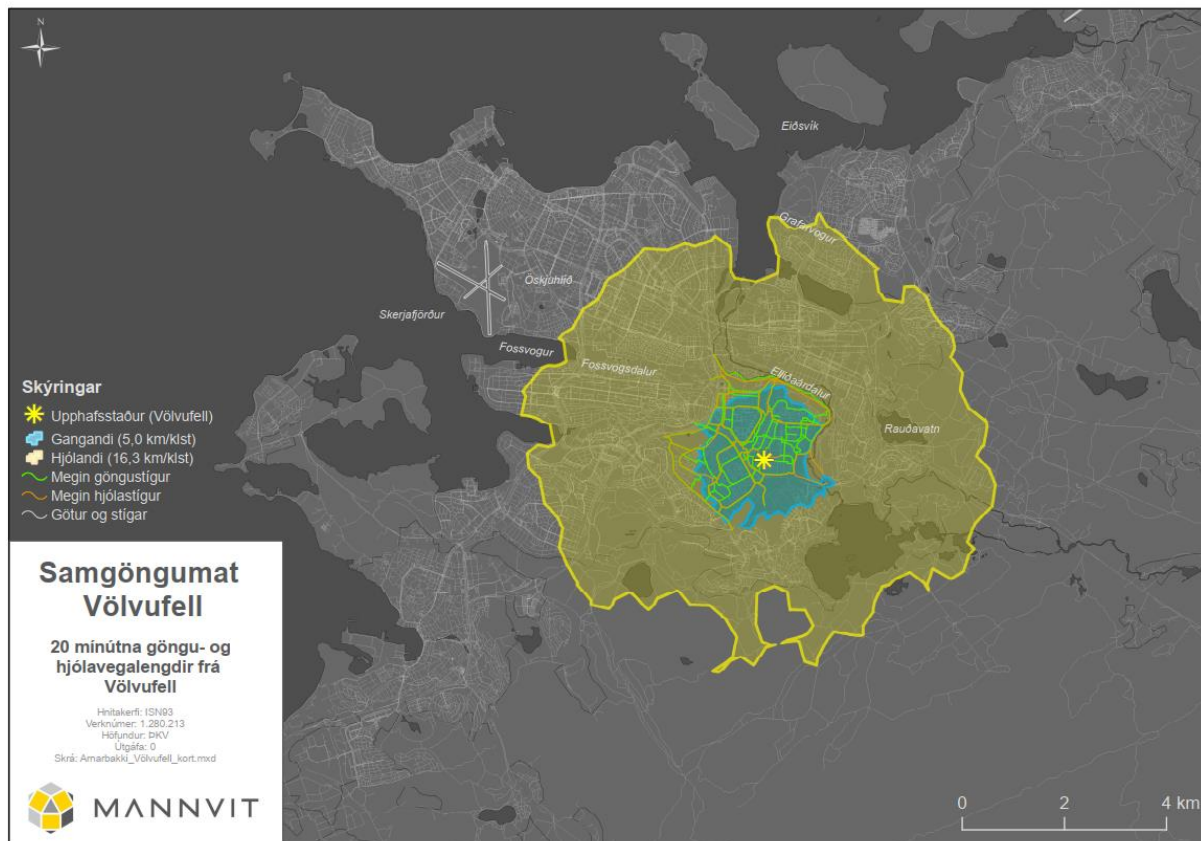
2. Samgöngumat almenn umfjöllun (stærri uppbygging)

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

Hjólakort

Mynd 2 sýnir 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Völvufelli. Á 20 mínútum er hægt að ganga í Mjódd og að Elliðaárdalnum frá reitnum, en gert er ráð fyrir 5 km/klst gönguhraða eða meðalhraða gangandi. Ýmsa þjónustu er að finna í Mjódd sem og aðra þjónustu sem áætluð er á reitnum. Kortið sýnir einnig 20 mínútna svæði fyrir hjólandi en miðað er við 16,3 km/klst hjólahraða sem er meðalhraði í Kaupmannahöfn. Miðað við 20 mínútna hjólavegalengd þá er hægt að hjóla í Hamraborg, að Kringlunni og í Grafarvog. Einnig má sjá að þetta gæti tengst vel við Græna trefilinn í framtíðinni, sem er hugmynd að ca. 50 km löngum stíg sem myndi tengja sveitarfélögin saman í grennd við Heiðmörk. Þegar komið er framhjá Fossvogsdal er lítið um upphækkunarir, þ.e. fremur flatt er í átt að miðbænum.



Mynd 2: 20 mínútna göngu- og hjólakort frá Völvufelli (Upphafsstæður).

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

Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum og þjónustustigi

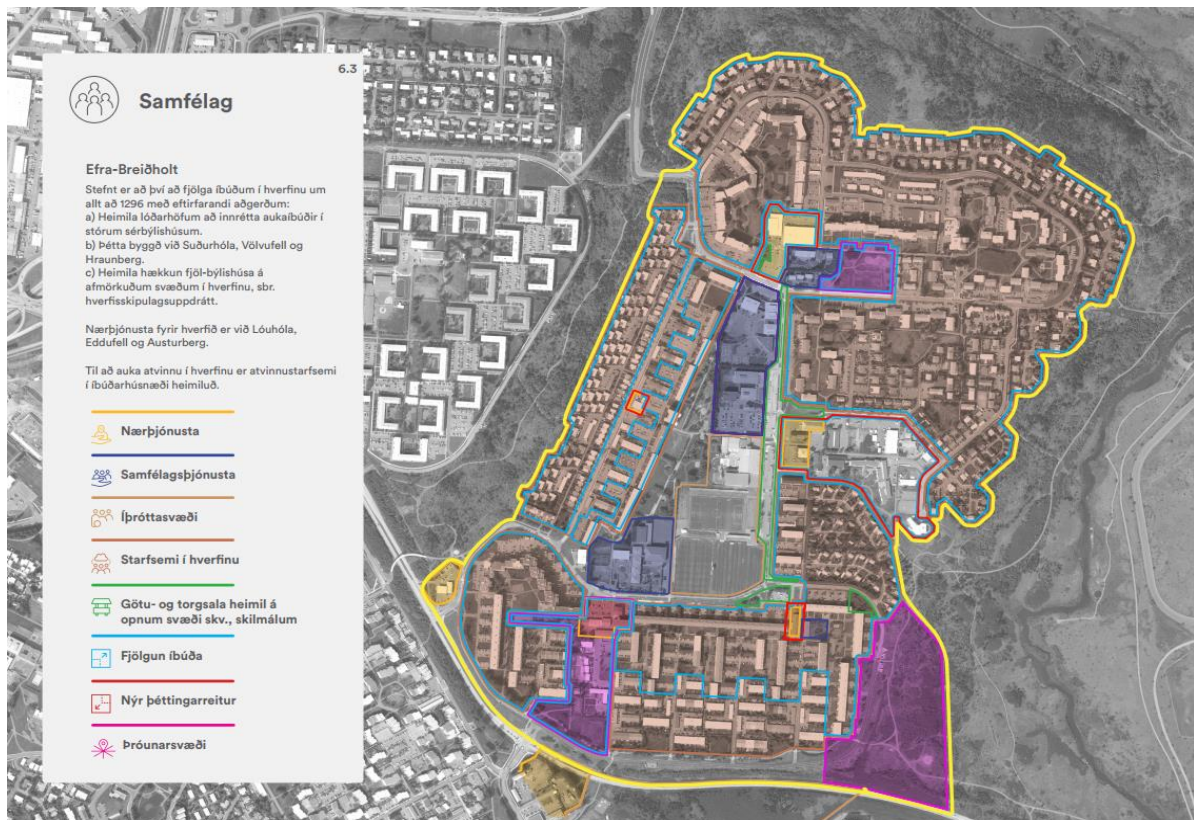
Aðgengi gangandi og hjólandi að almenningssamgöngum eru góðar með fáum þverunum yfir götur. Núverandi stígar tengjast vel við almenningssamgöngur í kring og stutt er í þjónustuna. Þjónustustigið er gott og tengir leiðirnar við skiptistöðina í Mjódd. Það er greiður aðgangur að vistvænum samgöngumátum,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

Aðstæður fyrir gangandi og hjólandi

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

Lýsing á svæði og stefnu í HverfisSKIPULAGI

Gert er ráð fyrir að rífa niður byggingar á svæðinu og endurnýta aðrar. Á svæðinu er ráðgert að byggja stúdentagarða með samtals 90 íbúðum (einstaklings- og fjölskyldu íbúðir 2-3 herbergja), 6 íbúðir við Eddudell 2-6 (12 samtals með 6 íbúðum til viðbótar skv. gildandi skipulagi), 4 raðhúsaloðir með samtals 25 raðhúsum með allt að 25-50 íbúðum á 1-2 hæðum, menningahús, 10 deilda leikskóla og verslun/þjónustu. Hugmyndir fyrir menningarhúsið varðandi notkun eru fjölnotarými fyrir jóga og/eða eldri borgara, listamiðja, vinnustofur, bændamarkaður, hjólafærni og fleira. Því má gera ráð fyrir streymi fólks um svæðið. Mynd 3 sýnir fyrirhugaða uppbyggingu á svæðinu. Gert er ráð fyrir bættri þjónustu á svæðinu, sem getur aukið möguleika á vistvænum ferðamátum með styttri ferðum í þjónustu.



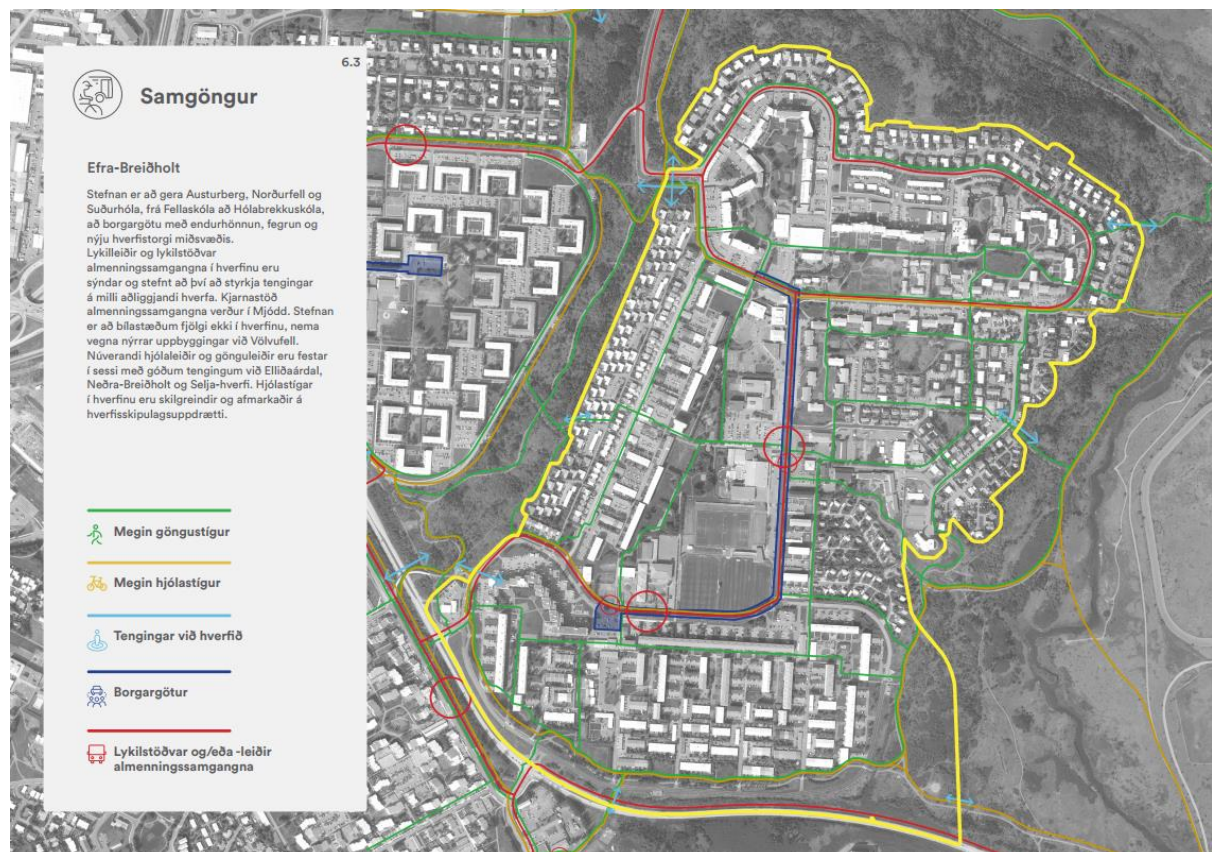
Mynd 3: Uppbygging á svæðinu. Þjónusta og starfsemi. Mynd úr HverfisSKIPULAGI Breiðholts.

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

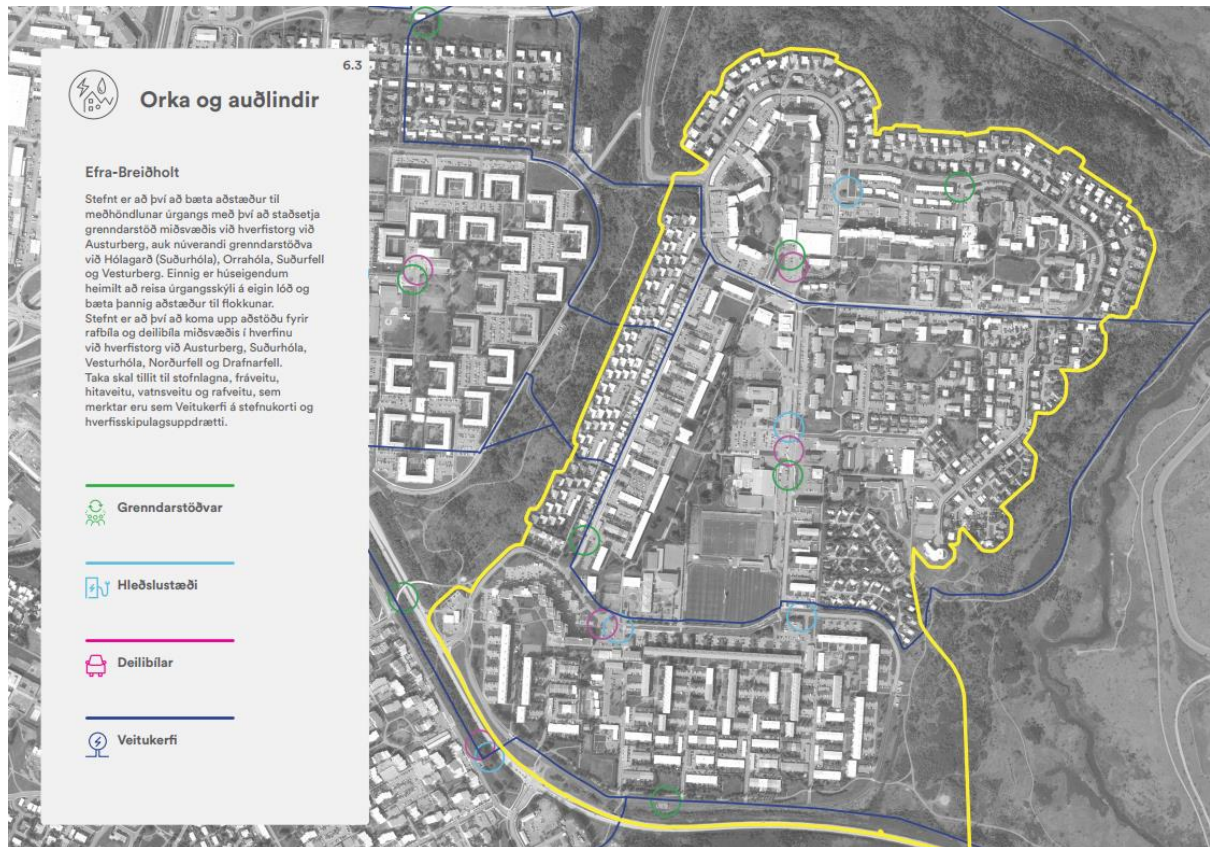
Núverandi umferð

Helsti umferðarstraumur inn í hverfið er áætlað að komi frá gatnamótum Breiðholtsbrautar og Suðurfells og þaðan aðkoma frá Völvufelli og/eða Yrsufelli. Sólarhringsumferð er 3.860 bílar við gatnamótin (Reykjavíkurborg, 2020). Fellaskóli er nálægt uppbyggingarsvæðinu en aðkoma að honum er hinum megin frá. Gera má ráð fyrir að bílaumferð muni aukast um svæðið. Áætla má að umferð verði mikil á morgnana og síðdegis á virkum dögum við leikskólann, sérstaklega á vetrartíma, þar sem áætlað er að verði 200 börn. Auk leikskólans mun akandi umferð líklega aukast með tilkomu menningarhússins þar sem áætlað byggingarmagn er 2.250 m². En þétting byggðar í kringum svæðið er nokkuð mikil og því tilvalið að nýta virka samgöngumáta. Góðir stígar eru í kring og lítill hæðarmunur að næstu stoppistöð sem getur aukið notkun á vistvænum samgöngum með því að samþætta ýmsa samgöngumáta.

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



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



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

Umferðasköpun

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir 16.550 m² viðbótar byggingarmagni, 1.850 m² leikskóla og 14.700 m² í íbúðabyggingar. Til að áætla ferðamyndun á svæðinu er notast við ferðamyndunarjöfnu frá VSÓ (VSÓ, 2006) en hún gefur bílferðir sem myndast í reitnum:

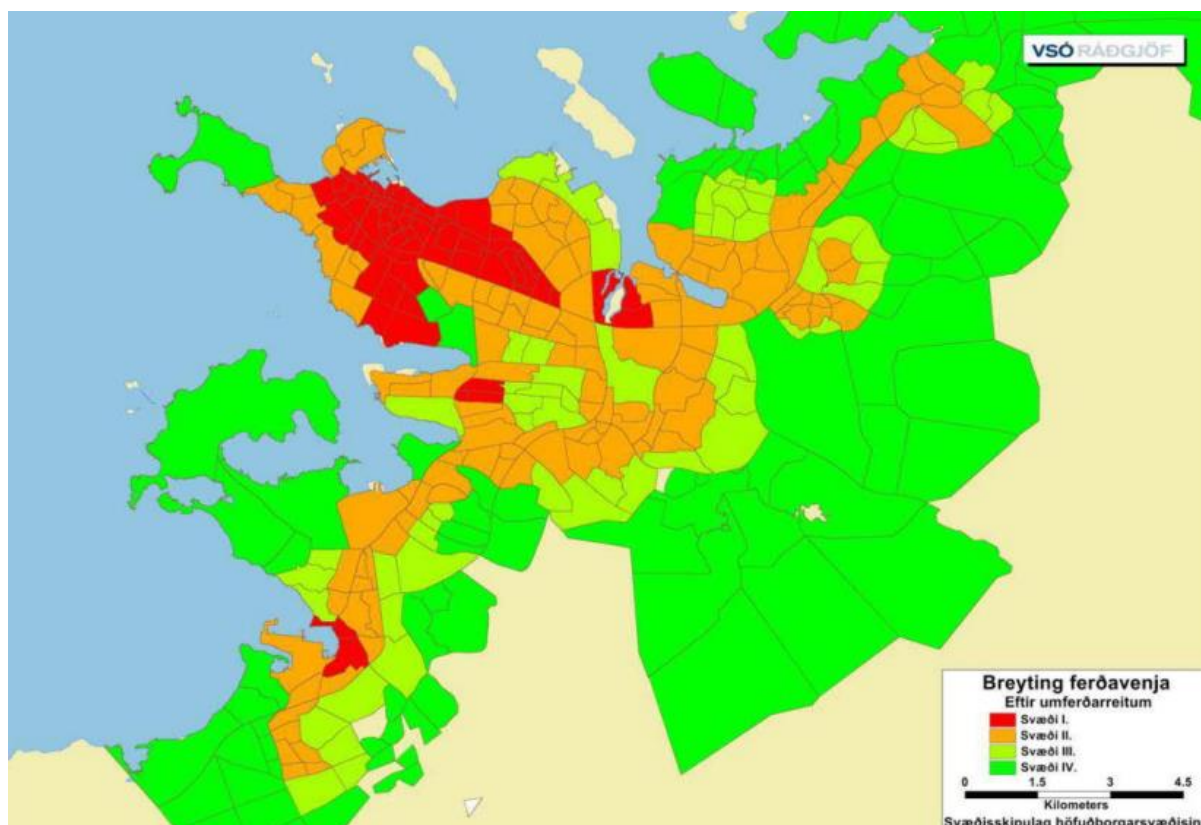
$$Jafna 1 \text{ ferðir} = 1,85 \cdot \text{íbúar} + 0,14 \cdot \text{m}^2 \text{ verslun og skrifstofur} + 0,04 \cdot \text{m}^2 \text{ annað atvinnuhúsnæði.}$$

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

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

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

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



Mynd 6: Höfuðborgarsvæðinu skipt í fjögur svæði eftir möguleikum til breytinga á ferðavenjum. (SSH, o.fl., 2015).

Þar sem ferðamyndunarjafnan að ofan reiknar aðeins bílferðir en ekki aðra ferðamóta á svæðinu þá er notaður margfeldisstuðull 1,25 til að umreikna fjölda bíla yfir á einstaklinga (Mannvit, 2018). Árið 2019 var hlutfall bílferða 74%, hjóleiða 5%, gangandi 14% og almenningssamgöngur 5% (annað 2%) á höfuðborgarsvæðinu skv. ferðavenjukönnun. 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%.

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

	Íbúar	Verslun/þjónusta	Leikskóli	Samtals
Byggingarmagn*	420	2250 m ²	1850 m ²	
Fjöldi bílferða skv. ferðamyndunarjöfnu	777	315	74	1,166
Fjöldi bílferða með 15% fækkun	660	268	63	991
Óbreyttar ferðavenjur	Íbúar	Verslun/þjónusta	Leikskóli	Samtals
Einstaklingsferðir í bíl**	971	394	93	1,458
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	66	27	6	98
Gangandi (einstaklingar)	184	74	18	276
Hjól (einstaklingar)	66	27	6	98
Breyttar ferðavenjur	Íbúar	Verslun/þjónusta	Leikskóli	Samtals
Einstaklingsferðir í bíl**	826	335	79	1,239
Almenningssamgöngur (einstaklingar)	158	64	15	236
Gangandi og hjólandi (einstaklingar)	329	134	31	494

*Áætlaður fjöldi íbúa eru 420 manns. Miðað er við meðaltalið 2,5 íbúa per íbúð nema 1 íbúa per einstaklingsherbergi á stúdentagörðunum. Tekið með í útreikninga fjölda íbúa við Drafnarfell og Eddufell skv. gildandi skipulagi.

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

Núverandi umferð sýnir um 3.860 bíla á sólahring á Suðurfelli við gatnamótin við Breiðholtsbraut, í báðar áttir. Með nýju deiliskipulagi og breyttum ferðavenjum eru áætlaðar sólahringsferðir rúmlega 5.800 ökutæki/sólahring, sem er innan við afkastagetu gatna sem er um 10.000 ökutæki/sólahring per átt á götum með eina akrein í hvora átt.

Tafla 3: Ferðamyndun með breyttum ferðavenjum.

	Ein átt	Báðar áttir
Núverandi umferð	1930	3860
Umferð frá verslunar- og leikskóli	331	661
Umferð frá íbúðasvæði	660	1321
Samtals	2921	5842

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 lykilpróunarsvæðum er lögð áhersla á að bílastæði verði neðanjarðar, inni í byggingum eða með sem minnstri röskun á götumynd.

Til að áætla fjöldi bíla- og hjólastæða er stuðst við eftirfarandi töflu sem sýnir viðmiðunarkröfur stæða eftir stærð íbúða (fjölbýli/sérbyli og námsmannaíbúðir) og eftir svæði.

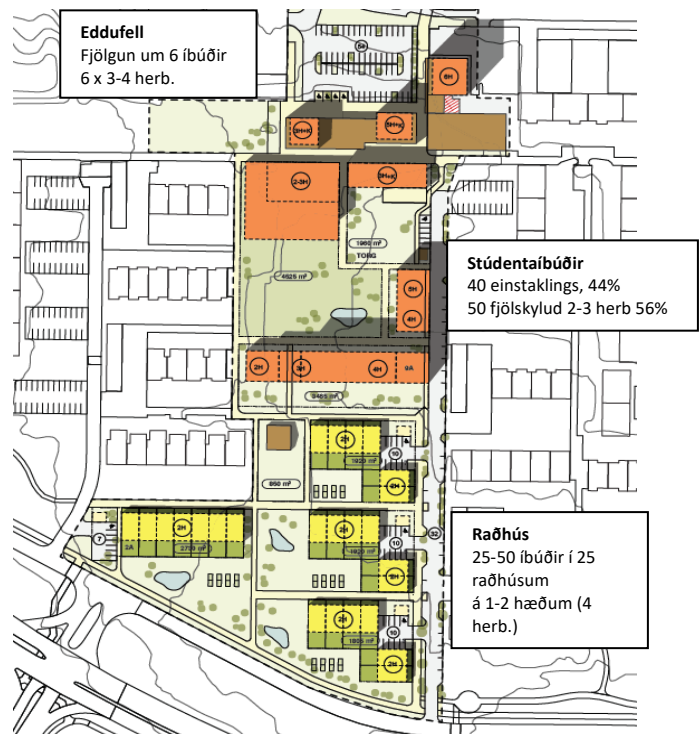
Tafla 4: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða. (Heimild: Bíla og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 1)

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (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. Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

Íbúðir

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir samtals 16.530 m² byggingarmagni sem samanstendur af:

- Fellagarðar: Verslun / þjónusta og íbúðir, menningarhús og leikskóli
 - Leikskóli 1.850 m² (200 börn)
 - Menningarhús 2.250 m²
 - Eddufell 2-4, fjölgun um 6 íbúðir (3-4 herbergja) til viðbótar við gildandi skipulag. Samtals 580 m².
- Stúdentagarðar
 - Samtals 90 íbúðir (40 einstaklings / 50 fjölskylduíbúðir (2-3 herbergja)). Samtals 6.600 m².
- Raðhús
 - 25 raðhús (4 herbergja). Samtals 5.750 m².



Tafla 2: Útreikningar á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir Völvufell skv. viðmiðunartöflu 1.

Tegund íbúða	Stærð m2	Fjöldi	Stærð m2	Hlutfall	Bílastæði/íbúð svæði 1		Bílastæði, fjöldi svæði 1		Hjólastæði/íbúð	
					Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark
Völvufell										
3 herb. íbúð	75	14	1,050	13%	0.75	1	11	14	2	28
4 herb. íbúð	93	14	1,302	16%	0.75	1	11	14	2	28
4. herb íbúð (raðhús)	115	50	5,750	71%	0.75	1	38	50	2	100
Samtals		78	8,102	100%			60	78		156
Námsmannaíbúðir										
Einstaklingarherbergi	73	40	2,933	44%	0.1	0.1	4	4	1	40
2-3 herb.	73	50	3,667	56%	0.2	0.2	10	10	2	100
Samtals		90	6,600	100%			14	14		140
					Stæði á íbúð		Viðmið		Hámark	
					Samtals		81		99	
					Gestastæði					
					0.1					
					Samtals					
					7					

*Miðast er við hámarksfjölda bílastæða fyrir námsmannaíbúðir sökum staðsetningar innan Reykjavíkur.

** Námundað er upp fyrir gestastæði.

- Stúdentagarðar: Þar sem deiliskipulagið er á svæði 1 ættu að vera 0 bílastæði og 0 gestastæði fyrir stúdentabúðir skv. viðmiðunargildi í töflu 1, en 14 bílastæði skv. hámarksgildi.
- Á raðhúsaloðunum verður heimilt að byggja 2 íbúðir í stað raðhúss. Þannig á hverjum reit gætu verið byggð 6 raðhús (4 herb.) eða 12 íbúðir (4 herb.) eða eitthvað þar á milli. Miða skal við viðmiðunargildi fyrir 12 íbúðir á reit (14 íbúðir á vestasta reitnum) til að uppfylla kröfur ef sú leið verður fyrir valinu að byggja 2 íbúðir í stað raðhúss. Það eru því $3 \times 9 + 11 = 38$ bílastæði auk 1 gestastæðis á lóð, samtals 42 stæði á lóðunum fjórum.
- Fjölgun íbúða í Eddufelli 2-4 eru 12 talsins og við Drafnarfelli 2-18 (frá gildandi skipulagi vegna aukinnar heimildar) 16 íbúðir, sem gerir viðmiðið 22 bílastæði auk 3 gestastæði, samtals 25 bílastæði.

Miðað við hámarksstæði fyrir námsmannaíbúðir og raðhús en viðmið að öðru leyti, er heildarfjöldi stæða fyrir íbúðahúsnæði 81, gestastæði meðtalin. Notast er við þann fjölda í útreikningum hér eftir. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir, eftir því sem við á.

Byggðar hafa verið 24 íbúðir við Eddufell 8 og skv. gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 1 bílastæði per íbúð eða 24 talsins. Við Eddufell 8 eru 30 stæði ásamt 2 fyrir hreyfihamlaða. Samtals þarf því 49 bílastæði við Eddufell 2-8 (24 fyrir núverandi íbúa, 9 fyrir fyrirhugaðar íbúðir við Eddufell 2-6 og 3 fyrir gesti). Fyrir Drafnarfell 2-18 er viðmiðið 12 bílastæði og er gert ráð fyrir að íbúar Eddufells 2-8 samnýti umfram bílastæðin á þeirri lóð.

Samtals þurfa því að vera 51 bílastæði við Drafnarfell og Eddufell fyrir íbúa og gesti. **Fjöldi hjólastæða skal vera 296 að lágmarki.** Af þessum 296 hjólastæðum þurfa 90% að vera í læstri geymslu (266 hjólastæði) og 10% staðsett í grennd við innganga sem skammtíma stæði fyrir gesti (30 hjólastæði). Ráðlagt er að hámarks fjarlægð í skammtímahjólastæðin séu 100 m.

Atvinnustarfsemi, skólar og önnur landnotkun

Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun er sýnd í töflu 3. Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Völvufell er gert ráð fyrir 1.850 m² leikskóla og 2.250 m² menningarhúsi. Fjöldi stæða má sjá í töflu 4.

Tafla 3: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun. (Heimild: Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 2)

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

Tafla 4: Útreikningar á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi fyrir Völvufell.

Tegund íbúða	Stærð m ²	Bílastæði svæði 1		Bílastæði svæði 1		Stærð m ² / herb.	Bílastæði svæði 1		Hjólastæði	Hjólastæði *	Hjólastæði	Hjólastæði
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark		Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark	stærð	Lágmark
Vörðufell												
Verslun	Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200 m ²	1 á 100 m ²	0.005	0.010	1,894	9	19	2-3 á 100 m ²	0.025	1,894	47
Leikskólar	Starfsmenn + sleppistæði					1,850	30	45	0,4 á starfsmann 20 stæði per 100 nemendur	0.4	60	24
Leikhús/kvikmyndahús	Samgöngumat					2,250	23	29	10 - 20 á 100 m ²	0.15	2,250	338
Samtals							62	74				449

* Gert er ráð fyrir að verslun/þjónusta við Drafnarfell 2-18 og Eddufell 2-8 eru undir 500 m².

- Hér er gerð sú ágiskun að á 200 barna, 10 deilda leikskóla verði um 60 starfsmenn (5 starfsmenn per deild auk 10 annarra). Fyrir leikskólann er metið að það þurfi 0,5 stæði per starfsmann sem viðmið og 0,75 stæði sem hámark.
- Fyrir menningarhús er áætlað að þurfi 23 bílastæði (1 bílastæði á 75 til 100 m²).

- Núverandi fjöldi bílastæða við Drafnarfell 2-18 og Eddufell 2-6 eru 38 talsins sem er fyrir þjónustu og verslanir. Heildarstærð húsnæða við Drafnarfell 2-18 er 1.229 m² en við Eddufell 2-6 samtals 665 m². Samkvæmt núverandi reglum um fjölda bílastæða yrði viðmiðið 9 stæði og hámark 19 stæði sem þyrfti fyrir verslanirnar.

Viðmiðunartala fyrir fjölda bílastæða fyrir atvinnustarfsemi við Völvufell er því 53 og 9 við Drafnarfell 2 -18, samtals 62. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 3.1 til 3.4 hér á eftir, eftir því sem við á.

Við Drafnarfell 2-18 og Eddufell 2-8 þarf 60 bílastæði (51 fyrir íbúa/gesti og 9 fyrir atvinnustarfsemi) án lækkunar í köflunum að neðan. Núverandi fjöldi stæða er 70 talsins, stæði fyrir hreyfihamlaða meðtalin og því 10 stæði umfram viðmið.

Fyrir atvinnustarfsemina þarf um það bil 449 hjólastæði. Samkvæmt dönskum leiðbeiningum (d. Cykelparkeringshåndbog) varðandi hjólastæði þá er áætlað 0,4 hjólastæði per starfsmann á leikskóla ásamt aukastæðum fyrir foreldra sem koma hjólandi með börn sín í vagni eða barnastól og þurfi því að geta lagt hjólum sínum í stæði. Áætlað mat er því að það þurfi um 0,4 hjólastæði per starfsmann og 20 stæði per 100 nemendur. Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (91 hjólastæði) og að 80% stæða (358 hjólastæði) séu staðsett sem næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

3.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða

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

Tafla 5: Útreikningar á mögulegri samnýtingu bílastæða við Völvufell.

Tegund húsnæðis	Fjöldi stæða	Svæði 1 - viðmið				
		Virkir dagar			Laugardagur	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	36	18	22	36	22	36
Íbúðir-Gestastæði	3	0	2	2	3	2
Verslanir*	9	3	7	0	9	0
Bíó / Menningarstarfsemi	23	3	7	20	14	23
Skólar	30	30	30	0	0	0
Samtals	101	55	68	59	48	61

Þörf fyrir fjölda bílastæða reiknaðist sem 101 samtals (bílastæði fyrir íbúðir (raðhúsin ómeðtalin), gesti og atvinnustarfsemi) í töflum 2 og 4 hér á undan, en **með samnýtingu stæða er hægt að fækka bílastæðum í 68** sem samsvarar um 33% sparnaði. Í töflunni sést að mesta notkun verður síðdegis á virkum dögum og er það því ráðandi um fjöldann. **Heildarfjöldi stæða (með stæðunum fyrir raðhúsin) verður því 109.**

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. Völvufell er á svæði 1 og þar verða 90 námsmannaíbúðir og 50 íbúðir á raðhúsaloðum, auk þeirra íbúða sem eru við Drafnarfell og Eddufell (28 íbúðir). 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 Völvufell skal því vera amk. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu, en mælt er með að setja a.m.k. tvö deilibílastæð þar sem um er að ræða námsmannaíbúðir og þá er hægt að fækka bílastæðum um $(2 \times 4) = 8$ stæði en deilibílastæðin tvö koma til viðbótar. Uppbyggingaraðili þarf hins vegar að gera samning við deilibílaþjónsútu ef þau stæði skyldu verða fjarlægð og engin kæmu í staðinn nálægt.

Með þessu móti dregur úr bílastæðaþörf fyrir íbúðarhúsnæði (raðhús meðtalin), úr 80 stæðum í 74 stæði. Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi lækkar um 6 og heildarfjöldi bílastæða fer því úr 109 í **103**.

3.3 Innleiðing samgöngustefnu

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

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

Hvatt er til þess að gerðir verði samgöngusamningar við starfsmenn þar sem stutt er í tíðar almenningssamgöngur í grenndinni og góðar hjóltreifatengingar eru á svæðinu. Þrjár biðstöðvar eru í innan við 400 m göngufjarlægð. Nú þegar býðst starfsmönnum Reykjavíkurborgar að vera á samgöngusamning og mun það þá eiga við um hinn nýja leikskóla. Gert er ráð fyrir í útreikningum að 90% hjólastæða (20% fyrir atvinnustarfsemi) séu í læstri hjólageymslu, þar sem aðgengi verði að pumpu og verkfærum. Bent er á að skoða þann möguleika að staðsetja rafhjól í hjólageymslu fyrir íbúa sem og starfsmenn til útleigu. Einnig að komið verði upp aðstöðu til hleðslu rafhjóna í hjólageymslu. Þessir þættir geta stuðlað að aukinni notkun á vistvænum samgöngumátum og fækkun bílastæða.

Með innleiðingu á samgöngustefnu fækkar bílastæðum við atvinnuhúsnæði um 10% sem lækkar fjölda bílastæða í **99 stæði**.

3.4 Nálægð við almenningssamgöngur

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

3.5 Bíla- og hjólastæðamat - Samantekt

Bílastæði

Grunntala – íbúðir og gestir:	81
Grunntala– atvinnustarfsemi:	62
Samtals grunntölur:	143
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	109
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	103
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	99
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningssamgöngur:	99

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum verði 99, þar af 2 stæði fyrir deilibíla.

Til viðbótar við það skal uppfylla kröfur Byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða, þ.e. 4 við stúdentaíbúðir, 3 við leikskólann, 2 við menningarhús, 1 við hverja raðhúsalóð (4 samtals).

Í heild verða því á svæðinu 97 venjuleg bílastæði, 13 stæði fyrir hreyfihamlaða og 2 deilibílastæði. Samtals verða því 112 bílastæði.

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 296, þar af 266 í læstri geymslu.
Fjöldi hjólastæða skv. töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi:	Lágmark 449, þar af 91 í læstri geymslu.

Fjöldi hjólastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 745, þar af 357 í læstri geymslu.

4. Heimildaskrá

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.

VÖLVUFELL - UMFERÐARHÁVAÐI

UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ
REYKJAVÍKURBORGAR

SKJALANÚMER: 1280213-000-HRP-0001						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 2.0						
2.0	30.04.2021	Útgefið	GBJ	KG	GBJ	--
1.0	15.03.2021	Útgefið	GBJ	KG	GBJ	-
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	ÚTGÁFUSTAÐA	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
2. Skipulagssvæðið	2
3. Forsendur	3
4. Umferð	4
5. Niðurstöður hljóðstigsútreikninga.....	5
5.1 Raðhúsabyggð	5
5.2 Önnur hús á svæðinu.....	6
5.3 Útisvæði.....	6
5.4 Mótvægisaðgerðir	7
5.5 Hljóðstig innanhúss	8
6. Samantekt	8
Viðauki A - Umferðarhávaðakort	A-1

1. Inngangur

Hér verður greint frá umferðarhávaða á skipulagssvæði við Völvufell í Reykjavík.

Til grundvallar er tillaga KRADS arkitekta að breytingu á deiliskipulagi svæðisins, sjá mynd 1.

Svæðið sem um ræðir afmarkast af Drafnarfelli, Norðurfelli og Eddufelli til norðurs, Völvufelli til austurs, Breiðholtsbraut til suðurs og við lóðarmörk að raðhúsum við Yrsufell til vesturs.

Gert er ráð fyrir mismunandi íbúðagerðum á svæðinu sem fléttast inn í fyrirbyggjandi byggð. Syðst á deiliskipulagssvæðinu er gert ráð fyrir raðhúsabyggð í framhaldi af núverandi raðhúsabyggð. Nýja raðhúsabyggðin er með sameiginlegri bílageymslu og garðsvæði bæði til suðurs og norðurs.

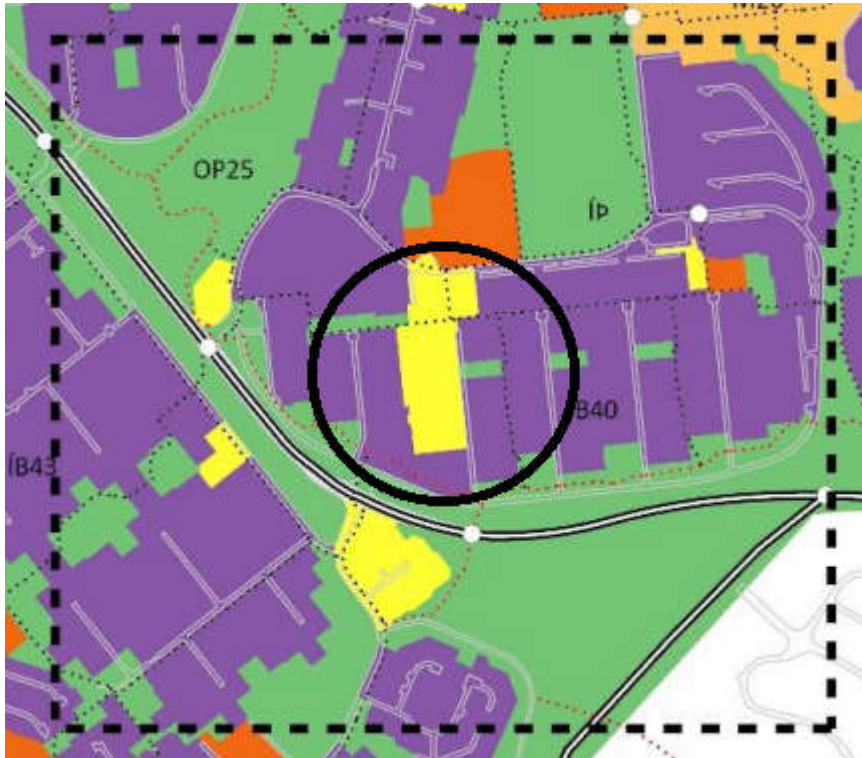
Þegar dregur nær miðju svæðinu tekur við byggð stúdentagarða með einstaklings- og fjölskyldu- og deiliíbúðafyrirkomulagi. Nyrst á deiliskipulagssvæðinu er svo nýr sameinaður leikskóli og heimildir til að stækka og breyta Völvufelli 13-21 í hverfsmiðstöð með listamannaíbúðir á efri hæðum.



Mynd 1: Afstöðumynd skipulagsreitsins. Myndinni hefur verið snúið 90° (Teikning arkitekta, KRADS, 2021)

2. Skipulagssvæðið

Samhliða deiliskipulagsbreytingunni verður gerð breyting á aðalskipulagi þar sem mörkum landnotkunarfláka er breytt. Verslunar og þjónustusvæði er stækkað og íbúðasvæði sömuleiðis þar sem fyrirhuguð er raðhúsabyggð. Aðalskipulagsbreytingin verður auglýst samhliða deiliskipulagsbreytingunni.



Mynd 2: Aðalskipulag svæðisins eftir breytingu. Reitir á svæðinu eru skilgreindir sem verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og opin svæði.

Aðalskipulagsbreytingin skilgreinir deiliskipulagsreitinn sem verslunar og þjónustureit og reit fyrir íbúðabyggð: „VP Eddufell-Völvufell. Landnotkun er verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrífaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæði lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.*“

Einnig gert ráð fyrir stækkun íbúðarbyggðar (um 1 ha) næst Suðurfelli, þar sem áformað er að heimila raðhús.

3. Forsendur

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis, sjá töflu 1.

Tafla 1: Mörk fyrir leyfilegan hávaða, í dB(A), vegna umferðar, skilgreind í reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Tegund húsnæðis	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}	
	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	55*	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði		
Frístundabyggð	45	
Leik- og grunnskólar	55*	30
Kennslurými framhaldsskóla		35
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		40

*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Í 4. grein reglugerðarinnar segir auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „*Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq} . Á kyrrlátu svæði skal hljóðstig í þéttbýli ekki fara yfir L_{den} 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir L_{den} 40 dB(A)*“.

Þá segir í 5. grein: „*Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.*“

Í staðlinum eru ákvæði um hljóðstig utanhúss vegna umferðarhávaða við íbúðarhús, sjá töflu 2. Þar segir að hljóðstig „á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð“ megi ekki fara yfir 50 dB(A).

Sé farið eftir staðlinum má hljóðstig utan við glugga íbúðar því vera meira en almennt er krafist sé það tryggt að viðkomandi íbúð eigi einnig glugga sem snúi að hljóðlátara svæði.

Alltaf gildir sú krafa einnig að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur staðalsins. Þar með má gera ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða þar sem hávaðinn er mestur þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

Tafla 2: Hámarksgildi fyrir hljóðstig fyrir íbúðarhúsnæði vegna umferðar ökutækja skv. ÍST 45.

Gerð notendasvæðis	Hámarksgildi hljóðstigs
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24}$ 30 dB $L_{p,Amax}$ 45 dB
Á útisvæðum* og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð	$L_{p,Aeq,24}$ 50 dB

*Útisvæði: Svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

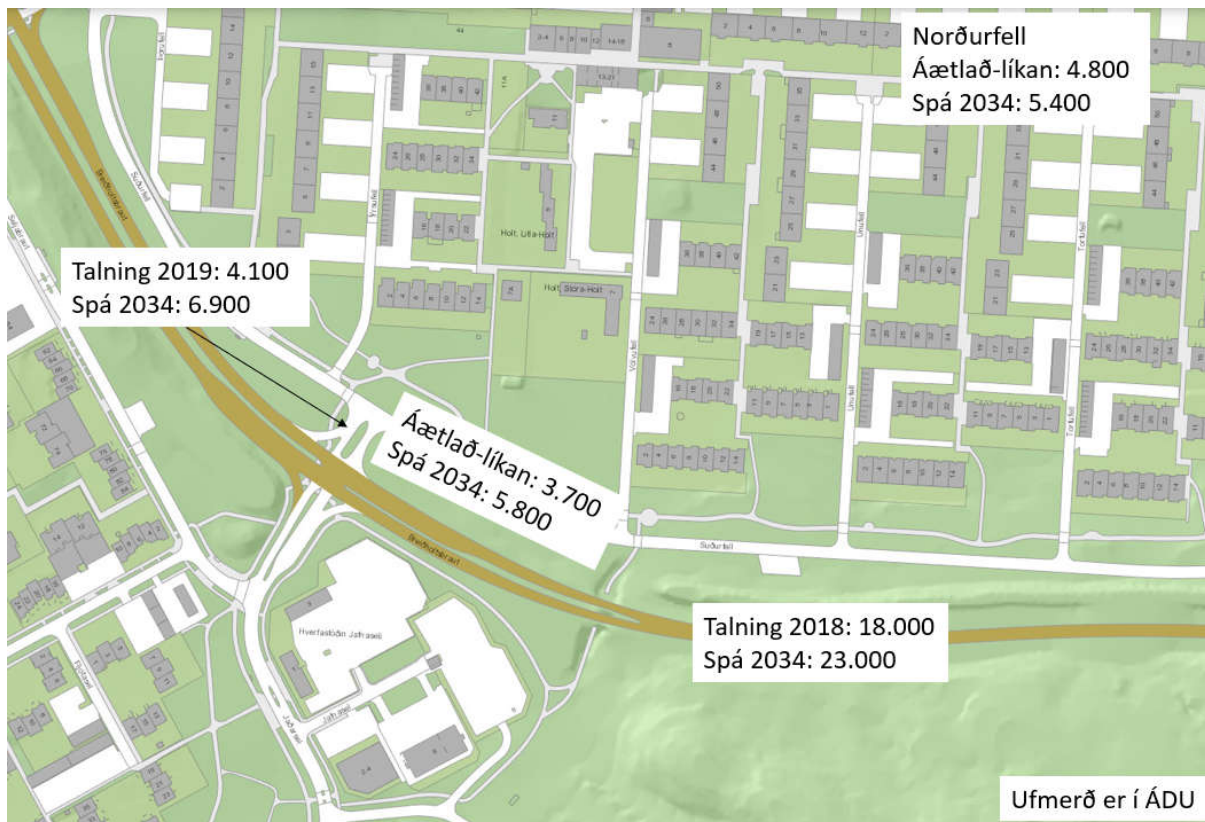
4. Umferð

Umferð um svæðið var áætluð fyrir hljóðstigsútreikninga.

Áætlunin byggir á samgöngumati fyrir Völvufell og spá nýs samgöngulíkans fyrir 3. áfanga samgöngusáttmála höfuðborgarsvæðisins sem áætlað er að ljúka árið 2034. Gert er ráð fyrir fullbygðu hverfi.

Áætlaða umferð á hverjum stað (ÁDU) má sjá á mynd 3. Þar sem framtíðarspá gerir ráð fyrir nokkurri umferðaraukningu á svæðinu er hún notuð til hljóðstigsútreikninga.

Reiknað er með skiltuðum hámarkshraða við allar götur. Reiknað var með 5% umferð þungra ökutækja um Breiðholtsbraut og vestast á Suðurfelli, 10% á hluta Norðurfells en 2% annars staðar.



Mynd 3: Áætluð umferð um hverfið sem notuð var til hljóðstigsútreikninga.

5. Niðurstöður hljóðstigsútreikninga

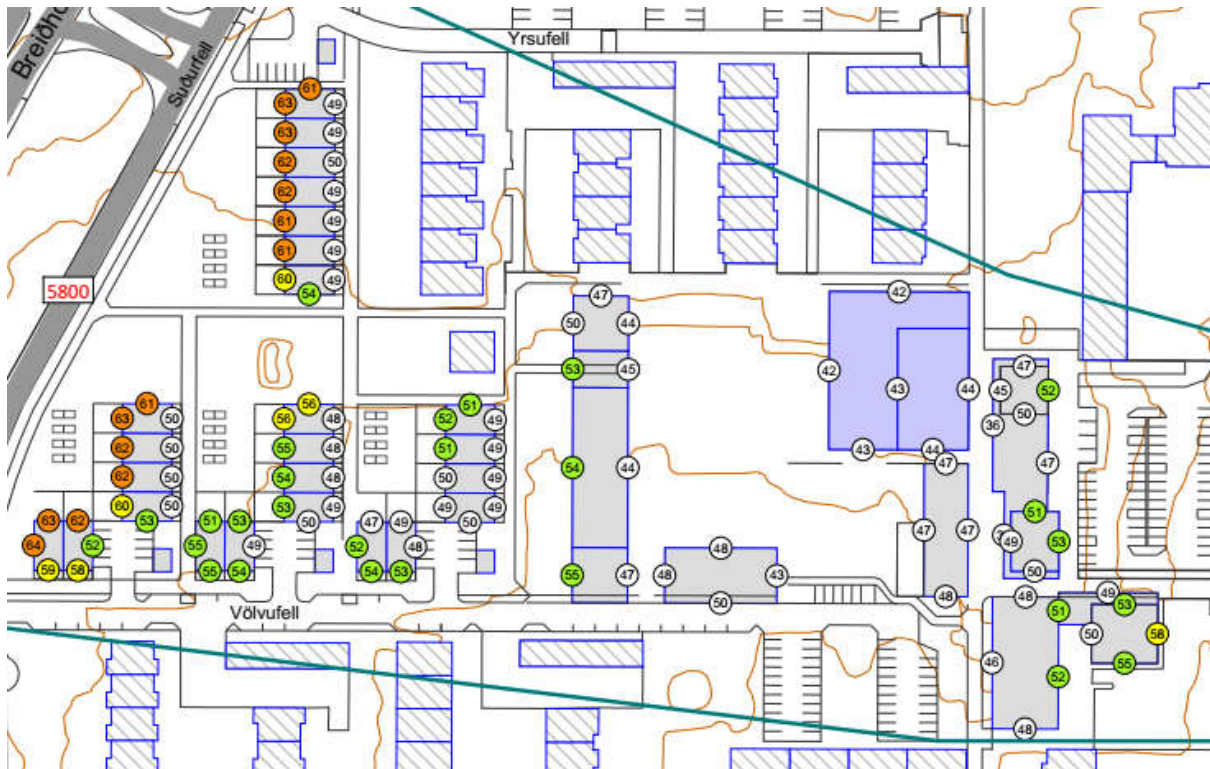
Umferðarhávaði í hverfinu var reiknaður út frá gefnum umferðarforsendum í forritinu SoundPlan.

Með í viðauka eru 4 kort sem sýna hljóðstig frá umferð á svæðinu miðað við tvö mismunandi tilvik.

- **Kort 1:** Sýnir hljóðstig í 2 m hæð á öllu svæðinu m.v. áætlaða umferð 2034 og engar mótvægisáðgerðir.
- **Kort 2:** Sýnir útreiknað hljóðstig utan við hverja húshlið án endurvarps (frísviðsgildi) fyrir þá hæð þar sem það reiknast hæst, m.v. sömu forsendur og á korti 1.
- **Kort 3:** Sýnir hljóðstig í 2 m hæð á öllu svæðinu m.v. áætlaða umferð 2034 þar sem 3 m háum mönnum hefur verið komið fyrir milli Suðurfells og Breiðholtsbrautar.
- **Kort 4:** Sýnir útreiknað hljóðstig utan við hverja húshlið án endurvarps (frísviðsgildi) fyrir þá hæð þar sem það reiknast hæst, m.v. sömu forsendur og á korti 3.

5.1 Raðhúsabyggð

Á mynd 4 má sjá útreiknað hljóðstig (frísviðsgildi) utan við húshliðar á skipulagsreitnum.



Mynd 4: Hljóðstig utan við húshliðar m.v. áætlaða umferð 2034 og engar mótvægisáðgerðir (vestur er upp).

Sjá má að hljóðstig er töluvert hátt utan við suðurhliðar þeirra húsa sem standa næst Suðurfelli. Hljóðstig utan við hús sem standa innar á svæðinu er hins vegar mun lægra og vel innan marka reglugerðar.

Tvö syðstu raðhúsin eru verst útsett gagnvart hávaða. Hljóðstig utan við þau bæði er yfir mörkum reglugerðar, allt að 64 dB(A) við hús nær Suðurfelli og Breiðholtsbraut, og hvorugt þeirra á hlið sem uppfyllir skilyrði sem hljóðlát hlið. Þyrfti því frekari byggingatæknilegar aðgerðir til þess að ná þessu fram, s.s. svalalokanir eða aðra sambærilega skermun á hávaða, við þessi tvö hús.

Önnur hús þar sem hljóðstig reiknast yfir skilgreindum mörkum eiga hins vegar hljóðláta hlið til norðurs og uppfylla þar með kröfur staðalsins ÍST 45. Í flestum tilvikum er hljóðstig við hléhliðarnar þó alveg við skilgreind mörk fyrir slíkar hliðar 50 dB(A).

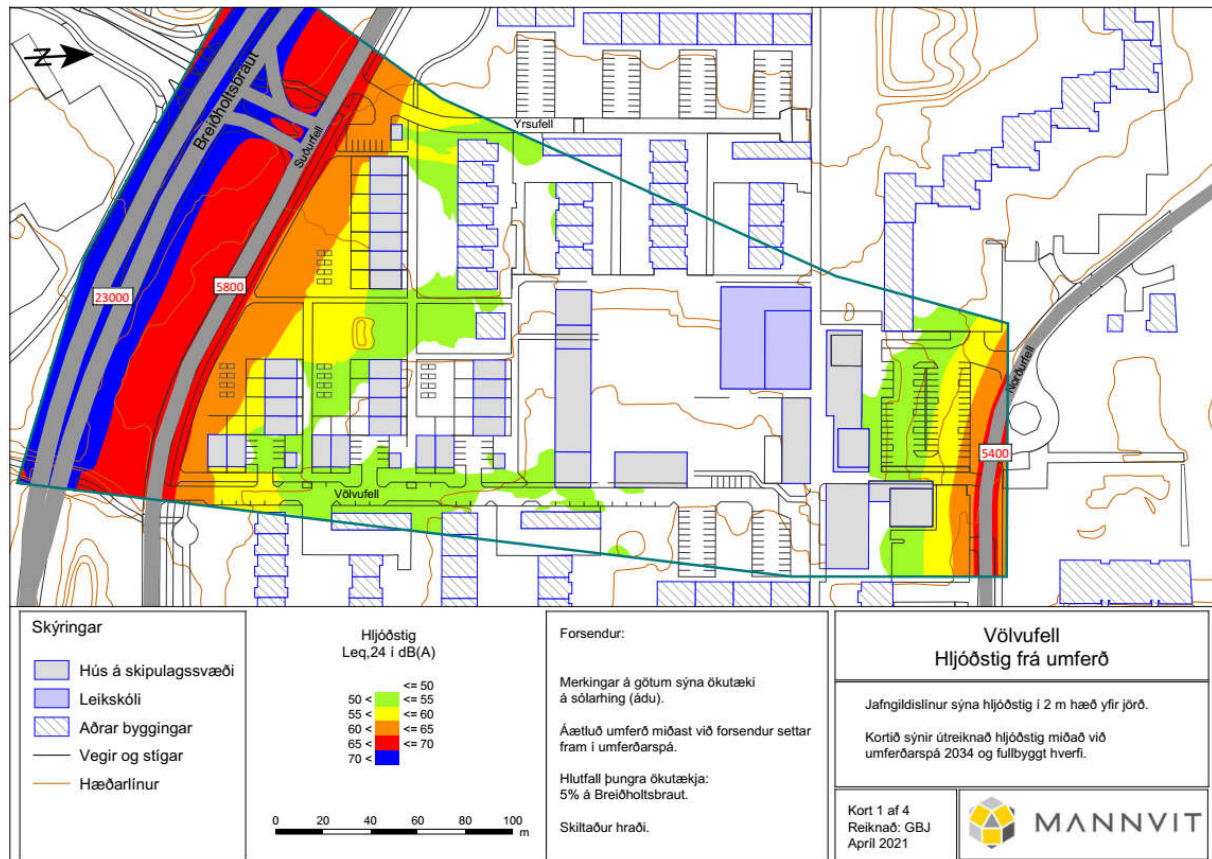
5.2 Önnur hús á svæðinu

Hljóðstig utan við önnur hús á svæðinu reiknast mun lægra. Fyrirhugaðar íbúðir nyrst á svæðinu eru á verslunar- og þjónustusvæði þar sem mörk fyrir hljóðstig eru 65 dB(A) en hæst reiknast það 58 dB(A) við hlið sem snýr að Norðurfelli.

Hljóðstig við önnur hús er lægra og innan skilgreindra marka. Utan við námsmannaíbúðir reiknast hljóðstig sem dæmi hæst 55 dB(A) og við fyrirhugað leikskólahúsnæði reiknast það alstaðar undir 50 dB(A).

5.3 Útisvæði

Mynd 5 sýnir útreiknað hljóðstig í 2 m hæð á öllu svæðinu. Eins og sjá má er reiknað hljóðstig undir 50 dB(A) á stórum hluta svæðisins, eins og skilgreint er fyrir kyrrlát svæði í þéttbýli. Hljóðstig á opnum svæðum næst Suðurfelli er hins vegar nokkuð hærri.



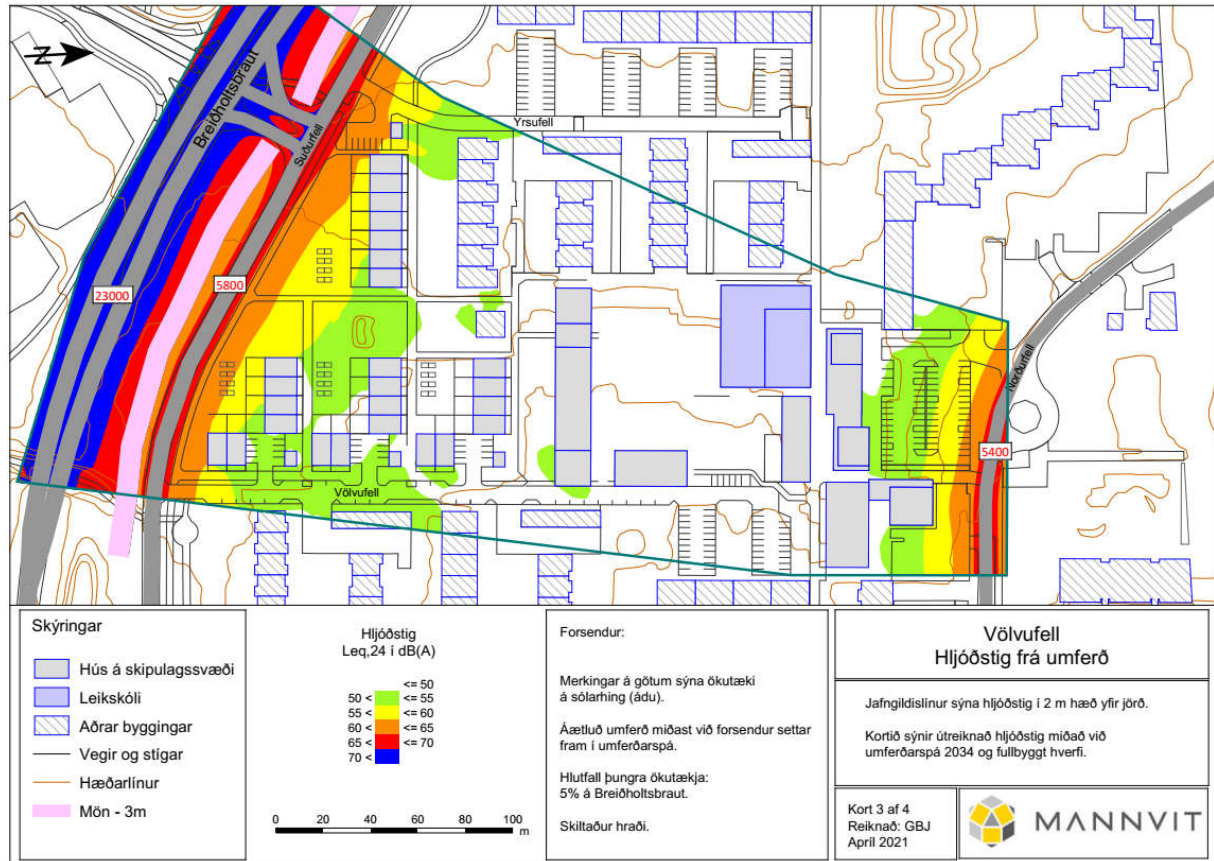
Mynd 5: Útreiknað hljóðstig frá umferð í 2 m hæð.

Hljóðstig á dvalarsvæðum sunnan syðstu raðhúsanna er einnig töluvert hátt og um 60 dB(A) þar sem það reiknast hæst.

Ráðlegt er að reyna að draga úr hávaða á þessum svæðum með einhverskonar mótvægisáðgerðum s.s. með mönum eða veggjum.

5.4 Mót vægis aðgerðir

HverfisSKIPULAG gerir ráð fyrir hljóðmön á grænni eyju á milli Breiðholtsbrautar og Suðurfells. Athuguð voru áhrif þess að koma fyrir 3 m háum mönum á milli Breiðholtsbrautar og Suðurfells. Niðurstöður má sjá á myndum 6 og 7 og á kortum 3 og 4 í viðauka.



Mynd 6: Útreiknað hljóðstig frá umferð í 2 m hæð með mönum á milli Breiðholtsbrautar og Suðurfells.

Eins og sjá má á mynd 6 skerma manirnar ágætlega hávaða frá Breiðholtsbraut og lækka hljóðstig nokkuð á öllu svæðinu. Umferð um Suðurfell veldur því þó að þetta verður ekki til þess að hljóðstig á að öllum útisvæðum séu innan marka.

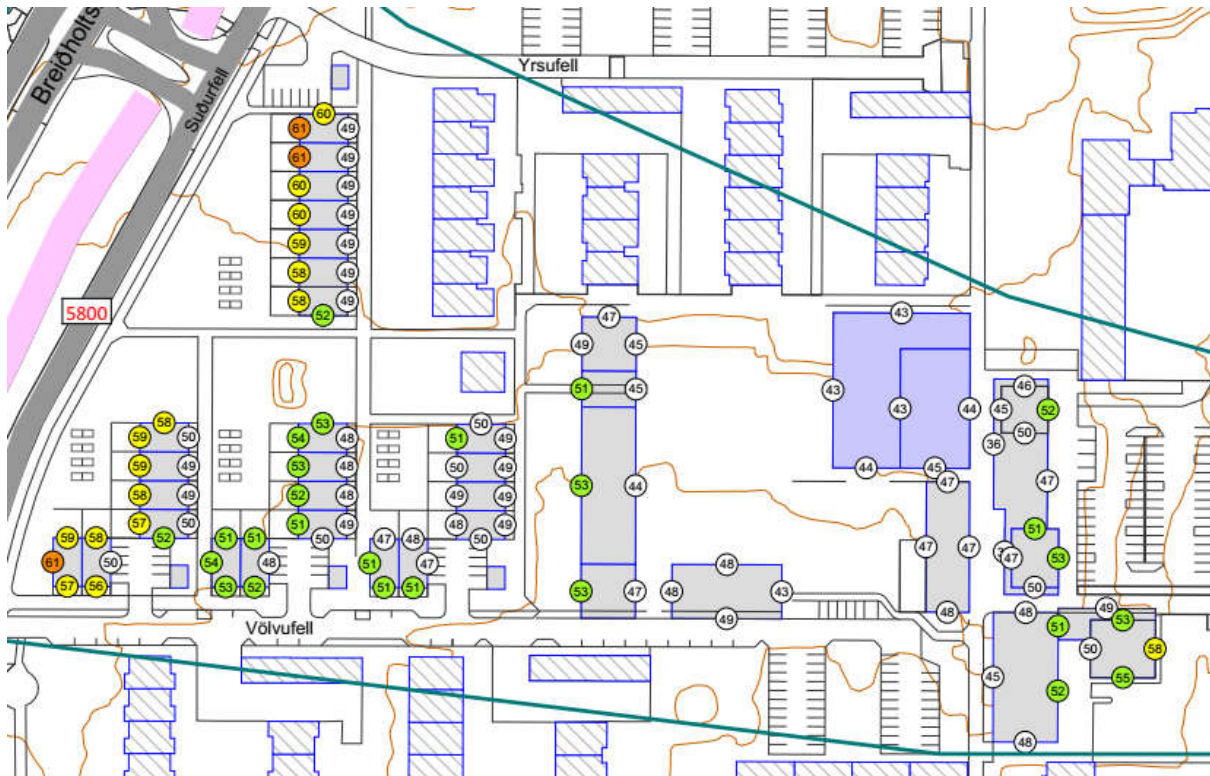
Þó manirnar verði ekki til þess að ná hljóðstigi alstaðar innan marka létta þær umtalsvert á álagi vegna hávaða utan við syðstu raðhúsin á svæðinu. Þetta má sjá betur á mynd 7.

Af tveimur syðstu raðhúsunum þá er hið nyrðra nú með húshlið sem uppfyllir kröfur um hljóðláta hlið og þyrfti því ekki frekari aðgerðir.

Syðsta raðhúsið er eftir sem áður samt enn án hléhliðar og þyrfti því enn að ná henni fram með byggingartæknilegum lausnum.

Með mönum reiknast hljóðstig utan við húshliðar hæst 61 dB(A), frekar en 64 dB(A) áður, og er hljóðstig utan við flestar húshliðar innan við 60 dB(A). Myndu manirnar því bæði minnka mögulegt ónæði vegna hávaða og auðvelda og tryggja betur að kröfur um hljóðstig innanhúss séu uppfylltar.

Eigi útisvæði syðst á skipulagssvæðinu að uppfylla kröfur fyrir kyrrlát svæði eða dvalarsvæði á lóð þyrfti frekari aðgerðir norðan Suðurfells eða í kringum viðkomandi svæði. Þetta mætti skoða frekar.



Mynd 7: Hljóðstig utan við húshliðar m.v. áætlaða umferð 2034 og 3 m manir (vestur er upp).

5.5 Hljóðstig innanhúss

Í öllum tilvikum, þ.e. öllum íbúðum á svæðinu og óháð skilgreiningum aðalskipulags, skal tryggja að hljóðstig innan íbúða vegna umferðar sé innan skilgreindra marka $L_{Aeq} = 30$ dB.

þarf þá að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utanhúss við ákvörðun hljóðeinangrunar glugga, úthliða og loftrása þannig að jafngildishljóðstig innanhúss sé innan við 30 dB(A), eins og krafist er. Huga þarf sérstaklega vel að þessu þar sem hljóðstig utan við íbúðir er um eða yfir 60 dB(A).

6. Samantekt

Hljóðstig reiknast yfir viðmiðunarmörkum við suðurhliðar raðhúsa syðst á skipulagssvæðinu. Með fyrirhuguðum mönnum hafa öll húsin, utan eins, hljóðláta hlið þannig að kröfur staðals ÍST 45 eru uppfylltar.

Syðsta raðhúsið á svæðinu hefur ekki slíka hljóðláta hlið og þarf þar að ná því fram með byggingatæknilegum lausnum s.s. svalalokunum.

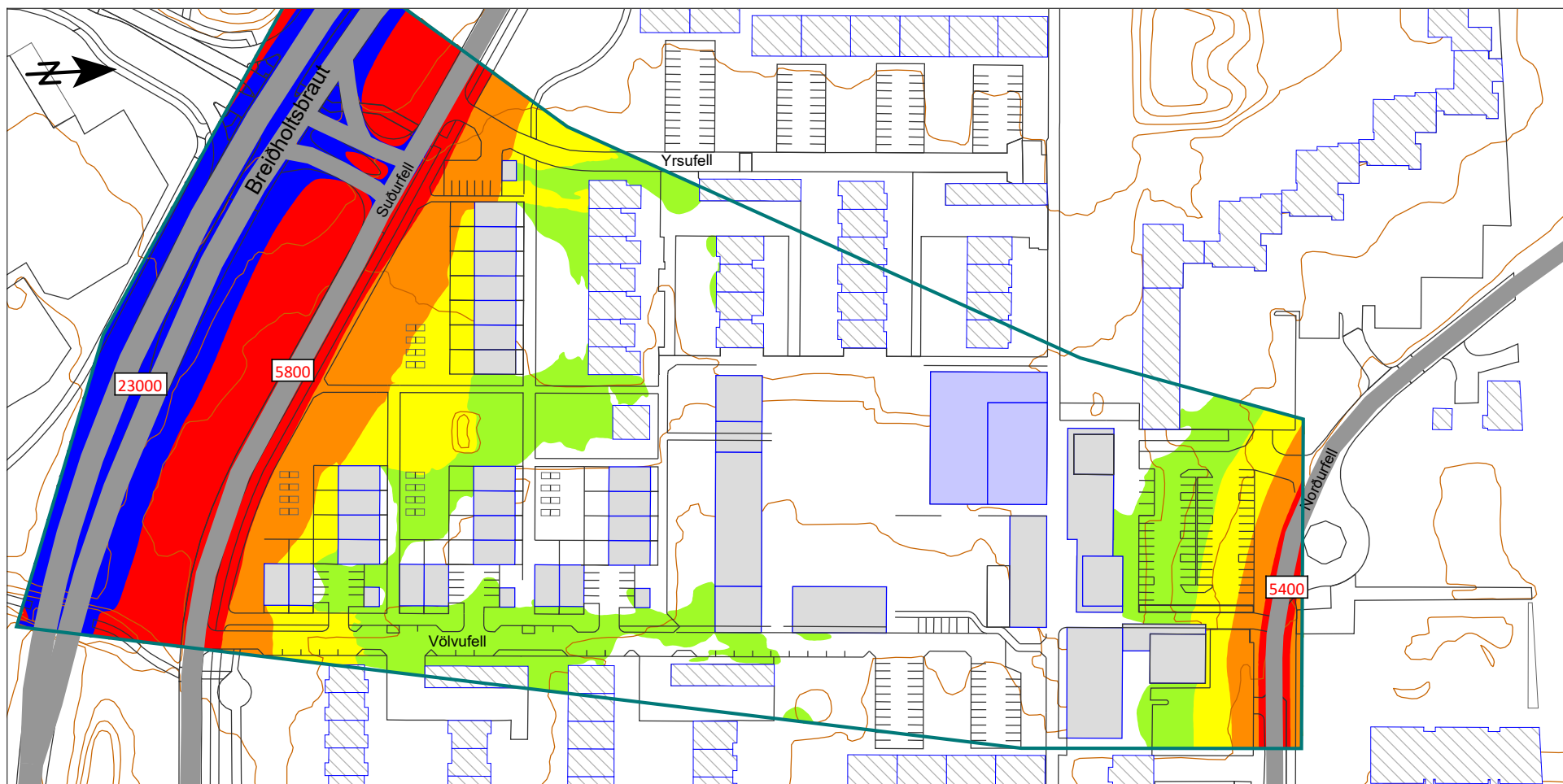
Huga þarf sérstaklega að því hvernig kröfur um hljóðstig innanhúss eru uppfylltar.

Hönnuðir húsa á svæðinu skulu gera grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðvistarstigi er náð í íbúðum á svæðinu þegar byggingarumsókn er lögð inn til byggingarfulltrúa.

Hljóðstig á útisvæðum næst Suðurfelli er yfir mörkum og þyrfti að verja betur gagnvart hávaða með mótægisaðgerðum s.s. hljóðmönnum eða -veggjum, eigi þau að uppfylla viðmið fyrir dvalarsvæði.

Hljóðstig norðar á svæðinu, m.a. utan við námsmannaíbúðir og leikskóla, reiknast innan skilgreindra marka reglugerðar.

Viðauki A - Umferðarhávaðakort



Skýringar

- Hús á skipulagssvæði
- Leikskóli
- Aðrar byggingar
- Vegir og stígar
- Hæðarlínur

Hljóðstig Leq,24 í dB(A)

	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	



Forsendur:

Merkingar á götum sýna ökutæki á sólarhing (ádu).

Áætluð umferð miðast við forsendur settar fram í umferðarspá.

Hlutfall þungra ökutækja: 5% á Breiðhofsbraut.

Skiltaður hraði.

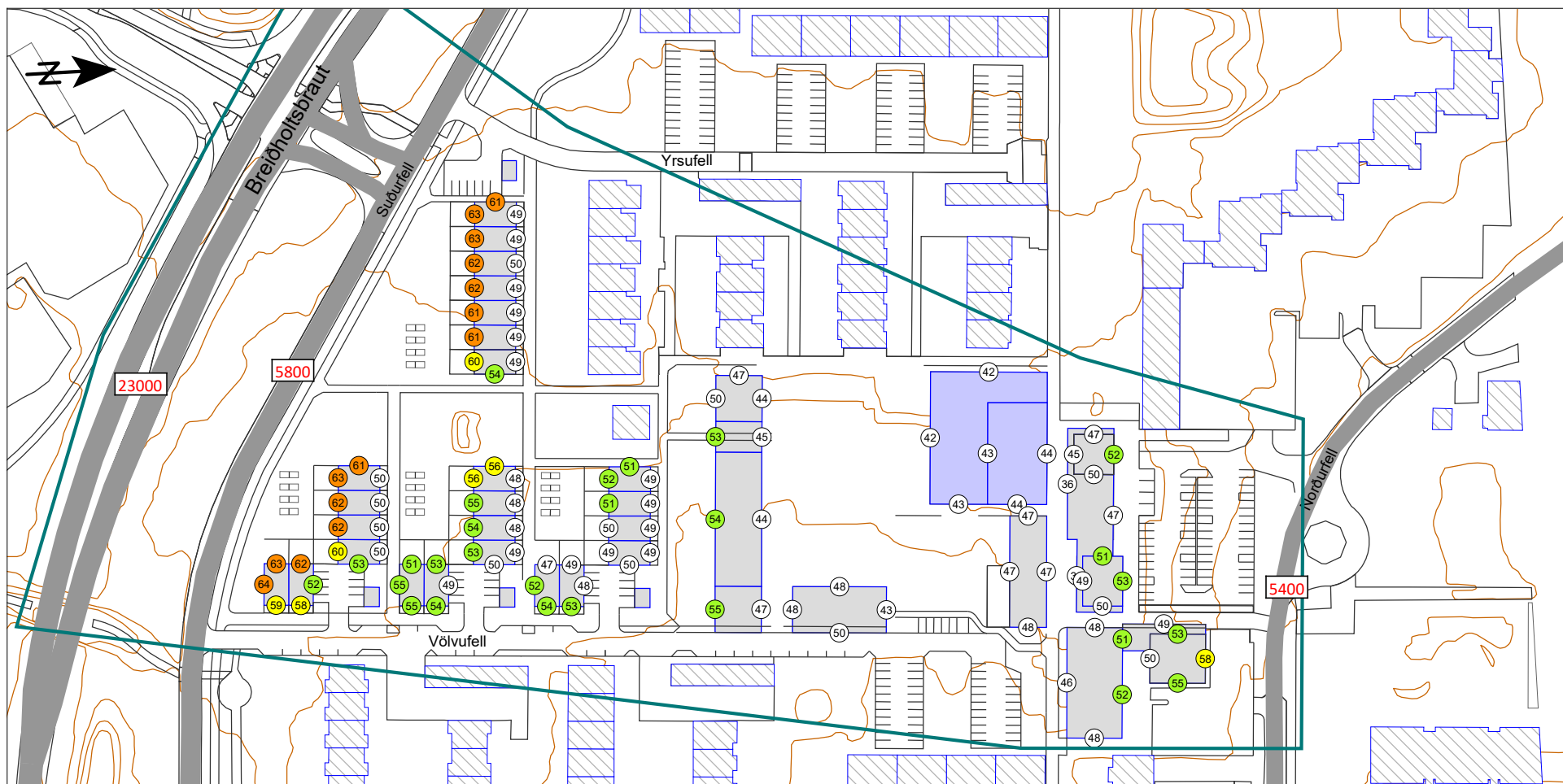
Völvufell Hljóðstig frá umferð

Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2034 og fullbyggt hverfi.

Kort 1 af 4
Reiknað: GBJ
Apríl 2021





Skýringar

- Hús á skipulagssvæði
- Leikskóli
- Aðrar byggingar
- Vegir og stígar
- Hæðarlínur

Hljóðstig Leq,24 í dB(A)

	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	



Forsendur:

Merkingar á götum sýna ökutæki á sólarhing (ádu).

Áætluð umferð miðast við forsendur settar fram í umferðarspá.

Hlutfall þungra ökutækja: 5% á Breiðhótsbraut.

Skiltaður hraði.

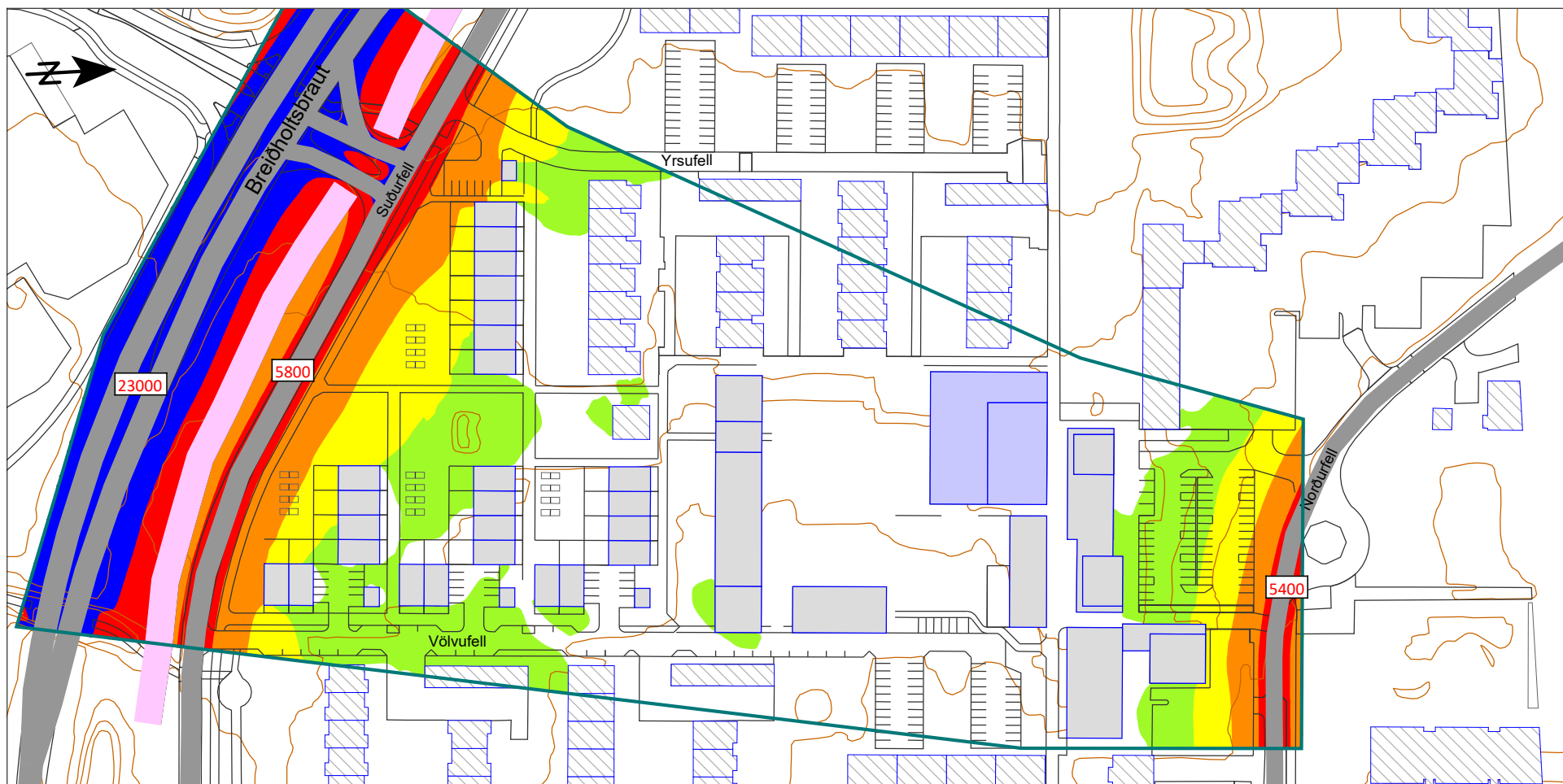
Völvufell Hljóðstig frá umferð

Punktur sýna hæsta gildi jafngildishljóðstígs dB(A) utan við húsvegg hversar hliðar (frísviðsgildi).

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2034 og fullbyggt hverfi.

Kort 2 af 4
Reiknað: GBJ
Apríl 2021





Skýringar

- Hús á skipulagssvæði
- Leikskóli
- Aðrar byggingar
- Vegir og stígar
- Hæðarlínur
- Mön - 3m

Hljóðstig Leq,24 í dB(A)

	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	



Forsendur:

Merkingar á götum sýna ökutæki á sólarhing (ádu).

Áætluð umferð miðast við forsendur settar fram í umferðarspá.

Hlutfall þungra ökutækja: 5% á Breiðhólsbraut.

Skiltaður hraði.

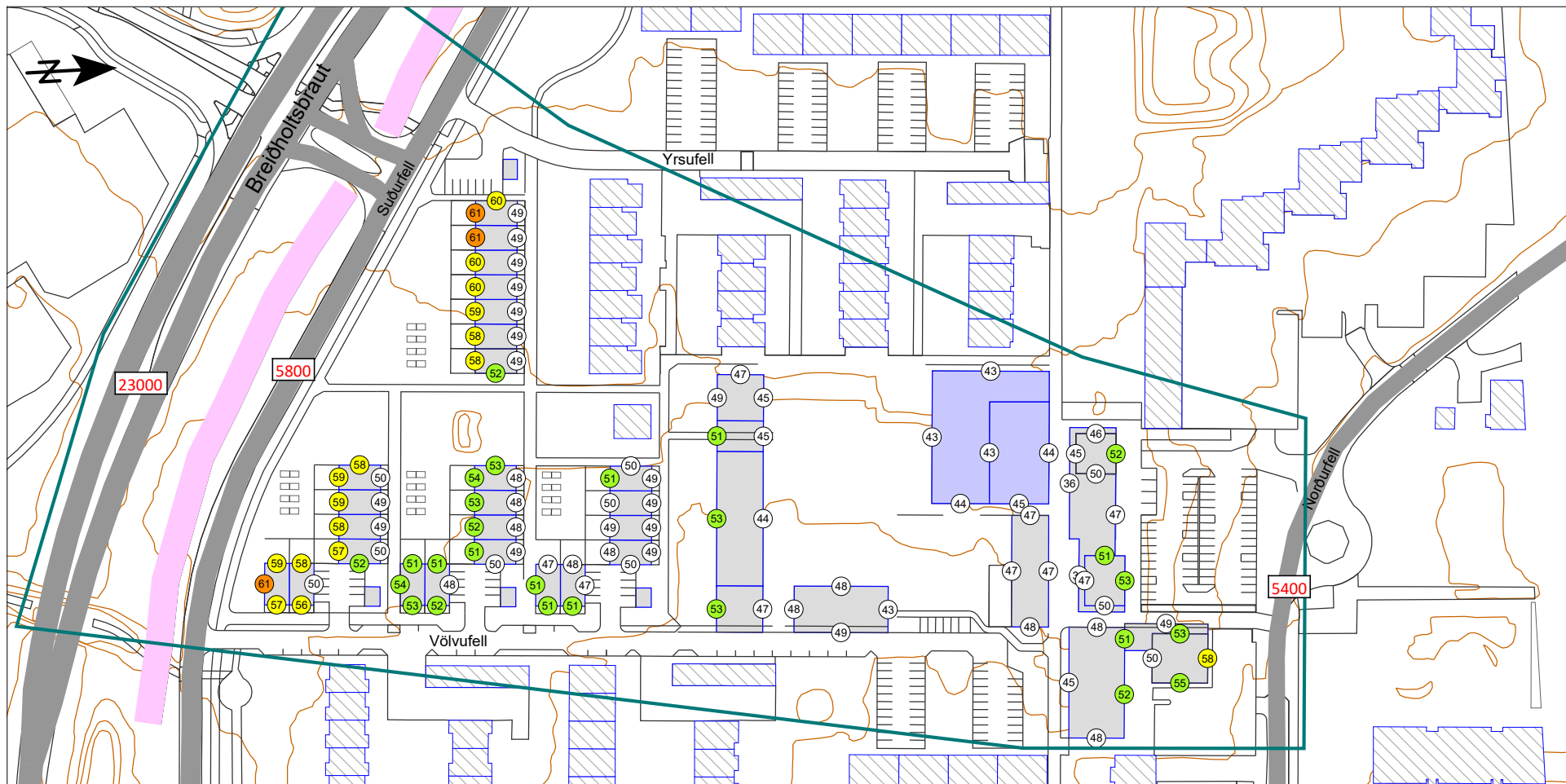
Völvufell Hljóðstig frá umferð

Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2034 og fullbyggt hverfi.

Kort 3 af 4
Reiknað: GBJ
Apríl 2021





Skýringar

- Hús á skipulagssvæði
- Leikskóli
- Aðrar byggingar
- Vegir og stígar
- Hæðarlínur
- Mön - 3m

Hljóðstig Leq,24 í dB(A)

	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	



Forsendur:

Merkingar á götum sýna ökutæki á sólarhing (ádu).

Áætluð umferð miðast við forsendur settar fram í umferðarspá.

Hlutfall þungra ökutækja: 5% á Breiðhótsbraut.

Skiltaður hraði.

Völvufell Hljóðstig frá umferð

Punktur sýna hæsta gildi jafngildishljóðstígs dB(A) utan við húsvegg hversar hliðar (frísviðsgildi).

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2034 og fullbyggt hverfi.

Kort 4 af 4
Reiknað: GBJ
Apríl 2021





Fiskislóð 31
101 Reykjavík
Sími 5511790
gpark@gpark.is

Reykjavík 12.08.2021

Borgarskipulag Reykjavíkur
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Breiðholt III Fell
Eddufell 2-8
Athugasemdir við deiliskipulgasbreytingu.

Athugasemdir eru vegna ofanábyggingu Eddufells 2-4.

Eddufell 2-4 er í dag einangrað að innan. Við myndum óska eftir að fá að einangra húsið að utan. Eðlileg fjarlægð frá útvegg að ytri brún á klæðningu væri 15 sm, þar af fara 10 sm í einangrun.

Grunnflötur nýju hæðana yrði því 18.3m x 18.3 m eða 335 m². Lyfta við suðurvegg 10 m² að grunnfleti myndi síðan bætast við.

Grunnflötur íbúðahæðana með lyftu yrði 345 m²/hæð x 4 = 1,380 m². Inngangurinn er hluti af Eddufelli 6 og er því þegar byggður.
Þar sem lyftan er líka á 1.- og 2.hæð þá bætast 2 x 10 m² við.

Einnig er óskað eftir því að fá að klæða og einangra að utan austur- og suðurhlið 1.og 2.hæðar, væri þá 30 m².

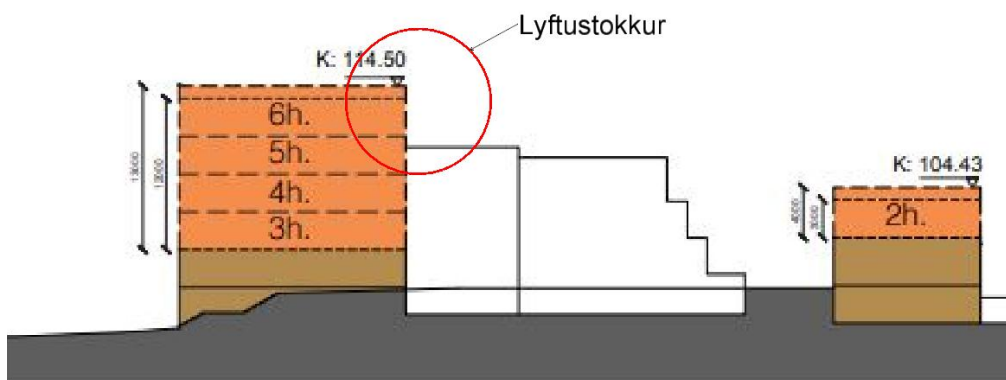
Nýbygging yrði því 1.430 m² .
Nýtingarhlutfall mun því einnig breytast.

Lagfæra þarf stærðir í Skilmálatöflu í samræmi við ofangreindar tölur. Bæta þarf lyftuhúsi inná teikninguna **Kennisneið af Eddufelli 2-4**. Því lyftuhús fer að innanmáli 3.6 metra upp fyrir gólfhæð 6.hæðar. Eða bæta inn í greinagerð að lyftustokkar megi fara upp fyrir uppgefna hæð.

Á skilmálateikning þarf skástrikaður reitur örugglega að ná að þekja lyftustokk.

Virðingfyllt

Guðni Pálsson





Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 18.08.2021

Efni: Umsögn Veitna vegna breytingu á deiliskipulagi Fellahverfis í Breiðholti

Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulagi Fellahverfis í Breiðholti. Deiliskipulagsbreytingin felst í heimild til niðurrifs á Völvufelli 11, leikskólunum Litla Holti og Stóra Holti, uppbyggingar nýs leikskóla með aðkomu frá göngugötu við Drafnarfell auk Völvufells, auk uppbyggingar fyrir námsmannaíbúðir og sérbyli í raðhúsum á grænum þróunarlóðum. Einnig eru þegar fengnar byggingaheimildir á lóð Drafnarfells 2-18 ofan verslana og uppbyggingarheimildir á lóð Eddufells 2-4 endurskoðaðar.

Veitur hafa rýnt tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Hluti af dreifilögnum hitaveitu, safnkerfi fráveitu og kalda vatns koma til með að lenda innan byggingarreita og lóða í nýju skipulagi. Lagnir sem hér um ræðir eru allar með lagnakvöð og benda Veitur á að tryggja þarf nýja lagnaleið í Borgarlandi eða kvöð á þær lagnir sem lenda inná lóð.

Mikilvægt er að skoða framkvæmdatækni og röð uppbyggingar þannig að hægt sé að tryggja að bæði Veitur og lóðarhafi geti byggt sín mannvirki án þessa að valda hver öðrum tjóni á framkvæmdartíma.

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir tjörnum og tekið fram að unnið sé með blágrænar ofanvantslausnir. Veitur benda á að slíkar lausnir þurfa að lúta lögmálum þyngdarafis og landhalla og þurfa að vera hugsaðar í samræmi við vatnsbúskapinn.

Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tillit til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum. Veitur benda einnig á að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa.

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.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



Varðar: Breiðholt III - Völvufell

Að lokinni auglýsingu er lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts III, Fell vegna Völvufells, Drafnarfells, Eddufells og Yrsufells. Breytingin felst í heimild til niðurrifs á leikskólunum Litla Holti og Stóra Holti, uppbyggingar nýs leikskóla með aðkomu frá göngugötu við Drafnarfell auk Völvufelli, auk uppbyggingar fyrir námsmannaíbúðir og sérbyli á grænum þróunarlóðum. Einnig eru þegar fengnar byggingaheimildir á lóð Drafnarfells 2-18 ofan verslana og uppbyggingarheimildir á lóð Eddufells 2-4 endurskoðaðar, samkvæmt uppdr. Krads ehf dags. 9. júní 2021. Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 13. júlí 2020, samgöngumat Mannvits dags 9. júní 2021 og hljóðskýrsla Mannvits dags. 30. apríl 2021. Tillagan var auglýst frá 7. júlí 2021 til og með 31. ágúst 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Guðni Pálsson dags. 12. ágúst 2021 og Veitur dags. 18. ágúst 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. september 2021 og er nú lagt fram að nýju.

Umsögn:

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Guðni Pálsson dags. 12. ágúst 2021,
2. Veitur dags. 18. ágúst 2021

-
1. Guðni Pálsson dags. 12. ágúst 2021

Guðni segir Eddufell 2-4 vera einangrað að innan í dag. Óskað er eftir að fá að einangra húsið að utan og myndi þá fjarlægð frá útvegg að ytri brún á klæðningu vera 15 sm, þar af 10 sm í einangrun. Grunnflötur byggingarinnar myndi stækka við þessa breytingu og nýtingarhlutfall þar með. Einnig er óskað eftir lyftu við suðurvegg 10 m² að grunnfleti og að bæta inn í greinargerð að lyftustokkar megi fara upp fyrir uppgefna hæð. Eins að skástrikaður reitur fyrir lyftu stækki til að ná yfir hugsanlega staðsetningu lyftu.

2. Veitur:

Veitur segja hluta af dreifilögnum Veitna, safnkerfi fráveitu og kalda vatns, komi 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. Mikilvægt sé að skoða framkvæmdatækni og röð uppbyggingar þannig að hægt sé að tryggja að bæði Veitur og lóðarhafi geti byggt sín mannvirki án þessa að valda hver öðrum tjóni á framkvæmdartíma.

Veitur segja að í nýju deiliskipulagi sé gert ráð fyrir tjörnum og tekið fram að unnið sé með blágrænar ofanvatnslausnir. Veitur benda á að slíkar lausnir þurfa að lúta lögmálum þyngdarafis og landhalla og þurfa að vera hugsaðar í samræmi við vatnsbúskapinn. Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagnir og að nauðsynlegt sé að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tillit til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum. Veitur benda einnig á að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa og 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.



SVAR:

Brugðist verður við athugasemd Guðna Pálssonar um að uppfæra stærðir í töflu og á grunnmynd til að geta klætt bygginguna að utan ásamt því að laga byggingareit fyrir lyftu á uppdrætti.

Vegna athugasemdar Veitna er lagt til að eftirfarandi texta verði bætt inn í greinargerð: „7.18. Veitur og lagnir. Nýjir byggingareitir kalla etv. á tilfærslu lagna og veitukerfa. Mikilvægt er að samráð sé haft við Veitur ohf. um framkvæmdina. Sett verður kvöð um legu lagna sem lenda innan lóða.“ Í mótun nýrrar byggðar og vinnu vegna deiliskipulagstillögunnar var tekið mið af stefnu og umfangi núverandi byggðar þegar gerð var tillaga að nýjum byggingareitum og opnum svæðum. Unnið verður með landmótun þar sem gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum til þess að þær nái fram markmiði sínu um að taka við vatni.

Lagðar eru til eftirfarandi breytingar frá áður auglýstri tillögu:

- Töflur í stærð og á grunnmynd verða uppfærðar.
- Kafla 7.18 Veitur og lagnir bætt inn í greinargerð almennra skilmála.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillögunni verði breytt í samræmi við umsögn hér að ofan. Að öðru leyti verði tillagan óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ/verkefnastjóri