



Breiðholt

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Neðra Breiðholt
Seljahverfi
Efra Breiðholt



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Borgarhluti 06

Breiðholt

bls. 5**Neðra Breiðholt** – lýsing + matslýsing**bls. 33****Seljahverfi** – lýsing + matslýsing**bls. 72****Efra Breiðholt** – lýsing + matslýsing**bls. 115**

Dags. 25. mars 2015 (lagfært 04.05.2015)

Algengar spurningar

Hvað er skipulag?

Skipulag (eða skipulagsáætlun) er formleg, bindandi áætlun sveitarfélags um fyrirkomulag byggðar og mótun umhverfis langt inn í framtíðina. Í skipulagi er ákveðið hvernig landi skuli ráðstafað, til dæmis fyrir íbúðarbyggð, frístundabyggð, verslun, þjónustu eða náttúruvernd. Þar eru einnig teknar ákvarðanir um fyrirkomulag gatna og lóða og settar reglur um hönnun einstakra bygginga, svo sem hæðafjölda, fjölda íbúða, byggingarefni og þakform.

Samkvæmt íslenskum lögum á skipulag að tryggja að land sé nýtt á hagkvæman hátt með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

Hvað er hverfisSKIPULAG?

Á Íslandi eru fjögur skipulagsstig:

- Landsskipulagsstefna fyrir landið í heild. Þar eru sett fram leiðarljós og stefna um skipulagsmál á landsvísu. Sveitarfélög á Íslandi þurfa að grundvalla sína skipulagsgerð á grundvelli gildandi landsskipulagsstefnu.
- Svæðisskipulag. Það er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem samgöngur, sormál eða vatnsverndarsvæði.
- Aðalskipulag. Stefna og framtíðarsýn sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- Deiliskipulag. Skipulagsáætlun yfir smærra svæði eða reit, til dæmis hverfi eða götoreiti. Deiliskipulag felur í sér nákvæmari ákvæði um stakar lóðir og byggingar.

HverfisSKIPULAG er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi – þ.e.a.s. skipulagsáætlun fyrir fastmótaða byggð sem nær yfir stærra landssvæði en hefðbundið deiliskipulag.

Með hverfisSKIPULAGI er mögulegt að setja fram heildstæða skipulagsáætlun sem nær yfir mörg minni svæði sem annars hafa verið skipulögð sem sjálfstæðar einingar og byggð upp á mismunandi tímabilum. Slíkt gerir sveitarfélagi betur kleift að setja fram samræmda stefnu fyrir margar hverfiseiningar sem voru upphaflega ekki skipulagðar sem ein heild.

Af hverju hverfisSKIPULAGI fyrir Reykjavík?

Í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar stóru línurnar til að móta borgina til langs tíma. Aðalskipulagið er mikilvægt stjórnæki sem mótar bindandi stefnu fyrir allar aðrar skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og mannvænni og gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi.

HverfisSKIPULAGIÐ gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess. Reykjavík skiptist í 10 borgarhluta og 26 hverfi en hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu sem helgast af mismunandi staðsetningu þeirra í borginni. Stefnt er að því að hvert hverfi Reykjavíkur fái sérstakt hverfisSKIPULAG þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar lausnir.

Hverfin standa misvel að vígi eftir því hvaða málaflokkar eru metnir og hvernig, svo sem aðgengi að verslun og þjónustu, almenningsamgöngur, opin rými, fjölbreytilegt húsnæði og svo framvegis. Við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir hverfin er lögð áhersla á að draga fram styrkleika hvers hverfis og draga úr þeim veikleikum sem gætu verið til staðar í gildandi

skipulagi. Samhliða gerð hverfisSKIPULAGS verða eldri deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna sameinuð, samræmd og uppfærð til að fá fram heildstæða sýn fyrir hverfið.

Hvernig kemur það mér við?

Með nýju hverfisSKIPULAGI fyrir öll hverfi Reykjavíkur sem miðast við þarfir núverandi íbúa og framtíðarkynslóða, verður stefnt að því auka sveigjanleika svo íbúar eigi auðveldara með að sækja um smábreytingar á fasteignum án þess að þurfa að fara í kostnaðarsamar breytingar á gildandi skipulagi fyrir það svæði sem þeir búa á.

HverfisSKIPULAG sameinar einnig ólíkar deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna í eitt heildarskipulag sem einfaldar til muna gerð og eftirfylgni áætlana sem varða skipulag og uppbyggingu.

Vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS lýkur árið 2017 og fram að þeim tíma verður leitað til íbúa til að fá fram hugmyndir og ábendingar um nánari útfærslu þess, svo sem hvar megi auka við þjónustu, hvar þurfi að gera úrbætur í aðgengi fyrir gangandi og hjólandi og hvar megi bæta aðgengi að útivistarsvæðum, svo fátt eitt sé nefnt.

Er þetta skjal hverfisSKIPULAGIÐ fyrir Breiðholt?

Nei. Þetta skjal er verklýsing sem gerir grein fyrir hvernig verður staðið að gerð hverfisSKIPULAGS fyrir þrjú hverfi innan borgarhlutans Breiðholts. Verklýsing gerir grein fyrir áherslum Reykjavíkurborgar við gerð hverfisSKIPULAGS og á hvaða forsendum sú vinna er unnin. Hverfin sem um ræðir eru: Efra-Breiðholt, Neðra-Breiðholt og Seljahverfi. Gerð verklýsingar er skylda skv. íslenskum skipulagslögum og unnin skv. 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Hvernig geri ég athugasemdir?

Allir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta geta gert athugasemdir við verklýsinguna með því að senda þær á netfangið skipulag@reykjavik.is merkt hverfisSKIPULAG borgarhluta 7 og því hverfi sem athugasemdin varðar. Einnig er hægt að koma athugasemdum á framfæri á heimasíðu verkefnisins www.hverfisSKIPULAG.is.

Hvernig verður kynning og samráð?

HverfisSKIPULAG er og verður unnið í nánú samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Hverfisráðin eru virkir þátttakendur í samráðinu. Kynningar og samráð fara fram á opnum kynningarfundum, í gegnum vef og fjölmiðla. En til þess að auka samráðið er stefnt að því að setja á fót rýnihóp íbúa sem á að gefa þverskurð af íbúum í borgarhlutanum. Þessu til viðbótar verða ráðgjafar og starfsmenn umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkur með viðveru í hverfunum á völdum tímum á vinnslutíma hverfisSKIPULAGS.

Viðtækt samráð verður haft við stjórnslu borgarinnar. Reglulega verða haldnar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp um hverfisSKIPULAG sem hefur yfirumsjón með verkefninu.

Samráð verður haft við lögbundna umsagnaraðila, svo sem skipulagsstofnun, umhverfisstofnun, nærliggjandi sveitarfélög, heilbrigðiseftirlit, Minjastofnun Íslands, Vegagerð ríkisins, Veðurstofu Íslands og Strætó bs.

Unnið af:

Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun

Richard Ó. Briem, VA arkitektar

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit

Reykjavíkurborg

Skipulagsfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið

Efnisyfirlit

1	INNGANGUR	1
1.1	Forsendur og markmið	2
1.2	Samræming gildandi skipulags- og byggingarskilmála/heimilda	2
1.2.1	Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	2
1.3	Stefnumið matslýsingar og aðferðir við umhverfismat	3
1.4	Ábyrgð og umsjón	3
1.4.1	Umhverfis- og skipulagsráð	4
1.4.2	Stýrihópur	4
1.4.3	Verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS	4
1.4.4	Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	4
1.4.5	Rágjafateymi	5
1.4.6	Sérfræðingar	5
1.4.7	Skipulagsfulltrúi	5
2	BREIÐHOLT. BORGARHLUTI BH06	7
2.1	Almenn lýsing	7
2.1.1	Staðsetning í borginni	7
2.1.2	Staðhættir	7
2.1.3	Samsetning byggðar	8
2.1.4	Þróun byggðar	8
2.2	Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi	10
2.2.1	Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	10
2.2.2	Græn svæði	15
2.2.3	Atvinnusvæði	15
2.2.4	Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	16
2.2.5	Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – Svæði til endurskoðunar	16
2.2.6	Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu	18
2.3	Húsa- og byggðakönnun	18
2.4	Mat á umhverfispáttum borgarhlutans sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana	19
2.4.1	Samfélag	19
2.4.2	Gæði byggðar	21
2.4.3	Samgöngur	22
2.4.4	Vistkerfi og minjar	24
2.4.5	Orka og auðlindir	27

2.4.6	Mannvirki.....	28
2.4.7	Náttúruvá	28
2.5	Stefna og markmið fyrir borgarhlutann	28
3	HVERFI 6.1 NEÐRA BREIÐHOLT	30
3.1	Verklýsing sbr. 6. grein laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	30
3.1.1	Almenn lýsing	30
3.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	31
3.1.3	Stefna og markmið fyrir Neðra Breiðholt	41
3.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.....	44
3.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	49
3.2.1	Grunnástand.....	49
4.1	Verklýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	63
4.1.1	Almenn lýsing	63
4.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	65
4.1.3	Stefna og markmið fyrir Seljahverfi	77
4.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.....	80
4.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr.105/2006	83
4.2.1	Grunnástand.....	83
5	HVERFI 6.3 EFRA BREIÐHOLT – GREINING OG STAÐA	97
5.1	Verklýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	97
5.1.1	Almenn lýsing	97
5.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	99
5.1.3	Stefna og markmið fyrir Efra Breiðholt.....	110
5.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.....	113
5.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006	119
5.2.1	Grunnástand.....	119
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	136
6.1	Yfirlit og helstu áherslur	136
6.2	Kynning og samráð við íbúa.....	136
6.3	Kynning og samráð við stjórnarsýslu borgarinnar	137
6.4	Samráð við umsagnaraðila	137
6.5	Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst.....	138
6.6	Upplýsingamiðlun um reynslu af samráði	138
6.7	Skipulagsferlið og helstu tímasetningar	138
	VIÐAUKI 1. SAMRÁÐ VIÐ GERÐ VERKLÝSINGAR.....	140

Kynningar og samráð við íbúa og stjórnarsýslu borgarinnar við vinnslu verklýsingar.....	140
Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	140
Íbúafundir	140
Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	143
VIÐAUKI 2. SKILMÁLAR OG BREYTINGAR Á SKILMÁLUM	145

TEIKNINGAR OG KORT:

Breiðholt – Afmörkun hverfiseininga

Breiðholt – Yfirlitskort (þróunarsvæði)

Breiðholt – Skilmálar og heimildir

FYLGIGÖGN:

1. Mat á visthæfi byggðar og skipulags (gátlisti)
2. Mat á visthæfi byggðar og skipulags – samantekt niðurstaðna úr úrvinnslu gátlista.
3. Greinargerð og skipulagsskilmálar.

1 Inngangur

Í þessari verkefnislýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að hverfisSKIPULAGI fyrir fjögur hverfi innan borgarhlutans Breiðholts: Neðra Breiðholt, Seljahverfi og Efra Breiðholt.

Verklýsing er hluti forvinnu við gerð hverfisSKIPULAGS og fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun. Tilgangur verklýsingar er að vera leiðbeinandi skjal við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir hverfin þrjú innan borgarhlutans Breiðholts í Reykjavík.

Árið 2011 ákvað umhverfis- og skipulagssvið að hefja vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir öll hverfi borgarinnar. HverfisSKIPULAGIÐ gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess.

HverfisSKIPULAG er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi og felst verkefnið við gerð þess í að stuðla að sjálfbærri þróun og vistvænum úrlausnum fyrir hverfi í heild sinni. Hverfin innan Reykjavíkur standa misvel að vígi hvað varðar vistvænar skipulagsáherslur en við gerð hverfisSKIPULAGS er lögð áhersla á að draga fram styrkleika hvers hverfis í mismunandi málaflokkum og draga úr þeim veikleikum sem kunna að vera til staðar í skipulagi hverfisins.

HverfisSKIPULAGI er einnig ætlað að auðvelda skipulagsyfirvöldum að innleiða stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og útfæra nánar markmið þess. Til að einfalda og auðvelda skipulagsgerð í hverfinu mun hverfisSKIPULAG sameina gildandi skipulagsáætlanir í eina áætlun fyrir hverfin sem mun auðvelda íbúum að sækja um breytingar eins og svalir eða kvisti eftir að ákveðin viðmið fyrir hverfið hafa verið sett.

Við lok verkefnisins mun verða til sérstakt hverfisSKIPULAG fyrir hverfin þrjú sem mynda borgarhlutann Breiðholt þar sem kemur fram sýn fyrir sjálfbæra þróun þeirra sem sjálfbærar og sterkar einingar og gildandi skipulagsskilmálar hafa verið sameinaðir og samræmdir eftir atvikum.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um að þegar vinna við gerð hverfisSKIPULAGS hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram komi áherslur sveitarstjórnar við gerð hverfisSKIPULAGS og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Lýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Eftir að þessi verklýsing hefur verið kynnt, unnið úr ábendingum sem berast og hún samþykkt hefst eiginleg hverfisSKIPULAGSVINNA sem verður unnin með hliðsjón af þeim umsögnum og ábendingum sem berast frá almenningi og hagsmunaaðilum.

1.1 Forsendur og markmið

Reykjavíkurborg er skipt upp í 10 borgarhluta. Innan hvers borgarhluta eru mismörg „hverfi“ og verður hverfisSKIPULAG unnið fyrir hvert einstakt hverfi á grunni kafla um **SKIPULAG borgarhluta** í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 þar sem sett eru fram leiðbeinandi markmið um þróun og uppbyggingu hvers borgarhluta (aðgengilegt á www.adalskipulag.is). HverfisSKIPULAGIÐ er unnið á grunni stefnumótunar sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og sérstaklega stefnu um skipulag vistvæna hverfa. Þar er lagður grunnur að því markmiði borgaryfirvalda að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem áherslur grundvallist m.a. á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð, verndun náttúrulegra gæða og hverfisanda.

Aðrar tengdar áætlanir eru Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar (aðgengileg á www.reykjavik.is), Samgöngustefna Reykjavíkurborgar (aðgengileg á www.reykjavik.is) drög að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (aðgengilegt á www.ssh.is) og drög að landsskipulagsstefnu (aðgengilegt á www.landsskipulag.is)

Viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGSINS er í meginatriðum tvíþætt:

1.2 Samræming gildandi skipulags- og byggingarskilmála/heimilda

Tilgangurinn með samræmingu gildandi skipulags- og byggingarskilmála er gerð heildstæðrar hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNAR með almennum byggingar- og skipulagsákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda skipulagsyfirlögdum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarþúum er auðveldað að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan skipulagsramma viðkomandi hverfis án breytingar á deiliskipulagi. Flestar eldri heimildir í deiliskipulagi sem fellt verður úr gildi, halda sér óbreyttar í hverfisSKIPULAGI sem verður heildstæð áætlun með samræmdum heimildum þar sem tillit er m.a. tekið til ríkjandi byggðamynsturs, varðveislugildis og óska íbúa með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi.

1.2.1 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

HverfisSKIPULAGI borgarinnar er ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun borgarhverfa inn í framtíðina með skipulagslausnum, framkvæmdum og öðrum aðgerðum á sjálfbærum forsendum. Markmiðið er að mæta kröfum samtímans um leið og gætt er að hagkomandi kynslóða með ábyrgum hætti. Stefnumótun borgaryfirvalda um skipulag vistvænni hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 hefur að leiðarljósi að stuðla að sjálfbærri byggðaþróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

Helstu forsendur hverfisSKIPULAGSINS er varða aðalskipulagið eru settar fram í skipulagi borgarhluta sem unnið hefur verið sérstaklega fyrir alla tíu borgarhluta borgarinnar þar sem

fram koma helstu þróunarsvæði og breytingar á landnotkun er varða borgarhlutann. Stefna um vistvæna byggð og byggingar er ein af hliðarstefnum aðalskipulagsins og ein af lykilorðum við vinnu hverfisskipulagsins.

1.3 Stefnumið matslýsingar og aðferðir við umhverfismat

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem hverfisskipulag fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt sé mat á þá þætti sem ástæða er til að meta. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem falla undir lögin og útskýra þannig hvernig hverfisskipulagið fellur undir lögin.

Í lögum um umhverfismat áætlana nr 105/2006 er kveðið á um að hafa þurfi samráð við Skipulagsstofnun þegar tekin er ákvörðun um umfang og nákvæmni upplýsinga í umhverfisskýrslu. Matslýsing er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisskipulags og er sér matslýsing fyrir hvern borgarhluta, sjá kafla

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreiningu út frá grunngögnum með hliðsjón af *Gátlista um mat á visthæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og öðru því sem viðkemur skipulagi borgarhlutans og stöðu hans innan borgarinnar. Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum:

1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

1.4 Ábyrgð og umsjón

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK). Verkefnisstjórar hjá embætti skipulagsfulltrúa hafa umsjón með miðlun upplýsinga og leiðsögn hverfisskipulagsgerðarinnar auk þess að sjá um almenn samskipti við viðkomandi ráðgjafateymi. Hver verkefnisstjórahópur er skipaður þremur verkefnisstjórum og stýrir vinnu tveggja ráðgjafateyma sem starfa hvort í sínum borgarhlutanum. Einnig stýra verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa vinnu sérfræðinga í aðkeyptri þjónustu, en þeir sérfræðingar vinna þvert á öll ráðgjafateymi. Ráðnir voru alls 24 ráðgjafar til verksins frá 24 fyrirtækjum, sem mynda átta þriggja manna teymi, eitt fyrir hvern af þeim átta borgarhlutum sem verkefnið tekur til. Ráðgjafar drógu um hvaða borgarhluta þeir myndu vinna með á kynningarfundum sem haldinn var við upphaf verkefnisins þann 23. maí 2013. Hlutverk mismunandi aðila við vinnslu verkefnisins er eftirfarandi:

1.4.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

- Bera ábyrgð á verkefninu; til ráðgjafar og umsjónar er sérstakur stýrihópur og verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa.
- Vera upplýst um framvindu verkefnisins og samþykkja það.
- Afgreiða þau mál sem löggjöf gerir ráð fyrir.

1.4.2 Stýrihópur

Stýrihópurinn er skipaður pólitískt kjörnum fulltrúum, og hefur hann yfirumsjón með verkefninu og er borgarstjóri formaður hópsins. Meginhlutverk hópsins er að:

- Fara með yfirumsjón verkefnisins.
- Vera upplýstur um verkefnið og framvindu þess.
- Samþykkja skilagögn hvers ráðgjafahóps áður en mál eru tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði.

1.4.3 Verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS

Verkefnisstjórinn sér um verkefnisstýringu og samræmingu vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS Reykjavíkur í náinni samvinnu við skipulagsfulltrúa og aðra verkefnisstjóra. Meginhlutverk verkefnisstjóra eru:

- Yfirumsjón verkefnisteyma.
- Eftirlit með aðkeyptum ráðgjöfum, hönnuðum og verktökum.
- Samskipti við helstu stofnanir, nefndir, ráð, skrifstofur og deildir innan og utan borgarkerfis.
- Samskipti við íbúa og aðra hagsmuna- og umsagnaraðila.
- Umsjón fræðslufyrirlestra og kynningar fyrir samstarfsfólk, aðrar stofnanir, hagsmunaaðila og íbúa.

1.4.4 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

Hópurinn skipa þrjú sérfræðingar/verkefnisstjórar fyrir hönd verkkaupa. Hver hópur hefur umsjón með tveimur borgarhlutum. Í hópnum er einn aðili sem ber ábyrgð á að kalla saman fundi og tryggja að undirbúningi, verklagi og tímaáætlunum sé framfylgt. Yfirumsjón er í höndum skipulagsfulltrúa.

Meginhlutverk hópsins er að:

- Stýra ferli verkefnisins.
- Hafa samvinnu um verkefnið og sjá til þess að verkefnið vinnist í samræmi við verkefnislýsingu.
- Hafa umsjón með miðlun upplýsinga og aðstoða við að lesa úr þeim ef þörf er á.
- Veita leiðsögn um hvaðeina við vinnslu verkefnisins.
- Halda reglulega vinnufundi þar sem farið er yfir stöðu vinnunnar.
- Taka þátt í öðrum fundum svo sem með stýrihópnum.
- Undirbúa og tryggja framkvæmd samráðsferlis, tryggja að unnið sé með niðurstöður samráðsferlis.
- Taka þátt í vinnufundum eftir þörfum.

- Afla upplýsinga ef þörf er á.
- Fara yfir og staðfesta skilagögn ráðgjafahópsins, greinargerðir og uppdrætti.
- Tryggja faglega samræmingu milli ráðgjafahópanna.

1.4.5 Rágjafateymi

Hópurinn skipa þrjú sérfræðingar í skipulagsgerð. Í hópnum er einn aðili sem ber meginábyrgð fyrir hönd hópsins, teymisstjóri, og ber hann meginábyrgð gagnvart verkkaupa. Meginhlutverk hópsins er að vinna verkefnið í samræmi við verkefnislýsingu og í því felst m.a. að:

- Setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- Meta og greina forsendur og grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- Vinna úr grunngögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- Yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.
- Leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- Setja styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta fram á skipulegan og aðgengilegan hátt út frá grunngögnum með hliðsjón af gátlistum hverfisSKIPULAGSINS.
- Setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau.
- Skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfisþáttum, fylla út gátlista.
- Vinna og setja fram frumdrög að skipulagsuppdrætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- Fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á byggðinni.
- Taka þátt í samráðsferli m.a. samráðsfundum.
- Taka þátt í vinnufundum m.a. með verkefnastjórnahópum.
- Kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- Leggja fram frumtillögu hverfisSKIPULAGS.
- Sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

1.4.6 Sérfræðingar

Hópur þverfaglegra sérfræðinga sem skipaðir/ráðnir verða af skipulagsfulltrúa. Meginhlutverk sérfræðinganna er að:

- Veita faglega ráðgjöf inn í hverfisSKIPULAGSVINNUNA þegar óskað er eftir af ráðgjafahópum eða verkefnisstjórahópum.

1.4.7 Skipulagsfulltrúi

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar er ábyrgðaraðili verkefnis. Meginhlutverk skipulagsfulltrúa er að:

- Vera faglegur leiðtogi og bera ábyrgð á samræmingu verkefnishópanna.

- Tryggja samræmda faglega línu.
- Taka á ágreiningi ef upp kemur.

2 Breiðholt. Borgarhluti BH06

2.1 Almenn lýsing

2.1.1 Staðsetning í borginni

Borgarhlutinn Breiðholt er um 500 ha að stærð og afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Elliðaárdal og Vatnsendahæð í austri og Fífuhvammslandi í Kópavogi í suðri.



Mynd 2.1: Myndin sýnir afmörkun borgarhlutans.

2.1.2 Staðhættir

Breiðholt dregur nafn sitt af bænum Breiðholti. Bærinn stóð áður á svipuðum slóðum og Skógarsel stendur nú.

Um upphaf byggðar verður ekki fullyrt en árið 1325 mun hafa verið risin kirkja eða bænahús í Breiðholti. Árið 1395 er jörðin talin meðal eigna Viðeyjarklausturs og hún varð konungseign við siðaskipti. Í Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalín frá árinu 1703 segir að Breiðholt sé „lénsjörð prestinum til uppheldis lögð, sem þjónar kirkjum á Seltjarnarnesi.“ Bæjarstjórn Reykjavíkur keypti Breiðholt árið 1906 en árið 1923 varð jörðin hluti af Reykjavík. Lengi var

búskapur í Breiðholti en bæjarhúsin voru rifin 1940, hlaðan og fjósið stóðu lengi vel og voru um tíma nýtt sem verslunarhús Gróðrarstöðvarinnar Alaska. Ari Þorleifsson og Guðný Bjarnadóttir voru síðustu ábúendur í Breiðholti frá 1956–1960.

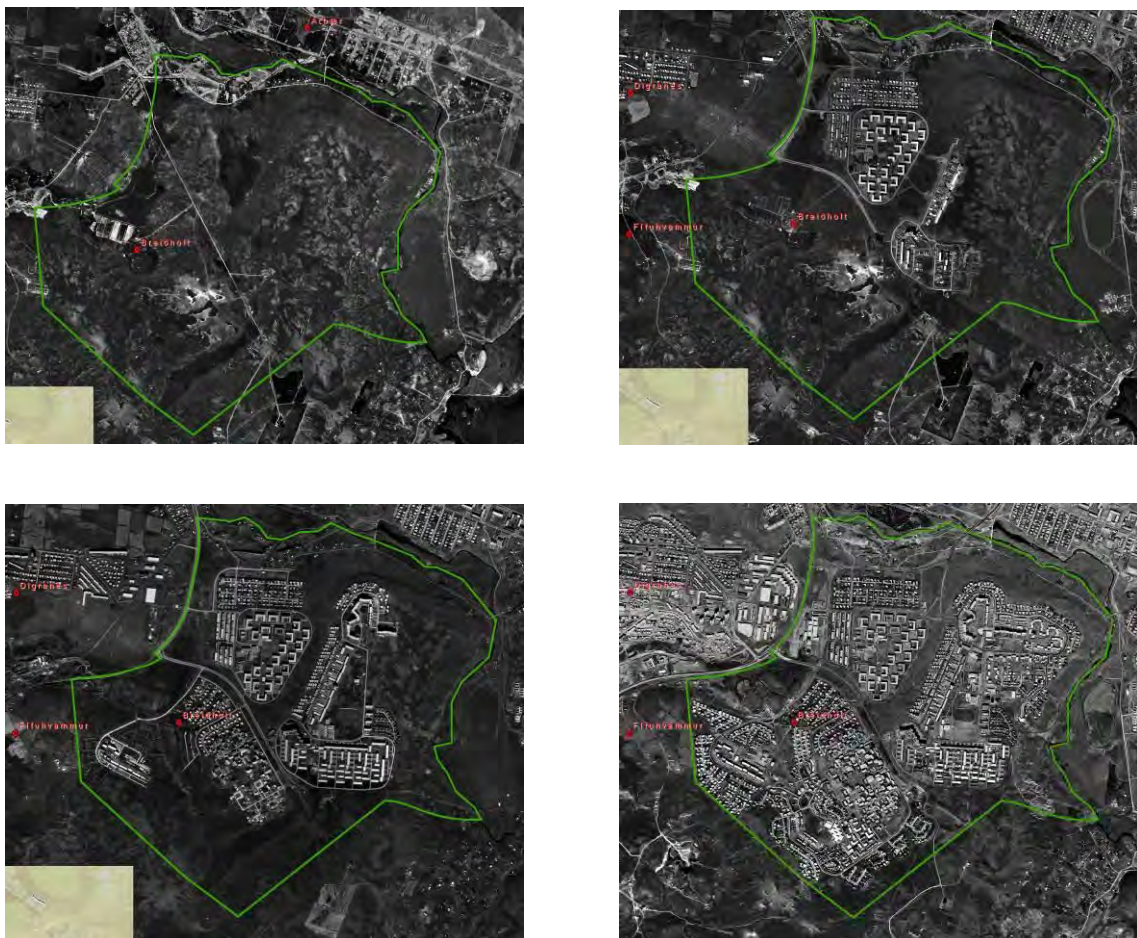
2.1.3 Samsetning byggðar

Einkenni byggðar í Breiðholti eru fastmótuð íbúðarhverfi afmörkuð af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum. Stór hluti byggðarinnar myndar lágreist jaðarsvæði sérbýlishúsa að ósnortinni náttúru og gefur það borgarhlutanum sérstakt gildi. Hærri fjölbýlishús eru staðsett miðsvæðis í hverfunum ásamt þjónustustofnunum, opnum útivistarsvæðum og litlum verslunarkjörnum fyrir nærþjónustu. Miðhverfið Mjódd er innan borgarhlutans. Borgarhlutinn nýtur nálægðar við útivistarsvæðin í Elliðaárdalnum.

Við skipulag hverfanna var lögð áhersla á aðskilnað gangandi og akandi vegfarenda og er það enn í dag góður kostur við hverfin.

2.1.4 Þróun byggðar

Uppúr 1960 hófst undirbúningur að skipulagi Breiðholts og risu þar á tiltölulega skömmum tíma þrjú fjölmenn íbúðarhverfi. Hverfin skiptast svo í minni svæði eftir eðli og aldri byggðar, húsagerðum og götuheitum. Neðra Breiðholt byggist fyrst, eða á árunum milli 1967–1976. Efra Breiðholt og Seljahverfi byggjast upp nokkurn veginn samhliða frá 1970, og mega heita fullbyggð um miðjan 9. áratuginn.



Mynd 2.2: Loftmyndir af Breiðholti frá árunum 1965, 1971, 1975 og 1990.

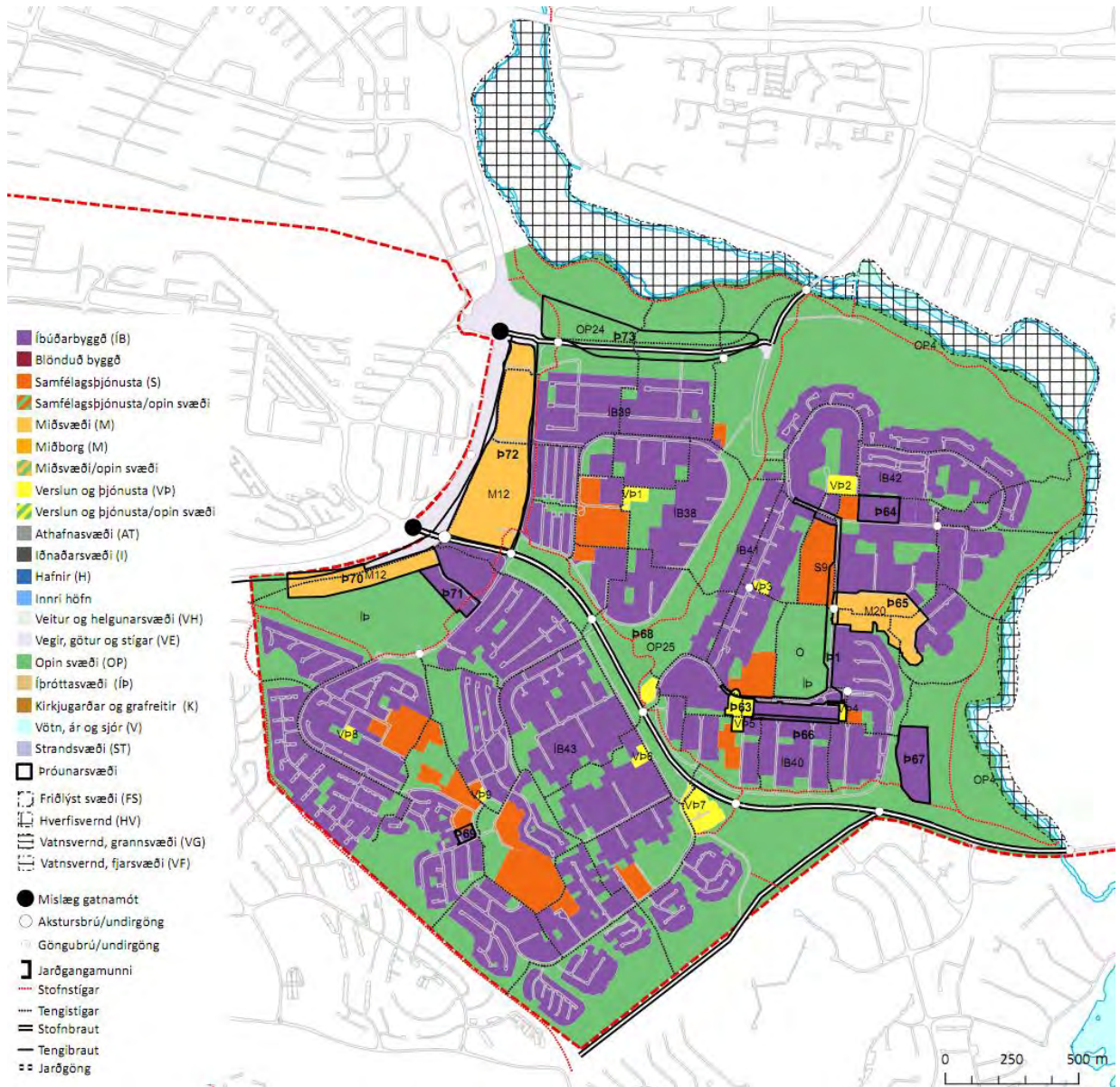
Segja má að Breiðholtshverfin, ásamt Árbæjarhverfi, séu fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkurborgar. Eitt helsta einkenni borgarhlutans eru fjölbýlishús og voru fyrstu þeirra reist árið 1967 sem samvinnuverkefni milli ríkisstjórnarinnar, Reykjavíkurborgar og verkálfshreyfingarinnar. Í þessu átaki voru reistar 1.250 íbúðir víðsvegar í Breiðholti, þó langflestar í Fellahverfinu, og láglounafólki var gert kleift að eignast íbúð á viðráðanlegri kjörum en áður tíðkaðist og kom það í stað beinna launahækkana. Þessar íbúðir höfðu töluverð áhrif á skipulag Breiðholtshverfanna því lögð var áhersla á að byggja ódýr og hagkvæm íbúðarhús á sem skemmstum tíma. Þetta markmið leiddi af sér tiltölulega einhæfa blokkabyggð, sérstaklega í Fellahverfinu.

Breiðholt er fjölmennasta hverfi Reykjavíkurborgar með ríflega 20.700 íbúa á 7.678 heimilum. Þar er hátt hlutfall erlendra ríkisborgara eða um 18% miðað við tæplega 8%

að meðaltali í Reykjavík. Í Efra Breiðholti er hlutfallið 24,6%, í Neðra Breiðholti 16,2% og í Seljahverfi 11,8%. Stærsti einstaki hópurinn eru Pólverjar. Aldursskiptingu íbúa svipar til meðaltals aldurskiptingar borgarbúa í borginni allri.

Breiðholt einkennist af öflugum hverfastarfi með áherslu á samskipti kynslóðanna. Breiðholt státar einnig af öflugum skóla- og íþróttastarfi, menningarmiðstöðinni Gerðubergi og verslunarmiðstöðinni Mjódd svo sitthvað sé nefnt. Reykjavíkurborg rekur víðtæka þjónustu í hverfinu, meðal annars í gegnum þjónustumiðstöð Breiðholts í Mjódd.

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



Mynd 2.3: Landnotkunarkort fyrir Breiðholt skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

Borgarhlutanum er skipt í þrjú hverfi (sjá mynd 2.4):

1. Neðra Breiðholt (Breiðholt I)
2. Seljahverfi (Breiðholt II)
3. Efra Breiðholt (Breiðholt III)

Þessi skipting í hverfi hefur verið skýr frá upphafi og var gert ráð fyrir henni í upprunalegu skipulagi borgarhlutans. Hverfin eru algerlega aðskilin og vaxa hvergi saman enda má rökstyðja skiptinguna með því að Breiðholtsbraut skilur Seljahverfi frá Efra og Neðra Breiðholti og fyrirhuguð framlenging á Höfðabakka til suðurs að Breiðholtsbraut bjó til skýr skil á sínum tíma á milli Efra og Neðra Breiðholts.



Mynd 2.4: Myndin sýnir hvernig borgarlutanum er skipt í hverfi; Neðra Breiðholt (6–1), Seljahverfi (6–2) og Efra Breiðholt (6–3).

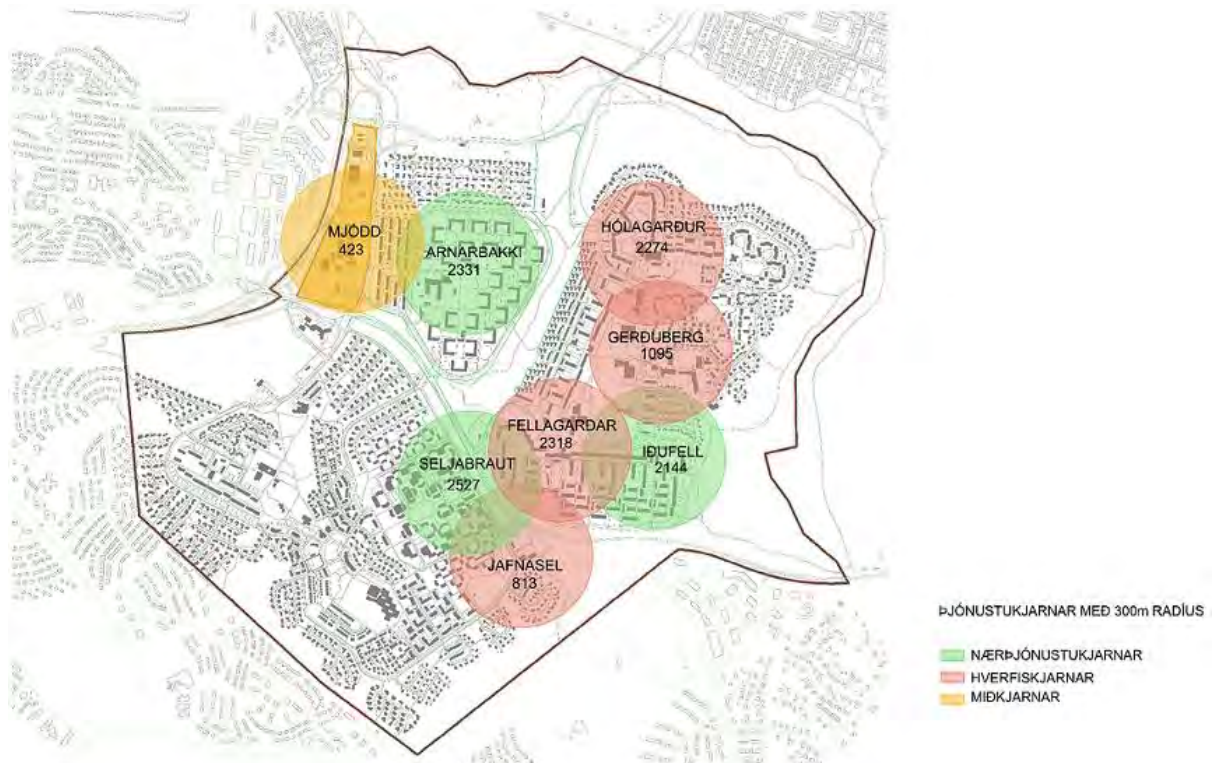
Í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 um vistvæna byggð, sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur, aukin gæði byggðar og aðgengi að verslun og þjónustu í heimabyggð eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram um Breiðholtshverfin:

2.2.1.1 Hverfiskjarnar

Miðja Neðra Breiðholts er skilgreind við Arnarbakka. Á svæðinu er verslunar- og þjónustulóð. Í tengslum við svæðið eru skóla- og leikskólalóðir og útivistarsvæði. Verslunarlóðin og húsnæði á henni er í niðurníðslu.

Miðja Efra Breiðholts er skilgreind við Gerðuberg (Austurberg). Miðsvæðinu tengjast þjónustustofnanir hverfisins, skólar, íþróttasvæði og nærliggjandi verslunarkjarnar. Einnig þjónar miðsvæðið hinum hverfum Breiðholts en þar er menningarmiðstöðin Gerðuberg, bókasafn, heilsugæsla, sundlaug og framhaldsskóli.

Miðja Seljahverfis liggur um grænt dalverpi þar sem tjörnin og útivistarsvæði umhverfis hana er miðja hverfisins. Svæðinu tengjast tvær verslunar- og þjónustulóðir sem hafa átt erfitt uppdráttar auk auðrar þjónustulóðar. Svæðinu tengjast fyrst og fremst þjónustustofnanir, skólar, leikskólar, kirkjur, félagsmiðstöð, íbúðir aldraðra og hjúkrunarheimili í grænu umhverfi. Á svæðinu eru miklir útivistarmöguleikar.

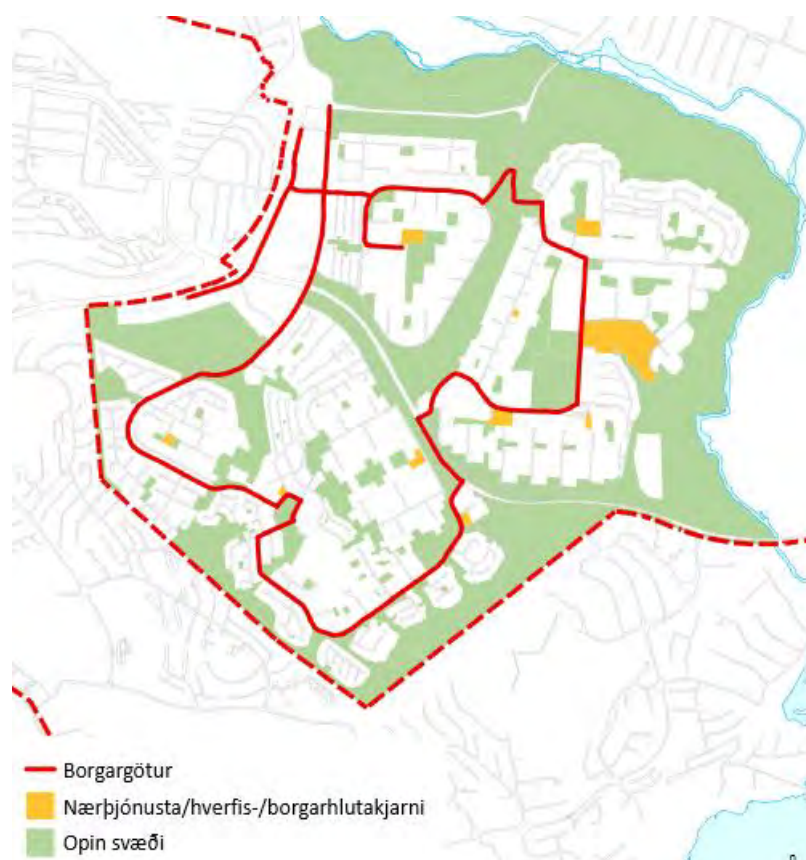


Mynd 2.5: Staðsetning þjónustukjarna í Breiðholtinu og fjöldi íbúa í nágrenni þeirra.

Nærþjónusta/hverfiskjarnar: Eftirfarandi kjarnar fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa, verði festir í sessi: 1. Arnarbakki (hverfiskjarni); 2. Gerðuberg-Hraunberg (hverfiskjarni); 3. Jafnasel; 4. Fellagardar; 5. Lóuhólar, Hólagarður; 6. Íðufell; 7. Vesturberg; 8. Seljabraut; 9. Tindasel; 10. Rangársel.

2.2.1.2 Borgargötur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru eftirfarandi lykilgötur skilgreindar sem borgargötur: 1) Álfabakki; 2) Stekkjarbakki; 2) Skógarsel; Rangársel-Jaðarsel; 4) Arnarbakki; 5) Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell. Í aðalskipulaginu kemur fram að á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verður mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.



Mynd 2.6: Borgargötur og almenningsrými í Breiðholti.

2.2.1.3 Borgarrými

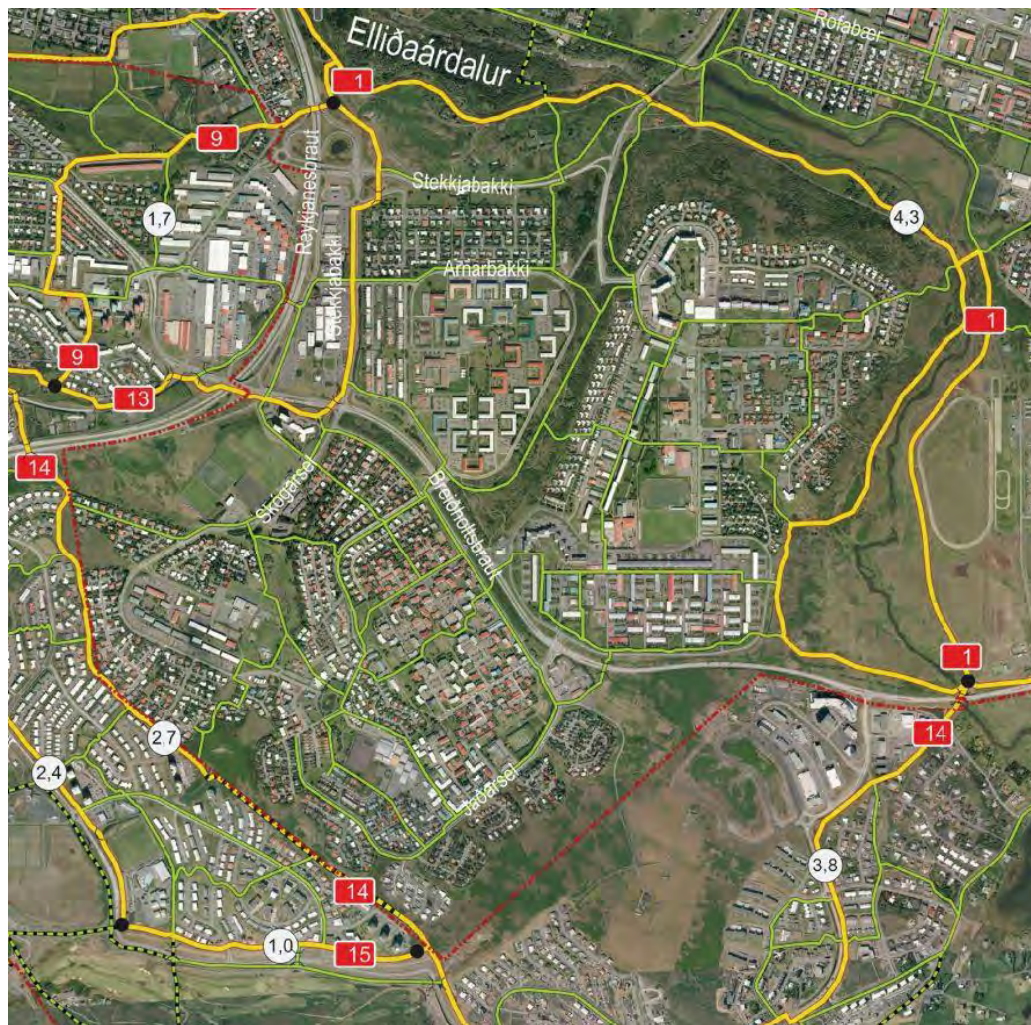
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru eftirfarandi svæði skilgreind sem sérstök áherslusvæði:

- 1) Suðurfell, Norðurfell, Austurberg, Suðrhólar, Vesturhólar og aðlægir þjónustukjarnar.
- 2) Aðalgöngustígur Fellahverfis.

Í aðalskipulaginu kemur fram að við hönnun og skipulag verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

2.2.1.4 Hjólaleiðir

Stefna um hjólaleiðir er í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur skv. skjalinu Hjólaborgin Reykjavík frá 2010. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar.



Mynd 2.7: Kort yfir núverandi göngu- og hjólastíga.



Mynd 2.8: Hugmyndir að nýjum stofnbrautum (rauðar) í Breiðholti skv. Hjólréiðaáætlun Reykjavíkur.

2.2.2 Græn svæði

2.2.2.1 Opin græn svæði

Opin græn svæði eru víða í Breiðholti. Langstærst þeirra er Elliðaárdalur sem umlykur borgarhlutann í norðri og austri. Elliðaárdalur (270 ha) nær frá Elliðavatni, vestur og norður að Elliðavogi og dregur nafn sitt af Elliðaám sem um hann renna. Elliðavogshraun þekur dalbotninn. Dalurinn er eitt mest sóttu útivistarsvæðið í borginni. Reykjavíkurborg keypti Elliðaárnar árið 1906, ekki til laxveiða heldur beislunar vatnsafls og rafstöðin var reist um 1920. Um það leyti hefur líklega hafist trjárækt í Elliðaárdalnum en árið 1951 hóf Rafmagnsveita Reykjavíkur skógræktar- og uppgræðslustarf í árhólmanum sem er eitt mesta aðdráttarafi dalsins. Fuglalíf er fjölskrúðugt í Elliðaárdal og þar hafa einnig fundist fornminjar, m. a. frá tíð Innréttinganna. Elliðaárdalur skiptist í megindráttum í tvo hluta, ofan og neðan við Breiðholtsbraut sem þverar svæðið. Innan svæðisins er hesthúsabyggðin í Víðidal, íþróttasvæði, ræktaður útivistarskógur. Fjölbreytt starfsemi á jöðrum dalsins, náttúrulegt umhverfi, skógargeirar og gott aðgengi gera svæðið eins ákjósanlegt til útiveru og raun ber vitni. Árnar og nánasta umhverfi þeirra, Blásteinshólmi og árbakkar Dimmu falla undir hverfisvernd. Svæðið setur mjög mikinn svip á ásýnd borgarhlutans og borgarinnar og er eitt mikilvægasta andrými hennar. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Elliðaárnar og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Meginstefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingu svæðisins til útivistar.

Önnur svæði eru til að mynda í Suður Mjódd, á Vatnsendahæð, í vesturbrekkunni á milli Efra og Neðra Breiðholts auk margra minni svæða inni í hverfunum.

2.2.2.2 Íþróttasvæði

Íþróttasvæði ÍR er í Suður Mjódd og er það um 10,3 ha. Þar er m.a. gert ráð fyrir allt að 7.000 m² fjölnota íþróttahúsi og áhorfendastúku með 1.500 sætum auk æfingarsvæða. Íþróttasvæði Leiknis er í Efra Breiðholti ásamt íþróttahúsum sem ÍR rekur samkvæmt samningi við Reykjavíkurborg. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðanna til íþrótt- og kappleikja.

Breiðholtslaug er í Efra Breiðholti. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins sem sundstaðar.

2.2.3 Atvinnusvæði

Atvinnusvæði í borgarhlutanum er að finna víða en með mismikilli þjónustu. Mjódd er þeirra stærst og er skilgreint sem miðsvæði í aðalskipulagi en samkvæmt því á að styrkja svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Horfa skal á svæðið með það í huga að styrkja heildaryfirbragð þess og að nýbyggingar geti myndað heildstæða og skjólsæla byggð með eldri byggingum. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100–200 íbúðum og auk þess nokkurri aukningu í verslunar- og þjónustuhúsnæði (30.000m²). Önnur svæði eru Gerðuberg sem er kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum og Arnarbakki þar sem einhver verslun og þjónusta er enn fyrir hendi. Samkvæmt aðalskipulagi skal á jarðhæðum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að tveimur hæðum. Verslun og þjónusta er í Lóuhólum, Vesturbergi 76, lðufelli

14, Eddufelli, Seljabraut 54, Jafnasel 2–4, Tindasel 3 og við Rangársel. Mismikil starfsemi er í þessum kjörnum.

2.2.4 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar

Íbúðasvæði í Breiðholtshverfum eru öll fastmótuð. Ekki er ráðgert að gera teljandi breytingar á núverandi íbúðabyggð en þó er reiknað með fjölgun íbúða um allt að 500 í borgarhlutanum skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Nánari grein er gerð fyrir þessari aukningu í umfjöllun um þróunarsvæði hér á eftir. Eftirfarandi íbúðasvæði eru í Breiðholti:

- Í1. Bakkar.** Fastmótuð íbúðabyggð 3 hæða, U-laga fjölbýlishúsa og 1–2 hæða raðhúsa.
- Í2. Stekkir.** Fastmótuð íbúðabyggð 1–2 hæða einbýlishúsa.
- Í3. Fell.** Fastmótuð íbúðabyggð 3–8 hæða fjölbýlishúsa og 1–2 hæða raðhúsa.
- Í4. Berg.** Fastmótuð íbúðabyggð 3–6 hæða fjölbýlishúsa og 1–2 hæða rað-, par- keðju-, og einbýlishúsa.
- Í5. Hólar.** Fastmótuð íbúðabyggð 3–8 hæða fjölbýlishúsa og 1–2 hæða rað-, par- og einbýlishúsa.
- Í6. Sel og Skógar.** Fastmótuð og fjölbreytileg íbúðabyggð 2½–5½ hæða fjölbýlishúsa og 1–2½ hæða rað- og keðjuhúsa og 1–2 hæða einbýlishúsa.

2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – Svæði til endurskoðunar

Þar sem öll hverfin í borgarhlutanum eru nokkuð fastmótuð er gert ráð fyrir að yfirbragð byggðar haldist að mestu leyti. Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.



Mynd 2.9: Myndin sýnir þróunarsvæðin (brún og rauðbrún) sem skilgreind eru fyrir Breiðholt í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og hugmyndir um fjölda íbúða á þeim og stærð atvinnuhúsnæðis.

Samkvæmt aðalskipulaginu er reiknað með nokkurri fjölgun íbúða í borgarhlutanum. Gert er ráð fyrir nýrri lágreistri íbúðabyggingu með allt að 50 íbúðum á opnu svæði austan við Suðurfell og nokkurri þéttingu byggðar í Mjódd, Suður Mjódd og á efri hæðum verslunar- og þjónustuhúsa við Fellagarða og Blöndubakka. Þá er gert ráð fyrir íbúðum við Suðrhóla og Hólberg/Gerðuberg. Áætla má að þetta séu um 500 nýjar íbúðir og 45.000 m² atvinnuhúsnæðis á skipulagstímabilinu. Fjöldi íbúða miðast við skilgreind þróunarsvæði í aðalskipulagi. Undirstrikað er að hér er ekki endilega um að ræða þróunarsvæði í skilningi 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Í hverfisskipulagi verða kannaðir frekari þéttingarmöguleikar en aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Smærri þróunarsvæði verða mögulega skilgreind í hverfisskipulagi.

Nánari umfjöllun um þróunarsvæði er að finna í umfjöllun um hverfi borgarhlutans.

2.2.6 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu

Þ63. Fellagarðar. Verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði. Verslun- og þjónusta verði á fyrstu hæð húsa en íbúðir heimilar á efri hæðum. Fjöldi íbúða um 50.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Von er á skýrslu Minjasafns Reykjavíkur og mun efni hennar nýtast við tillögugerð.

2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana

Notast er við gátlista við mat á vithæfi byggðar og skipulags. Sá gátlisti og samantekt um úrvinnslu hans og niðurstöður eru fylgigögn 1 og 2. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er yfirlit yfir helstu niðurstöður gátlistans fyrir núverandi stöðu borgarhlutans í heild sinni. Einnig er vísað í umfjöllun í köflum um einstök hverfi borgarhlutans og fylgigögn 1 og 2.

Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum:

1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

Sjá nánari umfjöllun um matslýsingu fyrir hvert hverfi fyrir sig í köflum 3.5, 4.5 og 6.5.

2.4.1 Samfélag

Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Í Breiðholti bjuggu árið 1980 um 30.000 manns. Árið 2012 var íbúafjöldi kominn niður í um 20.000 eða um 17% af íbúum Reykjavíkur.

Íbúaþéttleiki

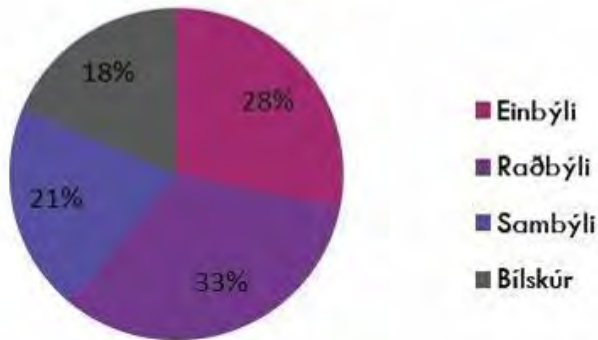
Meðalþéttleiki fyrir Breiðholtið í heild er 39 íbúar/ha. Það er rétt undir því lágmarki sem gátlisti gefur. Mestur er þéttleikinn í Neðra og Efra Breiðholti, 60–80 íbúar/ha en minni annars staðar í borgarhlutanum.

Skólahverfið

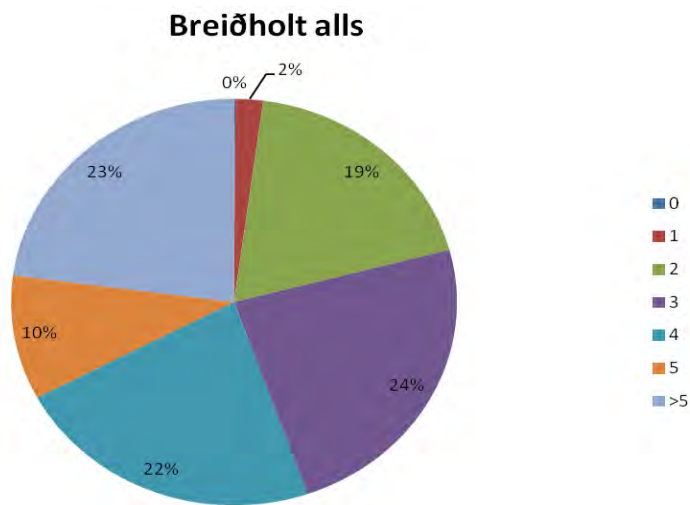
Alls eru fimm skólar og skólahverfi í Breiðholti. Í Seljahverfi eru tveir skólar, annars vegar Ölduselsskóli og hinsvegar Seljaskóli. Í Neðra Breiðholti er Breiðholtsskóli og í Efra Breiðholti eru Fellaskóli og Hólabrekkuskóli. Ölduselsskóli er með um 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall skv. gátlista en Seljaskóli er með 1.050 sem samkvæmt gátlista er lágmarksviðmið. Breiðholtsskóli er með ríflega 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall. Hólabrekkuskóli er með um 2.000 íbúðir/skólahverfi og Fellaskóli er með um 1.600 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum gott hlutfall.

Húsnæði fyrir alla

273 félagslegar íbúðir eru á hverja 10.000 íbúa í Breiðholti¹ sem gerir u.þ.b. 600 íbúðir fyrir borgarhlutann í heild sinni, eða um 7% af heildarfjölda íbúða. Í borgarhlutanum er skipting herbergjafjölda/íbúð:



Mynd 2.10: Húsagerðir í Breiðholti.



Mynd 2.11: Hlutfall íbúða eftir herbergjafjölda.

¹ Lögreglustjórnin á höfuðborgarsvæðinu, 2010. Afbrot á höfuðborgarsvæðinu.

2.4.2 Gæði byggðar

Sjá umfjöllun um gæði byggðar í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Sjá kafla 2.1.2 Staðhættir og 2.1.4 Þróun byggðar.

Byggðamynstur

Þéttleiki borgarhlutans er ríflega 15 íbúðir á ha. Aðalskipulag gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 500 og verða þá 8.280 íbúðir í Breiðholti. Þessi fjölgun gerir það að verkum að íbúðir verða rúmlega 16/ha ef hún nær fram að ganga. Hluti íbúða er fyrirhugaður á opnu útivistarsvæði sem stækkar flöt borgarhlutans á mótí. Þessi íbúðarþéttleiki er innan við lágmarksviðmið í gátlistanum þar sem 30–40 íbúðir/ha er þéttleiki sem nærði einkunninni „Æskilegt“. Nýting lóða er þó betri í Breiðholti en víðast hvar í borginni og rífleg útivistarsvæði innan byggðar lækka tölu um heildarnýtingu.

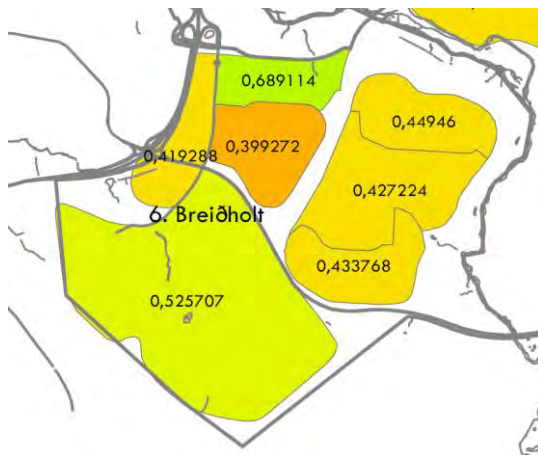
Aðalskipulag gerir ráð fyrir aukningu atvinnuhúsnæðis um 45.000 m² til 2030.

Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Erfitt er að lesa út úr grunnögnum hversu margar íbúðir eru innan 400 metra ríðs frá verslun og þjónustu. Upprunaleg staðsetning húsnæðis fyrir dagvöruverslanir í hverfunum þremur er alls staðar eins góð og framast er kostur með tilliti til þungamiðju og fjarlægða. Hins vegar virðist verslunarhegðun undanfarinna áratuga hafa leitt til þess að nokkrar verslanir hafa ekki lifað af. Rekstrargrundvöll hefur skort og sennilega eru ekki nógu margar íbúðir innan áhrifsvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

Gróðurþekja

Gegndræpt yfirborð eða gróðurþekja er sem hér segir í Breiðholti: Neðra Breiðholt 60–70% einbýli, 30–40% raðhús og fjölbýli. Efra Breiðholt 40–50% allt. Seljahverfi 50–60% allt. Mjódd 40–50% allt.



Mynd 2.12: Gegndræpi í Breiðholti.

Staðarandi

Ekki er unnið með sjónása sérstaklega í skipulagi borgarhlutans. Tekið er tillit til landslagseinkenna á þann hátt að hæstu húsin eru markvisst sett á norður- og suðurbrúnir hæstu hæðanna. Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er allsráðandi. Engir tilburðir til samfelldra bygginga eru í Breiðholti. Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri byggðar í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

2.4.3 Samgöngur

Sjá umfjöllun um samgöngur í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

Almenningssamgöngur

Strætisvagnakerfið tengir borgarhlutann vel við Mjódd þar sem allir vagnar sem keyra um borgarhlutann fara í Mjódd. Mjóddin er stærsta skiptistöðin í almenningssamgangnakerfi borgarinnar en um hana fara tæplega 3.500 farþegar á dag skv. talningu 2013, og er hún einnig mikilvæg skiptistöð fyrir samgöngur á landsbyggðina. Það er því óhætt að segja að borgarhlutinn sé mjög vel tengdur við mikilvæga áfangastaði. Auk þess ekur leið 3 um borgarhlutann en hún er hraðleið sem fer beint í miðbæ Reykjavíkur.



Mynd 2.13: Leiðakerfi Strætó bs. í Breiðholti. (www.straeto.is)

Eftirfarandi tafla sýnir niðurstöðu skoðunar á núverandi tíðni og akstur tíma þessara leiða skv. spurningum í gátlistanum:

		Leið 3	Leið 4	Leið 12	Leið 17	Niðurstaða í gátlista
Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	mínútur	15	15	15	30	II. Æskilegt
Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna	mínútur	30	30	30	30	II. Æskilegt
Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum	kl.	06:34	06:36	06:36	06:36	Undir lágmarki
Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum	kl.	00:47	00:49	23:59	20:20	III. Gott
Fyrsti strætisvagn á laugardögum	kl.	07:34	07:36	07:41	07:36	Undir lágmarki
Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum	kl.	00:47	00:49	23:59	20:20	I. Lágmark
Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	kl.	09:34	09:34	09:35	-	I. Lágmark
Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	kl.	00:47	00:49	23:59	-	III. Gott

Tafla 2.1: Biðtímar og fyrstu og síðustu vagnar og niðurstaða í gátlistanum fyrir Breiðholtið í heild sinni.

Spurningarnar í gátlistanum varðandi tíðni og þjónustutíma Strætó gefa misgóða niðurstöðu eins og sést í töflunni hér fyrir ofan. Það sem dregur heildarniðurstöðuna helst niður er að þjónusta Strætó byrjar seint á morgnana á virkum dögum og laugardögum, miðað við það viðmið sem er í gátlistanum. En þjónustutíminn á kvöldin gefur góða niðurstöðu og tíðni vagna gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.

Hjólreiðar

Hjólástígar eru í kringum borgarhlutann sem eru hluti af aðalstígakerfi borgarinnar og auk þess eru tengistígar í hverfunum. Aðalstígarnir eru að mestu leyti upplýstir og með merkingar til að aðskilja hjólandi og gangandi og með undirgöngum þar sem þörf er á því.

Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (3,0 km radíus eða 15 mín) frá öllum íbúum innan borgarhlutans. Aðeins háskóli, af því sem talið er upp í gátlistanum, er ekki innan þess, ss. 6 atriði af 7 sem gerir 86% sem telst æskilegt.

2.4.4 Vistkerfi og minjar

Sjá umfjöllun um vistkerfi og minjar í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?

Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er gerð grein fyrir verndarsvæðum og er fjallað um Elliðaárdalinn á eftirfarandi hátt í Aðalskipulaginu:

„Op4 Elliðaárdalur (270 ha). Elliðaárdalur er dalur í Reykjavík, sem nær frá Elliðavatni, vestur og norður að Elliðavogi. Hann dregur nafn sitt af Elliðaá, sem um hann renna. Elliðavogshraun þekur dalbotninn. Austan og norðan við dalinn eru hverfin Árbær og Höfðar, en sunnan og vestan við hann eru Heimar, Sogamýri, Fossvogur og Breiðholt. Dalurinn er eitt mest sóttu útivistarsvæðið í borginni. Reykjavíkurborg keypti Elliðaárnar árið 1906, ekki til laxveiða heldur beislunar vatnsafls og rafstöðin var reist um 1920. Um það leyti hefur líklega hafist trjárækt í Elliðaárdalnum en árið 1951 hóf Rafmagnsveita Reykjavíkur skógræktar- og uppgræðslustarf í árhólmanum, sem er eitt mesta aðdráttarafl dalsins. Fuglalíf er fjölskrúðugt í Elliðaárdal og þar hafa einnig fundist fornminjar, m.a. frá tíð Innréttinganna. Elliðaárdalur skiptist í meginráttum í tvo hluta, ofan og neðan við Breiðholtsbraut sem þverar svæðið. Innan svæðisins eru hesthúsabyggðin í Víðidal, íþróttasvæði og ræktaður útivistarskógur. Fjölbreytt starfsemi á jöðrum dalsins, náttúrulegt umhverfi, skógargeirar og gott aðgengi gera svæðið eins ákjósanlegt til útiveru og raun ber vitni. Árnar og nánasta umhverfi þeirra, Blásteinshólmi og árbakkar Dimmu falla undir hverfisvernd. Svæðið setur mjög mikinn svip á ásýnd borgarinnar og er eitt mikilvægasta andrými hennar. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Elliðaárnar og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Meginstefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingar svæðisins til útivistar.“

„h6 Elliðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakkar Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Leitahraun, um 4500 ára gamalt, þekur dalbotninn. Hraunið hefur mikið fræðslu- og vísindagildi. Dalurinn er að miklu leyti manngerður en þó eru afmörkuð svæði þar sem villt náttúra ræður ríkjum svo sem í Blásteinshólma og með bökkum Dimmu. Gróðurfarið einkennist af graslendi, mólendi og trjáræktarsvæðum. Votlendisblettir eru hér og þar og hafa að geyma sérstæða flóru. Fuglalíf er fjölbreytt við árósin og á óræktuðu svæðunum ofan við stífluna.“*



Mynd 2.14: Hverfisverndarsvæði Elliðaáa í Breiðholti.

Náttúrufar og lífríki

Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram?

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður. Helstu náttúrusvæði borgarinnar falla undir hverfisvernd sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr.123/2010. Svæðin eru skilgreind og afmörkuð á grunni náttúrfarsúttekta sem gerðar hafa verið á flestum útivistarsvæðum borgarinnar en sú vinna hófst árið 1996 og stendur enn yfir. Í landi Reykjavíkur er gróðurfarið allfjölbreytt. Það einkennist af þurrlendi, aðallega mosapembu, mólendi (lyngmóar, starmóar og graslendi), kjarlendi og melum. Á melum vex bersvæðisgróður með fjölda smávaxinna tegunda og á grjótinu eiga kjörlendi fjöldamargar tegundir af hrúðurfléttum og mosum. Votlendi með flóum og mýrum finnst enn, þó að umfang þeirra hafi minnkað mjög á 20. öld vegna framræslu. Auk þess eru á svæðinu ýmis smærri gróðurlendi, t.d. jaðar, flög og blómlendi. Fjörugróður er sumstaðar óskertur með ströndinni. Síðan land borgarinnar var friðað fyrir beit búpenings hefur villtum gróðri aukist ásmegin og má segja að ástand gróðurs sé yfirleitt gott á flestum stöðum. Skráðar hafa verið ríflega 200 villtar íslenskar tegundir blómplantna og byrkninga. Auk þess vex í borgarlandinu mikill fjöldi mosa-, flétu- og sveppategunda. Eftirtaldar tegundir hafa nokkra sérstöðu, gullkollur, blátoppa og grámulla.

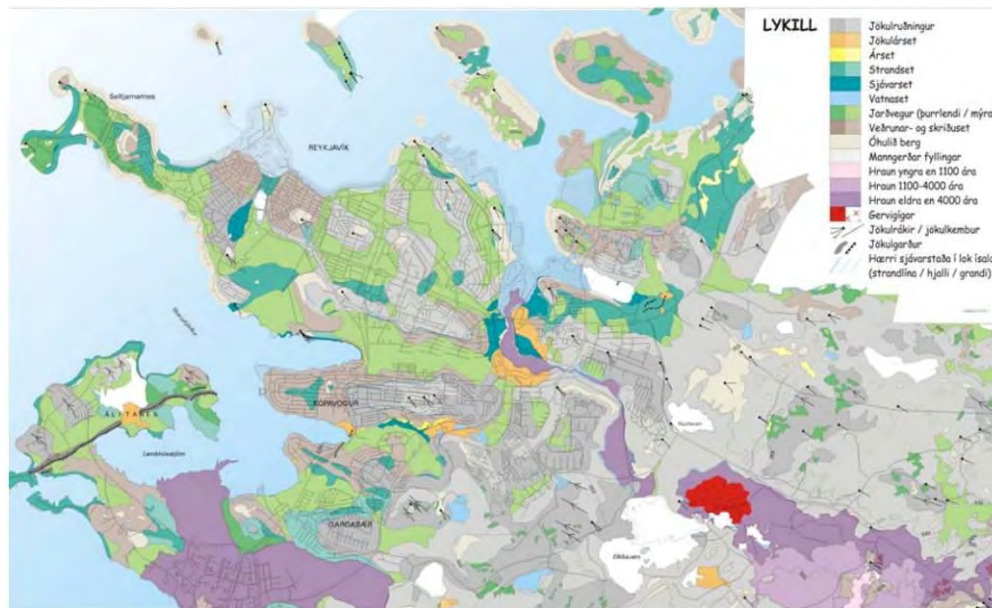
Jarðfræði og jarðmyndanir

Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram?

Jarðfræði svæðisins einkennist af nútíma jarðsögunnar sem telst frá lokum ísaldar

fyrir u.þ.b. 10 þúsund árum en stærsti hluti borgarhlutans er þakinn jökulruðningi. Um sex hraun hafa runnið í nágrenni Reykjavíkur á síðustu sex þúsund árum, þar á meðal

Elliðaárhraun (Leitahraun) kom upp fyrir um 4.500 þúsund árum og rann niður þar sem nú er Elliðavatn og sem leið lá niður Elliðaárdal og í sjó fram.



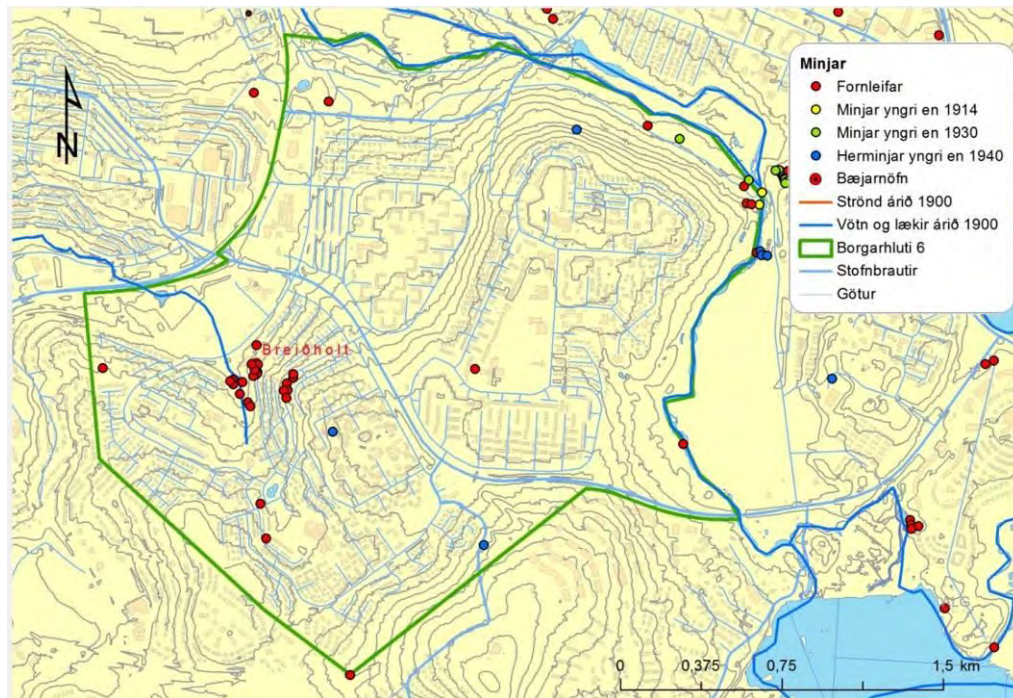
Mynd 2.15: Jarðmyndanir á höfuðborgarsvæðinu.

Borgarvernd og menningarminjar

Innan borgarhlutans er Breiðholtsbærinn friðlýstur skv. lögum um menningarminjar. Um hann segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

Breiðholt – fm2: *Gamla bæjarstæðið var friðlýst árið 1981. Í Friðlýsingaskránni frá 1990 segir eftirfarandi um Breiðholt. "Hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, um 15–30 m norður frá húsinu Grjótaseli 21. Þegar leifarnar af bæjarstæðinu eru skoðaðar núna sjást einungis leifarnar af kirkjunni og að öllum líkindum hefur kirkjugarðurinn verið umhverfis hana. Byggt hefur verið allt um kring, svo vandlega að aðrar minjar eru nú horfnar með öllu. Er Breiðholtið þar á góma var það jafnan sett í samhengi við heildstæðar tóftaleifar. Nú er orðið "menningarlandslag" notað um efnið. Með hugtakinu menningarlandslag er átt við það landslag eða umhverfi sem maðurinn hefur mótað með búsetu sinni hverju sinni.*

Nokkuð er um aðrar minjar á svæðinu og er verið að vinna byggðakönnun á vegum Árbæjarsafnsins um Breiðholt.



Mynd 2.16: Minjar í Breiðholti.

2.4.5 Orka og auðlindir

Sjá umfjöllun um orku og auðlindir í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

Orkunotkun

Lýsing:

- Tekur skipulag byggðarinnar mið af sólarátt og skjólmyndun?
 - Við hönnun Efra og Neðra Breiðholts á sínum tíma var tekið mið af sólarátt og skjólmyndun. Það sést á hönnun U-laga fjölbýlishúsa í Bökkunum og á legu fjölbýlishúsa í Hólunum, en við þá hönnunarvinnu var líkan af hverfinu sett í vindhermi og lega húsanna lagfærð skv. niðurstöðum þess.
- Er einangrun bygginga háþyrkuð og mögulegt hitatap þeirra lágmarkað?
 - Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- Er þörf á kyndingu og/eða kælingu lágþyrkuð með besta mögulega búnaði og hitastjórnun?
 - Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- Hefur heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu verið reiknuð út?
 - Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur ekki verið reiknuð út.
- Hafa möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum)?
 - Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa ekki verið fullnýttir.

Orka Náttúrunnar hefur opnað 6 hraðhleðslustöðvar á höfuðborgarsvæðinu, m.a. við Smáralind og Sævarhöfða. Til viðbótar má nefna að það er metan afgreiðslustöð í Mjódd.

Úrgangsstjórnun

Mögulegar flokkunaraðferðir eru samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar. Við hvert hús er annars vegar blá tunna fyrir pappír, pappa og fernur og hins vegar grá tunna fyrir almennt sorp. Reykjavíkurborg sér um að tæma þessar tunnur. Kostnaðurinn við flokkunartunnuna frá Reykjavíkurborg er lægri fyrir heimilið en venjuleg tunna. Öll heimili hafa líka þann möguleika að panta tunnu fyrir frekari flokkun frá öðrum fyrirtækjum.

Einnig hafa borgarbúar aðgang að grenndargámum sem hægt er að setja pappa og plast í. Glersöfnun er einnig hafin á grenndarstöðvum og verður innleidd í áföngum til 2020. Fjarlægð í grenndargáma er ca. 400-550m, ss. aðeins rúmlega ákjósanleg gönguvegalengd fyrir mörg heimili.

Sorpa er með eina endurvinnslustöð í borgarhlutanum og tekur hún við 36 úrgangsflokkum. Jarðefni geta íbúar skilað á endurvinnslustöðvar en efni sem fellur til vegna stærri framkvæmda er keyrt í Bolöldur. Nýting slíks efnis innan þróunarsvæða er ákjósanlegasti kosturinn bæði út frá umhverfislegum sjónarmiðum og kostnaði. Áform eru hjá Reykjavíkurborg um að auka við flokkun með því að taka við plasti í tunnur við heimili.

Kolefnisbinding

Stefna borgarinnar er að gróðursetja í stað þess sem fellt er og endurbætur á afmörkuðum svæðum í borgarlandinu eru almennt í gangi og þá er oft gróðursetning hluti af því. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er almennt lögð áhersla á að viðhalda fjölbreyttu gróðurfari og eitt markmiðið er að „taka undir borgarskógrækt ný svæði þar sem það skerðir ekki núv. landnotkun og framtíðarnot á landi“. Svæðið ofan við Lambasel til Jakasels er merkt sem mögulegt skógræktarsvæði.

Ekki er vitað til þess að það séu votlendi í Breiðholtinu sem þurfi að huga sérstaklega að við uppbyggingu þróunarsvæða eða séu þannig að gera megi ráð fyrir endurheimt.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

2.4.7 Náttúruvá

Sjá umfjöllun um náttúruvá í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

2.5 Stefna og markmið fyrir borgarhlutann

Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í heild er nokkuð samhljóða framtíðarsýn fyrir hverfin þrjú. Það eru svipaðir styrkleikar og veikleikar í hverfunum, tækifærin svipuð og sams konar ógnir sem steðja að. Markmið hverfisSKIPULAGS fyrir borgarhlutann sem heild hljóta fyrst og fremst að ganga út á að gera hann að eins sjálfbærri einingu og kostur er og uppfylla stefnu og markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030.

Þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa í Breiðholti eru einungis umlykjandi útivistarsvæði. Þau eru að mestu leyti í góðu ásigkomulagi og þjóna eftir því sem best er vitað tilgangi sínum mjög vel. En alltaf má gera betur og þess vegna er lagt til að þessi svæði verði skoðuð sérstaklega með tilliti til sögulegra minja og áhugaverðra náttúrufyribæra. Í

framhaldi af því verði tekin ákvörðun um hugsanlegar merkingar og aðrar aðferðir við að koma fróðleik á framfæri við notendur til þess að styrkja ímynd borgarhlutans Breiðholts.

Stefnt er að fjölgun bæði íbúða og atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Öll þrjú hverfi borgarhlutans eru þó að mestu leyti fullbyggð og nokkuð formföst og lítið um heppilega þéttingarvalkosti af stærri gerðinni. Vissulega er það í þágu visthæfni að fjölga íbúðum innan hverfis til þéttingar en vega verður og meta hvort leggja eigi frekar áherslu á aukið atvinnuhúsnæði til þess að bæta jafnvægi milli fjölda íbúða og starfa og gefa færi á fleiri og fjölbreytilegri atvinnutækifærum innan borgarhlutans. Það gerir hvort tveggja í senn að bæta nýtingu lands og gefa möguleika á að draga úr tíðni lengri ferða. Stefna aðalskipulagsins er að ný byggð á þróunarsvæðum verði yfirleitt 3–5 hæðir.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisSKIPULAGS [...]“. Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og koma sér sjálf á milli staða. Hjólreiðar eru stöðugt að aukast í borgarhlutanum og mikilvægt er að halda áfram að bæta hjólastígakerfið til að styðja áframhaldandi jákvæða þróun.

Kanna þarf nánar í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI hvort fleiri svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfa eða borgarhlutans sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.

Í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI þarf að gera úttekt á hvort einhverjar jarðsögulegar minjar séu fyrir hendi innan borgarhlutans fyrir utan Elliðaárdalinn.



Neðra Breiðholt

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Breiðholt



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



3 Hverfi 6.1 Neðra Breiðholt



Mynd 3.1: Loftmynd af Neðra Breiðholti.

3.1 Verklýsing sbr. 6. grein laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

3.1.1 Almenn lýsing

3.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Neðra Breiðholt var skipulagt á sjöunda áratug síðustu aldar. Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri, opnu grænu svæði (þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð) í austri, Breiðholtsbraut í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Hverfið liggur í norðvesturhluta borgarhlutans.

3.1.1.2 Staðhættir

Hverfinu er skipt í þrjá hverfishluta, Bakka, Stekki og Norður Mjódd. Bakkar og Stekkir eru hefðbundin íbúðarhverfi með skýrri skiptingu á milli fjölbýlishúsa, raðhúsa og einbýlishúsa. Í

Norður Mjódd, sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, er aðallega verslun og þjónusta.

3.1.1.3 Samsetning byggðar

Í Neðra Breiðholti búa nú 3.905 íbúar. Það sem einkennir hverfið eru U-laga fjölbýlishúsin í Bökkunum og áhersla á öryggi gangandi vegfarenda í skipulaginu, sérstaklega með tilliti til gönguleiða barna í skóla hverfisins, Breiðholtsskóla. Skólinn er staðsettur miðsvæðis og flest börn í hverfinu eiga möguleika á að ganga til skóla án þessa að fara yfir umferðargötu.

Bakkarnir skiptast í fjölbýlishúsasvæði annars vegar og raðhúsasvæði hins vegar. Fjölbýlishúsasvæðið er umlukið Arnarbakka sem myndar einskonar hringveg í kringum fjölbýlishúsin. Allt umhverfi innan hringsins er einstaklega gönguvænt og barnvænt. Þarna er einnig skóli hverfisins, Breiðholtsskóli, og tveir leikskólar, Arnarborg og Bakkaborg.

Fyrir norðan Bakkana liggur nokkuð hefðbundin einbýlishúsabyggð, Stekkirnir, sem tengjast hinu mikla opna græna svæði, Elliðaárdalnum. Í Stekkjunum er einnig leikskólinn Fálkaborg.

Neðra Breiðholt er vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til almenningsamgangna vegna nálægðar við Mjódd en þar er stór tengistöð í almenningsamgangnakerfi höfuðborgarsvæðisins og landsins alls. Einnig er stutt í ýmis konar þjónustu í Mjódd og í Kópavogi. Í upphafi voru skipulagðir tveir verslunar- og þjónustukjarnar miðsvæðis í Bökkunum í þægilegu göngufæri fyrir meirihluta íbúa hverfisins. Um aldamótin var skipulagi annars þessara svæða breytt og í dag er staðan sú að aðeins ein verslun og bakarí er í þjónustukjarnanum við Arnarbakka. Vafalaust hefur nálægðin við Mjódd haft áhrif á framboð þjónustu í göngufjarlægð innan hverfisins.

3.1.1.4 Þróun byggðar

Neðra Breiðholt var skipulagt á sjöunda áratugnum undir stjórn Stefáns Jónssonar arkitekts og Reynis Vilhjálmssonar landslagsarkitekts. Uppbygging hófst upp úr miðjum sjöunda áratugnum og varði fram á þann áttunda.

Þegar á heildina er litið kemur hverfið nokkuð vel út. Það hefur að flestu leyti staðist vel tímans tönn en er nú viðhaldsþurfi á mörgum sviðum. Tiltölulega lítið hefur verið um breytingar á sjálfu skipulaginu og fátt virðist hafa knúið á um slíkt. Það gefur til kynna og staðfestir það sem fram hefur komið á íbúafundum að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt.

3.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

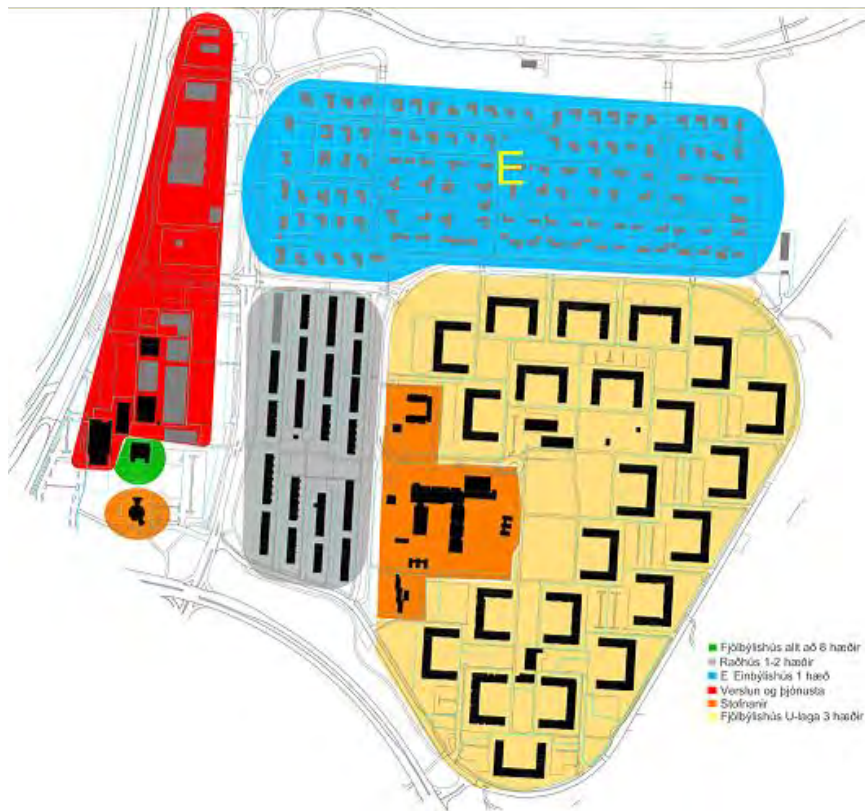
Neðra Breiðholt afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, Höfðabakka og opna græna svæðinu í framhaldi af honum í austri, Reykjanesbraut í vestri og Elliðaárdal í norðri.

Hvað húsagerðir og skipulag varðar þá eru mjög skýr skil í Neðra Breiðholti og því hefur hverfinu verið skipt í eftirfarandi hverfiseiningar:

- 6.1.A Bakkar – fjölbýli
- 6.1.B Bakkar – raðhús
- 6.1.C Stekkir
- 6.1 D Mjódd



Mynd 3.2: Myndin sýnir hvernig hverfinu er skipt í hverfiseiningar; Bakkar – fjölbýli (6.1.A), Bakkar – raðhús (6.1.B), Stekkir (6.1.C) og Mjódd (6.1.D).



Mynd 3.3: Húsagerðir í Neðra Breiðholti.

3.1.2.1 Hverfiseining 6.1.A.g



Mynd 3.4: Hverfiseining 6.1.A.g í Neðra Breiðholti.

Hverfiseining 6.1.A.g tekur til fjölbýlishúsanna í Bökkunum í Neðra Breiðholti. Hún afmarkast af Arnarbakka í norðri og vestri, Breiðholtsbraut í suðri og göngustígnum í opna græna svæðinu í austri, sem er jafnframt hverfismörk Neðra Breiðholts. Breiðholtsskóli, leikskólarnir Arnarborg og Bakkaborg og þjónustukjarninn við Arnarbakka tilheyra einnig þessari hverfiseiningu. Með þessu móti verða því aðeins skilmálar fyrir stofnana- og þjónustuhúsnæði og fjölbýlishús í þessari hverfiseiningu.

Bakkarnir eru fastmótuð íbúðabyggð með U-laga 3ja hæða fjölbýlishúsum með lágreist mænisþök. Skipulagið byggir á þeirri meginhugmynd að ramma sléttuna inn með safnbraut, Arnarbakka, og hanna innan hennar mynstur fjölbýlishúsa þar sem húsin opnast inn á við og tengjast verslunar- og þjónustusvæðinu í miðju hverfinu þar sem einnig er skóli og dagvistunarstofnanir. Göngustígakerfi tengist miðsvæðinu þannig að gangandi umferð þurfi ekki að þvera akandi umferð.

Grunnskólinn, Breiðholtsskóli, er fyrir miðju hverfis við Arnarbakka 1–3 og er hefðbundinn skóli með 1.–10. bekk. Hann tekur við nemendum úr öllu Neðra Breiðholti. Tveir leikskólar, Arnarborg við Maríubakka og Bakkaborg við Blöndubakka, eru í Bökkunum. Þrjú leiksvæði eru í hverfiseiningunni, fyrir utan leiksvæði á stórum einkalóðum við fjölbýlishús þar sem oftast en ekki eru leiktæki. Opnu svæðin eru í misgóðu ástandi. Á stóra opna svæðinu fyrir miðju hverfis eru engin leiktæki en stórar grasflatir og fótboltavöllur sem þarfnast viðhalds. Verslunarkjarni er við Arnarbakka 2–6 og þar er starfrækt verslun. Verslunarkjarninn er í slæmu ástandi og þarfnast nauðsynlegra úrbóta sem fyrst.

Arnarbakki er safngata sem umlykur hverfiseininguna, hugsuð fyrir rólega umferð og á henni eru hraðatakmarkandi aðgerðir á nokkrum stöðum þ.e. miðeyjur og hraðahindranir. Frá Arnarbakka koma svo botnlangar inn á milli fjölbýlishúsanna.

Götuheiti: Arnarbakki, Álfabakki, Blöndubakki, Dvergabakki, Eyjabakki, Ferjubakki, Grýtubakki, Hjaltabakki, Írabakki, Jörfabakki, Kóngsbakki, Leirubakki, Maríubakki.

3.1.2.2 Hverfiseining 6.1.B.d



Mynd 3.5: Hverfiseining 6.1.B.d í Neðra Breiðholti.

Hverfiseining 6.1.B.d tekur til raðhúsanna í Bökkunum í Neðra Breiðholti. Hún afmarkast af Álfabakka í norðri, Stekkjarbakka í vestri, Arnarbakka í austri og Breiðholtsbraut í suðri. Engar stofnanir eða þjónustusvæði eru í þessari hverfiseiningu. Með þessu móti verður aðeins ein gerð skilmála í þessari hverfiseiningu, fyrir raðhús.

Bakkarnir eru fastmótuð íbúðabyggð með raðhúsum á 1–1½ hæð. Göngustígakerfi tengist miðsvæðinu innan við Arnarbakka þannig að hvergi þarf gangandi umferð að þvera akandi. Það er eitt leiksvæði í hverfiseiningunni. Börnin sækja grunnskóla í Breiðholtsskóla sem er við Arnarbakka.

Húsagöturnar við raðhúsin eru botnlangar frá Arnarbakka annars vegar og Álfabakka hins vegar, sem eru frekar rólegar safngötur með hraðahindrunum og miðeyju.

Götuheiti: Núpabakki, Ósabakki, Prestbakki, Réttarbakki, Staðarbakki, Tungubakki, Urðarbakki, Víkurbakki.

3.1.2.3 Hverfiseining 6.1.C.a



Mynd 3.6: Hverfiseining 6.1.C.a í Neðra Breiðholti.

Hverfiseining 6.1.C.a tekur til einbýlishúsanna í Stekkjunum í Neðra Breiðholti. Hún afmarkast af Álfabakka og Arnarbakka í suðri, Stekkjarbakka í vestri, Höfðabakka í austri og Elliðaárdalnum í norðri sem eru jafnframt hverfismörk Neðra Breiðholts og borgarhlutamörk Breiðholtsins. Leikskólinn Fálkaborg tilheyrir þessari hverfiseiningu. Aðrar stofnarir eða þjónusta eru ekki í hverfiseiningunni fyrir utan leikskólann og því er aðeins ein gerð skilmála í þessari hverfiseiningu, fyrir einbýlishús.

Stekkirnir eru rótgróin íbúðabyggð með 1–1½ hæða einbýlishús með lágreistum mænisþökum.

Tvö leiksvæði eru í þessum hverfishluta, eitt við Fremristekk og annað minna við Lambastekk. Engar verslanir eða aðrar stofnanir eru í hverfiseiningunni. Börnin sækja grunnskóla í Breiðholtsskóla sem er í Bökkunum.

Stekkjarkjambakki liggur í norðurjaðri hverfiseiningarinnar og er nokkuð umferðarmikil stofnbraut. En hún liggur spölkorn frá nyrstu íbúðarhúsunum í hverfiseiningunni. Aðrar götur innan hverfiseiningarinnar eru húsagötur sem eru botnlangagötur.

Götuheiti: Brúnastekkur, Geitarstekkur, Gilsárstekkur, Grænistekkur, Fremristekkur, Fornistekkur, Hamrastekkur, Urðastekkur, Skriðustekkur.

3.1.2.4 Hverfiseining 6.1.D.i.h



Mynd 3.7: Hverfiseining 6.1.D.i.h í Neðra Breiðholti.

Hverfiseining 6.1.D.i.h nær yfir Mjódd og Norður Mjódd. Hún afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, Stekkjarbakka í austri, Elliðaárdalnum í norðri og Reykjanesbrautinni í vestri, sem eru jafnframt hverfismörk Neðra Breiðholts og borgarlutamörk Breiðholtsins. Í Mjóddinni er fyrst og fremst verslunar- og þjónustuhúsnæði en einnig 9 hæða íbúðarhús og Breiðholtskirkja. Stór skiptistöð fyrir Strætó bs. er við Álfabakka. Það verða því skilmálar fyrir stofnana-, verslunar- og þjónustuhúsnæði og íbúðarhúsnæði í þessari hverfiseiningu.

Mjóddin er skilgreind sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Á slíkum svæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnarsýslu sem þjónar heilu landsvæði þéttbýlisstaða eða fleiri en einum borgarhluta, svo sem með verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og

hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður á miðsvæðum leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

Mjóddin er að mestu samsett af stakstæðum 2ja hæða húsum með nýtanlegri þakhæð. Öll eru þau frekar stór að grunnfleti og með kjallara undir hluta verslana fyrir vörugeymslur. Í Norður Mjódd er yfirbyggð göngugata þar sem hægt er að ganga inn í flestar verslanir í miðkjarnanum.

Fá börn búa í Mjódd og áberandi er hátt hlutfall eldra fólks en það er vegna íbúða eldri borgara í Árskógum í Suður Mjódd (sem tilheyrir Seljahverfi). Þau fáu börn sem búa í Mjódd sækja skóla í Breiðholtsskóla sem er í Bökkunum. Fá leiksvæði eru í Mjódd og opin svæði eru helst torg milli bygginga og inni í verslunarmiðstöðinni, göngugötunni, fyrir utan lítið grænt svæði rétt við Álfabakka. Norðan megin í Mjódd er bensínstöð, garðyrkjustöð og blómabúð og vínbúð ásamt bílalúgusjoppu þar sem jafnframt er sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti (hefðbundið og metan).

Hverfiseiningin afmarkast af umferðarmiklu stofnbrautunum Reykjanesbraut, Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka (norðan við) og tengibrautinni Stekkjarbakka (austan við). Innan hverfiseiningarinnar er safngatan Álfabakki og mörg bílastæðaplön.

Götuheiti: Álfabakki, Þarabakki, Þönglabakki.

3.1.2.5 Lykiltölur

Neðangreind tafla sýnir helstu lykilstærðir í Neðra Breiðholti.

	Alls	Bakkar -fjölbýli og raðhús	Stekkir	N-Mjódd
Stærð hverfis	65,5 ha	30 ha	20 ha	15,5 ha
Fjöldi íbúða	1.380	1.186 ⁽¹⁾	122 ⁽²⁾	72 ⁽³⁾
Íbúafjöldi	3.426	2.920	417	89
Fjöldi lóða	124	30 ⁽⁴⁾	79 ⁽⁵⁾	15 ⁽⁶⁾
Meðaltal íbúa per íbúð	2,48	2,46	3,42	1,24
Skilgreindar lóðir	40,6 ha	23 ha	11,1 ha	6,5 ha
Nýting lóða (nýtingarhlutfall)		1,16	0,23	0,8
Heildarstærð matshluta	344.713 m²	266.772 m ²	26.100 m ²	51.841 m ²

(1) Fjöldi íbúða – 1.186, þar af eru skráð sambýlishús 179.

(2) Fjöldi íbúða – 122, þar af eru einbýlishús 114, sambýlishús eru 6 og 2 sérhæfðar eignir.

(3) Fjöldi íbúða – 72, allar í 9 hæða íbúðarhúsi, einnig eru skráð eru 10 verslunar- og skrifstofuhús og 6 sérhæfðar eignir.

(4) Fjöldi lóða – 30, þar af eru íbúðarlóðir 23.

(5) Fjöldi lóða – 79, þar af eru íbúðarlóðir 76.

(6) Fjöldi lóða – 15 þar af eru viðskipta- og þjónustulóðir 14 og íbúðarlóð er 1.

Tafla 3.1: Taflan sýnir helstu lykiltölur um hverfiseiningarnar í Neðra Breiðholti.

3.1.3 Stefna og markmið fyrir Neðra Breiðholt

Hér á eftir er fjallað um helstu atriði sem fram koma í gátlista um visthæfi byggðar og hvernig tekið verður á þeim í áframhaldandi vinnu við hverfisskipulag.

3.1.3.1 Samfélag

Neðra Breiðholt er fullmótað og fullbyggt íbúðarhverfi. Það er dæmigert úthverfi og fullyrða má að það sé nokkuð gott sem slíkt. Vissulega er það barn síns tíma og þar er margt sem má bæta. Á það einkum við um viðhald mannvirkja og endurnýjun þjónustukjarna og umhverfis á miðsvæði hverfisins. Helsti veikleiki þjónustukjarnans er nálægð við Norður Mjódd og erfitt að sjá hvernig hann getur keppt við þennan ofjarl sinn. Til að styðja við hann er nauðsynlegt að finna þjónustukjarnanum í Neðra Breiðholti viðtækara hlutverk en honum er ætlað í dag. Þetta hefur úrlitaáhrif á endurlífgun miðju hverfisins og verður skoðað nánar í hverfisskipulagi Neðra Breiðholts.

3.1.3.2 Gæði byggðar

Gert er ráð fyrir að styrkja byggð í Neðra Breiðholti hvað varðar íbúðir en einnig varðandi atvinnuhúsnæði því það er ekki síður mikilvægt með hliðsjón af auknu jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra. Í Neðra Breiðholti gerir hverfisskipulag ráð fyrir að styrkja Norður Mjódd með þéttingu og blöndun byggðar í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Nánari útfærslur á þessu verða skoðaðar í tillögugerð.

Æskilegt er að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Óhætt er að fullyrða að góð byggingarlist stuðli að vellíðan fólks og bættu umhverfi. Manngert umhverfi verður umgjörð flestra um ókomin ár. Þess vegna er nauðsynlegt að gera kröfur um góða byggingarlist. Borgarskipulag verður að vera í stöðugri þróun. Fara þarf varlega og beina tilraunastarfsemi á þar til gerð svæði. Í byggðum hverfum getur sérstaða og frumleiki fengið útrás í því að þrjóna við og bæta núverandi byggð.

Segja má að Neðra Breiðholt sé nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en þó er allt umhverfi verslunar- og þjónustukjarna við Arnarbakka fremur bágborið eins og áður sagði. Eitt af meginmarkmiðum hverfisskipulags fyrir Neðra Breiðholt er að stórbæta og fegra umhverfi á miðsvæði, til dæmis með hverfistorgi þar sem íbúar geta safnast saman á góðviðrisdögum og við ýmis tækifæri. Æskilegt er að athuga möguleika á að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu á opin almenningsrými og að tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.

Neðra Breiðholt er umkringt náttúru og útivistarsvæðum. Almenn séð er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Göngustígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er ábótavant. Nauðsynlegt er að bæta aðstöðu til útivistar á þessum stöðum með því að endurhanna umhverfi verslanamiðstöðva bæði við Arnarbakka og í Norður Mjódd. Þar vantar samskiptarými og dvalarstaði með bekkjum og annarri aðstöðu m.a. til leikja fyrir börn. Að þessu þarf að huga við tillögugerð.

3.1.3.3 Samgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngur í borgarhlutanum. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana alla daga vikunnar. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur. Lagfæra þarf umhverfið við biðstöðina í Mjóddinni,

sérstaklega strætisvagnaplanið sjálft og skipulag þess til að gera það öruggara og gönguvænna fyrir þann mikla fjölda fólks sem þar fer um.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilverkefni við gerð hverfisSKIPULAGS [...]“. Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og koma sér sjálf á milli staða. Hjólreiðar eru stöðugt að aukast í borgarhlutanum og mikilvægt er að halda áfram að bæta hjólastígakerfið til að styðja áframhaldandi jákvæða þróun. Athuga mætti möguleika þess að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum.

3.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Borgarhlutinn er tillöðulega vel gróinn og víða vöxtuglegur gróður á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Elliðaárdalurinn og umhverfi hans er hefur mikið aðdráttarafl fyrir íbúa borgarhlutans. Ekki hefur verið gerð úttekt á náttúrufari innan borgarhlutans og er það því verkefni sem þarf að vinna með í áframhaldandi vinnu við hverfisSKIPULAGIÐ. Það sama gildir um menningarminjar en verið er að vinna að skráningu minja sem og að gera húsakönnun. Niðurstaða þeirrar vinnu og úttektar á náttúrufari geta nýst til að fræða almenning og íbúa um náttúrufar og búsetuminjar t.a.m. með uppsetningu skilta og áningarstaða á ákveðnum stöðum.

Kanna þarf nánar í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI hvort fleiri svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfa eða borgarhlutans sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.

Skoðaðir verða möguleikar á ofanvatnslausnum við tillögugerð.

3.1.3.5 Orka og auðlindir

Í tillögugerð verða skoðaðar leiðir til að bæta aðstöðu fólks til að flokka sorp á heimilum sínum. Mikilvægt er að grenndarstöðvar séu sýnilegar og aðgengilegar gangandi og hjólandi jafnt sem akandi og verði festar í sessi á borgarlandi í skipulagi.

Við hönnun þróunarsvæða þarf að hafa í huga að reyna að hafa sem minnst áhrif á þann gróður sem fyrir er á svæðinu, og gróðursetja í stað þess sem nauðsynlega þarf að fjarlægja vegna byggingaframkvæmda.

3.1.3.6 Þróunarsvæði

Eftirtalin þróunarsvæði í Neðra Breiðholti eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

- **Þ68. Arnarbakki.** Svæði sunnan við Arnarbakka, þar sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Það svæði má mögulega nýta fyrir sértækar íbúðir (s.s. sambýli), aldraða eða þjónustu í þágu hverfisins. Lágrest byggð, 1–2 hæðir, sem fellur vel að útivistarsvæðinu.
- **Þ72. Mjódd.** Miðsvæði (M12, Norður-Mjódd hluti svæðis). Styrkja ber svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Horfa skal á svæðið með það í huga að styrkja

heildaryfirbragð þess og að nýbyggingar geti myndað heildstæða og skjólsæla byggð með eldri byggingum. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100–200 íbúðum auk nokkurrar aukningar í verslunar- og þjónustuhúsnæði (30.000m²). Bílastæðapörf verði leyst neðanjarðar eða í bílastæðahúsi.

- **Þ73. Svæði norðan Stekkjarbakka.** Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðisins í Elliðaárdal. Uppbyggingarsvæði á um 5–8 ha fyrir starfsemi, sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins fyrir ýmis konar „græna starfsemi“ sem tengist útivist eða mögulega fyrir hjúkrunarheimili eða íþróttastarfsemi.

Lagt er til að ofangreind þróunarsvæði og umhverfi þeirra verði skoðuð nánar. Jafnframt verði önnur svæði tekin til skoðunar.

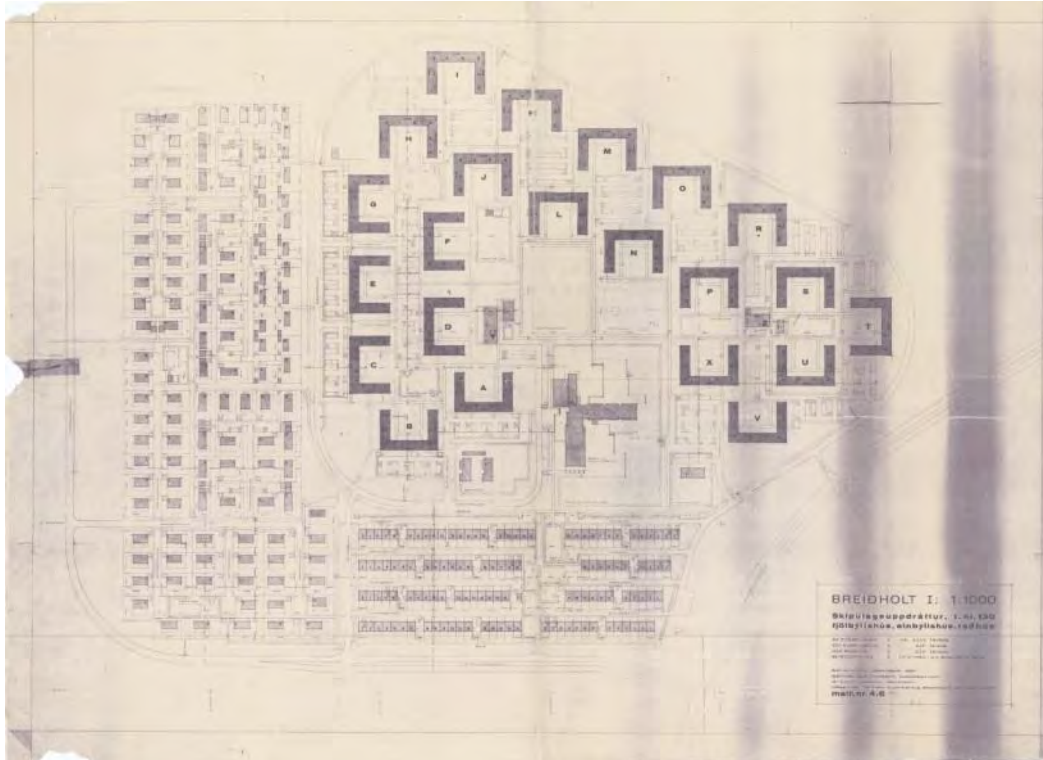
Sjá mynd 2.9 af þróunarsvæðum í kafla 2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – svæði til endurskoðunar.

3.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

Mikilvægur hluti af vinnu við hverfisskipulag er að sameina gildandi deiliskipulagsáætlanir almennum skilmálum í nýju hverfisskipulagi. Með gildistöku hverfisskipulagsins falla því allar eldri deiliskipulagsáætlanir úr gildi og í staðinn koma skilmálar í nýju hverfisskipulagi.

Í Neðra Breiðholti eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Þær eru:

3.1.4.1 Gildandi deiliskipulag, Neðra Breiðholt, Breiðholt I



Mynd 3.8: Gildandi deiliskipulag: Breiðholt I. Samþykkt 26.01.1966. (Heildarskipulag svæðis).

Skilmálar fyrir einbýlishús í Breiðholti. 15.02.1966.

- Einnar hæðar einbýlishús, með neðri hæð eða kjallara þar sem halli leyfir.
- Þök húsa hæst 1,50m.
- Bifreiðageymsla í húsinu eða áföst við það og 2 bílastæði á lóðinni.
- Óheimilt að hafa meira en eina íbúð í húsinu.

Skilmálar fyrir raðhús í Breiðholti. 15.02.1966.

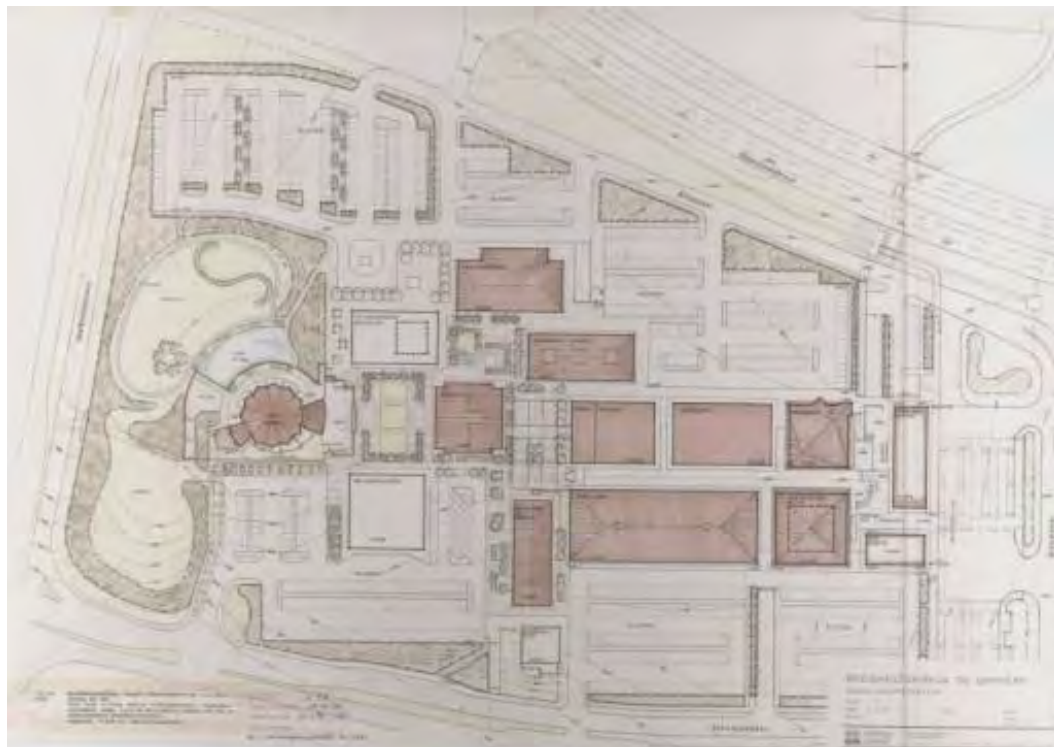
- Ein óskipt raðhúsasamtæða á lóðinni.
- Íbúðir á 1½ hæð með bifreiðageymslu fyrir hverja íbúð.
- Ein sameiginleg lóð fyrir nokkrar íbúðir.
- Þar sem tvær raðhúsallengjur eiga sameiginlega leikvallarlóð skal höfð samvinna um gerð og viðhald hennar.
- O. fl.

Skilmálar fyrir fjölbýlishús í Breiðholti. 29.05.1967.

- Húsin skulu vera þrílyft, án kjallara, nema þar sem kjallari er sýndur á skipulagsuppdrætti. Íbúðir eru aðeins heimilar á 3 hæðum.
- Þak skal vera valþak með halla 1:4 og skal mænir vera yfir miðju húsi.
- Inngangar í húsin skulu eingöngu vera frá garðhlið.
- Óheimilt er að stalla húsin.
- Hlutfall milli fjölda bílastæða fyrir sama hús skal aldrei vera minna en 1,1 bílastæði per íbúð.
- Í fjölbýlishúsum sem eru 3 hæðir án kjallara er gert ráð fyrir 46 íbúðum. Í fjölbýlishúsum sem merkt eru A, B, C, E, G er gert ráð fyrir 54 íbúðum. Í þeim er einnig gert ráð fyrir bílageymslum í kjallara langhliðar.
- Leyfilegt að nota hvort sem er stigahús eða svalagangshús.
- Á sameiginlegri lóð (húsagarði) skulu íbúðarhafar ganga frá leiksvæðum fyrir smábörn.
- Sér garðar eru fyrir íbúðir neðstu hæðar. Heimilt er að girða garðana með limgirðingum.
- O. fl.

Almennir skilmálar fyrir raðhús við Núpabakka, Ósabakka, Prestbakka og Réttarbakka. Apríl 1973.

3.1.4.2 Gildandi deiliskipulag, Neðra Breiðholt, Mjódd



Mynd 3.9: Gildandi deiliskipulag: Mjódd. Samþykkt 11.01.1991. Upphaflega samþykkt í borgarráði 27.12.1985 en svo breytt 11.01.1991.

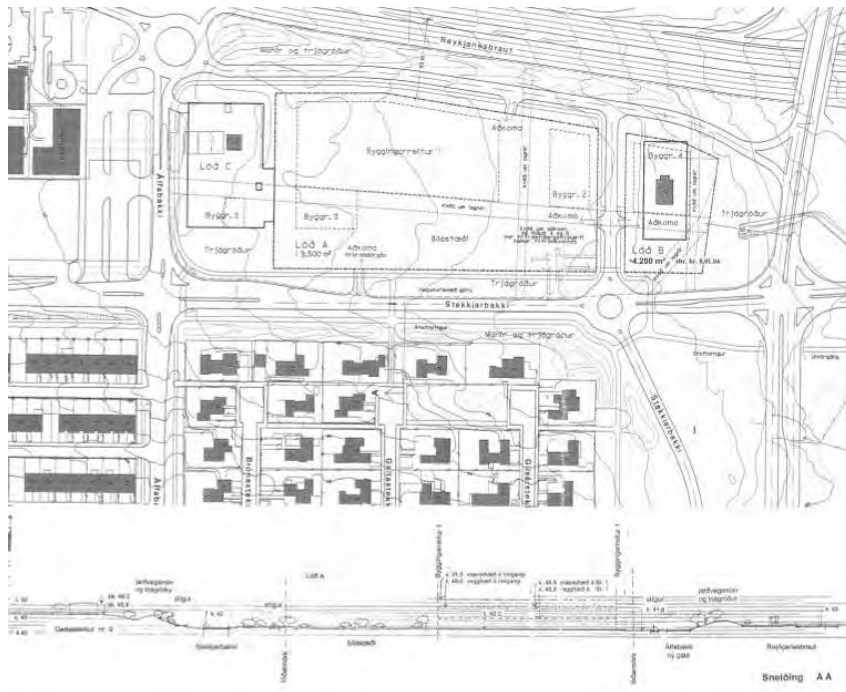
Skilmálar í Mjódd. 04.11.1980

Til athugunar óskir lóðarhafa um fjölgun bílastæða frá áður samþykktu skipulagi. Fallist á framkomna tillögu um fjölgun bílastæða ofanjarðar ásamt leyfi fyrir bílageymslu undir öllu svæði l eða hluta þess. Þrír valkostir:

- Ofanjarðar 849 stæði, í kjallara 120 stæði, samtals 969 stæði.
- Svipað nema kjallari 178 stæði, samtals 1164.
- Svipað nema kjallari 296 stæði, samtals 1282.

Fyrirhuguð tjörn og garður við hana hefur ekki gengið eftir. Breytingar hafa orðið á skipulaginu á svæðinu sunnan við núverandi bíóhús.

3.1.4.3 Gildandi deiliskipulag, Neðra Breiðholt, Norður Mjódd



Mynd 3.10: Gildandi deiliskipulag: Norður Mjódd. Samþykkt 13.04.1999. (Heildarskipulag svæðis).

3.1.4.4 Breytingar á deiliskipulagi



Mynd 3.11: Myndin sýnir hvar deiliskiplagsáætlanir eru í gildi í Breiðholtinu (blá svæði) og hvar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi (rauð svæði).

3.1.4.5 Yfirlit breytinga

Alls hafa verið gerðar 9 breytingar á deiliskipulagi Neðra Breiðholts frá upphaflegri samþykkt (sjá nánar í töflu í viðauka). Breytingarnar eru flestar smávægilegar og í hverju tilfelli bundnar við eina lóð. Mikið er um minni háttar stækkun á lóðum og byggingarreitum vegna viðbygginga ásamt breytingum á bílastæðum.

Þegar á heildina er litið er ekkert sérstakt í sambandi við breytingar á deiliskipulagi í Neðra Breiðholti sem gefur vísbendingu um skipulagsleg vandamál sem aðkallandi sé að leysa. Eftir sem áður hlýtur það að vera verkefni hverfisskipulags að yfirfara deiliskipulagsáætlanir og skilmála til þess að ganga úr skugga um hvort ekki megi einfalda og bæta yfirsýn.

Eftirfarandi mynd sýnir deiliskipulagsreitina, númer þeirra og fjölda breytinga sem hafa verið gerðar á hverjum þeirra.



Mynd 3.12: Skipulagsreitir, númer reita og fjöldi deiliskipulagsbreytinga á reit í Neðra Breiðholti.

3.1.4.6 Mæliblöð

Deiliskipulagsupprættir eru nokkuð skýrir hvað útfærslur á lóðum varðar. Mæliblöð kveða nánar á um stærðir og nákvæma útfærslu, t.d. á bílastæðum.

3.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem hverfisskipulag fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt sé mat á þá þætti sem ástæða er til að meta. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem falla undir lögin og útskýra þannig hvernig hverfisskipulagið fellur undir lögin.

3.2.1 Grunnástand

Neðra Breiðholt er fremur vel skipulagt hverfi með álitlegum umhverfisgæðum. Í hverfinu er vel aðgreint miðsvæði með miklum afþreyingar- og útivistarmöguleikum en einnig eru víða í hverfinu vel útfærð leiksvæði. Miðjan í hverfinu hefur mikið aðdráttarafi og býður upp á mikla þróunarmöguleika. Gott aðgengi er að Elliðaárdalnum. Einn skóli, Breiðholtsskóli, er í hverfinu.

Umferð akandi og gangandi er vel aðgreind með tiltölulega miklu umferðaröryggi. Gott stígakerfi gerir kleift að fara á öruggan hátt sína leið hjólandi eða gangandi hvort sem er í aðra hluta Breiðholts eða út úr hverfinu.

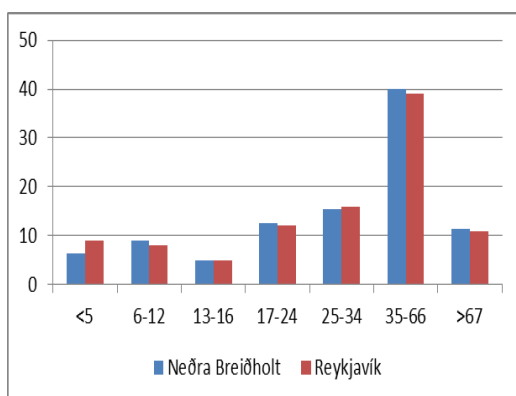
Þörf er á viðhaldi og endurbótum á skólalóð, mörgum göngustígum og leiksvæðum og sérstaklega vantar fjölbreyttari leiktæki fyrir eldri börn 7–14 ára. Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og vel viðhaldið.

Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlista um mat á visthæfi byggðar. Gátlistinn sjálfur er fylgiskjal ásamt ítarlegu samantektarskjali fyrir allan borgarhlutann.

3.2.1.1 Samfélag

Lýðfræði: Íbúápróun, fjöldi, aldurssamsetning

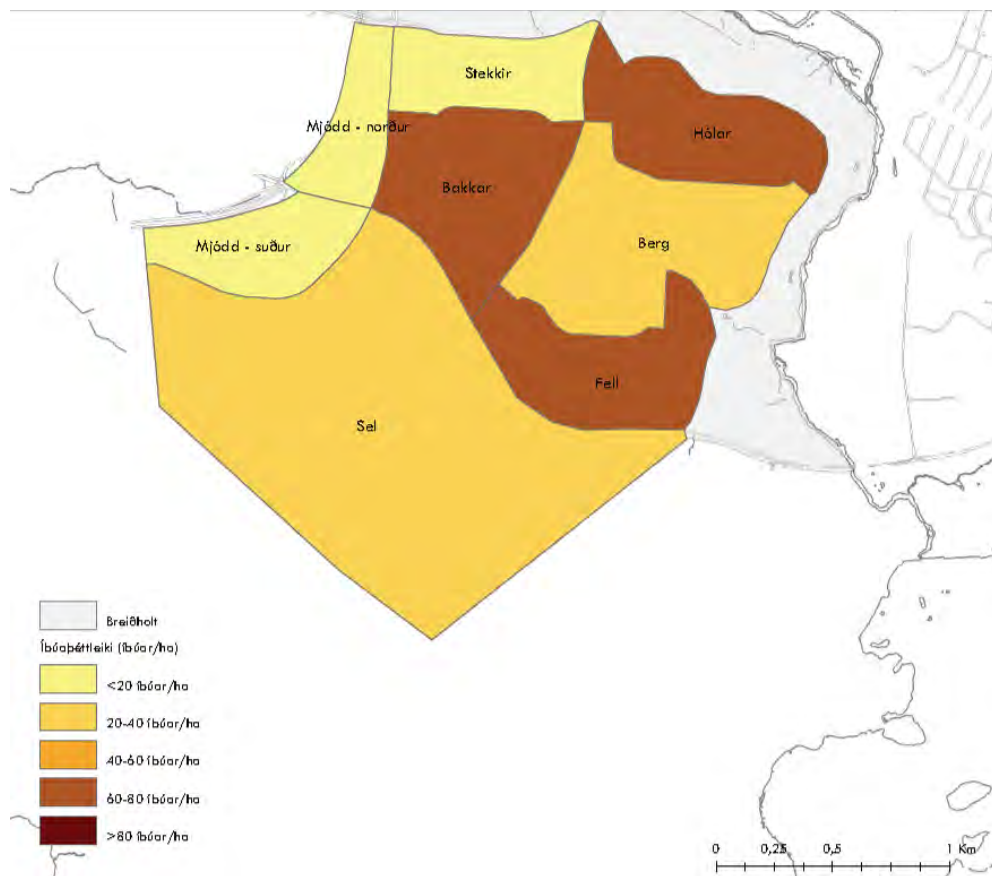
Aldurssamsetning í Neðra Breiðholti er samkvæmt gátlista „undir lágmarki“. Í Bökkunum er hún þó talin „æskileg“ en það eru einna helst Stekkirnir, þar sem íbúar eru að eldast, og Norður Mjódd þar sem mikið er um íbúðir með eldri aldurshópum, sem skekkja niðurstöðuna.



Mynd 3.13: Aldursdreifing í Neðra Breiðholti.

Íbúapéttleiki

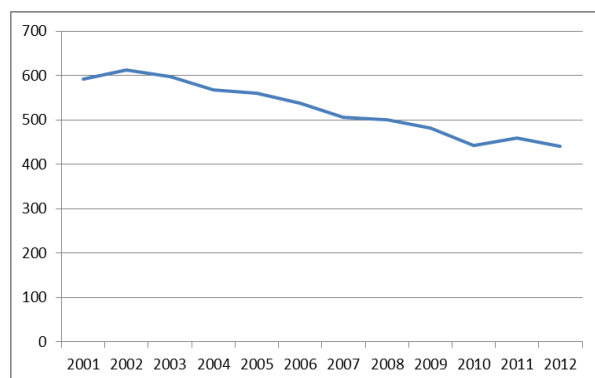
Fyrir Neðra Breiðholt er íbúapéttleikinn „æskilegur“ í Bökkunum með 60–80 íb/ha, en „undir lágmarki“ í Stekkjunum og Norður Mjódd.



Mynd 3.14: Íbúaféttleiki í Breiðholti

Skólahverfið

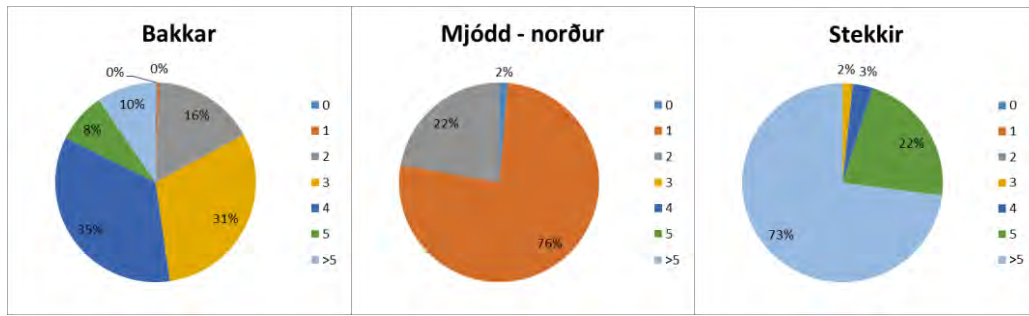
Í Neðra Breiðholti er eitt skólahverfi en þar er Breiðholtsskóli með ríflega 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er „gott“ hlutfall samkvæmt gátlista. Nemendum Breiðholtsskóla hefur þó fækkað talsvert frá árinu 2001 eða um 151.



Mynd 3.15: Þróun nemendafjölda í Breiðholtsskóla.

Húsnæði fyrir alla

Í Neðra Breiðholti er skipting hverfisins eftir herbergjafjölda talin vera „undir lágmarki“ en frávikin eru nokkuð mikil víða miðað við Reykjavík í heild sinni. Skipting hverfisins eftir herbergjafjölda er nokkuð mismunandi eftir hverfahlutum. Í Bökkunum er mest af 3ja–4ra herbergja íbúðum, í Stekkjunum mest af >5 herbergja íbúðum og í Norður Mjódd mest af 1 herbergis íbúðum og skýrist þetta að mestu leyti af mismunandi húsnæði.



Mynd 3.16: Herbergjafjöldi í Neðra Breiðholti.

Íbúðagerðir í Neðra Breiðholti skiptast þannig:

- Stekkir: Einbýli 97%, parhús/tvíbýlishús 3%.
- Bakkar: Lítið fjölbýlishús 91% og raðhús 9%.
- Mjódd: Stórt fjölbýli 100%.



Mynd 3.17: Húsagerðir í Neðra Breiðholti.

Atvinna / Störf

Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er háttað innan einstakra hverfa en innan borgarhlutans er eitt meginatvinnusvæði. Það er Norður Mjódd þar sem samankomin er ýmis konar þjónustustarfsemi s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl. Auk þess eru verslanir og þjónusta nokkuð víða um hverfið. Í gátlista eru sett viðmið um störf/íbúðareiningu en gögn til að reikna það út eru ekki tilbúin. Ef reiknaður er út fjöldi m² atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m². Í Seljahverfi 1,6 m² og í Efra Breiðholti 1,2 m².

Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista eru sett fram viðmið um ákveðin atriði og taldir upp 26 þjónustuþættir sem gætu verið til staðar innan 1,2 km fjarlægðar eða í <15 mín. göngufjarlægð. 12–15 atriði af 26 eða 46–60% telst vera „lágmarks“ þjónusta, 16–19 af 26 eða 61–75% „æskileg“ og 20–26 eða 76–100% telst vera „gott“ ástand.

Í Neðra Breiðholti telst hlutfallið vera „gott“ en yfir 20 þjónustuþættir eru innan hverfisins sem skýrist af nálægðinni við Mjódd.

Framboð á matvöruverslunum

Í Neðra Breiðholti er matvöruverslunin Nettó í Mjódd og önnur minni matvöruverslun við Arnarbakka þannig að aðgengi að verslun er í flestum tilfellum á bilinu 400–800 m sem telst vera „æskilegt“ viðmið.

Öryggi og heilsa

Í Neðra Breiðholti er skóli og leikskóli innan hverfisins við götur sem eru með 30 km hámarkshraða.



Mynd 3.18: Umferðarhraði í Neðra Breiðholti. Ljósgrænar eru 50 km götur, dökkgrænar 30 km.

Þátttaka íbúa

Haldinn hefur verið einn íbúafundur vegna vinnu við hverfisskipulag en á hann mættu um 30 íbúar. Sá hópur endurspeglar ekki fjölbreytta samsetningu íbúa í borgarhlutanum eða hverfinu. Til að mynda mætti enginn fulltrúi hins fjölmenna hóps fólks af erlendum uppruna og lítið var um yngri íbúa, hvorki unglingar né ungt barnafólk lét sjá sig.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Nokkuð góð aldurssamsetning</p> <p>Góður þéttleiki á fjölbýlishúsasvæðunum.</p> <p>Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild.</p> <p>Gott aðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í flestum hverfiseiningum.</p>	<p>Of lítið af leiguíbúðum</p> <p>Of lítil þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans.</p> <p>Hár meðalaldur á einbýlishúsasvæðum.</p> <p>Staðbundin einsleitni í húsagerðum.</p> <p>Hverfiskjarni í niðurníðslu.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Ýmsir þéttingarmöguleikar.</p> <p>Aukaíbúðir í einbýlishúsum yngja upp.</p> <p>Endurskoðun miðsvæðis.</p>	<p>Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.</p>

3.2.1.2 Gæði byggðar
Tilurð – saga byggðarinnar - menngararfur

Sjá kafla 2.4.2 hér að framan.

Byggðamynstur
Íbúðaþéttleiki

Í öllu Breiðholti eru skv. aðalskipulagsgögnum samtals 7.780 íbúðir (7.620 í ástandsskoðun) sem skiptast þannig að í Neðra Breiðholti eru 1.435 íbúðir, í Efra Breiðholti eru 3.642 íbúðir og í Seljahverfi eru 2.543 íbúðir. Samkvæmt mælingu í borgarvefsjá nær Neðra Breiðholt yfir um 105 ha lands. Heildafjöldi íbúða er skv. framansögðu 1.435 í Neðra Breiðholti. Þetta gerir tæplega 14 íbúðir á hvern hektara lands sem er talsvert minna en „lágmarks“ viðmiðun í gátlista (20–30 íb/ha).

Hæðir húsa

Byggð í Breiðholti er í hærra lagi á tilteknum stöðum í Mjódd og Efra Breiðholti þar sem hún fer upp í níu hæðir efst á holtinu. Kannanir hafa sýnt að há byggð af þessu tagi hentar almennt séð illa fyrir fjölskyldur með ung börn. Auk þess hafa há hús óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi, sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti mikinn hluta ársins.

Kynbundnar þarfir

Í fljótu bragði er ekkert sem bendir til þess að skipulag Breiðholtshverfa hafi ólík áhrif á eða mæti þörfum karla og kvenna á ólíkan hátt. Þó má segja að umferðarskipulag þar sem akandi umferð og umferð fótgangandi er mikið aðgreind geti hentað konum verr en körlum einkum þar sem myndast fáfarn svæði, hugsanlega illa lýst og vanhirt.

Göngufjarlægðir (gönguhæfni)



Mynd 3.19: Staðsetning hverfiskjarna og göngufjarlægðir.

Upprunaleg staðsetning húsnæðis fyrir dagvöruverslanir í hverfunum þremur er alls staðar eins góð og framast er kostur með tilliti til þungamiðju og fjarlægða. Hins vegar virðist verslunarhegðun undanfarinna áratuga hafa leitt til þess að nokkrar verslanir hafa ekki lifað af. Rekstrargrundvöll hefur skort og sennilega eru ekki nógu margar íbúðir innan áhrifasvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

Í Neðra Breiðholti var verslunar- og þjónustumiðstöð í miðjum Bökkum. Þar var pósthús, banki, dagvöruverslun, fiskbúð og bakarí svo eitthvað sé nefnt. Allt hefur þetta týnt tölunni á liðnum árum og nú er þar Iceland verslun, bakarí og líkamsrækt. Verslunarkjarninn er í mikilli niðurniðslu. Göngufært er fyrir þá íbúa sem búa næst Norður Mjódd í matvöruverslun þar en um 800 metra vegalengd er fyrir þá sem lengsta leið eiga.

Gatan sem borgarrými

Skipulag Neðra Breiðholts er úthverfaskipulag og gerir ekki ráð fyrir götum sem borgarrýmum. Skipulagið er formfast og eflaust erfitt að ná sátt um að breyta því sem slíku í grundvallaratriðum.

Almenningsrými

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni. Á þetta við á milli fjölbýlishúsa í Bökkunum og almennt í Norður Mjódd. Ekkert hverfistorg er til staðar í Neðra Breiðholti.

Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Þessu er víða ábótavant í hverfinu enda eitt meginumkvörtunarefni íbúa á íbúafundum. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlaugar í Neðra Breiðholti að öðru leyti en hvað varðar þær takmarkanir sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á hreyfihamlaða. Að öðru leyti vantar

einna helst ráðstafanir sem auðvelda blindum og sjónskertum að fara um. En það á væntanlega einnig við annars staðar í borginni.

Göturými eru ef til vill mótuð til að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

Borgarhlutinn Breiðholt og ekki síst Neðra Breiðholt er meira og minna umkringdur opnum útivistarsvæðum sem fléttast inn í hverfin og á milli þeirra. Óhætt er að fullyrða að hverfið er mjög vel búið að þessu leyti.

- Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 500 m.
- Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 300 m.
- Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 200 m.

Áætlað er að um 90% íbúa Neðra Breiðholts búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)

Engin eiginleg markviss skjólbelti eru til staðar í borgarhlutanum. Hins vegar er víða í jaðri hans mikill og þéttur trjágróður. Ekki hefur farið fram rannsókn á því hvernig áhrif þessi gróður hefur á vindafar og skaflamyndun. Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir Breiðholtshverfi.

Í stórum dráttum er skuggamyndun í lagi í Breiðholtshverfi. Hvergi er byggð það þétt og há að þetta orki tvímælis. Tekið hefur verið tillit til þessara mála við skipulagningu hverfanna. Eins og áður sagði er markvisst reynt að mynda skjól með byggingum í öllum þremur hverfunum en áhrif bygginga á vindhegðun var rannsökuð sérstaklega í kringum hæstu byggðina í Efra Breiðholti. Þar gerði skipulagið ráð fyrir sérstökum stormbrjótum á milli húsa á tilteknum stöðum. Dregið er í efa að því hafi verið framfylgt að fullu. Ekki hefur verið unnið sérstaklega með skjólbelti í Breiðholtshverfum.

Engar upplýsingar liggja fyrir um skaflamyndun í Breiðholti.

Gróðurþekja

Sjá kafla 2.4.2.

Borgarbúskapur

Sérbýlislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar og fjölbýlishúsalóðir einnig og eru oft illa nýttar. Þarna eru vannýtt tækifæri til ræktunar. Á fundum með íbúum hefur ítrekað komið fram áhugi á einhvers konar garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra.

Hönnun og arkitektúr

Borgarhlutinn byggðist tiltölulega hratt upp á sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar. Fremur grófur steinsteypuarkitektúr er ríkjandi í byggingum borgarhlutans enda í hávegum hafður á þessum tíma. Kennileiti borgarhlutans eru há og mikil fjölbýlishús úr steinsteypu, 8–9 hæðir, í Efra Breiðholti. Þessar byggingar eru ekki stór hluti Breiðholtsins en standa hátt í landinu, eru áberandi og blasa við nánast hvar sem er í borgarlandinu. Almennt séð eru þær tákmynd Breiðholtsins.

Lóðir sérbýlishúsa eru yfirleitt í mjög góðu ástandi enda ákvæði um lóðafrágang í upprunalegum skilmálum. Lóðir fjölbýlishúsa eiga undir högg að sækja enda skortir oft fjármuni og vilja íbúanna þar sem ábyrgð er dreifð og óljós. Opin svæði á vegum borgarinnar þurfa víða endurskoðun og lagfæringar.

Staðarandi

Helsta kennileiti Neðra Breiðholts er nokkuð þétt byggð U-laga fjölbýlishúsa í Bökkunum. Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er allsráðandi. Engir tilburðir eru til samfelldra bygginga nema í raðhúsabyggð í Bökkunum.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri byggðar í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging við fjölbreytt útivistarsvæði	Veik ímynd og staðarandi
Almennt góðar gönguleiðir innan hverfa	Lítill blöndun íbúða og atvinnustarfsemi
(Fjölbreytt byggð)	Veikir þjónustukjarnar
	Lélegt ástand almenningsrýma
	(Staðbundin einsleitni byggðar)
Tækifæri	Ógnanir
Torg og útivistarafdrep við Arnarbakka.	Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.
Bæta ástand almenningsrýma.	Mjóddin ofjarl varðandi dagvöruverslun og dregur enn frekar úr nærþjónustu í hverfunum.
Bæta nýtingu lóða t.d. með matjurtagörðum.	
Það eru tækifæri varðandi uppbyggingu í Mjóddinni.	

3.2.1.3 Samgöngur

Almenningssamgöngur

Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð.

Kort með 400m radíus frá biðstöðvum sýnir hverfið nánast allt en þó ekki alveg, sjá mynd fyrir neðan. Vegalengdin á milli biðstöðva er >800m sem gefur niðurstöðuna „undir lágmarki“.



Mynd 3.20: Göngufjarlægðir frá biðstöðvum í Breiðholti.

Göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer hvergi upp fyrir 600m. Þetta gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

Biðtími

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum?

Í Neðra Breiðholti eru 9 biðstöðvar, 1 þeirra er eingöngu með staur, 7 með skýli og ein er upphituð en það er í Mjóddinni. 8 af 9 eða 89% biðstöðvanna veita því skjól fyrir veðri og vindum sem gefur niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.



Mynd 3.21: Biðstöðvar Strætó bs. við Arnarbakka í Neðra Breiðholti, hér sést eina biðstöðin í því hverfi sem er án skýlis.

Samantekt

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum en núverandi ástand gefur meðaltalsniðurstöðu milli „lágmarks“ og „æskilegs“ samkvæmt kröfum gátlistans. Það sem dregur niðurstöðuna niður er helst að vagnar byrja að keyra seint á morgnana alla daga vikunnar. Ef það væri lagað myndi borgarhlutinn koma vel út varðandi almenningssamgöngur og ef biðstöðvar væru betri, td. fleiri og betri skýli eða jafnvel fleiri upphitaðar biðstöðvar þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út.

Bílastæðakvaðir

Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans?

Neðra Breiðholt

- Í fjölbýlishúsunum við Bakkana er bílastæðafjöldi skv. skilmálum að lágmarki 1,1 per íbúð, og alls eru 1052 íbúðir í þeim 22 fjölbýlishúsum sem þar eru.
- Í raðhúsunum við Bakkana er 1 bílastæði í húsi með stæði fyrir framan, en það telst sem 1 stæði, auk þess er 1 stæði á lóð, og ca. 1 í götu fyrir hverja íbúð. Samtals um 3 stæði per íbúð, og alls eru 120 íbúðir.
- Í einbýlishúsunum við Stekkina er 1 bílastæði í bílskúr með 2 stæði fyrir framan og um 15 bílastæðaplön fyrir 6 bíla hvert hér og þar í hverfiseiningunni skv. deiliskipulagi. Samtals eru 120 hús og því um 2,75 stæði per íbúð. Í Stekkjunum er aðeins leyfilegt að hafa eina íbúð í húsi skv. gildandi deiliskipulagi.
- Þessar tölur gefa meðaltalið 1,4 stæði per íbúð í hverfinu, sem gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum. Bílastæði í Mjóddinni eru ekki tekin með og ekki heldur stæði við skóla og þjónustuhúsnæði við Arnarbakka.
- Þetta hlutfall er töluvert lægra en meðaltalið í Breiðholtinu öllu, sjá töflu.

	Fjöldi íbúða	Fjöldi stæða per íbúð*	Niðurstaða í gátlista
Neðra Breiðholt	1.292	1,4	II. Æskilegt
Breiðholt allt	7.569	1,7	I. Lágmark

*Mjóddin og önnur verslunar- og þjónustuvæði ekki tekin með.

Tafla 3.1: Samantekt á hlutfalli bílastæða miðað við fjölda íbúða í Neðra Breiðholti.

Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningsvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?

Slíkt svæði gæti td. verið fyrir framan Þönglabakka 6.

Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?

Ekki er vitað til þess að það séu nein bílastæði í borgarhlutanum lokuð utan vinnutíma. Öll hverfin fá þá niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

Hversu mörg bílastæði eru á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu?

Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m² og heildarfjöldi bílastæða við atvinnuhúsnæði í öllu Breiðholtinu er um 2.800. Það eru því um það bil 1,9 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum. Í Neðra Breiðholti eru um 1.200 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Það vantar upplýsingar um stærð atvinnuhúsnæðis eftir hverfum til að svara spurningunni fyrir hvert hverfi fyrir sig.

Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?

Það eru engin gjaldskyld bílastæði í borgarhlutanum. Gjaldskyld bílastæði í Reykjavík í dag eru eingöngu í miðbænum, við Háskóla Íslands og Landsspítalann.

Hjólreiðar

Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?

Alls eru um 6.400 m af hjólaleiðum í Neðra Breiðholti, sem er um 105 ha að stærð, og það gefur 0,006 m af hjólaleiðum per m². Ekki eru gefin upp viðmið í gátlistanum svo hægt sé að gefa einkunn.

Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?

Alls eru um 6.400 m af hjólaleiðum í Neðra Breiðholti, og um 3.900 íbúar, og það gefur um 1,6 m af hjólaleiðum per íbúa. Þetta gefur einkunnina „Gott“ skv. gátlistanum.

Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólréiðar (hjólástígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólstæðum eða plássi í hjólageymslu per íbúð?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólstæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m² að stærð innan hverfa borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólstæðum á hvert starf/notanda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans? Tékklisti: Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, háskóli, menntaskóli, sundlaug, íþróttahús.

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Sæmilegar almenningssamgöngur. Góð tenging við mikilvæga áfangastaði. Flest þjónusta í ásættanlegri hjólfjarlægð. Tenging við aðalstíga hjólréiðakerfis.	Strætisvagnar ekki snemma á morgnana, „Undir lágmarki“. Ekki mikið um aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum. Frekar hátt hlutfall bílastæða, í Seljahverfi sérstaklega.
Tækifæri	Ógnanir
Borgarhlutinn er miðsvæðis og með góðar tengingar við almenningssamgangakerfi og hjólaleiðir, hefur möguleika varðandi aukna notkun vistvænna samgöngumáta. Bæta mætti biðstöðvar. Bílastæðasvæði sem mögulega mætti samnýta.	Ef ekki er stutt við almenningssamgöngur, hjólástígakerfið og gönguleiðir gæti það haft letjandi áhrif á notkun þessara vistvænu samgöngumáta. Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.

3.2.1.4 Vistkerfi og minjar

Landfræðileg lega og staðhættir

Breiðholtið er staðsett í austurhluta Reykjavíkur og þar rís byggð einna hæst innan borgarinnar en efsti hluti Breiðholts stendur í rúmlega 120 m hæð. Lægsti punktur Neðra Breiðholts er í Norður Mjódd í um 40 m hæð en landið hækkar til austurs og stendur hæst í ríflega 60 metra hæð efst í Bökkunum. Um er að ræða holtalandslag og enn er að finna víða í

borgarhlutanum, þá sér í lagi í Seljahverfi, óröskuð stór svæði með holtagrjóti og berjalyngi sem einkenndu svæðið fyrir byggð. Neðra og Efra Breiðholtið afmarkast að stórum hluta af Elliðaárdalnum og einnig stórum grænum svæðum þar sem ræktaður hefur verið upp myndarlegur skógur.

Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Sjá kafla 2.4.4 hér að framan. Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru í Neðra Breiðholti.

Náttúrufar og lífríki

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Sjá nánar kafla 2.4.4 hér að framan.

Jarðfræði og jarðmyndanir

Ekki hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum fyrir Neðra Breiðholt sérstaklega. Sjá kafla 2.4.4.

Strandlengja

Á ekki við.

Ár og vötn

Innan borgarhlutans er Elliðaá sem nýtur hverfisverndar. Einnig rennur Breiðholtslækur um neðri hluta Seljahverfis.

Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

Ofanvatn

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni.

Borgarvernd og menningarminjar

Sjá kafla 2.4.4.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar.</p> <p>Breiðholtsbærinn er friðlýstur.</p> <p>Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.</p>	<p>Vantar úttektir á gróðurfari, dýralífi og náttúruminum.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Góðar útivistartengingar.</p> <p>Skoða möguleika á vistvænum ofanvatnslausnum.</p> <p>Draga fram sögu Breiðholtsins og upplýsingar um menningarminjar.</p>	<p>Þéttingarsvæði mega ekki ganga á mikilvæg græn svæði.</p> <p>Ónógar upplýsingar/rannsóknir um náttúrufar, jarðfræði, ofanvatn, minjar o. fl.</p>

3.2.1.5 Orka og auðlindir

Orkunotkun

Sjá kafla 2.4.5.

Vatnsnotkun

Sjá kafla 2.4.5.

Úrgangsstjórnun

Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu?

Sjá kafla 2.4.5.

Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám?

Um 400m í Neðra Breiðholti sem flokkast sem „Æskilegt“ skv. gátlistanum. Einnig er stöð Sorpu í Jafnaseli.

Hvernig er endurvinnslu háttáð í borgarhlutanum?

Sjá kafla 2.4.5.

Land

Á hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu? A) Á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)

Þróunarsvæði eru skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur ýmist B eða C svæði. Þ72 (N-Mjódd) er á B svæði. Þ68 (Arnarbakki) og Þ73 (Stekkjarkakki) eru á C svæðum. Þetta gefur einkunnina „Lágmark“.

Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrstum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?

Þróunarsvæði í Neðra Breiðholti eru, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, um það bil 60% (að flatarmáli) á B svæðum (infill) og 40% á C svæðum (greenfield). Þetta gefur einkunnina „Undir lágmarki“.

Kolefnisbinding

Gerir skipulagið ráð fyrir fellingunni trjágróðurs?

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir uppbyggingu á nokkrum svæðum þar sem nú er trjágróður, þ.e. Þ68 (Arnarbakki) og Þ73 (Stekkjarkakki) í Neðra Breiðholti. Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þetta byggð en tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru innan borgarinnar og það er stefna borgarinnar að gróðursetja í stað þess sem fella þarf.

Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?

Sjá kafla 2.4.5.

Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?

Sjá kafla 2.4.5.

Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimt votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?

Sjá kafla 2.4.5.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hámarksfjarlægð í grenndargáma flokkast sem „Góð“ í Neðra Breiðholti.	Rými í sorpgeymslum og –gerðum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur. Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar í skipulagi. Þróunarsvæði skv. Aðalskipulagi að langmestu leyti á óbyggðu landi (greenfield), gefur einkunnina „Undir lágmarki“.
Tækifæri	Ógnanir
Tækifæri til að bæta aðstöðu heimila til að flokka. Niðurgrafnar lausnir við heimili og á grenndarstöðvum til að bæta umhverfi og ásjónu og þar sem landrými er takmarkað.	Erfitt að finna landrými undir úrgangstengda starfsemi þar sem rými er takmarkað. Mikið magn af opnum svæðum sem geta orðið fráhrindandi ef viðhaldi er ekki sinnt.

3.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins. (Viðmið ómótuð)

3.2.1.7 Náttúruvá

Ofanflóð

Efra Breiðholt er utan ofanflóðahættu.

Flóðahætta

Engin flóðahætta er talin vera í hverfinu.

Hækkun sjávarstöðu

Hverfinu er ekki talin stafa hætta af hugsanlegri hækkun sjávarstöðu .

Sprungusvæði jarðhræringa

Engin hætta er talin stafa af hugsanlegum jarðsprungum í hverfinu.

Styrkleikar	Veikleikar
Engin svæði undir náttúruvá.	Á ekki við.
Tækifæri	Ógnanir
Á ekki við.	Á ekki við.



Seljahverfi

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Breiðholt



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



4 Hverfi 6.2 Seljahverfi – greining og staða

4.1 Verklýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

4.1.1 Almenn lýsing



Mynd 4.1: Loftmynd af Seljahverfi.

4.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Seljahverfi var skipulagt á sjöunda áratug síðustu aldar. Hverfið afmarkast af Breiðholtsbraut í norðri, Vatnsendahæð í austri, sveitarfélagamörkum að Kópavogi í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Hverfið liggur í suðvesturhluta borgarhlutans.

4.1.1.2 Staðhættir

Hverfinu er skipt í tvo hverfishluta, Seljahverfi og Suður Mjódd. Seljahverfi er hefðbundið íbúðarhverfi með fjölbreytilegum íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum fjölbýlishúsa og sérþýlishúsa. Í Suður Mjódd sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, eru íbúðir, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð fyrir aldraða ásamt íþróttasvæði ÍR. Að öðru leyti er Suður Mjódd óbyggð.

4.1.1.3 Samsetning byggðar

Seljahverfi liggur allt á mjög ákjósanlegan hátt í suðvesturbrekku Vatnsendahæðar niður að Mjódd. Hæst liggur byggðin sunnan Jaðarsels í u.þ.b 115 metra hæð en lægsti punktur hverfisins er við Stuðlasel í um 70 m hæð.

Seljahverfi einkennist af fastmótaðri og fjölbreytilegri íbúðabyggð. Um er að ræða 2½–5½ hæða fjölbýlishús, 1–2½ hæða rað- og keðjuhús og 1–2 hæða einbýlishús. Lágrest, heilsteypt byggð mótar hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholtinu. Áberandi fyrir hverfið er skjólsælt miðsvæði stofnana, verslana og útvistarsvæða sem liggur um mitt hverfið og tengist svæði ÍR í Suður-Mjódd. Fjölbýlishúsín eru flest á Fálkhól og í miðri byggðinni en sérbýlishús, aðallega einbýli, eru í jöðrum og umkringja miðsvæðið.

Í hverfinu má finna allt frá mjög litlum fjölbýlishúsaíbúðum upp í einhver stærstu einbýlishús í Reykjavík. Við skipulag hverfisins var fjölbreytni höfð að leiðarljósi til að skapa aðstæður fyrir margar gerðir af íbúðarhúsnæði. Þannig áttu allir að geta fundið eitthvað við sitt hæfi svo fjölskyldur þyrftu ekki að flytja úr hverfinu þótt þær stækkuðu. Áhersla var lögð á þyrpingar sem félagslegar einingar til að efla félagsanda og stuðla að aukinni samvinnu og samstöðu íbúa. Útsýni, landslag og veðurskilyrði voru veigamikil atriði við skipulag hverfisins þar sem áhersla var lögð á skjólmyndun og markvissa gróðursetningu á útivistarsvæðum, bæði við hús og á opnum svæðum. Flest hús eru steinsteypt en mikils fjölbreytileika gætir í húsagerðum. Umferðarskipulag byggir á greiðfæru kerfi safngatna um íbúðarsvæðin frá stofn- og tengibrautum að miðsvæðinu.

Tveir grunnskólar eru í hverfinu, Seljaskóli við Kleifarsel og Ölduselsskóli við Öldusel, báðir hefðbundnir skólar með 1.–10. bekk. Fimm leikskólar eru í Seljunum. Opin svæði eða leiksvæði eru fjölmörg í Seljahverfi. Opnu svæðin eru í misgóðu ástandi og þarfnast viðhalds og endurbóta mörg hver. Verslunarkjarnar eru við Jafnasel 2–4, Seljabraut 54 og Tindasel. Þeir eru í misgóðu ástandi og ekki er stunduð verslun með dagvöru í Tindaseli. Seljakirkja er á miðsvæði.

Suður Mjódd er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 sem opið svæði og þróunarsvæði. Opna svæðið er íþróttasvæði ÍR sem er um 10,3 ha að stærð. Núverandi staða svæðisins er að á milli Árskóga og Breiðholtsbrautar eru íbúðarhús aldgraða sem eru 13 hæðir ásamt hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð á tveimur hæðum. Við Skógarsel er bensínstöð. Á ÍR svæðinu, með aðkomu frá Skógarseli, er félagsheimili ÍR, byggt 1994, samtals 1334 m². Vestan félagsheimilis ÍR er gervigrasvöllur og keppnisvöllur en sunnan keppnisvallar er svæði fyrir frjálsar íþróttir. Næst Skógarseli er gamall malarvöllur en svæðið þar fyrir norðan, allt að Árskógum, eru sparkvellir og æfingarsvæði. Aðrir hlutar Suður Mjóddar eru fyrrum losunarsvæði fyrir jarðveg. Það svæði er að hluta til orðið nokkuð gróið og hefur „náttúrulegt“ yfirbragð, hæðótt og ómótað. Um miðbik svæðisins, næst Reykjanesbraut, er settjörn sem tekur við yfirborðsvatni frá Seljahverfi og miðlar vatni í Kópavogslæk.

4.1.1.4 Próun byggðar

Skipulag fyrir Breiðholt II, Seljahverfið, var kynnt árið 1966 og gert var ráð fyrir að það yrði byggt áður en Breiðholt III, Efra-Breiðholt, yrði reist. Framkvæmdum í Efra-Breiðholti var flýtt þannig að það var að hluta til byggt áður en hafist var handa við að byggja í Seljahverfi. Seljahverfið tók að rísa á 8. áratugnum og var að mestu fullbyggt um miðjan 9. áratuginn. Gamli Breiðholtsbærinn stóð þar sem nú eru ný fjölbýlishús við Skógarsel, 1–43. Byrjað var að byggja við Seljaskóga um 1973 og var uppbyggingunni þar að mestu lokið 1986. Nokkur raðhús voru byggð við Tindasel á árunum 1992–1994. Snemma á síðasta áratug voru byggðar 48 íbúðir í fjölbýli og raðhúsum á Alaskareit.

Uppbygging við Jaðarsel hófst um 1974 og stóð að mestu yfir til 1988. Á síðasta áratug var úthlutað lóðum við Lambasel fyrir 30 einbýlishús.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu á ÍR svæðinu í Suður Mjódd, t.d. allt að 7.000 m² fjölnota íþróttahúsi ásamt áhorfendastúku fyrir 1.500 manns auk æfingasvæða. Tvö þróunarsvæði eru skilgreind í Suður Mjódd. Annars vegar Þ70 sem er miðsvæði (M12). Um er að ræða 4,5 ha svæði meðfram Álfabakka þar sem gert er ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m² atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu, en ekki íbúðum. Byggingar verða 5–7 hæða háar.

Þróunarsvæði Þ71 er fyrirhugað sem íbúðarbyggð með aðkomu frá Árskógum en þar er gert ráð fyrir 100 íbúðum fyrir aldraða. Byggingar verða á fjórum hæðum.

- Heildarstærð Suður Mjóddar er 27 ha
- Fjöldi íbúða – 101, allar í tveimur 13 hæða íbúðarhúsum
- Fjöldi íbúa – 148

4.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Seljahverfi afmarkast af Breiðholtsbraut í norðri, Vatnsendahæð og landi Kópavogs í austri og suðri og Reykjanesbraut í vestri. Suður Mjódd telst með Seljahverfi.

Seljahverfi var ekki skipt í hverfiseiningar í upprunalegu skipulagi að öðru leyti en því að greint var á milli Seljahverfis og Suður Mjóddar. Í upphafi greiningarvinnu við hverfisSKIPULAGIÐ var ekki talin ástæða til að hrófla við skiptingu Seljahverfis í hverfishluta. Fljótlega kom í ljós að einingin var of stór þar sem allt Seljahverfi að Suður Mjódd undanskilinni myndaði eina hverfiseiningu. Jafnframt er svæðinu skipt upp í margar mismunandi deiliskipulagseiningar sem gerir að verkum að öll skipulagsleg umsýsla er flókin. Við nánari skoðun var sú ákvörðun tekin að leggja til breytta skiptingu hverfisins í hverfiseiningar fyrst og fremst í því skyni að einfalda skilmála og bæta yfirsýn.



Mynd 4.2: Húsagerðir í Seljahverfi.

Lagt er til að Seljahverfi verði skipt í 9 misstórar hverfiseiningar sem ráðast að miklu leyti af húsagerðum í hverfinu sjá mynd 4.3.



Mynd 3.3: Skipting Seljahverfis í hverfiseiningar.

4.1.2.1 Hverfiseining 6.2.A.d.g



Mynd 3.4: Hverfiseining 6.2.A. Fálkhóll.

Hverfiseining 6.2.A nær yfir fjölbýlishús og raðhús og afmarkast af Engjaseli, Seljabraut og Flúðaseli. Nokkur fjöldi misstórra opinna svæða eða leiksvæða eru innan einingarinnar, þau stærstu um miðbik svæðisins. Hverfiskjarni er staðsettur við Seljabraut þar sem er matvöruverslun. Innan hverfiseiningarinnar eru fjölbýlishús og raðhús. Með þessu móti verða einungis tvær gerðir skilmála í þessari einingu fyrir minni fjölbýlishús og raðhús.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er stofnbrautin Breiðholtsbraut en hún er skermuð af með tæplega 40m breiðu gróðursvæði og innan við það er safngatan Seljabraut. Á Seljabraut eru nokkrar hraðahindranir. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Bakkasel, Brekkusel, Dalsel, Engjasel, Fífusel, Fjarðasel, Fljótasel, Flúðasel og Seljabraut.

4.1.2.2 Hverfiseining 6.2.B.a.d.f



Mynd 3.5: Hverfiseining 6.2.B.

Hverfiseining 6.2.B afmarkast af Jaðarseli, Jöklasel, Seljaskóla og Mýrarseli. Innan hverfiseiningarinnar eru að mestu minni fjölbýlishús og raðhús við Jöklasel og Kambasel. Við Kleifarsel taka við parhús að mestu samtengd með bílskúrum og við Kögursel eru líka parhús en einnig stakstæð einbýlishús. Við Mýrar- og Melsel eru raðhús og einbýlishús. Með þessu móti verða fjórar gerðir skilmála í þessari einingu fyrir minni fjölbýlishús, raðhús, parhús og einbýlishús.

Leikskólinn Jöklaborg er staðsettur við Jöklasel 4 og sambýli við Jöklasel 2-4. Nokkur minni opin svæði eða leiksvæði eru innan einingarinnar t.a.m. við Kleifarsel, Kögursel, Melsel og Réttarsel með einu leiktæki eða fleiri og í misgóðu ástandi.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Jaðarsel. Á Jaðarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Jaðarsel, Jöklasel, Kambasel, Kleifarsel, Kögursel, Malarsel, Melsel, Mýrarsel, Holtasel, Hryggjarsel, Raufarsel, Rangársel, Réttarsel, Síðusel og Skógarsel..

4.1.2.3 Hverfiseining 6.2.C.a.c



Mynd 4.6: Hverfiseining 6.2.C

Hverfiseining 6.2.C afmarkast af Jaðarseli, Jafnaseli og Klyfjaseli. Innan hverfiseiningarinnar eru verslunar- og athafnasvæði við Jafnasel, Jórusel, Kaldasel og við Klyfjasel taka svo við einbýlishús eða keðjuhús. Með þessu móti verða skilmálar fyrir verslunar- og athafnahúsnæði og einbýlis- og keðjuhús í þessari einingu.

Opin svæði aðskilja einstök svæði innan einingarinnar en sums staðar eru leiksvæði innan hvers hluta með leiktækjum.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Jaðarsel. Á Jaðarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Jaðarsel, Jafnasel, Jakasel, Jórusel, Kaldasel og Klyfjasel.



Mynd 3.7: Leiksvæði við Jórusel.

4.1.2.4 Hverfiseining 6.2.D.a



Mynd 3.8: Hverfiseining 6.2.D.

Hverfiseining 6.2.D afmarkast af Jaðarseli, Lambaseli, Lindarseli og sveitarfélagamörkum við Kópavog. Innan hverfiseiningarinnar eru eingöngu einbýlishús þannig að þar verða einungis skilmálar fyrir einbýlishús.

Stór opin svæði liggja að einingunni á sveitarfélagamörkum en einnig á milli gatna, t.d. Lambasels og Lækjarsels.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Jaðarsel. Á Jaðarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Holtasel, Hæðarsel, Jaðarsel, Lambasel, Látrasel, Lindarsel og Lækjarsel.

4.1.2.5 Hverfiseining 6.2.E



Mynd 3.9: Hverfiseining 6.2.E.

Hverfiseining 6.2.E afmarkast af Seljaskóla og Ölduselsskóla en innan einingarinnar eru þessir tveir skólar, þjónustuíbúðir fyrir aldraða og Seljakirkja. Svæðið verður skilgreint sem þróunarsvæði í hverfisskipulaginu en fyrirhugað er að skoða svæðið nánar með frekari uppbyggingu og þéttingu í huga. Skilmálar fyrir svæðið verða þá fyrir stofnanir, verslun og þjónustu og íbúðarhús.

Leikskólinn Seljakot er innan einingarinnar.

Hverfiseiningin er dalverpið í miðju hverfisins og eiginlega ekki um gatnakerfi að ræða, nokkrar húsagötur eru í jaðri hverfiseiningarinnar en aðallega eru í henni göngu- og hjólastígar.

Götuheiti: Hjallasel, Hólmasel, Rangársel og Öldusel.

4.1.2.6 Hverfiseining 6.2.F.g



Mynd 3.10: Hverfiseining 6.2.F.

Hverfiseining 6.2.F afmarkast af Skógarseli og Ölduseli en innan hennar eru fjölbýlishús og verslunarhúsnæði við Tindasel þannig að innan einingarinnar verða skilmálar fyrir einbýlishús og verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Leikskólinn Seljaborg er innan einingarinnar. Leikskvæði eru innan fjölbýlishúsalóða og eru þau í misgóðu ástandi.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Skógarsel. Á Skógarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar og bílastæðaplön.

Götuheiti: Skógarsel, Tindasel, Tungusel og Öldusel.

4.1.2.7 Hverfiseining 6.2.G.a



Mynd 3.11: Hverfiseining 6.2.G.

Hverfiseining 6.2.G afmarkast af Skagaseli í austri, Strýtuseli í vestri, Skógarseli og sveitarfélagamörkum Kópavogs. Innan einingarinnar eru einbýlishús þannig að skilmálar munu verða einungis fyrir einbýlishús.

Nokkur minni leiksvæði eru innan íbúðarhverfa eða við botnlanga húsagatna t.a.m. við Stafnasel. Stórt opið svæði er á milli Strýtusels og Þúfusels, Þrándarsels, Þjóttusels og Þingasels.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Skógarsel. Á Skógarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Skógarsel, Staðarsel, Stekkjarsel, Stokkasel, Stafnasel, Steinasel, Stallasel, Stapasel, Stúfssel, Stuðlasel, Strýtusel, Þverársel, Þingasel, Þjóttusel, Þrándarsel og Þúfsel. Ytasel, Vaðlasel, Vaglasel, Vatnasel, Vogasel og Tjarnarsel.

4.1.2.8 Hverfiseining 6.2.H.h



Mynd 3.12: Hverfiseining 6.2.H.

Hverfiseining 6.2.H nær yfir Suður Mjódd og afmarkast af Skógarseli í austri, Þverárseli í suðri, Breiðholtsbraut í norðri og Reykjanesbraut í vestri. Innan einingarinnar er íþróttasvæði ÍR ásamt tilheyrandi mannvirkjum og þjónustuíbúðir aldraðra ásamt hjúkrunarheimili við Árskóga. Innan einingarinnar eru tvö þróunarsvæði.

Annað, merkt þ9 í AR 2010–2030, er skilgreint sem miðsvæði (M12). Um er að ræða 4,5 ha svæði meðfram Álfabakka þar sem gert er ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m² atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnslu, en ekki íbúðum. Bygginga verða 5–7 hæða háar.

Hitt þróunarsvæðið, þ10, er fyrirhugað undir íbúðarbyggð með aðkomu frá Árskógum en þar er gert ráð fyrir 100 íbúðum fyrir aldraða.

Hverfiseining afmarkast af stofnbrautum Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut og safngötunni Skógarseli. Ein húsagata er í hverfiseiningunni, þ.e. Árskógar.

Skilmálar fyrir svæðið munu miðast við fjölbýlishús, atvinnuhúsnæði og mannvirki vegna íþróttastarfsemi.

4.1.2.9 Hverfiseining 6.2.I.a.b.c.g



Mynd 3.13: Hverfiseining 6.2.I.

Hverfiseiningin 6.2.I afmarkast af Skógarseli, Heiðarseli, Hnjúkaseli og Akraseli. Innan hverfisins eru fjölbýlishús við Skógarsel, einbýlishús við Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskóga, einbýlis-/keðjuhús við Ársel, Akrasel, Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel, raðhús við Haga- og Heiðarsel og einbýlishús við Hálsa- og Hnjúkasel.

Innan einingarinnar er Breiðholtsbærinn sem er friðlýstur og nokkur lítil leiksvæði innan íbúðargatna eins og við Grjótasel og Hálsasel. Einn leikskóli er innan einingarinnar, leikskólinn Hálsaskógur.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er stofnbrautin Breiðholtsbraut en hún er skermuð af með um 60m breiðu gróðursvæði og innan við það er safngatan Miðskógar. Í vesturjaðrinum er svo safngatan Skógarsel. Á Miðskógum og Skógarseli eru hraðahindranir. Út frá þeim koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

4.1.2.10 Götuheiti: Skógarsel, Bláskógar, Miðskógar, Dynskógar, Hléskógar, Ljárskógar, Seljaskógar, Akrasel, Ársel, Giljasel, Gljúfrasel, Grjótasel, Grófarsel, Hagasel, Hálsasel, Heiðarsel, Hjallasel og Hnjúkasel.

Lykiltölur

Neðangreind tafla sýnir helstu lykilstærðir í Seljahverfi.

Lykiltölur	Magn
<i>Stærð hverfis (ha)</i>	2,3 km ² .
<i>Fjöldi lóða</i>	871, þar af eru íbúðarlóðir 775
<i>Fjöldi íbúða</i>	2.842
<i>Íbúafjöldi</i>	8.231
<i>Meðaltal íbúa per/íbúð</i>	3,25
<i>Nýtingarhlutfall</i>	0,48

Tafla 3.1. Helstu lykiltölur Seljahverfis.

4.1.3 Stefna og markmið fyrir Seljahverfi

Hér á eftir er fjallað um helstu atriði sem fram koma í gátlista um visthæfi byggðar og hvernig tekið verður á þeim í áframhaldandi vinnu við hverfisSKIPULAG.

4.1.3.1 Samfélag

Seljahverfi byggðist upp síðast Breiðholtshverfa. Það er eins og hin hverfin, fullmótað og fullbyggt hverfi. Það er einnig dæmigert úthverfi með fjölbreytilegum íbúðagerðum bæði í fjölbýli og sérþýli. Óhætt er að fullyrða að Seljahverfi þyki gott hverfi að búa í. Í hverfinu eru gerðar markvissar tilraunir með búsetuform sem sumar hverjar hafa heppnast býsna vel. Hverfið er eftir sem áður barn síns tíma og þar er margt sem má bæta. Á það einkum við um þjónustu sem er af skornum skammti einkum í neðri hluta hverfisins. Þéttleiki byggðar í Seljahverfi virðist ekki nægilegur til þess að halda uppi ásættanlegri nærþjónustu á miðsvæði hverfisins. Engin dagvöruverslun er í göngufæri fyrir stóran hluta hverfisins, einkum neðri hlutann.

4.1.3.2 Gæði byggðar

Gert er ráð fyrir að styrkja byggð með þéttingu byggðar á þróunarsvæðum samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, bæði hvað varðar íbúðir og atvinnuhúsnæði sem er ekki síður mikilvægt með hliðsjón af auknu jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra. Stefnt er að aukningu atvinnuhúsnæðis á mikilvægum stöðum. Með því er stuðlað að aukinni blöndun byggðar og möguleikum á bættri nærþjónustu. Nokkuð hallar á fjölbýli í Seljahverfi. Í hverfinu er hlutfallslega mun meira sérþýli en í Reykjavík almennt en minna fjölbýli.

Það vantar öflugri hverfismiðju í Seljahverfi, en það er þáttur sem hefur áhrif á staðaranda. Seljahverfi er illa sett hvað verslun og þjónustu varðar. Bæði er, að hverfið er fremur dreifbýlt og að heppilegt verslunarhúsnæði vantar miðsvæðis til þess að sem flestir íbúar hverfisins eigi þess kost að sinna daglegum verslunarerindum fótgangandi. Verslunarkjarnar Seljahverfis eru eins og áður segir tveir og báðir staðsettir í norðausturjaðri hverfisins í námunda við Breiðholtsbraut. Aðkoma, aðstaða og umhverfi verslunar- og þjónustukjarnanna er fremur bágborið og síður en svo gönguvænt. Eitt af meginmarkmiðum hverfisSKIPULAGS fyrir Seljahverfi er að skoða möguleika á að styrkja hverfismiðjuna sem hentuga aðstöðu fyrir verslun og þjónustu, þar sem hjartað er hverfistorg í góðum tengslum við tjörn og garðsvæði við Hólmasel. Með þessu móti styrkist byggð og staðarandi Seljahverfis.

Seljahverfi er ekki eins vel sett og Efra og Neðra Breiðholt hvað aðgengi að náttúru og útivistarsvæðum áhrærir enda þörfin kannski ekki eins mikil þar sem Seljahverfi er töluvert dreifbýlla. Mörg minni græn svæði eru innan hverfisins þar sem dalverpið frá Seljakirkju niður í Suður Mjódd er í öndvegi. Opín svæði á vegum borgarinnar þurfa víða endurskoðuar og lagfæringar við.

Þörf er á viðhaldi og endurbótum á mörgum göngustígum og leiksvæðum, sérstaklega í elsta hluta Seljahverfis og vantar sérstaklega fjölbreyttari leiktæki fyrir eldri börn, 7-14 ára. Halda þarf áfram að gera skólalóðirnar vistlegri og notendavænni.

Á fundum með íbúum hefur ítrekað komið fram áhugi á einhvers konar garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra.

Almennt séð er gönguleiðanet gott og nokkuð öruggt en einna helst vantar ráðstafanir sem auðvelda blindum og sjónskertum að fara um. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir miklum breytingum á útivistarsvæðum og gönguleiðum um Seljahverfi við tillögugerð.

Almenningsrými í Seljahverfi virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni. Á það við sums staðar á milli fjölbýlishúsa, einkum á Fálkhóli og við Stranda- og Stíflusel. Æskilegt er að athuga möguleika á að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu á opin almenningsrými og að tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.

Það er mikilvægt að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Óhætt er að fullyrða að góð byggingarlist stuðlar að vellíðan fólks og bættu umhverfi. Manngert umhverfi verður umgjörð flestra um ókomin ár. Þess vegna er áriðandi að gera kröfur um góða byggingarlist. Borgarskipulag verður að vera í stöðugri þróun. Fara þarf varlega og beina tilraunastarfsemi á þar til gerð svæði. Í byggðum hverfum getur sérstaða og frumleiki fengið útrás í því að þrjúna við og bæta núverandi byggð.

Hverfunum má þoka í átt til sjálfbærni með því að huga betur að blöndun byggðar með uppbyggingu atvinnuhúsnæðis fyrir viðeigandi atvinnugreinar í þessu umhverfi. Jafnframt verður að gera ráðstafanir til að gera það eftirsóknarvert fyrir atvinnustarfsemi að koma sér fyrir í Breiðholti.

4.1.3.3 Samgöngur

Það er margt gott við almenningsamgöngurnar í borgarhlutanum. Vagnar byrja þó að keyra seint á morgnana alla daga vikunnar. Að öðru leyti kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningsamgöngur. Þó er í Seljahverfi nokkur fjöldi strætisvagnabiðstöðva þar sem eingöngu er staur og þyrfti því að fjölga skýlum.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisskipulagsvinnunni. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisskipulags [...]“. Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og koma sér sjálf á milli staða. Hjólreiðar eru stöðugt að aukast í borgarhlutanum og mikilvægt er að halda áfram að bæta hjólastígakerfið til að styðja við áframhaldandi jákvæða þróun. Athuga mætti möguleika þess að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum.

4.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Sbr. Neðra Breiðholt.

4.1.3.5 Orka og auðlindir

Sbr. Neðra Breiðholt.

4.1.3.6 Þróunarsvæði

Eftirtalin þróunarsvæði í Seljahverfi eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

- **Þ69. Raufarsel.** Svæði við Raufarsel (kirkjulóð). Þar má gera ráð fyrir sérbýlishúsum með um 10 íbúðum. Hæðir bygginga 2 hæðir.
- **Þ70. Suður Mjódd.** Miðsvæði (M12). Á um 4,5 ha svæðis meðfram Álfabakka er gert ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m² atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnslu, en ekki íbúðum. Hæðir bygginga 5–7 hæðir.
- **Þ71. Suður Mjódd.** Íbúðarbyggð með aðkomu frá Árskógum. Íbúðarsvæðið stækkar um 1 ha. Gert er ráð fyrir 100 íbúðum fyrir eldri borgara. Hæðir bygginga 4 hæðir.

Lagt er til að ofangreind þróunarsvæði og umhverfi þeirra verði skoðuð nánar. Jafnframt verði önnur svæði tekin til skoðunar.

Sjá mynd 2.9 af þróunarsvæðum í kafla 2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – svæði til endurskoðunar.

4.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

4.1.4.1 Gildandi deiliskipulag

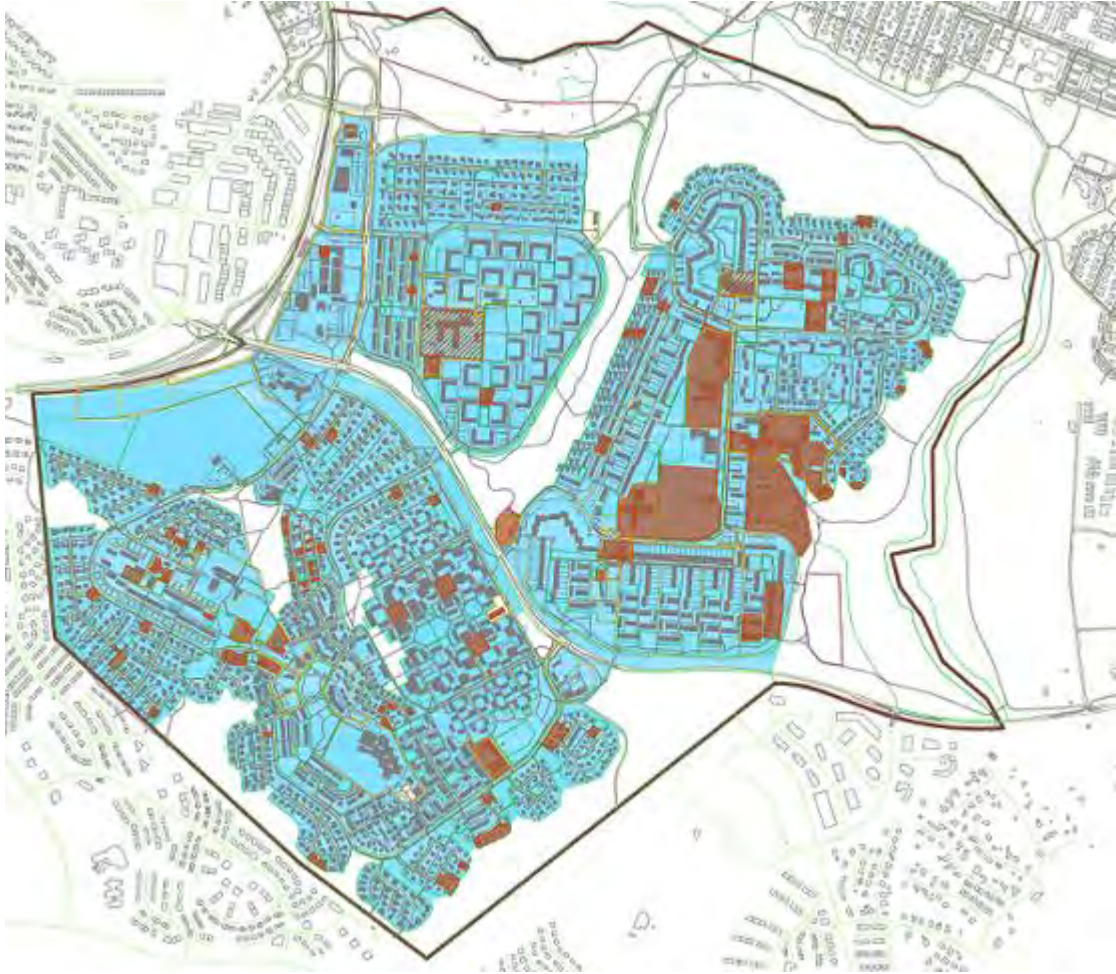
Í gildi er deiliskipulag fyrir Breiðholt II sem var samþykkt 9.1.1973, sjá mynd 4.13. Skipulagshöfundar Seljahverfis eru Stefán Jónsson arkitekt, Guðrún Jónsdóttir arkitekt, Knud Jeppesen arkitekt, Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt og Einar E. Sæmundsen landslagsarkitekt.



Mynd 3.14: Deiliskipulagsuppráttur fyrir Seljahverfi.

4.1.4.2 Breytingar á deiliskipulagi

Innan hverfisins eru 32 skipulagsreitir en myndir 4.16 og 4.17 sýna skipulagsreitina og fjölda breytinga á hverjum reit en alls hafa verið gerðar 37 breytingar á gildandi deiliskipulagsáætlunum innan Seljahverfis.



Mynd 3.15: Myndin sýnir hvar deiliskiplagsáætlanir eru í gildi í Breiðholtinu (blá svæði) og hvar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi (rauð svæði).

Í töflu í viðauka 1 er samantekt á skilmálum og breytingum sem gerðar hafa verið á deiliskipulagsáætlunum í Seljahverfi en tvö svæði eru óskipulögð. Öllum þessum áætlunum fylgja skilmálahefti og upprættir.

4.1.4.3 Samantekt breytinga

Samkvæmt ofanskráðu hafa samtals verið gerðar 32 breytingar á deiliskipulagi Seljahverfis frá upphaflegri samþykkt. Breytingarnar eru flestar smávægilegar og hver bundin við eina lóð. Mikið er um minni háttar stækkun á lóðum og byggingarreitum vegna viðbygginga ásamt breytingum á bílastæðum. Þegar á heildina er litið er ekkert sérstakt í sambandi við breytingar á deiliskipulagi í Seljahverfi sem gefur vísbendingu um skipulagsleg vandamál sem aðkallandi sé að leysa. Eftir sem áður hlýtur það að vera verkefni hverfisskipulags að yfirfara deiliskipulagsáætlanir og skilmála til þess að ganga úr skugga um hvort ekki megi einfalda og bæta yfirsýn.



Mynd 3.16: Deiliskipulagsreitir og breytingar á deiliskipulagi í Seljahverfi.

4.1.4.4 Mæliblöð

Til eru hæðar- og mæliblöð fyrir allar lóðir innan hverfisins. Hæðarblöðin sýna leiðbeinandi hæðir á gólfi aðal hæðar og kjallaragólfi. Mæliblöð sýna afstöðu húsa, lóða, lóðastærðir og kvaðir um bílastæði. Mæliblöð sýna afstöðu húsa, lóða, lóðastærðir og kvaðir um bílastæði.

4.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr.105/2006

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem hverfisskipulag fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt verði mat á þá þætti sem ástæða er til að meta. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem falla undir lögin og útskýra þannig hvernig hverfisskipulagið fellur undir þau.

4.2.1 Grunnástand

Seljahverfi er frekar vel skipulagt hverfi með fjölbreyttum húsagerðum sem auðvelda fólki að stækka við sig en búa samt í hverfinu áfram. Vel aðgreint miðsvæði teygir sig í gegnum Selin með útivistarmöguleikum en einnig eru víða í hverfinu stór leiksvæði. Miðjan í hverfinu er við tjörnina sem hefur mikið aðdráttarafli og býður upp á mikla þróunarmöguleika. Gott aðgengi er einnig að Elliðaárdalnum frá Seljahverfi. Tveir skólar eru í hverfinu, Ölduselsskóli og Seljaskóli.

Umferð akandi og gangandi er vel aðgreind með tiltölulega miklu umferðaröryggi. Gott stígakerfi býður upp á möguleika að fara öruggur sína leið hjólandi eða gangandi hvort sem er í aðra hluta Breiðholts eða í Kópavog og áfram þaðan í önnur sveitarfélög. Tiltölulega stutt er að fara úr hverfinu niður í Suður Mjódd þar sem ÍR er með aðstöðu fyrir ýmsar íþróttir.

Opna græna miðsvæðið í Seljunum er gott og vel skipulagt, gróðursælt og tengir hverfaeiningar innan hverfahluta vel saman.

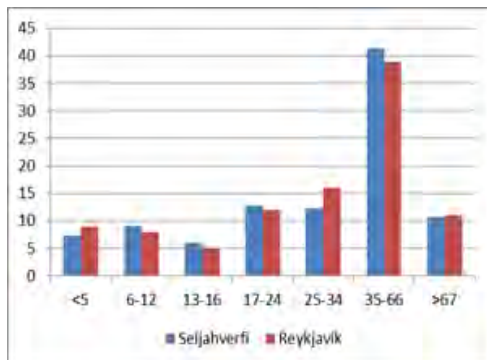
Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og greinilega vel viðhaldið. Skólalóðir eru frekar stórar en búið er að endurhanna lóð Seljaskóla að hluta.

Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlista um mat á visthæfi byggðar. Gátlistinn sjálfur er fylgiskjal ásamt ítarlegu samantektarskjali fyrir allan borgarhlutann.

4.2.1.1 Samfélag

Lýðfræði: Íbúáþróun, fjöldi, aldursamsetning:

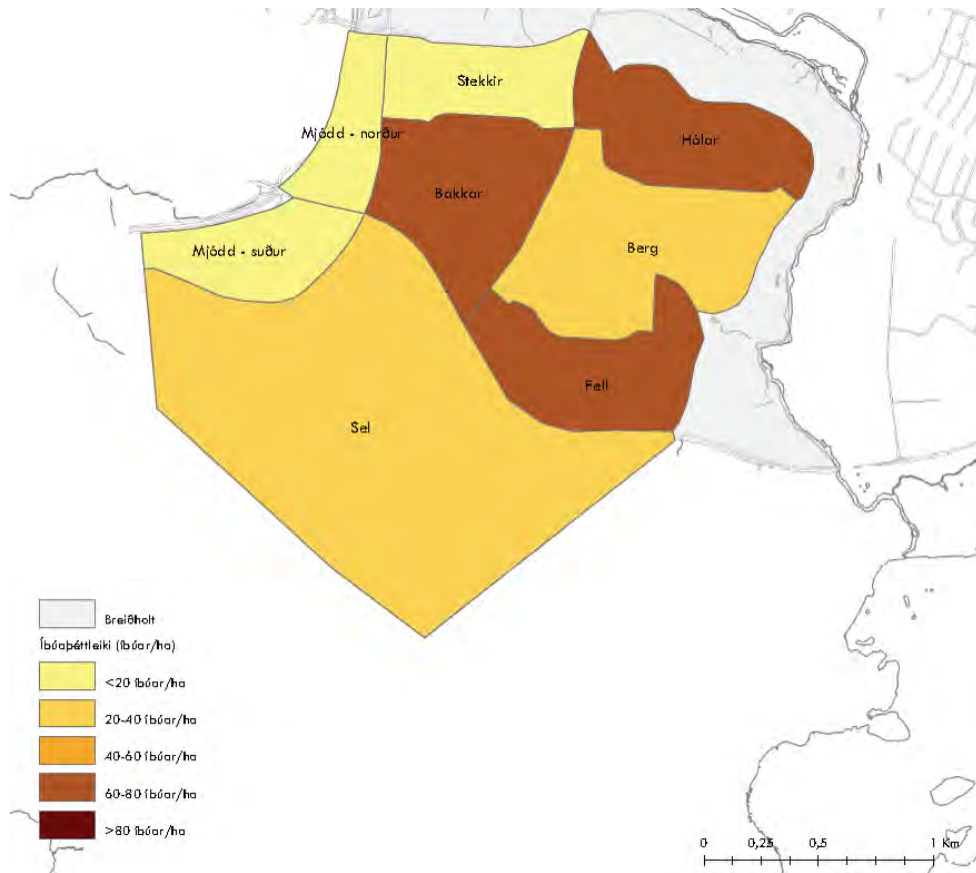
Aldursamsetningin í Seljahverfi er samkvæmt greiningu gátlista talin vera „æskileg“ sem þýðir að frávik miðað við Reykjavík í heild sinni eru aldrei meiri en 1-2%.



Mynd 5.1: Aldursdreifing í Seljahverfi.

Íbúapéttleiki

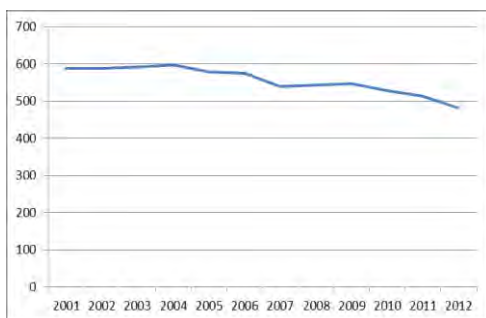
Íbúapéttleiki í hverfinu er í „lágmarki“ miðað við gátlista sem þýðir að þéttleikinn er undir 40 íbúðum á ha en þéttleiki er þó mismunandi í hverfinu eftir því hvar drepið er niður fæti. Til dæmis er tiltölulega mikill þéttleiki á Fálkhóli en mun minni t.d. við Þingasel eða við Árskóga.



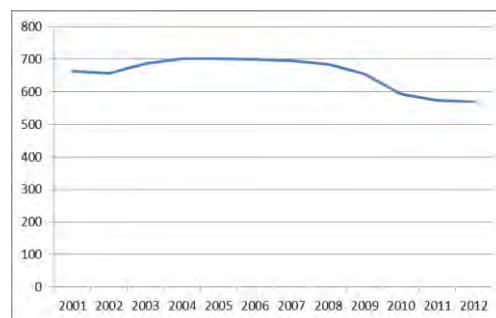
Mynd 4.17: Íbúapéttleiki í Breiðholti

Skólahverfið

Í Seljahverfi eru Ölduselsskóli með um 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er „gott“ hlutfall skv. gátlista og Seljaskóli sem er með 1.050 sem er samkvæmt gátlista „lágmarks“ viðmið. Nemendum hefur þó verið að fækka talsvert í báðum skólum ef teknar eru saman tölur frá 2001 eða um ríflega 100 í Ölduselsskóla og tæplega 100 í Seljaskóla.



Mynd 4.18: Þróun nemendafjölda í Ölduselsskóla.

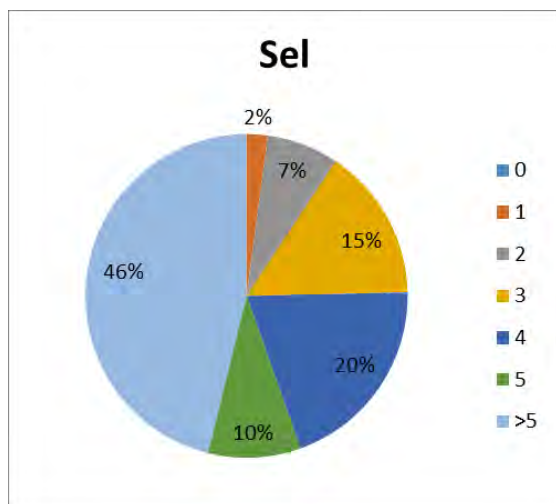


Mynd 4.19: Þróun nemendafjölda í Seljaskóla.

Húsnæði fyrir alla

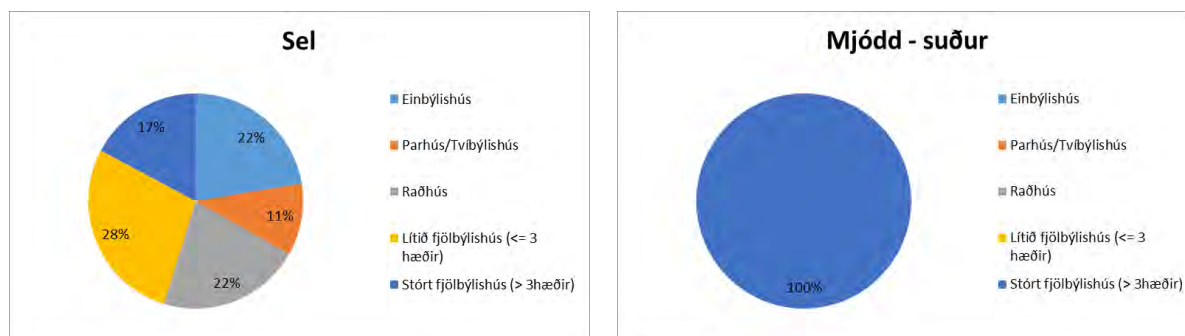
Samkvæmt skýrslu um afbrot á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2010 eru 273 félagslegar íbúðir á hverja 10.000 íbúa í Breiðholti sem gerir u.þ.b. 600 íbúðir fyrir borgarhlutann í heild sinni, um 7% af heildarfjölda íbúða sem er „undir lágmarki“ samkvæmt gátlista. Búseti er með 8 íbúðir til leigu í borgarhlutanum sem eru staðsettar í Tindaseli

Í Seljahverfi eru mörg stór einbýlishús með fimm herbergjum eða fleiri eða 46% af heildarfjölda íbúða í hverfinu en 20% eru fjögurra herbergja íbúðir. Skiptinguna má sjá á eftirfarandi mynd:



Mynd 4.10: Herbergjafjöldi í Seljahverfi.

Hvað varðar íbúðagerðir er lítið fjölbýlishús skilgreint með þrjár eða færri hæðir en miðað er við að stórt fjölbýlishús hafi fleiri en þrjár hæðir. Fyrir Seljahverfi eru frávikin nokkuð mikil, allt upp í 16% sem stafar af fjölda einbýlishúsa í hverfinu.



Mynd 4.11: Húsagerðir í Seljahverfi.

Atvinna / Störf

Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er háttað innan einstakra hverfa en innan borgarhlutans er eitt meginatvinnusvæði. Það er Norður Mjódd þar sem samankomin er ýmis konar þjónustustarfsemi s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl. Auk þess eru verslanir og þjónusta nokkuð víða um hverfið. Í gátlista eru sett viðmið um störf/íbúðareiningu en ekki eru enn til gögn til að reikna það út. Ef reiknaður er út fjöldi m² atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m² en í Seljahverfi 1,6 m² og í Efra Breiðholti 1,2 m².

Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista eru sett fram viðmið um ákveðin atriði og eru taldir upp 26 þjónustupættir sem gætu verið til staðar innan 1,2 km fjarlægðar eða í <15 mín. göngufjarlægð. 12–15 atriði af 26 eða 46–60% telst vera „lágmarks“ þjónusta, 16–19 af 26 eða 61–75% „æskileg“ og 20–26 eða 76–100% telst vera „gott“ ástand.

Samkvæmt greiningu er „lágmarks“ þjónusta í Seljahverfi en 12 af 26 þjónustupáttum er að finna í hverfinu.

Framboð á matvöruverslunum

Í Seljahverfi eru tvær matvöruverslanir, Krónan og Þín Verslun sem báðar eru staðsettar í efri hluta Seljahverfis og því stór hluti hverfisins ekki innan þeirrar göngufjarlægðar sem telst „æskilegt“ eða „gott“ samkvæmt gátlista.

Öryggi og heilsa

Verið er að vinna að greiningu fyrir öryggi og heilsu en gróf yfirferð sýnir að götur í kringum skóla og leikskóla í Seljahverfi eru í flestum tilfellum 30 km götur og að um

70-80% gatna eru götur með 30 km hámarkshraða.



Mynd 4.12: Umferðarhraði í Seljahverfi. Ljósgrænar eru 50 km götur, dökkgrænar 30 km.

Þátttaka íbúa

Haldinn hefur verið einn íbúafundur vegna vinnu við hverfisskipulag en á hann mættu um 30 íbúar. Sá hópur endurspeglar ekki fjölbreytta samsetningu íbúa í borgarhlutanum eða hverfinu. Til að mynda mætti enginn fulltrúi fyrir hinn fjölmenna hóp fólks af erlendum uppruna og lítið var um yngri íbúa, hvorki unglingar né ungt barnafólk lét sjá sig.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Nokkuð góð aldursamsetning Góður þéttleiki á fjölbýlishúsasvæðunum. Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild.	Of lítill þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans. Hár meðalaldur á einbýlishúsasvæðum. Þéttleiki í Seljahverfi undir lágmarki. Lágmarksaðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í neðri hluta Seljahverfis.
Tækifæri	Ógnanir
Ýmsir þéttingamöguleikar. Aukaíbúðir í einbýlishúsum yngja upp. Endurskoðun miðsvæðis.	Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.

4.2.1.2 Gæði byggðar
Tilurð – saga byggðarinnar – menningararfur

Sjá kafla 2.4.2 hér að framan.

Byggðamynstur
Íbúðaþéttleiki

Í öllu Breiðholti eru skv. aðalskipulagsgögnum samtals 7.780 íbúðir (7.620 í ástandsskoðun) sem skiptast þannig að í Neðra Breiðholti eru 1.435 íbúðir, í Efra Breiðholti eru 3.642 íbúðir og í Seljahverfi eru 2.543 íbúðir. Samkvæmt mælingu í borgarvefsjá nær Seljahverfi yfir um 240 ha lands. Heildarfjöldi íbúða er skv. framansögðu 2.543 í Seljahverfi. Þetta gerir um 11 íbúðir á hvern hektara lands sem langt undir „lágmarks“ viðmiðun í gátlista (20–30 íb/ha).

Hæðir húsa

Byggð í Breiðholti er í hærra lagi á tilteknum stöðum í Mjódd og Efra Breiðholti þar sem hún fer upp í níu hæðir efst á holtinu. Kannanir hafa sýnt að há byggð af þessu tagi hentar almennt séð illa fyrir fjölskyldur með ung börn. Auk þess hafa há hús óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi, sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti mikinn hluta árs.

Kynbundnar þarfir

Í fljótu bragði er ekkert sem bendir til þess að skipulag Breiðholtshverfa hafi ólík áhrif á eða mæti þörfum karla og kvenna á ólíkan hátt. Þó má segja að umferðarskipulag þar sem akandi umferð og umferð fótgangandi er mikið aðgreind geti hentað konum verr en körlum einkum þar sem myndast fáfarn svæði, hugsanlega illa lýst og vanhirt.

Göngufjarlægðir (gönguhæfni)



Mynd 4.13: Staðsetning hverfiskjarna og göngufjarlægðir.

Upprunaleg staðsetning húsnæðis fyrir dagvöruverslanir í hverfunum þremur er alls staðar eins góð og framast er kostur með tilliti til þungamiðju og fjarlægða. Hins vegar virðist verslunarhegðun undanfarinna áratuga hafa leitt til þess að nokkrar verslanir hafa ekki lifað af. Rekstrargrundvöll hefur skort og sennilega eru ekki nógu margar íbúðir innan áhrifasvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

Seljahverfi er vanbúið hvað verslun og þjónustu varðar. Í dag eru aðeins tvær matvöruverslanir eftir í Seljahverfi og eru þær báðar fremur illa staðsettar með hliðsjón af göngufæri, nálægt hvor annarri í austurjaðri hverfisins. Önnur þjónusta er einnig í lágmarki. Verslunar- og þjónustuhúsnæði sem er a.m.k. á tveimur stöðum í hverfinu stendur autt eða hefur verið tekið til annarra nota. Engin verslun er í vestari (neðri) hluta Seljahverfis enda byggð þar að mestu hefðbundin sérbýlishús með takmörkuðum þéttleika.

Gatan sem borgarrými

Skipulag Breiðholtshverfis er úthverfaskipulag og gerir ekki ráð fyrir götum sem borgarrýmum. Skipulagið er formfast og eflaust erfitt að ná sátt um að breyta því sem slíku í grundvallaratriðum.

Almenningsrými

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi.

Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Þessu er víða ábótavant í hverfinu enda eitt megin umkvörtunarefni íbúa á íbúafundum. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlaugar í Seljahverfi að öðru leyti en hvað varðar þær takmarkanir sem landhalli

veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á hreyfihamlaða. En það á væntanlega einnig við annars staðar í borginni.

Göturými eru ef til vill mótuð til að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

Seljahverfi er fjær Elliðaárdal en hin tvö Breiðholtshverfin. Engu að síður er tiltölulega stutt í önnur stór opin svæði, bæði í Suður Mjódd, brekkuna á milli Efra og Neðra Breiðholts og á Vatnsendahæð. Óhætt er að fullyrða að hverfið sé mjög vel búið að þessu leyti.

- Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 1000 m.
- Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 500 m.
- Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 300 m.

Áætlað er að um 50% íbúa Seljahverfis búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

Göngu- (og hjóla) stígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er stórlega ábótavant. Þetta er sérlega áberandi í kringum verslun Krónunnar efst í Seljahverfi þar sem umhverfi er allt fremur dapurlegt.

Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)

Engin eiginleg markviss skjólbelti eru til staðar í borgarhlutanum. Hins vegar er víða í jaðri hans mikill og þéttur trjágróður. Ekki hefur farið fram rannsókn á því hvernig áhrif þessi gróður hefur á vindafar og skaflamyndun. Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir Breiðholtshverfi.

Í stórum dráttum er skuggamyndun í lagi í Breiðholti. Hvergi er byggð það þétt og há að þetta orki tvímælis. Tekið hefur verið tillit til þessara mála við skipulagningu hverfanna. Ekki hefur verið unnið sérstaklega með skjólbelti í Breiðholtshverfum.

Engar upplýsingar liggja fyrir um skaflamyndun í Breiðholti.

Gróðurþekja

Sjá kafla 2.4.2.

Borgarbúskapur

Meirihluti íbúða í borgarhlutanum er í fjölbýli. Sérbýlislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar. Fjölbýlishúsalóðir eru oft illa nýttar. Þarna eru vannýtt tækifæri til ræktunar.

Hönnun og arkitektúr

Borgarhlutinn byggðist tiltölulega hratt upp á sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar og allt fram á tíunda áratug með uppbyggingu í Lambaseli. Fremur grófur steinsteypuarkitektúr er ríkjandi í byggingum hverfisins enda í hávegum hafður á þessum tíma. Kennileiti Seljahverfis er fjölbýlishúsabyggðin á Fálkhóli með einhalla þökum og fjöldi opinna svæða inn í hverfinu sem lögð var rík áhersla á við hönnun hverfisins

Lóðir sérbýlishúsa eru yfirleitt í mjög góðu ástandi enda ákvæði um lóðafrágang í upprunalegum skilmálum. Lóðir fjölbýlishúsa eiga undir högg að sækja enda skortir oft fjármuni og vilja íbúanna þar sem ábyrgð er dreifð og óljós.

Staðarandi

Helsta kennileiti Seljahverfis eru fjölbýlishúsin á Fálkhóli. Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er allsráðandi. Engir tilburðir eru til samfelldra bygginga meðfram götum. Á nokkrum stöðum í Seljahverfi hafa verið gerðar tilraunir með ný byggingar- og sambýlisform þar sem mismunandi íbúðargerðum er blandað samam í eins konar þyrpingar. Í þessum tilraunum hefur margt tekist vel til, skemmtileg og spennandi rými myndast sem bætir íbúðargæði.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging við fjölbreytileg útivistarsvæði	Veik ímynd og staðarandi
Almennt góðar gönguleiðir innan hverfa (Fjölbreytt byggð)	Vantar sterka hverfismiðju
	Lítill blöndun íbúða og atvinnustarfsemi
	Veikir þjónustukjarnar
	Lélegt ástand almenningsrýma
Tækifæri	Ógnanir
Rými til þéttingar byggðar í miðju hverfis.	Aðgerðaleysi og skortur á fjármagni.
Torg og miðja tengjast útivistarsvæðum.	Mjóddin ofjarl varðandi dagvöruverslun og dregur enn frekar úr nærþjónustu í hverfunum.

4.2.1.3 Samgöngur

Almennings-samgöngur

Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð.

Kort með 400m radius frá öllum biðstöðvum þekur hverfið nánast en nær því ekki alveg, sjá mynd fyrir neðan. Vegalengdin á milli biðstöðva er >800m sem gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“. Í Seljahverfi er gatnakerfið þannig á því svæði sem ekki nær því viðmiði (sjá mynd 4.14) að erfitt er fyrir Strætó að komast þar að án þess að taka mikinn krók á leið sinni.



Mynd 4.14: Göngufjarlægðir frá biðstöðvum í Breiðholti.

Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna.

Göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer hvergi yfir 600m. Þetta gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

Biðtími

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum?

Í Seljahverfi eru 32 biðstöðvar, við 9 þeirra eru eingöngu staurar og við 23 eru skýli. 72% biðstöðvanna veita því skjól fyrir veðri og vindum og það gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð er ávallt skýli á biðstöðinni sem er hinum megin við götuna.



Mynd 4.15: Biðstöðvar Strætó bs. í Seljahverfi.



Mynd 4.16: Biðstöðvar Strætó bs. við Rangársel í Seljahverfi.

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum en núverandi ástand gefur meðaltalsniðurstöðu milli „lágmarks“ og „æskilegs“ samkvæmt kröfum gátlistans. Það sem dregur niðurstöðuna niður er helst að vagnar byrja að keyra seint á morgnana. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur og ef biðstöðvar væru betri, t.d. fleiri og betri skýli, þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út. Hverfin þrjú greinast öll eins varðandi almenningssamgöngur fyrir utan að í Efra Breiðholti fær hámarksfjarlægð milli biðstöðva einkunnina „Gott“ en „Lágmark“ í hinum hverfunum og í Neðra Breiðholti fær fjöldi biðskýla einkunnina „Gott“ en hin hverfin „Æskilegt“

Bílastæðakvaðir

Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans?

Í Seljahverfi eru nokkrir stórir einbýlishúsakjarnar og fjöldi bílastæða í þeim misjafn en fer allt upp í 3,75 stæði per íbúð neðst í Seljunum. Færri bílastæði eru per íbúð þar sem fjölbýlishúsin eru og því er meðaltalið í Seljahverfinu öllu um 1,9 bílastæði per íbúð sem er yfir meðaltali Breiðholtsins.

	Fjöldi íbúða	Fjöldi stæða per íbúð	Niðurstaða í gátlista
Seljahverfi	2.573	1,9	I. Lágmark
Breiðholt allt	7.569	1,7	I. Lágmark

**Verzlunar- og þjónustusvæði ekki tekin með.*

Tafla 4.2: Samantekt á hlutfalli bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfisins.

Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?

Slíkt svæði gæti td. verið við Seljaskóla.

Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?

Ekki er vitað til þess að nein bílastæði í borgarhlutanum séu lokuð utan vinnutíma, þannig að hverfið fær niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

Hversu mörg bílastæði eru á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu?

Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m² og heildarfjöldi bílastæða við atvinnuhúsnæði í öllu Breiðholtinu er um 2.800. Það er því um það bil 1,9 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum. Í Seljahverfi eru um 600

bílastæði við atvinnuhúsnæði. Það vantar upplýsingar um stærð atvinnuhúsnæðis eftir hverfum til að svara spurningunni fyrir hvert hverfi fyrir sig.

Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?

Það eru engin gjaldskyld bílastæði í borgarhlutanum. Gjaldskyld bílastæði í Reykjavík í dag eru eingöngu í miðbænum, við Háskóla Íslands og Landspítalann.

Hjólreiðar

Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?

Alls eru um 11.100 m af hjólaleiðum í Seljahverfi, sem er um 240 ha að stærð, og það gefur 0,005 m af hjólaleiðum per m².

Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?

Alls eru um 11.100 m af hjólaleiðum í Seljahverfi, og um 8.100 íbúar, og það gefur um 1,4 m af hjólaleiðum per íbúa. Þetta gefur einkunnina „Gott“ skv. gátlistanum.

Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólástígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólástæðum eða plássí í hjólageymslu per íbúð?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m² að stærð innan hverfa borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum á hvert starf/notanda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans? Tékklísti: Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, háskóli, menntaskóli, sundlaug, íþróttahús.

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Sæmilegar almenningsamgöngur. Góð tenging við mikilvæga áfangastaði. Flest þjónusta í ásættanlegri hjólafjarlægð. Tenging við aðalstíga hjólreiðakerfis.	Strætisvagnar ekki snemma á morgnana, „Undir lágmarki“. Ekki mikið um aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum.
Tækifæri	Ógnanir
Borgarhlutinn er miðsvæðis og með góðar tengingar við almenningssamgangakerfi og hjólaleiðir, hefur möguleika varðandi aukna notkun vistvænna samgöngumáta. Bæta mætti biðstöðvar.	Ef ekki er stutt við almenningsamgöngur, hjólástígakerfið og gönguleiðir gæti það haft letjandi áhrif á notkun þessara vistvænu samgöngumáta. Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.

Bílastæðasvæði sem mögulega mætti samnýta.	
--	--

4.2.1.4 Vistkerfi og minjar

Landfræðileg lega og staðhættir

Sjá kafla 2.4.4.

Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Sjá kafla 2.4.4 hér að framan. Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru í Seljahverfi.

Náttúrufar og lífríki.

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Sjá nánar kafla 2.4.4 hér að framan.

Jarðfræði og jarðmyndanir.

Ekki hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum fyrir Seljahverfi sérstaklega. Sjá kafla 2.4.4.

Strandlengja

Á ekki við.

Ár og vötn

Innan borgarhlutans er Elliðaá sem nýtur hverfisverndar. Einnig rennur Breiðholtslækur um neðri hluta Seljahverfis.

Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

Ofanvatn

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni.

Borgarvernd og menningarminjar

Sjá kafla 2.4.4.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Breiðholtsbærinn er friðlýstur.</p> <p>Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.</p>	<p>Vantar úttekt á gróðurfari, dýralífi og náttúruminum.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Góðar útivistartengingar.</p> <p>Skoða möguleika á vistvænum ofanvatnslausnum.</p> <p>Draga fram sögu Breiðholtsins og upplýsingar um menningarminjar.</p>	<p>Þéttingarsvæði mega ekki ganga á mikilvæg græn svæði.</p> <p>Ónógar upplýsingar/rannsóknir um náttúrufar, jarðfræði, ofanvatn, minjar og fl.</p>

4.2.1.5 Orka og auðlindir

Orkunotkun

Sjá kafla 2.4.5.

Vatnsnotkun

Sjá kafla 2.4.5.

Úrgangsstjórnun

Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu?

Sjá kafla 2.4.5.

Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám?

Um 550m í Seljahverfi sem flokkast sem „Lágmark“ skv. gátlistanum. Einnig er stöð Sorpu í Jafnaseli.

Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum?

Sjá kafla 2.4.5.

Land

Á hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu? A) Á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)

Próunarsvæði eru skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur öll á C svæði. Þetta gefur útkomuna „Undir lágmarki“ fyrir Seljahverfið.

Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrnum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?

Próunarsvæði eru, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, öll á C svæðum (greenfield). Það gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“ skv. gátlistanum fyrir Seljahverfið.

Kolefnisbinding

Gerir skipulagið ráð fyrir fellingu trjágróðurs?

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur er ekki gert ráð fyrir uppbyggingu þar sem nú er trjágróður í Seljahverfi. Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þetta byggð en tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru innan borgarinnar og það er stefna borgarinnar að gróðursetja í stað þess sem fella þarf.

Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?

Sjá kafla 2.4.5.

Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?

Sjá kafla 2.4.5.

Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimt votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?

Sjá kafla 2.4.5.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hámarksfjarlægð í grenndargáma flokkast almennt sem „Eskileg“.	Rými í sorpgeymslum og –gerðum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur. Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar í skipulagi. Þróunarsvæði skv. Aðalskipulagi að langmestu leyti á óbyggðu landi (greenfield), gefur einkunnina „Undir lágmarki“.
Tækifæri	Ógnanir
Mikið tækifæri til að bæta aðstöðu heimila til að flokka. Niðurgrafnar lausnir við heimili og á grenndarstöðvum til að bæta umhverfi og ásjónu og þar sem landrými er takmarkað.	Erfitt að finna landrými undir úrgangstengda starfsemi þar sem rými er takmarkað. Mikið magn af opnum svæðum sem geta orðið fráhrindandi ef viðhaldi er ekki sinnt.

4.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins. (Viðmið ómótuð)

4.2.1.7 Náttúruvá

Ofanflóð

Efra Breiðholt er utan ofanflóðahættu.

Flóðahætta

Engin flóðahætta er talin vera í hverfinu.

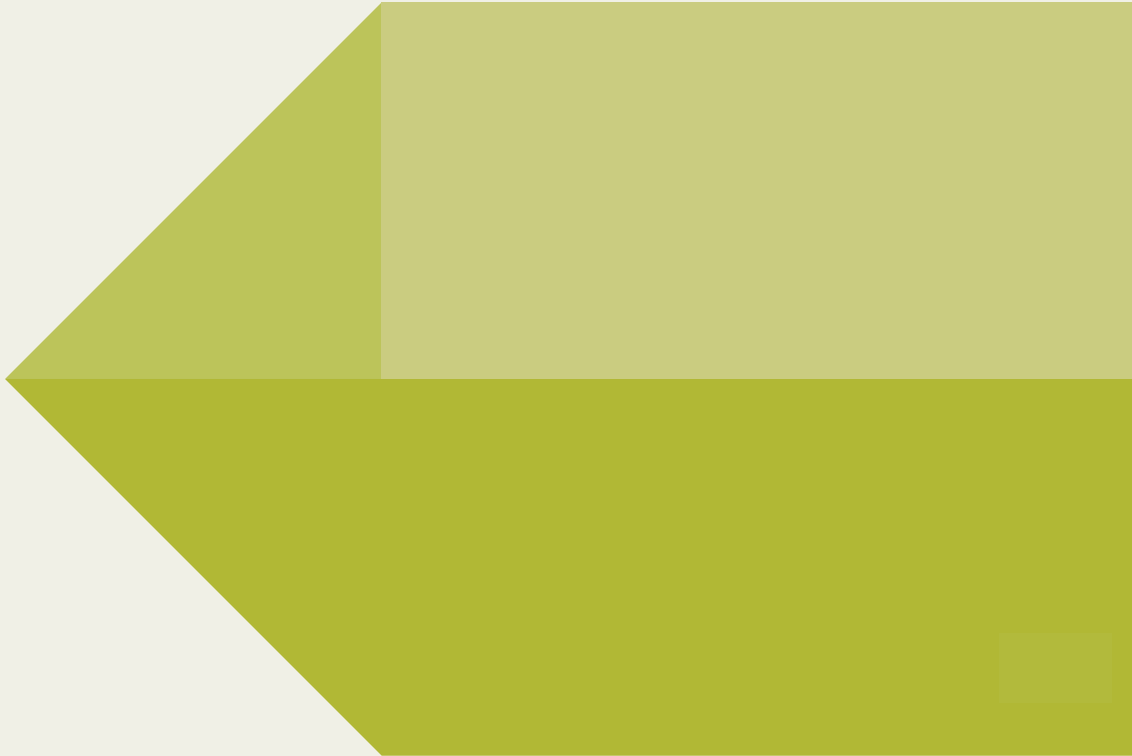
Hækkun sjávarstöðu

Hverfinu er ekki talin stafa hættu af hugsanlegri hækkun sjávarstöðu.

Sprungusvæði jarðhræringa

Engin hættu er talin stafa af hugsanlegum jarðsprungum í hverfinu.

Styrkleikar	Veikleikar
Engin svæði undir náttúruvá.	Á ekki við.
Tækifæri	Ógnanir
Á ekki við.	Á ekki við.



Efra Breiðholt

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Breiðholt



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



5 Hverfi 6.3 Efra Breiðholt – greining og staða

5.1 Verklýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

5.1.1 Almenn lýsing



Mynd 5.1: Loftmynd af Efra Breiðholti.

5.1.1.1 Staðsetning í borgarlutanum

Efra Breiðholt var skipulagt í upphafi áttunda áratugarins. Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut í suðri og opnu grænu svæði í vestri þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð. Hverfið liggur í norðausturhluta borgarhlutans.

5.1.1.2 Staðhættir

Hverfinu er skipt í þrjá hverfahluta eða deildir eins og það kallast í sjálfu skipulaginu, norðurdeild (Hólar), miðdeild (Berg) sem skiptist í austur og vestur og suðurdeild (Fell). Hverfið er hefðbundið íbúðarhverfi með íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum í fjölbýlishúsum og nokkrum gerðum af sérbýlishúsum.

5.1.1.3 Samsetning byggðar

Hólar eru nyrst og efst á holtinu, á brúninni niður að Elliðaánum. Þar er lagður hringvegur og út frá honum er byggðin. Utan hringleiðarinnar, í brekkunni niður að ánni, eru tvær raðir af einbýlishúsum sín hvoru megin húsagatna sem tengjast hringvegi. Innan hringvegarins efst á holtinu liðast háhýsalengja um vesturhlutann og umkringir nokkuð stórt garðrými. Þar austur úr liggur röð af átta hæða háum íbúðarblokkum eftir háhryggnum. Austast eru lægri fjölbýlishús sem mynda ósamhangandi lengjur meðfram hringveginum og afmarka garðrými innan við. Í Hólunum eru tveir leikskólar. Þar er einnig verslunarmiðstöðin Hólagarðar með Bónusverslun í broddi fylkingar.

Sunnan við Hóla lækkar landið heldur og breið slétta liggur suður úr. Það kallast Berg. Að vestanverðu liggur gatan Vesturberg og í miðri byggðinni Austurberg, tvær nánast samsíða götur sem liggja norður/suður og tengja saman áðurnefndan Hólahring og Fellahring syðst í hverfinu. Við Vesturberg er blönduð byggð fjölbýlis- og raðhúsa og frá götunni er aðkoma að sérbýlishúsum í vesturbrekkunni niður að Neðra Breiðholti. Milli Vestur- og Austurbergs á svonefndu miðsvæði eru tveir grunnskólar, sinn í hvorum enda, framhaldsskóli, almenningssundlaug og íþróttasvæði hverfisfélagsins Leiknis. Austan Austurbergs eru fjölbýlishús næst götunni en sérbýli, mest einbýlishús, þar austan við, m.a. Keilufell, lítil hverfiseining með sænskum rishúsum, svonefndum Viðlagasjóðshúsum. Miðsvæðis við Austurberg austanvert er þjónustureitur með tónlistarskóla, menningarmiðstöð, íbúðum og þjónustu fyrir aldraða ásamt leikskóla, skólahúsnæði og kirkju hverfisins. Þetta svæði opnast á mótí Víðidal.

Syðsti hluti Efra Breiðholts nefnist Fellahverfi. Þar liggur hringvegur (Norðurfell og Suðurfell) utan um byggðina. Hringvegurinn tengist Breiðholtsbraut og Seljahverfi undir Breiðholtsbraut í suðri en Vesturbergi og Austurbergi til norðurs. Í Fellahverfi eru aðeins fjölbýlis- og raðhús. Há íbúðarblokk liðast fram á vesturbrúnina. Hún myndar annan tveggja útvarða hverfisins, syðri pólinn á mótí hinum háa klasanum nyrst í hverfinu við Vesturhóla. Að öðru leyti eru fjölbýlishúsin tveggja til fjögurra hæða, annars vegar „langa blokkin“, lengsta íbúðahús landsins og hins vegar styttri blokkir sem liggja þvert á þá löngu með gaflana í norður og suður. Syðst, næst Breiðholtsbraut eru raðhús.

Í Fellahverfi eru þrjú leikskólar og tvær verslunarmiðstöðvar, önnur stærri, Fellagarðar, stundum kennd við Eddufell, hin minni í Iðufelli.

5.1.1.4 Þróun byggðar

Efra Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970 af arkitektunum Geirharði Þorsteinssyni og Hróbjarti Hróbjartssyni. Uppbygging hófst um 1970 og var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins.

Þegar á heildina er litið kemur hverfið nokkuð vel út. Það hefur að flestu leyti staðist vel tímans tönn en er nú viðhaldsþurfi á mörgum sviðum. Tiltölulega lítið hefur verið um breytingar á sjálfu skipulaginu og fátt virðist hafa knúið á um slíkt. Það gefur til kynna og staðfestir það sem fram hefur komið á íbúafundum að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt.

5.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Efra Breiðholt afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut og Vatnsendahæð í suðri og opnu svæði í vestri þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð. Hverfið er skýrt afmörkuð eining, algerlega aðskilin frá öðrum hverfum borgarhlutans.

Í upphaflegu skipulagi var skipting í hverfiseiningar eða deildir eins og það kallast í sjálfu frumskipulaginu, ákveðin út frá landslagi og gatnakerfi skipulagsins í norðurdeild (Hólar), miðdeild (Berg)sem skiptist í austur og vestur og suðurdeild (Fell).

5.1.2.1 Núverandi skipting Efra Breiðholts í hverfiseiningar

Efra Breiðholt – Hólar

Hólarnir eru fastmótuð íbúðabyggð. Ein af meginhugmyndum skipulagsins var að fjölbýlishúsin nytu útsýnis en jafnframt tækju hæstu húsin þátt í formun umhverfisins, þ.e. undirstrikuðu landslagið efst á holtinu. Varðandi umferðarskipulag var hugmyndin að byggja á safngötukerfi sem gæfi möguleika á hringakstri til að að komast auðveldlega á milli staða í hverfinu. Húsagerðir eru: Fjölbýlishús 3–9 hæða, raðhús, parhús og einbýlishús 1–2 hæðir. Neðan fjölbýlishúsa í brekkunni niður að Elliðaárdal er opin jaðarbyggð einbýlishúsa sem fellur vel að landi og skerðir ekki útsýni frá fjölbýlishúsunum.

Enginn grunnskóli er í þessum hverfishluta en nemendur sækja Hólabrekkuskóla, hefðbundinn skóla með 1.–10. bekk á miðsvæði handan Suðurhóla. Tveir leikskólar eru í hverfinu, báðir við Suðurhóla, og heita Hólaborg og Suðurborg. Opin svæði eða leiksvæði eru nokkur í hverfishluta. Þau eru í misgóðu ástandi. Þar að auki eru leiksvæði á stórum einkalóðum við fjölbýlishús en lóðirnar eru einnig í misgóðu ástandi. Engin opin leiksvæði eru við einbýlishúsabyggðina. Opna svæðið við Suðurhóla þarfnast verulegra umbóta þar sem sparkvöllur er lélegur og engin leiktæki önnur til staðar. Verslunarkjarni (Hólagarður) er við Lóuhóla 2–6 og þar er nokkuð öflug verslunarstarfsemi. Kjarninn er í sæmilegu ástandi en huga þarf að lagfæringum í framtíðinni.

- Heildarstærð Hóla – 35 ha.
- Skilgreindar lóðir – 23,4 ha.
- Fjöldi lóða – 135, þar af eru íbúðarlóðir 128.
- Fjöldi íbúða – 1.286, þar af eru skráð sambýlishús 111 og 56 einbýlishús og 29 raðhús.
- Fjöldi íbúa – 2.735
- Meðaltal íbúa í íbúð – 2,13.
- Nýting lóða (nýtingarhlíf.) Hóla er 0,74.
- Heildarstærð matshluta = 169.095 m².

Götuheiti: Arahólar, Álftahólar, Blikahólar, Depluhólar, Dúfnahólar, Erluhólar, Fýlshólar, Gaukshólar, Haukshólar, Hrafnhólar, Kríuhólar, Lóuhólar, Lundahólar, Krummahólar, Norðurhólar, Máshólar, Orrahólar, Rituhólar, Smyrilshólar, Spóahólar, Starrahólar, Stelkshólar, Súluhólar, Trönuhólar, Suðurhólar, Ugluhólar, Valshólar, Vesturhólar, Prastarhólar.

Efra Breiðholt – Berg

Bergin eru fastmótuð íbúðar- og þjónustubyggð. Við skipulag hverfis var reynt að tryggja sem mesta þjónustu í hverfið, s.s. skóla, strætisvagna, verslanir o.fl, og stuðla að þéttri byggð með stuttum gönguleiðum og skapa skjól á göngusvæðum. Gert var ráð fyrir ýmis konar atvinnuhúsnaði til að tryggja m.a. starfskrafta heimavinnandi íbúa, t.d. voru vinnuskálar við Hraunberg og Hólaberg. Eitt af einkennum Berga er flatlent miðsvæði fyrir almenna útivist, íþróttir og stofnanir. Þar eru m.a. tveir grunnskólar, fjölbrautaskóli, sundlaug og íþróttamiðstöð auk þess sem íþróttafélagið Leiknir er með aðstöðu. Húsagerðir eru: Fjölbýlishús 3ja hæða, raðhús, parhús og einbýlishús 1–2 hæðir.

Tveir grunnskólar eru í þessum hverfishluta, Hólabrekkuskóli og Fellaskóli sem eru hefðbundnir skólar með 1.–10. bekk. Einn leikskóli er við Hraunberg. Opin svæði eða leiksvæði eru þarna nokkur og auk þess stórt miðsvæði með útivistarmöguleikum. Opnu svæðin og flest leiksvæði á einkalóðum við fjölbýlishúsum eru í misgóðu ástandi. Verslunarkjarni er við Hraunberg 2–4 og þar er enn nokkuð öflug verslunarstarfsemi. Kjarninn er í sæmilegu ástandi en einhver rými standa auð og húsið er farið að láta á sjá. Fella- og Hólakirkja er í jaðri hverfishlutans og sinnir öllu Efra-Breiðholti auk þess sem menningarmiðstöðin Gerðuberg er mikilvæg stofnun fyrir svæðið í heild.

- Heildarstærð Berga – 60 ha.
- Skilgreindar lóðir – 38,3 ha.
- Fjöldi lóða – 220, þar af eru íbúðarlóðir 169 og viðskipta- og þjónustulóðir 35.
- Fjöldi íbúða – 969, þar af eru skráð sambýlishús 65, 135 einbýlishús og 194 raðbýli.
- Fjöldi íbúa – 2.593
- Meðaltal per/íbúð – 2,68.
- Nýting lóða (nýtingarhlíf.) Berga – 0,43.
- Heildarstærð matshluta – 164.222 m².

Götuheiti: Vesturberg, Austurberg, Heiðnaberg, Hólaberg, Klapparberg, Lágaberg, Neðstabergr, Hraunberg, Hamraberg, Háberg, Gerðuberg, Suðurhólar, Vesturhólar.

Efra Breiðholt – Fell

Fellin eru fastmótuð íbúðabyggð. Ein af meginhugmyndum skipulagsins var að fjölbýlishúsin nytu útsýnis en jafnframt tækju hæstu húsin þátt í formun umhverfisins, þ.e. undirstrikuðu landslagið efst á holtinu. Varðandi umferðarskipulagið var hugmyndin að byggja á safngötukerfi sem gæfi möguleika á hringakstri til að að komast auðveldlega á milli staða í hverfinu. Húsagerðir eru: Fjölbýlishús 3ja–9 hæða og raðhús 1–2 hæðir.

Enginn grunnskóli er í þessum hverfishluta en nemendur sækja Fellaskóla, hefðbundinn grunnskóla með 1.–10. bekk sem er á miðsvæði handan Norðurfells. Fjórir leikskólar eru í hverfishlutanum. Opin svæði eða leiksvæði eru nokkur í Fellum, að mestu á litlum svæðum. Þau eru í misgóðu ástandi. Til viðbótar eru leiksvæði á stórum einkalóðum við Asparfell og Æsufell. Opnu grænu svæðin og stígurinn við Suðurfell eru aðlaðandi. Verslunarkjarnar eru við Eddufell og lðufell og er stærri kjarninn við Eddufell í mjög slæmu ástandi. Þar er lítil verslun miðað við stærð kjarna og hugsanlega möguleika. Úrbætur eru nauðsynlegar en töluvert af húsnaði stendur þar autt. Bensínstöð er í jaðri hverfishlutans við Breiðholtsbraut. Þar er bæði bensínölu- og þjónustustöð.

- Heildarstærð Fella – 32 ha.
- Skilgreindar lóðir – 20,9 ha.
- Fjöldi lóða – 42, þar af eru íbúðarlóðir 29 og viðskipta- og þjónustulóðir 11.
- Fjöldi íbúða – 1.344, þar af eru skráð sambýlishús 111 og 133 raðhús.
- Fjöldi íbúa – 3.104.
- Meðaltal íbúa per/íbúð – 2,3.
- Nýting lóða (nýtingarhlíf.) Fella – 0,73.
- Heildarstærð matshluta – 151.755 m².

Götuheiti: Asparfell, Drafnarfell, Eddufell, Fannarfell, Gyðufell, Iðufell, Jórufell, Keilufell, Kötlufell, Möðrufell, Norðurfell, Nönnufell, Rjúpufell, Suðurfell, Torfufell, Unufell, Völvufell, Yrsufell, Þórufell og Æsufell.

5.1.2.2 Tillaga að breyttri skiptingu Efra Breiðholts í hverfiseiningar

Í upphafi greiningarvinnu við hverfisSKIPULAGIÐ var ekki talin ástæða til að hrófla við skiptingu Efra Breiðholts í hverfishluta. Fljótlega kom í ljós að skiptingin var þannig að allar íbúðargerðir voru til staðar í öllum hverfishlutum sem gerði að verkum að skilmálar fyrir hverfiseiningarnar eru margvíslegir og nokkuð flóknir í umsýslu. Við nánari skoðun var sú ákvörðun tekin að gera breytingar á skiptingu hverfisins í hverfiseiningar, fyrst og fremst í því skyni að einfalda skilmála og bæta yfirsýn.

Fallið var frá núverandi skiptingu í hverfiseiningar og eftirfarandi skipting tekin upp sem byggir í meginatriðum á skiptingu eftir húsagerðum.



Mynd 5.2: Húsagerðir í Efra Breiðholti.



Mynd 5.3: Hverfiseiningar í Efra Breiðholti.

5.1.2.3 Hverfiseining 6.3.A – fjölbýli Hólar og Berg (austur)



Mynd 5.4: Hverfiseining 6.3.A í Efra Breiðholti.

Hverfiseinng 6.3.A nær yfir fjölbýlishús í norðaustananverðu hverfinu. Hún afmarkast af Vesturhólum, Norðurhólum og Suðurhólum að hluta. Hún nær inn á miðsvæðið og tekur með sér fjölbýlishús við Austurberg að Hraunbergi og minni fjölbýlishús við Suðurhóla og Hólaberg. Innan hverfiseiningarinnar eru eingöngu fjölbýlishús. Með þessu móti verða aðeins tvær gerðir skilmála í þessari einingu, annars vegar fyrir stór fjölbýlishús og hins vegar fyrir minni fjölbýlishús.

Safngöturnar Vesturhólar, Norðurhólar og Suðurhólar mynda hringleið utan um nánast alla hverfiseininguna og á þeim eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá safngötunum liggja rólegar húsagötur sem nánast allar eru botnlangar.

5.1.2.4 Hverfiseining 6.3.B – sérbýli Hólar og Berg (austur)



Mynd 5.5: Hverfiseining 6.3.B í Efra Breiðholti.

Hverfiseining 6.3.B nær yfir sérbýlishús í norðaustanverðu hverfinu. Um er að ræða einbýlishús í brekkunni niður í Elliðaárdalinn norðan Vestur- og Norðurhóla og austurbrekkunni neðan Hólabergs suður að Fella- og Hólakirkju. Ennfremur nær hún yfir sérbýlishús á miðsvæði við Hraunberg. Með þessu móti verða aðeins skilmálar fyrir sérbýlishús í þessari einingu.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Vesturhólar/Norðurhólar með nokkrum hraðatakmarkandi aðgerðum, þ.e. hraðahindrunum og miðeyjum. Út frá safngötunni liggja rólegar húsagötur sem nánast allar eru botnlangar.

5.1.2.5 Hverfiseining 6.3.C – stofnanir, menning, verslun, þjónusta



Mynd 5.6: Hverfiseining 6.3.C í Efra Breiðholti.

Hverfiseining 6.3.C nær yfir stofnanir og opinberar byggingar ásamt byggingum fyrir verslun og þjónustu á miðsvæði Efra Breiðholts. Hún afmarkast af Suðurhólum í norðri en tekur með sér verslunarmiðstöðina Hólagarð og tvo leikskóla norðan við Suðurhóla. Í austri afmarkast hverfiseiningin af Austurbergi en tota teygir sig til austurs milli Hraunbergs og Keilufells og innlimar m.a. menningarmiðstöðina Gerðuberg, íbúðir fyrir aldraða og kirkjuna. Í suðri afmarkar Norðurfell hverfiseininguna en hún seilist suður fyrir og tekur með sér verslunarmiðstöð í Eddufelli. Til vesturs er afmörkunin röð fjölbýlishúsa við Vesturberg. Með þessu móti verða aðeins skilmálar fyrir stofnanir, verslunar- og þjónustuhúsnæði í þessari einingu.

Safngöturnar Norðurfell, Austurberg og Suðurhólar eru í hverfiseiningunni og um þær er þó nokkur umferð. Hraunberg tengist svo Hólabergi og nokkrum húsagötum sem eru botnlangar. Það sem einkennir Austurberg eru stór bílastæðaplön sem tengjast götunni, eitthvað er um hraðahindranir og ein undirgöng liggja undir götuna. Engin gönguljós eru þó á henni þrátt fyrir að þarna sé mikið af gangandi vegfarendum vegna þeirrar miklu og fjölbreyttu þjónustu og stofnana sem eru við götuna.

5.1.2.6 Hverfiseining 6.3.D – sérbýli Fell (Viðlagasjóðshús)



Mynd 5.7: Hverfiseining 6.3.D í Efra Breiðholti.

Hverfiseining 6.3.D nær yfir sérbýlishús í Keilufelli. Um er að ræða sænsk timburhús sem reist voru á vegum Viðlagasjóðs eftir gosið í Vestmannaeyjum til að hýsa landflótta Eyjaskeggja. Húsin voru upprunalega öll eins en í tímans rás hefur þeim verið breytt með ýmsum hætti. Í gildi eru skilmálar um þessi hús sem allt bendir til að nota megi óbreytta í hverfisskipulagi. Með þessu móti verða aðeins skilmálar fyrir sérbýlishús í þessari einingu.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er stofnbrautin Breiðholtsbraut sem er mikil umferðargata. Í hinum enda hverfiseiningarinnar eru svo húsagatan Keilufell sem er botnlangi og safngatan Norðurfell sem Keilufell tengist.

5.1.2.7 Hverfiseining 6.3.E – fjölbýli og sérbýli Fell



Mynd 5.8: Hverfiseining 6.3.E í Efra Breiðholti.

Hverfiseining 6.3.E nær yfir fjölbýlishús og sérbýlishús í Fellahverfi. Hún afmarkast af Norðurfelli í norðri, Suðurfelli í suðri. Hún teygir sig til norðurs og tekur með sér fjölbýlishús við sunnanvert Austurberg. Að öðru leyti er hverfiseiningin innan hringvegarins. Innan þessarar einingar eru bæði stór fjölbýlishús og minni en einnig raðhús sem erfitt er að skilja frá. Tveir leikskólar eru innan einingarinnar ásamt litlu verslunarhúsnæði í lðufelli og bensínstöð við Suðurfell. Með þessu móti verða aðeins þrjár gerðir skilmála í þessari einingu, fyrir stór fjölbýlishús, minni fjölbýlishús og raðhús.

Safngöturnar Norðurfell og Suðurfell mynda hringleið utan um nánast alla hverfiseininguna og á þeim eru nokkrar hraðahindranir, miðeyja og þrænging. Út frá safngötunum liggja mjög rólegar húsagötur að raðhúsunum og fjölbýlishúsunum sem allar eru botnlangar.

5.1.2.8 Hverfiseining 6.3.F – fjölbýli og sérbýli Berg (vestur)



Mynd 5.9: Hverfiseining 6.3.F í Efra Breiðholti.

Hverfiseining 6.3.F nær yfir fjölbýlishús og sérbýlishús við Vesturberg. Hún afmarkast af Suðurhólum í norðri og Norðufelli í suðri. Austurmörk eru við stofnanaeiningu á miðsvæði og vesturmörk eru mót opnu svæði að Neðra Breiðholti þar sem framlenging Höfðabakka var áður fyrirhuguð. Þessi hverfiseining hefur að geyma fjölbýlishús á sléttunni efst í vesturbrekkunni, raðhús þar framan við, keðjuhús meðfram Vesturbergi og stakstæð, vinkilformuð einbýlishús neðst í brekkunni að opnu svæði. Eitt verslunarhúsnæði er miðsvæðis í einingunni en það stóð til skamms tíma autt. Nú hefur matvöruverslum Icelandkeðjunnar verið opnuð á þessum stað. Með þessu móti verða aðeins þrjár gerðir skilmála í þessari einingu, fyrir fjölbýlishús, raðhús og einbýlishús.

Þvert í gegnum hverfiseininguna liggur Vesturberg en um þá götu er nokkur umferð, þar af óskilgreind gegnumakstursumferð vegna þess að hún myndar tengingu milli stofnbrautanna Breiðholtsbrautar og Höfðabakka/Stekkjarbakka. Út frá Vesturberginu liggja botnalangar að bílastæðum við íbúðarhúsnæði en einnig eru nokkrar raðhúsallengjur við Vesturbergið.

5.1.2.9 Lykiltölur

Tafla sem sýnir helstu lykilstærðir í Efra Breiðholti.

	Alls	Hólar	Berg	Fell
Stærð hverfis	127 ha	35 ha	60 ha	32 ha
Fjöldi íbúða	3.599	1.286	969	1.344
Íbúafjöldi	8432	2.735	2.593	3.104
Fjöldi lóða	437	135	220	82
Meðaltal íbúa per íbúð	2,34	2,13	2,68	2,30
Skilgreindar lóðir	82,6 ha	23,4 ha	38,3 ha	20,9 ha
Nýting lóða (nýtingarhlutfall)	0,58	0,74	0,43	0,73
Heildarstærð matshluta	485.072 m²	169.095 m ²	164.222 m ²	151.755 m ²

Tafla 5.1: Taflan sýnir helstu lykilupplýsingar um Efra Breiðholt.

5.1.3 Stefna og markmið fyrir Efra Breiðholt

Hér á eftir er fjallað um helstu atriði sem fram koma í gátlista um visthæfi byggðar og hvernig tekið verður á þeim í áframhaldandi vinnu við hverfisSKIPULAG.

5.1.3.1 Samfélag

Efra Breiðholt er fullmótað og fullbyggt hverfi. Það er dæmigert úthverfi og fullyrða má að það sé nokkuð gott sem slíkt. Vissulega er það barn síns tíma og þar er margt sem má bæta. Á það einkum við um viðhald.

Efra Breiðholt er með þéttbýlli hverfum í Reykjavík utan miðborgar með um 23 íbúa á hvern hektara lands. Þar er hlutfallslega mikið af fjölbýli, litlum íbúðum og félagslegum íbúðum, þannig að blöndun íbúðagerða er ábótavant miðað við almenn viðmið í skipulagsgerð. Þarna er um staðbundna einsleitni að ræða og æskilegt væri að breyta samsetningu íbúðagerða og -stærða á svæðinu. Hlutfallslega mikill fjöldi félagslegra íbúða er talinn leiða til einsleitni og félagslegra vandamála. Unnt er að snúa þessari þróun við að einhverju leyti með skipulagsaðgerðum. Tækifærin felast m.a. í að breyta húsnæði í félagslegri eigu en helsta ógnin er mikill kostnaður.

5.1.3.2 Gæði byggðar

Segja má að Efra Breiðholt sé nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi verslunar- og þjónustukjarna er fremur bágborið þegar á heildina er litið. Eitt af meginmarkmiðum hverfisSKIPULAGS fyrir Efra Breiðholt er að bæta og fegra umhverfi verslunar- og þjónustufyrirtækja og leggja til að þar verði umhverfi sem íbúar geta haft yndi af. Sama á við um Austurberg sem umferðaræð.

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni. Á það við sums staðar á milli fjölbýlishúsa og við stofnanir í Austurbergi.

Efra Breiðholt er umkringgt náttúru og útivistarsvæðum. Almennt séð er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Göngustígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er ábótavant. Nauðsynlegt er að bæta aðstöðu til útivistar á þessum stöðum með því að endurhanna umhverfi við verslunarmiðstöðvar. Þar vantar torg og dvalarstaði með bekkjum og annarri aðstöðu m.a. til leikja fyrir börn. Að þessu verður hugað við tillögugerð.

Þörf er á miklu viðhaldi og endurbótum á mörgum göngustígum og leiksvæðum og vantar sérstaklega fjölbreyttari leiktæki fyrir eldri börn, 7-14 ára. Halda þarf áfram með að gera skólalóðirnar vistlegri og notendavænni.

Æskilegt er að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Óhætt er að fullyrða að góð byggingarlist stuðli að vellíðan fólks og bættu umhverfi. Manngert umhverfi verður umgjörð flestra um ókomin ár. Þess vegna er mikilvægt að gera kröfur um góða byggingarlist. Borgarskipulag verður að vera í stöðugri þróun. Fara þarf varlega og beina tilraunastarfsemi á þar til gerð svæði. Í byggðum hverfum getur sérstaða og frumleiki fengið útrás í því að þrjóna við og bæta núverandi byggð.

Skipulagið er formfast og eflaust erfitt að ná sátt um að breyta því sem slíku í grundvallaratriðum. Æskilegt er að athuga möguleika á að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu opin almenningsrými og að tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta. Gera má ráð fyrir að sátt næðist um hófsama vel undirbúna lausn í þessa veru, einkum á miðsvæðum, þar sem lítið yrði hreyft við íbúðareiningum.

Göngu- (og hjóla-) stígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er ábótavant. Þar vantar torg og dvalarstaði með bekkjum og annarri aðstöðu m.a. til leikja fyrir börn. Að öðru leyti vantar einna helst ráðstafanir sem auðvelda blindum og sjónskertum að fara um. En það á væntanlega einnig við annars staðar í borginni.

Á fundum með íbúum hefur ítrekað komið fram áhugi á einhvers konar garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra. Í tillögu að hverfisskipulagi verður þetta tekið til umfjöllunar.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin. Hverfunum má þoka í átt til sjálfbærni með því að huga betur að blöndun með byggingu nýs atvinnuhúsnæðis fyrir viðeigandi atvinnugreinar í þessu umhverfi. Jafnframt verður að gera ráðstafanir til þess að gera það eftirsóknarvert fyrir atvinnustarfsemi að koma sér fyrir í Breiðholti.

5.1.3.3 Samgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur. Ef biðstöðvar væru betri, t.d. fleiri og betri skýli, þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út. Í Efra Breiðholti er nokkur fjöldi strætisvagnabiðstöðva þar sem eingöngu er staur, þyrfti að fjölga skýlum.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisskipulagsvinnunni. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisskipulags [...]“. Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og koma sér sjálf á milli staða. Hjólreiðar eru stöðugt að aukast í borgarhlutanum og mikilvægt að halda áfram að bæta hjólreiðakerfið til að styðja áframhaldandi jákvæða þróun. Athuga mætti möguleika þess að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum.

5.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Sbr. Neðra Breiðholt.

5.1.3.5 Orka og auðlindir

Sbr. Neðra Breiðholt.

5.1.3.6 Þróunarsvæði

Eftirtalin þróunarsvæði í Efra Breiðholti eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

- **Þ1. Aðalgata í Efra Breiðholti.** Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell. Aðalleiðin í gegnum Efra-Breiðholt verði gerð að aðalgötu. Meðfram *aðalgötum* er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi götu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi. Gatan og umhverfi hennar verði endurhannað og fegrað og útfært á forsendum allra ferðamáta, einkum þó gangandi og hjólandi umferðar.
- **Þ63. Fellagarðar.** Verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði. Verslun og þjónusta verði á fyrstu hæð húsa en íbúðir heimilar á efri hæðum. Fjöldi íbúða um 50.
- **Þ64. Suðurhólar.** Íbúðarbyggð og opið grænt svæði. Einkum íbúðir fyrir eldri borgara.
- **Þ65. Gerðuberg.** Miðsvæði (M2). Hverfiskjarni með fjölbreyttri þjónustu, verslun, stofnunum og félagsstarfsemi fyrir íbúa hverfisins og borgarhlutans, auk íbúða og opins svæðis. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir. Á svæðinu eru í byggingu 49 íbúðir fyrir eldri borgara í samtengdum húsum á 2–3 hæðum ásamt bílageymslukjallara. Íbúðirnar tengjast með beinum hætti félagsþjónustu í menningarmiðstöðinni Gerðubergi. Nánari stefna verður sett fram í hverfisSKIPULAGI.
- **Þ66. Fell.** Meginönguleið hverfisins milli Kötlufellis og Þórufells. Sérstök áhersla verði lögð á heildstæða endurskoðun stígsins og umhverfis hans með áherslu á fegrun, skjólmyndun og bætt leik- og dvalarsvæði.
- **Þ67. Suðurfell.** Svæði austan við Suðurfell sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má gera ráð fyrir lágrestri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði fyrir um 40-50 íbúðir á 1–2 hæðum. Yfirbragð byggðarinnar taki mið af jaðarbyggð hverfisins.

Lagt er til að ofangreind þróunarsvæði og umhverfi þeirra verði skoðuð nánar. Jafnframt verði önnur svæði tekin til skoðunar.

Sjá mynd 2.9 af þróunarsvæðum í kafla 2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – Svæði til endurskoðunar.

5.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

Í Efra Breiðholti eru fjórar deiliskipulagsáætlanir í gildi. Þær eru:

5.1.4.1 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Hólar, Norðurdeild Uppdráttur dags. 12.12. 1974. Samþykkt 08.05.1990.



Mynd 5.10: Gildandi deiliskipulag, Hólar, Norðurdeild.

Deiliskipulag fyrir Hóla er sett fram í formi uppdráttar, sbr. mynd 4.11 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsagerðum. Þeir eru dagsettir á ýmsum tímum frá árinu 1966 til 1989. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála þar sem kveðið er á um hvar og hvernig byggja megi á viðkomandi svæði, ásamt úthlutunarskilmálum og skilmálum veitustofnana. Í Hólum eru sérstakir skilmálar fyrir einbýlishús, fjölbýlishús, iðnaðarhús og verslun. Hinir eiginlegu skipulagsskilmálar eru nokkuð opnir og binda fá atriði. Þeir eru fremur knappir í orðalagi eins og tíðkaðist á þeim tíma sem þeir voru gerðir.

5.1.4.2 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Berg, Miðdeild, vesturhluti.

Uppdráttur dags. ?. Samþykkt 29.05.1990.

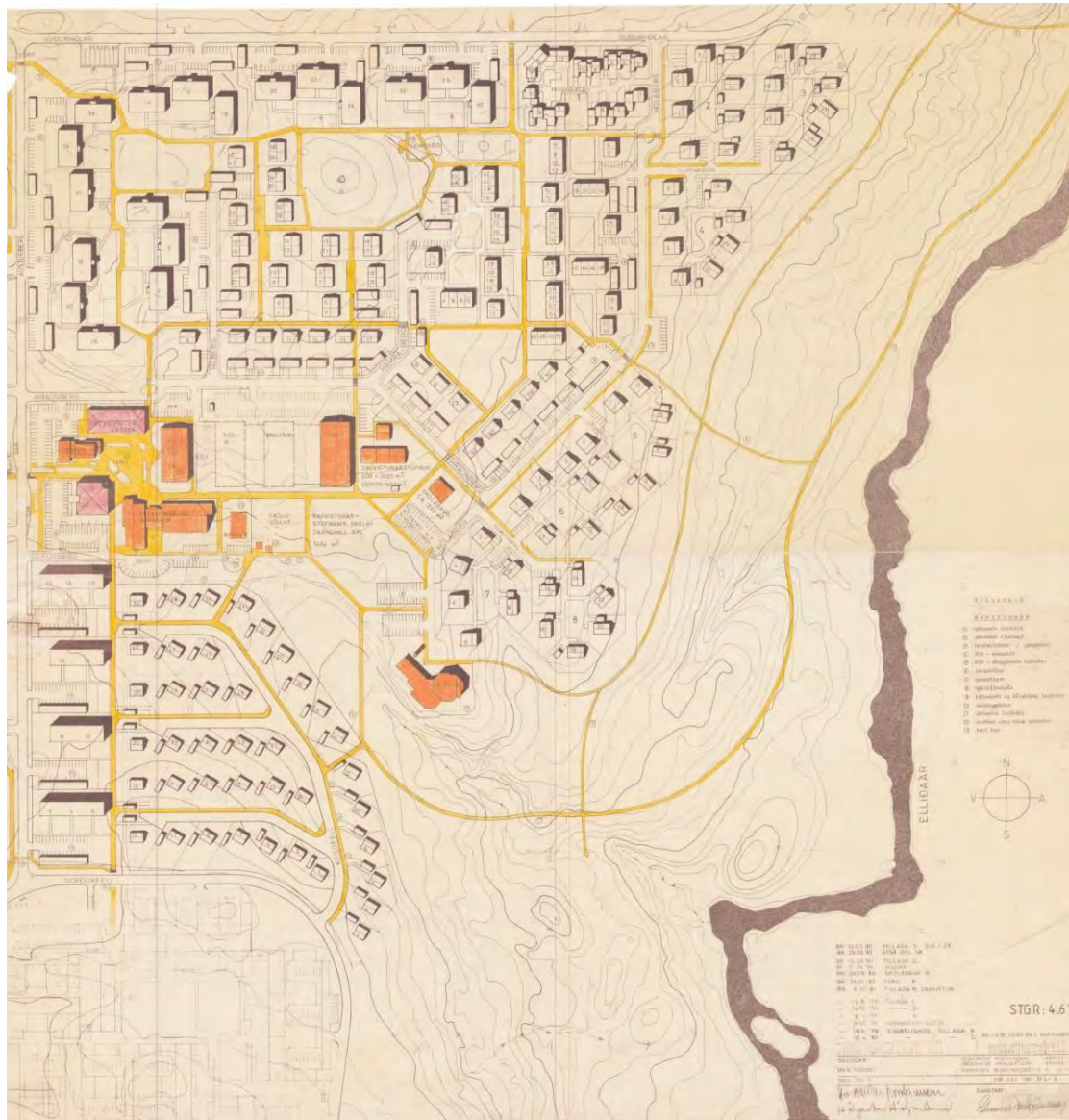


Mynd 5.11: Gildandi deiliskipulag, Berg, Miðdeild vesturhluti.

Deiliskipulag fyrir Berg, vesturhluta, er sett fram í formi uppdráttar, sbr. mynd 4.12 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsagerðum. Þeir eru dagsettir á árunum 1969 og 1970. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála þar sem kveðið er á um hvar og hvernig byggja megi á viðkomandi svæði, ásamt úthlutunarskilmálum og skilmálum veitustofnana. Í vesturhluta miðdeildar eru sérstakir skilmálar fyrir einbýlishús, raðhús og fjölbýlishús. Hinir eiginlegu skipulagsskilmálar eru nokkuð opnir og binda fá atriði. Þeir eru fremur knappir í orðalagi eins og tíðkaðist á þeim tíma sem þeir voru gerðir.

5.1.4.3 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Berg, Miðdeild, austurhluti.

Uppdráttur dags. 25. 08. 1975. Samþykkt 02.07.1990.

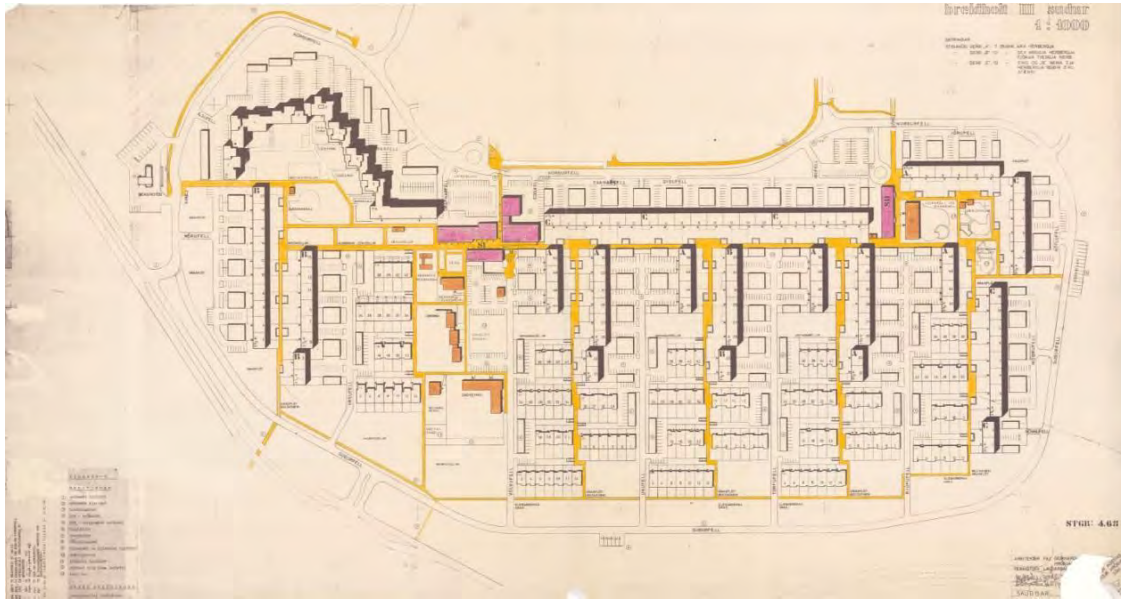


Mynd 5.12: Gildandi deiliskipulag, Berg, Miðdeild austurhluti.

Deiliskipulag fyrir Berg, Miðdeild, austurhluta, er sett fram í formi uppdráttar, sbr. mynd 4.13 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsagerðum. Þeir eru dagsettir á árunum 1976 til 1982. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála þar sem kveðið er á um hvar og hvernig byggja megi á viðkomandi svæði, ásamt úthlutunarskilmálum og skilmálum veitustofnana. Í austurhluta miðdeildar eru sérstakir skilmálar fyrir einbýlishús, tvíbýlishús, raðhús og fjölbýlishús ásamt verslunarhúsnæði og hverfismiðstöð. Hinir eiginlegu skipulagsskilmálar eru nokkuð opnir og binda fá atriði. Þeir eru fremur knappir í orðalagi eins og tíðkaðist á þeim tíma sem þeir voru gerðir.

5.1.4.4 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Fell, Suðurdeild.

Uppdráttur dags. ?. Samþykkt 03.09.1990.



Mynd 5.13: Gildandi deiliskipulag, Fell, Suðurdeild.

Deiliskipulag fyrir Fell er sett fram í formi uppdráttar, sbr. mynd 4.14 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsagerðum. Þeir eru dagsettir á árunum 1969 til 1970. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála þar sem kveðið er á um hvar og hvernig byggja megi á viðkomandi svæði, ásamt úthlutunarskilmálum og skilmálum veitustofnana. Í Fellum eru sérstakir skilmálar fyrir raðhús og fjölbýlishús ásamt verslunarhúsnæði. Hinir eiginlegu skipulagsskilmálar eru nokkuð opnir og binda fá atriði. Þeir eru fremur knappir í orðalagi eins og tíðkaðist á þeim tíma sem þeir voru gerðir.

5.1.4.5 Breytingar á deiliskipulagi

Hér á eftir er gerð grein fyrir breytingum á deiliskipulagi Efra Breiðholts í samræmi við opinbera reitaskiptingu.



Mynd 5.14: Myndin sýnir hvar deiliskiplagsáætlanir eru í gildi í Breiðholtinu (blá svæði) og hvar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi (rauð svæði).

5.1.4.6 Samantekt breytinga

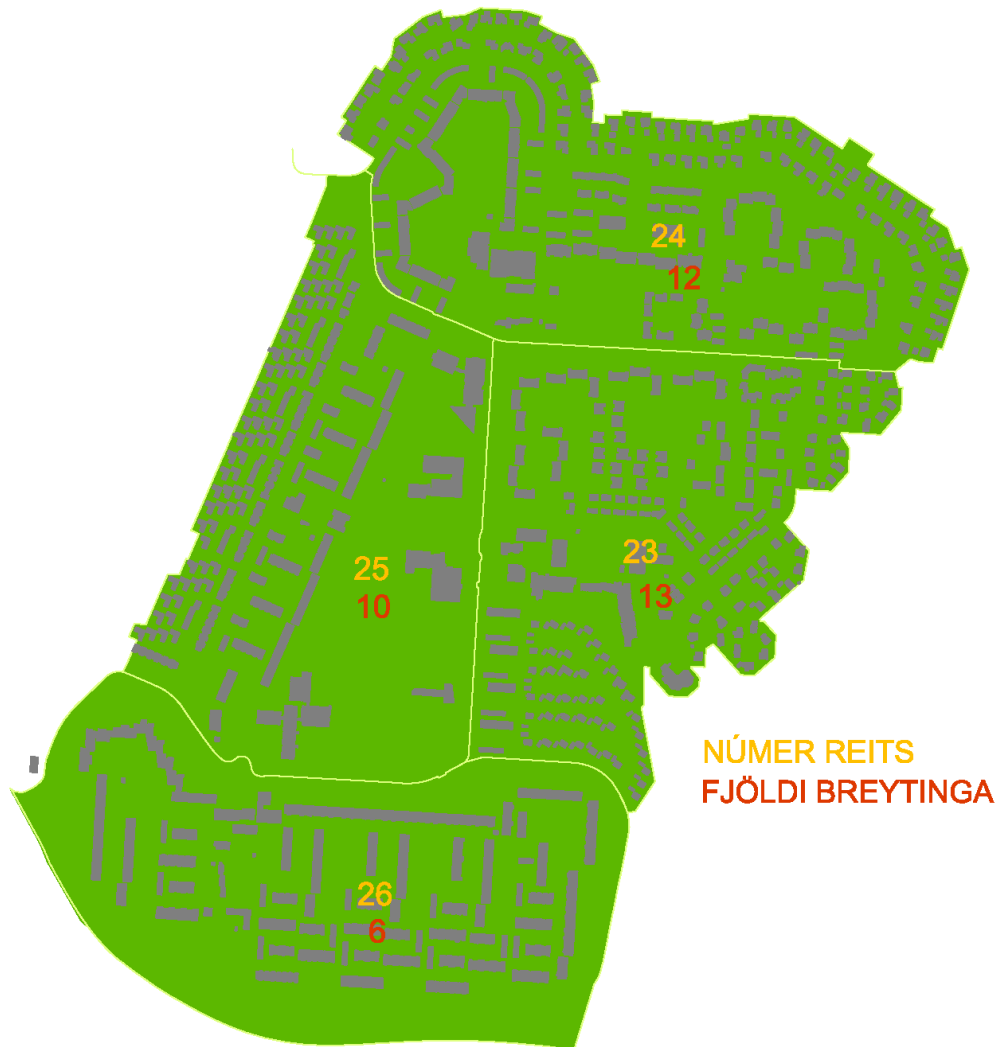
Samkvæmt ofanskráðu hefur samtals verið gerð 41 breyting á deiliskipulagi Efra Breiðholts frá upphaflegri samþykkt. Svipaður fjöldi breytinga hefur verið gerður í Hólum og Bergi um 11 að jafnaði en færstar breytingar hafa verið gerðar í Fellum, aðeins sex talsins.

Breytingarnar eru flestar smávægilegar og hver þeirra bundin við eina lóð. Mikið er um minni háttar stækkun á lóðum og byggingarreitum vegna viðbygginga ásamt breytingum á bílastæðum.

Aðeins þrjár breytingar geta talist verulegar. Fyrst er að nefna breytingu á Viðlagasjóðshúsum í Keilufelli. Það er um samræmda skilmála fyrir breytingar á tæplega 40 húsum sem upprunalega voru öll nánast eins. Í öðru lagi eru breytingar á landnotkun og aukningu byggingarmagns í Fellagörðum við Eddufell. Í þriðja lagi er deiliskipulagsbreyting í Gerðubergi sem heimilaði byggingu íbúðarhúss fyrir aldraða.

Þegar á heildina er litið er ekkert sérstakt í sambandi við breytingar á deiliskipulagi í Efra Breiðholti sem gefur vísbendingu um skipulagsleg vandamál sem aðkallandi sé að leysa. Eftir

sem áður hlýtur það að vera verkefni hverfisskipulags að yfirfara deiliskipulagsáætlanir og skilmála til þess að ganga úr skugga um hvort ekki megi einfalda og bæta yfirsýn.



Mynd 5.15: Skipulagsreitir, númer reita og fjöldi deiliskipulagsbreytinga á reit.

5.1.4.7 Mæliblöð

Deiliskipulagsuppdráttir eru nokkuð skýrir hvað útfærslur á lóðum varðar. Mæliblöð kveða nánar á um stærðir og nákvæma útfærslu t.d. á bílastæðum.

5.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

HverfisSKIPULAGSÁæTLANIRNAR eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem hverfisSKIPULAG fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt verði mat á þá þætti sem ástæða er til að meta.

5.2.1 Grunnástand

Efra Breiðholt er fremur vel skipulagt hverfi með fjölbreyttum húsagerðum þótt staðbundinnar einsleitni gæti í stærðum íbúða. Í hverfinu er vel aðgreint miðsvæði með miklum afþreyingar- og útivistarmöguleikum en einnig eru víða í hverfinu stór leiksvæði. Miðjan í hverfinu hefur mikið aðdráttarafl og býður upp á mikla þróunarmöguleika. Gott aðgengi er jafnframt að Elliðaárdalnum. Tveir skólar eru í hverfinu, Hólabrekkuskóli og Fellaskóli.

Umferð akandi og gangandi er vel aðgreind með tiltölulega miklu umferðaröryggi. Gott stígakerfi býður upp á möguleika að fara öruggur sína leið hjólandi eða gangandi hvort sem er í aðra hluta Breiðholts eða út úr hverfinu.

Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og greinilega vel viðhaldið. Skólalóðir eru frekar stórar en búið er að endurhanna lóð Hólabrekkuskóla.

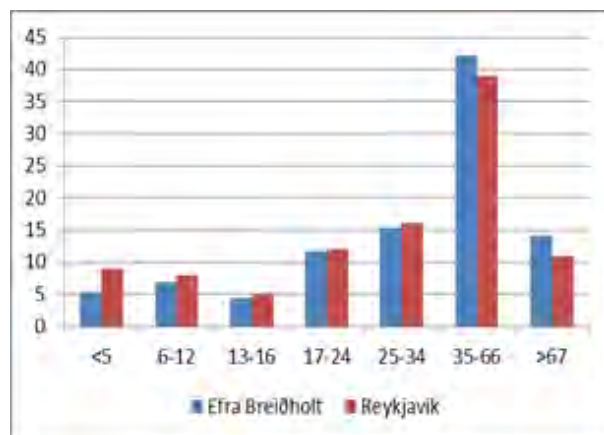
Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlista um mat á vishæfi byggðar. Gátlistinn sjálfur er fylgiskjal ásamt ítarlegu samantektarskjali fyrir allan borgarhlutann.

5.2.1.1 Samfélag

Hlutfallslega er mikið af fjölbýli og félagslegum íbúðum í Efra Breiðholti. Hlutfall innflytjenda og afkomenda þeirra á landinu er hæst í Efra og Neðra Breiðholti, skv. tölum Hagstofunnar.

Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

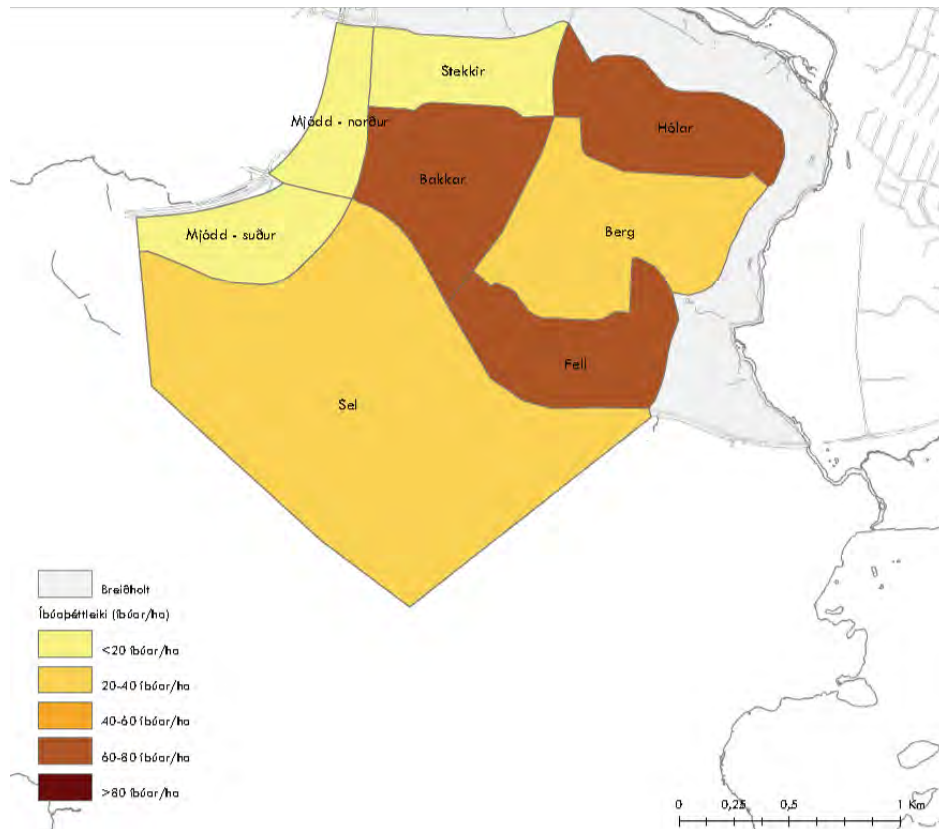
Aldurssamsetningin í Efra Breiðholti er samkvæmt gátlista talin vera „æskileg“ fyrir hverfið í heild sinni þó einstakir hlutar innan hverfisins séu með meiri frávik t.a.m. Hólahverfi.



Mynd 5.16: Aldursdreifing í Efra Breiðholti.

Íbúapéttleiki

Íbúapéttleiki í Efra Breiðholti er samkvæmt gátlista talinn vera „æskilegur“ fyrir hverfið í heild sinni og einna mestur í Hóla- og Fellahverfi þar sem þéttleikinn er 60–80 íb/ha enda mikið um fjölbýlishús en svo minnkar þéttleikinn í þegar komið er yfir í Bergin þar sem mun meira er af sérþýlishúsum.

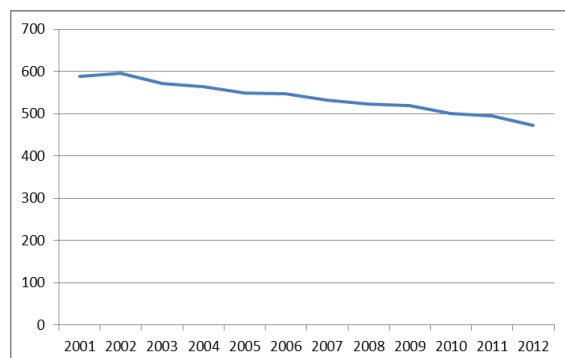


Mynd 5.17: Íbúapéttleiki í Breiðholti.

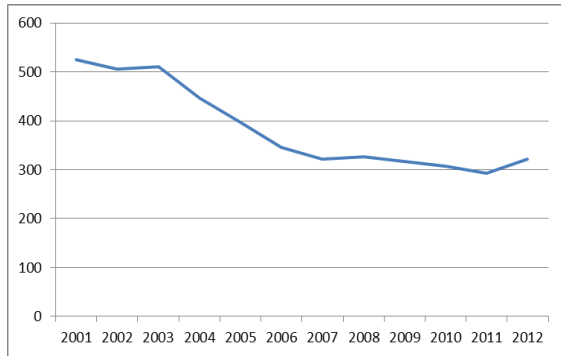
Skólahverfið

Efra Breiðholti er skipt niður í tvö skólahverfi, annars vegar Hólabrekkuskóli sem er með um 2.000 íbúðir/skólahverfi og hinsvegar Fellaskóli sem er með um 1.600 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum „gott“ hlutfall samkvæmt gátlista.

Nemendum beggja skóla hefur fækkað töluvert síðan árið 2001 en nemendum í Hólabrekkuskóla hefur fækkað um 115 en í Fellaskóla um 204.



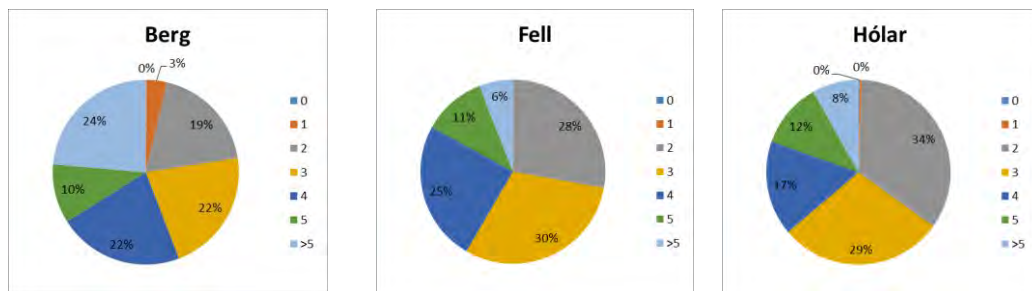
Mynd 5.18: Próun nemendafjölda í Hólabrekkuskóla



Mynd 5.19: Þróun nemendafjölda í Fellaskóla

Húsnæði fyrir alla

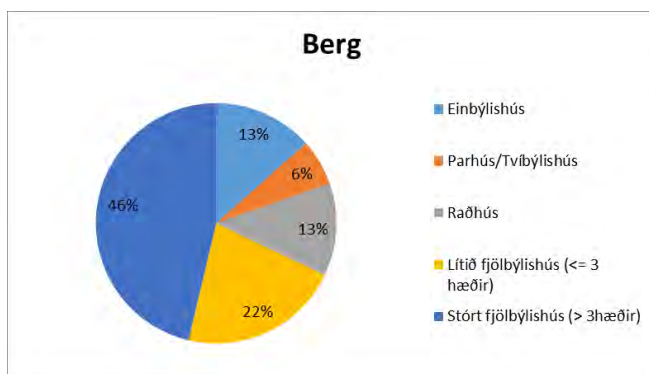
Í Efra Breiðholti er skipting hverfisins eftir herbergjafjölda talin vera „undir lágmarki“ en frávikin eru nokkuð mikil víða miðað við Reykjavík í heild sinni. Skipting hverfisins eftir herbergjafjölda er nokkuð mismunandi eftir hverfahlutum en nokkuð jöfn skipting er í Bergum þar sem mest er af íbúðum með 5 herbergjum eða fleiri en í Fellahverfi er mest af 3 herbergja íbúðum. Í Hólahverfi er mest af 2 herbergja íbúðum.

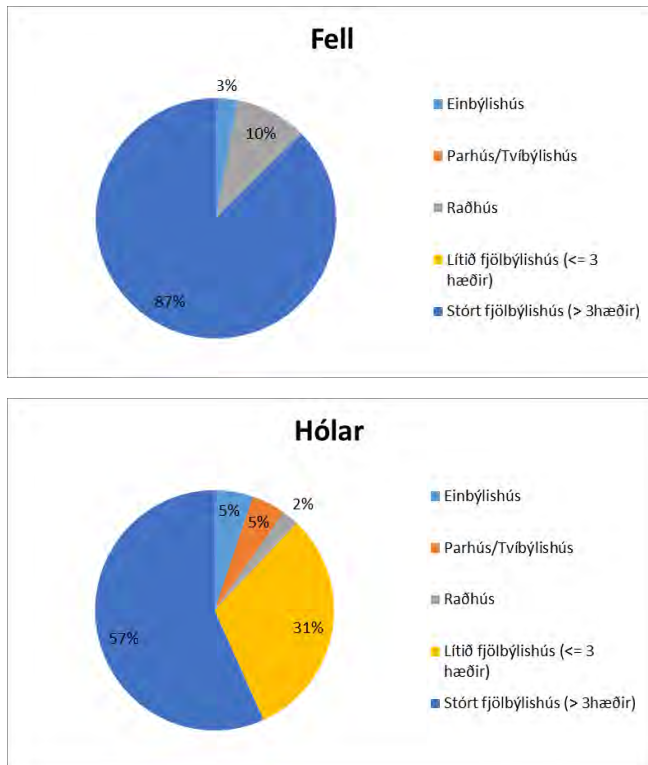


Mynd 5.20: Herbergjafjöldi í Efra Breiðholti.

Íbúðagerðir í Efra Breiðholti skiptast þannig:

Hólar: Einbýli 5%, parhús/tvíbýlishús 5%, raðhús 2% fjölbýlishús 88%. Berg: Einbýlishús 13%, parhús/tvíbýlishús 6%, raðhús 13%, fjölbýlishús 68%. Fell: Einbýlishús 3% og raðhús 10%, fjölbýlishús 87%.





Mynd 5.21: Húsagerðir í Efra Breiðholti.

Atvinna / Störf

Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er háttað innan einstakra hverfa en innan borgarhlutans er eitt meginatvinnusvæði. Það er Norður Mjódd þar sem er ýmis konar þjónustustarfsemi s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl. Auk þess eru verslanir og þjónusta nokkuð víða um hverfið. Í gátlista eru sett viðmið um störf/íbúðareiningu en ekki eru enn til gögn til að reikna það út. Ef reiknaður er út fjöldi m² atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m². Í Seljahverfi 1,6 m² og í Efra Breiðholti 1,2 m².

Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista eru sett fram viðmið um ákveðin atriði og taldir upp 26 þjónustubættir sem gætu verið til staðar innan 1,2 km fjarlægðar eða í <15 mín. göngufjarlægð. 12–15 atriði af 26 eða 46–60% telst vera „lágmarks“ þjónusta, 16–19 af 26 eða 61–75% „æskileg“ og 20–26 eða 76–100% telst vera „gott“ ástand.

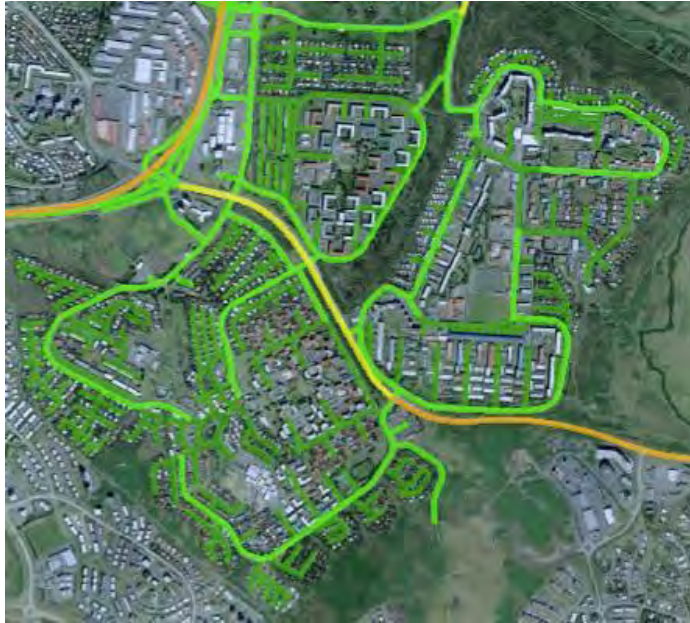
Í Efra Breiðholti telst hlutfallið vera „æskilegt“ en 18 af 26 þjónustubáttum voru til staðar innan hverfisins.

Framboð á matvöruverslunum

Í Efra Breiðholti eru tvær matvöruverslanir, annars vegar Bónus í Hólagarði, Pólska búðin í Drafnarfelli og Iceland í Vesturbergi. Framboð á matvöruverslunum er því nokkuð gott í Efra Breiðholti.

Öryggi og heilsa

Götur í kringum skóla og leikskóla í Seljahverfi eru í flestum tilfellum 30 km götur. Í Efra Breiðholti er Austurberg að hluta 50 km gata og í Neðra Breiðholti er skóli og leikskóli innan hverfisins við götur sem eru með 30 km hámarkshraða.



Mynd 5.22: Umferðarhraði í Breiðholti. Ljósgrænar eru 50 km götur, dökkgrænar 30 km.

Þátttaka íbúa

Haldinn hefur verið einn íbúafundur vegna vinnu við hverfisskipulag en á þann fund mættu um 30 íbúar. Sá hópur endurspeglar ekki fjölbreytta samsetningu íbúa í borgarhlutanum eða hverfinu. Til að mynda mætti enginn fulltrúi fyrir hinn fjölmenna hóp fólks af erlendum uppruna og lítið var um yngri íbúa, hvorki unglingar né ungt barnafólk lét sjá sig.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Nokkuð góð aldurssamsetning Góð aldursdreifing í Fellunum.</p> <p>Góður þéttleiki á fjölbýlishúsasvæðunum.</p> <p>Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild.</p> <p>Gott aðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í flestum hverfiseiningum.</p>	<p>Of lítið af leiguíbúðum Of lítill þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans.</p> <p>Hár meðalaldur á einbýlishúsasvæðum.</p> <p>Staðbundin einsleitni í húsagerðum.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Félagsbústaðir eiga heilar húseignir í Efra Breiðholti. Gefur möguleika á breytingum.</p>	<p>Róttækar breytingar þarf til að bæta íbúasamsetningu.</p> <p>Vantar fjármagn í fjárfrekar aðgerðir.</p>

5.2.1.2 Gæði byggðar

Tilurð – saga byggðarinnar – menningararfur

Sjá kafla 2.4.2 hér að framan.

Byggðamynstur

Íbúðaþéttleiki

Í öllu Breiðholti eru skv. aðalskipulagsgögnum samtals 7.780 íbúðir (7.620 í ástandsskoðun) sem skiptast þannig að í Neðra Breiðholti eru 1.435 íbúðir, í Efra Breiðholti eru 3.642 íbúðir og í Seljahverfi eru 2.543 íbúðir. Samkvæmt mælingu í borgarvefsjá nær Efra Breiðholt yfir um 158 ha lands. Heildafjöldi íbúða er skv. framansögðu 3.642 í Efra Breiðholti. Þetta gerir um 23 íbúðir á hvern hektara lands sem rétt nær „lágmarks“ viðmiðun í gátlista (20–30 íb/ha).

Hæðir húsa

Byggð í Breiðholti er í hærra lagi á tilteknum stöðum í Mjódd og Efra Breiðholti þar sem hún fer upp í níu hæðir efst á holtinu. Kannanir hafa sýnt að há byggð af þessu tagi hentar almennt séð illa fyrir fjölskyldur með ung börn. Auk þess hafa há hús óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi, sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti mikinn hluta árs.

Kynbundnar þarfir

Í fljótu bragði er ekkert sem bendir til þess að skipulag Breiðholtshverfa hafi ólík áhrif á eða mæti þörfum karla og kvenna á ólíkan hátt. Þó má segja að umferðarskipulag þar sem akandi umferð og umferð fótgangandi er mikið aðgreind geti hentað konum verr en körlum einkum þar sem myndast fáfarin svæði, hugsanlega illa lýst og vanhirt.

Göngufjarlægðir (gönguhæfni)



Mynd 5.23: Staðsetning hverfiskjarna og göngufjarlægðir.

Upprunaleg staðsetning húsnæðis fyrir dagvöruverslanir í hverfunum þremur er alls staðar eins góð og framast er kostur með tilliti til þungamiðju og fjarlægða. Hins vegar virðist verslunarhegðun undanfarinna áratuga hafa leitt til þess að nokkrar verslanir hafa ekki lifað af. Rekstrargrundvöll hefur skort og sennilega eru ekki nógu margar íbúðir innan áhrifasvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

Í Efra Breiðholti voru matvöruverslanir í Hólagarði fyrir norðurdeild, í Fellagarði við Eddufell fyrir suðurdeild, í Vesturbergi fyrir vestari hluta miðdeildar og í Hraunbergi fyrir eystri hluta miðdeildar. Einnig var verslunarhúsnæði í Iðufelli. Enn fremur var ýmis konar önnur þjónusta í þessum hverfiskjörnum og er að hluta til ennþá til staðar. Aðalmatvöruverslun hverfisins er Bónusverslun í Hólagarði. Verslun sem sérhæfir sig í sölu á pólskum matvælum er staðsett í Eddufelli og Iceland-verslun er í Vesturbergi. Í Iðufelli og Hraunbergi hefur verslun þróast í söluturna. Í Hólagarði eru skyndibitastaðir ásamt nokkrum verslunum, m.a. leikfanga- og íþróttavöruverslun. Í Hraunbergi er söluturn, bakarí og ýmis konar þjónustufyrirtæki af minni gerðinni. Sundlaugin, skólarnir og íþróttasvæðið eru á sínum stað.

Segja má að Efra Breiðholt sé nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi allra nefndra verslunar- og þjónustufyrirtækja er í hæsta máta bágborið þegar á heildina er litið.

Gatan sem borgarrými

Skipulag Efra Breiðholts er dæmigert úthverfaskipulag og gerir ekki ráð fyrir götum sem borgarrýmum.

Almenningsrými

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni. Á það við víða á milli fjölbýlishúsa í öllum þremur hverfunum og við stofnanir í Austurbergi í Efra Breiðholti. Vísir að hverfistorgi er við menningarmiðstöðina Gerðuberg en það virðist ekki nýtast vel sem slíkt enda hálf falið.

Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Þessu er víða ábótavant í hverfinu enda eitt meginumkvörtunarefni íbúa á íbúafundum. Gönguleiðir eru yfirleitt hindrunarlaugar í Efra Breiðholti að öðru leyti en hvað varðar þær takmarkanir sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á hreyfihamlaða en það á væntanlega einnig við annars staðar í borginni.

Göturými eru ef til vill mótuð til að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

Borgarhlutinn Breiðholt, og ekki síst Efra Breiðholt, er meira og minna umkringdur opnum útivistarsvæðum sem fléttast inn í hverfin og á milli þeirra. Óhætt er að fullyrða að hverfið er mjög vel búið að þessu leyti.

- Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 800 m.
- Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 300 m.
- Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 200 m.

Göngu- (og hjóla-) stígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er ábótavant.

Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)

Engin eiginleg markviss skjólbelti eru til staðar í borgarhlutanum. Hins vegar er víða í jaðri hans mikill og þéttur trjágróður. Ekki hefur farið fram rannsókn á því hvernig áhrif þessi gróður hefur á vindafar og skaflamyndun. Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir Breiðholtshverfi.

Í stórum dráttum er skuggamyndun í lagi í Breiðholtshverfi. Hvergi er byggð það þétt og há að þetta orki tvímælis. Tekið hefur verið tillit til þessara mála við skipulagningu hverfanna. Eins og áður sagði er markvisst reynt að mynda skjól með byggingum í öllum þremur hverfunum en áhrif bygginga á vindhegðun var rannsökuð sérstaklega í kringum hæstu byggðina í Efra Breiðholti. Þar gerði skipulagið ráð fyrir sérstökum stormbrjótum á milli húsa á tilteknum stöðum. Dregið er í efa að því hafi verið framfylgt að fullu. Ekki hefur verið unnið sérstaklega með skjólbelti í Breiðholtshverfum.

Engar upplýsingar liggja fyrir um skaflamyndun í Breiðholti.

Gróðurþekja

Sjá kafla 2.4.2.

Borgarbúskapur

Meirihluti íbúða í borgarhlutanum er í fjölbýli. Sérbylislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar. Fjölbýlishúsalóðir eru oft illa nýttar. Þarna eru vannýtt tækifæri til ræktunar.

Hönnun og arkitektúr

Borgarhlutinn byggðist tiltölulega hratt upp á sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar. Fremur grófur steinsteypuarkitektúr er ríkjandi í byggingum borgarhlutans enda í hávegum hafður á þessum tíma. Kennileiti borgarhlutans eru há og mikil fjölbýlishús úr steinsteypu, 8–9 hæðir í Efra Breiðholti. Þessar byggingar eru ekki stór hluti Breiðholtsins en standa hátt í landi, eru áberandi og blasa við nánast hvar sem er í borgarlandinu. Almennt séð eru þær táknmynd Breiðholtsins.

Yfirleitt eru lóðir sérbýlishúsa í mjög góðu ástandi enda ákvæði um lóðafrágang í upprunalegum skilmálum. Lóðir fjölbýlishúsa eiga undir högg að sækja enda skortir oft fjármuni og vilja íbúanna þar sem ábyrgð er dreifð og óljós. Opin svæði á vegum borgarinnar þurfa víða endurskoðun og lagfæringar.

Staðarandi

Helsta kennileiti Breiðholtsins og Efra Breiðholts sérstaklega, eru há íbúðarhús efst á holtinu. Hæstu húsin í Efra Breiðholti eru markvisst sett á norður og suðurbrúnir hæstu hæðanna. Í þessu felst meginímynd borgarhlutans.

Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er allsráðandi. Engir tilburðir eru til samfelldra bygginga nema langa blokkinn í Fellunum sem er einsleit og engin tilraun gerð til að draga úr því. Á nokkrum stöðum, t.d. í Heiðnabergi í Efra Breiðholti, eru gerðar tilraunir með nýbyggingar og sambýlisform þar sem mismunandi íbúðargerðum er blandað saman í eins konar þyrpingar. Í þessum tilraunum hefur margt tekist vel til, skemmtileg og spennandi rými myndast sem bætir íbúðargæði.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging við fjölbreytileg útivistarsvæði	Veik ímynd og staðarandi
Almennt góðar gönguleiðir innan hverfa	Lítill blöndun íbúða og atvinnustarfsemi
(Fjölbreytt byggð)	Veikir þjónustukjarnar
	Lélegt ástand almenningsrýma
	(Staðbundin einsleitni byggðar)
Tækifæri	Ógnanir
Torg og útivistarafdrep við Hólagarð.	Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.
Uppbygging í Eddufelli.	Mjóddin ofjarl varðandi dagvöruverslun og dregur verulega úr nærþjónustu í hverfunum.
Breyting Austurbergs í borgargötu.	
Allt til að styrkja ímynd og staðaranda.	
Bæta ástand almenningsrýma.	
Bæta nýtingu lóða, t.d. með matjurtagörðum.	

5.2.1.3 Samgöngur

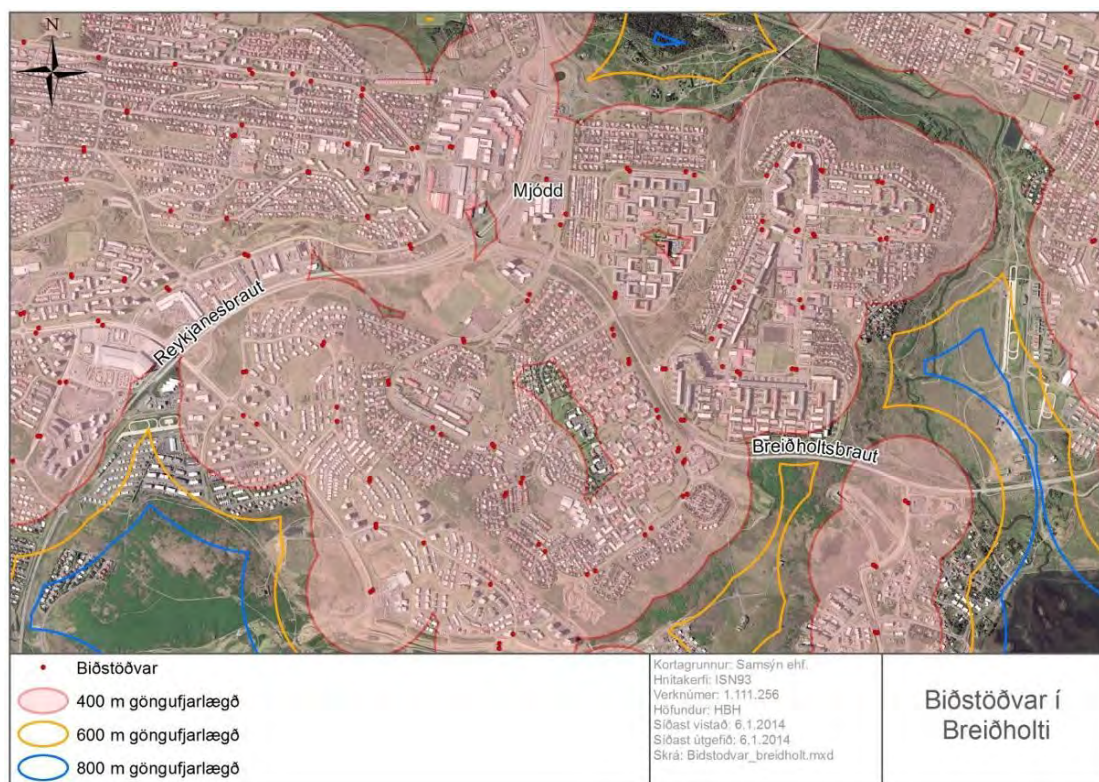
Almenningsamgöngur

Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð.

Nokkuð þétt net biðstöðva. Ekki kemur bil á milli biðstöðva á 300m korti (þó það þeki ekki allt hverfið), þannig að mest eru 400–600 m á milli biðstöðva sem gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.



Mynd 5.24: Göngufjarlægðir frá biðstöðvum í Breiðholti.

Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna.

Göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer hvernig yfir 600 m. Þetta gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

Biðtími

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum?

Í Efra Breiðholti eru 32 biðstöðvar. Við 10 þeirra eru eingöngu staurar og við 22 eru skýli, þar af er eitt skýlið tvöfalt að stærð, sjá mynd fyrir neðan. Það eru því 69% biðstöðvanna sem veita skjól fyrir veðri og vindum sem gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð er ávallt skýli á biðstöðinni sem er hinum megin við götuna.



Mynd 5.25: Biðstöðvar Strætó bs. við Gerðuberg í Efra Breiðholti.

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum en núverandi ástand gefur meðaltalsniðurstöðu milli „lágmarks“ og „æskilegs“ samkvæmt kröfum gátlistans. Það sem dregur niðurstöðuna niður er helst það að vagnar byrja að keyra seint á morgnana. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur og ef biðstöðvar væru betri, td. fleiri og betri skýli, þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út.

Bílastæðakvaðir

Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans?

Efra Breiðholt

- Skv. almennum skilmálum í Efra Breiðholti eru 2,0 bílastæði per íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði per íbúð í 3 hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði per íbúð fyrir 8 hæða fjölbýlishús. Sums staðar kemur þó í ljós við talningu að bílastæði eru fleiri en þetta.
- Hæsta hlutfallið er 2,6 bílastæði per einbýlishús við Vesturberg. Það fjölbýlishúsasvæði sem er með hæsta hlutfallið er einnig við Vesturberg, eða um 2,0 bílastæði per íbúð.
- Alls eru um 3.704 íbúðir í Efra Breiðholti og að meðaltali eru 1,57 bílastæði per íbúð, sem gefur lágmarkseinkunn skv. gátlistanum.

	Fjöldi íbúða	Fjöldi stæða per íbúð*	Niðurstaða í gátlista
Efra Breiðholt	3.704	1,6	I. Lágmark
Breiðholt allt	7.569	1,7	I. Lágmark

**Verslunar- og þjónustusvæði ekki tekin með.*

Tafla 5.2: Samantekt á hlutfalli bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfisins.

Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?

Slík svæði gætu td. verið:

- Framan við Hólagarð (sunnan við).

- Einhvern hluta af svæðinu við FB, sundlaugina og Gerðuberg.
- Sunnan við Völvufell 13–21.
- Milli Vesturbergs 56 og 76.

Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?

Ekki er vitað til þess að það nein bílastæði í borgarhlutanum séu lokuð utan vinnutíma. Hverfið fær niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

Hversu mörg bílastæði eru á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu?

Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m² og heildarfjöldi bílastæða við atvinnuhúsnæði í öllu Breiðholtinu er um 2.800. Það eru því um það bil 1,9 bílastæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum. Í Efra Breiðholti eru um 1.000 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Það vantar upplýsingar um stærð atvinnuhúsnæðis eftir hverfum til að svara spurningunni fyrir hvert hverfi fyrir sig.

Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?

Það eru engin gjaldskyld bílastæði í borgarhlutanum. Gjaldskyld bílastæði í Reykjavík í dag eru eingöngu í miðbænum, við Háskóla Íslands og Landspítalann.

Hjólreiðar

Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?

Alls eru um 11.000 m af hjólaleiðum í Efra Breiðholti, sem er um 158 ha að stærð, og það gefur 0,007 m af hjólaleiðum per m². Ekki eru gefin upp viðmið í gátlistanum svo hægt sé að gefa einkunn.

Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?

Alls eru um 11.000 m af hjólaleiðum í Efra Breiðholti, og um 8.700 íbúar, og það gefur um 1,3 m af hjólaleiðum per íbúa. Þetta gefur einkunnina „Gott“ skv. gátlistanum.

Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólástígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólástæðum eða plássí í hjólageymslu per íbúð?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m² að stærð innan hverfa borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum á hvert starf/notanda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans? Tékklísti: Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, háskóli, menntaskóli, sundlaug, íþróttahús.

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Sæmilegar almenningsamgöngur. Góð tenging við mikilvæga áfangastaði. Flest þjónusta í ásættanlegri hjólafjarlægð. Tenging við aðalstíga hjólreiðakerfis.	Strætisvagnar ekki snemma á morgnana; „Undir lágmarki“. Ekki mikið um aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum.
Tækifæri	Ógnanir
Borgarhlutinn er miðsvæðis og með góðar tengingar við almenningsamgangakerfi og hjólaleiðir, hefur möguleika varðandi aukna notkun vistvænna samgöngumáta. Bæta mætti biðstöðvar. Bílastæðasvæði sem mögulega mætti samnýta.	Ef ekki er stutt við almenningsamgöngur, hjólastígakerfið og gönguleiðir gæti það haft letjandi áhrif á notkun þessara vistvænu samgöngumáta. Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.

5.2.1.4 Vistkerfi og minjar

Landfræðileg lega og staðhættir

Sjá kafla 2.4.4.

Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Sjá kafla 2.4.4 hér að framan. Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru í Efra Breiðholti.

Náttúrufar og lífríki

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Sjá nánar kafla 2.4.4 hér að framan.

Jarðfræði og jarðmyndanir

Ekki hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum fyrir Efra Breiðholt sérstaklega. Sjá kafla 2.4.4.

Strandlengja

Á ekki við.

Ár og vötn

Innan borgarhlutans er Elliðaá sem nýtur hverfisverndar. Einnig rennur Breiðholtslækur um neðri hluta Seljahverfis.

Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

Ofanvatn

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni.

Borgarvernd og menningarminjar

Sjá kafla 2.4.4.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Breiðholtsbærinn er friðlýstur. Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.	Vantar úttekt á gróðurfari, dýralífi og náttúruminum.
Tækifæri	Ógnanir
Góðar útivistartengingar. Skoða möguleika á vistvænum ofanvatnslausnum. Draga fram sögu Breiðholtsins og upplýsingar um menningarminjar.	Þéttingarsvæði mega ekki ganga á mikilvæg græn svæði. Ónógar upplýsingar/rannsóknir um náttúrufar, jarðfræði, ofanvatn, minjar og fl.

5.2.1.5 Orka og auðlindir

Orkunotkun

Sjá kafla 2.4.5.

Vatnsnotkun

Sjá kafla 2.4.5.

Úrgangsstjórnun

Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til sorpflokkunar og endurvinnslu?

Sjá kafla 2.4.5.

Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of miklar fjarlægðir.

Rétt rúmlega 500 m í Efra Breiðholti sem flokkast sem „Lágmark“ skv. gátlistanum. Einnig er stöð Sorpu í Jafnaseli.

Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum?

Sjá kafla 2.4.5.

Land

Á hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu ? A) Á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)

Próunarsvæði eru skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur að nota ýmist B eða C svæði. Þ63 (Fellagarðar) er á B svæði. Þ64 (Suðurhólar), Þ65 (Gerðuberg) og Þ67 (Suðurfell) eru á C svæðum. Þetta gefur einkunnina „Lágmark“.

Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrnum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?

Próunarsvæði eru, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, innan við 10% (að flatarmáli) á B svæðum (infill) og rúmlega 90% á C svæðum (greenfield). Þetta gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“ fyrir Efra Breiðholt.

Kolefnisbinding

Gerir skipulagið ráð fyrir fellingunni trjágróðurs?

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir uppbyggingu á nokkrum svæðum þar sem nú er trjágróður, þ.e. Þ67 (Suðurfell), Þ68 (Arnabakki) og Þ73 (Stekkjarkakki) og einnig mögulega á Þ64 (Suðurhólar). Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þetta byggð en tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru innan borgarinnar og það er stefna borgarinnar að gróðursetja í stað þess sem fella þarf.

Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?

Sjá kafla 2.4.5.

Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?

Sjá kafla 2.4.5.

Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimt votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?

Sjá kafla 2.4.5.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hámarksfjarlægð í grenndargáma flokkast sem „Góð“ í Neðra Breiðholti.	Rými í sorpgeymslum og –gerðum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur. Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar í skipulagi. Próunarsvæði skv. Aðalskipulagi að langmestu leyti á óbyggðu landi (greenfield), gefur einkunnina „Undir lágmarki“.
Tækifæri	Ógnanir
Mikið tækifæri til að bæta aðstöðu heimila til að flokka. Niðurgrafnar lausnir við heimili og á grenndarstöðvum til að bæta umhverfi og ásjónu og þar sem landrymi er takmarkað.	Erfitt að finna landrymi undir úrgangstengda starfsemi þar sem rými er takmarkað. Mikið magn af opnum svæðum sem geta orðið fráhrindandi ef viðhaldi er ekki

	sinnt.
--	--------

5.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins. (Viðmið ómótuð)

5.2.1.7 Náttúruvá

Ofanflóð

Efra Breiðholt er utan ofanflóðahættu.

Flóðahætta

Engin flóðahætta er talin vera í hverfinu.

Hækkun sjávarstöðu

Hverfinu er ekki talin stafa hætta af hugsanlegri hækkun sjávarstöðu.

Sprungusvæði jarðhræringa

Engin hætta er talin stafa af hugsanlegum jarðsprungum í hverfinu.

Styrkleikar	Veikleikar
Engin svæði undir náttúruvá.	Á ekki við.
Tækifæri	Ógnanir
Á ekki við.	Á ekki við.

6 Kynning og samráð

6.1 Yfirlit og helstu áherslur

Gerð verklýsingar, matslýsingar og tillögu að hverfisskipulagi er og verður unnið í nánú samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.² Samráðinu er sérstaklega ætlað að gefa þessum aðilum rödd í skipulagsferlinu samhliða því sem leitað er eftir góðum hugmyndum sem stuðlað geta að betra og vistvænna hverfisskipulagi.

Beitt verður nokkrum aðferðum við kynningar og samráð. Þær helstu eru að upplýsingum um hverfisskipulagið verður komið á framfæri og leitað eftir álitum íbúa á opnum kynningar- og samráðsfundum í borgarhlutanum. Samhliða verður upplýsingum miðlað í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst. Reynslan hefur hins vegar sýnt að ekki næst til allra með þessum aðferðum og að mikilvægar skoðanir geta orðið útundan sé þessum aðferðum eingöngu beitt. Þetta á sérstaklega við hópa fólks sem ekki mæta á opna kynningarfundum né tjá skoðanir sínar á opinberum vettvangi. Sjóarmið þessa fólks geta skipt máli við að gera hverfisskipulagið sem best. Til þess að laða fram sjóarmið sem flestra verður því bryddað upp á nýjungum. Myndaðir verða rýnihópar íbúa, kallaðir íbúapanell, sem er ætlað það hlutverk að gefa þverskurð af sjóarmiðum íbúa í borgarhlutanum. Hugmyndum um íbúapanell er nánar lýst í kafla 1.2.

Auk þessa munu starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og skipulagsráðgjafar hafa viðveru í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Tilgangurinn er að ná beinum samtölum við íbúa og koma upplýsingum á framfæri samhliða því að leitað er eftir ábendingum og hugmyndum.

Ábyrgð á kynningum og samráði hefur verkefnisstjóri hverfisskipulags í samstarfi við skipulagsfulltrúa.

6.2 Kynning og samráð við íbúa

Mikilvægur samstarfsaðili við gerð hverfisskipulags er hverfisráð Breiðholts. Því verður miðlun upplýsinga og samráði beint í gegnum hverfisráðið enda er það skilgreindur samráðsvettvangur íbúa, félagasamtaka, atvinnulífs og borgaryfirvalda. Lögð verður áhersla á eftirfarandi samráð:

- **Opnir kynningarfundir.**

Haldnir verða opnir kynningar- og samráðsfundir um hverfisskipulagið í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessir fundir verða á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar í samráði við hverfisráð. Fundirnir verða auglýstir í hverfisblöðum og fjölmiðlum og hafa það hlutverk að miðla upplýsingum og taka á móti ábendingum um skipulagsvinnuna.

- **Íbúapanell**

Íbúapanell er sérvalinn rýnihópur sem er ætlað að gefa þverskurð af sjóarmiðum íbúa í borgarhlutanum. Hlutverk og verkefni íbúapanellsins er að vinna með

²Hagsmunaaðilar eru allir íbúar í hverfinu, atvinnurekendur, opinberar stofnanir, skólar, félagasamtök, lögbundnir umsagnaraðilar og aðrir sem hagsmunum kunna að hafa á svæði því sem hverfisskipulagið nær til.

skipulagsráðgjöfum og verkefnisstjórum að mótun skipulagstillagna fyrir borgarhlutann.

Mikilvægt er að vanda til þess hvernig þátttakendur í íbúapanel eru valdir til að ná sem bestri sátt um þessa aðferð. Beitt verður aðferðum félagsvísindanna og valið framkvæmt af óháðum aðilum til að tryggja að markmið um þverskurð og gagnsæi náist.

Miðað er við að rýnihópurinn verði valinn með slembiúrtaki úr öllum hverfum borgarhlutans og gefi þverskurð af íbúum að því er varðar aldur, kyn, þjóðerni, búsetu og önnur atriði sem skipta máli.

Nánari útfærsla á skipulagi, vinnureglum og tímaáætlunum fyrir vinnu íbúapanelar verður unnin í samráði hverfisráðs, borgastjóra og skipulagsfulltrúa.

- **Viðvera í hverfum**

Til þess að ná til sem flestra íbúa í borgarhlutanum verða skipulagsráðgjafar og starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs með viðveru á fjölförnum stöðum í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessi viðvera verður skipulögð í samstarfi við starfsmenn þjónustumiðstöðvarinnar í borgarhlutanum og auglýst sérstaklega í fjölmiðlum. Tilgangur viðverunnar er að koma á framfæri upplýsingum um skipulagsvinnuna og leita eftir ábendingum um hvað mætti betur fara í borgarhlutanum í beinum samtölum við íbúa.

6.3 Kynning og samráð við stjórnslu borgarinnar

Reglulega verða haldnar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp um hverfisSKIPULAG sem jafnframt fer með yfirumsjón þessa verkefnis.

Víðtækt samráð verður haft við sérfræðinga borgarinnar á sviði skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl. Samráðið fer þannig fram að mynduð verða vinnuteymi um ofangreinda málaflökka sem koma að vinnu við hverfisSKIPULAGIÐ. Ráðgjafar sem vinna við verkefnið hafa þegar fengið kynningu frá þessum aðilum á fyrri stigum vinnunnar og geta ávallt leitað til þeirra með aðstoð verkefnisstjóra ef upp koma álitæfni í þessum málaflökum. Einnig verða skilagögn borin undir sérfræðinga. Þetta samráð á að tryggja að sjónarmið og hagsmunir þessara aðila komist til skila í vinnu við tillögu að hverfisSKIPULAGI.

6.4 Samráð við umsagnaraðila

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila meðan á vinnu við tillögu að hverfisSKIPULAGI stendur:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

6.5 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst

Upplýsingum um hverfisSKIPULAGIÐ verður komið reglulega á framfæri með eftirfarandi hætti:

- Á heimasíðu hverfisSKIPULAGSINS með helstu upplýsingum og möguleikum á að koma ábendingum á framfæri.
- Gefið verður út prentað upplýsingaefni á vegum Reykjavíkurborgar.
- Upplýsingamiðlun í gegnum fjölmiðla.
- Önnur upplýsingamiðlun og samráð, t.d. samráðskassar og skilti í hverfinu.

6.6 Upplýsingamiðlun um reynslu af samráði

Til þess að halda utan um og koma á framfæri reynslu og nýrri þekkingu sem til verður í vinnu við hverfisSKIPULAGIÐ verður leitað eftir sjónarmiðum og ábendingum þátttakenda í verkefninu. Þessum sjónarmiðum verður komið á framfæri í sérstakri skýrslu sem verður aðgengileg öllum. Niðurstöður verða einnig kynntar í fjölmiðlum, á ráðstefnum um skipulagsmál og í fræðitímaritum. Ábyrgð á þessari upplýsingamiðlun er hjá verkefnisstjóra hverfisSKIPULAGS í samráði við borgarstjóra og skipulagsfulltrúa.

6.7 Skipulagsferlið og helstu tímasetningar

Vinnu við hverfisSKIPULAG er skipt í tvo áfanga: 1. áfanga sem er verklýsing og 2. áfanga sem er tillaga að hverfisSKIPULAGI.

1. áfangi: Gerð verklýsingar

- a) Greining og úrvinnsla gagna – 21. maí–5. nóvember 2013.
Stöðuskil: 15. október 2013.
- b) Drög að verklýsingu og matslýsingu – 6. nóvember 2013–18. mars 2014.
Stöðuskil: 28. janúar 2014.
- c) Lokaútgáfa verklýsingar og matslýsingar – 19. mars–22. apríl 2014.
Lokaskil: 1. apríl 2014.

Áætlað kynningar- og samþykktarferli fyrir verklýsingar í Breiðholti:

1. Kynning í hverfisráði í apríl 2015.
2. Lokaskil verklýsingar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í apríl/maí 2015.
3. Verklýsing auglýst og gerð aðgengileg fyrir almenning og hagsmunaaðila í maí 2015. Verklýsing verður kynnt á eftirfarandi hátt:
 - Á heimasíðu Reykjavíkurborgar og www.hverfisSKIPULAG.is: Þar er birtur útdráttur með hlekk þar sem finna má verklýsinguna í heild.
 - Með auglýsingu í hverfisblöðum og í Fréttablaðinu.
4. Verklýsing send til umsagnar skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í maí 2015 samhliða auglýsingu fyrir almenning.
5. Umhverfis- og skipulagssvið tekur við ábendingum og hefur þær til hliðsjónar við útfærslu á tillögu að hverfisSKIPULAGI.

2. áfangi: Gerð tillögu að hverfisskipulagi

Stefnt er að því að hefja vinnu við gerð tillögu að hverfisskipulagi í byrjun sumars 2015 og að vinna við hana standi fram í mars 2016. Gert er ráð fyrir fjölbreyttu og víðtæku samráði við íbúa, hagsmunaaðila og aðra sbr. lýsingu í kafla 7.2 –7.6.

Vor/sumar 2015:

- Skoðað verður hvernig samráðið í 1. áfanga skilaði sér inn í verklýsingu.
- Farið yfir athugasemdir sem bárust þegar verklýsing var kynnt.
- Fundur með tengiliðum í viðkomandi borgarhluta.
- Viðvera skipulagsráðgjafa og verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa í hverfum.
- Kynningar og samráð við einingar og deildir innan umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- Kynningar og samráð við svið Reykjavíkurborgar.
- Íbúapanell, rýnihópur.

Haust/vetur 2015–2016:

- Íbúafundur þar sem kynnt verða drög að hverfisskipulagi. Helstu svæðin og áherslur kynntar.
- Íbúapanell, rýnihópur.
- Unnið úr hugmyndum íbúa og athugasemdum.
- Samráð við hverfisráð og íbúasamtök viðkomandi borgarhluta.
- Viðvera skipulagsráðgjafa og verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa í hverfum.
- Kynningar og samráð við einingar og deildir innan umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- Kynningar og samráð við svið Reykjavíkurborgar.

Vetur/vor 2015–2016:

- Auglýsing fyrir almenning.
- Sent til umsagnar hverfisráðs, íbúasamtaka og annarra tengiliða.
- Kynninar og samráð við umsagnaraðila sbr. kafla 7.4.
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð.

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingatíma tillögu að hverfisskipulagi:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærleggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Faxaflóahafnir
- Flugmálastjórn
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök í umræddum borgarhluta
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

Viðauki 1. Samráð við gerð verklýsingar

Kynningar og samráð við íbúa og stjórnslu borgarinnar við vinnslu verklýsingar

Hér á eftir fer yfirlit yfir helstu kynningar og samráð sem fóru fram meðan unnið var við verklýsingu fyrir hverfisskipulag Breiðholts.

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks, svo sem ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – júní 2013.
- Samráðsskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum, þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013-mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013 – mars 2014.
- Samráðsfundur með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september–október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótt- og tómsundasviði, velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfisþáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

Áframhaldandi samráð verður við þá aðila sem komu að samráðsferli við gerð lýsingar, í 2. áfanga verkefnisins, sem er mótun tillögu að hverfisskipulagi.

Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

Haldnir hafa verið eftirfarandi samráðsfundir við vinnslu verklýsingar hverfisskipulagsins sem ráðgjafateymið hefur tekið þátt í. Helstu punktar sem komu fram á þessum fundum eru taldir upp hér fyrir neðan.

Íbúafundir

Íbúafundur í Gerðubergi 23.09.2013

Fundurinn var haldinn í Gerðubergi mánudaginn 23. september 2013 og mættu rúmlega 50 manns. Unnið var með sex meginumræðuefni (þemu) á aðskildum vinnuborðum. Viðfangsefnin voru:

- Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó
- Samfélag, þjónusta og atvinnulíf
- Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar
- Orka, auðlindir og endurvinnsla
- Einkenni og afmörkun hverfa

- Hverfið mitt – mínar áherslur

KPMG vann samantekt eftir fundinn fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Þar voru eftirfarandi punktar skráðir sem helstu áhersluatriði sem fram komu:

Almenn ánægja	Íbúar voru var almennt ánægðir með borgarhlutann.
Fjölbreytileiki	Rætt um að hverfið væri fjölbreytt.
Gangandi/hjól-andi	Það vantar sterkari tengingar fyrir hjólandi og gangandi innan og út/inn í hverfinu. Þá vantar einnig tengingar við Kópavog.
Arnarnesvegur	Áhyggjur eru af tengingum Arnarnesvegur við Breiðholt.
Lýsing	Lýsingu þykir vanta í hverfið.
Græn svæði	Nýta ætti grænu svæðin betur, t.d. undir matjurtargarða.
Verslunarkjarnar	Talað um litlu verslunarkjarnana í hverfinu sem eru í niðurníðslu.
Ferðamenn	Það eru tækifæri í að sýna ferðamönnum veggjakrot (e. graffiti) í Breiðholti.
Skíðasvæðið	Það þarf að sinna skíðasvæðinu betur, oft vantar starfsmenn á svæðið.
Strætóskýli	Það vantar strætóskýli í Breiðholtið.
Viðhald	Fullt af hlutum sem hægt væri að gera strax (t.d. laga stiga og annað viðhald).
Stekkjabakkinn	Vangaveltur um Stekkjabakkann og að bæta tengingar við Höfðabakkann.

Við þetta má bæta að svokölluð truckastæði í hverfinu voru mikið rædd og ljóst er að eitthvað þarf að gera í þeim málum.

Niðurstaða samráðs

Úr samráðsfundunum hafa komið margar góðar ábendingar. Ýmislegt hefur komið fram ítrekað og lögð verður sérstök áhersla á það við vinnu hverfisskipulagsins. Þar má helst nefna kvartanir vegna truckastæða og hættulegrar innkeyrslu og bílastæða við Fálkaborg og við Hólabrekkuskóla og ósk um undirgöng undir Breiðholtsbraut ofan við Suðurfellsgatnamót. Einnig hafa komið margar góðar minni ábendingar sem einnig eiga vel við vinnuna, en svo hafa að auki komið fram mjög margar athugasemdir sem eru framkvæmda- og viðhaldstengdar og hafa meira með rekstur að gera en hverfisskipulagsvinnuna.

Það helsta sem komið hefur fram hér að ofan og getur gefið af sér inn í verkefnið um hverfisskipulagið er tekið saman hér:

Samfélag:

Verslun og þjónusta	Mikið af mikilvægri nærþjónustu hefur horfið úr hverfunum undanfarin ár, td. banki, pósthús og verslanir. Það vantar veitingahús inn í hverfið. Það vantar líkamsræktarstöð.
Verslunar-kjarnar	Talað um litlu verslunarkjarnana í hverfinu sem eru í niðurníðslu. Þarf að sinna þeim betur eða finna þeim nýtt hlutverk.

Gæði byggðar:

Græn svæði	Nýta ætti grænu svæðin betur, t.d. undir matjurtargarða. Skilgreina betur mörk Elliðaárdalsins.
Saga/ímynd	Gera meira úr Breiðholtsbænum, laga hann. Það sama á við minjar í Elliðaárdalnum.
Byggð	Bent á mögulegt nýtt íbúðasvæði ofan við skíðasvæðið. Einnig ofan við Stekkina (neðan Höfðabakka).
Skíðasvæði	Margar ábendingar varðandi að efla skíðasvæðið í Seljahverfinu. Ýmsar hugmyndir. Gera úr því allsherjar útivistarsvæði.
Borgarbúskapur	Hugmynd um borgarbúskap í Bökkunum.

Samgöngur:

Gangandi/hjól- andi	Það vantar sterkari tengingar fyrir hjólandi og gangandi innan og út/inn í hverfinu. Bæta við undirgöngum undir Breiðholtsbraut ofan við gatnamótin við Suðurfell. Ýmsar aðrar góðar ábendingar hafa komið fram varðandi göngu- og hjólastíga sem eiga erindi í hverfisskipulagsvinnuna. Gera stíg meðfram Höfðabakka að stofnstíg í hjólastígakerfinu. Betri og beinni hjólastígatengingu frá Þórufelli niður að Arnarbakka.
Arnarnesvegur	Áhyggjur eru af tengingum Arnarnesvegur við Breiðholt. Arnarnesvegur verði ekki tengdur inn í Seljahverfið.
Stekkjabakkinn	Vangaveltur um Stekkjabakka og að bæta tengingar við Höfðabakka.
Trukkastæði	Almenn óánægja með staðsetningu flestra trukkastæða í hverfunum. Þyrftu að vera fjær íbúabyggð.
Bílastæði	Austurberg er mjög grátt vegna fjölda bílastæða. Hættuleg innkeyrsla/bílastæði við leikskólann Fálkaborg og einnig við Hólabrekkuskóla.
Snúningsleiðir	Gamlar snúningsleiðir Strætó eru ekki notaðar í dag, mætti nota í e-ð annað.
Kópavogur	Það vantar einfalda aksturstengingu milli Seljahverfis og Kópavogs, eina akrein í hvora átt.

Orka og auðlindir:

Opin svæði	Svæðið norðan við Fálkaborg mætti gera að útivistarsvæði fyrir leikskólann. Græna svæðið milli Efra og Neðra Breiðholts: Skólar og leikskólar gætu notað þetta svæði sem útileiksvæði ef það verður bætt. Skilgreina ætti svæðið sérstaklega fyrir börn.
Matjurtá-garðar	Mætti nýta hluta af miðsvæðinu í Bökkunum fyrir grænmetisreiti. Norðan Stekkjarbakka mætti þróa matjurtareiti. Það vantar fleiri minni matjurtagarða.
Bílastæði í Mjódd	Það þarf að gera bílastæðið við Mjódd meira aðlaðandi fyrir gangandi.
Skíðagöngu-brautir	Leggja skíðagöngubrautir í græn svæði sem umkringja hverfin (þurfa sér stíga).

Einkenni og afmörkun hverfa:

Einkenni	“Fjölbreytileiki og náttúra/gróska” er einkennisorð. Miklir möguleikar til heilsusamlegs lífnis. Náttúra, hjólaleiðir, ganga, sund og íþróttafélög dreifð um hverfið.
Saga Breiðholtsins	Gera meira úr sögu Breiðholtsbæjar og nafngiftum í hverfinu sem fengin eru frá býlunum “Þórufell” o.s.frv. Mætti gera söguskilti um hersögubúsetu í Breiðholti.
Vatnsenda-hæð	Mikið útsýni á Vatnsendahæð við sveitarfélagamörkin við Kópavog. Semja við Kópavogsbæ um útsýnissvæði. Passa að vegurinn við Rjúpnahæð verði <u>ekki</u> Breiðholtsmegin og helst ætti að leggja hann af.

Hverfið mitt – mínar áherslur:

Skólar	Það vantar gangbrautarvörð við Hólabrekkuskóla. Bæta þarf umferðaröryggi við Ölduselsskóla.
Opin svæði	Í framhaldi af listaverkum mættu koma fleiri skemmtileg útilistaverk, list, leiktæki, bekkir. Það væri gaman að fá lautaraðstöðu í skóginn í Elliðaárdalnum, þ.e. borð, grill, smáathvarf, skjól, bekki, o.s.frv. Ekki byggja í holtinu milli Efra og Neðra Breiðholts.
Verslun og þjónusta	Seljahverfi: Halda í þær verslanir sem eru þarna enn. Verslunarhúsnæði við Vesturberg: Fá útibú Frú Laugu.
Ástand stíga	Það þarf að lýsa alla stíga Það þyrfti að lagfæra ALLA stíga og malbika á ný ásamt því að hreinsa snjó af göngustígum.

Fundur með tengiliðum og hverfisráðum

Hér er gerð grein fyrir fundum sem haldnir voru með tengiliðum og hverfisráðum.

Fundur með Breiðholtsstjóra, Óskari Dýrmundi Ólafssyni, 13. júní 2013

Umræða um sjálfbærni Breiðholts.

- Fellagarðar dæmi um gott framtak.
- Hverfishátíðir eins og Fellafest.
- Fab Lab verður staðsett í Eddufelli.
 - o Fab Lab er stafræn smiðja með tækjum til að búa til nánast hvað sem er. Smiðjan gefur tækifæri til að þjálfa sköpunargáfuna og hrinda hugmyndum í framkvæmd með því að hanna og framleiða hluti með aðstoð stafrænnar tækni.

Tengiliðafundur 18. júní 2013

- Hvert er valdsvið borgarinnar s.s. varðandi hús í niðurníðslu, ólögmetar íbúðir og hús í einkaeign.
- Trukkastæði á röngum stöðum.
- Lokun bókasafns, pósthúss o.fl. áhyggjuefni, vantar nærþjónustu.
- Pólska búðin kjörinn vettvangur fyrir samráð en 5% íbúa Breiðholts koma frá Póllandi.
- 1600 eru meðlimir á facebook síðu íbúasamtakanna.

Fundur með Árbæjarsafni 29. ágúst 2013

- Verið að reyna að finna aðferðafræði um skráningu minja í hverfisskipulagi í samráði við Minjastofnun.
- Helst horft til kennileita og táknrænna gilda fyrir svæðið.
- Elstu heimildir um Breiðholt eru frá 1395.

Fundur með hverfisráði Breiðholts 29. ágúst 2013

- Trukkastæði.
- Umferðaröryggi ábótavant í Breiðholti, vantar undirgöng á fleiri staði til að tengja hverfin betur saman innbyrðis.
- Lóð Breiðholtsskóla í slæmu ásigkomulagi.
- Margt gott sem hefur verið gert í Breiðholti.
- Félagslegir þættir og huglægir þættir eru atriði sem þarf að skoða nánar í vinnunni.

Fundur með starfsfólki Þjónustumiðstöðvar Breiðholts og Breiðholtsstjóra, Óskari Dýrmundi Ólafssyni, 5. nóvember 2013

Umræða um félagsmál, félagslegar íbúðir og málefni innflytjenda í borgarhlutanum.

Fundur með Jóhanni Davíðssyni rannsóknarlögglumanni hjá Lögreglu Höfuðborgarsvæðisins, 22. janúar 2014

Almenn umræða um afbrot og stöðu mála í Breiðholti í dag og undanfarin ár.

Fundur með Birgi Ottósyni forstöðumanni hjá Félagsbústöðum, 28. Janúar 2014

- Félagsbústaðir eiga 571 íbúð í Breiðholti, af 2.212 í Reykjavík allri, þ.e. um 26%.
- Margar íbúðir á víð og dreif og einnig nokkur heil fjölbýlishús.
- Áhersla á sölu íbúða í Breiðholti.
- Unnið skv. stefnu frá 2006, horfið frá henni síðastliðið haust

Viðauki 2. Skilmálar og breytingar á skilmálum

Neðra Breiðholt

Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi				
Staðg reinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ uppdráttum/skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir Fjöldi Annað ? skilmálahefti? uppdráttar?
	Breiðholt I	26.01.1966	Upphaflegt	Skilmálahefti fylgir, 1 uppdráttur
4604	Víkurbakki 12–20		07.07.1987	Þak hækkað á raðhúsi (einni lengju, 5 íbúðum). Var stallað hallandi þak, nú mænispak.
4633	Mariubakki 1		26.05.1992	Viðbygging við leikskóla að Mariubakka.
4633	Leirubakki 34–36		12.11.2002	Svæði milli blokka sunnan við Breiðholtsskóla, þar sem var skilgr. verslanasvæði upphaflega. Nú: Leyft að byggja eina hæð ofan á hús nr. 36 og stækka 1. hæð hússins til vesturs og hafa í húsinu allt að 18 íbúðir. Bílastæðum fjölgað á svæðinu og lóð minnkuð til að koma fyrir bílastæðum. Verslunarrekstur sem áður var í húseigninni Leirubakka 36 lagðist af fyrir nokkru vegna breyttra verslunarháttar. Markmið með breyttu skipulagi er að skapa heildstæðari íbúðabyggð á svæðinu og takmarka umferð sem áður fylgdi verslunar- og þjónusturekstri.
4632	Breiðholtsskóli		02.06.2005	Breiðholtsskóli. Í norðausturhluta lóðar er settur gervigrasvöllur ásamt tveimur 8 m háum ljósastólum. Skermuð ljós. Settar inn færanlegar kennslustofur, sundlaug, innkeyrsla að sundlaug og fyrirkomulagi bílastæða breytt.
4604	Víkurbakki 30		01.02.2006	Gerður byggingarreitur fyrir útitröppur af svölum á einu raðhúsi (einni íbúð í lengju).
4632	Arnarbakki 1–3		18.04.2008	Breiðholtsskóli. Stækkun skólahúss um 1400 m ² til að fjarlægja færanlegar stofur. Lenging og ofanábygging.
4616	Skriðustekkur 23		11.12.2009	Viðbygging við einbýlishús. Núv. hæð húss er 4,16 m en hámarks mænishæð viðbyggingar er 3,95 m. (ATH. Þetta hefur ekki enn verið byggt)
	Mjódd	27.12.1985	Upphaflegt	Skilmálahefti fylgir, 1 uppdráttur
4603	Mjódd		09.05.1995	Breyting á hönnun á gróðri og bílastæðum nyrst á svæðinu, við hús SVR, á horni Reykjanesbrautar og Álfabakka.
	Norður Mjódd	13.04.1999	Upphaflegt	1 uppdráttur
4602	Stekkjarkakki 2, Staldrið		20.07.2004	Heimild til að selja eldsneyti á lóðinni. Stækkun byggingarreits til norðurs fyrir þvottastöð.

Seljahverfi

Nr.	Heiti og samþykkt	Skilmálar	Breytingar
1 (28)	Suður-Mjódd samþykkt 28.1.2009	Á reitnum er gert ráð fyrir íþróttamannvirkjum, knattspyrnuvöllum og æfingasvæði ÍR. Á jöðrum miðsvæði og íbúðir aldraðra á fjórum hæðum.	
2 (55)	Seljahverfi heildarskipulag 01.01.1976 Bláskógar Hléskógar Ljárskógar Seljaskógar Miðskógar	Einbýlishús 1–1 ½ hæð, þak- og húsagerð frjáls, 2 bílastæði á lóð.	Bláskógar 14, 18.5.2005 Stækkun lóðar vegna viðbótarstæðis. Akrašel 8, 19.7.2006 Ný aðkoma. Dynskógar 7, 20.5.1990 Viðbygging. Akrašel 3, 13.12.2000 Stækkun á byggingarreit.
3 (29)	Skógarsel 11–15 (Alaskalóð) 12.7.2002	Fjölbýlishús 1–2 hæðir og 1–4 hæðir, efsta hæð inndreginn Raðhús 2 hæðir. Flatt þak. Bílageymsla undir hluta fjölbýlishúsa.	
4 (30)	Hvammkotshólar 15.3.1977 Þverársel Þingasel Þjóttusel Þrándarsel Þúfusel	Einbýlishús 1 hæð og kjallari, húsa- og þakgerð mismunandi. Tvö bílastæði á lóð.	Þverársel 4, 31.8.2005 Stækkun á byggingarreit
5	Óbyggt svæði		
6 (32)	Selhryggur 17.12.1974 Strýtusel Stúfssel Stuðlaset	Einbýlishús, 1–2 hæðir eða 2 hæðir og kjallari. Heimilt að hafa 2 íbúðir á lóð. Hús- og þakgerð frjáls. Tvö stæði á lóð.	Stallaset, sparkvöllur 22.9.1992 Stækkun vallar. Stapasel 12, 9.6.2005 Færsla á byggingarreit. Staðarsel 6, 31.8.2004 Stækkun á byggingarreit. Stuðlaset 5, 7.6.2006 Viðbygging ofan á bílskúr.
7 (33)	Seljahverfi, verkamannabústaðir, 13.4.1973 Teigasel Strandaset Stíflusel Tungusel Tindasel	Fjölbýlishús 1–2 og 3–4 hæðir. Mænisþak Raðhús 1–2 hæðir, mænisþak.	Tungusel 9–11, 10.1.2001 Stækkun á byggingarreit. Tindasel 1., 12.05.1992 Sambýli. Teigasel, leiksvæði, 25.2.1992 Breyting á afmörkun. Tindasel 1, 26.5.1992 Lóðarmörk.
8 (31)	Seljahverfi neðan Öldusels, 15.1.1974	Einbýlis- og sambýlishús 1–2 hæðir eða 2 hæðir og ris. Einhalla- og mænisþök, tvö stæði á lóð.	Vaðlaset 3, 31.8.2005 Afnám gestastæðis. Vaðlaset 7, 21.6.2006 Stækkun á byggingarreit. Tjarnarsel 4, 22.8.2007 Ystaset 37, 1.1.1970

			Tjarnarsel-Vogasel og Ystasel 37 9.5.1975
9	Óbyggt svæði		
10 og 23 (48 og 47)	Seljahverfi Fálkhóll 31.10.1972 Engjasel Dalsel	Fjölbýlishús 2 ½ – 3 ½ hæðir. Raðhús 2 – 2 ½ hæðir. Einhalla þök 5– 20°. Sameiginleg bílageymsla undir hverri lóðareiningu.	
11 (53)	Giljasel, Gljúfrasel, Grjótasel, 4.3.1974.	Einbýlis-, rað- og sambýlishús. Keðjuhús. 1–3 hæðir, 1–2 íbúðir, þétt bygð, einhalla þök, tvö stæði á lóð. Kvöð um leiksvæði inn á milli eininga.	30.1.2001 Breyting á byggingarmagni, sólskálar. 11.1.2012 Sólskálar.
12 (34)	Ölduselsskóli, 29.7.2009	Skólabygging, byggingarmagn 9.900 m ² , allt að 3 hæðir.	
13 (36)	Seljahverfi, Skaga-, Skriðu- Síðu- og Réttarsel, 27.12.1977 Skagasel Skriðusel Skógarsel Síðusel Réttarsel Raufarsel	Einbýlishús 1–2 hæðir eða 2 hæðir og ris. Raðhús og sambýlishús 2 hæðir, mænisþök og eitt stæði á lóð.	
14 (37)	Holtasel-Hæðarsel, 27.12.1977 Holtasel Hæðarsel	Einbýlishús, 1 hæð eða 1 hæð, kjallari og ris. Mænisþak.	Hæðarsel 3, 7.5.2010 Breyting á byggingarreit.
15 (58)	Seljahverfi heildarskipulag Látra-, Mel- og Raufarsel 01.01.1970. Mýrarsel Melsel Malarsel Lindarsel Lækjarsel Látrasel Raufarsel Hryggjarsel	Raðhús, kjallari+hæð+ris. Mænisþak, 2 stæði á lóð. Sambýlishús 1–2 hæðir, mænisþak.	Látrasel 11, 26.10.2005 Stækkun á byggingarreit. Melsel, 22.9.1992 Bílastæði. Látrasel 9, 31.7.2008 Meira byggingarmagn. Raufarsel, 22.10.1991 Kirkjulóð.
16 (38)	Kleifarsel 28 Seljaskóli, 17.2.2005	Skólabygging.	
17 (39)	Syðri Mjóamýri, 12.5.1980. Kögursel Kleifarsel	Einbýlishús 1 hæð og 1 hæð og ris. Mænisþak, sameiginleg bílastæði á lóð.	
18 (35)	Miðsvæði Rangársel	Miðsvæði Seljahverfi. Blönduð húsagerð, einbýli, rað- og sambýlishús 1–3 hæðir. Gert var ráð fyrir byggingum beggja vegna og vegna byggingar við enda Rangársels var götustæði breytt og þar með byggingareitur felldur út. Gert var ráð fyrir heilsugæslustöð og verslunarhúsnæði á fyrstu hæð.	Rangársel 15, 3.7.2008 Stækkun á leikskóla. Rangársel 2–8, 12.4.1994 Bílageymsla. Seljakirkja, 9.3.1993 Lóðarafmörkun. Rangársel 16–20, 9.7.1991 Lóðarafmörkun. Rangársel–Skógarsel, 19.2.1991 Lokun Skógarsels, niðurfelling lóðar, legu Rangársels breytt og byggingareitur við enda Rangársels felldur út.
19 og 20 (52 og 50)	Heiðarsel-tilraunareitur, 11.3.1978 Hagasel	Raðhús, sambýlis- og einbýlishús. Pallahús 2 hæðir, eða kjallari, aðalháð og ris.	

	Heiðarsel Hálsasel Hjallasel	Raðhús/parhús 1–2 hæðir og ris. Mænisþak og eitt stæði á lóð.	
21 (54)	Hálsasel 27–29, 12.1.2005	Leikskólalóð. Lóðarstærð 6765 m ² og byggingarmagn 805,9 m ²	
22 (49)	Hálsasel-Hnjúkasel, 4.1.1977	Rað- og einbýlishús. Breytileg húsastærð. 1–3 hæðir. Raðhús 1 hæð. Mænisþak, 1–2 stæði á lóð.	Hnjúkasel 9, 1.1.1970 Stækkun á byggingarreit. Hálsasel 52, 15.11.2006 Byggingarreitur stækkaður. Hálsasel 51, 11.7.1995 Stækkun lóðar. Hnjúkasel 14, 21.11.1995 Stækkun lóðar.
23 (47)	Fálkhóll suðausturhluti, 15.1.1974. Flúðasel Fífusel Fjarðasel Fljótasel	Fjölbýlishús 2 ½–3 ½ hæðir. Raðhús 2–2 ½ hæðir. Einhalla þök 5–20°. Sameiginleg bílageymsla undir hverri lóðareiningu.	Flúðasel, spennistöð og bílskúrar. Fálkhóll, bílastæði.
24 (56)	Seljabraut 54, 18.3.1974	Reitur fyrir almenna verslun og léttan iðnað. Íbúðir á efri hæðum.	Gerð var breyting á skilmálum þar sem í stað þjónustustarfsemi á 2 hæð komi litlar 10 einstaklingsíbúðir.
25 (59)	Jaðarsel, Jöklasel 1.1.1970	Leikskólalóð og sambýli. 1–2 hæðir.	Jöklasel 2–4, lóðarskipting. Jöklasel 2, sambýlishús. Jaðarsel, skólagarðar.
26 (46)	Jafnasel, 20.7.1999.	Iðnaðarsvæði norðvestan á Vatnsendahæð milli Jaðarsels og Breiðholtsbrautar. 6 lóðir fyrir atvinnustarfsemi. Byggingarmagn á hverri lóð 500 m ² , 400 m ² á 1 hæð og 100 m ² á 2 hæð.	
27 (42)	Mjóamýri, 1.8.1978. Kambasel Jöklasel Kleifarsel	Sambýlishús, raðhús og parhús. 1–4 hæðir. Mænisþök.	
28–31 (41–45)	Jakasel, 22.2.1983 Jórusel, 18.1.1980 Kaldasel, 18.1.1980 Klyfjasel, 18.1.1980	Skipulagið nær yfir 64 einbýlishúsalóðir og 2 raðhúsalóðir. Einbýlishús ein hæð með risi. Keðjuhús standa í miklum halla og eru 2 hæðir og ris. Gert er ráð fyrir hesthúsum á efstu lóðunum í hverfinu.	Jakasel 2, lóðarstækkun. Jakasel 33, stækkun á byggingarreit. Jakasel 1, lóðarstækkun. Kaldasel 1, lóðarstækkun. Kaldasel 13, bílageymsla. Kaldasel 11–19, lóðarstækkun. Kaldasel 1, lóðarstækkun. Kaldasel 13, bílageymsla. Kaldasel 11–19, lóðarstækkun. Klyfjasel 18, bílskúr.

			Klyfjasel 26, aukaíbúð. Klyfjasel 12 og 14 Breyting á lóðarhöfum.
32 (40)	Lambasel, 3.2.2005	Einbýlishús, lítt hallandi/einhallaþök, 1–2 hæða að hluta. 18 jaðarlóðir og 12 minni lóðir um miðbik svæðisins.	

Reitur 24, Hólar, Norðurdeild

Heiti	Dags.	Skýring
Krummahólar 6	12.12.1995 Borgarráð	Samþykkt ný aukaíbúð á 1. hæð hússins. Sex bílastæðum bætt við á lóð.
Krummahólar 10	11.06.1996 Borgarráð	Nýr gangstígur austan við húsið að Krummahólum 10 að aðalgangstíg.
Lóuhólar 2–6	13.08.1996 Borgarráð	Afmörkun bílastæðalóða fyrir Hólagarð og dagvistarstofnanir.
Lóuhólar 2–6	13.04.1999 Borgarráð	Lóðarstækkun og breyting á landnotkun.
Lóuhólar 2–6	26.09.2000 Borgarráð	Skipulag lóðar. Breyting á gangstíg.
Rituhólar 5	24.01.2001 Borgarráð	Stækkun sólstofu ásamt anddyri. Samþykkt ný aukaíbúð á 1. hæð hússins og einu bílastæði bætt við innan lóðar.
Depluhólar 10	10.01.2005 B-deild	Áðurgerðar breytingar samþykktar; Byggingarmagn aukið um 59 m ³ (sólskáli) Útgröfnu rými breytt í íbúð. Aukaíbúð heimiluð. Breytingar á lóð. Þriðja bílastæði bætt við.
Suðurrhólar 35	10.03.2005	Heimiluð byggð 28 sértækra íbúða ásamt sambýli fyrir fatlaða á svæði sem skilgreint var sem íbúðarsvæði í þágildandi aðalskipulagi.
Máshólar 10	31.07.2006 B-deild	Heimiluð viðbygging og skjólþak austan og sunnan við húsið.
Suðurrhólar 35	18.08.2008 B-deild	Heimiluð stækkun og breytt lögun byggingarreits fyrir hús E. Nýr byggingarreitur gerður fyrir 15 m ² geymsluhús allt að 2,5 m að hæð. Sérnotareitur á lóð skilgreindur fyrir hús E.
Suðurrhólar 35	07.06.2011 B-deild	Byggingarreitur E fyrir sambýli breytist í þriggja íbúða raðhús. Fjölgun íbúða innan marka deiliskipulagsins úr 28 í 31.
Rituhólar 7	16.05.2013 B-deild	Skilmálabreytingar til stækkunar á húsi og bílskúr. Heimild fyrir kjallara.

Reitur 25, Berg, Miðdeild, vesturhluti

Heiti	Dags.	Skýring
Norðurfell 17–19 Fellaskóli	23.06.1998 Borgarráð	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Fyrsti uppdráttur.
Norðurfell 17–19 Fellaskóli	23.06.1998 Borgarráð	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Annar uppdráttur. Sama.
Norðurfell 17–19 Fellaskóli	23.06.1998 Borgarráð	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Þriðji uppdráttur. Sama.
Norðurfell 17–	23.06.1998	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Fyrsti

19 Fellaskóli	Borgarráð	uppdráttur. Sama. Virðist endurtekið.
Suðurrhólar 10 Hólabrekkuskóli	10.02.2001 B-deild	Breyting byggingarreits viðbyggingar sunnan við skólann. Nýir byggingarreitir fyrir viðbyggingar á lóð afmarkaðir. Lóðarmörkum breytt til samræmis við mæliblað. Fyrirkomulagi bílastæða breytt.
Vesturberg 37– 43	08.08.2006 B-deild	Hækkun mænishæðar á glerskálum. Skilmálabreyting.
Vesturrhólar 11	21.09.2006 B-deild	Stækkun byggingarreits. Heimild fyrir byggingu opins skýlis frá suðurgafli að aðalinngangi.
Austurberg 5 Fjölnr.sk. í Brh.	19.10.2006 B-deild	Byggingarreitir sunnan við hús felldir niður og nýir byggingarreitir settir inn vestan og suðvestan við skólann. Byggingarmagn aukið. Bílastæðum breytt og fjölgað.
Austurberg 1 og 1A, íþróttasvæði Leiknis	23.11.2006 B-deild	Nýr byggingarreitir fyrir áhorfendastæði á austurmörkum lóðar. Stækkaður og breyttur byggingarreitir fyrir félagsheimili að Austurbergi. Heimild fyrir hærri girðingu meðfram Norðurfelli.
Vesturberg 195	09.05.2007 B-deild	Heimild til að breyta dælustöð í þriggja íbúða raðhús.
Suðurrhólar 10 Hólabrekkuskóli	11.04.2008 B-deild	Boltagerði staðsett í suðvesturhluta lóðar. Lóð stækkuð til suðvesturs vegna breytinga á bílastæði. Bílastæðalóð tilheyrandi skólanum er stækkuð.
Norðurfell 17– 19 Fellaskóli	17.04.2009 B-deild	Boltagerði staðsett á núverandi bílastæðalóð. Bílastæðalóð breytt í skólalóð. Bílastæðum breytt.
Vesturberg 175	11.05.2009 B-deild	Stækkun byggingarreits fyrir skúrbyggingu við vesturhlíð hússins.

Reitur 23, Berg, Miðdeild, austurhluti

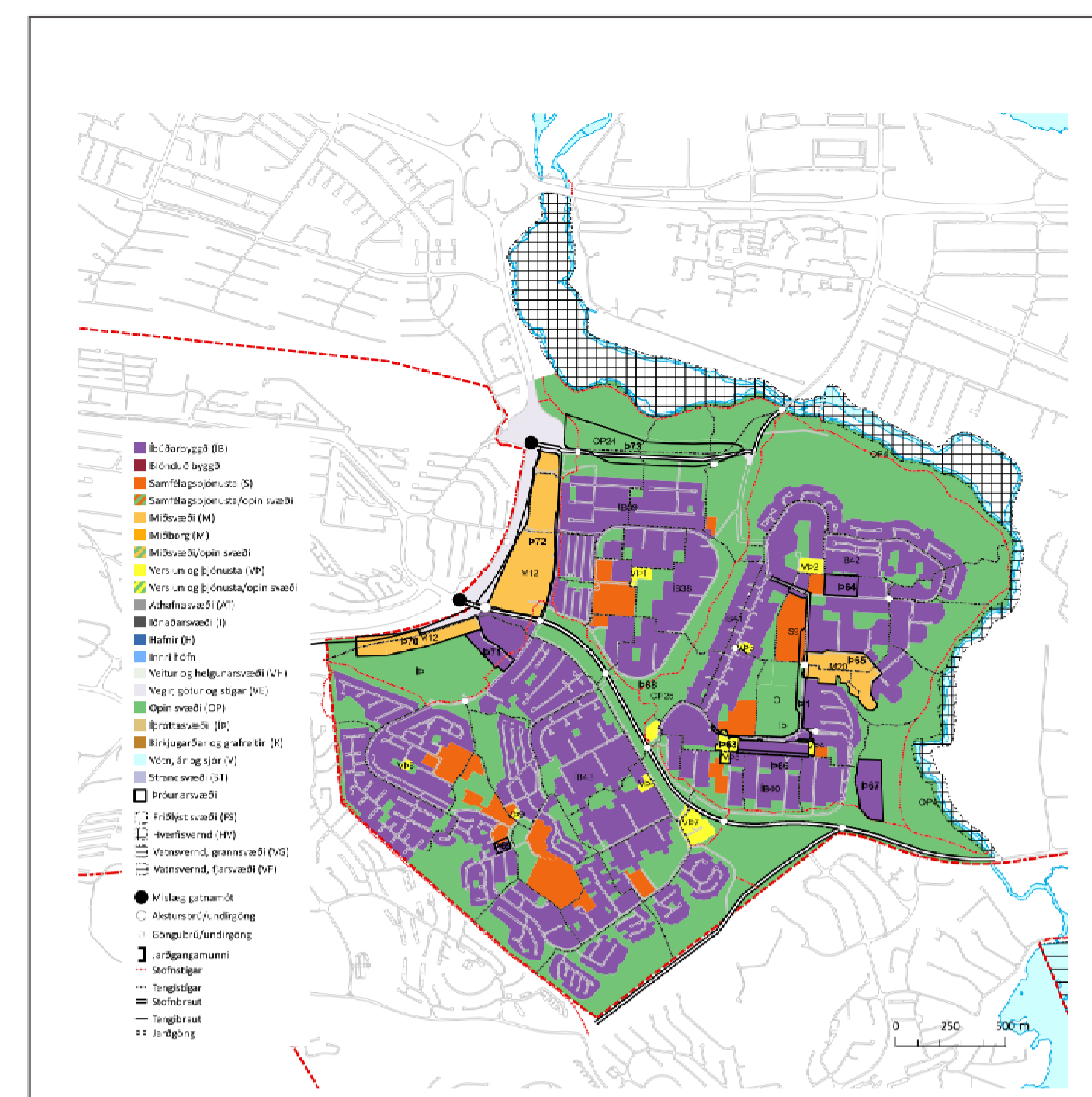
Heiti	Dags.	Skýring
Klapparberg 23– 25	22.07.1986 Borgarráð	Breyting á lóðarmörkum.
Gerðuberg 1	21.06.1988 Borgarráð	Stækkun lóðar.
Hólaberg 88 Fella- og Hólakirkja	11.01.1991 Borgarráð	Afmörkun lóðar fyrir kirkjuna.
Hraunberg 6–8	16.04.1991 Borgarráð	Sameiginleg bílastæði fyrir heilsugæslustöð og Fjölbautaskólann í Breiðholti.
Hólaberg 86	26.05.1992 Borgarráð	Breytt landnotkun í íbúðarsvæði.
Keilufell Viðlagasjóðshús	30.06.2003 B-deild	Byggingarreitir rýmkaðir og ýmsar samræmdar breytingar leyfðar á húsunum sem eru innflutt sænsk timburhús flutt til landsins vegna eldgoss í Vestmannaeyjum.
Keilufell Viðlagasjóðshús	30.06.2003 B-deild	Byggingarreitir rýmkaðir og ýmsar samræmdar breytingar leyfðar á húsunum sem eru innflutt sænsk timburhús flutt til landsins vegna eldgoss í Vestmannaeyjum. Sama.
Keilufell Viðlagasjóðshús	30.06.2003 B-deild	Byggingarreitir rýmkaðir og ýmsar samræmdar breytingar leyfðar á húsunum sem eru innflutt sænsk timburhús flutt til landsins vegna eldgoss í Vestmannaeyjum. Sama.
Keilufell Viðlagasjóðshús	28.06.2004 B-deild	Heimilt að byggja lágrest mænispök á stakstæðar bílageymslur við tiltekinn hluta af húsunum.

NeðstaberG 18	27.08.2004 B-deild	Heimiluð stækkun og breytt lögun byggingarreits til þess að byggja megi glerskála, skjólgirðingu og heitan pott á verönd við suðurhlið húss.
Kapparberg 12	02.11.2005 B-deild	Byggingarreitur stækkaður og heimild gefin fyrir byggingu einnar hæðar viðbyggingar við suðausturgafli hússins.
NeðstaberG 10	12.04.2006 B-deild	Byggingarreitur stækkaður og heimild gefin fyrir byggingu einnar hæðar viðbyggingar við suðurgafli hússins.
Gerðuberg 3,5,7,9 Hólaberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra.
Gerðuberg 3,5,7,9 Hólaberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra. Sama.
Gerðuberg 3,5,7,9 Hólaberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra. Sama. Skýringaruppráttur.
Hólaberg 84	11.04.2011 B-deild	Breytingin felur í sér aðlögun á byggingarreit að fyrirhugaðri byggingu á lóðinni. Annað s.s. hámarks byggingarmagn, fjöldi íbúða, hæðarsetning, fjöldi bílastæða ofl. er óbreytt.
Hólaberg 84	10.06.2011 B-deild	Breyting á byggingarreit bílageymslu neðanjarðar. Fækkun bílastæða í bílageymslu en fjölgun stæða á jörð.
Hólaberg 84	10.06.2011 B-deild	Breyting á byggingarreit bílageymslu neðanjarðar. Fækkun bílastæða í bílageymslu en fjölgun stæða á jörð. Sama.

Reitur 26, Fell, Suðurdeild

Heiti	Dags.	Skýring
Möðrufell 1–15	22.09.1992 Borgarráð	Fjölgun bílastæða á sérstökum bílastæðalóðum.
Rjúpufell 2–12	10.08.1993 Borgarráð	Niðurfelling göngustígs við Rjúpufell 12.
Suðurfell 14,	24.08.1993 Borgarráð	Breyting lóðarmarka bensinstöðvar, stækkun lóðar.
Völvufell 11	03.05.1994 Borgarráð	Stækkun leikskólalóðar. Lóð númer 9 við Völvufell minnkar samsvarandi.
Fellagarðar, st.gr.reitur 4.683.0	30.06.2005 Borgarráð	Heimild til að breyta verslunarhúsnæði að hluta til í íbúðir og byggja tvær íbúðarhæðir ofan á núverandi verslunar- og þjónustuhúsnæði.
Fellagarðar, st.gr.reitur 4.683.0	30.06.2005 Borgarráð	Sama.
Fellagarðar, st.gr.reitur 4.683.0	30.06.2005 Borgarráð	Sama (fylgiskjal 2).
Fellagarðar, Eddufell 2–8	15.11.2005 B-deild	Stækkun lóðarinnar Eddufell 2–8. Kvöð um gönguleið á stækkuninni.
Fellagarðar, Eddufell 2–8	15.11.2005 B-deild	Sama.

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT BORGARHLUTI 6 - BREIÐHOLT



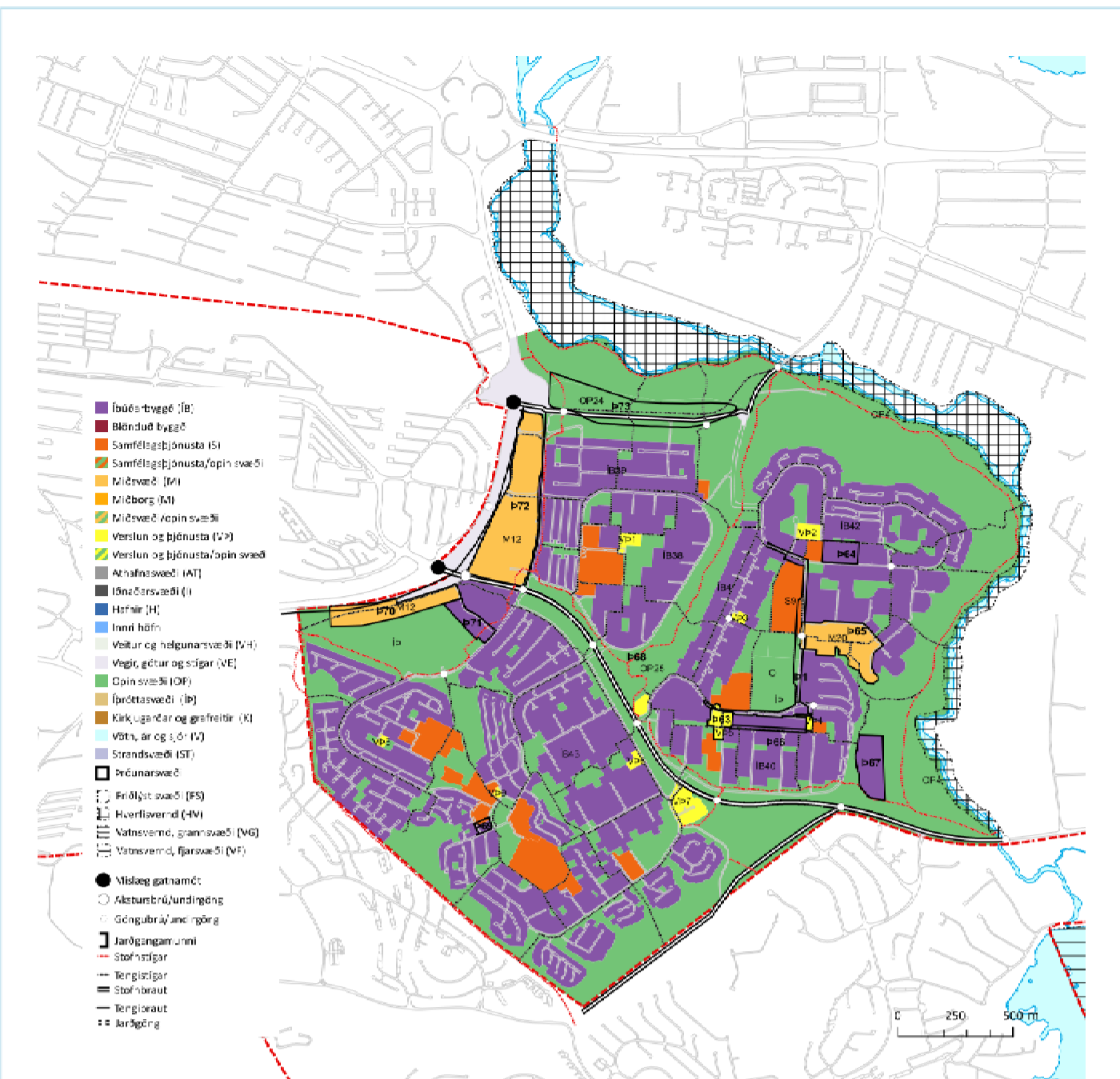
- Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulagi
- Próunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
- Próunarsvæði skv. AR2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í hverfinu
- Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagarð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagarð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 6, Breiðholt	
Dags.:	31.03.2014
Hannað:	OÖG, ROB, ÖK
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1



HVERFISSKIPULAG - SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 6 - BREIÐHOLT



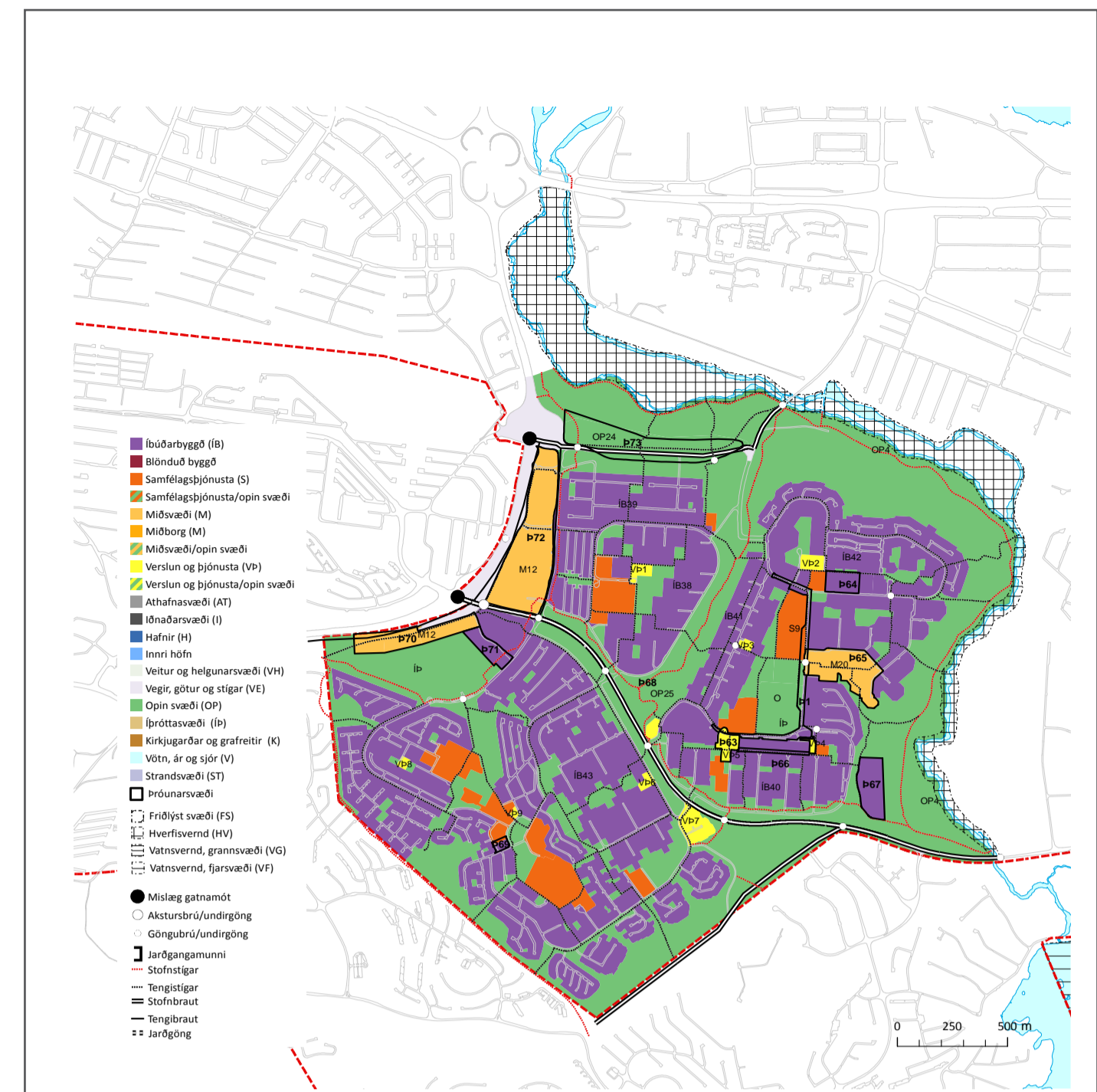
- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til
- Þróunarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 6, Breiðholt	
Dags.:	31.03.2014
Hannað:	OÖG, ROB, ÖK
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1



HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFISEININGA BORGARHLUTI 6 - BREIÐHOLT



- Neðra Breiðholt
- Seljahverfi
- Efra Breiðholt
- Hverfiseining
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 6, Breiðholt	
Dags.:	31.03.2014
Hannað:	ÓÖG, ROB, ÓK
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1



Mat á visthæfi byggðar og skipulags - 31.mars 2014

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta	Mælanleg viðmið					Greining			
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Breiðholt - Núv.	Neðra Breiðholt - Núv.	Seljahverfi - Núv.	Efra Breiðholt - Núv.
1. Samfélag										
1.1) Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldersdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldersbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik	1-3 %	Bakkar 0-2% Stekkir 0-9 %	0-3%	Hólar 0-2% Berg 0-2% Fell 0-2%
1.2) Íbúapéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúapéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. Dæmi: Skjól, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rimar, Engi og Bryggjuhverfi	60-80 íbúar/ha. Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell	80+ íbúar/ha. Dæmi: Gamli Vesturbær og Norðurmýri	39 íb/ha	Bakkar 60-80 íb/ha Stekkir <20 íb/ha	20-40 íb/ha	Hólar 60-80 íb/ha Berg 20-40 íb/ha Fell 60-80 íb/ha
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista.	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi	Meðaltalið ca 1500 íb/skólahverfi	1500 íbúðir eitt skólahverfi	Tvö skólahverfi Ölduselsskóli 1500 íb/skólahverfi Seljaskóli 1050 íb/skólahverfi	Tvö skólahverfi Hólabrekkuskóli 2000 íbúðir/skólahverfi Fellaskóli 1600 íbúðir/skólahverfi
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall númerandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%	<10%	<10%	<10%	<10%
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	Töflur og gröf send með gátlista.	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%	1-5%	Bakkar 3-13% Stekkir 3-55% Norður Mjódd 2-58%	Sel 1-28% Suður Mjódd 3-24%	Hólar 1-16 % Berg 1-6% Fell 1-12%
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvibýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33% Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?	Töflur og gröf send með gátlista.	>9%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%	1-7%	Bakkar 0-78 % Stekkir 0-86% Norður Mjódd 0-67%	Sel 3-13% Suður Mjódd 8-67%	Hólar 3-24% Berg 1-13% Fell 1-54%

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta	Mælanleg viðmið					Greining			
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Breiðholt - Núv.	Neðra Breiðholt - Núv.	Seljahverfi - Núv.	Efra Breiðholt - Núv.
	Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.									
3. Samgöngur										
3.1) Almenningsamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?									
	Hámarks göngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaffi 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva	>800m á milli biðstöðva	>800m á milli biðstöðva	>800m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva
	Hámarks göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaffi 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar	400-600 metrar	400-600 metrar	400-600 metrar	400-600 metrar
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín	15	15	15	15
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín	30	30	30	30
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00	06:34	06:34	06:34	06:34
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00	00:49	00:49	00:49	00:49
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00	07:34	07:34	07:34	07:34
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00	00:49	00:49	00:49	00:49
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00	09:34	09:34	09:34	09:34
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00	00:49	00:49	00:49	00:49
	Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphitun skjól með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%	73%	89%	72%	69%
3.2) Bílastæðakvaðir	Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans	Vantar tölur um fjölda bílastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákveðinn fjölda bílastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bílastæði á einbýlishúsi, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...). Vettvangsskoðun og loftmyndir.	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð	1,7	1,4	1,9	1,6
	Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun								
	Hversu hátt hlutfall númerandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%	100%	100%	100%	100%
	Hversu mörg bílastæði eru á 100m ² atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bílastæði á gildandi deiliskipulagsuppráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar þurfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.	>2	1,6-2	1-1,5	<1		Vantar m2 fjölda atvinnuhúsnæðis fyrir hvert hverfi fyrir sig.	Vantar m2 fjölda atvinnuhúsnæðis fyrir hvert hverfi fyrir sig.	Vantar m2 fjölda atvinnuhúsnæðis fyrir hvert hverfi fyrir sig.
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?	http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/	<15%	15-19%	20-25%	>25%				
3.3) Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermetur innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista					0,006	0,006	0,005	0,007
	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)	1,4	1,7	1,4	1,3

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta	Mælanleg viðmið					Greining				
							Ástand				
5.3) Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu										
	Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kaflí 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m	550m	400m	550m	500m	
	Hvernig er endurvinnslu háttáð í borgarhlutanum	Kaflí 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.									
5.4) Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)		C	B og C	B	A og B					
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%					
5.5) Kolefnisbinding	Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs		Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama magni	Ef uppbygging kallar á fellingu trjágróðurs eða skógarlunda er gert ráð fyrir sambærilegri nýrri gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Ekki eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu					
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?										
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?										
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?										
6. Mannvirki		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Breiðholt - Núv.	Neðra Breiðholt - Núv.	Seljahverfi - Núv.	Efra Breiðholt - Núv.	
7.1) Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					
7.2) Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					
7.3) Umhverfisvottaðar byggingar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisvottun til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%					
7.4) Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					
7.5) Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					
7.6) Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%					
7. Náttúruvá		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Breiðholt - Núv.	Neðra Breiðholt - Núv.	Seljahverfi - Núv.	Efra Breiðholt - Núv.	
7.1)Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?						Svæðið er utan ofanflóðahættusvæða				
7.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?						Engin flóðahætta				
7.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?						Engin hætta				

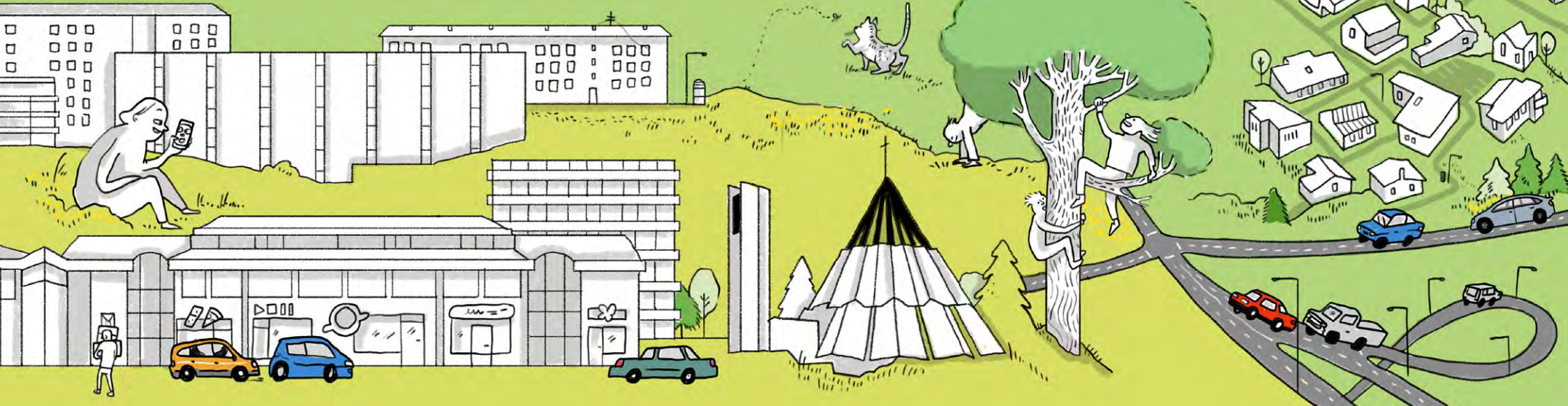
Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining			
		Mælanleg viðmið					Ástand			
7.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans						Engin hættu			



Hverfisskipulag Reykjavíkur

Borgarhluti 6 Breiðholt

Íbúapátttaka og samráð





GARG,
ÞAD ER SVO
LANGT Í NÆSTA
GRENNDARGAM

ÞAD VANTAR
HRINGTORG Í
HVERFIÐ

HÉR ER ÞÖRF Á
GANGSTETTAR-
VIÐGERÐUM

HVERNIG ER ÞAD, ER
ENGIN DANSSMÍÐJA
Í HVERFINU?

ÞAD ÞARF AD
SNYRТА PESSI
BROTNU TRE

HLUSTADU VEL,
ÞETTA ER VORÓPIÐ
MITTI!

UUUUUUUU
UUUUUUU!

ÞAD ER EKKI
HVERFOTAD FYRIR
SKRAMBANS
LUPINUNNI

HVAR ER
EIGINLEGA NÆSTI
DRYKKJARFONTUR?

ENGIR BEKKIR
Í SJÓNMALI?

VERÐUM VIÐ
EKKI BARA AD FÖNDRA
OKKAR EIGIN
ADSTÖÐU?

ÉG SÉ EKKI ESJUNA
FYRIR TRJANUM!

ÁFRAM MEÐ
SMJÖRÐI!

FLEIRI
MEINDYR!

ÞESSAR KANÍNUR
FJÖLGA SÉR
EINS OG...

HVAD ER ÞETTA,
Á EKKI AD LEGGJA
HJÖLSTÍG?

SVIFRYKIÐ
ER ALVEG AD
DREPA MIG

FRÍÐSÆLT OG
NOTALEGT. VANTAR
BARA GARÐA FYRIR
GRÆNMETISRÆKTUN.

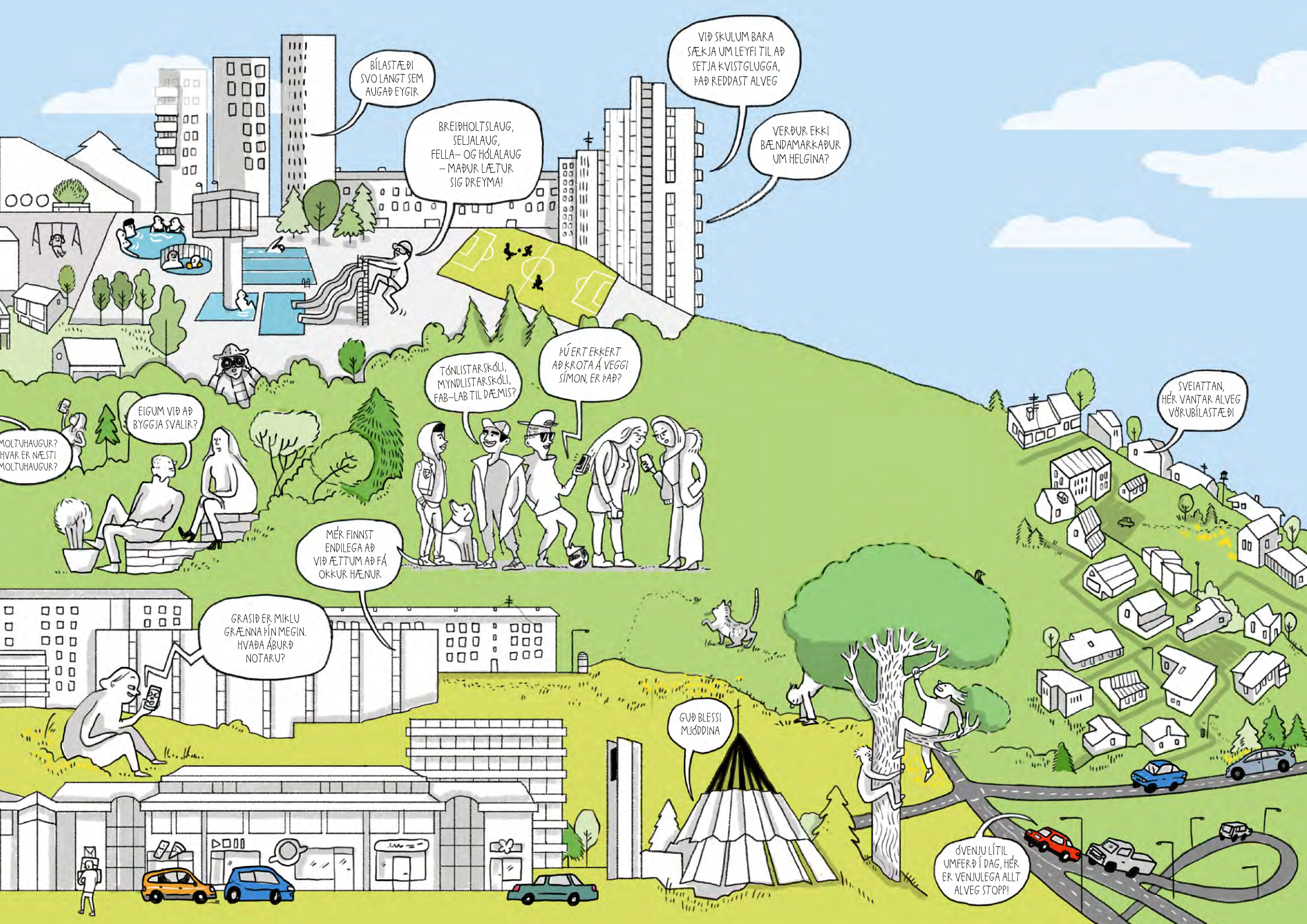
HÉR MÆTTI NÚ
KANNSKI ÞETTA BYGGÐINA
OG KOMA FYRIR FJÖLSKYLDUM

SONUR SÆLL,
HÉR ÓLST
ÉG UPP

GÜGGI,
BUBBÍ BÚ!

HELDUR ÞU AD
OKKUR TAKIST EINHVERN
TÍMANN AD STÆKKA VIÐ
OKKUR?

HÉR VANTAR
SÁRLEGA
KAFFIHUS



BÍLASTÆÐI
SVO LANGT SEM
AUGAÐ EYGR.

BREIÐHOLTSLAUG,
SELJALAUG,
FELLA- OG HÓLALAUG
- MAÐUR LÆTUR
SIG DREYMA!

VIÐ SKULUM BARA
SÆKJA UM LEYFI TIL AÐ
SETJA K-VISTGLUGGA,
ÞAÐ REDDAST ALVEG

VERÐUR EKKI
BÆNDAMARKAÐUR
UM HELGINA?

ÞÚ ERT EKKERT
AÐ KROTA Á VEGGI
SÍMÓN, ER ÞAÐ?

TÓNLISTARSKÓLI,
MYNDLISTARSKÓLI,
FAB-LAB TIL DÆMIS?

FIGUM VIÐ AÐ
BYGGJA SVALIR?

MOLTUHAUGUR?
HVAR ER NÆSTI
MOLTUHAUGUR?

MÉR FINNST
ENDILEGA AÐ
VIÐ ÆTTUM AÐ FÁ
OKKUR HÆNUR.

GRASIÐ ER MIKLU
GRÆNNA ÞÍN MEGIN.
HVAÐA ÁBURÐ
NOTARU?

GUÐ BLESSI
MÚDDINA

SVEIATTAN,
HÉR VANTAR ALVEG
VÖRUBÍLASTÆÐI

ÓVENJU LÍTIL
UMFERÐ Í DAG, HÉR
ER VENJULEGA ALLT
ALVEG STOPPI!

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Verkefnisstjórn

Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 6

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit

Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun

Richard Briem, VA arkitektar

Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 6

Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells

Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir

Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar

Búi Hrafn Jónuson, forritun og hönnun

Hulda Einarsdóttir, umbrot og lokafrágangur

Ólafur Ingibergsson, textagerð og lokafrágangur

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Rán Flygenring, myndlist

Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. 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__.

Skipulagsfulltrúi

Efnisyfirlit

BLS	KAFLAR
6	1 Formáli
10	2 Samantekt
24	3 Aðferðarfræði
40	4 Samráðsferlið
54	5 Helstu niðurstöður samráðs
70	6 Viðauki



1

Formáli



1. Formáli

Í þessari greinargerð er farið yfir það markverðasta úr samráði við gerð hverfisskipulags í borgarhluta 6 Breiðholti. Samantektinni er ætlað að sýna hvernig samráðið var skipulagt, hvaða hugmyndir komu fram og hvernig unnið var með þær við mótun á tillögu að hverfisskipulagi í þremur hverfum í borgarhlutanum, Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti. Samráðið hefur verið víðtækt og náð til margra aðila. Þó hefur einkum verið leitast við að ná til þriggja hópa:

- íbúa og hagsmunaaðila í borgarhlutanum,
- eininga og sviða Reykjavíkurborgar sem hverfisskipulagið snertir,
- opinberra stofnana og fyrirtækja sem hafa þarf samráð við við skipulagsgerð samkvæmt lögum.

Auk þessa hefur mikilvægur hluti af samráðinu verið upplýsingamiðlun á vefnum hverfisskipulag.is, samfélagsmiðlum og með fræðsluerindum verkefnisstjóra á fundum og ráðstefnum.

Greinargerðin er þannig byggð upp að fyrst er samantekt á helstu niðurstöðum. Síðan kemur lýsing á þeim aðferðum sem beitt var við samráðið. Þar á eftir er gerð grein fyrir samráðsferlinu og helstu hugmyndum sem voru kynntar. Að lokum er farið yfir helstu niðurstöður. Í viðauka aftast er yfirlit yfir þær hugmyndir og tillögur sem kynntar voru í samráðsferlinu ásamt yfirliti yfir annað kynningarefni.

Það er von okkar sem stöndum að hverfisskipulaginu að þessi greinargerð gefi góða mynd af því víðtæka samráði sem átti sér stað við gerð hverfisskipulags í borgarhlutanum Breiðholti.

Reykjavík, 7. desember 2020

Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisskipulags Reykjavíkur



2

Samantekt



2. Samantekt

Í vinnu við hverfisskipulag er samráð við íbúa í hverfum borgarinnar í forgrunni. Miklum tíma og orku er varið í samráðið. Um það vitna fjöldi viðburða á vegum hverfisskipulagsins. Samráð við gerð hverfisskipulags er lögbundið og byggir á skipulagslögum nr. 123/2010. Þar er gert ráð fyrir þrískiptu samráði, í upphafi vinnu við skipulag, á vinnslustigi og þegar skipulagstillaga liggur fyrir. Í þessari skýrslu er gerð grein fyrir fyrstu tveim hlutum samráðsins. Fyrri tímabil samráðs hverfisskipulags í Breiðholti hófst í september 2015 og stóð fram til vorsins 2017. Seinna samráðstímabilið hófst 15. júlí og stóð til 31. ágúst 2020. Markmiðið með seinna samráðstímabilinu var að gefa íbúum tækifæri til þess að bregðast við og betrubæta vinnutillögurnar sem byggðu á ábendingum og athugasemdum íbúa sem fram komu á fyrri samráðstímabilinu. Þess ber að geta að síðasti þátturinn í samráðinu er eftir en hann hefst þegar leyfi hefur fengist hjá borgaryfirvöldum til að auglýsa formlega tillögur að hverfisskipulagi.

Í kafla 3 er fjallað um þær aðferðir og þann fræðilega grunn sem beitt er í samráði hverfisskipulags en í kafla 4 er gerð grein fyrir samráðsferlinu.

Í kafla 5 er farið yfir helstu niðurstöður samráðsins eftir hverfum. Fyrst er gerð grein fyrir niðurstöðum fyrri fasa samráðs við íbúa og hagsmunaaðila, þ.e. rýnihópa Gallup og íbúafunda þar sem notast var við miðakerfi til að kalla fram hugmyndir þátttakenda. Niðurstöðurnar eru flokkaðar eftir áherslum aðalskipulags og sjö lykiláherslum hverfisskipulags um vistvæna byggð. Þar á eftir er gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem komu fram þegar vinnutillögur að hverfisskipulagi voru forkynntar sumarið og haustið 2020. Tekið verður mið af þessum niðurstöðum þegar gengið verður frá endanlegum tillögum að hverfisskipulagi í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti.

Í stuttu máli má segja að íbúar í öllum þremur hverfum Breiðholts vilji styrkja hverfiskjarna í sínum hverfum, bæta þjónustu og verslun en líka aðstæður til samveru t.d. á kaffihúsum eða í félagsaðstöðu. Þannig var t.d. hverfiskjarninn við Arnarbakka og opið svæði við hann mesti suðupottur athugasemda í Neðra-Breiðholti í fyrri fasa samráðsins. Þar var mjög kallað eftir styrkingu og fegrun kjarnans og fjölbreyttri þjónustu og afþreyingu. Að sama skapi voru mjög áberandi kröfur um aukna verslun og þjónustu innan Seljahverfis, sérstaklega við Rangársel/Hólmasel og við

Tindasel. Margir íbúar kalla á breytingar í Norður-Mjódd með blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis, fjölgun íbúða og bættum tengingum við íbúðahverfið í Bökkunum.

Hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir mæltust almennt vel fyrir í rýnihópum og eins hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Í seinni fasa samráðs heyrðust fleiri gagnrýniraddir varðandi tillöguna um ofanábyggingar á fjölbýlishús en það var m.a. vegna misskilnings sem var á kreiki um að borgar- og/eða skipulagsyfirvöld gætu ráðstafað slíkum heimildum í óþökk lóðarhafa. Slíkum heimildum geta að sjálfsgöðu einungis lóðarhafar á hverjum stað ráðstafað.

Samgöngumál eru íbúum einnig hugleikin en þeir hafa áhyggjur af umferð, umferðaröryggi, skorti á bílastæðum en líka umferðarhávaða og mengun frá bílaumferð. Í samráði á meðan á forkynningu stóð voru áhyggjur af þessum atriðum algengustu athugasemdirnar sem bárust.

Mikill áhugi var vegna hugmynda um að byggja upp heilsárs vetraríþróttasvæði á skíðasvæðinu í Seljahverfi undir vinnuheitinu Vetrargarðurinn. Flestir þeir sem sendu inn skriflegar athugasemdir við þetta mál fögnuðu því en höfðu áhyggjur af Arnarnesvegi sem fyrirhugað er að tengi Breiðholtsbraut rétt fyrir ofan Vetrargarðinn. Þegar vinnutillögur voru kynntar í ágúst 2020 var ekki búið að ákveða hvernig Arnarnesvegurinn tengdist Breiðholtsbraut. Það liggur hins vegar fyrir nú og er legan hagstæð fyrir starfsemi Vetrargarðsins.

Nefna verður að afar mikil aðsókn var á kynningarsíður hverfisskipulags í Breiðholti, hverfisskipulag.is/kynning/breiðholt. Frá því síðan fór í loftið og fram til 4. október 2020 heimsóttu hana rúmlega 11.700 manns. Aðsókn að viðburðum hverfisskipulags í Breiðholti í júlí og ágúst 2020 var einnig mjög góð en u.þ.b. 750 íbúar komu í viðveru hverfisskipulags í Gerðubergi og Mjódd sem stóð frá 18. til 28. ágúst. Hverfisgöngur voru skipulagðar í Neðra- Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti þrjú kvöld 25., 26. og 27. ágúst í 2020 með 236 þátttakendum samtals. Samráðinu 2020 lauk síðan með kynningarfundum 31. ágúst sem var streymt vegna sóttvarnaraðgerða. Á þessum

kynningarfundum sögðu embættismenn Reykjavíkurborgar og skipulagsráðgjafar frá helstu tillögum og svöruðu fyrirspurnum sem hægt var að koma á framfæri rafrænt.

Rétt er að nefna að fjölmörg atriði sem fram hafa komið í samráði við íbúa snúa að óskum um ýmsar úrbætur í hverfunum, s.s. viðhaldi gatna og stíga og umhirðu, en þetta eru atriði sem ekki rata inn í hverfisskipulag en eru samt mjög mikilvægur þáttur í því að bæta hverfin og borgina. Slíkum ábendingum og athugasemdum verður komið til viðkomandi eininga og sviða borgarinnar með því að veita fulltrúum þeirra aðgang að niðurstöðum samráðsins.

Nefna verður að oft heyrast þær raddir að lítið tillit sé tekið til ábendinga íbúa í samráði. Í vinnu við hverfisskipulag hefur hins vegar verið leitast við að taka tillit til hugmynda íbúa um úrbætur í sínum hverfum við útfærslu á endanlegum tillögum. Hægt er að skoða niðurstöður samráðsins í þessari skýrslu en einnig eru ábendingar og athugasemdir íbúa birtar í svokallaðri miðasjá sem er aðgengileg á hverfisskipulag.is.





3

Aðferðafræði

EFNISYFIRLIT

3.0 Yfirlit

3.1 Íbúar og hagsmunaaðilar

3.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

3.3 Lögbundið samráð

3.4 Upplýsingamiðlun um verkefnið



3. Aðferðafræði

3.0 Yfirlit

Í þessum kafla verður farið yfir skipulag samráðsins og hvaða aðferðum var beitt við það. Eins og áður hefur komið fram var samráðinu ætlað að ná til fjölmargra aðila sem til hagræðis eru flokkaðir í þrjá hópa:

- íbúar og hagsmunaaðilar í borgarhlutanum
- einingar og svið Reykjavíkurborgar sem hverfisskipulagið snertir
- opinberar stofnanir og fyrirtæki sem hafa þarf samráð við samkvæmt lögum

Í samráði við þessa hópa var beitt nokkrum aðferðum sem lýst verður nánar hér á eftir. Samráðinu er sérstaklega ætlað að gefa þessum aðilum rödd í skipulagsferlinu samhliða því að leita eftir góðum hugmyndum sem stuðlað geta að betra og vistvænna hverfisskipulagi. Mynd 3.1 lýsir því hvernig samráðið var byggt upp og skipulagt í tímaröð.

Auk þess ber að nefna að liður í samráðinu er upplýsingagjöf um verkefnið á heimasíðum, samfélagsmiðlum og í fjölmiðlum en gerð er grein fyrir þeim þætti í lok þessa kafla.

3.1 Íbúar og hagsmunaaðilar

Einn mikilvægasti hópurinn sem samráðinu var ætlað að ná til voru íbúar og hagsmunaaðilar í hverfunum. Eins og gefur að skilja er þetta samsettur hópur bæði hvað varðar aldur, áhugasvið og þarfir. Við skipulag samráðsins höfðu komið fram ábendingar um að hefðbundnir íbúafundir með kynningum, framsögum og fyrirspurnum næðu ekki að virkja íbúa nægilega vel. Sérstaklega var því horft til aðferða sem næðu betur til barna og ungmenna, barnafjölskyldna og eldri borgara en allt eru þetta mikilvægir aðilar í hverju hverfi. Bent var á að hefðbundnir íbúafundir henta þessum hópum ekki sérlega vel. Hefðbundnir íbúafundir voru hins vegar taldir henta betur miðaldra fólki með sterkar skoðanir sem er fært í að tjá sig með framsögu á opinberum fundum. Þess vegna voru innleiddar nokkrar nýjungar í samráði sem höfðu þann tilgang að ná til sem flestra og gefa þeim rödd í skipulagsferlinu. Farið verður yfir þessar aðferðir hér að aftan en þær skiptast í tvo fasa eftir tímabilum.

Fyrri fasi (2015–2017):

- Fundir með hverfisráði
- Viðvera í hverfinu
- Rýnihópar Gallup
- Skapandi samráð (Planning for Real) í hverfum
- Íbúafundir fyrir alla í tengslum við skapandi samráð

Seinni fasi (2020):

- Forkynning á vinnutillögum að nýju hverfisskipulagi á sérstakri kynningarsíðu
- Viðvera í borgarhlutanum
- Hverfisgöngur
- Kynningarfundur (streymisfundur)

3.1.1 Fyrri fasi 2015–2017

Fundir með hverfisráði

Mikilvægur samstarfsaðili við gerð hverfisskipulags var hverfisráðið í borgarhlutanum, sem nú heitir íbúaráð. Áætlanir um framkvæmd vinnu við hverfisskipulag voru kynntar fyrir hverfisráðinu á fundum. Þar var leitað eftir áliti ráðsmanna um einstök atriði. Einnig voru hugmyndir um helstu áherslur og tillögur sem ráðgjafateymi voru að þróa fyrst kynntar fyrir hverfisráði áður en þær voru kynntar fyrir íbúum. Á vinnslutíma hverfisskipulagsins var fundað nokkrum sinnum með hverju hverfisráði, sjá nánar umfjöllun í 4. kafla þar sem farið er yfir samráðsferlið.

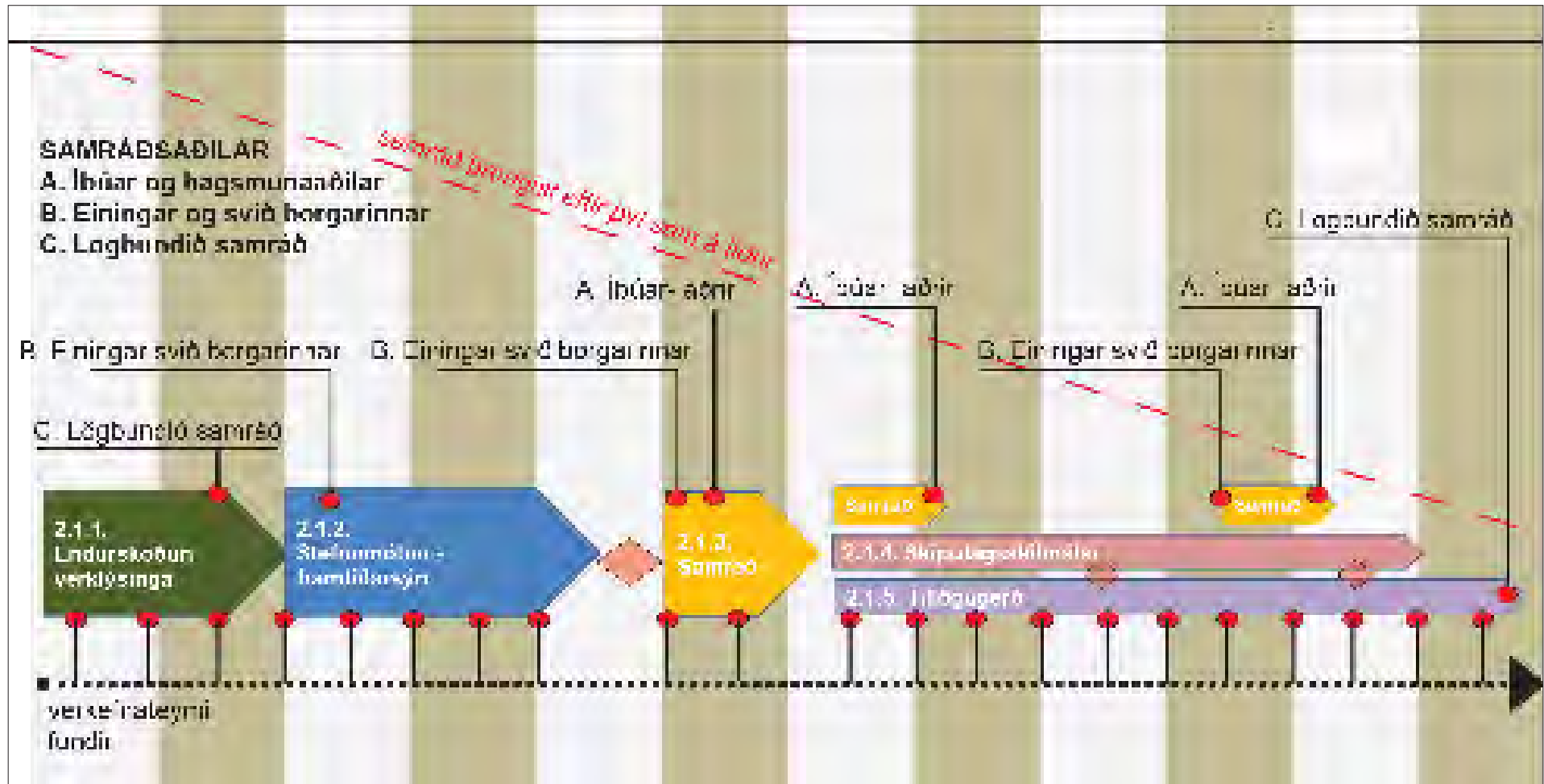
Viðvera í hverfinu

Til að ná til sem flestra íbúa í borgarhlutanum voru verkefnisstjórar hverfisskipulagsins með viðveru í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessi viðvera var skipulögð í samstarfi við starfsmenn þjónustumiðstöðvarinnar í borgarhlutanum og auglýst sérstaklega í fjölmiðlum. Tilgangur viðverunnar var að koma á framfæri upplýsingum um skipulagsvinnuna og leita eftir ábendingum og hugmyndum um úrbætur frá íbúum í beinum samtölum við íbúa. Verkefnisstjórar hverfisskipulagsins voru með viðveru í borgarhlutanum þegar verklýsing hverfisskipulags var í kynningu og í tengslum við auglýsta íbúafundi. Nánar er gerð grein fyrir viðveru í kafla 4.

Rýnihópar Gallup

Þegar ráðgjafateymi voru komin með drög að stefnumótun og framtíðarsýn fyrir borgarhlutana og áður en komið var að íbúafundum var Gallup fengið til að vera með rýnihópa til að fá fram viðhorf íbúanna til þessara hugmynda. Hugmyndin á bak við rýnihópana var að gera fulltrúum borgarinnar og ráðgjöfum kleift að setja sig í spor íbúa úr borgarhlutanum og skoða viðhorf þeirra til þéttingarsvæða, hverfiskjarna, samgöngumála, grænna áherslna og skilmálagarðar fyrir núverandi byggð.

Rýnihóparnir fóru þannig fram að fylgst var með hópi fólks ræða þær hugmyndir sem verið var að meta en nærvera frá fulltrúum borgarinnar og ráðgjafa hafði ekki áhrif á umræðuna. Rýnihóparnir fóru fram í þægilegu og óþvinguðu umhverfi í húsakynnum Gallup. Sérfræðingur frá Gallup sá um að stýra umræðum. Má lýsa framkvæmdinni



Mynd 3.1
Skýringarmynd sem sýnir hvernig samráðið var skipulagt og raðað í tímaröð. Í upphafi var samráðið opið en þröngdist eftir því sem leið á ferlið. Leitast var við að tengja samráðið við þá verkþætti sem voru í gangi hverju sinni.



Mynd 3.2

Verkefnastjórnar með viðveru vegna hverfisskipulags.

sem óformlegu samtali fámenns hóps þátttakenda þar sem umræðustjórinn kynnti hugmyndir að hverfisskipulagi með glærusýningu á skjávarpa og leiddi umræðurnar. Umræðurnar í hópnum stýrðust af skilgreindum ramma og voru verkefni eða leikir notaðir þegar við átti til að auka samræður og fá fólk til að hugsa á ferskan hátt um viðfangsefnið.

Hópaskipting var ákveðin í samráði Reykjavíkurborgar og Gallup og tók mið af því að þátttakendur í hverjum hópi væru á svipuðum aldri. Þannig voru búnir til fimm hópar úr hverjum borgarhluta þar sem þátttakendur voru að jafnaði átta til tíu, ýmist á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára, 55–70 ára eða 67 ára og eldri. Yngstu þátttakendurnir voru rétt um tvítugt en þeir elstu á níraðisaldri. Samkvæmt þeirri aðferðafræði sem Gallup starfar eftir er reynt að hafa aldursmun þátttakenda í rýnihópum ekki mikinn. Þetta er gert til að koma í veg fyrir árekstra á milli kynslóða vegna aldurs, reynslu eða



Mynd 3.3

Mynd sem sýnir dæmigerðan rýnihóp að störfum.

þekkingar. Einnig ber að nefna að íbúar á ólíkum aldri nota mismunandi þjónustu, s.s. leikskóla, grunnskóla, vegakerfi, almenningssamgöngur, velferðarþjónustu o.s.frv.

Gallup sá um að bjóða íbúum þátttöku í rýnihópunum og var það gert með því að hringja í íbúa eftir slembiúrtaki. Fundurinn með hverjum rýnihóp tók um eina og hálfu klukkustund og fengu þátttakendur gjafabréf í lokin sem þakklætisvott fyrir veitta aðstoð.

Gallup leggur mikla áherslu á að viðskiptavinurinn fylgist með umræðum hópanna, en það er gert á skjá í öðru rými með vitund og vilja þátttakenda í rýnihópunum. Auk þess voru umræður teknar upp en starfsmaður Gallup gerði síðan orðrétt afrit af samræðum í rýnihópunum ásamt stuttum útdrætti. Hvort tveggja var síðan afhent fulltrúum hverfisskipulagsins og notað við úrvinnslu og áframhaldandi tillögugerð.

Skapandi samráð

Í vinnu við nýtt hverfisskipulag var ákveðið að byggja á samráðsaðferðinni *Planning for Real*, sem á uppruna sinn í Bretlandi en var við framkvæmd verkefnisins í Reykjavík kölluð *Skapandi samráð*. Hugmyndafræðin að baki *Planning for Real* er að skapa grundvöll fyrir samtal við íbúa og nýta sérfræðiþekkingu þeirra á nærumhverfi sínu. Til að undirbúa verkefnið kom einn af frumkvöðlum aðferðafræðinnar, Margaret Wilkinson, til landsins haustið 2015 og hélt námskeið fyrir lykilstarfsmenn hverfisskipulagsins en Wilkinson hefur þróað og unnið með *Planning for Real* aðferðina í hartnær fjörutíu ár og haldið námskeið víða um heim.

**Mynd 3.4**

Mynd af Margaret Wilkinson og verkefnistjórum á námskeiði um *Planning for Real* aðferðarfræðina.

Skapandi samráð – hugmyndafræðin

Grunnhugmynd *Planning for Real* og *Skapandi samráðs* er að fá íbúa (oft börn) til að hjálpa til við að búa til einfalt mól af sínu hverfi, sem svo er notað sem samráðstæki á íbúafundum. Gestum fundarins er þá boðið að koma á framfæri sínum athugasemdum með því að leggja litla miða með hugmyndum inn á mólélið á þann stað sem við á. Hver miði er svo í fundarlok skráður í gagnabanka sem nýtist við áframhaldandi skipulagsvinnu. Kostirnir við þessa aðferðafræði eru m.a.:

- móldevinna barna/íbúa hverfisins vekur athygli á verkefninu og gefur íbúunum hlutdeild í því
- tækifæri eru til að koma fleiri skoðunum á framfæri en heyrast á hefðbundnum íbúafundum
- auðveldara er fyrir þá sem eru óframfærnir, feimnir eða finnst óþægilegt að viðra skoðanir sínar opinberlega að koma hugmyndum sínum á framfæri þar sem ekki þarf að gera það munnlega
- mólilin eru meðfærileg svo að auðvelt er að setja þau upp hvar sem er og færa þannig fundina nær íbúum eða einstökum hópum sem óskað er eftir hugmyndum frá
- skráning á niðurstöðum funda (þ.e. miðunum sem lagðir eru á mólélið) er fljótleg og auðvelt er að miðla þeim á aðgengilegan hátt til almennings og annarra sem málið varðar
- aðferðin styrkir beint íbúalyðræði

Í köflum 3.1.1.6 til 3.1.1.9 verður framkvæmd samráðsferlisins *Skapandi samráð* útskýrð nánar.

Skapandi samráð – módelgerð í grunnskólum

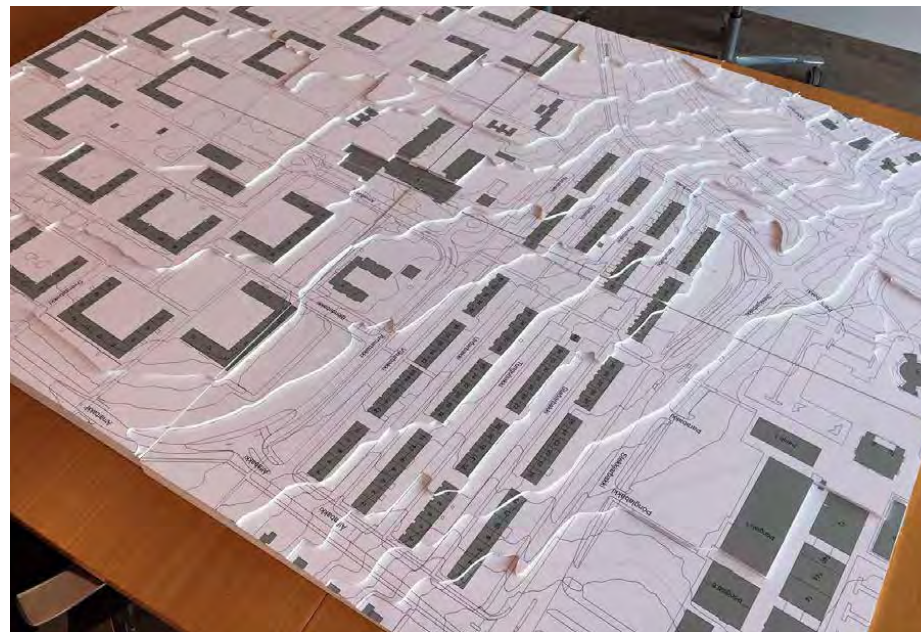
Leitað var eftir samstarfi við grunnskólana í hverjum borgarhluta við módelgerðina og úr varð að nemendur í sjötta bekk í hverfisskólunum þjuggu til módel af sínu skólahverfi. Auðvelt var að fá flesta skóla til samstarfs enda sáu skólastjórnendur og kennarar talsverð tækifæri í þessari vinnu fyrir nemendur sína til óhefðbundins náms og fræðslu um umhverfi sitt, s.s. um samfélags-, umhverfis- og samgöngumál. Það ríkti því almenn ánægja með verkefnið innan skólanna sem tóku þátt í því. Módelvinnan tók um það bil vikutíma í hverjum skóla og var unnin undir handleiðslu starfsmanna umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur með aðstoð kennara á hverjum stað.

Starfsmenn hverfisskipulagsins hittu kennara og skólastjórnendur í hverjum skóla á fundi nokkrum dögum áður en vinna barnanna við módelgerðina hófst. Þar var verkefnið kynnt, tilgangur þess og markmið og aðkoma grunnskólanemanna að því. Starfsmenn skólanna settu svo upp tímaáætlun fyrir vinnuna í samráði við starfsmenn hverfisskipulagsins. Við upphaf vinnunnar í hverjum skóla var byrjað á að halda stutt fræðsluerindi fyrir nemendur um arkitektúr, skipulagsmál og umhverfismál. Starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs sáu um fræðsluna og var hvert erindi u.þ.b. 10–15 mínútna langt en að því loknu var hafist handa við módelgerðina.

Sigurður Halldórsson módelsmiður var fenginn til að útbúa módelgrunna í skalanum 1:500. Borginni var reitaskipt þannig að hver reitur sem var 250×350 m að raunstærð var 50×70 cm fleki í módelinu. Hvert módel var því útbúið þannig að það samanstóð af mismörgum 50×70 cm flekum, allt eftir stærð hvers skólahverfis. Með þessu móti var módelið meðfærilegt, auðvelt að geyma það og flytja í sérútbúnum kössum. Enn fremur var einfalt að ákvarða hvernig skipta ætti hverjum borgarhluta milli grunnskóla og ganga úr skugga um að engin svæði yrðu út undan. Módelþekarnir voru búnir til úr frauðplötum og frauðplasti og komu með áprentuðu korti úr landupplýsingakerfi Reykjavíkur sem sýndi allar götur, stíga, hús og önnur mannvirki. Húsin á módelunum voru teiknuð í viðeigandi stærðarhlutföllum og prentuð á litaðan pappír. Litir húsanna tóku nokkurn veginn mið af litum landnotkunarflokka í Aðalskipulagi Reykjavíkur, þ.e. íbúðarhús voru fjólublá, verslunar- og þjónustuhúsnæði var gult en húsnæði samfélagsþjónustu var rautt.

Nemendur í skólunum máluðu módelin með akrýlmálningu, klipptu húsin út úr pappír, brutu þau saman og límdu á módelið. Að lokum útbjuggu þeir tré og gróður úr vatt- og trékúlum og tannstönglum.

Við lok módelgerðarinnar í hverjum skóla voru haldnir svokallaðir *valfundir* þar sem nemendurnir sem útbjuggu módelið fengu tækifæri til að koma á framfæri eigin hugmyndum/athugasemdum um framtíðarsýn og úrbætur í hverfinu. Það gerðu þeir með því að leggja miða með hugmyndum úr sérstöku miðakerfi *Skapandi samráðs*, sem lýst verður í kafla 3.1.7. Þessa miða skráðu svo starfsmenn hverfisskipulags í gagnagrunn. Nánar verður sagt frá gagnagrunninum í kafla 3.1.8. Þessir valfundir nemenda fylgdu sömu grundvallaraðferð við notkun miðakerfisins og beitt var á íbúafundum sem haldnir voru í kjölfar módelgerðarinnar þótt valfundir nemendanna hafi verið talsvert styttri en íbúafundirnir.



Mynd 3.5

Módelgrunnar á skalanum 1:500 sem notaður var í vinnunni.

Skapandi samráð – miðakerfi

Sérstakt miðakerfi var útbúið fyrir *Skapandi samráð* og notað á samráðsfundum með íbúum. Fundargestir gátu valið miða með áprentuðum hugmyndum/athugasemdum eða tekið tóma miða og skrifað á þá eigin hugmyndir og lagt á viðeigandi stað á módelið sem grunnskólanemar höfðu gert.

Miðakerfi *Skapandi samráðs* byggði að miklu leyti á grunni sem Margaret Wilkinson, einn af frumkvöðlum aðferðafræðinnar Planning for Real, sendi verkefnisstjóra hverfisskipulags. Sá grunnur var þýddur, staðfærður og tekið úr honum og bætt við eftir aðstæðum. Miðakerfinu var skipt í sex yfirflokka og útbjó Múlalundur sérstakar möppur fyrir miðakerfið. Á íbúafundum var möppunum raðað á borð í kringum módelin, tvær til þrjár möppur fyrir hvern yfirflokk svo að fleiri kæmust að í einu til að skoða hugmyndirnar í hverjum flokki.

Í möppu hvers aðalflokks voru á bilinu 15–35 miðar með fyrir fram skráðum hugmyndum auk þess sem í hverjum flokki voru auðir miðar merktir *Þín hugmynd* þar sem gestum gafst færi á að skrá eigin hugmynd undir hvern yfirflokk. Hver flokkur hafði sinn litakóða og voru miðarnir prentaðir á pappír í viðeigandi lit. Einnig voru í boði auðir miðar í hlutlausum lit en þeir voru ætlaðir hugmyndum sem fólk gat ekki fundið stað innan þessara sex yfirflokka.

- Yfirflokkarnir og litir þeirra voru:
- Mennta-, íþrótt- og tómsundamál (dökkbláir miðar)
- Menningar- og félagsmál (ljósbláir miðar)
- Verslun og þjónusta (bleikir miðar)
- Umhverfi og náttúra (grænir miðar)
- Samgöngur (rauðir miðar)
- Húsnæðismál (gulir miðar)

Yfirflokkunum var skipt niður í nokkra undirflokka og hverjum miða gefið númer sem gaf til kynna yfirflokk og undirflokk tiltekins miða. Undirflokkarnir voru þó ekki

sýnilegir notendum á íbúafundunum enda frekar hugsaðir til hagræðis við skráningu og úrvinnslu gagnanna og framsetningu niðurstaðna.

Ekki var í öllum tilfellum augljóst undir hvaða yfirflokk einstakar hugmyndir ættu að heyra. Í endanlegri útgáfu miðakerfisins var horft til þess að yfirflokkarnir yrðu ekki of margir og að enginn flokkur yrði of stór eða yfirgrípsmikill, enda mikilvægt fyrir aðferðafræðina að miðakerfið sé aðgengilegt og auðskiljanlegt. Miðakerfinu má heldur ekki vera of þröngur stakkur skorinn þannig að þátttakendum finnst að einungis sé sóst eftir tilteknum hugmyndum en ekki öðrum. Mikilvægt er að íbúar upplifi að öllum skoðunum sé fagnað í ferlinu og að úrval fyrir fram skráðra hugmynda geti um leið kveikt nýjar hugmyndir.

Mennta-, íþrótt- og tómsundamál <ul style="list-style-type: none"> • Menntamál • Tómsundamál • Íþróttamál • Þín hugmynd. 	Menningar- og félagsmál <ul style="list-style-type: none"> • Aðstaða og aðgegni • Dýrahald • Menning og listir • Velferð • Öryggi • Þín hugmynd 	Verslun og þjónusta <ul style="list-style-type: none"> • Matur og drykkur • Önnur þjónusta • Annað • Þín hugmynd
Umhverfi og náttúra <ul style="list-style-type: none"> • Ræktun • Gróður og garðar • Sorp og mengun • Þín hugmynd 	Samgöngur <ul style="list-style-type: none"> • Akandi umferð • Gangandi og hjólandi • Almenningsamgöngur • Annað • Þín hugmynd 	Húsnæðismál <ul style="list-style-type: none"> • Húsnæði sem vantar • Heimildir til breytinga • Verndun • Annað • Þín hugmynd

Mynd 3.6

Yfirlit yfir miðakerfi skapandi samráðs.

Skapandi samráð – íbúafundir

Íbúafundir voru haldnir í öllum borgarhlutunum þegar módelsmíðinni var lokið í skólunum. Allur gangur var á því hversu snemma eftir módelsmíðina fundirnir voru haldnir. Einn fundur var haldinn aðeins viku seinna en oftast liðu nokkrar vikur eða mánuðir frá módelvinnu í skólunum að íbúafundum. Það sem helst réð tímasetningu íbúafundanna var hvenær hugmyndir ráðgjafa að stefnumótun og framtíðarsýn borgarhlutans voru tilbúnar og hvenær módelgerð var lokið í hverjum borgarhluta.

Yfirleitt var sá háttur hafður á að halda einn íbúafund í hverju hverfi og hafa fundinn í viðkomandi hverfisskóla eða að tvö hverfi innan sama borgarhluta hefðu sameiginlegan fund. Í einhverjum tilfellum var haldinn einn íbúafundur fyrir allan borgarhlutann. Fyrsti íbúafundurinn var haldinn í Ártúnsskóla fyrir íbúa Ártúnsholts, í beinu framhaldi af módelgerðinni þar, en Ártúnsskóli var fyrsti skólinn til að taka þátt í *Skapandi samráði*. Líta má á þann íbúafund sem prófun á aðferðum *Skapandi samráðs*.

Til fundanna var boðað með dreifibréfi sem sent var inn á öll heimili í viðkomandi hverfi. Hengdar voru upp auglýsingar á áberandi stöðum í hverju hverfi. Skólastjórnendur sáu um að kynna íbúafundi með tölvupósti og hverfisráð og íbúasamtök kynntu viðburði á samfélagsmiðlum. Auk þess voru keyptar útvarpsauglýsingar fyrir nokkra íbúafundi. Þessu til viðbótar voru íbúafundirnir kynntir á heimasíðum hverfisskipulagsins og Reykjavíkurborgar og á tiltækum samfélagsmiðlum. Þannig má segja að allmikið hafi verið lagt í að kynna þessa viðburði vel.

Hver íbúafundur hófst síðan með því að Ævar Harðarson, verkefnisstjóri hverfisskipulags, setti fundinn og sagði stuttlega frá fyrirkomulagi fundarinnar. Fyrirkomulag allra íbúafunda var með svipuðum hætti og í grunninn má segja að fundarfyrirkomulagið hafi byggt á fjórum meginatriðum:

- Á veggjum voru hengd veggspjöld þar sem kynntar voru hugmyndir ráðgjafahópa að stefnumótun fyrir hvern borgarhluta.



Mynd 3.7

Dæmigerður íbúafundur þar sem veggspjöld hanga á veggjum, módel er á miðju gólfi, ráðgjafar og starfsmenn svara fyrirspurnum og leiðbeina. Íbúar gefa hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn einkunnir, sbr. lið 4 fyrir ofan.

- Í miðju fundarrýminu var módeli stillt upp sem nemendur í hverfinu/ borgarhlutanum höfðu gert og á borðum í kringum módelið lágu möppur með miðakerfi sem fundargestir gátu notað til að koma hugmyndum sínum á framfæri á módelinu.
- Á íbúafundi mættu fulltrúar ráðgjafahópa og starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs og gátu fundargestir beint spurningum og athugasemdum til þeirra í óformlegu spjalli á gólfinu.
- Afriti af hugmyndum ráðgjafahópa að stefnumótun, sem voru til sýnis á veggspjöldum á fundinum, var dreift til fundargesta á A4 ljósritum og þeir beðnir um að gefa einstökum hugmyndum einkunn með lituðum límmiðum eða tússpennum; grænn (fylgjandi hugmynd), gulur (hvorki fylgjandi né andvíg/ur hugmynd) eða rauður (andvíg/ur hugmynd). Það var undir hverjum og einum komið hvort viðkomandi gaf öllum hugmyndum einkunn eða bara þeim sem hann/hún hafði sterkasta skoðun á. Þessari aðferð var ekki beitt á fyrstu fjórum íbúafundunum, þ.e. í Ártúnsholti, Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti. Þar var fundargestum gefinn kostur á að skrifa skoðanir sínar á hugmyndum ráðgjafahópa á flettistöflur, en sú aðferð þótti ekki nógu skilvirk.

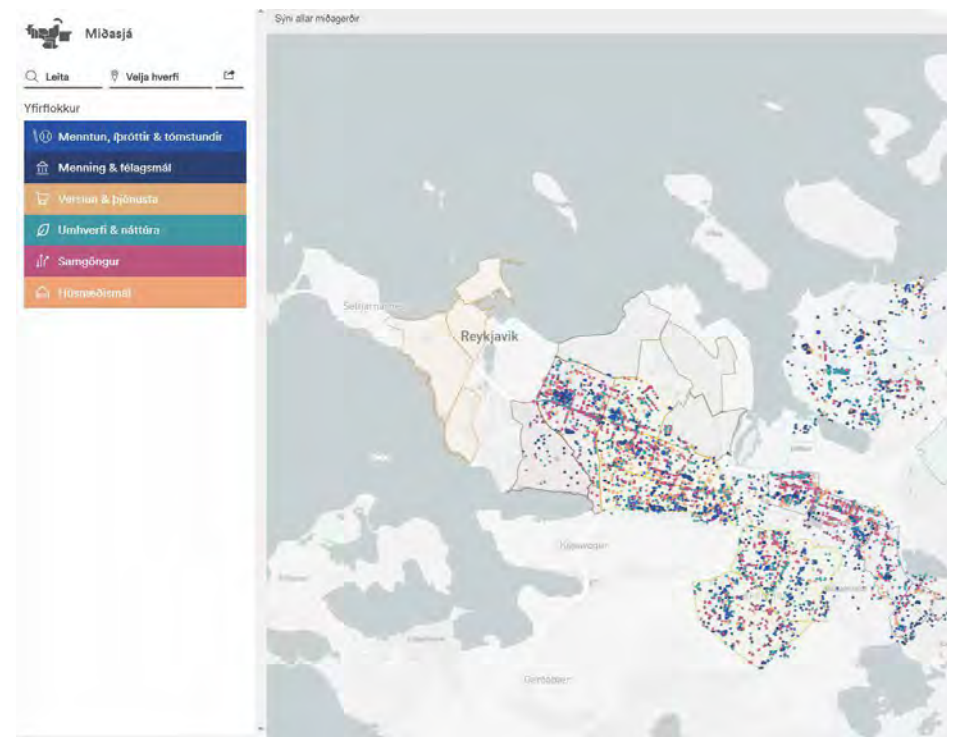
Fundirnir stóðu í eina og hálfu klukkustund og voru allir haldnir eftir kvöldmatarleyti á virkum dögum nema fundurinn í Efra-Breiðholti sem haldinn var á laugardagseftirmiðdegi.

Fundargestir gátu nýtt sér miðakerfið og módelið til að bregðast við hugmyndum ráðgjafateyma sem kynntar voru á veggspjöldum á fundinum en einnig komið á framfæri ýmsum öðrum hugmyndum og athugasemdum sem þeir kunnu að hafa um hverfið, hvort sem þær tengdust hverfisskipulagi beint eða óbeint. Þátttakendur gátu sett eins marga miða á módelið og þeir kusu og engin krafa var gerð um að viðkomandi setti nafn sitt við hugmyndina/athugasemdina. Þannig söfnuðust heilmiklir gagnabankar um hugmyndir íbúanna um nauðsynlegar úrbætur í hverfunum og um framtíðarsýn íbúanna.

Í fundarlok skráðu starfsmenn hverfisskipulags niður allar athugasemdir og hugmyndir sem lagðar höfðu verið á módelið í rafrænan gagnagrunn sem sérstaklega var útbúinn fyrir hverfisskipulagið. Staðsetning hvers miða var skráð í gagnagrunninn með GPS-hniti. Úr gagnagrunninum er svo mögulegt að kalla fram þær upplýsingar sem skráðar hafa verið með ýmsum síunarmöguleikum. Nánar verður sagt frá gagnagrunninum í næsta kafla.

Skapandi samráð – miðasjá

Allir miðar sem lagðir voru á módelin, hvort sem var á valfundi nemenda eða á íbúafundum í hverfunum, voru í fundarlok skráðir í rafrænan gagnagrunn sem



Mynd 3.8

Mynd sem sýnir uppbyggingu miðasjár.

sérstaklega var útbúinn fyrir hverfisskipulagið og kallaður hefur verið *miðasjá*. Skráning í grunninn er eingöngu opin fyrir starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs sem vinna að hverfisskipulagi.

Grunnurinn byggir á kortavef frá Mapbox sem býður upp á að hægt sé að gefa hverjum miða sem lagður hefur verið á mólél GPS-hnit með nokkurri nákvæmni. Hver miði hefur sitt einstaka númer sem hann er skráður eftir og mögulegt er að skrá aukalegar athugasemdir ef slíkar athugasemdir voru handskrifaðar á viðkomandi miða, sem oft var raunin. Í miðasjónni er því hægt að kalla fram alla miða sem lagðir hafa verið á mólélín auk þess sem hægt er að sía niðurstöðurnar á ýmsan máta, t.d. eftir yfirflokkum, undirflokkum eða einstökum miðum eða eftir tilteknum svæðum, s.s. borgarhlutum, hverfum eða öðrum afmörkuðum svæðum.

Sérstakan aðgang þarf að fá að miðasjónni til að geta leitað í gagnagrunninum eftir öllum áður nefndum síunaraðferðum og hafa starfsmenn hverfisskipulagsins slíkan aðgang auk ráðgjafahópanna sem vinna tillögur að hverfisskipulagi og annarra lykilaðila í vinnunni sem málið varðar. Einfaldari útgáfa af miðasjónni hefur einnig verið tengd við heimasíðu hverfisskipulagsins, sjá hverfisskipulag.is, þar sem hver sem er getur skoðað alla miða sem skráðir hafa verið í miðasjónna og síað niðurstöður eftir hverfum og yfirflokkum.

3.1.2 Seinni fasi 2020

Kynningarsíða

Áður en lokahönd var lögð á tillögur að hverfisskipulagi fyrir öll hverfi Breiðholts var opnuð sérstök kynningarsíða (hverfisskipulag.is/kynning/breiðholt) þar sem vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar. Síðan fór í loftið um miðjan júlí og verður opin alveg fram að því að endanlegar tillögur að hverfisskipulagi liggja fyrir. Upplýsingar á síðunni verða uppfærðar og hún notuð til kynningar á fullnum tillögum sem fara í formlegt kynningar- og samþykktarferli. Kynningarsíðan var auglýst með keyptum auglýsingafærslum á Facebook og var markhópur auglýsinganna Breiðhýltingar 18 ára og eldri.

Tillögurnar voru kynntar í texta, á myndum og uppdráttum og með myndbandskynningum. Fremst á síðunni var almenn kynning á verkefninu og forsendum þess. Þar fyrir aftan var umfjölluninni skipt í fimm kafla, þ.e. Styrking hverfiskjarna, Vistvænar samgöngur, Fjölbreyttari hverfi, Grænar og vistvænar áherslur og Vetrargarður í Breiðholti.

Undir kaflanum um styrkingu hverfiskjarna var fjallað um áherslu hverfisskipulags til að efla og styrkja verslunarkjarna innan hverfanna til að auka verslun og þjónustu í göngufæri og gera hverfin þannig sjálfbærari og vistvænni. Þar voru meðal annars kynntar tillögur að sérstöku deiliskipulagi fyrir kjarna við Arnarbakka og Völvufell og Drafnarfell. Í kaflanum um vistvænar samgöngur voru m.a. kynntar hugmyndir um borgargötur með áherslur á almenningssamgöngur og vistvæna ferðamáta. Einnig voru kynntar hugmyndir um að stórbílastæði í Breiðholti yrðu aflögð. Kaffinn um fjölbreyttari hverfi kynnti hugmyndir um fjölgun íbúða í hverfinum, s.s. aukaíbúða í sérbýlishúsum, ofanábyggingum á fjölbýlishúsum og nýbyggingum á þéttingarreitum. Ýmsar grænar og vistvænar áherslur voru kynntar í samnefndum kafla, s.s. um heimildir til borgarbúskapar og uppbyggingu grænna innviða við Stekkjarbakka og Jaðarsel. Einnig tillögur um kyrrlát svæði og hverfisvernd. Síðasti kaffinn kynnti fyrirætlanir um uppbyggingu Vetrargarðs í Seljahverfi þar sem ætlunin er að koma upp heilsársaðstöðu til skíða- og snjóbrettaiðkunar.

Mynd 3.9
Viðvera í mjódd.

HEILSUGÆSLAN MJÖDD
HEILSUGÆSLUSTOÐ

LÆKNASETRIÐ
Rannsóknastofan í Mjódd - Ömstofan

Frú Sigurlaug

ÞÓNGLABAKKI 6

Dragi mieszkańcu
dzielnicy Breiðholt,

Dear residents
of Breiðholt

Leu
Breiðholt



Médje





Mynd 3.10
Hverfisganga í Seljahverfi.

Viðvera í borgarhlutanum

Starfsfólk hverfisskipulags var með viðveru í Breiðholti í tvær vikur seinnihlutann í ágúst 2020 milli kl. 12 og 18 virka daga. Fór viðveran fram í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti á veggspjöldum kynna sér helstu vinnutillögur hverfisskipulagsins fyrir öll hverfi Breiðholtsins, s.s. skipulagsupprætti, stefnukort og annað ítarefni. Einnig lágu frammi drög að samráðsskýrslu sem lýsti samráðsaðferðum á fyrri stigum skipulagsgerðarinnar, byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir Breiðholt og samþykkt hverfisskipulag fyrir borgarhluta 7 Árbæ, sem var fyrsti borgarhlutinn til að fá samþykkt nýtt hverfisskipulag 2019.

Á þessum tíma gafst íbúum og öðrum hagsmunaaðilum færi á að koma og kynna sér og ræða vinnutillögurnar, fá svör við spurningum sem á þeim brunnu og koma á framfæri athugasemdum og ábendingum. Á staðnum voru sérstök eyðublöð sem áhugasamir gátu fyllt út til að koma á framfæri skoðunum sínum, ábendingum og athugasemdum en einnig var boðið upp á að senda athugasemdir í tölvupósti á netfang hverfisskipulagsins, hverfisskipulag@reykjavik.is.



Mynd 3.11
Streymisfundur hverfisskipulags.

Viðveran var auglýst í fjölmiðlum, s.s. með útvarpsauglýsingum og auglýsingum í Breiðholtsblaðinu, og með auglýsingum á vefsíðum og samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og hverfisskipulagsins.

Hverfisgöngur

Í seinni viku viðverunnar sem fjallað var um í kafla 3.1.2.2 voru skipulagðar hverfisgöngur í öllum hverfum Breiðholts. Göngurnar voru allar farnar á milli kl. 19.30 og 20.30, sú fyrsta í Neðra-Breiðholti á þriðjudegi, svo á miðvikudegi í Seljahverfi og að lokum á fimmtudegi í Efra-Breiðholti. Göngurnar voru skipulagðar með þeim hætti að með reglulegu millibili var stoppað og starfsfólk hverfisskipulags og skipulagsráðgjafar kynntu ýmsar tillögur og áherslur sem finna mátti í vinnutillögum hverfisskipulags, s.s. um samgöngumál, þéttingu byggðar og fjölgun íbúða, grænar áherslur o.s.frv. Við lok hverrar göngu gafst þátttakendum færi á að spyrja spurninga og koma á framfæri sínum athugasemdum.

Hverfisgöngurnar voru auglýstar í fjölmiðlum, s.s. með útvarpsauglýsingum og auglýsingum í Breiðholtsblaðinu, og með auglýsingum á vefsíðum og samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og hverfisskipulagsins.

Kynningarfundur (streymisfundur)

Í kjölfar viðveru starfsfólks hverfisskipulags og hverfisgangna var í vikunni á eftir haldinn sérstakur kynningarfundur á vinnutillögum hverfisskipulagsins. Upphaflega stóð til að fundurinn yrði íbúafundur í Gerðubergi með nokkuð hefðbundnu fyrirkomulagi en vegna fjöldatakmarkana og sóttvarnarráðstafana sem í gildi voru á þessum tíma vegna COVID-19 farsóttarinnar var tekin ákvörðun um að fundinum yrði eingöngu streymt á netinu.



Mynd 3.12
Hverfisganga í Neðra- Breiðholti.



Mynd 3.13
Hverfisganga í Seljahverfi.

Fundurinn fór fram mánudagskvöldið 31. ágúst 2020 kl. 19.30 til 21. Framsögur voru frá starfsfólki hverfisskipulags, skipulagsráðgjöfum sem unnið hafa tillögur að hverfisskipulagi Breiðholts og öðrum sem komið hafa að einstökum skipulags- og uppbyggingarverkefnum í Breiðholti sem unnið er að í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna. Á fundinum var einnig sýnt stutt myndband með viðtölum við nokkra íbúa í Breiðholti um vinnutillögurnar. Áhorfendum gafst færi á að senda inn spurningar á streymið eða í tölvupósti á meðan á fundinum stóð sem svarað var í lok fundarins.

Fundurinn var rittúlkaður á ensku fyrir þá sem ekki hafa íslensku að móðurmáli eða skilja hana ekki. Upptaka af fundinum er aðgengileg á kynningarsíðu hverfisskipulags í Breiðholti.

Kynningarfundurinn var auglýstur í fjölmiðlum, s.s. með útvarpsauglýsingum og auglýsingum í Breiðholtsblaðinu, og með auglýsingum á vefsíðum og samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og hverfisskipulagsins.



Mynd 3.14
Hverfisganga í Seljahverfi.

3.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

Víðtækt samráð var haft við einingar og svið Reykjavíkurborgar. Þetta samráð fór annars vegar fram með upplýsingamiðlun í formi fræðsluerinda þar sem verkefnisstjóri hverfisskipulags kynnti verkefnið og helstu áherslur. Hins vegar var leitað eftir því að þær einingar og svið sem hverfisskipulagið var talið snerta tilnefndu fulltrúa sem tækju að sér ákveðin verkefni um þau málefni sem snertu þeirra sérsvið og þörf væri á að taka tillit til í vinnunni. Meginhlutverk þessara sérfræðinga var að:

- Veita faglega ráðgjöf og upplýsingar um þá málaflokka sem þeir eru fulltrúar fyrir í vinnu við hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum.
- Taka þátt í kynningu og svara fyrirspurnum á íbúafundum í borgarhlutum um sína málaflokka.
- Taka þátt í mótun skilmála um sína málaflokka og sinna faglegri rýni á lokaafurðum hverfisskipulagsins.



Mynd 3.15
Ljósmynd úr hverfinu.

3.3 Lögbundið samráð

Samráð var haft við eftirfarandi umsagnaraðila meðan á vinnu við tillögu að hverfisskipulagi stóð:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- nærliggjandi sveitarfélög
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðina
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Veitur ohf. (Orkuveita Reykjavíkur)
- aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

Samráðið fór þannig fram að skipulagsgögn voru send þessum aðilum til umsagnar.

3.4. Upplýsingamiðlun um verkefnið

Litið er svo á að mikilvægur liður í samráði sé upplýsingamiðlun um hverfisskipulagið. Við þá upplýsingamiðlun hefur verið beitt nokkrum aðferðum sem taldar eru upp hér fyrir neðan:

- Heimasíða hverfisskipulagsins, hverfisskipulag.is, en heimasíðan hefur verið í stöðugri þróun allan vinnslutíma skipulagsins. Heimasíðan er nátengd heimasíðu Reykjavíkurborgar þar sem gagnkvæm fréttamiðlun um skipulagsmál fer fram.
- Kynningarsíða fyrir vinnutillögur hverfisskipulags í forkynningu, sem var undirsíða hverfisskipulag.is og aðgengileg frá forsíðunni.
- Upplýsingamiðlun á Facebook-síðum hverfisskipulagsins, Reykjavíkurborgar, hverfisráða og íbúasamtaka.
- Sýningar á afurðum hverfisskipulagsins þar sem tilgangurinn er að veita upplýsingar og m.a. vekja athygli fjölmiðla á hverfisskipulaginu. Auk kynningarsíðunnar og sýninga í Gerðubergi og Mjódd á meðan á viðveru í hverfinu stóð, sem fjallað var um í köflum 3.1.2.1 og 3.1.2.2, var einn slíkur viðburður haldinn 9. til 15. júní 2016 í Tjarnarsal Ráðhússins.
- Kynningarfundur (streymisfundur) þar sem kynntar voru helstu vinnutillögur að hverfisskipulagi, sbr. umfjöllun í kafla 3.1.2.
- Umfjöllun um verkefnið í fjölmiðlum.

Nánar verður gerð grein fyrir framkvæmd upplýsingamiðlunar í kafla 4.

Mynd 3.16

Ljósmynd úr hverfinu.





4

Samráðferlið

EFNISYFIRLIT

4.0 Yfirlit

4.1 Íbúa og hagsmunaaðili í borgarhlutanum

4.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

4.3 Opinverar stofnanir og fyrirtæki

4.4 Kynningar og samráð við aðra

4.5 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst



4. Samráðsferlið

4.0 Yfirlit

Við mótun á tillögum að hverfisskipulagi fyrir hvert hverfi borgarinnar hefur verið leitað eftir hugmyndum og álitum frá eftirfarandi hópum:

- íbúum og hagsmunaaðilum í hverfunum
- stjórnarsýslu Reykjavíkurborgar, þ.m.t. einingar og svið ábyrg fyrir málaflokkum
- opinberum stofnunum og fyrirtækjum sem hverfisskipulagið varðar
- öðrum hagsmunaaðilum

Auk þessa hefur hverfisskipulagið verið kynnt og rætt við fjölda annarra aðila, s.s. fulltrúa fjölmennningar, eldri borgara, grunnskóla, framhaldsskóla og fulltrúa frá háskólum o.fl. Þess ber að geta að á meðan á vinnunni við hverfisskipulag í fjórum borgarhlutum hefur staðið hafa verið haldnir um 300 fundir og samráðsviðburðir, en u.þ.b. fjórðungur þessara viðburða tengjast hverfisskipulagi Breiðholts með beinum og óbeinum hætti.

Framkvæmd samráðsins fylgdi vinnuferli hverfisskipulagsins sem er skipt upp í sex verkþætti, sýnd á meðfylgjandi skýringarmynd.

Hér á eftir verður gerð grein fyrir framkvæmd samráðsins, sem fylgir þeim verkferlum sem lýst er á mynd 4.1.

Í undirköflum er gerð grein fyrir samráði við áður nefnda þrjá hópa en frásögnin af viðburðum er í tímaröð. Myndir í kaflanum eru skýringarmyndir og ljósmyndir frá viðburðum. Í kafla 6, viðauka, eru myndir af hugmyndum og tillögum sem kynntar voru.

Þessi framsetning á að gefa greinargott yfirlit yfir það víðtæka samráð sem átt hefur sér stað við gerð hverfisskipulags fyrir hverfin í borgarhluta 6 Breiðholti.

4.1 Íbúar og hagsmunaaðilar í borgarhlutanum

Umfrjöllunin í kaflanum er tengd þeim verkþáttum sem farið var í gegnum. Fyrst var unnið að endurskoðun verklýsinga og þær kynntar og síðan auglýstar. Þar á eftir hófst vinna við stefnumótun og framtíðarsýn þar sem tvinnuð var inn margháttuðu samráði. Síðustu tveir verkþættirnir voru svo tillögu- og skilmálagarð.

4.2.1 Endurskoðun verklýsinga

Hér birtist yfirlit yfir samráð við íbúa og hagsmunaaðila meðan á endurskoðun verklýsinga fór fram:

Heimasíða og kynningarefni um hverfisskipulag

Samhliða því sem unnið var að endurskoðun verklýsingar fyrir hverfisskipulagi í borgarhluta 6 Breiðholti var opnuð ný heimasíða fyrir hverfisskipulagið. Til þess að kynna þessa síðu var bæklingum dreift í öll hús í borgarhlutanum. Samhliða var væntanlegur íbúafundur borgarstjóra í Breiðholti auglýstur.

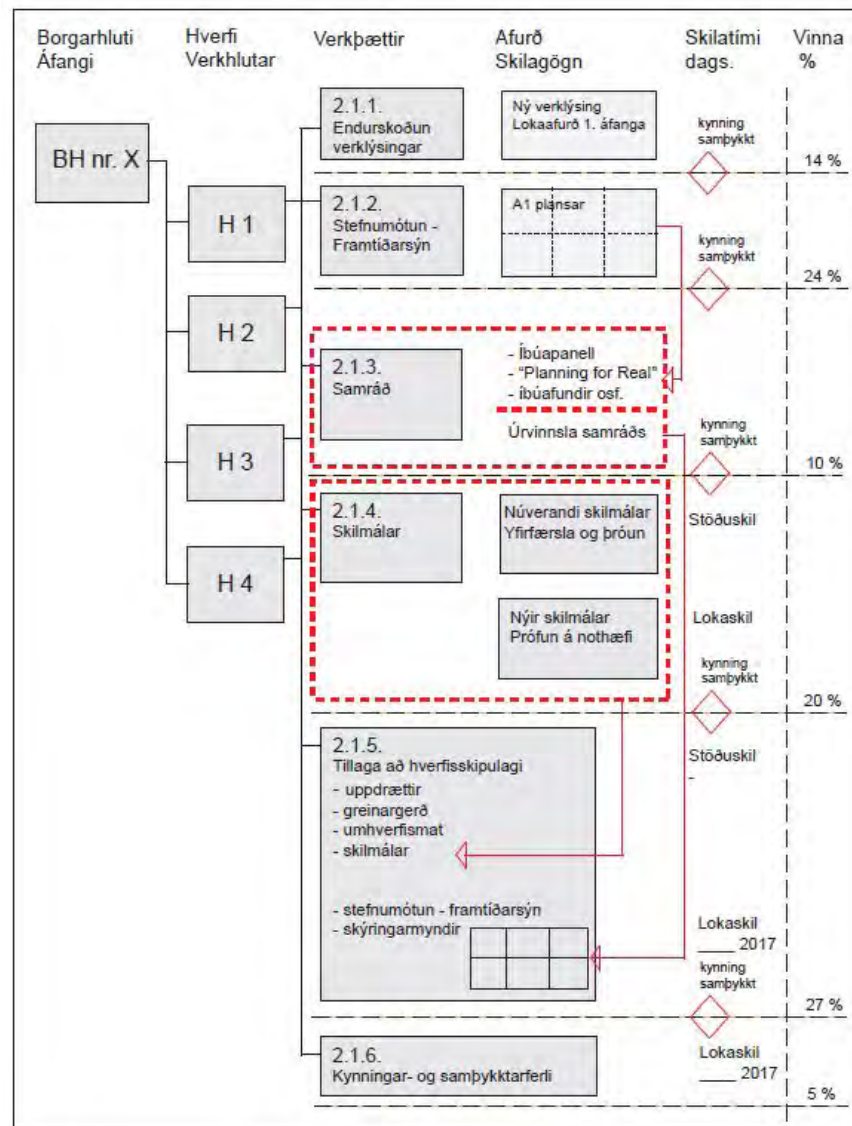
Fundur borgarstjóra um hverfisskipulag

Fjölsóttur íbúafundur var haldinn í Fellaskóla miðvikudaginn 22. apríl 2015. Þar flutti Dagur B. Eggertsson borgarstjóri ávarp og fór yfir viðhorf íbúa til þjónustunnar í hverfinu, fyrirhugaðar framkvæmdir og skóla- og frístundasamfélagið í Breiðholti í heild sinni. Ævar Harðarson kynnti hverfisskipulag í Breiðholti.

Þess ber að geta að borgarstjóri færði skrifstofu sína í menningarmiðstöðina Gerðuberg í tvær vikur, frá 20. apríl til 1. maí, sem hluta af því að kynna hverfisskipulag Breiðholts.

Viðvera verkefnisstjóra í borgarhlutanum

Verkefnisstjórar hverfisskipulags höfðu viðveru í borgarhlutanum í tvo daga, í verslunarmiðstöðinni Hólagarði miðvikudaginn 22. apríl kl. 16–18 og í Mjódd föstudaginn 24. apríl kl. 16–18. Þar gafst íbúum tækifæri til að koma hugmyndum og athugasemdum um hverfisskipulag Breiðholts á framfæri. Allnokkrir íbúar gerðu sér ferð til þess að ræða við verkefnisstjóra.



Mynd 4.1

Skýringarmynd sem sýnir hvernig vinna við hverfisskipulagið var skipt upp í verkþætti.

Auglýsing á endurskoðuðum verklýsingum

Eftir að endurskoðuð verklýsing hafði verið kynnt á íbúafundi borgarstjóra fór hún í efnislega umfjöllun hjá umhverfis- og skipulagsráði og var síðan samþykkt af borgarráði 7. maí 2015 í auglýsingu. Samhliða var verklýsing send til umsagnar hjá opinberum stofnunum og fyrirtækjum sem hafa þarf samráð við samkvæmt lögum.

Verklýsingin var auglýst í fjórar vikur. Umsagnir og ábendingar sem borist höfðu á auglýsingartíma voru síðan teknar til efnislegrar meðferðar hjá umhverfis- og skipulagsráði 16. september 2015.

4.2.2. Stefnumótun og framtíðarsýn

Þegar verklýsing hafði verið auglýst hófst vinna við næsta verkþátt sem var stefnumótun og framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og einstök hverfi innan hans. Þessi vinna byggðist á efni í verklýsingum og hugmyndum sem borist höfðu á kynningartíma verklýsingar. Samráð við íbúa og hagsmunaaðila í þessum verkþætti var margháttað og er lýst nánar í kafla 4.2.3.

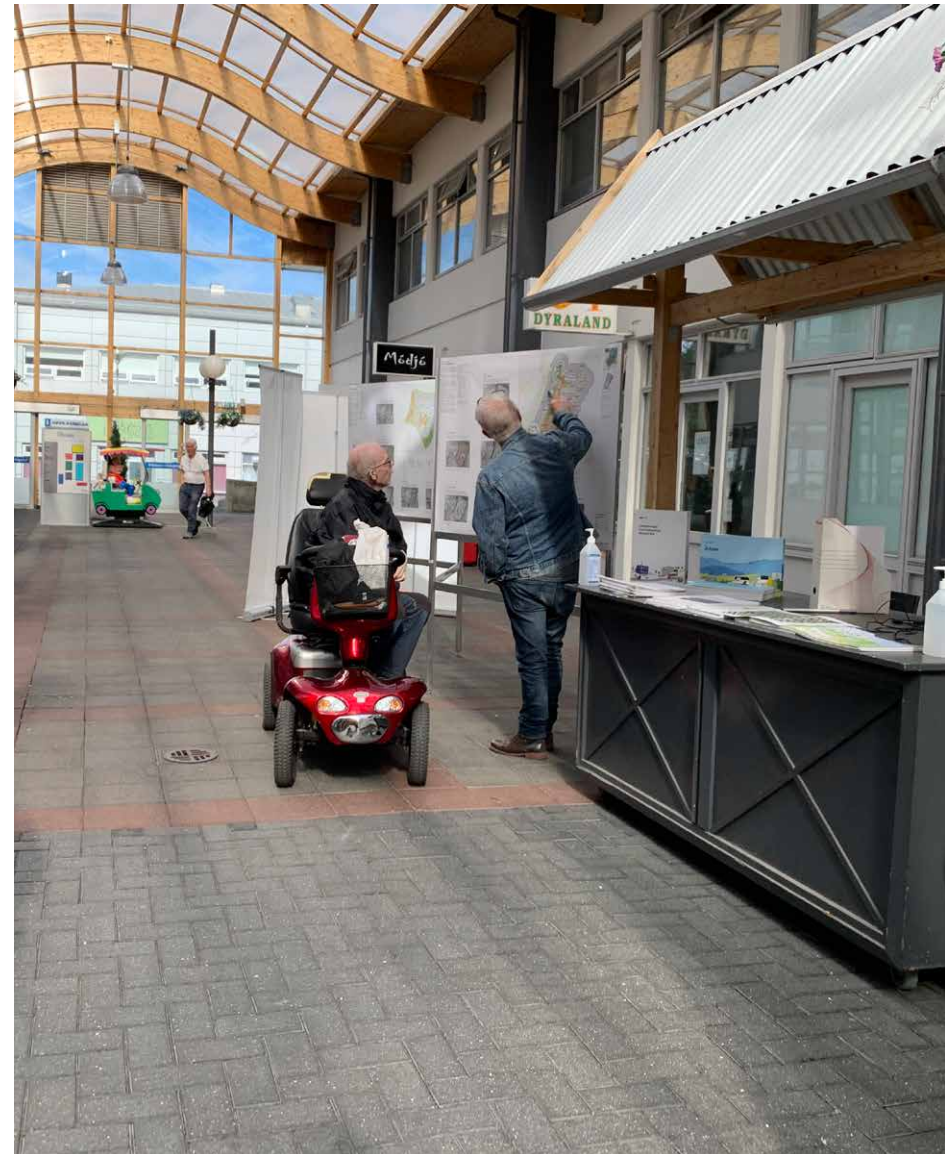
4.2.3. Fyrri fasi samráðs við íbúa og hagsmunaaðila í borgarhlutanum

Þegar drög að stefnumótun og framtíðarsýn lágu fyrir hófst fyrri fasi samráðs við íbúa og hagsmunaaðila og var leitað áhlits hverfisráðs og drögin kynnt fyrir íbúasamtökum. Á þessu stigi var ákveðið að fá Gallup til þess að prófa hugmyndir í rýnihópum áður en þær færu í opinbera umfjöllun.

Rýnihópar Gallup í Breiðholti

Í borgarhluta 6 Breiðholti voru myndaðir fimm rýnihópar og voru haldnir fundir með þeim á tímabilinu 22. febrúar til 1. mars 2016. Hver fundur með rýnihóp tók um eina og hálf klukkustund. Mæting var ágæt eða frá 8 til 11 í hverjum hóp. Kynnt voru drög að framtíðarsýn fyrir öll hverfin í borgarhlutanum sem tóku til þéttingarsvæða, hverfiskjarna, samgangna, grænna áherslna og skilmála fyrir núverandi byggð. Þessi drög voru kynnt með glærum á skjávarpa og fylgdust ráðgjafar og fulltrúar Reykjavíkurborgar með umræðum í öðru rými.

Gerð er grein fyrir niðurstöðum rýnihópa í kafla 5.



Mynd 4.2

Viðvera í Mjódd.



Mynd 4.3

Valfundur nemenda í Breiðholtsskóla þar sem þeir leggja miða á líkanið sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.



Mynd 4.4

Nemendur í Hólabrekkuskóla við líkan af hverfinu sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.

Skapandi samráð í Breiðholtsskóla

Breiðholtsskóli var fyrsti skólinn í borgarhlutanum sem tók þátt í *Skapandi samráði* og fór vinnan fram 30. nóvember til 4. desember 2015. Þá unnu nemendur í 6. bekk við smíði líkans af hverfinu. Við upphaf vinnunnar fengu nemendur stutt fræðsluerindi um arkitektúr, skipulagsmál, vistvænar samgöngur og græn svæði í borginni. Fræðsluerindin voru haldin af starfsmönnum umhverfis- og skipulagssviðs og vinnu við módelgerðina var sömuleiðis stýrt af starfsmanni hverfisskipulagsins í samstarfi við kennara. Nemendur máluðu módelgrunninn, bjuggu til hús úr pappír og tré úr vattkúlum og tannstönglum. Rúmlega 30 börn tóku þátt í vinnunni í Breiðholtsskóla.

Valfundur nemenda, þar sem börnin sem unnu að gerð módelnsins gátu komið á framfæri eigin hugmyndum um úrbætur og framtíðarsýn hverfisins, var haldinn í vikunni á eftir, þriðjudaginn 8. desember.

Skapandi samráð í Hólabrekkuskóla

Módelgerð í Hólabrekkuskóla fór fram dagana 18. til 22. janúar 2016. Nemendur í 6. bekkjum unnu að gerð módelnsins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og í Breiðholtsskóla. Byrjað var á fræðsluerindum áður en módelgerðin hófst og var vinnunni stýrt af starfsmanni hverfisskipulagsins í samstarfi við kennara. Um það bil 40 börn tóku þátt í vinnunni í Hólabrekkuskóla.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, miðvikudaginn 27. janúar.

Skapandi samráð í Fellaskóla

Módelgerð í Fellaskóla fór fram á sama tíma og í Hólabrekkuskóla, dagana 18. til 22. janúar 2016. Nemendur í 6. bekk unnu að gerð módelnsins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og áður. Byrjað var á fræðsluerindum áður en módelgerðin hófst og var vinnunni stýrt af starfsmanni hverfisskipulagsins í samstarfi við kennara eins og í hinum skólunum. Tæplega 30 börn tóku þátt í vinnunni í Fellaskóla.

Mynd 4.5

Nemendur í Fellaskóla við líkan af hverfinu sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, fimmtudaginn 28. janúar.





Mynd 4.6

Nemendur í Seljaskóla við líkan af hverfinu sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.



Mynd 4.7

Nemendur í Ölduselsskóla við líkan af hverfinu sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.

Skapandi samráð í Seljaskóla

Módelgerð í Seljaskóla fór fram dagana 25. til 29. janúar 2016. Nemendur í 6. bekkjum unnu að gerð mólensins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og áður. Um það bil 50 börn tóku þátt í vinnunni í Seljaskóla.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, miðvikudaginn 3. febrúar.

Skapandi samráð í Ölduselsskóla

Módelgerð í Ölduselsskóla fór fram dagana 5. til 12. febrúar 2016. Nemendur í 6. bekkjum unnu að gerð mólensins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og áður. Um það bil 35 börn tóku þátt í vinnunni í Ölduselsskóla.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, föstudaginn 19. febrúar.

Íbúafundur í Breiðholtsskóla

Fyrsti samráðsfundur skapandi samráðs með íbúum í borgarhlutanum var haldinn í Breiðholtsskóla þriðjudaginn 5. apríl 2016. Fundurinn var ætlaður íbúum í Neðra-Breiðholti og fór fram milli kl. 19.30 og 21.00.

Fundarformið var eins og lýst var í kafla 3.1.1.8. Á fundinn mættu um 70–80 manns og fór hann vel fram. Fjörugar samræður fóru fram í minni hópum milli íbúa, ráðgjafa og starfsmanna hverfisskipulagsins. Margar áhugaverðar ábendingar voru skráðar á flettitöflur og í miðakerfi *Skapandi samráðs*.

Íbúafundur í Seljaskóla

Íbúafundur var haldinn í Seljaskóla fimmtudaginn 7. apríl 2016. Fundurinn var ætlaður íbúum í Seljahverfi og fór fram milli kl. 19.30 og 21.00. Fundarformið var með sama hætti og á fundinum í Breiðholtsskóla. Á fundinn mættu um 50–60 íbúar og fór hann vel fram og þó nokkrar umræður sköpuðust manna á milli um framtíðarsýn hverfisins.

Íbúafundur í Fellaskóla

Íbúafundur var haldinn í Fellaskóla laugardaginn 9. apríl 2016. Fundurinn var ætlaður íbúum í Efra-Breiðholti og fór hann fram milli kl. 15.00 og 16.30. Fundarformið var með sama hætti og á fyrri fundum í borgarhlutanum. Á fundinn mættu um 20–30 íbúar sem er talsvert minna en á hina fundina í borgarhlutanum. Hugsanlega helgast það af því að fundurinn var á laugardegi en ekki að kvöldlagi á virkum degi eins og aðrir fundir. Fundartíminn var ákveðinn í samráði við hverfisráð Breiðholts.

Sýning í Tjarnarsal Ráðhússins

Í tilefni þess að búið var að halda íbúafundi í öllum fjórum borgarhlutanum var opnuð sýning á afrakstri hverfisskipulags fimmtudaginn 9. júní 2016 í Tjarnarsal Ráðhússins, en sýningin var opin til miðvikudagsins 15. júní. Þar voru sýndar hugmyndir ráðgjafa að framtíðarsýn í Hlíðum, Háaleiti, Bústöðum, Breiðholti og Árbæ ásamt líkönunum sem 6. bekkingar í hverfisskólunum höfðu búið til.

Á opunarhátíðina var boðið öllum 6. bekkingum sem tekið höfðu þátt í verkefninu og þeim veitt viðurkenning fyrir þátttökuna.

Á meðan á sýningunni stóð höfðu starfsmenn umhverfis- og skipulagsráðs viðveru allan tímann. Töluvert rennsli var af fólki á sýninguna. Það voru hins vegar mest erlendir ferðamenn sem voru komnir til að skoða Íslandslíkanið sem tekur stóran hluta af Tjarnarsalnum þegar það er til sýnis. Gískað er á að hátt í 80% gesta á sýningunni hafi verið erlendir ferðamenn.

Íbúafundir borgarstjóra

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri var með íbúafund í Gerðubergi föstudaginn 24. nóvember 2017. Farið var yfir ýmsar framkvæmdir, hverfisskipulag Breiðholts, væntanlega tengingu Borgarlínunnar við hverfið, íþróttamannvirki í Suður-Mjódd og möguleika á þéttingu byggðar víða í Breiðholti.



Mynd 4.8

Íbúafundur í Fellaskóla 9. apríl 2016.



Mynd 4.9

Mynd frá sýningunni í Tjarnarsal ráðhússins þann 9. júní 2016.

4.2.4. Seinni fasi samráðs

Um mitt árið 2020 voru vinnutillögur að nýju hverfisskipulagi settar í forkynningu áður en lokahönd var lögð á tillögurnar. Forkynningar- og samráðsferlið hófst með því að sett var á laggirnar sérstök kynningarsíða á vinnutillögunum.

Kynningarsíða

Um miðjan júlí 2020 var sett upp sérstök vefsíða á slóðinni hverfisskipulag.is/kynning/breidholt þar sem helstu vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar.

Kynningarsíðan var auglýst með keyptum auglýsingafærslum á Facebook og var markhópur auglýsinganna Breiðhýltingar 18 ára og eldri (u.þ.b. 17–18 þúsund manns). Birtingartímabil auglýsinganna var 16. júlí til 30. júlí og á þeim tíma sáu yfir 26 þúsund manns færslurnar og af þeim smelltu rúmlega 6 þúsund á hlekkinn til að opna kynningarsíðuna. Síðan fékk einnig mjög mikla dreifingu og umtal á hverfissíðunni Íbúasamtökin Betra Breiðholt á Facebook. Frá því síðan fór í loftið og fram til 4. október 2020 heimsóttu rúmlega 11.700 manns síðuna svo óhætt er að segja að síðan og vinnutillögur skipulagsins hafi fengið mjög góða kynningu.

Viðvera í borgarhlutanum

Starfsfólk hverfisskipulags var með viðveru í Breiðholti dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020, milli kl. 12 og 18 alla dagana. Fór viðveran fram í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti kynna sér vinnutillögurnar og fá svör við spurningum frá starfsfólki hverfisskipulagsins. Á staðnum voru einnig sérstök eyðublöð til að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum við tillögurnar. Einnig var boðið upp á að senda athugasemdir og ábendingar í tölvupósti.

Samkvæmt skráningu starfsfólks komu u.þ.b. 150 manns í Gerðuberg og um 600 manns í Mjódd. Þann 18. september höfðu alls borist 57 erindi í tölvupósti með ábendingum eða athugasemdum við tillögurnar, 14 erindi bárust á útfylltum eyðublöðum í Gerðubergi og 39 í Mjódd. Auk þess skráði starfsfólk hverfisskipulags niður 36 erindi í heimsóknadagbók eftir spjall við gesti í Gerðubergi. Alls eru því skráð 146 erindi sem bárust á tímabilinu 18. ágúst til 18. september 2020.



Mynd 4.10

Ljósmynd úr hverfinu.

Hverfisgöngur

Dagana 25.–27. ágúst 2020 (þ.e. á sama tímabili og viðvera var í Mjódd) voru farnar þrjár hverfisgöngur þar sem vinnutillögur hverfisskipulags voru kynntar af starfsfólki hverfisskipulags og skipulagsráðgjöfum. Göngurnar voru allar farnar á milli kl. 19.30 og 20.30, sú fyrsta í Neðra-Breiðholti þann 25. ágúst, næsta í Seljahverfi þann 26. ágúst og sú síðasta þann 27. ágúst í Efra-Breiðholti.

Í göngunni í Neðra Breiðholti voru þátttakendur 69 talsins, í Seljahverfi voru 104 þátttakendur og í Efra-Breiðholti voru þeir 69. Að loknum göngunum gafst þátttakendum færi á að varpa fram spurningum eða koma á framfæri athugasemdum. Í Efra- og Neðra-Breiðholti voru fáir sem ávörpuðu hópinn en í Seljahverfi mynduðust heitar umræður sem stóðu í nokkurn tíma.

Kynningarfundur (streymisfundur)

Vinnutillögur hverfisskipulagsins voru kynntar á sérstökum fundi sem streymt var á netinu mánudagskvöldið 31. ágúst 2020, kl. 19.30–21.00. Upphaflega stóð til að fundurinn yrði íbúafundur í Gerðubergi með nokkuð hefðbundnu fyrirkomulagi en vegna fjöldatakmarkana og sóttvarnarráðstafana sem í gildi voru á þessum tíma vegna COVID-19 farsóttarinnar var tekin ákvörðun um að fundinum yrði eingöngu streymt á netinu. Lýsing á formi og fyrirkomulagi fundarins er í kafla 3.1.2.

Á meðan á streyminu stóð gátu áhorfendur sent inn spurningar og athugasemdir. Rúmlega 270 manns fylgdust með streyminu í beinni útsendingu eða síðar þann sama sólarhring á vefsíðunni sem sett var upp fyrir streymið. Streyminu var jafnframt deilt beint á Facebook-síðu Reykjavíkurborgar og hefur upptaka af streyminu verið aðgengileg þar og á kynningarsíðu hverfisskipulagsins síðan fundurinn fór fram. Alls hefur verið horft á upptökuna á kynningarsíðunni u.þ.b. 330 sinnum síðan og 8200 áhorf eru skráð á Facebook. Streymið á Facebook fékk alls 48 viðbrögð (like o.þ.h.) og 84 ummæli.



Mynd 4.11

Hverfisganga í Neðra Breiðholti.

4.3 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

Víðtækt samráð var haft við fjölda aðila innan borgarkerfisins við gerð hverfisskipulags í þessum borgarhluta. Um var að ræða samráð við kjörna fulltrúa, fulltrúa í nefndum og ráðum, hverfisráði og fulltrúa eininga og sviða sem verkefnið tengdist.

Stýrihópur hverfisskipulags

Hluti af innra eftirliti með verkefninu var á hendi stýrihóps sem hafði það hlutverk að tryggja gæði skilagagna, fylgjast með framvindu og tryggja að tekið væri tillit til niðurstaðna úr samráði við íbúa. Í stýrihóp hafa setið borgarstjóri og kjörnir fulltrúar meirihluta ásamt embættismönnum. Frá því að 2. áfangi hverfisskipulags hófst rétt eftir áramót 2015 hefur stýrihópur verið með fastan fundartíma síðasta mánudag í hverjum mánuði. Fundirnir voru haldnir í Maríubúð á 3. hæð í Ráðhúsinu undir forystu Dags B. Eggertssonar borgarstjóra.

Umhverfis- og skipulagsráð – skipulags- og samgönguráð

Á vinnslutíma 2. áfanga hverfisskipulags (janúar 2015 – ágúst 2020) hefur verið fjallað um málefni tengd hverfisskipulagi á u.þ.b. 40 fundum ráðanna.

Í upphafi voru verk- og tímaáætlanir ásamt áætlunum um samráð bornar undir umhverfis- og skipulagsráð. Næsti liður í samráði við umhverfis- og skipulagsráð var síðan að fjalla efnislega um skipulags- og matslýsingu (eða það sem kallað er verklýsingar) fyrir hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum. Þessar verklýsingar voru kynntar og ræddar í ráðinu sem síðan samþykkti að senda þær í opinbera kynningu.

Verklýsingar fyrir borgarhlutana Árbæ og Breiðholt fengu efnislega umfjöllun í umhverfis- og skipulagsráði á vormánuðum 2015. Verklýsing fyrir borgarhlutann Hlíðar fékk efnislega umfjöllun á haustmánuðum 2015. Verklýsing fyrir borgarhlutann Háaleiti-Bústaðir fékk síðan efnislega umfjöllun á fyrri hluta árs 2016.

Hugmyndir að framtíðarsýn fyrir borgarhlutana Árbæ, Breiðholt, Hlíðar og Háaleiti-Bústaði voru kynntar og ræddar á vormánuðum 2016 samhliða íbúafundum úti í hverfunum sem fóru þá fram.

Niðurstöður úr samráði við íbúa voru kynntar fyrir umhverfis- og skipulagsráði á haustmánuðum 2016.

Á vormánuðum 2017 var staðan í vinnunni við hverfisskipulag í borgarhlutunum Árbæ, Breiðholti, Hlíðum og Háaleiti-Bústöðum kynnt fyrir ráðsmönnum. Jafnframt voru drög að skipulagsskilmálum kynnt.

Sumarið 2018 var umhverfis- og skipulagsráði skipt upp í tvö ráð; skipulags- og samgönguráð annars vegar og umhverfis- og heilbrigðisráð hins vegar. Síðan þá hefur hverfisskipulag heyrt undir skipulags- og samgönguráð.

Þess ber að geta að mikil nýsköpunar- og þróunarvinna hefur verið unnin í hverfisskipulagi. Þessi vinna hefur aðallega falist í því að skilgreina og þróa hverfisskipulagið sem nýja skipulagsaðferð á Íslandi. Á haustmánuðum 2018 var hverfisskipulag í þremur hverfum í borgarhluta 7 Árbæ, ásamt 14 leiðbeiningum, tilbúið í kynningar- og samþykktarferli. Hverfisskipulag í þessum þremur hverfum tók síðan gildi í nóvember 2019 eftir umfangsmikið kynningar- og samþykktarferli. Vinna við endanlegan frágang á hverfisskipulagi í Breiðholti var því látið bíða þangað til hverfisskipulag í Árbæ hafði tekið gildi enda voru þar lagðar línur um helstu þætti vinnunnar.

Einingar og svið Reykjavíkurborgar

Umfangsmikið samráð var haft við einingar og svið Reykjavíkurborgar en yfir 60 formlegir fundir og kynningar eru skráðar sem tengjast þessum aðilum.

Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar fór fram með tvennum hætti. Annars vegar voru haldnir fjölmargir kynningarfundir fyrir starfsmenn í einstökum deildum og sviðum í samráði við yfirstjórnendur. Hins vegar fór samráðið þannig fram að þær einingar og svið sem talin voru hafa sérstakra hagsmuna að gæta í vinnu við

hverfisskipulag voru beðin um að tilnefna sérfræðinga til að vinna með verkefnisstjórn hverfisskipulagsins til að sjá til þess að þeirra sjónarmið kæmust til skila í vinnunni.

Hér þykir rétt að nefna sérfræðinga borgarinnar á sviði skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, samgöngumála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, íþróttamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, menningar- og ferðamála o.fl.

Meginhlutverk þessara sérfræðinga var að:

veita verkefnisstjórn og ráðgjafahópum sem eru að vinna að hverfisskipulagi í einstökum borgarhlutum faglega ráðgjöf og upplýsingar um þá málaflokka sem þeir eru fulltrúar fyrir,

- taka þátt í að móta og rýna tillögur að hverfisskipulagi í hverfunum.

Samráð við þessa sérfræðinga fór fram á vinnufundum verkefnisstjórnar hverfisskipulags og á sérstökum vinnufundum með ráðgjöfum hverfisskipulags. Einnig með því að sérfræðingarnir unnu ákveðin verkefni. Yfirlit yfir þessa vinnufundi er ekki að finna í lista yfir samráðsfundi en minnispointar frá vinnufundum eru í skjalasafni hverfisskipulags.

Íbúaráð/hverfisráð í BH6 Breiðholti

Mikilvægur hluti samráðs við gerð hverfisskipulags fyrir hverfin í Breiðholti fór í gegnum hverfisráð borgarhlutans, sem í dag heita íbúaráð. Samráðið fór þannig fram að verkefnisstjóri hverfisskipulags kynnti verk- og tímaáætlanir og fór yfir helstu hugmyndir sem voru í vinnslu á hverjum tíma á formlegum fundum hverfisráðsins. Þess á milli fundaði verkefnisstjóri með formanni og varaformanni hverfisráðs. Samkvæmt lista yfir samráðsfundi voru skráðir fundir verkefnisstjóra með aðilum úr hverfisráði Breiðholts átta talsins í fyrri fasa samráðs. Í seinni fasa tók formaður íbúaráðs einnig virkan þátt í undirbúningi og framkvæmd forkynningar á vinnutillögum hverfisskipulags.



Mynd 4.12

Ljósmynd úr hverfinu.

4.5 Opinberar stofnanir og fyrirtæki

Samráð við opinberar stofnanir og fyrirtæki var skipulagt með tvennum hætti. Annars vegar var um að ræða samráð við aðila sem hafa það hlutverk að veita umsagnir um skipulagsgögn hverfisskipulagsins. Þetta eru aðilar eins og Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðin, nærliggjandi sveitarfélög o.s.frv. Hins vegar er um að ræða aðila sem hafa beinna hagsmuna að gæta vegna eignaraðildar eða umsjónar með ákveðnum þáttum á skipulagssvæðinu. Þetta eru t.d. Veitur ohf., sem er dótturfyrirtæki OR, og Vegagerðin.

Aðilar með umsagnarhlutverk

Í upphafi vinnu við hverfisskipulag var leitað umsagna við skipulags- og matslýsingar og óskað eftir skriflegum umsögnum hjá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- nærliggjandi sveitarfélögum
- Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðinni
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Veitum ohf.
- Öðrum hlutaðeigandi stofnunum eftir atvikum.

Þegar tillaga að hverfisskipulagi verður tilbúin verður hún send til umsagnar hjá sömu aðilum.

Þess ber að geta að Skipulagsstofnun hefur einnig ráðgefandi hlutverki að gegna en stofnunin á að tryggja að þau gögn sem hverfisskipulagið lætur útbúa standist ákvæði skipulagslaga og reglugerða. Því hefur í vinnu við hverfisskipulagið verið haft nánara

samráð við stofnunina, m.a. með sérstökum fundum þar sem ákveðin mál hafa verið rædd. Í fundaryfirliti fyrir þennan málaflökk eru skráðir 15 formlegir fundir, þar af fimm fundir með Skipulagsstofnun.



4.6 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst

Upplýsingum um hverfissskipulagið hefur reglulega verið komið á framfæri:

- á heimasíðu hverfissskipulagsins þar sem finna má helstu upplýsingar og koma með ábendingar.
- á Facebook-síðu verkefnisins
- með upplýsingamiðlun í gegnum fjölmiðla og með prentuðu upplýsingaefni á vegum Reykjavíkurborgar.

Sérstaklega ber að nefna miðasjá hverfissskipulags.



HER MÆTTI NÚ
KANNSKI ÞETTA BYGGÐINA
OG KOMA FYRIR FLEIRI
FJÖLSKYLDUM



5

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

5.1 Fyrri fasi 2015-2017

5.2 Seinni fasi 2020



5. Helstu niðurstöður samráðs

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs við íbúa og hagsmunaaðila í borgarhluta 6, annars vegar fyrir fyrri fasa samráðs (2015–2017) þar sem niðurstöður eru greindar eftir hverfum, og hinsvegar fyrir seinni fasa samráðsins (2020) þar sem niðurstöður eru birtar fyrir borgarhlutann í heild og/eða fyrir einstök hverfi og hverfahluta eftir því sem við á. Í fyrri fasa samráðsferlisins var leitað eftir viðhorfum íbúa til hugmynda að framtíðarsýn borgarhlutans sem kynnt var á íbúafundum og kallað eftir hverskonar ábendingum og tillögum frá íbúum sem nota mætti til að styrkja tillögurnar. Í seinni fasa samráðsferlisins var óskað eftir viðbrögðum, athugasemdum og ábendingum við vinnutillögum að hverfisskipulagi sem unnar höfðu verið með hliðsjón af niðurstöðum samráðs í fyrri fasa.

Gerð er nákvæm grein fyrir aðferðafræðinni sem beitt var við samráð í kafla 3 í þessari skýrslu og ferli samráðsins í kafla 4.

Þegar dregnar eru saman niðurstöður úr samráði og gerð grein fyrir þeim er mikilvægt að setja ákveðna fyrirvara. Þrátt fyrir góða kynningu á tillögum og umtalsverða aðsókn á heimasíðu hverfisskipulags er það minnihluti íbúa sem tjáir sig skriflega um tillögur hverfisskipulagsins í formi athugasemda.

Í fyrri samráðsfasa voru í borgarhluta 6 myndaðir fimm rýnihópar með 8–11 íbúum í hverjum rýnihóp eða um 50 manns. Á þrjá íbúafundi sem haldnir voru í borgarhlutanum í fyrri fasa mættu samtals um 140–170 manns. Í seinni fasa samráðsins sumarið 2020 mættu um 750 íbúar í viðveru bæði í Gerðubergi og í Mjódd. Þá bárust um 150 athugasemdir sem verður að teljast lítið fyrir borgarhluta þar sem búa um 22 þúsund íbúar.

Segja má að meirihluti íbúa hafi ekki tekið virkan þátt í samráðsferlinu hver svo sem ástæðan fyrir því er. Samráðið getur hafa farið fram hjá einhverjum íbúum þrátt fyrir góða auglýsingu og kynningu og mikla aðsókn að kynningarsíðunni um vinnutillögur í Breiðholti. Eins og fram hefur komið heimsóttu tæp tólf þúsund manns kynningarsíðu hverfisskipulags í júlí og ágúst 2020. Einnig má gera ráð fyrir að einhver hluti íbúa hafi ekki tekið þátt vegna þess að þeir hafi almennt litlar skoðanir á skipulagsmálum hverfisins eða að þeim hugnist vel framtíðarsýnin og tillögurnar sem kynntar voru á umræddri kynningarsíðu og geri því ekki athugasemdir við þær. Aðsóknartölur að kynningarsíðu vinnutillagna hverfisskipulags í Breiðholti gefa ástæðu til að ætla að umtalsvert fleiri hafi kynnt sér tillögurnar en þeir sem virkan þátt hafa tekið í samráðsferlinu sem gerð hefur verið grein fyrir í þessari skýrslu.

Þó að ýmis gögn sem verða til í samráðinu sé hægt að draga saman í tölfraðilegar upplýsingar þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt bæði vegna þess hversu lágt hlutfall heildaríbúafjölda borgarhlutans lét í ljós álit sitt með þessum hætti.

Samráðsaðferðirnar hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum. Þær gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þótt flestar hugmyndir sem koma fram tengist beint skipulagsmálum er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum hefur verið komið á framfæri við viðkomandi einingar og deildir Reykjavíkurborgar.

5.1 Fyrri fasi 2015 – 2017

Yfirlit yfir skráðar niðurstöður

BH6, allir miðar eftir sún	s	amtals	%
Samfélag		349	35
Gæði byggðar		138	14
Samgöngur		260	26
Vistkerfi og minjar		195	19
Orka og auðlindir		45	4
Mannvirki		15	1
Náttúruvá		0	0
Samtals		1002	100

Tafla 1

Yfirlit yfir skráða miða í miðasjá fyrir borgarhluta 6 Breiðholti en miðarnir koma frá íbúafundum og valfundum með nemendum.

Neðra-Breiðholt

Í úrvinnslu samráðs í Neðra-Breiðholti hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótar stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykilstoðum um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um mál sem falla undir lykilstoðirnar sjö.

Mynd 5.1

Mynd frá íbúafundi í
Fellaskóla.



Í neðra Breiðholti

Atalekipulag Reykjavíkur
2016 Breiðholt

Ítt er að byggja í Mjóddi
Gláandi dattalekipulag

Stefna og áherslur aðalskipulags Þ72 Norður-Mjódd

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði og borgarhlutakjarni og stefnt að því að styrkja svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100–200 íbúðum auk nokkurri aukningu í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílastæðapörf verði leyst neðanjarðar eða í bílastæðahúsi.

Í megindráttum voru langflestir þátttakendur í öllum rýnihópum Gallup, að undanskildum elsta hópnum, frekar/nokkuð jákvæðir gagnvart hugmyndum um breytingar á Norður-Mjódd. Mörgum þótti Mjóddin vera óaðlaðandi eins og hún er. Því var tekið vel í hugmyndir um meiri blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis og bættar tengingar við íbúðahverfið í Bökkunum. Einnig að hluti bílastæða yrði neðanjarðar. Þátttakendur töldu að þær hugmyndir sem voru kynntar myndu fjölga íbúum og styrkja þannig hverfið.

Hverfiskjarni við Arnarbakka

Svæðið er skilgreint sem hverfiskjarni Neðra-Breiðholts, verslunar- og þjónustusvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Í tengslum við svæðið eru skóla- og leikskólalóðir og útivistarsvæði.

Almennt var jákvætt tekið í hugmyndir um framkvæmdir á húsunum á miðsvæðinu við Arnarbakka. Íbúum þótti svæðið óaðlaðandi og fráhrindandi, jafnvel skuggalegt. Flestir þátttakendur í rýnihópum tóku vel í hugmyndir um að byggja 1-2 hæðir ofan á húsin með íbúðum og reyna að styrkja rekstur í þjónusturýmum á jarðhæðum. Nokkuð bar á áhyggjum af bílastæðamálum og aukinni umferð fram hjá Breiðholtsskóla með auknu byggingarmagni. Á íbúafundum komu fram margar hugmyndir um þjónustu og rekstur sem íbúar vilja sjá í þessum hverfiskjarna. Margar athugasemdir voru um að hreinsa þyrfti til á svæðinu. Kallað var eftir aukinni þjónustu, ísbúð, fiskbúð, bændamarkaði o.s.frv. Einnig var kallað eftir leikskóla, tónlistarskóla, myndlistarskóla og félagsmiðstöð. Á græna svæðinu sunnan við Arnarbakka voru

skráðar margar hugmyndir um aðstöðu fyrir leik, línuskauta, hjólabretti, boltavelli auk borgarbúskapar og fleiri þátta. Nánari upplýsingar eru í miðasjá á hverfisskipulag.is.

Stekkjarbakki

Í rýnihópum var vel tekið í hugmyndir um að byggja eina röð einbýlis- og raðhúsa neðst í Stekkina ofan við Stekkjarbakka. Að sama skapi var vel tekið í hugmyndir um að rétta úr hlykknum á Stekkjarbakka, þ.e. að færa götuna örlítið norðar svo að hægt væri að koma fyrir tveimur röðum einbýlis- og raðhúsa neðan við núverandi byggð. Gerðir voru fyrirvarar um að ný byggð yrði lágrest eins og sú sem fyrir er.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Blöndubakki og Ferjubakki

Flestir þátttakendur í rýnihópum Gallup voru hlyntir hugmyndum sem kynntar voru um að byggja íbúðarhúsnæði á reitum við Blöndubakka og Ferjubakka.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Breiðholtsbraut

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis meðfram Breiðholtsbraut, beggja vegna við götuna, til að auka atvinnutækifæri innan hverfisins. Skiptar skoðanir voru á uppbyggingu á þessum svæðum en áberandi meiri jákvæðni meðal íbúa í Neðra-Breiðholti en öðrum hverfum.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að

Mynd 5.2

Flygildi: Neðra Breiðholt.



skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Einnig hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Hugmyndirnar hlutu almennt ágæt viðbrögð en þátttakendur í rýnihópum höfðu þó áhyggjur af bílastæðamálum með auknum fjölda íbúða. Þeir töldu að bregðast þyrfti við því ef fjölga ætti íbúðum innan gróinnar byggðar.

Borgarhlutakjarni

Fjallað er um þennan lið í kaflanum um Norður-Mjódd fyrir framan.

Nærþjónusta

Fjallað er um þennan lið í kaflanum um hverfiskjarna við Arnarbakka fyrir framan.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera Stekkjarbakka meðfram Mjódd og hluta Álfabakka og Arnarbakka að borgargötum voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Margir íbúar höfðu áhyggjur af því að breytingar á götunum myndu þrengja að bílaumferð. Flestir voru jákvæðir gagnvart fegrin og umhverfisbótum meðfram borgargötum, sérstaklega Stekkjarbakka við Mjódd.

Hjólreiðar

Í íbúafundum voru m.a. kynntar hugmyndir um bættu hjólastígatengingu milli Efra- og Neðra-Breiðholts með nýjum aðskildum göngu- og hjólastígum úr Vesturbergi og meðfram Arnarbakka sem tengjast borgargötum á Álfa- og Stekkjarbakka. Í rýnihópum var ekki mikil umræða um hjólreiðar en þó kom fram að nokkur fjöldi íbúa hjóli reglulega og að hjólaleiðir í Elliðaárdal væru til fyrirmyndar. Fram kom að ryðja þyrfti betur göngu- og hjólastíga á veturnum til að auðvelda hjólreiðar yfir veturnum.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykilstoðir

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Neðra-Breiðholti er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim höfuðflokkum sem tiltekni eru í Gátlista um vistvæna byggð.

SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast starfsemi, menntun, tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta, fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu og lýðheilsa. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Breiðholtsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Þessi málaflokkur var sá sem grunnskólanemar höfðu mestan áhuga á með hátt í helming allra skráðra athugasemda. Nemendur höfðu áhuga á að bæta aðstöðu til leikja og fyrir frístundir, sjá einnig umfjöllun í kafla um gæði byggðar.

Helstu athugasemdir sem komu fram hjá íbúum hverfisins snérust um svæði í niðurníðslu, s.s. verslunarkjarnann við Arnarbakka og opin leiksvæði í Bökkum. Almennt var mjög vel tekið í hugmyndir um uppbyggingu og fegrin við verslunarkjarnann á miðsvæði á öllum stigum samráðsins.

Mynd 5.3

Ljósmynd: Neðra Breiðholt



GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði sem snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, s.s. styrkja byggðarmynstur og staðaranda, efla almenningsrými og minnka ónæði af hávaða- og loftmengun.

Nemendur höfðu áhuga á að bæta aðstöðu til leikja, bæði með uppbyggingu leikvalla og bættri aðstöðu fyrir ýmsar íþróttir, s.s. hjólabretti og línuskauta, fótbolta og körfubolta.

Íbúar hverfisins höfðu sömuleiðis mikinn áhuga á þessum málaflokki og voru sammála nemendum um að bæta þyrfti aðstöðu á leikvöllum. Aðrar hugmyndir sem nutu áberandi vinsælda voru um meiri þjónustu í hverfinu, aðstöðu fyrir bændamarkað og til borgarbúskapar.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði.

Þegar hugmyndir grunnskólanema eru skoðaðar fyrir þennan flokk eru engar einstakar hugmyndir sérstaklega áberandi. Þær athugasemdir sem fram koma snúa hins vegar margar að öryggismálum sem ætla má að grunnskólanemar finni fyrir sem gangandi vegfarendur, svo sem um bættu lýsingu við gangbrautir, of mikla umferð og mikinn umferðarhraða.

Aðrir íbúar hverfisins kalla mjög eftir viðgerðum á gangstéttum í hverfinu. Er það langalgengasta athugasemdin í þessum málaflokki sem skráð var í íbúafundi í hverfinu. Aðrar athugasemdir sneru að umferðaröryggi, s.s. um að hægja á umferð, bæta lýsingu við gangbrautir og bæta við gangbrautum, t.d. á Arnarbakka.

VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Engir skráðir miðar eru frá grunnskólanemum í þessum málaflokki en voru alls 27% skráðra athugasemda frá öðrum íbúum. Langalgengasta hugmyndin var um að snyrta trjágróður og flestar skráðar í græna beltinu í holtinu austan við hverfið. Einnig er nokkuð um að óskað sé eftir meiri trjágróðri og kvartað undan hljóðmengun, t.d. frá Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka norðan við hverfið.

ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda og betri landnýtingu.

EKKI eru margar skráðar hugmyndir í þessum málaflokki, hvorki frá nemendum né öðrum íbúum hverfisins. Þær hugmyndir sem þó komu fram snúa að vöntun á grenndargámun og skorti á ruslafötum víðs vegar á opnum svæðum innan hverfisins.

MANNVIRKI

Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Fæstar athugasemdir frá íbúafundum eru skráðar í þennan málaflokk, einungis um 1% af heildarfjölda skráðra athugasemda. Í rýnihópum mæltust þó almennt vel fyrir hugmyndir sem kynntar voru um heimildir til breytinga á húsnæði, s.s. um hækkun lyftulausra fjölbýlishúsa, aukaíbúðir í sérbýlishúsum o.s.frv.

NÁTTÚRUVÁ

Þessum málaflokki tilheyra atriði sem snúa að náttúruvá.

Engar athugasemdir eru skráðar frá íbúafundum eða valfundum nemenda í þessum málaflokki.



Mynd 5.4
Ljósmynd: Neðra Breiðholt.

Seljahverfi

Í úrvinnslu samráðs í Seljahverfi hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótast stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykilstoðum um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um mál sem falla undir lykilstoðirnar sjö.

Stefna og áherslur aðalskipulags Miðsvæði við Rangársel

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um styrkingu og fegrun miðsvæðisins við Rangársel með borgargötu, fjölgun íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum.

Flestum þátttakendum í rýnihópum hugnaðist ágætlega að þetta byggð á þessu svæði en margir töldu að verslun ætti erfitt með að þrífast á svæðinu og hugnaðist betur að eingöngu væru byggðar upp íbúðir.

Jöklasel

Vel var tekið í hugmyndir um uppbyggingu lítilla fjölbýlishúsa við Jöklasel í rýnihópum. Á svæðinu eru núna matjurtagarðar sem Reykjavíkurborg leigir út. Gert er ráð fyrir að þeir færast norðar á svæðinu eða verði skipt upp og dreift víðar um hverfið.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Stapasel/Holtasel

Nokkur andstaða var í rýnihópum við hugmyndum um byggingu lítilla fjölbýlishúsa við Stapa- og Holtasel á opnu svæði sem liggur að bæjarmörkum Kópavogs. Þátttakendur

höfðu áhyggjur af aukinni umferð auk þess sem mörgum hugnaðist betur að svæðið yrði fest í sessi sem opið svæði.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Breiðholtsbraut

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis meðfram Breiðholtsbraut, beggja vegna við götuna, til að auka atvinnutækifæri innan hverfisins. Skiptar skoðanir voru á uppbyggingu á þessum svæðum en áberandi meiri jákvæðni meðal íbúa í Neðra-Breiðholti en öðrum hverfum.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Þ70* Suður-Mjódd

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er um að ræða miðsvæði (M12) á um 4,5 ha svæði meðfram Álfabakka þar sem gert er ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m² atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi en ekki íbúðum.

Nokkur andstaða var í rýnihópum við hugmyndum um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Töldu margir að atvinnuhúsnæði myndi þrengja að íþróttasvæði ÍR og hindra nauðsynlega uppbyggingu þess. Einnig voru uppi raddir um að halda í grænt svæði. Að mati rýnihóps úr Seljahverfi var aðstaða ÍR aðalvandamálið þar. Aðstaðan þykir bágborin og alltof dreifð. Hin dreifða aðstaða þótti ýta undir bílaumferð og vinna gegn því að sameina hverfið. Voru nær allir þátttakendur sammála um að veikasti punkturinn í hverfisskipulaginu væri skortur á hugmyndum um ÍR-svæðið í Suður-Mjódd. Það væri hjartað í hverfinu og þar ætti að skipuleggja allt frístundasvæði, tónlistarskóla o.s.frv. fyrir hverfið.

Fastmótuð gróin byggð

Mynd 5.5

Flygildi: Seljahverfi.



Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Einnig hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Hugmyndirnar hlutu almennt ágæt viðbrögð en þátttakendur í rýnihópum höfðu þó áhyggjur af bílastæðamálum með auknum fjölda íbúða. Þeir töldu að bregðast þyrfti við með því að heimila fjölgun bílastæða í gróinni byggð.

Nærþjónusta

Á íbúafundi í hverfinu komu fram eindregnar óskir um aukna nærþjónustu í hverfinu, sérstaklega á miðsvæði við Rangársel og í atvinnuhúsnæði í Tindaseli, þar sem Bónus var áður. Fjölmargar óskir komu fram um matvöruverslun á þessum svæðum, sérstaklega í Tindaseli, en einnig óskir um annars konar þjónustu s.s. bakarí, sjoppu og kaffi- og veitingahús.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera hluta Skógarsels og Rangársels auk hluta Jaðarsels að borgargötum voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Almennt var tekið nokkuð vel í hugmyndirnar í rýnihópum og talið að borgargötur gætu styrkt umhverfsvænni samgöngumáta auk þess sem þær myndu fegra ásýnd gatnanna. Nokkrir minntust á að ekki mætti þrengja að akandi umferð.

Hjólreiðar

Hjólreiðar í hverfinu fengu nokkra umfjöllun í rýnihópum, sérstaklega í tengslum við umræðu um borgargötur. Hugmyndin um sérstaka hjólastíga meðfram borgargötum fengu góðar viðtökur en nefnt var að tryggja þyrfti betri snjómokstur af göngu- og hjólastígum á veturnum til að styrkja þennan samgöngumáta.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykilstoðir

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Seljahverfi er farin sú leið að flokka frekari úrvinnslu niðurstaðna eftir þeim höfuðflokkum sem settir eru fram í Gátlista um vistvæna byggð.

SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast starfsemi, menntun, tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta, fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu og lýðheilsa. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Breiðholtsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Flestar skráðar hugmyndir af valfundum nemanda voru í þessum málaflökki. Höfðu nemendur mikinn áhuga á uppbyggingu leiksvæða og íþróttaaðstöðu, s.s. íþróttahúss, sundlaugar, fótbolta- og körfuboltavalla. Einnig var óskað eftir matvöruverslun í hverfið. Nemendur kalla mjög eftir aukinni þjónustu í hverfið, s.s. sjoppum og ísbúðum.

Málaflókkurinn var sömuleiðis sá vinsælasti hjá öðrum íbúum og nokkur samhljómur í niðurstöðum. Helstu óskir voru um uppbyggingu íþróttaaðstöðu á ÍR-svæðinu, s.s. um íþróttahús og sundlaug. Einnig var kallað eftir matvöruverslun og bakaríi í hverfið. Flestar hugmyndir um matvöruverslun voru skráðar á atvinnuhúsnæði við Tindasel þar sem Bónus var áður. Íbúar kalla einnig eftir aukinni þjónustu, s.s. kaffihúsi, bar, veitingahúsi o.s.frv. Einnig er krafa um að svæði í niðurníðslu séu lagfærð, helst atvinnuhúsnæði við Tindasel.

GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði sem snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, s.s. styrkja byggðarmynstur og staðaranda, efla almenningsrými og minnka ónæði af hávaða- og loftmengun.

Nemendum finnst vanta fleiri bekkir á opnum svæðum í hverfinu.

Íbúar kvarta nokkuð undan hljóðmengun frá Breiðholtsbraut, Reykjanesbraut og Skógarseli.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningssamgöngur og bílastæði.

Nemendur hafa talsverðar skoðanir á þessum málaflokki og eru skráðar hugmyndir af ýmsum toga. Ein athugasemd er áberandi vinsælli en aðrar, um bættu lýsingu við gangbrautir og götur víðs vegar um hverfið.

Helstu áhyggjur annarra íbúa eru m.a. um skort á bílastæðum, sérstaklega við verslunarkjarna á Seljabraut en einnig annarsstaðar í hverfinu. Bæði er kallað eftir almennum bílastæðum og stæðum fyrir vörubifreiðar. Nokkrar tillögur voru um að vörubílastæðum væri breytt í almenn bílastæði. Sömuleiðis kalla íbúar eftir bættri lýsingu við gangbrautir og lýsa áhuga á frístundarútu fyrir börn innan hverfisins.

Mynd 5.6
Ljósmynd: Seljahverfi.



VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Nemendur hafa ekki miklar skoðanir á þessum málaflokki. Nokkrar óskir eru um að tiltekin svæði séu hreinsuð, s.s. skólalóðir og svæði við verslunar- og þjónustukjarna í Jafnaseli. Einnig eru skráðar hugmyndir um aukinn gróður og snyrtingu trjágróðurs sem fyrir er.

Íbúar hverfisins hafa áhuga á auknum gróðri, ósnortnu gróðurfari og útivistarsvæðum, t.d. í jaðri hverfisins meðfram Reykjanesbraut og á opnu svæði milli Stapasels og Holtasels.

ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda, svo sem landrýmis.

Nemendur og íbúar hafa mestan áhuga á að ruslatunnum sé fjölgað auk þess sem nemendur vilja sjá fleiri grenndarstöðvar.

MANNVIRKI

Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Ekki eru margar hugmyndir skráðar í þessum málaflokki en þó eru nokkrar skráðar hugmyndir um heimildir til breytinga á húsum, s.s. um kvisti, hækkun á þaki og heimildir til ofanábyggingar. Í samráðsferlinu var almennt tekið jákvætt í hugmyndir hverfisskipulags um auknar heimildir til breytinga á húsnæði.

Mynd 5.7

Ljósmynd: Seljahverfi.



NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Engar hugmyndir eru skráðar í þennan málaflökk frá íbúafundum eða valfundum nemenda.

Efra-Breiðholt

Í úrvinnslu samráðs í Efra-Breiðholti hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótar stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykilstoðum um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um mál sem falla undir lykilstoðirnar sjö.

Stefna og áherslur aðalskipulags
Austurberg

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um að breyta Austurbergi í borgargötu með bættum umhverfisfrágangi, áherslu á fjölbreytta ferðamáta og aukið umferðaröryggi. Einnig voru kynntar hugmyndir um að færa bílastæði milli FB og sundlaugarinnar neðanjarðar til að fá bætt nýtingu á svæðinu.

Í rýnihópum komu jákvæð viðbrögð við því að umhverfisfrágangur Austurbergs verði bættur og svæðið fegrað. Að sama skapi komu fram miklar áhyggjur af þungri umferð um götuna á álagstímum og að hverskonar breytingar á götunni eða umhverfi hennar mættu ekki verða til þess að teppa umferðina enn frekar. Var það einróma álit þátttakenda að Austurberg væri það svæði sem ætti að binda hverfið saman, en vegna mikillar umferðar sliti hverfið í sundur. Samt sem áður þyrfti að greiða fyrir umferð þar sem margir þurfa að sækja skóla, frístundir og aðra þjónustu sem væri við Austurberg.

Hólagarður

Kynntar voru hugmyndir í rýnihópum um að breyta hluta svæðisins fyrir framan Hólagarð í torg með bílastæðum að hluta neðanjarðar. Breytingin er talin geta styrkt kjarnann, fegrað umhverfið og bætt mannlíf á svæðinu.

Eins og með Austurberg höfðu þátttakendur áhyggjur af aðgengi bíla að svæðinu og hvort bílastæðum myndi fækka. Flestir voru þó sammála því að svæðið væri ekki aðlaðandi í dag og þyrfti að fá andlitslyftingu. Sumir töldu að gott torg gæti styrkt fjölbreyttan rekstur í Hólagarði.

Þ64 Suðurhólar

Þróunarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 með mögulegri íbúðarbyggð auk opins svæðis/íþróttasvæðis. Einkum íbúðir fyrir eldri borgara. Lítið var rætt um þetta svæði í rýnihópum.

Þ65 Gerðuberg

Svæðið er samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 Miðsvæði (M20), hverfiskjarni með fjölbreyttri þjónustu, verslun, stofnunum og félagsstarfsemi fyrir íbúa hverfisins og borgarhlutans, auk íbúða og opins svæðis. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir.

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu íbúða fyrir eldri borgara á svæðinu í tengslum við þjónustumiðstöð og bæta þannig nýtingu innviða og styrkja torgmyndun á svæðinu. Almenn var vel tekið í hugmyndirnar og svæðið talið heppilegt fyrir íbúðir eldri borgara. Nokkuð var rætt um að styrkja og fegra torgið sem fyrir er við hverfiskjarnann.

Mynd 5.8

Flygildi: Efra-Breiðholt.



Norðurfell

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu rað- og parhúsa við Norðurfell, neðan við Æsufell.

Hugmyndirnar fengu ekki góðar viðtökur í rýnihópum. Margir sögðust nota svæðið til göngutúra og útivistar og vildu ekki raska því með nýrri byggð.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Þ67 Suðurfell

Svæði austan við Suðurfell, sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 gera ráð fyrir lágreistri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði, fyrir um 40–50 íbúðir á 1–2 hæðum.

Í hverfisskipulagstillögum er svæðið útvíkkað og gert ráð fyrir rað- og parhúsum til að auka fjölbreytni húsagerða í Fellahverfi.

Nokkuð skiptar skoðanir voru um þessar hugmyndir í rýnihópum, en heldur fleiri voru þó hlyntir slíkri uppbyggingu.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Einnig hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Hugmyndirnar hlutu almennt ágæt viðbrögð en þátttakendur í rýnihópum

höfðu þó áhyggjur af bílastæðamálum með auknum fjölda íbúða og töldu þurfa að bregðast við því ef fjölga ætti íbúðum innan gróinnar byggðar.

Nærþjónusta

Samkvæmt aðalskipulagi eru hverfiskjarnar í Efra-Breiðholti við Gerðuberg-Hraunberg, Fellagarða, Hólagarð-Lóuhóla, lðufell og Vesturberg.

Vísað er í umfjöllun um Hólagarð og Gerðuberg að ofan. Aðrir hverfiskjarnar fengu minni umræðu í samráðsferlinu. Þó var nokkuð um hugmyndir um fjölbreytta þjónustu í Fellagörðum skráðar í miðasjá hverfisskipulagsins auk þess sem fram komu áhyggjur af bágbornu og óöruggu umhverfi kjarnans við lðufell.

Borgargötur

Vísað er í kaflann um Austurberg fyrir framan.

Hjólreiðar

Hjólreiðar fengu ekki mikla umfjöllun í rýnihópum og fáar athugasemdir voru skráðar á íbúafundum um efnið.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykilstoðir

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Efra-Breiðholti er farin sú leið að flokka frekari úrvinnslu niðurstaðna eftir þeim höfuðflokkum sem fjallað var um í Gátlista um vistvæna byggð.

Mynd 5.9

Ljósmynd: Efra-Breiðholt.



SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast starfsemi, menntun, tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta, fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu og lýðheilsa. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Breiðholtsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Nemendur höfðu mikinn áhuga á að fá sjoppu í Hólagarð og skyndibitastaði í hverfið. Á íbúafundum komu hins vegar fram áhyggjur af svæðum í niðurníðslu, aðallega í Fellahverfi.

GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, s.s. styrkja byggðarmynstur og staðaranda, efla almenningsrými og minnka ónæði af hávaða- og loftmengun.

Grunnskólanemar höfðu mikinn áhuga á þessum málaflökki og langalgengasta hugmyndin var um fótboltavöll á opið svæði milli fjölbýlishúsa í Hólahverfi, fyrir aftan Hólagarð. Einnig komu fram hugmyndir um aðstöðu fyrir aðrar íþróttir og leiki.

Á íbúafundi komu fram hugmyndir um uppbyggingu íþróttar- og leiksvæða.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði.

Athugasemdir nemenda í þessum málaflökki snúa að öryggi gangandi vegfarenda, s.s. um umferðarhraða og bættu lýsingu við gangbrautir. Einnig eru gerðar athugasemdir

um að það vanti gangstétt meðfram Suðrhólum við Álftahóla. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að göngu- og hjólastígatenging á þessu svæði verði bætt.

Nokkrar hugmyndir voru skráðar á íbúafundi í þessum málaflökki en þar sem lítil mæting var á fundinn eru hugmyndirnar fáar og engar afgerandi niðurstöður sem koma fram.

VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Á íbúafundi komu fram hugmyndir um að snyrta trjágróður í græna beltinu milli Efra- og Neðra-Breiðholts.

ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda, svo sem landrýmis.

Í þessum málaflökki komu fram hugmyndir um að fjölga ruslatunnum víðs vegar um hverfið.

MANNVIRKI

Undir þennan málflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Mynd 5.10
Ljósmynd: Efra Breiðholt.



Engar hugmyndir eru skráðar í þennan málaflokk af íbúafundum eða valfundum nemenda. Í rýnihópum mæltust þó almennt vel fyrir hugmyndir sem kynntar voru um heimildir til breytinga á húsnæði, s.s. um ofanábyggingar fjölbýlishúsa, aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum, kvisti o.s.frv.

NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Ekkert kom fram í samráðsferlinu sem snertir náttúruvá.

5.2 Seinni fasi 2020

Þær tillögur sem kynntar voru í forkynningu hverfisskipulags í Breiðholti sem hófst í júlí byggðu á því að taka mið af ábendingum og athugasemdum frá samráðsferlinu 2015–2017. Gerð er nánar grein fyrir þessu í kafla 2. Samantekt.

Hér fyrir aftan verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust við vinnutillögur hverfisskipulags sem kynntar voru á tímabilinu 16. júlí til 18. september. Eins og komið hefur fram að framan bárust athugasemdir ýmist í tölvupósti eða á útfylltum eyðublöðum sem lágu frammi á meðan á viðveru í borgarhlutanum stóð dagana 18.–28. ágúst. Einnig skráði starfsfólk hverfisskipulags athugasemdir í heimsóknadagbók í Gerðubergi. Alls er um að ræða 146 athugasemdir (57 tölvupóstar, 14 eyðublöð í Gerðubergi, 39 eyðublöð í Mjódd og 36 færslur í heimsóknadagbók). Nokkuð var um að fólk sendi fleiri en eitt erindi og er því sennilegt að fjöldi þeirra sem gerði athugasemd sé á bilinu 120–135 en ómögulegt er að vita það með algjörri vissu þar sem sumar athugasemdir bárust nafnlaust. Alls eru skráðar u.þ.b. 750 heimsóknir í viðveruna í ágúst.

Við úrvinnslu athugasemdanna kom í ljós að efnislega mátti skipta þeim í 20 flokka og hér að aftan er gerð grein fyrir samantekt á því helsta sem fram kom í hverjum flokki.

Athygli er vakin á að margar athugasemdir falla undir tvo eða fleiri af eftirgreindum flokkum.

Allar athugasemdir sem bárust má sjá í viðauka með þessari skýrslu. Persónugreinanlegar upplýsingar hafa verið afmáðar.

Bílastæði

Alls bárust 29 athugasemdir sem fjalla um bílastæði. Í flestum þeirra er þeirri skoðun lýst að í Breiðholti séu nú þegar of fá bílastæði og lýst yfir áhyggjum af því að með hverfisskipulagi muni bílastæðum í borgarhlutanum fækka. Gerðar eru athugasemdir við að ekki verði heimilt að útbúa bílastæði vegna aukaíbúða og því sé stefnt að hlutfallslegri fækkun bílastæða á íbúð. Nokkrir lýsa áhyggjum af því að uppbygging stúdentaíbúða við Arnarbakka og Völvufell muni auka á bílastæðavanda í nágrenninu. Einnig koma fram ýmsar aðrar hugmyndir, s.s. um að heimilt verði að byggja bílakjallara/hús á lóðum fjölbýlishúsa og annars staðar þar sem hægt væri að leigja stæði, um að stórbílastæðum yrði breytt í almenn stæði o.s.frv.

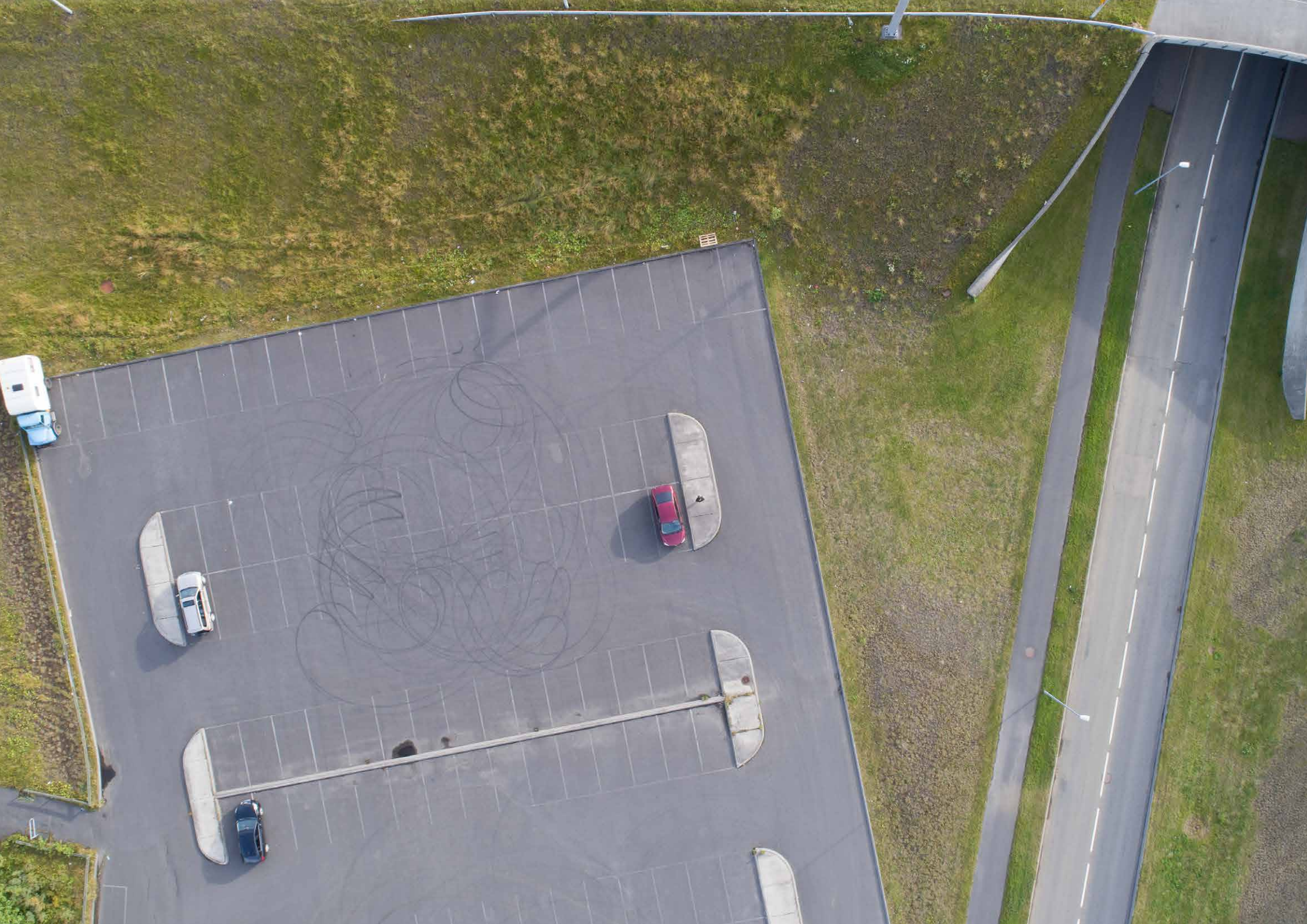
Samgöngur

Alls bárust 29 athugasemdir sem varða samgöngumál. Margar lýsa áhyggjum af þungri umferð og umferðartöfum í hverfunum ekki síst við aðkomuleiðir inn í hverfin og á lykilleiðum innan þeirra (t.d. Höfðabakka, Vesturbergi og Austurbergi), og að með þéttari byggð aukist umferðarmagnið enn. Fram koma efasemdir um áherslur borgaryfirvalda um að auka hlut almenningsgangna, m.a. með uppbyggingu borgarlínu. Sumar athugasemdir snúa að óskum um bættar almenningsgöngur og bættum hjóla- og göngustígum. Einnig eru viðraðar áhyggjur af því að Arnarnesvegur muni skerða möguleika á Vetrargarði í Seljahverfi. Einnig er nokkuð spurt um fyrirhuguð deilíbílastæði og kallað eftir rafhleðslustæðum auk annarra athugasemda.

Græn svæði – opin svæði

Alls bárust 27 athugasemdir sem tengjast grænum og opnum svæðum í Breiðholti. Þær eru af ýmsum toga en allnokkrar snúa að grisjun á trjágróðri sem skerðir útsýni, sérstaklega á svæði milli Neðra- og

Mynd 5.11
Flygildi: Bílastæði.



Efra-Breiðholts. Þó nokkrar athugasemdir eru almenns eðlis um að græn svæði séu látin í friði, án þess að rætt sé um tiltekin svæði. Einnig eru nokkrar athugasemdir um að í vinnutillögum hverfisskipulags sé gengið um of á græn svæði við Rangársel og Hólmasel. Einnig er í athugasemdum að finna hugmyndir að leiksvæðum, ýmsum innviðum og gróðri á opnum svæðum til að hvetja til aukinnar nýtingar þeirra. Talsvert er um athugasemdir sem snúa að viðhaldi og umhirðu borgarlandsins og snerta ekki skipulagsmál beint.

Fjölgun íbúða – þétting byggðar

Alls bárust 22 athugasemdir sem tengjast fjölgun íbúða og þéttingu byggðar í Breiðholti. Nokkrar athugasemdir lýsa almennri andstöðu við þéttingu byggðar, þ.e. tengjast ekki tillögum að þéttingu á ákveðnum svæðum í Breiðholti, en sumir lýsa sérstaklega andstöðu við þéttingu á þróunarsvæðum í Breiðholti. Fram koma áhyggjur af aukinni umferð samhliða þéttingu byggðar og að gengið sé á græn svæði. Nokkuð er einnig um athugasemdir þar sem óskað er eftir stærrri fjölskylduíbúðum fyrir barnafólk (4+ herbergi) og íbúðum í sérþýli, sérstaklega í Efra-Breiðholti.

Viðhald og umhirða

Alls bárust 22 athugasemdir varðandi ýmislegt sem betur má fara í viðhaldi og umhirðu borgarlands og byggingum á vegum borgarinnar. Margar snúa að grisjun á gróðri og eru einnig skráðar í floknum Græn svæði – opin svæði. Einnig eru athugasemdir varðandi viðhald á göngustígum, undirgöngum og grindverkum, grasslátt, snjómokstur og söltun o.s.frv. Þessi atriði snerta skipulagsmál ekki beint.

Arnabakki – hverfiskjarni

Alls barst 21 athugasemd þar sem fjallað er um fyrirhugaða uppbyggingu hverfiskjarnans. Í flestum þeirra er því mótmælt að byggt sé á Bakkatúni og þar virðist fyrst og fremst horft á staðsetningu á félags- og fjölnotahúsi en íbúum finnst að gengið sé um of á græna svæðið. Nokkrar athugasemdir snúa að útliti hinnar nýju byggðar þar sem m.a. eru gerðar athugasemdir við þakform og hæðir húsa. Einnig óttast íbúar að umferð geti aukist við nýja íbúðarbyggð og bílastæðavandi skapist á svæðinu vegna stúdentaíbúða. Nokkrir lýsa sig jákvæða fyrir uppbyggingu á svæðinu

en gera athugasemdir við að byggingarmagn sé of mikið í tillögnum. Í tveimur athugasemdum er lýst mikilli jákvæðni fyrir tillögnum fyrir svæðið.

Í ljósi athugasemda sem gerðar voru við vinnutillögurnar hefur verið fallið frá hugmyndum um byggingu félags- og fjölnotahúss.

Ofanábyggingar

Alls bárust 16 athugasemdir sem tengjast ofanábyggingum. Langflestar tengjast ofanábygginum á fjölbýlishús ásamt lyftum til að bæta aðgengi en ein snýr að ofanábyggingu á verslunarhús. Flestir lýsa sig andvíga hugmyndum um að heimilt verði að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og koma fyrir lyftu til að bæta aðgengi. Fram koma áhyggjur af því að útsýni skerðist, bílastæðum fækki og heildarsvipur hverfisins raskist. Þó eru einnig raddir sem fagna þessum heimildum og telja þær geta bætt aðgengi að íbúðum á efri hæðum.

Stórbílastæði

Alls bárust 12 athugasemdir við tillögu sem kynnt var í vinnutillögum hverfisskipulags um að afleggja stórbílastæði í hverfunum. Flestir sem gera athugasemd vilja að stæðin fái að vera áfram og telja að ef þau væru fjarlægð yrði atvinnubílum lagt á bílastæðum fjölbýlishúsa innan hverfanna. Töldu sumir að helsta vandamálið varðandi stórbílastæðin væru númerslausir bílar, vagnar og hjólhýsi sem lagt væri þar. Komu fram hugmyndir um að aukið eftirlit væri með þessum stæðum og að óæskilegir bifreiðar séu dregnar í burtu.

Í ljósi athugasemda sem gerðar voru við vinnutillögurnar hefur verið fallið frá hugmyndum um að afleggja stórbílastæði önnur en stæðið við Vesturhóla.

Vetrargarður

Alls bárust 11 athugasemdir varðandi fyrirhugaðan vetrargarð í Seljahverfi. Margar athugasemdir tengdust legu fyrirhugaðs Arnarnesveggar og áhrifa hans á vetrargarðinn. Einnig voru nokkrar athugasemdir um aðstöðu og/eða starfsemi sem fólk óskar eftir að sjá á svæðinu. Í öllum

Mynd 5.12
Arnabakki.



athugasemdir var tekið vel í hugmyndir um vetrargarð en sumir tóku fram að gæta þyrfti að kostnaði.

Rangársel – Hólmasel

Alls bárust sjö athugasemdir sem tengjast tillögum um uppbyggingu hverfiskjarna við Rangársel og Hólmasel. Meirihlutinn er gagnrýninn á tillögurnar, telur óraunhæft að þarna muni þrífast verslun, vill ekki fjölga íbúðum á svæðinu, hefur áhyggjur af aukinni umferð og gagnrýnir að gengið sé á græn svæði. Tvær athugasemdir eru jákvæðar fyrir aukinni þjónustu innan hverfisins.

Samráð

Alls bárust sjö athugasemdir varðandi samráð í hverfisskipulagi á fyrri stigum verkefnisins. Í fjórum athugasemdum er dregið í efa að jafn ítarlegt samráð hafi farið fram og talað er um í vinnutillögunum og í þremur er óskað eftir að íbúar fái að kjósa um hverfisskipulagstillögurnar.

Breytingar á fasteignum

Alls bárust sex athugasemdir sem tengjast breytingum á fasteignum. Í raun er um að ræða spurningar eða vangaveltur um heimildir til breytinga á tilteknum stöðum og hvort hverfisvernd takmarki heimildir til breytinga.

Verslun og þjónusta

Alls bárust sex athugasemdir sem varða verslun og þjónustu í Breiðholti. Tveir lýsa efasemdum um að raunhæft sé að efla verslun og þjónustu innan hverfanna því að íbúar kjósi frekar að keyra til að sækja þjónustu í stærri verslunarkjarna. Fjórir óska hinsvegar eftir aukinni þjónustu innan hverfanna, s.s. matvöruverslun og bókasafni í Seljahverfi, pöbb og skyndibitastöðum. Einnig er nefnd sú hugmynd að opna sundlaug við Ölduselsskóla fyrir almenning.

Gerðuberg – Austurberg

Alls bárust sex athugasemdir sem tengjast tillögum sem kynntar voru fyrir svæðið við Gerðuberg og Austurberg. Fjórar athugasemdir eru neikvæðar gagnvart hugmyndum um aukið byggingarmagn, sérstaklega við Gerðuberg. Í tveimur athugasemdum er

kallað eftir því að torgið við Gerðuberg verði eftt, þar verði meira líf og að byggt verði ofan á núverandi hús.

Völvufell – Þróunarsvæði

Alls bárust fimm athugasemdir varðandi fyrirhugaða uppbyggingu við hverfiskjarnann Fellagarða og Völvufell sem kynntar voru í vinnutillögum hverfisskipulags. Þær varða helst óánægju með fyrirhugaðar stúdentaíbúðir og að fá bílastæði fylgi þeim, staðsetningu raðhúsa framan við núverandi raðhúsabyggð og fjarlægð leikskóla frá lóðarmörkum.

Hraunberg 8 – Lóð FB

Alls bárust fimm athugasemdir varðandi tillögur sem kynntar voru fyrir lóð FB við Hraunberg 8. Í þeim tillögum var gert ráð fyrir að starfsemi FB myndi víkja af lóðinni og að heimiluð yrði ný uppbygging íbúðabyggðar. Athugasemdir voru bæði jákvæðar og neikvæðar gagnvart hugmyndunum.

Göngu- og hjólastígar

Alls bárust fimm athugasemdir sem snerta göngu- og hjólastíga. Þar kemur m.a. fram að viðhald á göngustígum mætti víða vera betra og að leggja mætti hjólastíga í aflagðar strætógötur eins og við leikskólann Hálsaskóg. Þá kom einnig fram ánægja með að bæta ætti göngustíg frá Norðurfelli og meðfram byggð við Vesturberg þó í annarri athugasemd sé það talin óþarfa aðgerð.

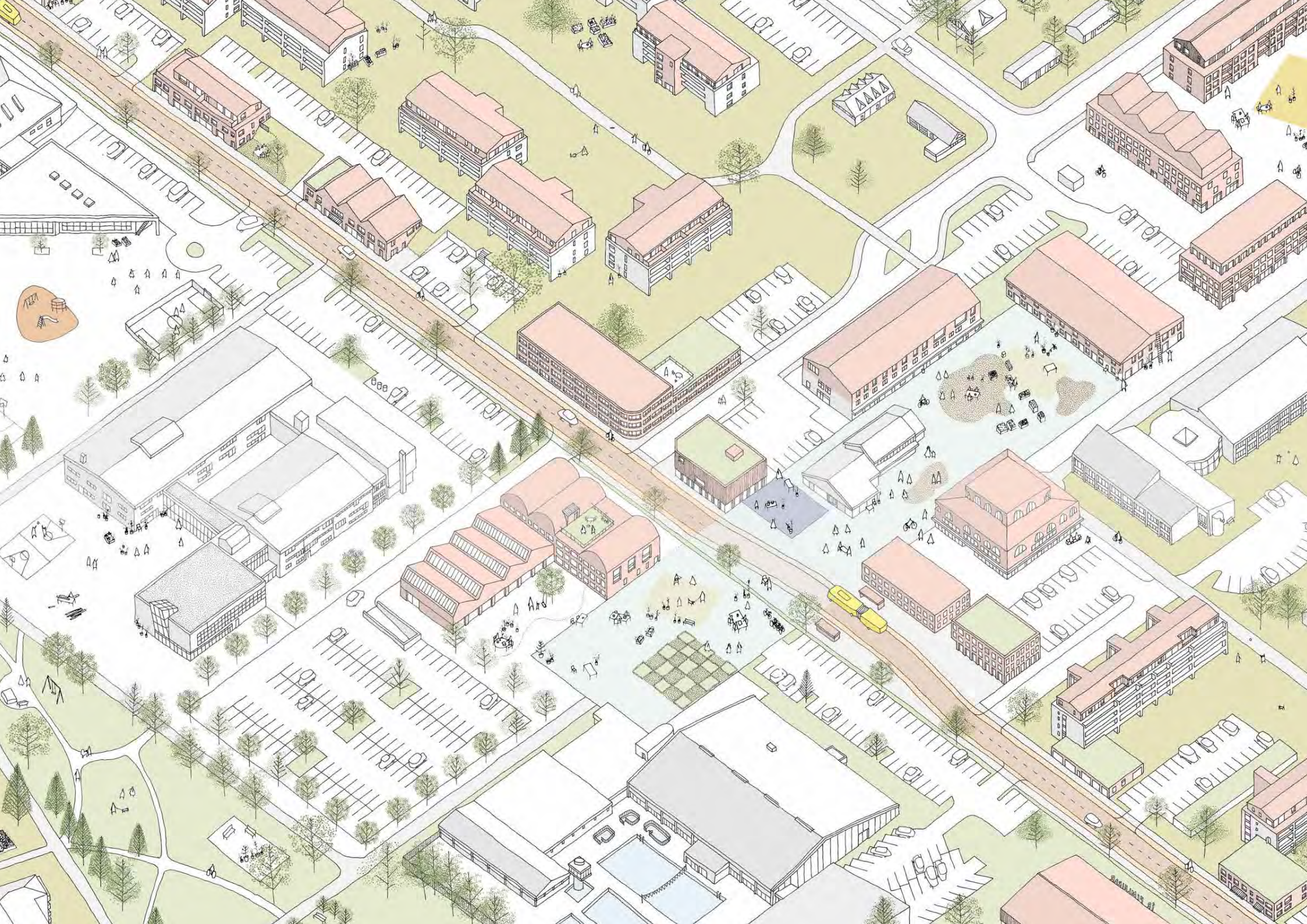
Suðurfell – Þróunarsvæði

Alls bárust fimm athugasemdir sem varða tillögur um íbúðauppbbyggingu á þróunarsvæði við Suðurfell. Þrjár eru jákvæðar fyrir uppbyggingu á svæðinu, sumar með fyrirvörum þó. Tvær athugasemdir eru algjörlega mótfallnar allri uppbyggingu á svæðinu.

Suðurhólar – Þróunarsvæði

Einungis tvær athugasemdir bárust varðandi tillögur um uppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurhóla. Í báðum er lagst

Mynd 5.13
Austurberg.





6

Viðauki

EFNISYFIRLIT

6.0 Yfirlit

6.1 Hugmyndir og framtíðarsýn

6.2 Vefsíður

6.3 Miðasjá

6.4 Myndir

6.5 Athugasemdir við vinnutillögur



6. Viðauki

6.0 Yfirlit

Í viðauka er að finna myndir sem sýna þær hugmyndir sem kynntar voru í samráðsferlinu, myndir af heimasíðu hverfisskipulagsins, skjáskot úr miðasjá og ljósmyndir frá samráðsferlinu. Þetta er gert til þess að þeir sem vilja kynna sér hvernig staðið var að samráðinu geti á einum stað farið yfir efnið í samráðsferlinu.

6.1 Hugmyndir að framtíðarsýn

Hér er að finna myndir af þeim hugmyndum sem kynntar voru í samráðsferlinu. Þessar hugmyndir sýna drög að stefnumótun og framtíðarsýn fyrir hverfin í borgarhlutanum. Ýmist er um að ræða afrit af glærusýningum sem rýnihópar tóku til umfjöllunar eða smækkanir á stórum veggspjöldum sem voru til sýnis á íbúafundum. Ef lesendur vilja kynna sér betur efnið á stóru veggspjöldunum er bent á rafræna útgáfu af þessari greinargerð þar sem hægt er að stækka myndir að vild.

Efni sem sýnt er:

- Glærur frá rýnihópum Gallup 22. febrúar til 1. mars 2016
- Veggspjöld frá íbúafundi í Breiðholtsskóla 5. apríl 2016
- Veggspjöld frá íbúafundi í Seljaskóla 7. apríl 2016
- Veggspjöld frá íbúafundi í Fellaskóla 9. apríl 2016
- Myndir sem sýndar voru á kynningarsíðu hverfisskipulags frá 15. júlí 2020
- Skipulagsgögn og ítarefni sem til sýnis var í viðveru í borgarhlutanum 18.–28. ágúst 2020.
- Athugasemdir sem bárust við vinnutillögur að hverfisskipulagi á tímabilinu 16. júlí til 18. september 2020.

Glærur frá rýnihópum Gallup 22. febrúar til 1. mars 2016

HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN BREIÐHOLT – Ýmsar umhverfisumbætur

Spurningar 8 og 9 almennar



Grenndargámar neðanjarðar – nýjar stöðvar



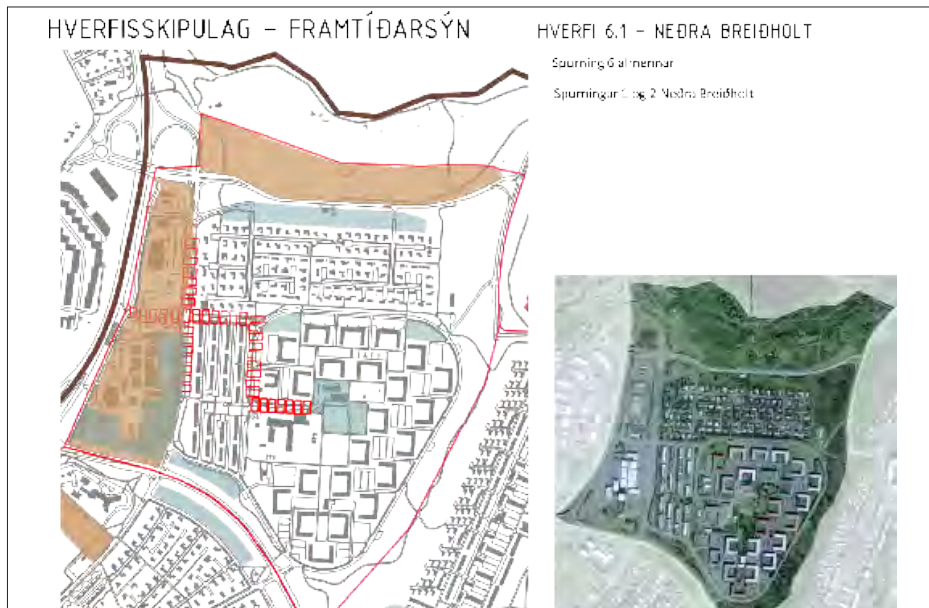
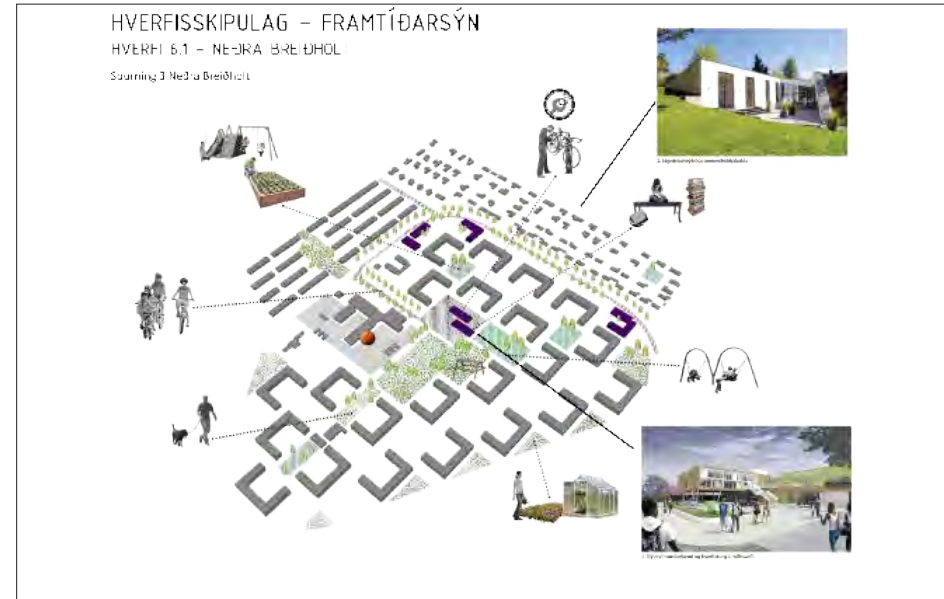
Dæmi um reiðhjólasterði



Dæmi um hleðslustöð



Borgarbúskapur



HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
MIÐJA – ARNARBAKKI

HVERFI 5.1 – NEÐRA BREIÐHOLT

Spurning 4 Neðra Breiðholt



4. Hverfisstafrætt og stafrætt í höfuðið

HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
NORÐUR MIÐJÓÐU

HVERFI 5.1 – NEÐRA BREIÐHOLT

Spurning 7 og 8 Neðra Breiðholt



8. Úr floti – vana áhersluveðri til uppbyggingar eða endurbóta

10. Úr Miðjóðu í dag



5. – 4. hæð, Miðjórúð og átternastofsemi skapar mætti á öðrum stíum dags

HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
STÆKKIR VIÐ STÆKKJARBAKKA

HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOLT

Spurningar 5 og 6 Neðra Breiðholt

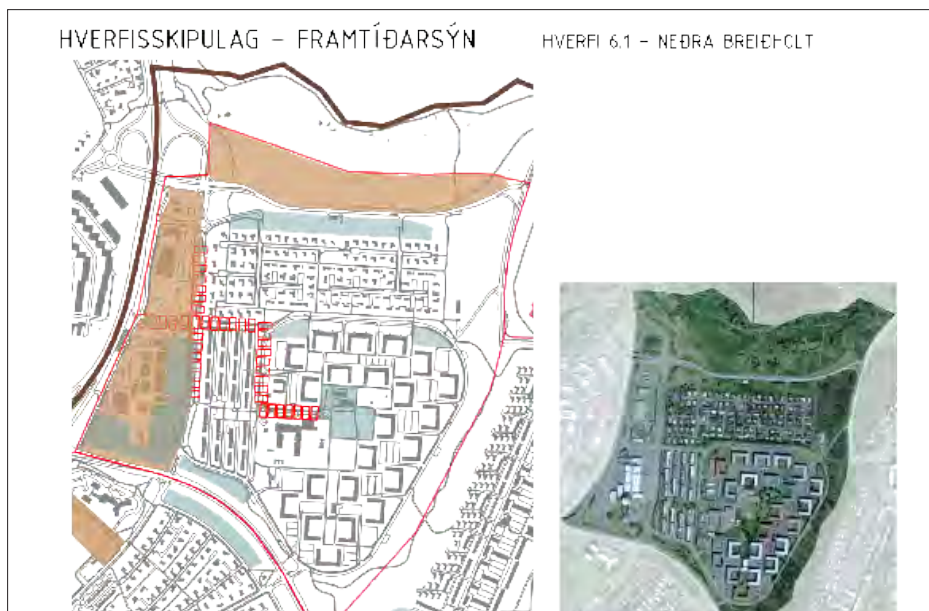
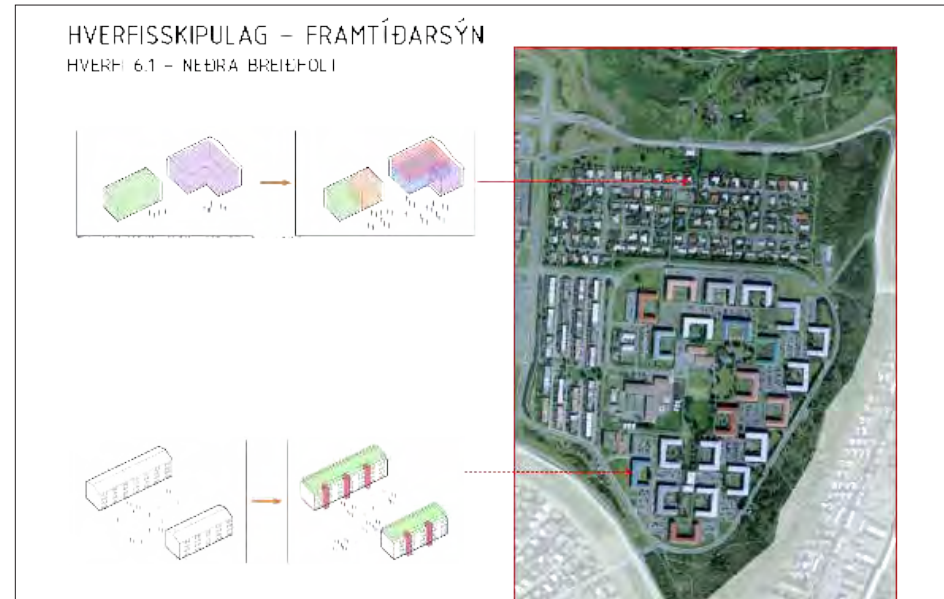


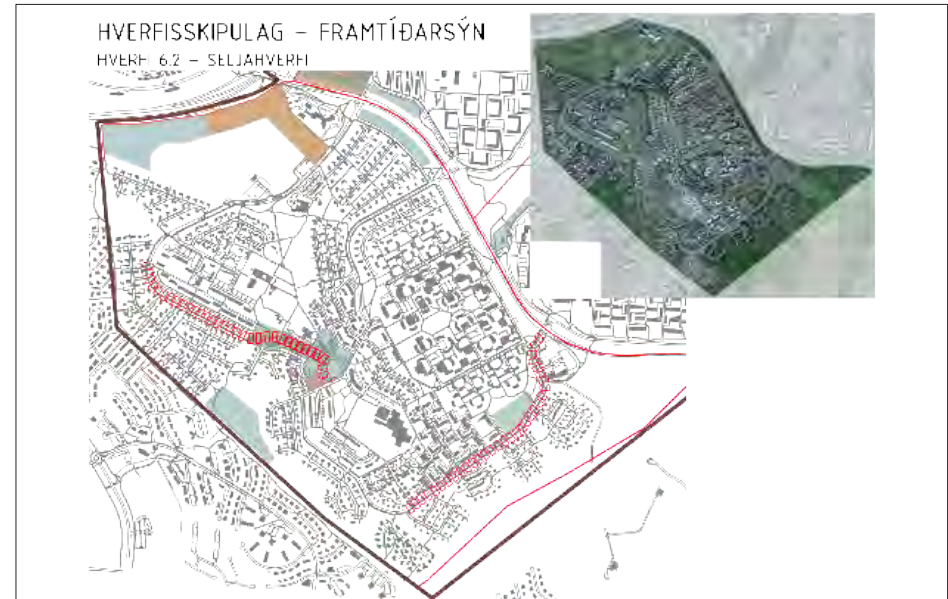
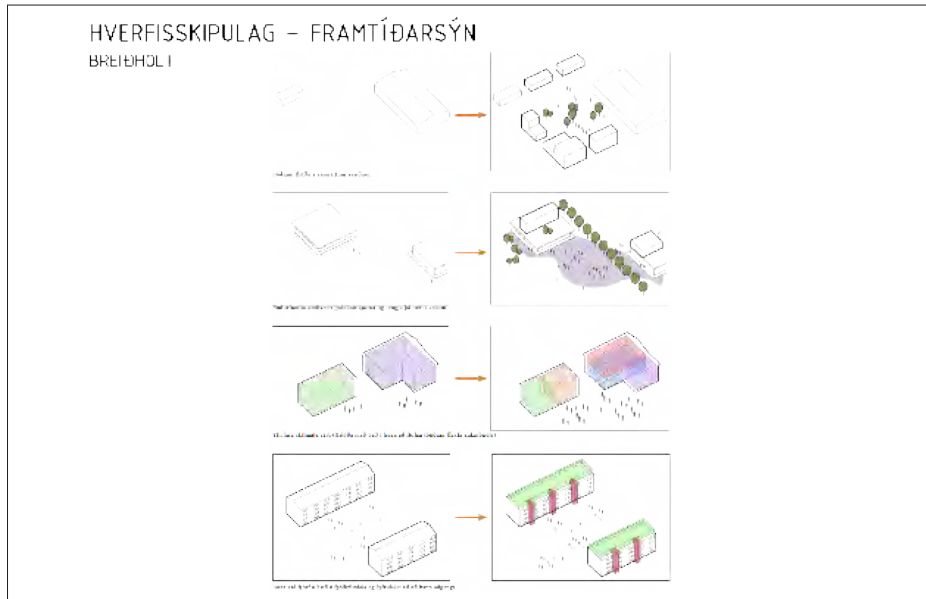
HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.1 – Neðra Breiðholt

Í litlar skristofnhyggingar, 2-4 hæðir. Búastæði í hlakjallana.

Spurning 9 Neðra Breiðholt









HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN

HVERF 6.3 – EFRA BREIÐHOLI

Austurberg - Ný borgargata



HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN

HVERF 6.3 – EFRA BREIÐHOLI



HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN

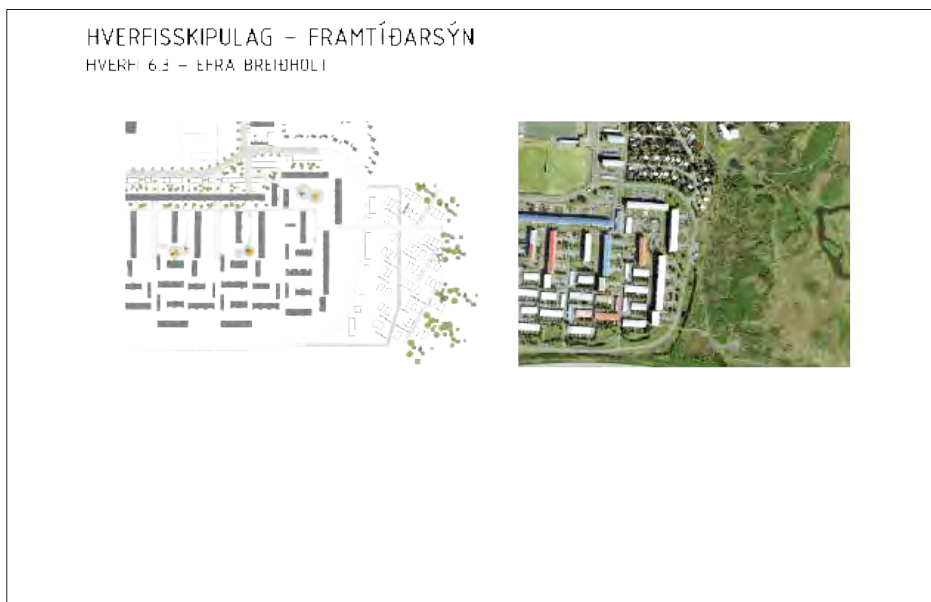
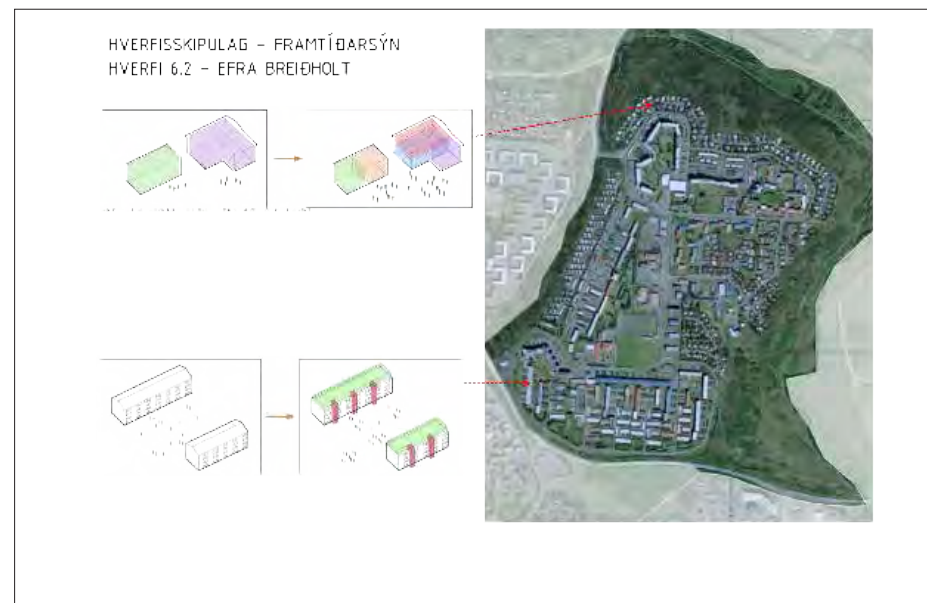
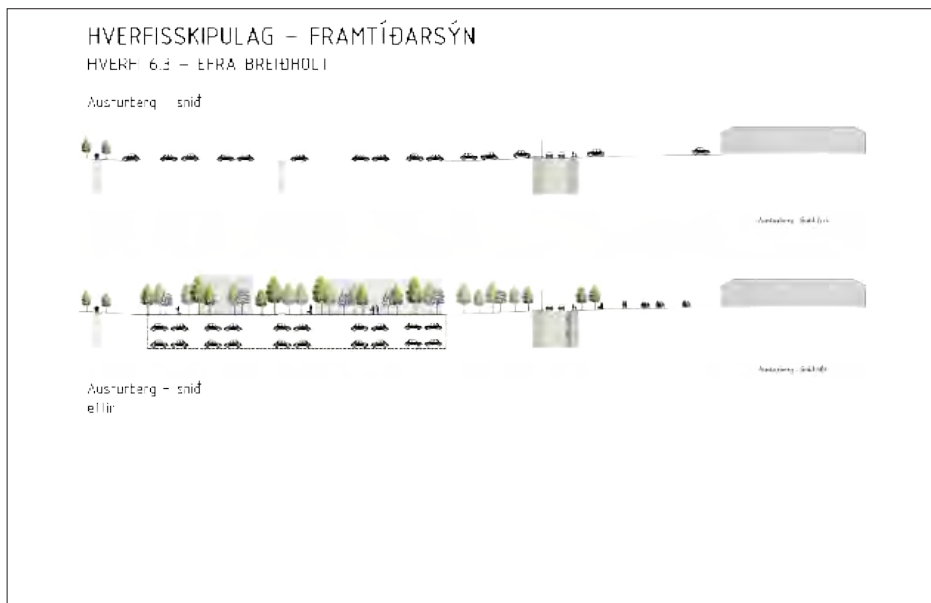
HVERF 6.3 – EFRA BREIÐHOLI



HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN

HVERF 6.3 – EFRA BREIÐHOLI





Veggspjöld frá íbúafundi í Breiðholtsskóla 5. apríl 2016

Efra Breiðholt Helstu áherslur

Þéttingarsvæði
Þétting byggðar mun hugsaþingra eiga sér stað við Suðurbíla, Hraunberg og Suðurfell en einnig er hert til þéttingar við Austurberg.

Miðsvæði
Austurberg er skolið í heild sinni með það að leiðarljósi að binda allt hverfið betur saman, þá einkum með aðgerðum á götum sjálfri sem myndu efla fjölbreytla samgöngumála og lífandi mannlíf.

Samgöngur
Stefnt er að styrkingu sjálfværa samgönguhátta eins og með nýjum hjóla- og göngingum auk þess sem almenningsamgöngur eru styrktar enn frekar.

Grænar áherslur
Stefnt er að markvislum aðgerðum til að styrkja græn svæði í Efra Breiðholti sem mun hafa jákvæð áhrif á lífan lífa í hverfinu.

Núverandi byggð
Til að auka gæði og verðmæti núverandi byggðar verða þróaðir skilmálar sem gefa aukna heimild til minniháttar breytinga.

Þétting byggðar
Almennt er stefnt að fjölgun íbúða á vaxandi hraðinu í hverfinu. Ný byggð mun falla að þeirri byggð sem fyrir er um leið og skýljóð útrými líta daglega ljósi.

Þjónustukjarnar
Líftverfi í kringum þjónustukjarna verður endurbætt og þeir tengdir betur saman. Þessir staðir geta með þessu móti orðið líflægir samlögmála lífa.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Þéttingarsvæði Tillögur að þéttingarsvæðum

Þétting - Suðurbólur
Hugmynd að þéttingu með litlum fjölbýlishúsum á 2-4 hæðum. Þétting gæti numið 40 - 60 íbúðum.

Þétting - Hraunberg
Hugmynd að þéttingu með litlum fjölbýlishúsum á 2-3 hæðum sem myndu skýljóð útrými. Þétting gæti numið 40 - 60 íbúðum.

Þétting - Suðurfell
Hugmynd að þéttingu með litlum fjölbýlishúsum á 2-3 hæðum og litlum raðhúsum á 1-2 hæðum. Byggðin myndi tengja rötrósið hverfið við nálgæta náltíru. Þétting gæti numið 150-200 íbúðum.

- Dæmi um þéttingu að byggð**

Dæmi um hvernig byggðar tengjast grænu umhverfi.
- Dæmi um hvernig byggðar myndu skýljóð útrými**

Dæmi um hvernig byggðar myndu skýljóð útrými.
- Dæmi um hvernig litlir fjölbýlishúsa geta tengjast með veltinu staðsetningu**

Dæmi um hvernig litlir fjölbýlishúsa geta tengjast með veltinu staðsetningu.

- Hverjir eru kostir þess að þétta byggð?**
 - Samfélagslegar framfarir**
Mannleg samvera mun aukast með þéttingu byggðar sem betur jökvæð áhrif á vellíðan og hamingju fólks.
 - Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar**
Með þéttingu byggðar rýstum við betur auðyndir jarðar og hlúum þannig að lífa komandi kynslóða.
 - Efnahagslegur vöxtur**
Með aukinni samþættingu á innviðum borgarinnar, eins og vegu- og veltíðkerfi sem og skóla og stofnumum, nýttum við fjármuni okkar betur en ella.

Samlegðaráhrif

- Samfélagslegar framfarir
- Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
- Efnahagslegur vöxtur

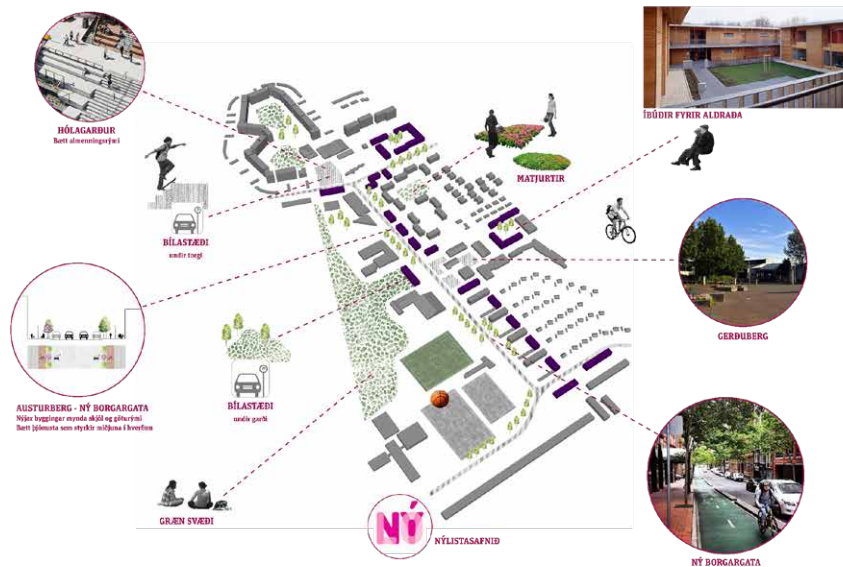
...styrkir hvert annað og hekt í hendur í daglegu lífi okkar.

20 mínútna hverfið
Samfara þéttingu byggðar skapast svigrúm til að hlúa að fjölbreyttlegri þjónu og staðsetningu í eðlungs 20 mínútna gönguþarlagi frá heimilinu.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Miðsvæði

Betri almenningsrými, þjónusta og leiksvæði



- Hvað finnst þér um tillöguna hér að neðan um endurbættan miðkjarna við Hólagarða?
Tilgeindu kosti og galla á blaðið við hliðina.



HÓLAGARÐUR

ÓFANMYND AF HÓLAGARÐI



HUGMYND AÐ BÆTTUM KJARNA VIÐ HÓLAGARÐ, BÍLAKJALLARI NEÐANJARDAR

Grænar áherslur

Umhverfi, útivist og hreyfing



Stofaði aðbúnaðurinn gerir samþægilega



Helga Víturhild með nýjum heimilum í opulshúsinu



Bláttíða svæðið þrá umtalið gæmleikar samgætt



Græn svæði í Elta Breiðholti



Leikvörður í Elta Breiðholti



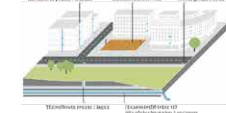
Helga Víturhild í Elta Breiðholti



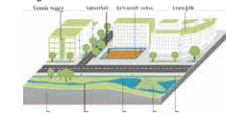
Almannagætturinn við Gerðuberg



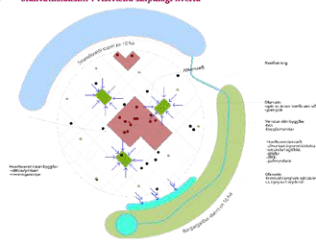
Hefðbundnar ofanvatslausnir



Blágræn ofanvatslausnir



Viðteki og minjar, vaxandi byggjar og náttúrusvæði og stjórnsýslu



Umhverfisvæn áhrif
Græn svæði hafa jákvæð áhrif á hringrás vatns og aukinn gróður stuðlar að hreina lofti. Auknir raktunar- og gæfuleikar gefa líðum færi á að ræktu sinn eigin mat.



Útivistarmöguleikar
Svæðin bjóða upp á dvalar- og leikmöguleika þar sem einstaklingar sem og börn geta eytt tíma utandyra við afslöppun eða leik.



Jákvæð áhrif á líf íbúa
Náttúruleg svæði hafa jákvæð áhrif á lífan félis auk þess sem græn svæði eru skjólmyndandi og gefa okkur því betra vobur.



Möguleikar á hreyfingu
Gott kerfi stíga í tengslum við opin svæði ýta undir hreyfingu og þróttalöun. Búnaður getur gert lífi líttum gerðum mögulegt að notast við þau.

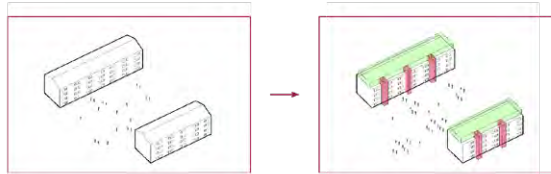
Núverandi byggð

Hugmyndir að nýjum skilmálum

Hér má sjá nokkrar hugmyndir að skilmálum sem gefa aukna heimatil til breytinga á núverandi byggðum og eru til þess fallin að auka garð og verðmæt lífið. Koma má framfarir þeir hugmyndum í þessum anda á blaðið við hliðina eða til umsjónarmanna íbúafundarinn.

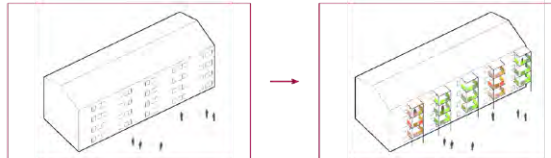
Ný hæð á fjölbýlishúsum

Heimilt verður að berta við hæð á hluta fjölbýlishúsa og jafnframt lyftuhæð til að berta aðgengi.



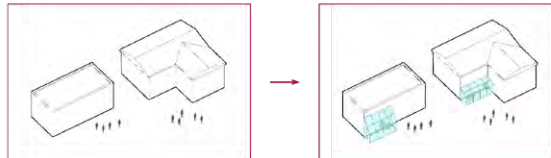
Nýjar svalir

Á þeim fjölbýlishúsum þar sem ekki eru svalir í dag verður heimilt að koma fyrir svölum. Þetta mun gleða húsinn lífi auk þess sem gæði íbúða eykt til muna með þessari viðbót.



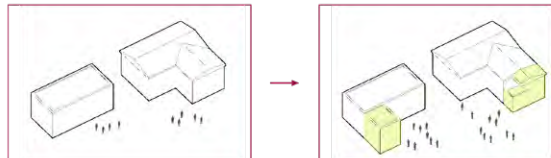
Sólskálur

Heimilt verður að koma fyrir sólskálum við einbýlishús og parkús.



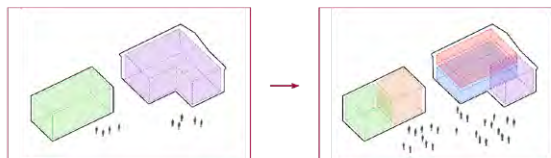
Viðbyggingar

Heimilt verður að koma fyrir viðbyggingum við einbýlishús og parkús.



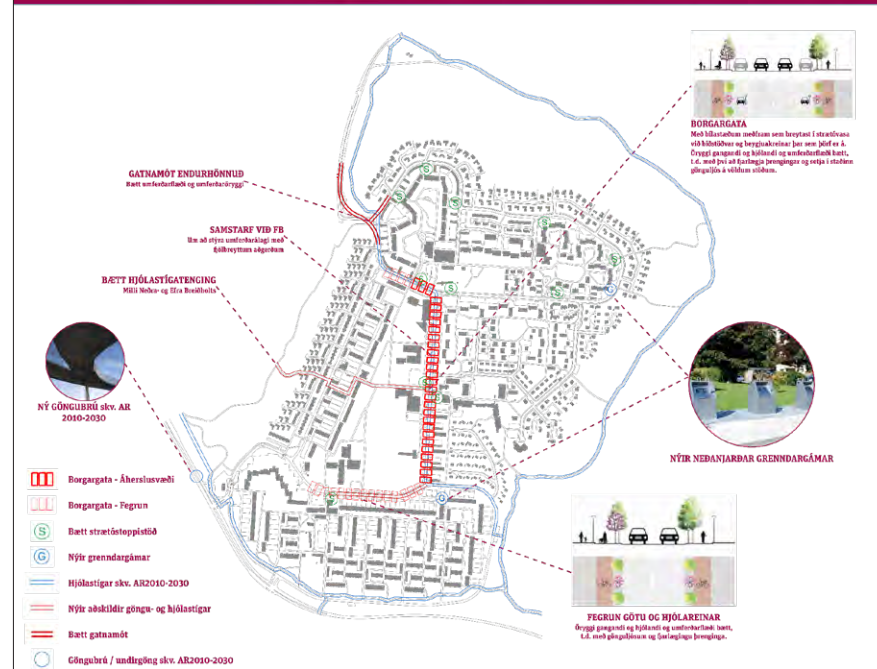
Fjölgun íbúða

Á sérbýlishúsum verður heimilt að fjölga íbúðum þar sem það er mógulegt sem hefur í för með sér aukin mannlíf og betri sýningu lands.



Samgöngur

Gangandi, hjólandi, strætó og akandi



• Hvað er borgargata?

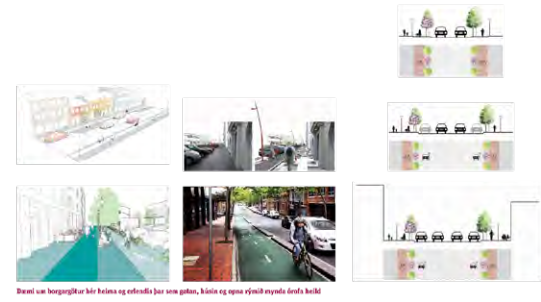
Borgargötur eru lykilstígarar í hverju hverfi. Þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrum sem almenningsrími og umferðarar fyrir alla ferðamata.

Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð. Sumar borgargötur eru einnig skilgreindar sem aðgötur, og við þær er fjölbreyttari starfsemi heimil en við öðrar götur í viðkomandi hverfi.

Helstu þjónustujamnar og stofnanir hverfis standa við borgargötu og gatan er öll mikilvægasta samgöngulegningin við mesta hverfi fyrir alla helstu ferðamata. Gata sem hefur eðlilegt mikilvægi, stærka laund eða er mikilvægur sjónás í borgarlandlaginu. Heltið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þeirri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið myndu öröla heild.

Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu, slit götunnar í öðrum borgarinnar. Skilgreiningin vísar hins vegar til framtíðarinnar, þ.e. til þess að viðkomandi götu þóttu sem fjölbreytt og almenningsrími. Mikilvægur þáttur í því er að eða tengi götunnar og þetta byggjað sem við hana standa.

Í mætlum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um endurhönnun gata og umhverfis þeirra kemur meðal annars fram að skóla skuli tilgreindar götur heildstætt við geð hverfisskipulags og/öðra deiliskipulags og eðir arviðum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.



Veggspjöld frá íbúafundi í Seljaskóla 7. apríl 2016

Seljahverfi Helstu áherslur

Þéttingarsvæði

Þétting byggðar mun huganlega eiga sér stað í ytri löndum hverfisins, eins og við Rangárselbraut og Breiðholtsbraut en huganlega einnig með fjölgun íbúða á svæði í grennd við Rangársel.

Miðsvæði

Sú miðlega stæðing þar sem Rangársel er staðsett býður upp á áhugaverða uppbyggingarmöguleika með styrkingu á þjónustu. Fjölgun íbúða og markvissar tryggjar við græn svæði.

Samgöngur

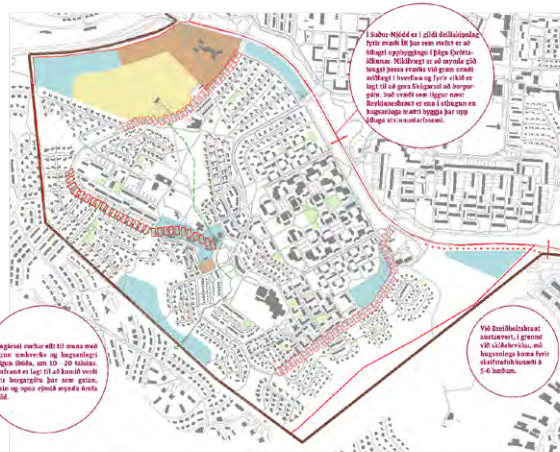
Stærst er að styrkingu sjálfbærna samgönguhátta eins og með nýjum hjólabíla- og gönguvegum auk þess sem almenningsgöngur eru styrktar enn frekar.

Grænari áherslur

Stærst er að markvissum aðgerðum til að styrkja græn svæði í Seljahverfi sem mun hafa jákvæð áhrif á lífan íbúa í hverfinu.

Núverandi byggð

Til að auka gæði og verðmæti núverandi byggðar verða þjálfar skilmálar sem gefa aukna heimild til minniháttar breytinga.

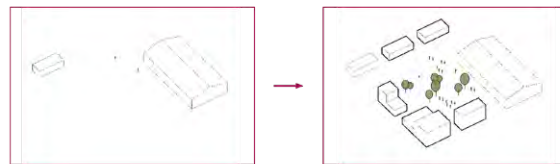


Rangársel verður stíft til mæna með þessum skilmálum og byggðarsvæði fjölgun íbúða, um 10-20 hliðar. Þetta er til að tryggja með fjölgun byggðar þar sem gætt, hollt og óþrú stjórnað er.

Við Breiðholtsbraut stæðing, í grennd við Rangársel, er huganlega einnig til að tryggja aukna fjölgun íbúða á 5-6 hæðum.

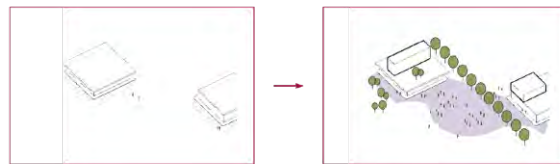
Þétting byggðar

Almennt er stíft að fjölgun íbúða á vaxandi svæðum í hverfinu. Ný byggð mun falla að þeirri byggð sem fyrir er um leið og skjólgöð dæstímt líta dagsins ljós.



Þjónustukjarnar

Umhverfi í kringum þjónustukjarna verður endurbætt og beir tengdir betur saman. Þessu stöð geta með þessu móti orðið líffrægi samkomustaðir íbúa.



Þéttingarsvæði Tillögur að þéttingarsvæðum



Þétting - Breiðholtsbraut

Hugmynd að þéttingu beggja megin Breiðholtsbrautar. Sú þétting sem tilheyrir Seljahverfi væri samhverft við Rangársel og gæti verið ávinnsluskipti innan um núverandi gróður, á 2-4 hæðum auk hlakjalara, alls um 8.000-10.000 m².



Þétting - Jaðarsel

Hugmynd að þéttingu við Jaðarsel, stíft í skila og þjónustu. Tveggja hæða fjölbýli, 30-40 íbúðir. Núverandi matjurtaðvar færir til.



Þétting - Stapasel / Holtasel

Hugmynd að þéttingu með litlum fjölbýliðinum á 1-2 hæðum. Fjölbýlilegri búnaði er til í hverfinu auk þess sem fleiri íbúar getu stíft við þjónustu á miðsvæði. Þétting gæti numið 30-50 íbúðum.



Dæmi um þéttingu að byggð



Íbúðir og þjónusta á miðsvæði



Láttur Breiðholtsbrautar við götu með gróðurhléi til umhverfis



Samgöngu byggðar við Stapasel / Holtasel

Hverjir eru kostir þess að þetta byggð?

Samfélagslegar framfarir
Mannleg samvera mun aukast með þéttingu byggðar sem hefur jákvæð áhrif á vellíðan og hamingju fólks.

Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
Með þéttingu byggðar rýstun við betur auðlyndir jarðar og hlúum þannig að lífi komandi kynslóða.

Efnahagslegur vöxtur
Með aukinni samþyngingu á innviðum borgarinnar, eins og vegna- og veitakerfi sem og skólum og stofnunum, rýstun við fjármuni okkar betur en alla.

Samlegðaráhrif

- Samfélagslegar framfarir
- Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
- Efnahagslegur vöxtur

...styrkir tvött annað og helst í hendur í daglegu lífi okkar.

ALMENNINGS-SAMGÖNGUR

HEIMILÍÐ

HVERFISVERSLUN

SKÓLA TÖMSTUNDIR

ALMENNINGSRÝMI

Miðsvæði

Betri almenningssými, þjónusta og leiksvæði

LEIKTÆKI Á GRÖNUN SVÆÐUM

- TENGING VÍÐ IR SVÆÐI
- LEIKTÆKI Á GRÖNUN SVÆÐUM
- VEYTRAR ÍBÓTTIR
- MATVÖRUVÆLSLIN
- KAFFIHÚS
- TENGING VÍÐ SELJATJÖRN
- BÆTT LEIKSVÆÐI INNÍ ÍBÚAGÖTUM
- MATURTAGARÐAR
- NÝ BORGARGATA
- RANGÁRSEL - NÝ BORGARGATA

RANGÁRSEL - NÝ BORGARGATA
Nýir byggjar eru við höfuð og gífurlegt
Bætt þjónusta sem sýnir sig á myndinni í hvernig

OFANMYND AF BORGARGÖTU VÍÐ RANGÁRSEL

HUGMYND AF BORGARGÖTU VÍÐ RANGÁRSEL

- **Hvað finnst þér um tillöguna hér að neðan um nýja borgargötu við Rangársel?**
Tilgeindu kosti og galla á blaðið við hliðina.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Samgöngur í Seljahverfi

Gangandi, hjólandi, strætó og akandi

NÝR NEDANJARÐAR GRÆNDARGÁMAR

NÝ GÖNGUBRÚ

FEGRUN GÖTU OG HJÓLAREINAR

FEGRUN GÖTU OG HJÓLAREINAR

BORGARGATA
Með tilkomnu málfrum sem brottast í loftslags-
væðingunni og byggðarmálum þess sem þjóf er á.
Þryggð gangandi og hjólandi og umferðarþjónusta,
t.d. með þess að fátíðni byggjar og setja í stafrum
gönguþjónu á vöðum stíðum.

- Borgargata - Áherslusvæði
- Borgargata - Fegrin
- Bætt strætóstoppistöð
- Nýir grændargámar
- Hjólástígar skv. AR2010-2030
- Nýir aðskildir göngu- og hjólástígar
- Bætt gatanámót
- Göngubrú / undirgöng skv. AR2010-2030

• Hvað er borgargata?

Borgargötur eru lykilgötur í hverju hvern. Þær skulu njóta forgangs
við endurbætur og fegrin sem almenningssými og umferðarþjónusta fyrir alla
ferðamata.

Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur
hannaðar heildstætt með aðlagðum byggð. Saman borgargötur eru eining
skilgreindas sem *akastígar*, og vö þær er fjölbreyttari starfsomi heimilum en
við aðrar götur í viðkomandi hverfi.

Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfis standa við borgargötu og
gatan er oft mikilvægasta samgöngugöngingin við næsta hverfi fyrir alla
heistu ferðamata. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, stærka mynd eða er
mikilvægur sjóni í borgarandlaginu. Hefið vísar til hliðar heildbundna
götu í þéttu byggð þar sem hátt, gatan og opna rýmið myndu öðra heild.

Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðskilippulaginu
upplýta ekki allar þessa skilgreiningu, síð götunnar í tilvernum
borgarinnar. Skilgreiningin vísar hins vegar til framtíðarinnar, þ.e. til
þess að viðkomandi götur þróast sem fjölbreytt almenningssými.
Mikilvægur þáttur í því er að eða tengi götunnar og þeirra byggðinga sem
við hana standa.

Í markmiðum í Aðskilippulagi Reykjavíkur 2010-2030 um endur-
hönnun gata og umhverfis þeirra kemur meðal annars fram að skoðu
skuli tilgeindur götur heildstætt við gró þverfiskipulags og/öð
deiliskipulags og eflir atvikum sem sjálfræð skipulagsverkefni.

Þessi um borgargötu: hún heitna og rekandi þar sem gatan, hólur og opna rýmið myndu öðra heild

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

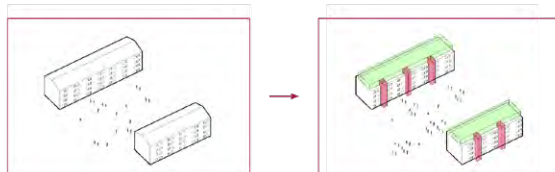
Núverandi byggð

Hugmyndir að nýjum skilmálum

Hér má sjá nokkrar hugmyndir að skilmálum sem gefa aukna heimild til breytinga á núverandi byggingum og eru til þess fallin að auka gæði og vörðumati íbúða. Koma má framfari fleiri hugmyndum í þessum anda á Málstöð við hið nýja eða til umsjónarmanna íbúafundarinnar.

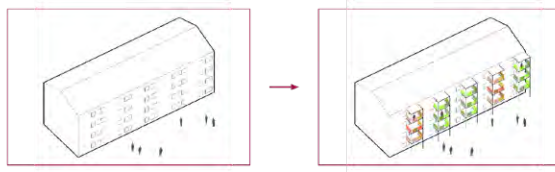
Ný hæð á fjölbýlishúsum

Heimilt verður að bæta við hæð á hluta fjölbýlishúsa og jafnframt lyftuhæð til að bæta aðgengi.



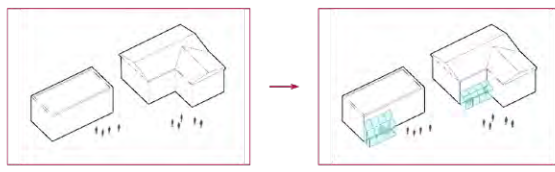
Nýjar svalir

Á þeim fjölbýlishúsum þar sem ekki eru svalir í dag verður heimilt að koma fyrir svölum. Þetta mun glæða húsin líft auk þess sem gæði íbúða eykt til muna með þessari viðbætur.



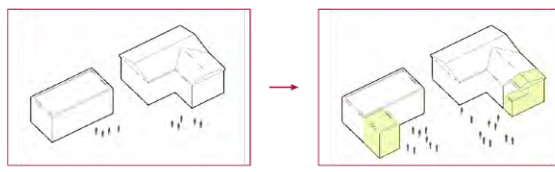
Sólskálur

Heimilt verður að koma fyrir sólskálum við einbýlishúsum og pakhús.



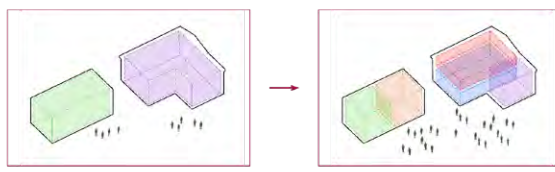
Viðbyggingar

Heimilt verður að koma fyrir viðbyggingum við einbýlishúsum og pakhús.



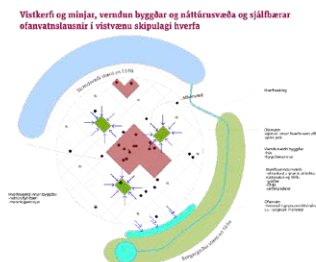
Fjölgun íbúða

Á sérbýlishúsalöðum verður heimilt að fjölga íbúðum þar sem það er mögulegt sem hefur í för með sér aukin mannlíf og betri aðlögun lands.



Grænar áherslur

Umhverfi, útivist og hreyfing



Umhverfisvæn áhrif
 Græn svæði hafa jákvæð áhrif á hringrás vatns og aukinn gróður stuðlar að hreinsna lofti. Aukin rektunarmöguleikar gefa íbúum færi á að reikna sína eigin mat.

Útivistarmöguleikar
 Svæðin bjóða upp á dvalar- og leikmöguleika þar sem einstaklingar sem og börn geta gætt sér til tíma utandryva við atvöppun eða leik.

Jákvæð áhrif á líf stúa
 Náttúruleg svæði hafa jákvæð áhrif á lífan fólks auk þess sem gólin svæði eru skjólmýndandi og geta okkur því betra veður.

Möguleikar á hreyfingu
 Gott kerfi stípa í tengslum við opin svæði (þu) undir hreyfingu og fjölskiðum. Búnaður getur gefið fólk á öllum gerðum mögulegt að notast við þau.

Veggspjöld frá íbúafundi í Fellaskóla 9. apríl 2016

Neðra Breiðholt Helstu áherslur

Þéttingarsvæði
Þétting byggðar mun einkum eiga sér stað í Mjódd, einnig mögulega við Breiðholtsbraut og við Stekkjarbakka.

Miðsvæði
Almenningsgarður í grennd við Arnarbakka býr í dag yfir töluverðum gæðum sem verður hlíð að auk þess sem stefnt er að styrkingu þjónustujárnna.

Samgöngur
Stefnt er að styrkingu sjálfbærna samgönguhátta eins með nýjum hjóla- og göngugígum auk þess sem almenningssamgöngur eru styrktar enn frekar.

Grænar áherslur
Stefnt er að markrissum aðgerðum til að styrkja græn svæði í Neðra Breiðholti sem mun hafa jákvæð áhrif á líðan íbúa í hverfinu.

Núverandi byggð
Til að auka gæði og verðmæti núverandi byggðar verða þróðir skilmálar sem geta aukið heimild til minniháttar breytinga.

Þétting byggðar
Almennt er stefnt að fjölgun íbúa á vaxandi svæðum í hverfinu. Ný byggð mun falla að þeirri byggð sem fyrir er um leið og skjólgöf ótísními líta daginn ljós.

Þjónustukjarnar
Umhverfi í kringum þjónustukjarna verður endarbætt og þeir tengdir betur saman. Þessir staðir geta með þessu móti verið lífligir samkomuskiptir íbúa.

Í Mjódd er gert að fyrir hlámskipti byggð um 100-200 íbúum, allt upp í 3 hæðir. Þróðingaráhrif verður líkleglega læstur, með þrögu byggð umhverfi gífurlegra.

Helstu við Stekkjarbakka verður þróð svæði fyrir stórum íbúastofum eins samfélagslegum í stærri byggðum við vaxandi og stórum lífsháttum. Líkleg mögulega byggðingur talmáttar við 2-3 hæðir í almennu svæðum hlíf til Eilífshóla. Einnig er gert ráð fyrir "grænri starfsemi", vaxandi og grænari lífi.

Þjónustukjarni við Arnarbakka verður endurbættur. Komu verður fyrir breyttingar auk þess sem stímgrætt verður að byggja stóran á stímgrætt byggðingur. Þetta verður einnig gert með nýjum vaxandi svæðum og hlámskiptum ófarastöðum.

Legend:
 - Þróðingarsvæði skv. Aðaláskjal Reykjavíkur 2010
 - Almenningsvæði
 - Byggingarsvæði
 - Leiksvæði
 - Bergvegjal
 - Skóla- og miðstöð
 - Öðrir staðir

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Þéttingarsvæði Tillögur að þéttingarsvæðum

Þétting - Breiðholtsbraut
Hugmynd að þéttingu byggja mörgin Breiðholtsbrautar. Sú þétting gæti verið miðsmær við brautina og um 2000 - 5000 m² á 2-3 hæðum.

Þétting - Stekkjarbakki
Hugmynd að þéttingu sem rennur um 20 - 30 íbúum. Á svæðingunni fyrir neðan má sjá hvernig nýjar byggðingur liggja lægra í landi en núverandi byggð.

Stekkiarbakki

Mjódd

Arnarbakki

Breiðholtsbraut

• Dæmi um þéttingu að byggð

Stóla og stímgrættarfermi á miðstöð

Líftítt skrifstofuhúsið innan við Stekkjarbakka

• Hverjir eru kostir þess að þetta byggð?

Samfélagslegar framfarir
Mannleg samvera mun aukast með þéttingu byggðar sem hefur jákvæð áhrif á vellíðan og hamingju fólks.

Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
Með þéttingu byggðar nýttum við betur auðlyndir jarðir og hlífum þannig að lífa lömsandi kynslóða.

Efnahagslegur vöxtur
Með aukinni samfélagslegri innviðum borgarinnar, eins og veg- og veitkerfi sem og skólam og stofnumum, nýttum við fjárfsemi okkar betur en ella.

Samlegðaráhrif

- Samfélagslegar framfarir
- Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
- Efnahagslegur vöxtur

„Styrkir hvort annað og helst í hendur í daglegu lífi okkar.“

ALMENNINGS-SAMGÖNGUR

HEIMILD

HVERFISVERSLAN

ALMENNINGSRÁÐI

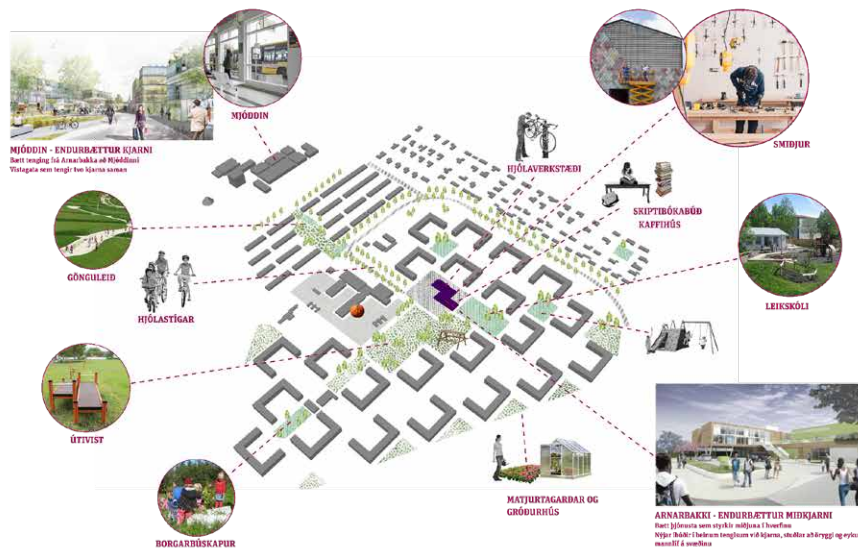
SKÓLI TÖMSUNDUR

20 mínútna hverfið
Samirra þéttingu byggðar skapað svæðingunni til að hlúa að fjölbreytlegri þjónustu og starfsemi í einangis 20 mínútna göngufjarlægð frá heimilinu.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Miðsvæði

Betri almenningsrými, þjónusta og leiksvæði



- Hvað finnst þér um tillöguna hér að neðan um endurbættan miðkjarna við Arnarbakka? Tilgeindu kosti og galla á blaðið við hliðina.



HLASTÆÐI VIÐ ARNARBAKKA



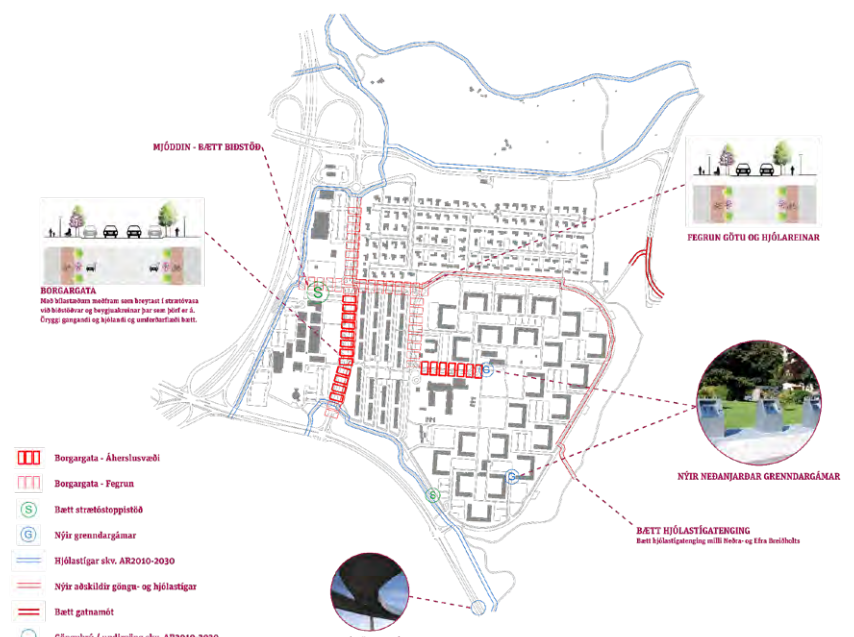
OPANMYND AF MIÐKJARNA



HUGMYND AD BÆTTUM MIÐKJARNA VIÐ ARNARBAKKA

Samgöngur

Gangandi, hjólandi, strætó og akandi



- Borgargata - Áherslusvæði
- Borgargata - Fegurin
- Bætt strætóstoppistöð
- Nýir grenndargámur
- Hjólastígir skv. AR2010-2030
- Nýir aðskildir gönga- og hjólastígir
- Bætt gatnamót
- Göngubrú / undirgöng skv. AR2010-2030

- Hvað er borgargata?

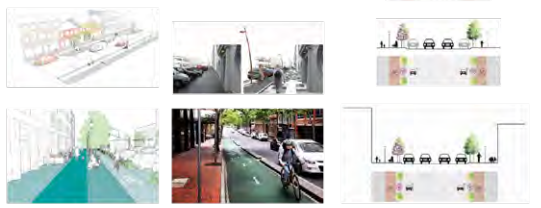
Borgargötur eru lykilstærnar í hverju hverfi. Þær skulu njóta forgangs við endurbættum og fegurin sem almenningsrými og umferðaræði fyrir alla ferðamóta.

Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð. Stærta borgargötur eru einnig skilgreindar sem aðalgtötur, og við þær er fjálfreyttari starfskeið heimil en við aðrar götur í viðkomandi hverfi.

Helstu þjónustustærjarnar og stefnandi hverfis staenda við borgargötur og gatan er oft mikilvægasta samgöngugöngingin við næsta hverfi fyrir alla helstu ferðamóta. Gata sem hefur sígulegt mikilvagi, stærka fnynd eða er mikilvægur sjónsís í borgarlandlaginu. Heitið vísar til hinna heildstærnu götu í þéttu byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið myndu dæfa helld.

Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu upplýta ekkar allar þessa skilgreiningu, sicut göturnar í öðrum borgarlaginu. Skilgreiningin vísar til framfarirnar, þ.e. til þess að viðkomandi götur þrjú sem fjálfreyttleg almenningsrými. Mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl göturnar og þeirra bygginga sem við hana standa.

Í markmiðum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um endurbættum gátum er umhverfis þeirra hannað meðal annars fram að slökkuð skuli tilgreindar götur heildstætt við góða hverfisskipulags og/öðra deiliskipulags og efla atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.



Þessi um borgargötur þar helstu og erlendis þar sem gatan, hús og opna rýmið myndu dæfa helld

Grænar áherslur

Umhverfi, útivist og hreyfing



Öflugt aðstoða gæmi og stöðingur



Halagra stöðingur með nýjum leasum í borgarhlutanum



Rekubíla-útdvör (þa unnið græni samgöngur tilheita)



Meistarastættir í þéttum skógar- og loftsláttum



Lilla ískvöllurinn er stöðingurinn



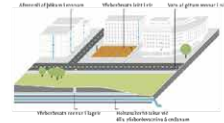
Leikvangurinn er opin svæði í Breiðholti



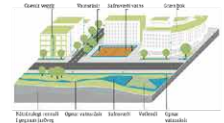
Skólakvæði skólakerfi getur fjölfærð útkomuleika sína



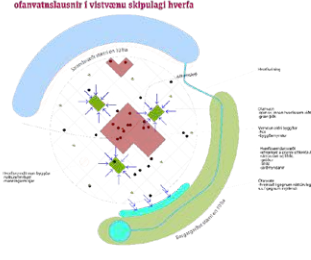
Helbúndur ofanvatslausnir



Blágrænar ofanvatslausnir



Vistkerfi og minja, vemdum byggjar og náttúrusvæða og sjálfbærar ofanvatslausnir í vistvæðu skipulagi hverfis



Umhverfisvæn áhrif

Græn svæði hafa jákvæð áhrif á hringrás vatns og aukin gróður stöðvar að hvarfana heiti. Það hefur mæðanar-
möguleikar gefa íbúum færi á að rækta sinn eigin mat.

Útivistarmöguleikar

Svæðin bjóða upp á óvaxlar- og leikmöguleika þar sem einstaklingar sem og hópar geta eytt tíma útandry við aðlöppun eða leik.

Jákvæð áhrif á líf íbúa

Náttúruleg svæði hafa jákvæð áhrif á líkan fólks en þess sem gróður svæði eru skjólfyrir og gefa okkur því betra vör.

Möguleikar á hreyfingu

Gott hefur stíga í tengslum við opin svæði íta undir hreyfingu og fjáttáttáttum. Þáttakur getur gert fólk af öllum æðum mögulegt að notast við þau.

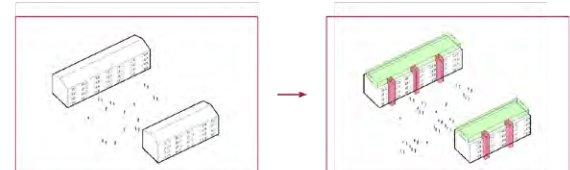
Núverandi byggð

Hugmyndir að nýjum skilmálum

Þér má sjá nokkrar hugmyndir að skilmálum sem gefa aukna heimild til breyttinga á núverandi byggingum og eru til þess fallin að auka gæði og verðmæti íbúða. Koma má framfarir fleiri hugmyndum í þessum anda á blaðið við hlöðina eða til umsjónarmanna íbúastandaris.

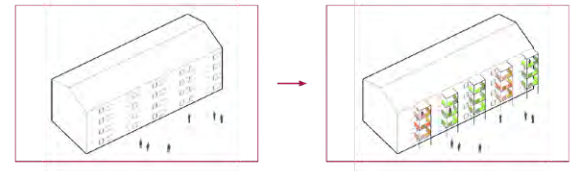
Ný hæð á fjölbýlishúsi

Heimilt verður að bæta við hæð á hlöta fjölbýlishúsa og jafnframt lyfuhúsi til að bæta aðgengi.



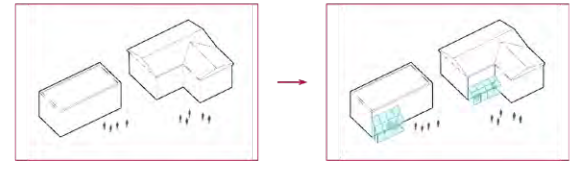
Nýjar svalir

Á þeim fjölbýlishúsum þar sem ekki eru svalir í dag verður heimilt að koma fyrir svólum. Þetta mun glæða hlúsin lítið auk þess sem gæði íbúða eykst til muna með þessari viðbætt.



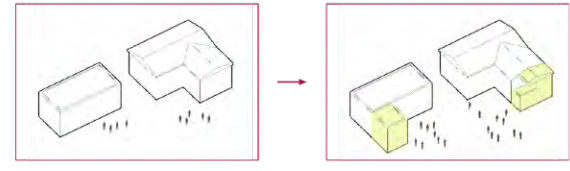
Sólskálur

Heimilt verður að koma fyrir sólskálum við einbýlishús og parhús.



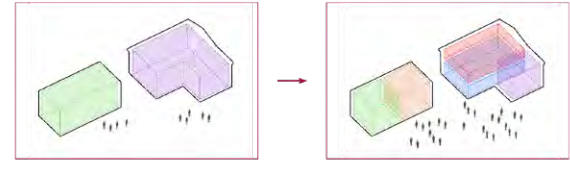
Víðbyggingar

Heimilt verður að koma fyrir víðbyggingum við einbýlishús og parhús.



Fjölgun íbúða

Á sérþýlishúsalöðum verður heimilt að fjölga íbúðum þar sem það er mögulegt sem hefur í för með sér aukin mannfrí og betri nýtingu lands.



6.2 Vefsíður

Myndir frá heimasíðu hverfisskipulags.

Myndir frá kynningarsíðu vinnutillagna fyrir Breiðholt.



Ívelli er hverfisSKIPulag?

Stóru línurnar lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma

HverfisSKIPulagð gagnratar miðlasga Húsvelli 14 að línuleða stóru aðSKIPulagsins og öðfere nánar mæraní þess. Í AðSKIPulagi Reykjavíkur 2010-2020 eru vönu línurnar lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma. Eðru af meginmarkmiðum aðSKIPulagsins er að all hverfi borgarinnar verfi spóttuárlag mænuverni og að gæti fólá mænuverni umverfi dætt sett í frvlagi.

Hugmyndir skráðar í Miðasjá hverfisSKIPulags sjá
www.hverfisSKIPulag.is





 Hverfisskipulag Reykjavíkur

 Reykjavíkurborg

Hverfi Miðasjó Skipulagsráð Óþvingar & Svör

Hvað er hverfisskipulag?

Stóru línurnar lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma

Hverfisskipulagið þeggir afar mikilvægu hlutverk við að hleða stóru aðalskipulagsinu og skera niðar markmið bæta. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru stóru línum lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er að þú hverfi borgarinnar verði sjálfbærri og matavænni og að gæði hvar manngæða umhverfis verði eitt í öndvegslíni.

Hvað er skipulag?

Hvertaig mun hverfisskipulagið líta út?

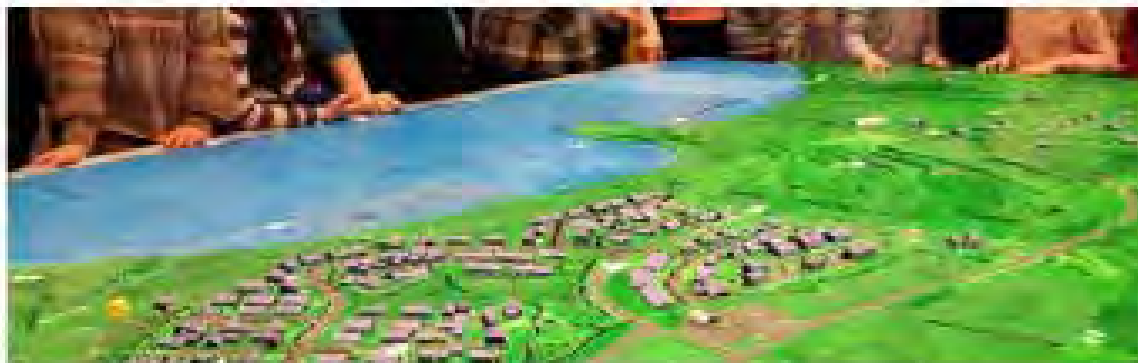
Hvers vegna þurfum við hverfisskipulag?

Er hverfisskipulagið tilbúið?

Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi – þ.e.a.s. skululagsáætlun fyrir fasteignaséð byggð sem nær yfir stóra landsvæði en hefðbundin deiliskipulag.

Nýtt hverfisskipulag mun sameina ólíkar deiliskipulagsáætlarnir innan hverfisins í eitt heildarskipulag sem sirtaldr til muna gerð og eftirfylgni áætlana sem verða skipulag, uppbyggingu og framhaldansín hvers hverfis.

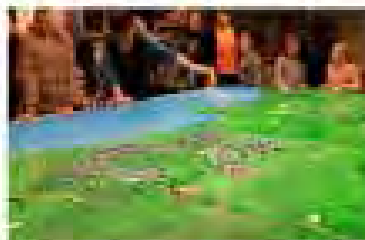
Fréttir



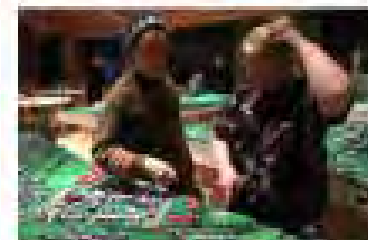
Undirbúningur fyrir hverfisskipulag Kjálarness



Velliðan fyrir alla – Jöfnuður og heilsa



Undirbúningur fyrir hverfisskipulag Kjálarness



Gott, þagnlegt og skapandi samráð í Breiðholti

Mjálfréttir

Miðasjá Hverfisskipulagsins heldur utan um raddir íbúanna

Unnið er með miðana í svokallaðri Miðasjá

Miðasjáin er tæki sem birtir alla miða sem lagðir hafa verið niður á samráðsfundum hverfisskipulagsins. Með henni er hægt að fletta upp athugasemdum eftir ákveðnum gerðum, flokkum eða stöðum. Við skipulagsgerðina rýna ráðgjafar og starfsmenn hverfisskipulagsins í miðasjána og vinna með þær hugmyndir og skoðanir sem þar koma fram. Miðasjáin er einnig opin almenningi.



[Skoða Miðasjána](#)



Hverfisskipulag
Reykjavíkur

=

Sjð lykiláherslur hverfisskipulags

Hvert hverfisskipulag er unnið eftir gátlista um visthæfi byggðar

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skilgreindur gátlisti fyrir visthæfi byggðar. Gátlistanum er leit að að gata borgaryfirvöldum vísirleiðing um visthæfi innviðsins, hvort er það að markmiði að móta tilfögur og aðgerðir til aðbóta.

Með vistvæðum lausnum og umhverfisvæðni hugmynd er lúðum samfélagsins mátt um loft og með ábyrgum hætti er gætt að hag komandi kynslóða. Aðgerðir sem byggja á þessum sjð lykiláheratum munu styrkja hæfi borgarinnar og gera hana faglegri og heilbrigðlegri. Með brekum ségerðum verður Reykjavík umsvæð í forystu við innleiðingu vistvæðs lausna og sjálfbæra þróun í skipulagi.

- 1 Samfélag
- 2 Gæði byggðar
- 3 Samgöngur
- 4 Vistkerfi og minjar
- 5 Orka og auðlindir
- 6 Mannvirki
- 7 Náttúruvá



Forsíða > Heimtíð > Neðra Breiðholt

Neðra Breiðholt

Seljahverfi

Östra Breiðholt

Neðra Breiðholt



Fyllisliðið í verkþætti

- 1 Verklýsing
- 2 Stefnunámúr
- 3 Samráð
- 4 Skilmálagætt
- 5 Tilögugerð
- 6 Kynningar- og samþykktarferli

1 ✓

Áfangi

Verklýsing

Verklýsing var unnin fyrir all þjóf bærin í Borgarhluta 6 - Breiðholt, þ.e. neðra Breiðholt, östra Breiðholt og Seljahverfi. Bæsið var ákveðin 2014 og SO 15 og var kynnt íbúum á vörðunum 2015. Í verklýsingu var gefin til yfir greiningu á stöðu hverskenns, styrkleikum og vikleikum og hvar áttóða skjaltefni. Þær voru einnig lýsing á fyrstu tugugu úrvali af 100 gerð HverfisSKIPULAGA.



Íbúðir í Breiðholti og Seljahverfi

Nálæra Breiðholt

Seljahverfi

Önnur Breiðholt

Seljahverfi



Rýðing í verkþætti

- 1 **Værklýsing**
- 2 **Stofnumótun**
- 3 **Samráð**
- 4 **Síðmálagerð**
- 5 **Tillögagerð**
- 6 **Kynningar- og samþykkingarferli**

1 ✓
Áfangi

Værklýsing

Værklýsing var unnin fyrir 5. þjóðfundinn í borgarlúti 6 - Breiðholt, þar meðlimir Breiðholti, önnur Breiðholt og Seljahverfi. Áhersla var lögð á mál frá 2014 og 2015 og var kynnt í lokum á vörðmálanum 2016. Í vörðmálanum var yfirlit yfir gæðingunni í Breiðholti, hvarfarðum, stýrnunum og verkunum og hvar áhersla er lögð. Þar með var kynnt um álystingunni um vörðmálanum og gæðingunni.



Ferðir > Hverfis > Efra Breiðholt

Nearna Breiðholt

Seljahverfi

Efra Breiðholt

Efra Breiðholt



Flytleiðir í verkþætti

- 1 Verklýsing
- 2 Stofnumótun
- 3 Samráð
- 4 Skilmálagæð
- 5 Tilögugerð
- 6 Kynningar- og samþykkingarferill

1 ✓

Aktafngl

Verklýsing

Verklýsing var unnin fyrir öll þrjú sveitin Borgarhluta 6 - Breiðholt, þ.e. neðra Breiðholt, efra Breiðholt og Seljahverfi. Málaféttir fór fram 2014 og 2016 og var lýnt í lokum í vor mánuðum 2015. Í verklýsingu er yfirlit yfir greiningu á vörðum, hverfendum, stýrislokum og veðislokum og hvar útbóta sé þörf. Hér er einnig lýsing á ferlinu og úrvinnuferlinum hjá hverfisskipulagi.

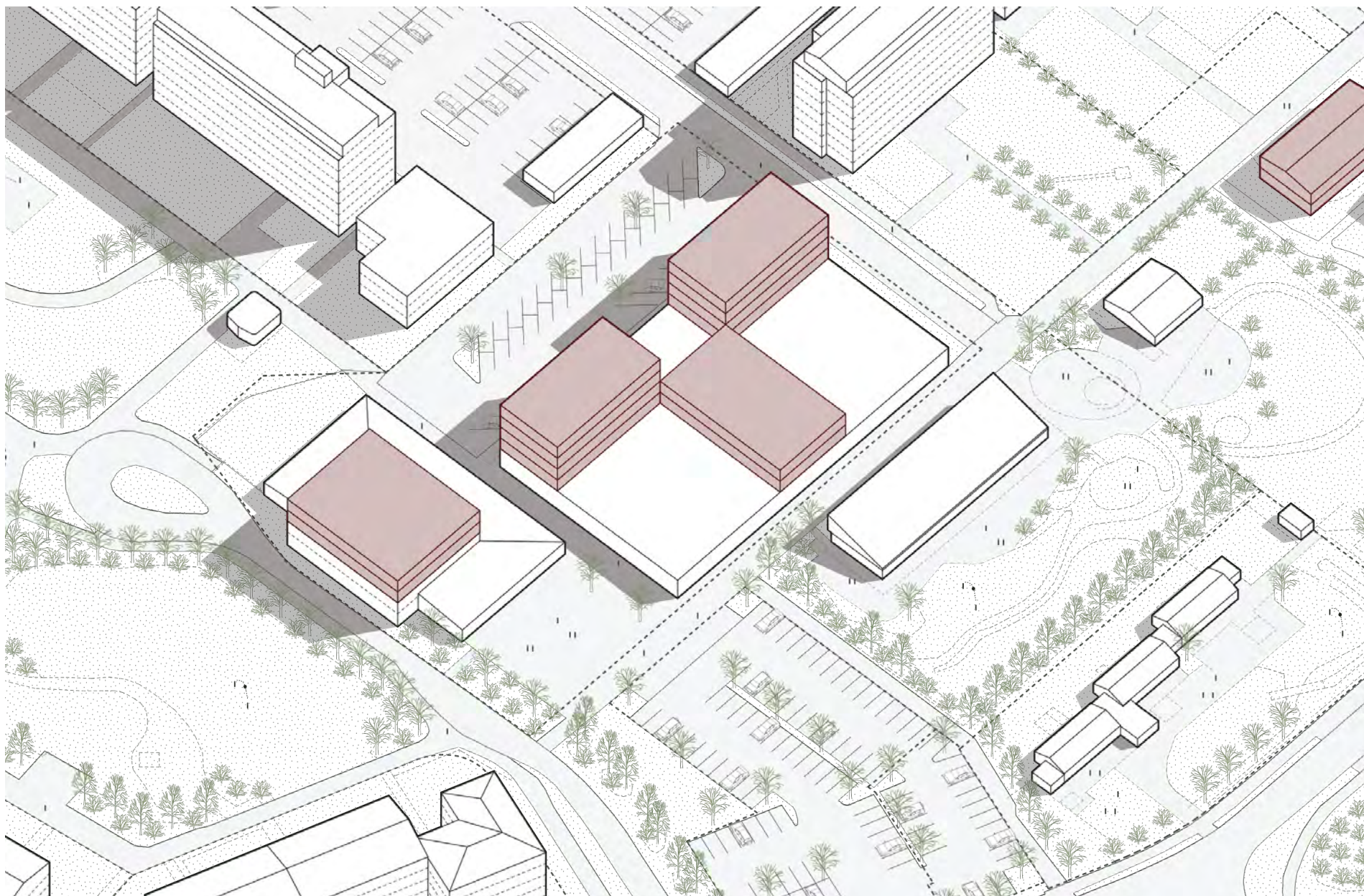




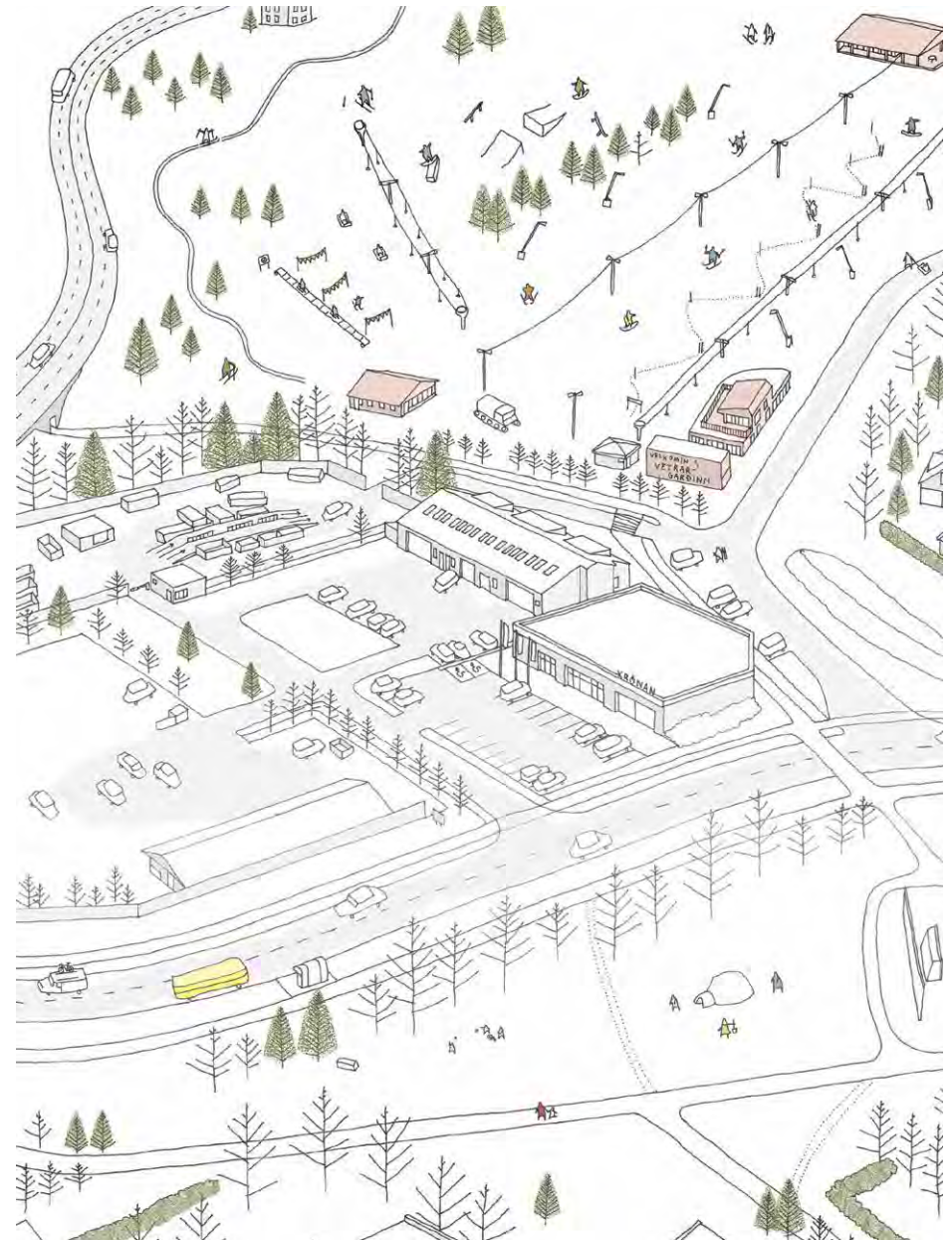
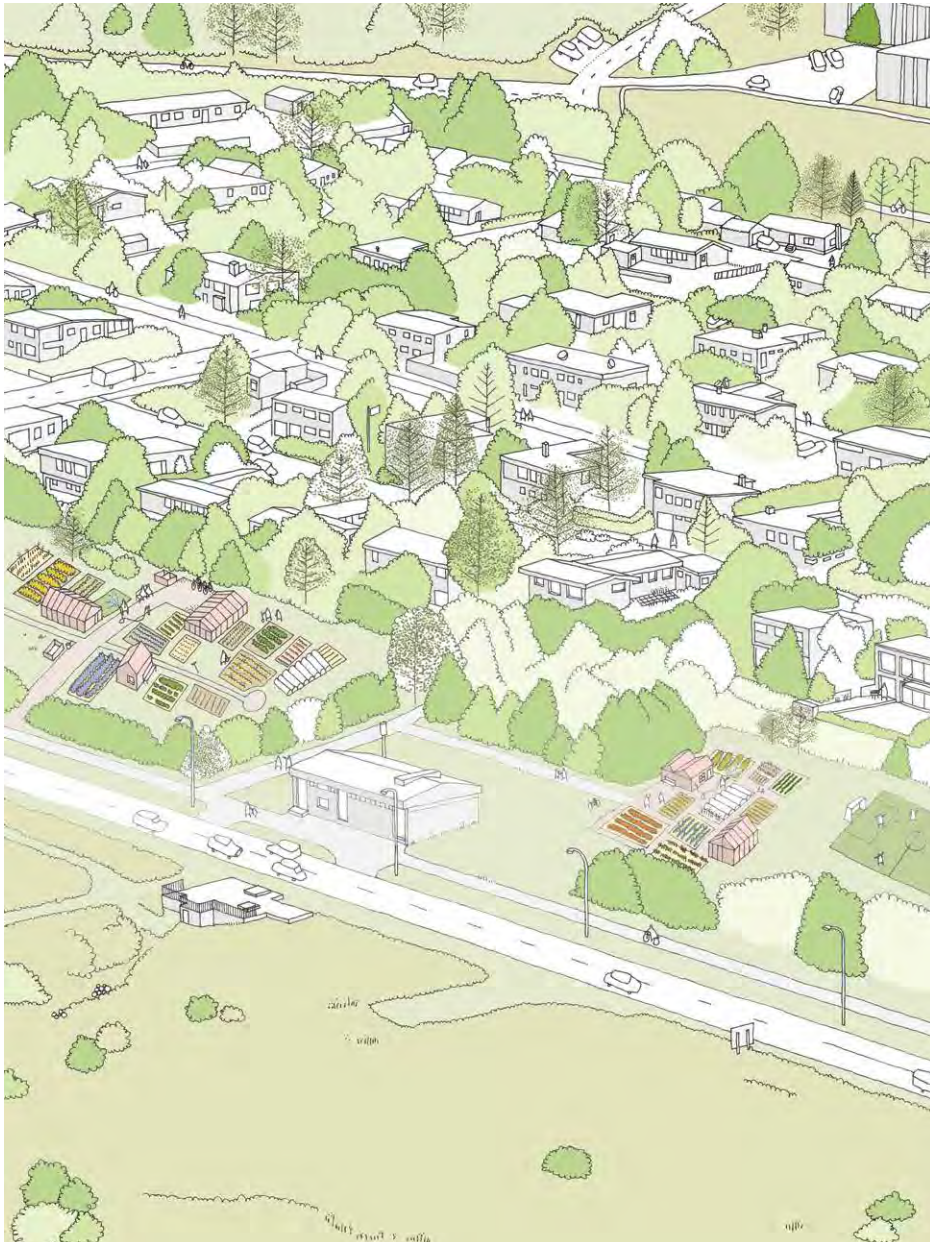


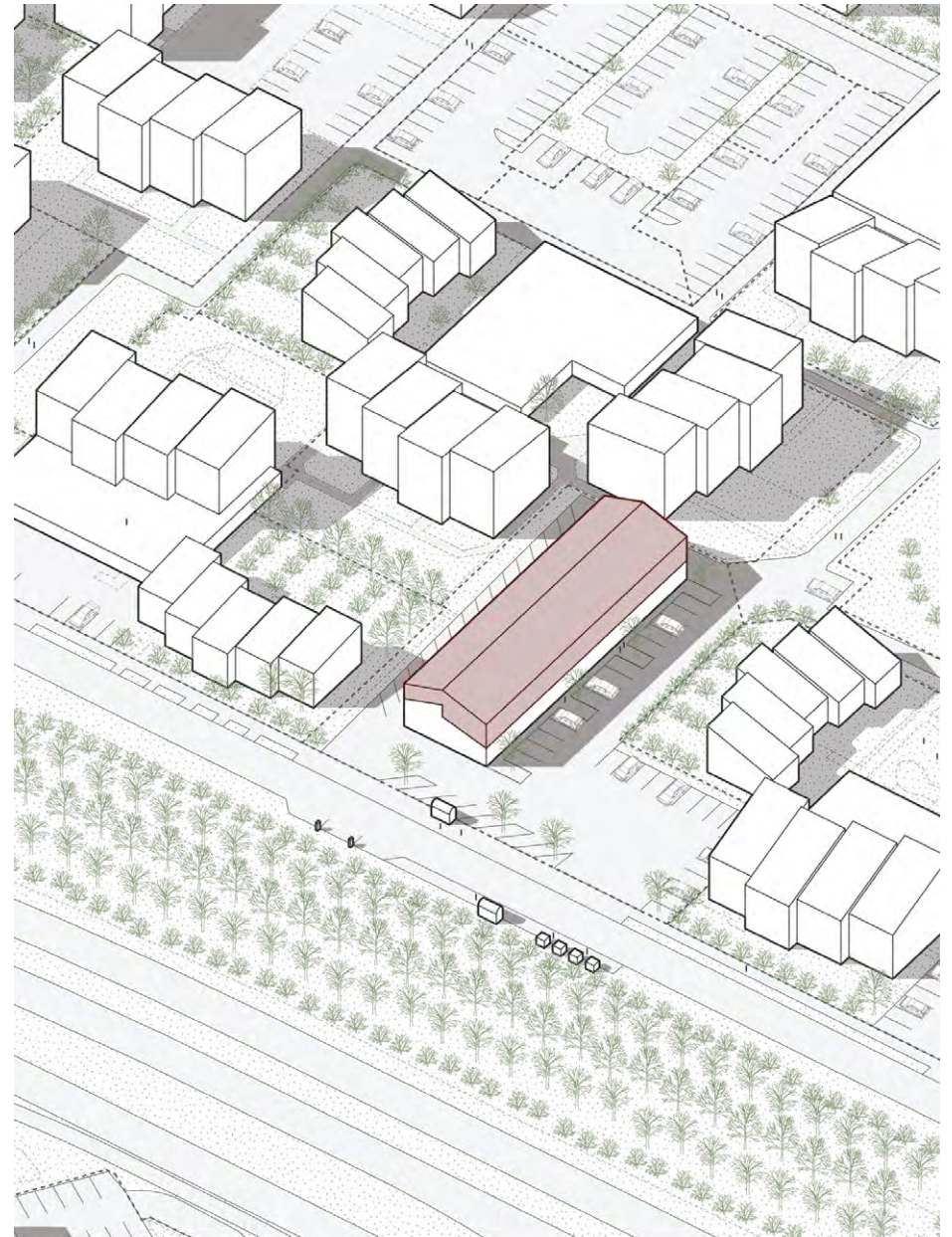


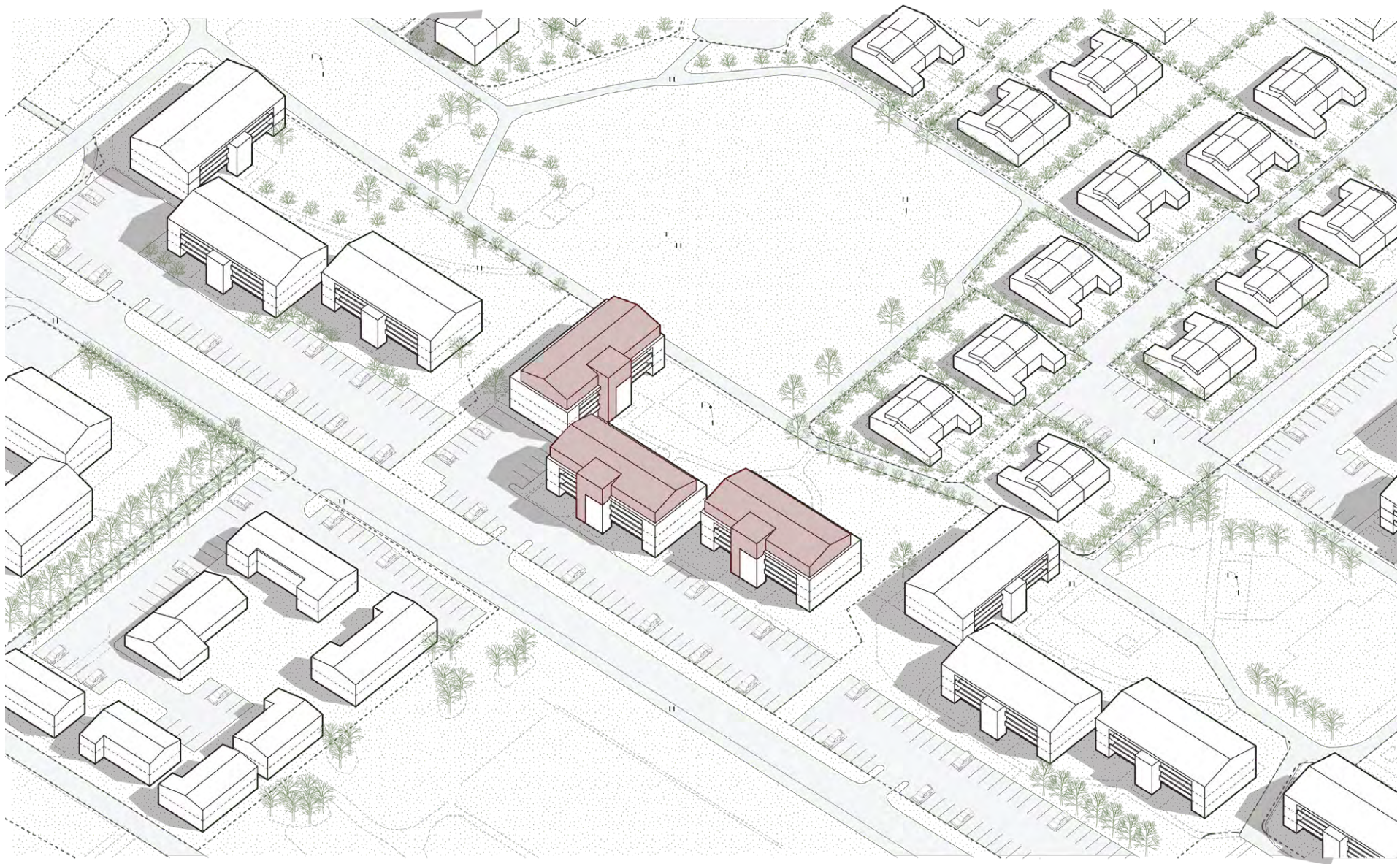














6.3 Miðasjá

Skjáskot úr miðasjá.



HverfisSKIPULAG
Reykjavíkur



Reykjavíkurborg

Hverfi

Miðasja

SKIPULAGSJA

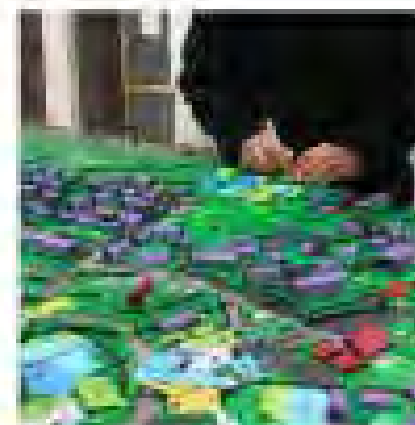
SPAMINGAR & SVÖR

Mikil áhersla er lögð á þátttöku íbúa og hagemunaðila við gerð hverfisSKIPULAGS.

Sérhannað miðakerfi skapandi samráðs

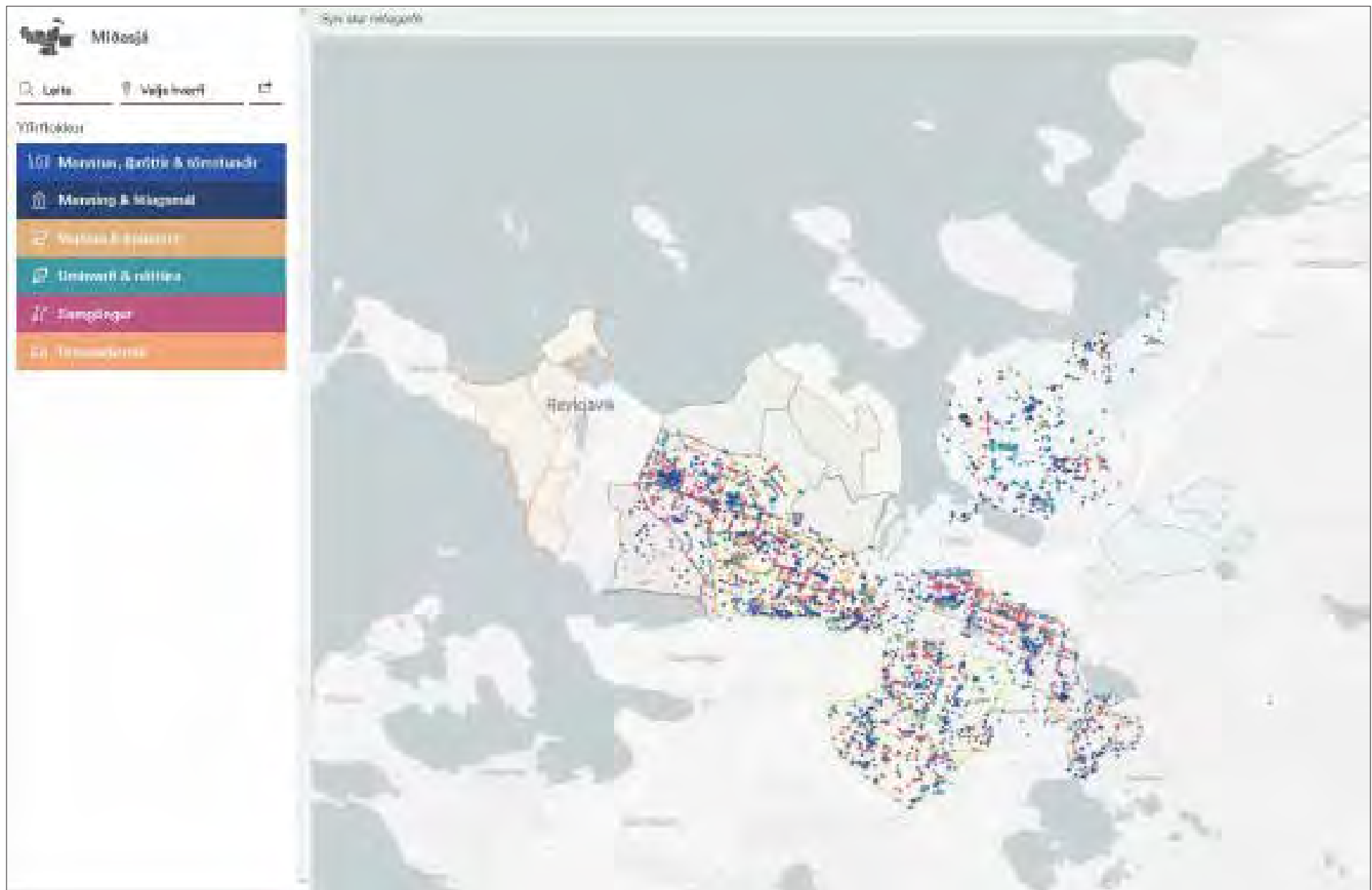
Í gegnum sérhannað miðakerfi skapandi samráða, sem tekur til bergru, matarættis sem skiptu mátt við SKIPULAG HverfisSJA, gettu íbúarnir kynnt sig og tilgætt við skipulagsfráfarir sínar og komið á framfæri áberandi og ljúft þar getu löggt mál með frögnunum sína afri upplýsingum á vörðgáttu stöð á Miðasjan.

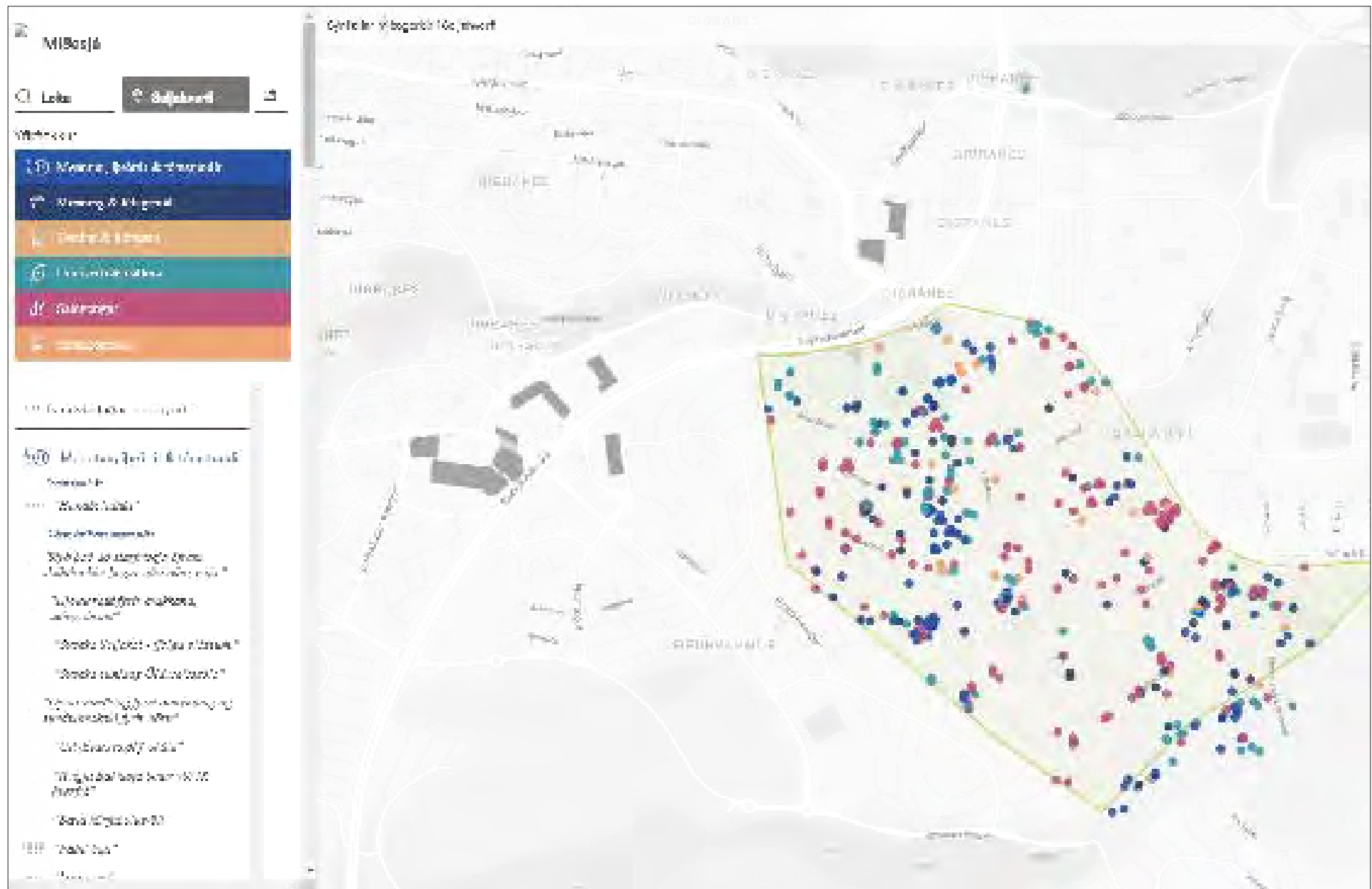
Höng slærni, í nokkluðri miðasja, með gáttu frögnun og afri upplýsingum séri skóðar í stafröng (frögnun) í Miðasjanum.

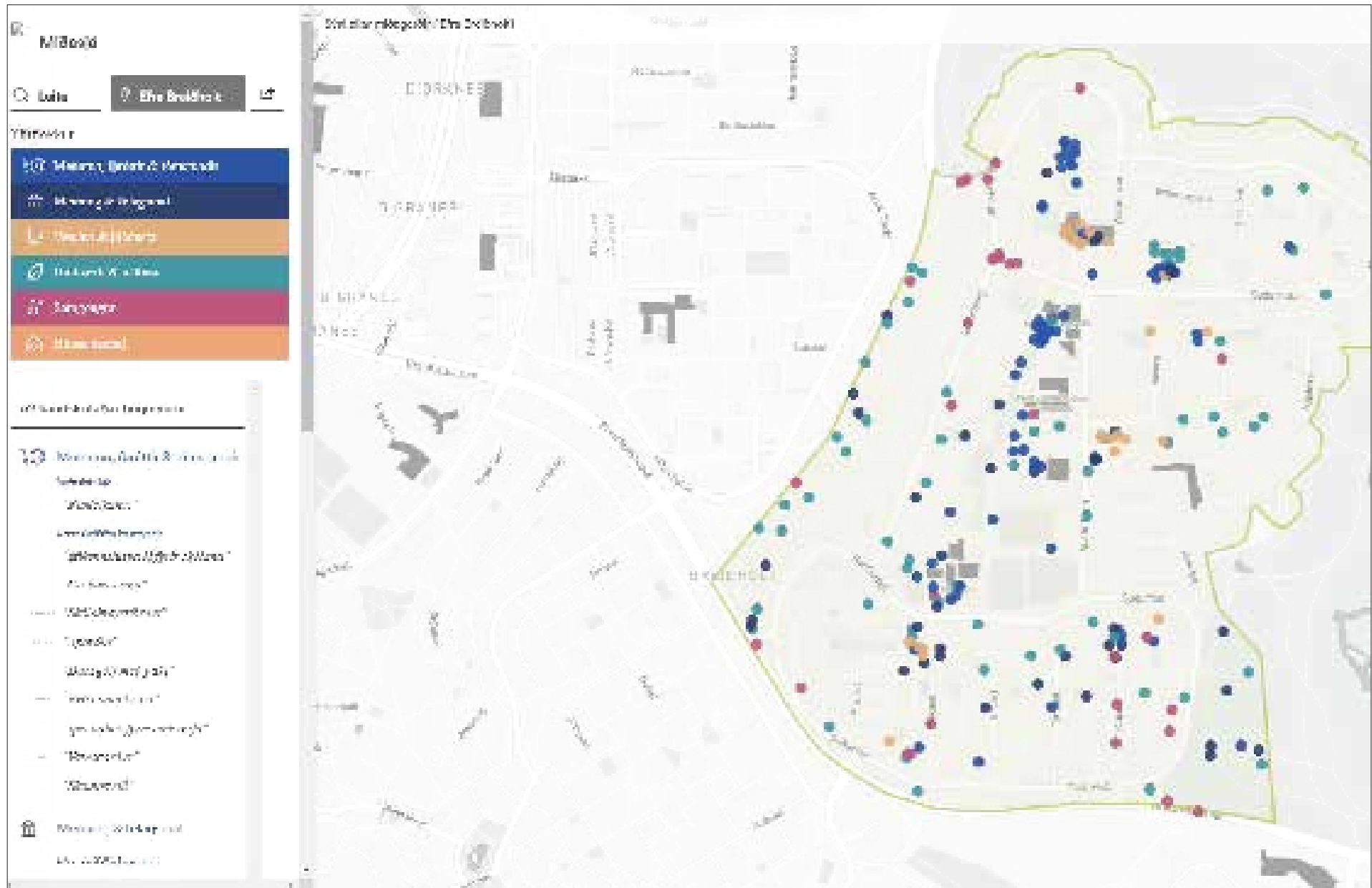


Safnasl hafa 7484 miðar







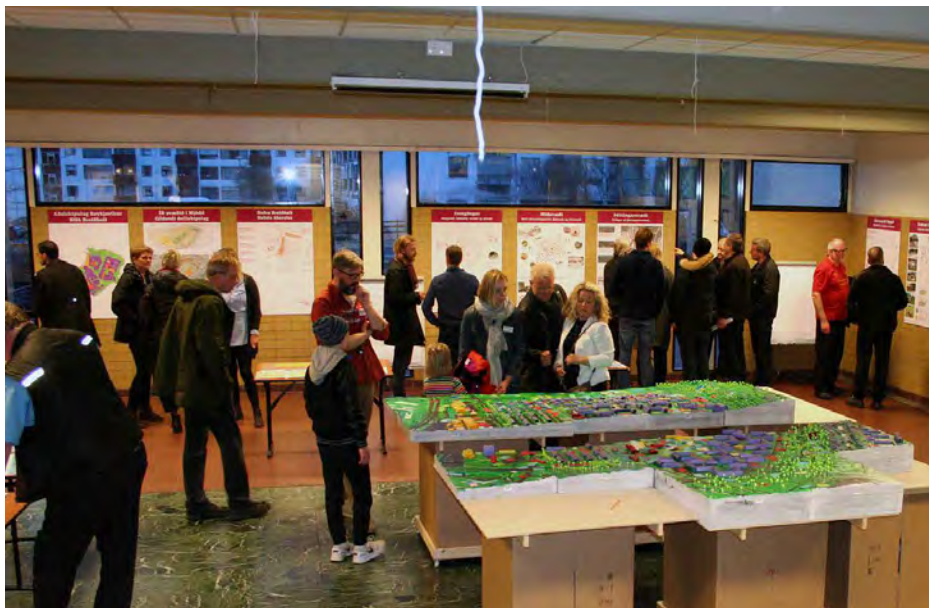


6.4 Myndir

Ljósmyndir úr samráðinu.



Mynd 6.1-5
Ljósmyndir frá íbúafundum í
Breiðholti.







Mynd 6.6-10
Ljósmyndir frá samráði við skóla í hverfinu.





6.5 Athugasemdir við vinnutillögur

Hér er að finna allar athugasemdir sem bárust á meðan á forkynningu vinnutillagna stóð á tímabilinu 16. júlí til 18. september 2020. Fyrst eru birtar athugasemdir sem bárust í tölvupósti, næst athugasemdir sem bárust á eyðublöðum í Gerðubergi og í Mjódd og að lokum athugasemdir sem skráðar voru í heimsóknadagbók af starfsmönnum hverfisskipulags á meðan á viðveru stóð.

Allar persónugreinanlegar upplýsingar hafa verið afmáðar.



GARG,
ÞAD ER SVO
LANGT Í NÆSTA
GRENNDARGAM

HVERNIG ER ÞAD, ER
ENGIN DANSSMÍÐJA
Í HVERFINU?

ÞAD VANTAR
HRINGTORG Í
HVERFIÐ

HÉR ER ÞÖRF Á
GANGSTETTAR-
VIÐGERÐUM

HLUSTADU VEL,
ÞETTA ER VORÓPIÐ
MITTI!

UUUUUUUU
UUUUUUU!

ÞAD ER EKKI
HVERFÓTAD FYRIR
SKRAMBANS
LUPÍNUNNI

HVAR ER
EIGINLEGA NÆSTI
DRYKKJAFONTUR?

ENGIR BEKKIR
Í SJÓNMALI?

VERÐUM VIÐ
EKKI BARA AD FÖNDRA
OKKAR EIGIN
AÐSTÖÐU?

ÉG SÉ EKKI ESJUNA
FYRIR TRJANUM!

ÁFRAM MED
SMJÖRÐI!

FLEIRI
MEINDYR!

ÞESSAR KANÍNUR
FJÖLGA SÉR
EINS OG...

HVAÐ ER ÞETTA,
Á EKKI AD LEGGJA
HJÓLASTÍG?

SONUR SÆLL,
HÉR ÓLST
ÉG UPP

HÉR MÆTTI NÚ
KANNSKI ÞETTA BYGGÐINA
OG KOMA FYRIR FLEIRI
FJÖLSKYLDUM

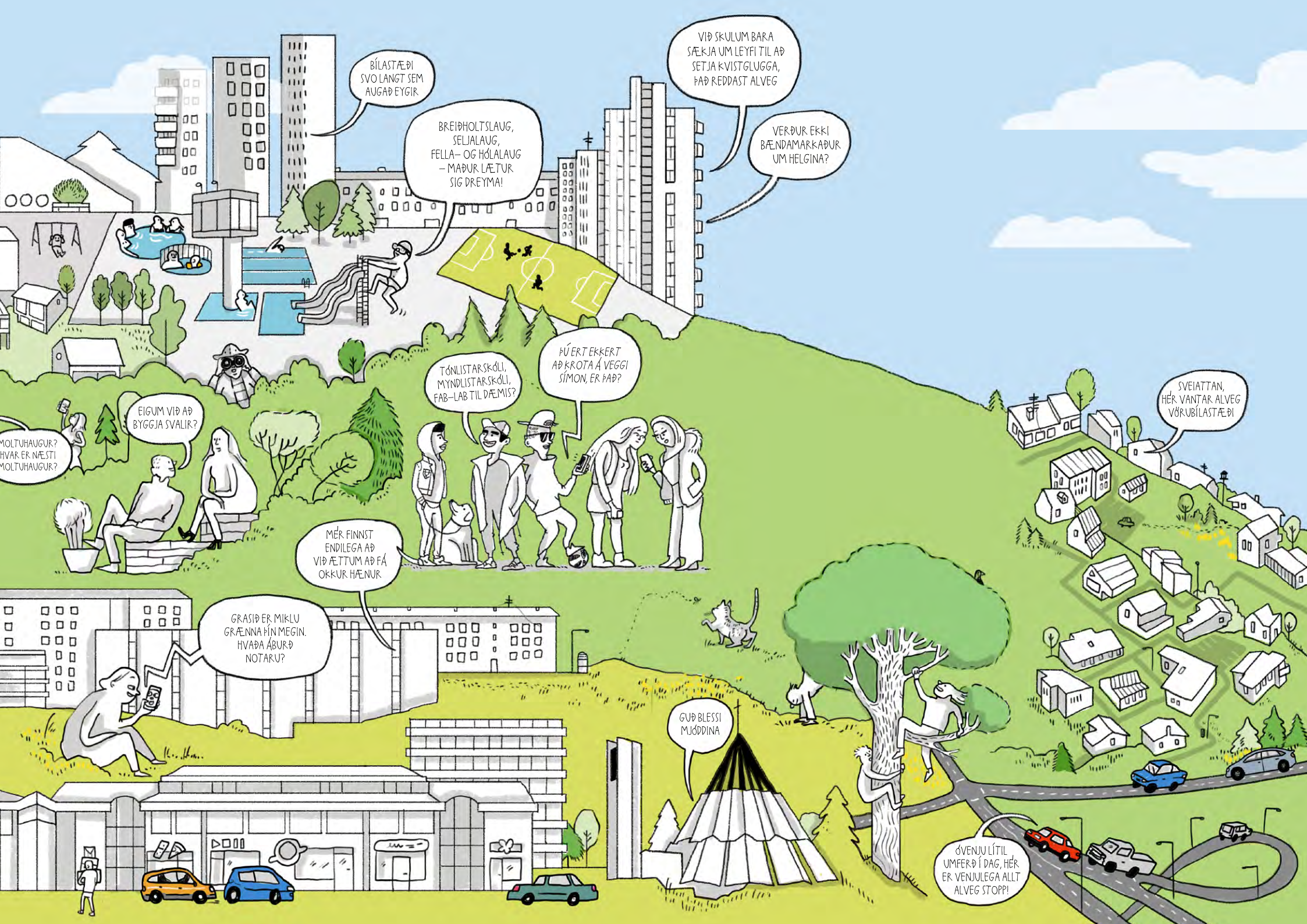
FRÍÐSÆLT OG
NOTALEGT. VANTAR
BARA GARÐA FYRIR
GRÆNMETISRÆKTUN.

SVIFRYKIÐ
ER ALVEG AD
DREPA MIG

GUÐGI,
BUBBÍ BÚ!

HELDUR ÞU AD
OKKUR TAKIST EINHVERN
TÍMANN AD STÆKKA VIÐ
OKKUR?

HÉR VANTAR
SÁRLEGA
KAFFIHUS



BÍLASTÆÐI
SVO LANGT SEM
AUGAÐ EYGR.

BREIÐHOLTSLAUG,
SELJALAUG,
FELLA- OG HÓLALAUG
- MAÐUR LÆTUR
SIG DREYMA!

VIÐ SKULUM BARA
SÆKJA UM LEYFI TIL AÐ
SETJA K-VISTGLUGGA,
ÞAÐ REDDAST ALVEG

VERÐUR EKKI
BÆNDAMARKAÐUR
UM HELGINA?

ÞÚ ERT EKKERT
AÐ KROTA Á VEGGI
SÍMON, ER ÞAÐ?

TÓNLISTARSKÓLI,
MYNDLISTARSKÓLI,
FAB-LAB TIL DÆMIS?

SVEIATTAN,
HÉR VANTAR ALVEG
VÖRUBÍLASTÆÐI

FIGUM VIÐ AÐ
BYGGJA SVALIR?

MOLTUHAUGUR?
HVAR ER NÆSTI
MOLTUHAUGUR?

MÉR FINNST
ENDILEGA AÐ
VIÐ ÆTTUM AÐ FÁ
OKKUR HÆNUR.

GRASID ER MIKLU
GRÆNNNA ÞÍN MEGIN.
HVADA ÁBURÐ
NOTARU?

GUÐ BLESSI
MÚDDINA

ÓVENJU LÍTIL
UMFERÐ Í DAG, HÉR
ER VENJULEGA ALLT
ALVEG STOPPI!



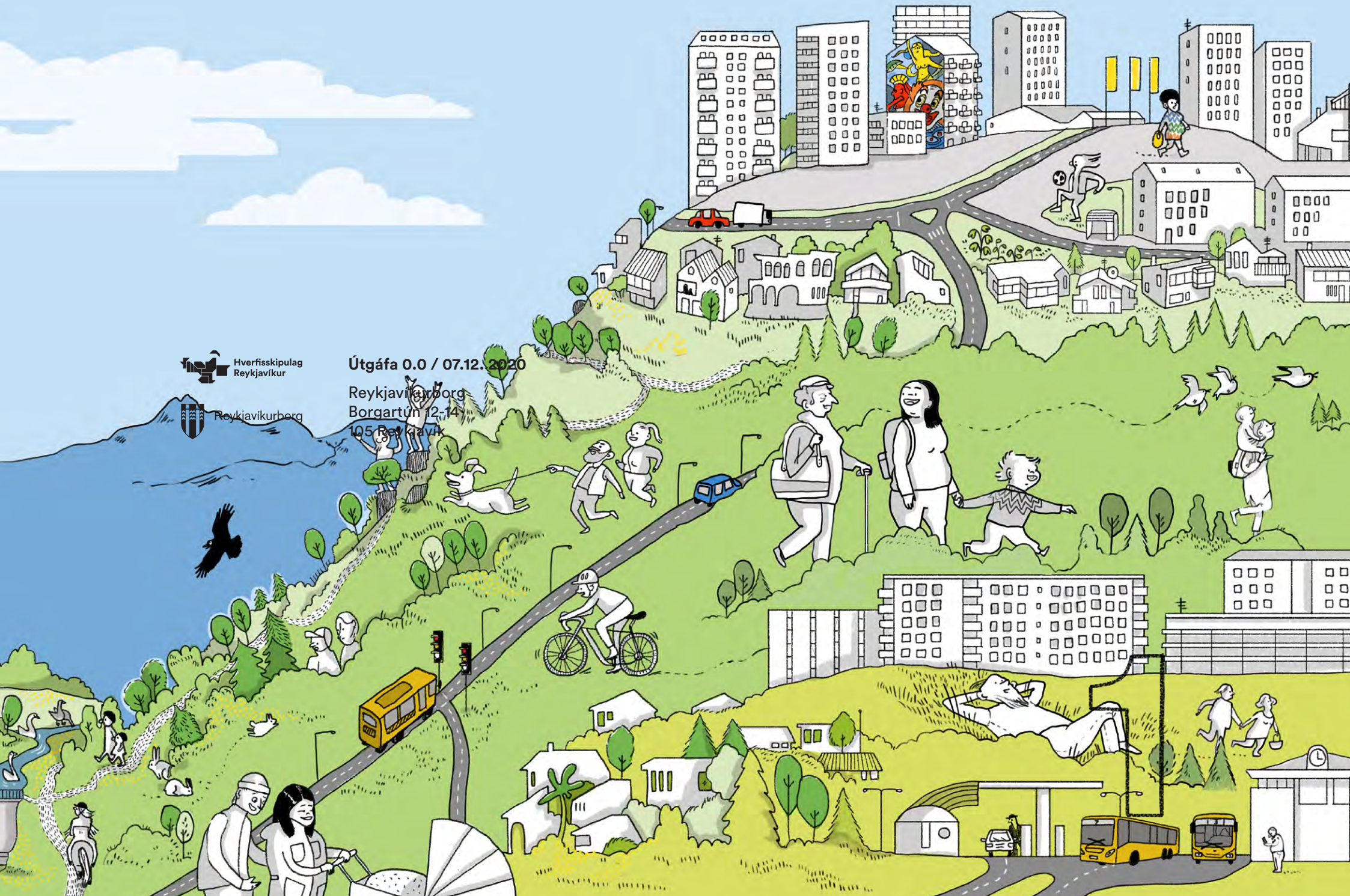
Hverfissskipulag
Reykjavíkur



Reykjavíkurborg

Útgáfa 0.0 / 07.12. 2020

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík





Að neðan eru allar athugasemdir, ábendingar og spurningar sem bárust á kynningartíma vinnutillagna hverfisskipulags fyrir Breiðholt á tímabilinu 16. júlí til 18. september 2020.

Erindin bárust í gegnum tölvupóst og á útfylltum eyðublöðum í Gerðubergi og Mjódd. Starfsfólk hverfisskipulags skráði einnig niður athugasemdir og ábendingar í heimsóknadagbók í Gerðubergi eftir samtali við íbúa og hagsmunaaðila.

Persónugreinanlegar upplýsingar hafa verið yfirstrikaðar.

Erindi sem bærust í tölvupósti

Frá: [REDACTED]
Sent: föstudagur, 28. ágúst 2020 16:33
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: 109 Bakkar / krúttleg útópía

Ég lýsi mig algjörlega andvígán þeim breytingum sem skipulagstillagan gerir ráð fyrir í Bökkunum. Það er óraunhæft að ætla að íbúar þeirra 120 íbúða sem tillagan gerir ráð fyrir séu labband. Nú þegar er skortur á bílastæðum í hverfinu Það er óskiljanlegt að við megum ekki hafa þetta opna græna svæði sem Bakkatúnið er í friði. Að auki virðist gert ráð fyrir að gestir og starfsmenn menningarmiðstöðvarinnar séu allir gangandi eða hjólandi.

--
[REDACTED]
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: laugardagur, 15. ágúst 2020 12:19
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: 1972

Sent frá Póstur fyrir Windows 10

[REDACTED]

Trjágróður og göngustígar milli Arnarbakka og Vesturbergs Umhirða trjágróðursins hefur verið vanrækt í allt of langan tíma . Endrum og eins hefur verið grisjað lítilsháttar . Þegar lóðum var úthlutað 1972 í brekkunni milli Vesturbergs og Arnarbakka var skilyrt /Arkitektastofa Hróbjarts Laugardal að ekki mætti skemma útsýni út á Faxaflóa . Gerðishúsin voru staðsett og skipulögð með tilliti til þess . Nú er svo komið að skógurinn í brekkunni skemmir frábært útsýni sem okkur var lofað og uppálagt að viðhalda . Brekkan og göngustígarnir tengja hverfin 3jú í Breiðholti við náttúruperluna í Elliðaárdal sem var aðeins klappir og árfarvegur Elliðaánna 1950 .

Frá: [REDACTED]

Sent: föstudagur, 28. ágúst 2020 21:59

Til: HverfisSKIPULAG

Efni: 6.2. Seljahverfi - 7 ábendingar

6.2. Seljahverfi - Vinnutillaga hverfisSKIPULAGS

Nafn sendanda: [REDACTED]

Ég vil byrja á að þakka ykkur fyrir góða upplýsingagjöf og göngutúra um hverfið. Þið hafið lagt metnað í hugmyndavinnu og framsetningu. Mér finnst margt áhugavert í ykkar tillögum og er sérstaklega ánægð með vetrargarðinn. Í göngunni sem ég tók þátt í lá mörgum mikið á hjarta og voru æstir og sumir sýndu óþarfa ókurteisi. Ég vona að þið takið því ekki persónulega, en í mínum huga þá sýndi góð mæting mikinn áhuga og væntumþykju fólks fyrir hverfinu sínu. Mér heyrðust einhverjir í göngunni sem ég tók þátt ekki trúa á að hægt væri að byggja upp varanlega aukna þjónustu í hverfinu og þá einkum uppbygginguna með tilheyrandi fjölgun íbúða í Rangárseli. Ég hef ekki hugmynd um hvort þessar raddir voru í meirihluta eða ekki. Eftir samtalið við ykkur niður í Mjódd þá er ég farin að hallast á ykkar skoðun. Ég hef búið í Laugarneshverfinu og séð hvernig verslun við Laugalækinn hefur risið og hniðið. Verslun og þjónusta getur dafnað ef réttu aðilarnir koma á staðinn; Kaffi Laugalækur, Frú Lauga, gæðabakarí og sérverslun með kjötvörur. Þannig vonandi verður líka hægt að byggja upp góðan þjónustukjarna í Seljahverfi en ég held að það þurfi meira en fjölgun íbúa til að þetta takist. Ég held að Reykjavíkurborg verði líka að setja meiri þjónustu inn í hverfið til að tryggja möguleikann á að aðrir góðir aðilar fylgi á eftir. Takk fyrir ykkar vönduðu vinnu og gangi ykkur vel með framhaldið.

Hér fyrir neðan eru 7 ábendingar:

Ábending 1: Endurvinnslugámar við Skógarsel hjá ÍR heimili. Lýti í umhverfi. Rusl safnast við gámana og fýkur í nálæga húsagarða og svæði. Þeir sem tæma gámana týna ekki rusl í kringum gámana, sérstaklega þegar það er fokið frá þeim.

Tillaga 1.a. Fjarlægja gámana - lýti í umhverfi. Blasa við úr stofugluggum nálægra húsa ásamt tilheyrandi rusli sem fýkur í umhverfinu. Hvítleitt að þurfa að hreinsa endurvinnslu-ruslið úr garðinum sínum.

Tillaga 1.b. Setja djúpgáma í stað þeirra sem fyrir eru og gróðursetja sígrænan gróður á eyjuna fyrir framan, þannig að það sem fýkur af rusli safnist þá frekar í þennan gróðurreit sem borgin þrífur.

Tillaga 1.c. Ef hvorki er hægt að uppfylla tillögu 1a né b, þá gróðursetja sígrænan gróður á eyjuna fyrir framan endurvinnslugámana til að birgja sýn og varna að ruslið fjúki út um allt. Það er betra að horfa á sígrænan gróðurreit en rusl og gáma.

Ábending 2: Bókasafn í Seljahverfi. Mikið hefur verið rætt um auka nærþjónustu í hverfinu. Borgin gæti gengið á undan með gott fordæmi og aukið sína þjónustu til að laða að aðra rekstraraðila. Bókasafnið gæti verið kærkominn staður fyrir þá sem dvelja í hverfinu daglangt t.d. eldri borgara, fólk í fæðingarorlofi og aðra íbúa. Hægt væri að hugsa sér lengri opnunartíma á völdum vikudögum fyrir þá sem eru útvinnandi. Mikilvægt er hafa bókasafnið staðsett í miðju hverfinu í göngufjarlægð frá t.d. Seljahlíð (dvalarheimili aldraðra), íbúðarhúsnæði sem er ætlað eldri borgurum t.d. við Árskóga og aðra safngesti. Tillaga 2.a. Búa til hverfisbókasafn í tengslum við skólabókasafn Ölduselsskóla. Samnýta húsnæði og starfsfólk að einhverju leyti. Mér skilst að auðvelt sé að samnýta inngang að

bókasafni skólans fyrir nemendur og utanaðkomandi safngesti. Opnunartími safnsins fyrir safngesti yrði aðlagður að skólastarfinu. Hægt að nýta millisafnalán fyrir fullorðinsbækur til að nýta safnkost Borgarbókasafnsins betur. Safngestir gætu lesið dagblöð á staðnum, hitt aðra íbúa og vonandi skellt sér saman á „nýja kaffihúsið“ í Rangárseli á eftir.

Tillaga 2.b. Byggja nýtt bókasafn með því að nýta jarðhæð í fyrirhuguðum þjónustukjarna sem stendur til að reisa við Rangársel.

Ábending 3: Nýta sundlaug Ölduselsskóla betur t.d. með því að setja heita potta. Það mætti byrja á að hafa laugina opna á sumrin fyrir almenning og á völdum dagsetningum að vetri þegar það truflar ekki sundkennslu skólanna. Þetta gæti aukið líf í kringum Rangárselið og stutt við aukna verslun og þjónustu á því svæði.

Ábending 4: Verndun myndverkagarðs Hallsteins Sigurðssonar fyrir neðan Ölduselsskóla. Að festa myndverkagarðinn hans Hallsteins þannig að hann verði varanlegur hluti hverfisins. Það er alltaf líf í kringum garðinn, göngustígur liggur allan hringinn í kringum húsið hans Hallsteins og garðinn hans. Þar ganga og hjóla fjölmargir á hverjum degi og fólk stundar frísbýggolf í dalnum og mörg börn eru að leik á þessu svæði. Listaverkin eru falleg og það er vel hugsað um þau. Þetta er minn uppáhaldsstaður í hverfinu en ég vona að ég eignist enn fleiri uppáhaldsstaði í kjölfar vinnu ykkar. Þeir sem hafa engan áhuga á list geta horft á umhverfið í gegnum formin og skúlptúrana. Nálægðin við skólann er hvetjandi fyrir börn og ég er nokkuð viss um að verkin hans Hallsteins hafa verið nýtt í myndmenntakennslu bæði í Ölduselsskóla og Seljaskóla í gegnum áratugi.

Ábending 5: Hverfaskipulagið mætti gjarnan styðja við listtengda starfsemi þannig að það verði aðlaðandi fyrir listamenn að búa í hverfinu.

T.d. mætti tileinka þeim fjölnota útireit til að vekja athygli á list sinni endurgjaldslaust. Þegar engin sýning/atburður er í gangi nýtist reiturinn öllum íbúum hverfisins. (Reiturinn gæti t.d. verið norðvestur af Ölduselsskóla og þá getur hann einnig nýst skólanum til sýninga- og viðburðarhalds, listamannahúsin eru í beinu framhaldi vestur af þessu svæði) Ég læt arkitektum um útfærsluna. Einnig væri hægt að byggja/nýta rými sem þegar er fyrir hendi fyrir listsýningar. Í hverfinu hafa verið haldnar hátíðir með ungum og eldri listamönnum og ég veit að utanaðkomandi voru mjög hrifnir af skipulagi hverfisins, grænu reitunum og göngustígunum og möguleikunum fyrir íbúa að hittast á stórum sem smáum viðburðum utanhúss. Það er mjög mikilvægt að halda í grænu reitina.

Seljhverfið var upphaflega hannað m.a. fyrir listamenn sem gátu haft íbúð og vinnustofu undir sama þaki: Sjá hús í Tjarnarseli, Vogaseli og Ystaseli. Það mætti vel vekja betri athygli á þessu því listamönnum hverfinu hefur fækkað á undanförunum árum og húsnæðinu breytt í gistiheimili, íbúðarhúsnæði með útleigueiningu/m og fleira. Það væri synd að upphafleg hugmynd hverfisskipulagsins um húsnæði fyrir listamenn myndi hverfa. Fjölnota útireitur fyrir list og listtengda viðburði gæti stuðlað að auknu listalífi í hverfinu og vakið þannig athygli á upphaflegu hverfisskipulagi og stuðlað að því að listamenn velji Seljhverfið fyrir líf og starf.

Ábending 6: Göngustíg í kringum ÍR svæðið og hljóðmön meðfram Reykjanesbrautinni.

Í kringum ÍR svæðið er jafnslétt. Það væri tilvalið að nýta núverandi göngustíga og búa til tengingu þar sem engar eru þannig að það væri hægt að ganga með góðu móti í kringum ÍR svæðið. Mikill uppgröftur á eftir að eiga sér stað þarna, hann gæti nýst í hljóðmön meðfram Reykjanesbraut. Hægt væri að setja bekk með reglulegu millibili og merkja km fjölda annaðhvort í göngustíginn og/eða með nettu fallegu en lágu skilti með ljósi. Göngustígurinn gæti

nýst öllum íbúum Seljahverfis og fleirum en er einkum hugsaður fyrir íbúa Hrafnistu í Skógarseli ásamt eldri borgurum sem búa í blokkunum við Árskóga. Þeir gætu notað göngustíginn til æfinga og notið útiveru í leiðinni. Á sumrin gætu starfsmenn Hrafnistu boðið vistmönnum í hjólatúr eftir samhliða stíg. Aðrir íbúar hverfisins gætu einnig nýtt km merkingar á göngustígnum til þjálfunar. Leiðbeinandi yfirlitsmynd eða kort yrðu sett á völdum stöðum til upplýsingar. Gæta þarf að göngustígurinn sé aðskilinn frá hjólandi umferð með meiri hraða sem skapar hættu. Það væri mikill kostur fyrir eldri borgarana að hafa göngustíginn upphitaðann, allavega þá hluta sem er næst heimilum þeirra. Þá væri æfingaaðstaðan úti yfir versta vetrartímamann hugsanlega takmarkaðri en það væri þó betra en engin úti aðstaða.

Ábending 7: Rífsberjarunna meðfram göngustígum

Runnarnir væri til að afmarka göngustíga þar sem það á við. Runnarnir gefa ber á haustin, sem íbúar gætu týnt, hvort sem það eru fullorðnir sem týna til sultugerðar eða börnin upp í sig. Það sem gengur af borða fuglarnir okkar. Runnarnir skapa líf í kringum sig á haustin sem gæti verið skemmtileg viðbót í hverfið. Það mætti gjarnan staðssetja nokkra runna nálægt skólunum og félagsmiðstöðvum.

Frá: [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 26. júlí 2020 18:55
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Aukaíbúð - Drög að nýju skipulagi fyrir Breiðholt

Góðan dag!

Er 50 fm aukaíbúð ófrávíkjanlegt hámark?

Kv.

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 19:40
Til: HverfisSKIPULAG

Er hægt að vinna lagningu Arnarnesvegar í tengslum við Vetrargarðinn? T.d. að leiða hluta Arnarnesvegar í stökk, þannig að skíðabrekkann geti verið þar ofan á?

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 19:14
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Athugasemd við hverfisSKIPULAG Breiðholts 2020
Viðhengi: Athugasemd við hverfisSKIPULAG Breiðholts.docx

Til þess er málið varðar.

Meðfylgjandi viðhengi eru athugasemdir mínar við nýtt hverfisSKIPULAG Breiðholts fyrir árið 2020.

Með von um að þær verði teknar til skoðunar og framkvæmdar.

Kveðja,
[REDACTED]

Efni: Athugasemdir við hverfisSKIPULAG Seljahverfis í Reykjavík 2020.

Inni á hverfaskipulag.is má m.a. lesa eftirfarandi undir liðunum:

Grænar áherslur og kyrrlát svæði

Einnig verða skilgreind svokölluð kyrrlát svæði í öllum þremur hverfunum Breiðholts sem ætluð eru til dvalar eða slökunar fyrir íbúa í skjóli fyrir hávaða frá helstu umferðarleiðum.

Hverfisvernd

Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðamynsturs í hverfisSKIPULAGI Breiðholtsins. Þannig er gert ráð fyrir að þrjú svæði í Breiðholti fái svokallaða hverfisvernd, fyrir samstæður húsa og heildir.

Í Neðra Breiðholti er lagt til að U-blokkirnar innan Arnarbakka falli undir hverfisvernd. Í Efra Breiðholti eru það Viðlagasjóðshúsin við Keilufell. Í Seljahverfi er það byggðin á Fálkhól (Seljabraut og Bakka-, Brekku-, Dal-, Engja-, Fifu-, Fjarða-, Fljóta- og Flúðasel). Ekki er um friðun bygginganna að ræða heldur vernd á sérkennum eldri byggðar, sem skilmálar hverfisSKIPULAGS um ýmsar breytingar og/eða viðbætur munu taka mið af.

Athugasemd mín við hverfisSKIPULAG Seljahverfis í Reykjavík 2020 varðar hina stóru leigulóð sem Seljahlíð stendur á ásamt 9 parhúsum.

Þegar Seljahlíð var byggð árið 1985 þótti það þá eitt glæsilegast hjúkrunarheimilið í Reykjavík – staðsett í fögru umhverfi. Á sömu lóð og Seljahlíð stendur eru 9 parhús sem öll eru í einkaeigu og áttu búar parhúsanna rétt á fullu aðgengi að allri þjónustu og félagsstarfi dvalarheimilisins. Á lóðinni áttu að verða upphitaðir göngustígar og gróðurreitir.

Parhúsahverfið sem er við Seljahlíð er hverfi eldri borgara og er einstakt í sjálfu sér. Þarna átti að útbúa vin fyrir eldri borgara sem gátu séð um sig sjálfir. Hverfið er

einstakt og það eru einnig íbúar þess.

Meðalaldurinn er

78 ár.

Athugasemdir mínar eru eftirfarandi:

1. **Grænar áherslur og kyrrlát svæði** segir í hinu nýja hverfisSKIPULAGI – þar verði skilgreind svokölluð kyrrlát svæði sem ætluð eru til dvalar eða slökunar fyrir íbúa í skjóli fyrir hávaða frá helstu umferðarleiðum.

Ég óska eftir því að parhúsaþverfi eldri borgara við Seljahlíð verði sett undir grænar áherslur og skilgreint sem **kyrrlátt svæði** með þar til gerðum merkingum eða kannski nýju merki:

Byggð eldri borgara – sýnið íbúum tillit.

1. **Hverfisvernd** segir einnig í hinu nýja hverfisskipulagi. Ég kalla eftir **hverfisvernd** fyrir hið einstæða parhúsaþverfi eldri borgara enda um samstæðu húsa og heild að ræða og er einstakt í allri sinni mynd.
2. **Nýr leigulóðarsamningur.** Ef skoðaður er leigulóðarsamningur fyrir Hjallasel 19-55 skv. samþykkt borgarráðs 28.10.1980 og heimild borgarráðs 12.01.1999 er lóðin leigð lóðarhöfum öllum þ.m.t. Seljahlíð. Þessum leigulóðarsamningi hefur aldrei verið þinglýst skv. upplýsingum frá embætti sýslumannsins í Reykjavík.

Athugasemdir mínar beinast eingöngu að þeim hluta leigulóðarsamningsins sem snýr að eigendum parhúsanna 9.

Skv. ofangreindum leigulóðarsamningi voru sérstakir söluskilmálar dags. 15.11.1985 vegna parhúsanna Hjallasels 19-53 samþykktir í borgarstjórn 19.12.1985.

Í fyrsta lið leigulóðarsamningsins eru mörg íþyngjandi ákvæði fyrir eigendur parhúsanna svo sem.

1.2 Rvk. borg eigi forleigurétt ef íbúðir eru leigðar út og geti ráðstafað íbúðunum til leigutaka.

1.3 Rvk. borg hafi forkaupsrétt að íbúðunum.

1.5 Óski Rvk. borg ekki eftir því að neyta forkaupsréttar síns að þá fyrst geti íbúðareigandi selt eign sína á frjálsum markaði.

1.9 Kvöð um gagnkvæm afnot bílastæða fyrir Seljaskóla

1.10 Kvöð um gagnkvæm afnot bílastæða fyrir hjúkrunar- og vistheimili við Hjallasel.

Eins og sjá má af ofangreindu hefur samfélagið tekið miklum stakkaskiptum síðan 1985 og mikið vatn runnið til sjávar síðan þessi leigulóðarsamningur var settur niður á blað.

Má þar m.a. nefna stjórnarsýslulög frá árinu 1993 sem tiltaka bæði **jafnræðisregluna** og meðahófsregluna og svo má einnig má nefna Skipulagslög frá árinu 2010 þar sem m.a. er kveðið á um **Hverfisvernd** þar sem ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Það er

deginum ljósara að það þarf að **skipta upp leigulóðinni Hjallasel 19-55** með nýjum

leigulóðarsamningum. Annars vegar Seljahlíðar lóðin - **ákvæði um það er m.a. í kaupsamningi Félagsbústaða og Reykjavíkurborgar frá árinu 2016 – staðfest af embætti sýslumannsins í Rvk.** og hins vegar séreignarleigulóðarsamningur fyrir hverja parhúsaloðaríbúð.

3. **Göngustígur milli Hálsasels 42-44 og niður í parhúsaþverfið verði skilgreindur sem göngustígur fótgangandi eingöngu** - þveranir settar upp sem **hindri og banni** að önnur ökutæki s.s bifhjól, skellinöðrur, vespur, hjól og hjólabretti aki um hverfið á ólöglegum hraða með tilheyrandi hávaða og hættuástandi fyrir íbúa hverfisins sem flestir notast við göngugrindur. Margoft hefur legið við stórslysi vegna þessa.

Innkeyrslan inn í hverfið verði endurskipulögð. Nú er þar aðeins ein einnar akreinar út/innkeyrsla frá hverfinu og inn/út á Hjallaselið fyrir íbúa í húsum nr. 25,27,29,31,33,35,37,39,41. Íbúar húsanna 43,45,47,49,51,53 geta ekið út á veginn fyrir framan Seljahlíðina og komist þaðan í átt að Seljaskóla og þaðan inn á Hjallaselið. Íbúar húsanna nr. 19,21,23 eru hins vegar með götubotlanga inn að sínum húsum og sá botnlangi er alltaf ruddur af snjóruðningstækjum borgarinnar en ekkert er rutt framan við hús nr. 25,27,29,31,33,35,37,39,41. Íbúar í húsum nr. 43,45,47,49,51,53 njóta góðs af því að snjór er ruddur fyrir framan Seljahlíð. Allir íbúar hverfisins

Frá: [REDACTED]
Sent: föstudagur, 4. september 2020 21:41
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Athugasemd varðandi fyrirhugaðar byggingar á þorpi við Völvufell
Viðhengi: Athugasemd_Porpsbygging_vid_Volvufell.pdf

Í viðhengi eru athugasemdir vegna nærumhverfis okkar að [REDACTED]
Virðingarfyllst,
[REDACTED]
[REDACTED]

Nokkur atriði varðandi fyrirhugaðar bygginga á þorpi við Völvufell og Suðurfell.

Í Fyrsta lagi er talað um samráð hafi verið við íbúa vegna þessara fyrirhuguðu framkvæmda en það kannast engin hér í nágrenni við okkur (búum [REDACTED]) og þá hefur það verið í samráði við aðilla sem hafa engnar hagsmuna að gæta á þessu svæði.

Við byggðum sjálf okkar [REDACTED] og framkvæmdir hófust á vormánuðum 1971 eftir niðursveifluna sem hófst ca. árið 1967 í byggingariðnaðinum.

Þegar við sóttum um lóð upp úr áramótunum 1971 og þá búsett í Kópavogi var hægt að velja um fjöldann allan af lóðum sem höfðu verið tilbúna til úthlutunar árið áður en höfðu ekki gengið út.

Við völdum lóð sem var nokkuð í fjarlægð frá öðrum byggingum en ekki eins og á örfáum stöðum hér í Fellunum þar sem blokk gnæfði yfir raðhúsallengjum með ca 15 m. fjarlægð milli húsa.

Nú eins og skipulagið sýnir þá á að byggja leikskóla í um [REDACTED] og myndar um 27 m. Langan Trumpveggi við [REDACTED]. Þetta er algjörlega ósættanleg tilhögun að okkar mati og munum við mótmæla þessum gjörning kröftuglega þó þessi veggur yrði eitthvað færður frá og vísa ég í lóðarval okkar á sínum tíma eins og getið er hér að framanverðu.

Þó svo önnur uppbygging á svæðinu þjaki ekki okkar nærumhverfi finnst okkur þá meðal annars raðhúsa- og parhúsabyggðin skjóta skökku við miðað við þá lágreistu raðhúsabyggð sem fyrir er hér í Fellunum ef reisa á 2 til 3 hæða byggð ofan í þessa lágreistu byggð sem fyrir er (ósamræmir gætir í teikningum á þessari byggð og þeim kynningum sem við höfum hlítt á).

Og síðan er það stúdentaíbúðirnar sem byggja við Völvufell þetta 5, 4, og niður í þrjár hæðir næst raðhúsunum mun eftir sem áður gnæfa yfir lágreistri raðhúsabyggðinni sem fyrir er og munu við mótmæla þeim kröftuglega. Við þessa stúdentablokk eiga að vera fá bílastæði því haldið er fram að stúdentar væru ekki mikið á bílum sem á sennilega ekki við rök að styðjast og er nóg að líta á bílaflotann við Háskóla Íslands og Háskóla Reykjavíkur til að sjá að það á ekki við rök að styðjast.

Að lokum þetta tal um að grænum svæðum muni vera hlíft að mestu er algjört bull því þetta þorp er að stærstum hluta byggt á grænum svæðum og ef af þessari framkvæmt verður væri réttnefni þessa þorps Grænsvæðabani.

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 19:49
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Breiðholt

Af hverju ekki búsetukjarni fyrir fólk með miðlungs þroskahömlun í Arnarbakka?

Frá: [REDACTED]
Sent: laugardagur, 12. september 2020 14:49
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Athugasemdir og hugleiðingar vegna hverfisSKIPULAGS í Breiðholtshverfum

Fyrst vil ég taka fram að ég hef verið íbúi í Seljahverfi frá byggingu þess og tel Breiðholtshverfin mjög vel skipulögð og ekki æskilegt að gera of miklar breytingar á skipulagi þeirra með mikilli þéttingu byggðar.

Þegar talað er um fjölgjun íbúða í Seljahverfi held ég að gleymist að taka tillit til þess að nú þegar er mikill fjöldi aukaíbúða í einbýlis- og raðhúsum. Ég leyfi ég mér að fullyrða að margar þessara íbúða séu mun stærri en 50 fm, sem er sú stærð sem miðað er við í tillögnum. Ég skil ekki af hverju þarf að miða við ákveðna stærð eða hverju þessi heimild breyti fyrir þá sem þegar eru með aukaíbúðir í húsum sínum.

Tillagan um vetrargarð hljómar mjög vel eins hún var sett fram á fundinum, en ef fara á í eins miklar framkvæmdir og lýst er á netinu hef ég áhyggjur af að Arnarnesvegurinn komi til með að þrengja ansi mikið að svæðinu.

Ég er mjög ósátt við tillögur um heimild til að byggja ofan á blokkir í hverfunum, tel að það geti skapað mörg vandamál hjá eigendum íbúða m.a. þurfa allir íbúar að samþykkja framkvæmdir, erfitt ástand meðan á framkvæmdum stendur og fækkun bílastæða sem verður vandamál.

Almennt varðandi bílastæði eða fækkun þeirra eins og virðist vera opinber stefna núverandi borgaryfirvalda, þá finnst mér að taka þurfi tillit til raunveruleikans, sem er sá að flestir eru á bílum og vilja vera á bílum. Það á frekar að hvetja íbúa til að aka á vistvænum bílum og á göngu minni í hverfinu tek ég eftir því að mjög víða er fólk búið að setja upp hleðslustöðvar fyrir rafbíla, sem bendir til aukinnar notkunar þeirra.

Vissulega gæti verið gott að fá ýmsa þjónustu inni í hverfin, en ég veit ekki hversu raunhæft það er. Reynslan hefur sýnt að með tilkomu stórra verslanamiðstöðva og kjarna eins og er í Mjóddinni hefur gengið illa með rekstur innan hverfanna nema helst þar sem lágvörverslanir eins og Bónus og Krónan hafa verið. Áður en farið er í of miklar framkvæmdir væri ráðlegt að kanna hvort þetta sé raunhæft.

Ég geng mjög mikið innan hverfanna og nýt þess að þar eru fjölbreyttir göngustígar og gönguleiðir. Það mætti sinna betur viðhaldi á þessum stígum því víða eru þeir orðnir mjög illa farnir. Ekki væri verra ef settar væru hitalagnir í stíga þegar þeir eru lagfærðir og/eða endurnýjaðir.

Ýmislegt fleira mætti taka til, en ég læt þetta duga.

Með kveðju,
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 27. ágúst 2020 12:57
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Athugasemdir vegna hverfisSKIPULAGS í Neðra-Breiðholti

Daginn,
meðfylgjandi eru athugasemdir sem ég vil koma á framfæri varðandi hverfisSKIPULAG í Neðra-Breiðholti.

Húsnæði við Arnarbakka

- Til að vera í samræmi við fjölbýlishúsin í kring þá mætti nýbyggingin ekki vera hærri en 3 hæðir. Annað væri úr takt við heildina.
- Miðað við fjölgun íbúða og þjónustu sem áætluð á reitunum mundi umferð aukast mikið inn þessa botnlanga götu. Tel það óskynsamlegt þar sem Breiðholtskóli er þarna við hliðina og þarna viljum við hafa sem minnsta umferð í kringum skólalóðina. Öll börnin í hverfinu eiga að geta gengið örugg til og frá skóla og eiga ekki að þurfa að fara yfir umferðagötur.
- Það er bara til að auka umferð að hafa þjónustu við Arnabakkan, það er nóg af plássi fyrir þjónustu í Mjóddinni og stutt fyrir alla í Neðra-Breiðholti að sækja hana þangað.
- Matjurtagarðar við Arnabakkan tel ég ekki skynsamlega leið, þetta mun aldrei fá að vera í friði á þessum stað. Það væri nær að setja fleiri beð og lítil gróðurhús til útleigu fyrir einstaklinga í þróunarreitinn efst í Elliðaárdalnum.
- Hús sem er ætlað fyrir óskilgreinda félagsþjónustu þarfnast betri skilgreiningar áður en það er reist. Hvaða starfsemi á að vera í húsinu?

Óráðlegt að byggja hæð ofan á U-blokkir

- Öll ásýnd hverfisins verður löskuð ef leyft verður að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishúsin.

Bílastæði fyrir vörubíla

- Lengi vel hefur ýmislegt rusl safnast saman á þessum reitum sem er miður. Tel ég samt þörf á þessum stæðum og þá væri hægt að breyta fyrirkomulagi t.d. rukka fyrir þessi stæði.
- Ef þessi stæði verða fjarlægð þá tel ég líklegt að við fáum vörubíla og önnur stærri farartæki inn í hverfið. Það er nú þegar þannig að stórir bílar leggja þvert yfir stæði við leikskóla og Breiðholtskóla yfir nótt og um helgar.

Viðhald

- Það er gott og vel að koma með nýjar og ferskar hugmyndir en það þarf að viðhalda öllu sem er á svæðinu nú þegar. Mjög ábótavant er allt viðhald á göngustígum, umhverfi og lóð Breiðholtsskóla.

Þróunarreitir: núverandi Garðheimareitur og reitur í Elliðaárdal

- Það hefði verið gott að hafa þessa reiti inn á hverfaskipulagi þar sem þetta er stór hluti af Neðra-Breiðholti.
- Til dæmis á núverandi Garðheimareit er áætlað að rísi 1200 íbúðir sem eru fleiri íbúðir heldur en í öllum fjölbýlum í Neðra-Breiðholti. Taka þarf tillit til þessa þar sem þetta hefur áhrif á núverandi byggð í hverfinu. Það vakna spurningar um aukna umferð, fjölgun barna í Breiðholtsskóla og leikskólum, hvernig verður þetta leyst?

- Óvissa virðist vera um þróunarreitinn efst í Elliðaárdalnum, þetta þarf að skýra betur þar sem íbúar líta á þetta sem part af sínu hverfi, Neðra-Breiðholti.

Kv. [REDACTED]

Frá: [REDACTED]

Sent: miðvikudagur, 9. september 2020 19:45

Til: Hverfisskipulag

Efni: ábendingar vegna hverfisskipulags í Breiðholti

Góðan daginn og takk fyrir góða kynningu á hverfaskipulaginu í Breiðholti.

Ég er íbúi og frumbyggji við Vesturberg.

Ég vil gjarnan koma eftirfarandi ábendingum á framfæri.

Þær snúa aðallega að skóginum á milli efra- og neðra Breiðholts.

Mörg trén eru orðin ljót og það er löngu kominn tími á grisjun á skóginum.

Í rjóðrunum sem myndast í skóginum eru stundum haldin unglingspartí með tilheyrandi látum og drykkju.

Ég hef séð ummerki eftir eiturlyfjaneyslu í skóginum sbr. litla plastpoka og álpappír.

Miðað við þær grunnsamlegu mannaferðir sem ég hef orðið var við í skóginum síðustu ár, þá hef ég sterkan grun um að einng sé verið sé að selja eiturlyf í skóginum, enda er auðvelt að stunda slík viðskipti þar, fjarri allra augum.

Margir nágrennar hafa talað um að þeir vilji síður ganga malargöngustíginn eftir að skyggja tekur og skilur maður það vel.

Ég var því mjög ánægður með að sjá tillögu ykkar um að bæta stíginn sem liggur frá bensínstöðinni við Norðurfell og að malbikaða göngustígnum sem tengir efra- og neðra Breiðholt saman.

Ég legg til að samhliða gerð stígsins verði farið í stórfellda grisjun á skóginum, enda er löngu komin tími á það.

kær kveðja,
[REDACTED]
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]

Sent: föstudagur, 28. ágúst 2020 13:31

Til: Hverfisskipulag

Efni: Athugasemdir vegna hverfisskipulagsbreytinga

Góðan daginn.

Hér með vil ég skila inn ábendingum varðandi þær breytingar sem fyrirhugaðar eru í bakkahverfi í Breiðholti.

Ég vil byrja á að nefna að bakkarnir hafa alltaf verið taldir mjög vel skipulagt og barnvænt hverfi. Börnin þurfa fæst að fara yfir götu til að komast á milli eða í skólann sem er mikill kostur. Það er ekki mikil umferð inn í mitt hverfið þar sem skólinn og verslunarkjarninn er og það eitt og sér eykur öryggi barnanna.

Með þéttingu byggðar og aukningu íbúa með tilheyrandi aukningu bygginga stóreykst bílaumferð í þessum kjarna hverfisins sem verður til þess að öryggi barnanna minnkar til muna. Meiri umferð þýðir líka meiri mengun og meiri hávaðamengun fyrir þá íbúa sem búa við Arnarbakkann sem liggur meðfram skólanum. Það þarf að hugsa þetta lengra en bara að auka íbúafjölda og fjölga íbúðum, það þarf að halda áfram að huga að öryggi barnanna og halda þessu áfram öruggu og barnvænu hverfi. Frekar að einbeita sér að hugsa um og viðhalda því sem fyrir er og er gott. Það ætti ekki að vera í forgangi að auka verslun og þjónustu þarna í kjarnanum þegar það er stutt í alla þjónustu bæði í Mjóddina og í Hólahverfið. Alveg í lagi að breyta þar í einhverjar íbúðir sbr eins og gert var í Leirubakka en láta það gott heita. Höfum öryggi barnanna í fyrirrúmi.

Eins þessar hugmyndir að byggja 4. hæðina ofan á þær blokkir sem fyrir eru til þess eins að fá lyftu er algjörlega út í hött og tilgangslaust með öllu. Stigahúsin eru ekki byggð með lyftur í huga og því ekki pláss fyrir þær neins staðar, svo ekki sé minnst á hvað rekstrarkostnaður við lyftur er mikill. Hvar á að setja þessar lyftur, utan á húsið? 8 stigagangar og þ.a.l. 8 lyftur? Alveg galið.

Gjörsamlega út úr kú þessar hugmyndir og ekki hafðar með íbúa sem fyrir eru í huga og ekki öryggi barnanna. Ef af þessu yrði þá fyrst myndi ég íhuga alvarlega að flytja úr hverfinu, hverfi sem ég hef búið í síðan 1979 og bý þar vegna þess hve barnvænt það er.

Svo langar mig að nefna varðandi matjurtagarðið sem fyrirhugað er að setja á bakvið Iceland, mitt á milli Iceland og Dvergabakka. Þarna skín t.d. aldrei sól, kannski mesta lagi morgunsól í 10 mín á dag yfir sumartímann svo þetta eru margir ef ekki flestir sammála um að sé klúðursleg hugmynd. Hver ætti svo að sjá um þennan matjurtagarð og vakta hann svo hann fengi að vera í friði? Borgin hefur ekki einu sinnt garðslætti á þessu svæði frekar en á fleiri opnum svæðum hjá okkur, taka sig frekar á í þeim málum!!

Svo vill fólk að Bakkatúnið fái að vera í friði og við fáum að njóta þess að hafa það svæði sem fyrir er, nota það fyrir hátíðir sbr 17.júní hátíð og fleira. Einbeita sér frekar að því að halda því vel við og hugsa vel um það.

Það þarf að endurskoða þessar hugmyndir verulega og taka skynsamlegar ákvarðanir. Ákvarðanir sem íbúar hafa eitthvað að segja um og hlusta á þá. Það er ekki nóg að hafa einhvern íbúa í ráðinu, það er ekki samráð. Hlustið á fólkið sem þarna býr og takið mið af þeirra skoðunum, væntingum og löngunum.

Hér með kem ég þessum athugasemdum til skila
kv. [REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 19. ágúst 2020 00:09
Til: Hverfisskipulag
Efni: Hverfaskipulag 6.3 Efra Breiðholt.
Viðhengi: Ábending vegna hverfaskipulags 2020.docx

Sæl.

Hér með fylgja mínar tillögur og athugasemdir við skipulagið.

Kveðja [REDACTED]
[REDACTED]

Sent frá Póstur fyrir Windows 10

Ábending vegna hverfaskipulags .6.3 Efra Breiðholt.

Nafn sendanda : [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Athugasemdir :

1.

Ég er eigandi og íbúi að [REDACTED], sem er raðhús handan götunar við [REDACTED], sem [REDACTED] er í. Í ykkar kynningu að hverfaskipulagi er gert ráð fyrir að byggt sé ofan á [REDACTED]. Í því sambandi langar mig að gera þá athugasemd að þið athugið hvernig veður hefur áhrif á næsta umhverfi. Við í [REDACTED] höfum í dag fengið mikinn vind í ákveðnum vindáttum vegna stóru blokkarinnar [REDACTED] og jafnvel [REDACTED]. Þegar snjóar stýrir stóra blokkina, [REDACTED], og jafnvel [REDACTED] öllum snjónum inn í heimkeyrslu okkar í [REDACTED]. Við viljum að þið athugið með vindinn og hvað er hægt að gera þess vegna og athuga hvað bygging ofan á [REDACTED] gerir vegna vinds.

2.

Get ég fengið leyfi til að byggja sólskála út frá útgangi á neðrihæð út í garð ?

3.

Ég hef búið í [REDACTED] í 20 ár og margt hefur maður upplifað varðandi mannlífið í Breiðholti. Eitt er það sem ég hef ekki skilið varðandi undirgöngin við [REDACTED] og það er hversu munaðalaus þau eru í reynd. Eiturlijfasala fer þarna fram eins og ekkert sé sjalfsagðara. EF lögreglan er látin vita þá gerist ekkert ! Svona hefur þetta verið í 20 ár ! Eyðilegging með að sprayja á undirgönging og á húsin okkar er eitthvað sem ekkert er gert með ! Allt kostar þetta okkur peninga og bara er þetta leiðindi ! Einu sinni var þjónustumiðstöðin við Jafnaðarsel mönnum fólk sem nennti að sinna okkur íbúunum !

Frá: [REDACTED]
Sent: laugardagur, 12. september 2020 17:59
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Ábendingar og athugasemdir vegna vinnuskipulags Breiðholts.

Ágætu viðtakendur.

Ábendingar/athugasemdir vegna vinnutillögu um hverfisSKIPULAG Breiðholts.

Þar sem ég bý í Neðra Breiðholti og hef búið í allmörg ár geri ég aðeins athugasemdir vegna mín nærumhverfis fyrir utan Vetrargarðinn. Hugmyndin um Vetrargarð hljómar mjög vel en ég tel þó að gæta verði að kostnaður við slíkan garð fari ekki úr böndum.

Ég vil alls ekki að tekið verði af Bakkatúni fyrir þjónustuhúsnæði. Þessi græni blettur er leiksvæði fyrir börn bæði sumar og vetur og myndi bygging eins og hún kynnt í hverfisSKIPULAGI skerða útivistamöguleika þessa svæðis. Hverfissamkoma eins og haldin var sl. 17.júní var mikil lyftistöng fyrir hverfið og myndi skerðing á þessu svæði minnka möguleika á því að halda svipaðar uppákomur í framtíðinni.

Bygging íbúðarhúsnæðis í Arnarbakka með þjónustu á jarðhæð: Þar gæti fyrirhugað þjónustuhúsnæði verið til húsa með ýmiskonar starfsemi, sú hugmynd er góð en ekki að byggja sérstakt þjónustuhús. En það er alveg ljóst að þar sem gamli þjónustukjarninn er í dag þarf að verða einhver góð uppbygging en hvort það sé besta hugmyndin að byggja þar íbúðarhúsnæði fyrir stúdenta set ég spurningamerki við. Hvernig væri að byggja íbúðir fyrir 60+ Á næstu árum mun fjölga verulega í hópi þeirra sem eldast og af hverju ekki að gefa þeim tækifæri að fara í litlar nýjar notalegar íbúðir sem hafa búið hér í Breiðholtinu sem lengst.

En sú hugmynd að byggja húsnæði fyrir þennan fjölda íbúa án bílastæðis er alveg galin. Nú þegar er mikill skortur á bílastæðum hér í Bökkunum og myndi þetta aðeins auka á þann vanda. Nýbygging á bílastæðis gengur bara ekki upp.

Ég geri mér fyllilega grein fyrir að við verðum að fækka einkabílum en þetta er ekki rétta leiðin. Eins og staðan er í dag verða allar barnafjölskyldur að eiga bíl. Börn og foreldrar fara í sitthvora áttina að morgni og þurfa að sameinast að loknum vinnudegi. Hvernig í ósköpunum á það að ganga upp að koma barni í leikskóla, mæta í vinnu á réttum tíma, sækja barn á réttum tíma í leikskóla, keyra á íþróttæfingu eða í tónlistaskólann og kaupa matinn fyrir fjölskylduna án þess að hafa bíl og þá aðgengi að bílastæði. Einnig þurfa þeir sem eru farnir að reskjust að hafa bíl til umráða og ég tala nú ekki um þá sem eru hreyfihamlaðir.

Sú hugmynd að allir fari með „Borgarlínu“ gengur ekki upp, allavega ekki strax.

Hvar eiga eigendur stórra atvinnubíla að leggja ef „stóru bílastæðin“ við Arnarbakka verða tekin? Mun það ekki bara auka á vandamál á bílastæðum við fjölbýlishús ef stórir bílar fara að troða sér inná stæði fjölbýlishúsa. Einhversstaðar verða þessir aðilar að hafa tækifæri til að geyma vinnutæki sín yfir nótt. Er ekki ráð að harðar verði tekið á þeim utan að komandi aðilum sem leggja stórum bílum í þessi stæði og misnota þessa aðstöðu. Vafalaust mætti nýta þessi stæði betur og mætti t.d. koma upp hleðslustöðvum fyrir rafbíla til að auka möguleika íbúa í þessu hverfi að fá sér slíkan bíl.

Hugmynd að byggja ofan á þriggja hæða blokkir: Hér í Bökkunum myndi það gjörsamlega eyðileggja útlit og heildarmynd þessa hverfis sem hefur mikla sérstöðu. Framkvæmd á slíku verkefni að byggja ofan á blokk er ekkert smáræði. Hvar á fólk að búa á meðan?, hvar eiga íbúar sem eignast íbúðir á fjórðu hæðinni að leggja bílum sínum?, hvað segir Arkitektinn?, hvað með burðarþol? og svo framvegis. Þessi hugmynd vekur upp svo margar spurningar sem virðast að mörgu leyti vera óyfírstíganlegar.

Svo finnst mér dálítið skrýtið að heyra um þetta mikla samráð, einhvern veginn hefur það farið alveg fram hjá mér að í undirbúningi hafi verið kallað eftir álitu mínu á þessum hugmyndum.

Með kveðju,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Frá: [Redacted]
Sent: fimmtudagur, 30. júlí 2020 09:14
Til: Hverfisskipulag

Góðan daginn

Takk fyrir að lofa okkur íbúum að taka þátt í að koma með ábendingar í þessu nýja skipulagi. Ég er alveg til í breytingar og þéttingu byggðar svo lengi sem heildar myndin breytist ekki. Þá er ég að meina hæð húsa en það er það sem er kostur Breiðholts. Lyftuhús er aukinn kostnaður og dýrt í rekstri fyrir láglaunafólk sem hér býr og íbuðaraukning lítil t.d í Austurbergi bara um 6-8 íbúðir. En ég veit að þetta er val og bara verið að gera leyfi á þennan möguleika.

Græn svæði meiga bara hverfa fyrir mér. Því miður þá fæst enginn til að hugsa um þessi svæði við þekkjum það sem hér búum. Í efra Breiðholt kemur sláttuvél Reykjavíkurborgar bara 2xá sumri og slær bara það sem hentar og helst ekki minni staði s.s.meðfram göngustígum í Austurbergi og víðar. Sömuleiðis snjómokstur er sjaldan og illa gert.

Húseignir í eigur borgarinnar eru í niðurníðslu og ætti borgin frekar að einbeita sér í því að bæta og laga sitt eigið áður en uppbygging fer a fullt. Hér vil ég nefna eignir eins og Gerðuberg og Heilsugæslan og leikskólar og skólar. Húseign í Keilufelli 5 en að hruna komið og ekkert hirt hvorki hús ne garður.

Bílastæðahús ætti að koma við sundlaug og Fb

Svo að lokum.. má ekki byggja litil ráðhús í móti blokkunum Kötlufell-Nönnufell niður í Elliðarárdal ?jafnvel lágreistar 3 hæða blokkir.

Takk fyrir að lofa mér að segja nokkur orð

Kv [Redacted]

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 20:26
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Beint lýðræði - af hverju ekki kosningar?

Góða kvöldið,

Af hverju ekki að virkja alvöru borgar/hverfislýðræði og leyfa okkur íbúunum að kjósa um breytingarnar? Það erum við sem munum þurfa að búa við breytingarnar og afleiðingar þeirra.

Kv. [REDACTED]
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: laugardagur, 29. ágúst 2020 12:41
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Bakkarnir

Hvernig dettur ykkur í hug að eyðileggja grænu svæðin í bökkunum, við viljum ekki studenta íbúðir eða aðrar íbúðir þar, það er gott að búa í bökkunum vegna alls þess græna inni í hringnum, 17.juni var vel heppnaður þar og verður aldrei aftur ef þið haldið þessu til streitu

Svo hvað andskotans rugl er þetta að fjarlægja stæðin fyrir stóra bíla, einyrkjar þurfa þessi stæði svo þurfi ekki að leggja bilunum inni í bökkunum, heimilið er okkar heima stöð þannig við, höfum heimtingu á þessum stæðum

Get Outlook for iOS

Frá: [REDACTED]
Sent: laugardagur, 29. ágúst 2020 22:32
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Völvufell

Ég mótmæli harðlega byggingu stúdentaíbúða ÁN BÍLASTÆÐA við Völvufell, stúdentar eiga bíla eins og annað fólk, vandræði þeirra vegna bílastæðaleyfis blasa við annarsstaðar í borginni. Ég hef búið við Völvufell í meira en 40 ár í raðhúsi og við erum ekkert aflögufær hér með bílastæði.

Frá: [REDACTED]
Sent: laugardagur, 12. september 2020 23:46
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Breiðholt

Vil koma eftirfarandi á framfæri.

Íbúar vilja og kalla eftir fjölgun bílastæða ekki fækkun bílastæða.

Að taka grænu svæðin sem fyrir eru er ekki góð fyrirmynd og allstaðar í kringum okkur er verið að reyna að auka grænu svæðin þar sem byggð er orðin of þétt, og í mörgum borgum er verið að rífa blokkir til að gera græn svæði aftur.

Stórubílastæðin eru ekki til ama vegna stóru bílana heldur vegna númerslausra og ónýtra bíla.

Það að það sé svo mikill hávaði af þeim passar illa þar sem ég hef búið mjög nærri svona stæði hérna í breiðholtinu og var það næsta hús stæðinu.

Ég sef með opin glugga og vaknaði ég ekki við bílana og hef samt sofið mjög laust það sem komið er af minni ævi.

Það mætti frekar skerpa á því að þessu stæði séu fyrir stóru bílana og draga í burtu þessa ónýtu og númerslausu bíla þegar þeir koma.

Að ýta þessum aðilum með stóru bílana á bílastæði við verslanir og í venjuleg stæði er algerlega galið.

Því jú ef þeir eiga bílana sjálfir og fyrirtækið skráð heima hjá þeim þá meiga þeir leggja þeim heima hjá sér. Og skapar það ónáði.

Þar sem ég labba á morgnana og seinnipartinn þá er það sem skapar hættu við göturnar strætisvagnar ekki vörubílanir sem í flest öllum tilfellum eru til fyrirmyndar,

hef að meðaltali 1 sinni í viku rétt náð að forða mér og öðrum frá því að vera keyrð niður af strætisvögnum og það við gangbrautir.

Mætti ekki byrja á réttri röð og laga það sem þarf að laga í breiðholtinu, sem er ansi mikið enn stjórnandi hverfisstöðvarinnar er með eitthverja reyti í breiðholtinu sem eru alltaf verr farnir en aðrir sem afsökun fyrir því að laga ekki hlutina.

Einnig væri í lagi að sumar og vetrar þjónustan verði eflað til muna, mokstur, söltun/söndun á gönguleiðum sem hefur hingað til verið mjög lítil og erfitt að komast þegar það snjóar. Eins sláttur og snyrting á gróðri og trjám á sumrin. Sem hefur aldeilis gengið illa efrir seinustu ár.

Almennings samgöngur eru ill raunhæfur kostur fyrir breiðholtið þar sem það tekur marga vel yfir klukkutíma að komast til eða frá vinnu og með fjölskyldu þá er það nánast ógerlegt að ætla að vera að nota almennings samgöngur. Þær hafa ekkert batnað seinustu 20 ár þó það hafi verið bætt við leiðum reglulega eða vögnum þá hefur stór reykjavíkur svæðið einnig stækkað mikið.

Er alfarið á því að það meigi þetta breiðholtið að eitthverju leyti enn það verður að byrja á réttum

enda þar sem breiðholtið hefur verið skilið útundan í viðhaldi í alltof langan tíma.

Einnig þar sem það virðist vera rosalega skiptar skoðanir um þetta skipulag þá er eina lýðræðislega lausnin að láta kjósa um skipulagið og þannig er það meirihlutinn sem ræður ekki minnihlutinn. Hvort sem skipulagið er samþykkt eður ei.

Kv,

Frá:

Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 13:35

Til: HverfisSKIPULAG

Afrit:

Efni: fasteignaskattar - þensla

Heil og sæl,

Hvað mótvægisáðgerða hyggst Reykjavíkurborg gera til þess að tryggja að fyrirhuguð þéttinga áform og/eða aukin byggingaréttindi hafi ekki áhrif til hækkunar á fasteignamats eða álagða fasteignaskatta á Breiðhýltinga og Reykvíkinga?

kær kveðja,

Hækkun fasteignaverðs er óeðlilega mikil á Íslandi. Skuldsetning fólk eykst mikið sem og skattar, hvorugt gagnast launafólkið mikið. Hvort tveggja er svo til þess fallið að hækka leiguverð sem rýrir kjör fólks einnig.

Frá:

Sent: mánudagur, 7. september 2020 17:51

Til: HverfisSKIPULAG

Efni: Deili bílastæði

Sæl,

Eru deili bíla stæðin fyrir almenning eða bara fyrirtæki sem leigja ut farartæki?

kær kveðja,

Frá: [REDACTED]
Sent: föstudagur, 28. ágúst 2020 16:35
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: RE: Seljahverfi - skipulag og fjölgun íbúða
Viðhengi: Breiðholt skipulag.docx

Sæll Ævar,

Ég fór niður í Mjódd í dag og setti saman viðhengda punkta eftir það.

Bestu kveðjur,
[REDACTED]

HverfisSKIPULAG Breiðholts

„Gerð hverfisSKIPULAGS fyrir Breiðholt er á lokametrunum. Vinnan er afrakstur umfangsmikils samráðs við ykkur, íbúa Breiðholts. Við ætlum að klára hverfisSKIPULAG fyrir Neðra Breiðholt, Efra Breiðholt og Seljahverfi á næstunni“ segir í efni ykkar.

Ég fór niður í Mjódd og skoðaði veggspjöld og ræddi aðeins við starfsmenn þar. Fékk þá tilfinningu að þetta væri allt ákveðið nú þegar, oft svarað „þeir vilja hafa þetta svona“. „Þetta er ekki á mínu verkswiði“ osfrv. Viðmótið var gott hjá starfsmönnum, þó svo að útskýringar væru litlar.

Þýðir þetta það að búið sé að undirbúa og ákveða allt saman, og að þessi kynning núna sé bara svona málamynda ímyndaraðgerð?. Athugasemdir séu bara til skrauts, sem ekki verði tillit tekið til nú á þessum lokametrum?

Ég hef búið í hverfinu í 30 ár og hef lítið orðið var við þetta „umfangsmikla samráð“. Að vísu hafa einstaka fundir verið auglýstir á vinnutíma venjulegs fólks, þannig að þeir „samráðs“ fundir virðast hafa verið á milli starfsmanna Reykjavíkur. Að vísu var mér sagt í Mjóddinni að fyrir 6 árum síðan hefði verið haldinn fundur í Seljaskóla að kvöldi til. Sá fór að vísu framhá mér. Þetta er allt sem ég hef orðið var við í þessu „umfangsmikla samráði“.

Mér hugnaðist ekki að setjast niður og hripa athugasemdir á blað á staðnum, og sendi því þessar, sem snúa mest að Seljahverfi og nágrenni. Vænti þess að þær fari á sama stað og hinar handrituðu.

Fjölgun íbúða:

Hvaða nauðsyn ber til þess að fjölga íbúðum? Er ekki nægilegt landpláss í Reykjavík? Mér var að vísu svarað í Mjóddinni með því að þetta væri pólitísk ákvörðun meirihlutans sem búið væri að taka. Hvernig ætlið þið í raun að fjölga íbúðum um 1.245 í Seljahverfi? Eru þetta bara einhverjar tölur út í loftið, eða hvaða könnun býr að baki?

Bílastæði:

Hvað þýðir þessi setning: „Einnig er gert ráð fyrir að skilyrt sé að eigendur verslunar- og þjónustuhúsnaðis taki til endurskoðunar bílastæða- og lóðafrágang ef nýta á heimild til ofanábyggingar“ Verður gerð sú kvöð að eigendur húsnaðis fækki bílastæðum eða fjölgi?

Hverfisvernd:

Var sagt að þetta þýddi að breytingar á ytra útliti væru óheimilar. Miðað við fyrra svar þitt þá yrði erfitt/ómögulegt fyrir mig að fá að setja þaksvalir eða kvist á hús mitt, jafnvel þó svo að slíkt hafi verið gert á öðrum húsum í hverfinu nú þegar. Hver er stefnan í raun?

Hverfiskjarni:

Virðist helst ganga út á það að byggja á grænum svæðum í nágrenni Rangársels. Hvað er að því að hafa víðáttumikil græn svæði? Þetta er víða stór hluti af lífsgæðum fólks.

Vetrargarður:

Líst nokkuð vel á þetta, en mér var tjáð í Mjóddinni að þetta væru bara vangaveltur ÍTR, og skyldi ekki skoða sem tillögur frá Reykjavíkurborg. Mér sýnist þó að með stórrri byggingu við hlið brekkunnar sé verið að reyna að koma í veg fyrir að fólk/foreldrar geti komið á bifreiðum sínum með börn og búnað á staðinn, eins og verið hefur undanfarin ár. Hvað gengur á hér? Á teikninguna vantar að vísu útsýnispall efst í brekkunni með veitinga og þjónustukjarna. Hvar að aðkoman að verða? Verða næg bílastæði þar? Verður þetta kannski á landi Kópavogs?

Samkeppni:

Hvernig útskýrið þið að Reykjavík sé í samkeppni um fólk við aðrar borgir víðsvegar um heim? Er þessu slegið fram í svipuðum anda og þegar Ísavía sagðist vera í samkeppni um bílastæði í Keflavík við erlenda flugvelli?

Austurberg:

Tek það hér með þó svo að það sé utan Seljahverfis, því oft á ég leið á þetta svæði. Þið eruð með gildishlaðna fullyrðingu (ekki hlutlausu kynningar staðreynd) þess efnis að bílastæði séu ljótari en „aðlaðandi og mannvæn almenningsrými“, og þar af leiðandi verði byggt á bílastæðum og „ónýttu“ landi á svæðinu. Hvernig á að komast á þetta svæði, ef búið er að byggja á bílastæðum og hvað er að því að hafa einhversstaðar „ónýtt“ landsvæði?

Náttúruvá:

Ég tók eftir stóru spjaldi í Mjóddinni undir fyrirsögninni „Náttúruvá“. Engin frekari skýring var þarna að finna og ég fékk bara almenn svör um náttúruvá. Ég þekki nafnið, en hvers vegna var þetta spjald haft þarna uppi? Var þetta bara flott viðbótarspjald, en hvaða náttúruvár er að vænta í Breiðholti? Eldgos, vatnsflóð, snjóflóð, jarðskjálfti? Ef svo er, þá óskast upplýst hver hættan í raun og veru er, hvar og hvernig verður brugðist við henni.

Önnur mál, eins og t.d. borgarmúrarnir við sjávarsíðuna og víðar bíða seinni tíma. Ég hef fyrir satt að forveri núverandi formanns hafi viljað fylla upp í gömlu höfnina til að byggja þar stórhýsi.

Bestu kveðjur,

████████████████████

██████████

28. ágúst 2020

ES: Sagði formaður skipulagsráðs virkilega að stefna hennar væri að útrýma fjölskyldubílum? Ef svo, er þetta þá líka stefna meirihlutans í borginni?

Frá: [REDACTED]
Sent: föstudagur, 7. ágúst 2020 22:42
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Breiðholt

Sæll / Sæl.

Hversvegna er verið að taka burtu vörubílastæðin? Sé ekki tilgang í því þar sem þau eru mikið notuð.

Og nógur er stæðavandinn í breiðholti fyrir fólksbíla að það þurfi ekki að auka hann. Þið hljótið að gera ykkur grein fyrir því að fjölskyldufólk er ekki að fara að labba eða hjóla með börn í skóla og koma sér í vinnuna svo á eftir. Labbandi hjólandi eða í strætisvagni sem tekur óratíma að komast á leiðarenda.

Og það eru ekki allir sem geta heldur gengið eða hjólað á veturnar. Og jafnvel ekki allan ársins hring.

Það að reyna að fækka bílum á Íslandi er ekki raunhæfur kostur þegar almenningssamgöngur eru í lamasessi, það tekur mig 20 mínútur að keyra í vinnuna. Enn það tekur mig vel yfir klukkutíma að nota almenningssamgöngur og labba til að komast í vinnuna. Og þá er bakaleiðin eftir. Ætlið þið að bjóða uppá að ég geti farið með krakkana í leiksólan áður en strætisvagnar byrja að gana og eins að passa uppá að þau fái að vera í leiksólanum allavegana til að vera 19:30 þar sem ég er ekki kominn að leikskólanum aftur með almenningssamgöngum fyrren um það leyti.

Væri nær að það yrði byrjað á að sýna fram á að sveitarfélagið geti hugsað um breiðholtið áður en það er farið í svona breytingar. Og eins að laga almenningssamgöngur áður en það er byrjað að minka fólksbíla. Á heimilum.

Við búum jú á Íslandi þar sem er ekki alltaf gott veður og það er ekki haldið göngustígum opnum allt árið, allavegana ekki í breiðholtinu, þó það sé mokað kanski í 101 og vel viðhaldið þar, þá t.d. var ansi oft mikill snjór á göngustígum í vetur og í langan tíma hefði verið ógerlegt að labba með krakkana í leikskólann.

Kv,
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 13. september 2020 12:05
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Breiðholt

Góðan dag.

Nokkur atriði sem ég vil benda á.

Mér finnst alltof langt gengið í að þetta byggð og taka út græn svæði sem íbúar hafa notið í miklum mæli. Grænu svæðin eru meira notuð en borgarstjórn virðist gera sér grein fyrir, bæði af ungum sem öldnum. Bendi á að víða í borgum eru byggingar rifnar til að byggja upp græn svæði. Ekki eyðileggja okkar góðu grænu svæði fyrir vanhugsaða þéttingu byggðar.

Viðhaldi hefur verið ábótavant í Breiðholti þá þarf fyrst að bæta viðhald og aðra þjónustu svo sem hreinsun gatna og gangstíga bæði að sumri og vetri, snjómokstur gangstétta og gatna, sláttur og klippingu / snyrtingu trjáa.

Eitt sem mig langar að nefna í sambandi við viðhald er, að ef bent er á skemmdir bendir yfirmaður hverfastöðvar á að það sé nú ekki eins slæmt og annars staðar í Breiðholti. Það sé hægt að bæta við á langan lista en trúlega verði ekkert gert í lagfæringu. Ef ekki eru til fjármunir í viðhald, hvernig eiga að vera til fjármunir í nýjungar ?

Eins er nauðsynlegt að huga að bílastæðum, það vandamál verður stærra með hverjum degi og ekki hafa allir getu til að nota hjól eða almenningssamgöngur. Þá er mjög algengt er orðið að sjá bíla leggja á gangstéttum og er til trafala fyrir gangandi vegfarendur sem þurfa útá götu til að komast leiðar sinnar.

Við erum sögð búa í landi þar sem er lýðræði. Það sem þarf að gera er að halda íbúakosningar varðandi allar mikilvægar breytingar eins og þessar eru. Það getur ekki verið erfitt að halda hverfakosningar, því það eru jú íbúar Breiðholts sem eru notendur þessa svæðis að mestu leiti og þeir ættu allir að fá að segja sitt álit, ekki bara örfáir.

Með vinsemd og virðingu,

[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 13. september 2020 18:50
Til: Hverfisskipulag
Efni: Breiðholt; útsýni, skógur og samgöngur

Góðan dag

Takk fyrir gerð á hverfisskipulagi fyrir Breiðholt.

Ég bý í Efra-Breiðholti og hef búið þar mestan hluta ævinnar og um tíma [REDACTED].

Nokkur orð sem mig langar að deila með ykkur um þessar tillögur.

Samgöngur:

Hefði viljað sjá tillögur til breytingar á gatnamótum Höfðabakka og Vesturhóla. Þessi gatnamót eru sérstaklega hættuleg gangandi og hjólandi, og einnig hættuleg bílaumferðinni.

- Nauðsynlegasta breytingin er að loka innkeyrslu inn á bílplan Blikahóla. Blikahólar hafa aðra hentugri innkeyrslu.

- Höfðabakkinn kemur nú í 90° beygju upp í Vesturhóla. Það mætti leggja Höfðabakkann meira aflíðandi frá Vesturhólum og að Fálkabakka, meira beina línu, og láta þá Vesturhóla taka beint við Höfðabakkanum þannig að vegurinn fer beint áfram meðfram Arahólum. Svo mundi Vesturhólar að Dúfnahólum tengjast með gatnamótum að þeim veg. Einnig ætti að skoða hringtorg á gatnamótin. Ef ekki breyting í þessa átt þá ætti að setja snjóbræðslu efst á Höfðabakkann og setja hringtorg á gatnamótin.

- Það má skoða að loka Fálkabakkanum, eða nota hann bara fyrir strætó samgöngur. Hann var að mér skilst ekki í upphaflegum áætlanum fyrir Breiðholtið.

Aðeins um strætósamgöngur. Þær hafa alltaf verið frábærar í Breiðholti, enda strætó mikið notaður. Ein besta útfærslan sem hefur þjónað hverfinu sem best er hvernig leið 3 og 4 aka kringum um hverfið. Áður fyrr voru sér leiðir fyrir hvert hverfi, sem var líka hentugt til að komast hratt úr hverfinu. Það hafa sem sagt verið reynd tvö kerfi sem hafa sína kosti og sína galla. Nú er nýtt kerfi á leiðinni með Borgarlínunni. Þar er farið aftur nær gamla kerfinu og hringkeyrslu um hverfið hætt. Það er slæmt fyrir hverfið en í takti við nýja áherslu, sem er að keyra færri götur og hafa ögn lengri göngu í vagninn. Það sem er samt ekki í takti við nýju áhersluna er að hringkeyrslu um hólhverfið er ekki hætt. Ég hélt að með nýrri áherslu yrði aftur snúið í upphaflega hugsun strætó fyrir hólhverfið sem var að fara upp í strætóhringina í miðju hverfinu, við Álftahóla og Prastarhóla. Það ætti að skoða aftur þá kosti sem þessir strætóhringir gefa. (nýja kerfið gerir ráð fyrir nýrri biðstöð við Vesturhóla strax eftir gatnamót við Höfðabakka, til móts við Arahóla. Þessi biðstöð er allt of hættuleg fyrir umferð og gangandi og ætti frekar að virkja aftur strætóhringinn við Álftahóla sem myndi þjóna sama fólki) Fyrir nýtt hverfisskipulag hefði ég valið aðra leið fyrir Borgarlínuna. Hún ætti að fara frá Mjódd upp í hringinn hjá verslunarmiðstöðinni við Arnarbakka (styður líka betur við bílastæðalausú nýbyggingarnar sem þar eiga að koma) þaðan ætti hún að fara um aflagðan strætóveg út að Arnarbakka við Núpabakka. Þaðan ætti hún að liggja stuttlega um Arnarbakka og upp holtið um nýjan strætóveg að Norðurfelli (í staðinn fyrir fyrirhugaðan nýjan strætóveg við Fálkabakka - og við þessa breytingu mætti loka Fálkabakka). Síðan færi hún að Fellaskóla, Gerðubergi og endaði svo í strætóhringnum við Álftahóla þar sem leiðin getur snúið við og keyrt sömu leið til baka.

Útsýni og skógar:

Breiðholt var lengi þekkt fyrir útsýni. Með auknum skógargróðri hefur hugmyndin um hið mikla útsýni úr Breiðholti dofnað. Ég ólst upp við ótrúlegt útsýni frá göngustígum neðan einbýlishúshverfa við Vesturberg og hólhverfis. Síðan hefur skógur verið að vaxa í hlíðunum og hefur gengið betur en nokkrum óraði fyrir. Kemur þá í ljós að ekki hafði mikið verið hugsað um skipulag á gróðrinum. Það hefði mátt hugsa fyrir því að hafa lægri gróður efst í holtinu þar sem fólk gengur um og getur þá notið útsýnis, en hafa hærri tré þegar neðar dregur, í það minnsta hafa af og til opið fyrir útsýni þegar fólk gengur um stígana.

Þá hafa tré á einkalóðum einnig vaxið mjög hratt síðustu áratugi. Þannig að íbúar í fjölbýlishúsum hafa verið að missa útsýni sem það áður hafði, jafnvel skerðingar á útsýni á 5. hæð. Þá virkar það þannig fyrir nágretta þessara háu trjáa að eigandi lóðarinnar hafi byggt margra hæða hátt hús. Það hefur sömu áhrif á nágrettana. Það er því undarlegt að það þurfi byggingaleyfi til að hækka hús en ekki til að láta vaxa himinhá tré. Það væri gott ef hægt væri að setja í hverfisskipulag að samspil trjágróðurs og útsýnis sé mikilvægt í Breiðholti. Við viljum mikið af þessu hvoru tveggja og því þarf samspil að vera í lagi. Arnarbakkinn fyrir neðan Vesturbergið er t.d. ótrúlega falleg gata í dag, þökk sé háum trjám sitthvorum megin götunnar, en ekkert útsýni var skert með þeim trjám. Það væri óskandi ef borgin setti skipulag á gróðurinn í holtinu og setti íbúum skorður á hæð trjáa á einkalóðum.

Kær kveðja

Frá: [REDACTED]

Sent: mánudagur, 17. ágúst 2020 23:34

Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>

Efni: Bílastæði í Fellonum hverfisskipulag

Sæl, ég er hér með ábendingu sem snýr að bílastæðum í Fellonum 111.

Bílastæðin þarna td. Torfufelli þar sem ég er með dæmi frá eru sprungin og vel það. Þetta þarf að laga, bílar of margir og stæði of fá. Sumir eru þarna með vinnubíla. Væri ekki fljótlegt að fjölga stæðum við Suðurfell fyrir framan göturnar eins og Torfufell og þær, með fleiri stæðum eins og er við Suðurfell sem nýr að Elliðarárdalnum og setja stæði í sömu línu og gámastæðið sem geymir pappírs og plast gámana.

Frá: [REDACTED]

Sent: föstudagur, 28. ágúst 2020 20:27

Til: Hverfisskipulag

Efni: Varðandi deiliskipulag við Lambasel - mótmæli ítrekun

Viðhengi: Bréf-frá-íbúum-Lambasels-til-Strætó-2019-11-20 (2).docx

Sjá viðhengi

▶ **Strætó bs.**

Hesthálsi 14, 109 Reykjavík

Sími: 540 2700

Afrit:

Borgarstjóri, Dagur B. Eggertsson

Borgarráð Reykjavíkurborgar

25. nóvember 2019

Íbúar í Seljahverfi

Tengiliður:

Mótmæli við hugmyndum um strætótengingu milli Jaðarsels og Rjúpnasala

Nýlega var kynnt skýrslan *Efling almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu*, sem unnin var af verkefnishóp Strætó b.s. og verkfræðistofunni Mannviti fyrir Strætó. Í kjölfarið voru lagðar fram tillögur og óskað eftir ábendingum almennings.

Á meðal þess sem fjallað er um er ný strætóleið, frá Jaðarseli í gegnum þröngan botnlanga í Lambaseli yfir í botnlanga í Rjúpnasölum í Salahverfi. Einnig hafa verið kynntar hugmyndir um strætóleið í gegnum óbyggt og gróið svæði milli Lambasels og Lækjarsels, sem er skilgreint sem opið svæði í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar, (https://reykjavik.is/.../ar2010-2030_b-hluti_skipulag...), sem einnig myndi enda í botnlanga í Rjúpnasölum framhá Leikskólanum Rjúpnahæð.

Við undirrituð, íbúar, höfum haldið íbúafund og höfnum báðum þessum tillögum alfarið, enda teljum við þær óraunsæjar að mörgu leyti. Viljum við sérstaklega tilgreina nokkrar ástæður:

1. **Forsendubrestur:** Við uppbyggingu efri hluta Seljahverfis á 9. áratugnum var skilið eftir bil í byggðinni milli Lækjarsels og Klyfjasels (Lambasel í dag). Horft var til þess að tengja saman Seljahverfi og Arnarnesveg. Íbúar mótmæltu ákaft, enda óttuðust þeir réttilega að mikil umferð yrði um þá leið. Fallið var frá hugmyndum um vegtengingu og ofanbyggðarvegur settur á skipulag um Vatnsendahæð, ofan við Seljahverfi. Í framhaldinu var gatan Lambasel skiplögð. Hafa nú 30 einbýlishús verið byggð á þessu rólega svæði í útjaðri byggðar. Fjárfesting að baki þessa húsa hleypur á milljörðum króna og eru þetta líklega dýrustu hús hverfisins.
2. **Nýi Arnarnesvegurinn:** Tenging um Vatnsendahæð, ofan Seljahverfis er á skipulagi og mun þá vera mun aðgengilegri og skjótvirkari tenging þarna á milli fyrir farþega strætó.
3. **Hætta:** Umferð í Lambaseli er róleg og einkum af íbúum á litlum bifreiðum sem þekkja vel til. Því hafa börnin sem búa í Lambaseli ferðast örugg þar um. Umferð stórra og þungra strætisvagna myndi stórauka hættu á slysum í þessari rólegu íbúagötu. Ef farið væri í gegnum svæðið milli Lambasels og Lækjarsels færi strætisvagninn út af nýju leiðinni fyrst yfir göngustíg og svo með mjög þröngri beygju inn í Jaðarselið á stað þar sem er blindbeygja er nú þegar. Í þessari blindbeygju hafa orðið slys og yrði hún, með þessum aðgerðum, enn varasamri. Einnig hefði þetta í för með sér aukna umferð um Jaðarselið þar sem börn ganga yfir til og frá skóla.
4. **Ónæði:** Lífið í Lambaseli er rólegt, stutt milli húsa og gatan þröng. Íbúar Lambasels verða því rækilega varir við umferð stórra ökutækja, eins og sorphirðubifreiða sem koma einu sinni í viku. Tilhugsunin um umferð álíka ökutækja á 7-15 mínútna fresti um götuna er því mikil breyting, einkum fyrir íbúa þess botnlanga sem gert er ráð fyrir að umferðin fari um. Sama á við um leikskólann Rjúpnasali sem er innst í botnlanga. Almennt tíðkast ekki að akandi umferð sé hleypt í gegnum lokaða botnlanga.
5. **Umferð:** Í skýrslunni er réttilega bent á að um 6 km leið er milli Lambasels og Rjúpnasala eftir núverandi akleiðum. Því er ljóst að það verður mikil freisting fyrir marga að stytta sér leið, jafnvel þótt vegurinn sé eingöngu ætlaður strætisvögnum. Reynslan af sambærilegri leið milli Seljabrautar og Breiðholtsbrautar, gegnt Engjasei var skýrt merki um slíkt.
6. **Útivistarsvæði:** Göngustígurinn sem strætónum er ætlað að þvera er mikið notað útivistarsvæði. Göngustígurinn nær í dag frá Kársnesi að Elliðavatni, um 13 km, upphitaður stígur í þéttbýli án þess að vera þveraður af umferð.
7. **Kostnaðaráætlun:** Kostnaður við framkvæmdina hleypur á hundruðum milljóna. Þó er ljóst að ekki er gert ráð fyrir bótum til eigenda þeirra húsa sem verða fyrir mestu ónæði sem myndu margfalda kostnaðinn við þessa tengingu.

Ofangreind eru einungis nokkur af þeim fjölmörgu rökum fyrir því að leggja ekki strætóveg milli Seljahverfis og Kópavogs. Yfirstjórn Strætó b.s. og sveitarstjórna á höfuðborgarsvæðinu verða að finna aðra leið til að leysa úr umferðavanda á svæðinu ef þeir telja hann vera til staðar.

Fyrir hönd íbúa:

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 20:19
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: deilistæði

Sæl,

Fyrir hvaða aðila eru deilistæðin ætluð?
Íbúana til afnota eða fyrirtæki með deilistöki sem ganga fyrir rafmagni?
Eru þetta líka deilistæði fyrr rafhjól og rafskutlur?

kær kveðja

[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 25. ágúst 2020 17:19
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Framkvæmdir í Bökkunum breiðholti

Góðan daginn,

Ég sem íbúi og eigandi íbúðar í bökkunum vill lýsa yfir óánægju minni fyrirhugaðar framkvæmdir og uppbyggingu í miðjunni á hverfinu mínu. Þetta hverfi er fullkomið alveg eins og það er og með þessari uppbyggingu sem þið kynnið á hverfið eftir að verða mun verða frá mínu sjónarmiði.

Það á eftir að skapast bílastæðaskortur af verstu gerð, það ástand fer ekki batnandi í hverfinu. Þó svo að þið séuð að reyna að fá fólk til að nota samgöngur meira, þá er megnið af fólki virkilega ósammála ykkar skoðunum á þeim málefnum.

Mín sýn á hverfið væri einhver ný bygging fyrir arnarbakka. Ærslabelg á bakkatún og annað fyrir börn.

Bakkahverfi er best hannaða hverfi á höfuðborgarsvæðinu. Vinsamlegast ekki skemma það!

Mbk
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 1. september 2020 12:15
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: HverfisSKIPULAG Breiðholts - Breeam væðing og skógræktunarsvæði og hjólastígar

Daginn

Hefur verið athugað hvort að Breiðholtið í heild eða hluta uppfylli skilyrði fyrir Breeam viðurkenningu?

Einnig hefur verið athugað aukna skógrækt í samráð við Kópavog milli Vegsvæðis Arnarnesvegar og J-K sela? Hægt væri að þróa svæðið og gera það svipað Guðmundalundi í Kópavogi ásamt því að tengja það við Vetrargarðinn.

Hefur verið skoðað að leggja hjólastíga í strætógötur sem ekki eru í notkun? Sem dæmi stígurinn við leikskólann Hálsaskóg í Seljahverfi.

með bestu kveðjum.
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 25. ágúst 2020 15:43
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Hjólabbrettagarður í Arnarbakkann.

Góðan daginn.

Mig langaði bara að lýsa yfir mikilli gleði og ánægju með að sjá að hjólabbrettagarður er planaður við uppbyggingu Arnarbakkans.

Það er löngu kominn tími á nýja og uppþættar aðstæður fyrir hjólabbretti, hlaupabbretti, hjólaskauta, línuskauta o.s.frv.

Þessi svæði sem eru fyrir á Höfuðborgarsvæðinu eru illa farin og slitin, en mikið notuð af fólki á öllum aldri. Mér sjálfri þar meðtalinni.

Ég veit ekki hvort eða við hvern þið mynduð ráðfæra ykkur varðandi byggingu garðsins, en mælu ég með Brettafélögum Reykjavíkur og Hafnarfjarðar sem dæmi.

Kv. [REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 20:50
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Hjólabbrettasvæði Seljahverfis/Fellahverfis vs Vetrargarður

Komið sæl,

Fyrst langar mig að hrósa ykkur fyrir spennandi framtíðarplön fyrir skíðabrekkuna okkar. Mín fjölskylda hefur síðustu tvö ár verið notendur að henni og tveir ungir menn að slíta fyrstu skíðapörunum þar.

Fyrir neðan brekkuna eins og hún er í dag er eitt af best sóttu "skate parki" borgarinnar. Er ekki öruggleg verið að skoða nýja staðsetningu fyrir þetta svæði?

Ég fer oft þarna framhjá og sé að nýtni þarna er rosalega flott og þetta sport er að vaxa mikið.

Kv [REDACTED]
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 20. ágúst 2020 00:16
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Hrós, àbending / kvörtun.

Komið þið sæl,

Er íbúi í [REDACTED]. Það er margt alveg frábært í okkar góða hverfi og vil ég hrósa sérstaklega fyrir slátt à grasi og flestum túnnum núna í sumar alltaf svo snyrtilegt þegar slegið er reglulega.

Það sem þarf að laga.

Trégrindverk sem er í botni à Flúðaseli sem er rett við hús nr 64 í Kambaseli. Það er brotið og orðið frekar þreytt.

Eins þarf að laga grindverk à göngustíga við Stíflusel og Strandasel

Laga malbik og kantstein à Göngustígur sem liggur frá botni Flúðasel niður í hatt að Seljaskola. Eins þarf að laga malbik à göngustíg sem liggur à milli Hólmasel og Seljakirkju. Orðið slæmt að fara a hjoli þar um.

Ég óska eftir því að fótboltavöllur sem stendur nálæggt Krónuni verði færður à túnið sem er nær matjurtargarðinum og sett gervigrasi þanning að þetta nýtist sem best. Eins að komið yrði fyrir ærslabelg à því svæði eða við leikvöll sem stendur við hliðina à matjurtargarði.

Kv. [REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 12. ágúst 2020 14:18
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: HverfisSKIPULAG Breiðholts

Góðan dag

Ég var að kynna mér hverfisSKIPULAG Breiðholts, sérstaklega Efra-Breiðholts.

Þar vekur athygli mín að gert er ráð fyrir hægfara fjölgun íbúða, fyrst og fremst lítilla og meðalstórra og eru það mikil mistök að mínu mati.

Mín skoðun er sú að það hefur hamlað uppbyggingu og sjálfbærni hverfisins hve lítið úrval er af íbúðum í sérbýli, þ.e. rað-, þar og einbýlishúsum, sérstaklega í hlutfalli við fjölda íbúða í fjölbýli. Þetta misræmi hefur það í för með sér að ungt fólk sem hefur í hyggju að flytja í stærra húsnaði þarf að í fjölmörgum tilfellum að leita út fyrir hverfið. Benda má á að þessu er öfugt farið í Árbæ þar sem meiri fjölbreytni ríkir í vali á íbúðarhúsnaði og veit ég dæmi um að margar kynslóðir hafa valið sér búsetu þar með þeim afleiðingum að ýmislegt félagsstarf, t.d. íþróttastarf, er blómlegra þar en í Breiðholti og tenging fólks við hverfið mun meiri.

Það voru mistök á sínum tíma að taka hluta af auða svæðinu austan leikskólanna við Suðurhóla undir fjölbýlishús í stað minni rað- og parhúsa. Enn er hins vegar pláss fyrir slík hús á auðu svæði sem eftir er þar og einnig við Hraunberg 8, þar sem verknámshús FB stendur. Ég mælist eindregið til þess að tækifærið verði notað til að lagfæra hlutfall sérbýlis og fjölbýlis í hverfinu.

Ég er tilbúinn að ræða þessi sjónarmín nánar við borgaryfirvöld sé þess óskað.

kv

[Redacted signature]

Frá: [Redacted]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 16:40
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Lítil fjölgun bílastæða

Heil og sæl,

Vandkvæðið við þennan lið er að íbúar kvarta mest yfir fáum bílastæðum t.d. á íbúasíðum Breiðholtsins.

Ef samráð við nýtt deiliskipulag hefði verið gætt þá væri þessari tillögu t.d. öfugt farið.

Nýjum íbúðum munum því nýta þær "auðlindir" eða rétt sem aðrir íbúar eiga tilkall til í dag.

kær kveðja,

[Redacted signature]

Lítil fjölgun bílastæða

Markmið hverfisSKIPulagsins er að dempa ásjón bílastæða í hverfunum þremur. Einnig að bílastæðum fjölgi einungis lítillaga þrátt fyrir uppbyggingu og fjölgun íbúða, þannig að hlutfall bílastæða á íbúð verði ekki hærra en það er nú.

Í hverfisSKIPulagi er gert ráð fyrir að ekki verði heimilt að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða í sérbýlishúsum og að heildarfjöldi bílastæða verði ekki umfram eitt bílastæði á íbúð þegar byggt er ofan á fjölbýlishús. Einnig er gert ráð fyrir að skilyrt sé að eigendur verslunar- og þjónustuhúsnæðis taki til endurskoðunar bílastæða- og lóðafrágang ef nýta á heimild til ofanábyggingar.

Frá: [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 30. ágúst 2020 15:32
Til: Hverfissskipulag
Efni: Hækkun á blokkum

Ég andmæli áformum um að gefa frjálst leyfi fyrir upphækun á blokkum. Ég er giftur og á 3 börn og keypti fasteign hér í breiðholti fyrir 3 árum. Við fjölskyldan rekum 1 bíl, ég fæ far með öðrum í vinnuna meðan konan notar bílinn og hún sér um að skutla krökkum á milli skóla, frístundar og leikskóla. Staðan er sú að við reynum að fara ekkert út eftir kl 17:00 því það eru einfaldlega ekki bílastæði hér eftir þann tíma.

- Hér í breiðholti deila margir bílastæðum. Ef ein blokk myndi hækka sig upp þá er verið byggja íbúðir sem eru ekki með bílastæði.
- Ég bý á efstu hæð í [REDACTED]. Ef blokkir í kringum mig myndu hækka sig þá er verið að eyðileggja allt útsýni sem ég hef auk þess sem auka íbúðir þýðir að það verður endalaust vesen að fá stæði hér. Verðgildi minnar eignar myndi lækka við þetta.
- Þessi hugsun hjá ykkur til að reyna fjölga íbúum og fá meira af fjölskyldufólki hingað gæti haft þveröfug áhrif, barna fjölskyldur þurfa bíl og bílastæði til að skutla krökkum á milli og sérstaklega á veturna. Ef fólk getur ekki lagt bílnum sínum gæti það flutt annað.
- Þótt ég skilji þessa hugsun að borgin sé að reyna spara sér gatnagerðargjöld og fleira með því gefa grænt ljós þá opnar þetta upp á misnotkun, nágretta rífrildi og lögsóknir. Verktakar bjóða fólki upp á að taka blokkir í gegn gegn því að hækka og selja íbúðir. Íbúar gleypa kanski við þessu fyrir skammvinnan gróða, þurfa ekkert að greiða fyrir viðgerðina, lyftu og fá jafnvel eitthvað greitt auka. Verktakarnir græða meðan nágrettar nærliggjandi blokka sitja uppi með skert útsýni og engin stæði.

Ég vona innilega að þetta verði ekki að veruleika því mig langar að vera í breiðholti. Þessi tillaga hefur ekki komið frá neinum sem býr í breiðholti í fjölbýlishúsi því sá aðili vissi hversu erfitt það er að fá bílastæði hér. Endilega keyrið hér um hverfin á kvöldin og sjáið bílana sem eru nú þegar lagðir upp á gras og eyjur.

Með vinsemd og virðingu

Frá: [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 30. ágúst 2020 19:54
Til: Hverfissskipulag
Efni: Raðhús á grænu svæði

Sæl öll

Ég á raðhús [REDACTED] með stóru opnu grænu svæði fyrir framan með grasi trjám og stigum þar sem börnin hafa leikið og var það svæði hluti ástæðu þess að ég keypti þetta hús en ekki annað.

Nú eru hugmyndir um að byggja hús fyrir framan mitt sem mér líkar auðvitað ekki, hvaða rétt á ég?

Ef þetta verður svona mun það rýra verðgildi húss okkar ánægju og notagildi.

--

Kær kveðja / Best regards

gudm.werner@gmail.com

Frá: [REDACTED]

Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 16:45

Til: Hverfisskipulag

Efni: Rangársel/Hólmasel

Heil og sæl,

Íbúar í Seljahverfi völdu hverfið eru eins kom fram í göngfundinum vegna þess að þar er ró og næði og vill því meiri ró og næði.

Þessar tillögur ýta undir umferð og ágang, opnunartími er óviss sem og sú starfsemi sem þarna yrði. Leikskólinn yrði í skugga af byggingunum sem eru mun hærra í landinu en leikskólinn. Það er varla hægt að finna neitt jákvætt við þessa hugmynd.

Borgin tók ekki tillit til óska fólks um Hagasels reitinn né var fólki þar fyllilega svarað.

kær kveðja,

[REDACTED]

Rangársel/Hólmasel

Byggðin við Rangársel og Hólmasel er gisin og einkennist af bílastæðum og grasflötum. Til að styrkja hverfið og byggja upp öflugan hverfiskjarna gerir vinnutillaga hverfisskipulags ráð fyrir að leyft verði að byggja um 8-10.000 m² af atvinnu- og íbúðarhúsnæði á svæðinu, með allt að 100 nýjum íbúðum. Hugmyndir eru um íbúðir á efri hæðum í nýbyggingum og á jarðhæð að hluta, þar sem það hentar bæði við Rangársel og Hólmasel. Þá er gert ráð fyrir búsetuúrræðum við Hagasel, stækkun leikskólans Seljakots og nýbyggingum á lóð kaþólsku kirkjunnar við Raufarsel. Jafnframt á að stækka húsnæði fyrir menningar- og félagsstarfsemi og styrkja hana, m.a. með aðstöðu fyrir kaffihús og/eða veitingasölu. Fáir þessar hugmyndir brautargengi verða þær útfærðar nánar í endanlegri tillögu fyrir hverfiskjarnann.

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 09:56
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Re: 6.2. Seljahverfi - 7 ábendingar

Takk Ævar ég hlakka til að sjá niðurstöðurnar.

Mig langar til að bæta við einni ábendingu til viðbótar:

8. Fjölga hjólastígum og hanna stígaskipulag fyrir Seljahverfi.

Setja upp skipulag fyrir göngustíga og hjólastíga. Mjög margir göngustígar eru í Seljahverfi og eru þeir óspart nýttir. Hjólamenning er í miklum vexti sem er góður kostur, oft er mikill hraði á hjólunum sem geta valdið slysi. Auk þess eru litlar vespur og rafhlaupahjól sem oft ná ótrúlegum hraða, á göngustígum. Það mætti gjarnan setja upp stíga fyrir hjólandi og önnur tæki í nálægð við göngustíga en aðgreina þá. Það liggur stígur á mörkum Reykjavíkur og Kópavogs meðfram Seljahverfinu, sá stígur er m.a. notaður af þeim sem æfa hjólreiðar - ég er nokkuð viss um að sá hópur tæki því fagnandi að þurfa ekki að passa sig á göngufólkinu og fólkinu sem er að viðra hundana sína. Win-win.

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 9. september 2020 15:14
Til: HverfisSKIPulag
Afrit: [REDACTED]
Efni: Re: Deili bílastæði

Frábært, takk. Best væri auðvitað að deilisstæðin leyfðu bæði hjól og önnur slík farartæki t.d. rafskutlur. Og til að taka ekki meira pláss undir þetta gætu húsfélög "lánað" sín bílastæði eftir einhverju hvatakerfi en sum gætu verið opin fyrir slíku. Það myndi t.d. flýta fyrir rafvæðingu faratækja.

Frá: [REDACTED]
Sent: föstudagur, 21. ágúst 2020 17:51
Til: Ævar Harðarson
Efni: Re:
Viðhengi: BetraBreidholt20200819_4.docx

Sæll Ævar,
Hér kemur textinn minn.
Bestu kveðjur,
[REDACTED]

HverfisSKIPULAG Breiðholts:

Nafn sendanda: [REDACTED]

Ábendingar/Athugasemdir:

Vetrargarður: Þetta er eina áhugaverða tillagan þó þarf að gæta þess að kostnaður fari ekki úr böndum.

Heimild til að byggja ofan á þriggja hæða blokkir:

1. Kemur þessi hugmynd frá íbúunum sjálfum?
2. Verða allir eigendur að samþykkja breytingar eða er meirihluti nóg?
3. Hefur verið kannað hvort blokkirnar hafi burðarþol til að bæta við hæð?
4. Hefur verið hugsað út í hvernig það er að búa í þeim íbúðum sem fyrir eru á meðan á slíkum stórframkvæmdum stendur.
5. Hvaða rétt hafa arkitektar eldri blokka gagnvart breytingum?
6. Hvað með grenndarkynningar? Hafa nágrannar andmælarétt?
7. Hverjir myndu hagnast á þessum breytingum?
8. Ljóst er að uppsetning lyftu og rekstur hennar yrði kostnaðarauki fyrir eldri íbúa.
9. Væri það ekki stílbrot á götumynd ef einstökum blokkum væri breytt?
10. Þegar nú horft er yfir Bakkana, eitt best hannaða og fallegasta íbúðahverfi borgarinnar og þótt víðar væri leitað, er augljóst að það yrði skaði að bæta við hæð ofan á þessar fallegu þriggja hæða blokkir.
11. Hvað með bílastæðin þegar íbúum fjölgar?
Lóðir bjóða ekki upp á stækkun bílastæða og því er hægt að afskrifa þann möguleika.
Bent hefur verið á að uppsetning lyftu væri hentug fyrir eldri borgara og fatlaða en það eru einmitt þeir sem nota einkabíl og þurfa því stæði.

Stæði fyrir vörubíla: „Einhvers staðar verða vondir að vera.“

1. Ef eigendum atvinnuvörubíla yrði meinað að leggja bílum sínum á sérmerktum stæðum myndu þeir leggja við heimili sín sem væri stórskaði.
2. Hægt er hins vegar að koma í veg fyrir að eigendur númerslausra bíla leggðu sérmerktu stæðin undir sig – númerslausir bílar yður einfaldlega fjarlægðir.

Verslunarkjarnar:

Ég man þá tíð er verslunakjarninn í Eddufelli var fullur af lífi, banki, pósthús, bókabúð, skósmiður, snyrtivöruverslun, bakarí og Kron.

Þetta er liðin tíð og þessi tími kemur ekki aftur þrátt fyrir þéttingu byggðar.

Þjónusta banka og pósthúsa hefur stórminnkað og íbúar kjósa að fara í lágvöruverslanir og gera sín innkaup á fjölskyldubílum.

Fjölskyldubíllinn:

1. Foreldrar/forráðamenn þurfa að koma börnum sínum í leikskóla eða skóla snemma morguns.
2. Síðan þurfa þeir að mæta í vinnu á réttum tíma, ef til vill í öðru hverfi.

1. Eftir vinnu þarf í spretti að sækja börnin.
2. Aka þeim í ballett, fótbolta eða aðrar frístundir.
3. Sækja börnin.
4. Kaupa í matinn og gefa fjölskyldunni að borða.
5. Fylgjast með heimanámi barnanna.
6. Þvo, þrifa, hafa fót og tösukur barnanna til reiðu fyrir næsta morgun.
7. Koma liðinu í svefn.

Borgarlínan er ekki lausnin!

Reykjavík er ekki Kaupmannahöfn þar sem einstaklingar geta hjólað á jafnsléttu til og frá vinnu. Á landinu okkar fagra geta veður orðið válynd, rok, slagveður, snjór, blindbylur stórhrið og víða eru erfiðar brekkur, að minnsta kosti í Breiðholti okkar. Þess vegna kjósa flestir fjölskyldubílinn.

Hvern langar í yfirfulla borgarlínu á tímum veirunnar ógurlegu? 😊

Það skyldi þó ekki vera að þessar hugmyndir um þéttingu byggðar séu í raun til þess að þvinga okkur í borgarlínuna?

Má búast við því að breytingunum verði þröngvað upp á okkur íbúana með góðu eða illu þvert á óskir okkar?

Flestar tillögurnar virðast fullar af tvískinnungi og rangfærslum, skreyttar blekkingar lýsingarorðum.

Sagt var: „...og er vinnan afrakstur umfangsmikils samráðs við ykkur, íbúa hverfisins.“

Ég spyr: Hvaða samráð?

Fréttablaðið fimmtudaginn 20. ágúst 2020, bls. 13.

„Kallað eftir skoðnum íbúa Breiðholts“

„... höfum við hjá umhverfis- og skipulagssviði borgarinnar orðið vör við að örlað hafi á miskilningi sem snýr að bílastæðum og mögulegum nýbyggingum í hverfinu, sem er mikilvægt að leiðrétta.“

„Samkvæmt tillögunum er ekki gert ráð fyrir að fækka almennum bílastæðum á íbúðarhúsalóðum. Þá eru ákvarðanir um hvort nýjar byggingar verði reistar eða byggt ofan á eldri hús, alfarið í höndum lóðarhafa ...“

„... talsverð verðmæti geta falist í slíkum bygginarrétti.“

Ég spyr: Hvaða verðmæti?

„Samkvæmt tillögunum verður ekki heimilt að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða og takmarkaðar heimildir til fjölgunar á fjölbýlishúsalóðum. Þannig getur fjöldi bílastæði [bílastæða] á hverja íbúð lækkað í Breiðholti samkvæmt þessum tillögum, en það er algjörlega í höndum lóðarhafa að ákveða slíkt fyrir sína lóð.“

Ég spyr: Er þetta ekki rökleysa? Hvernig getur það farið saman að heimildir til fjölgunar bílastæða á fjölbýlishúsalóðum séu takmarkaðar og að það sé í höndum lóðarhafa að ákveða slíkt fyrir sína lóð?

Fundartími:

Þessi tímasetning, kl. 12.00 til 18.00, er ekki heppileg fyrir þá sem bundnir eru í vinnu. Ef til vill skýrir það lélega mætingu.

Leyfið okkur að hafa Breiðholtið okkar yndislega í friði en stuðlum öll að snyrtimennsku og góðri umgengni.

Frá: [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 6. ágúst 2020 22:52
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Seljahverfi - skipulag og fjölgun íbúða

Góðan dag,

Verður með nýju og breyttu skipulagi heimilt að byggja kvist, eða rétta úr þaki á svölum raðhúsa við t.d. Fljótasel.

Þetta hefur verið gert á amk. einu húsanna.

Með kveðju,

[REDACTED]
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 26. ágúst 2020 21:57
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Seljahverfi skipulagsbreytingar

Góðan daginn

Var að koma úr kynningu og göngu um skipulag Seljahverfis.

Það var góð mæting íbúa og virtist mikil andstaða við fyrirhugaðar breytingar.

Fólk var þó jákvætt fyrir m.a. breytingum á skíðasvæðinu.

Ég legg til að gerð verði könnun meðal íbúa Seljahverfis um fyrirhugaðar breytingar til að kanna hug íbúanna, í stað þess að fólk þurfi að senda inn athugasemdir.

Kveðja,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: laugardagur, 25. júlí 2020 11:28
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Skipulag í Breiðholti.

Sæl,

Ég hef búið í Breiðholti síðan 71 í Bökkunum, Fellunum, Seljunum og svo aftur í Fellunum. Mjög gott að búa hér en það er eitt sem hefur alltaf verið til vandræða sem er vöntun á bílastæðum. Þetta hefur verið sérlega slæmt á vetrum þar sem götur eru illa hreinsaðar. Og kannski ekki vegur að hreinsa þær í snjóavetrum.

Vöntun á bílastæðum hefur alltaf verið mest umtalað hér alveg frá 1971. Kannski pláss fyrir störf og áhugamál íbúana.

Bestu kveðjur
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 17. ágúst 2020 12:25
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Stekkjabakki

Góðan dag. Eg er hneikslaður á framgöngu meirihluta óstjórnar reykjavíkur, sem vonandi fer frá í næstu kosningum.

Það þíðir ekki bara að þetta byggð og greiða svo ekkert fyrir umferð til og frá hverfum. Það er alveg sama hvað sagt er en íslendingurinn vill nota einkabílinn sinn.

Stekkjabakkinn er eitt klúðursmálum og þar hefði löngu átt að vera búið að breikka því þetta er ein af stofnæðum upp í efra Breiðholt og líka í Árbæjarhverfið.

Kv. [REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 22:27
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Tillaga - deiliskipulag Hólhverfis

Sæl,

Takk fyrir vel unnin störf. Ég vil benda á að það væri flott að fá í gegn breytingu á deiliskipulagi í Hólhverfi.

Þar eru mörg stór hús, um 400-500fm og best væri fyrir alla að fá samþykkt að skipta þeim húsum í 2 íbúðir, líka í þeim húsum sem eru næst Elliðarárdalnum, að uppfylltum kröfum byggingarfulltrúa um bílastæði osfrv. Í dag má vera með um 50fm íbúð í kjallaranum, en þessi

hús henta mjög vel til þess að hafa sér íbúð á neðri og efri hæð. Það virðist vera í takt við stefnu um að fjölga íbúðum og laða að yngra fólk í hverfið.

Vinsamlegast staðfestið móttöku á þessari tillögu.

Bestu kveðjur,

██████████

Frá:

Sent: miðvikudagur, 26. ágúst 2020 14:35

Til: HverfisSKIPULAG

Efni: v/ neðra Breiðholts

Góðan daginn

Ég ██████████ mótmaeli þeim hluta hverfisSKIPULAGS neðra Breiðholts, sem snýr að nýbyggingum á Bakkatúni og við Arnarbakka.

Sammála tillögum um að byggja upp þau hús sem standa núna og eru orðin léleg við Arnarbakka en leggst alfarið gegn frekari nýbyggingum á þessum fáu grænu svæðum sem við höfum hér í hverfinu.

Mér þætti einnig vænt um að vita frá hverjum þessar tillögur eru komnar því ég kannast ekki við neinn hér í hverfinu sem sér eitthvað jákvætt við þetta þ.e. byggingamagnið og þéttingu byggðarinnar á kostnað grænna svæða.

Takk fyrir.

██████████

██████████

██████████

Frá:

Sent: mánudagur, 10. ágúst 2020 16:40

Til: HverfisSKIPULAG

Afrit: ██████████

Efni: Vegna hugmynda um uppbyggingu í Austurbergi

Góðan daginn,

Var að skoða heimasíðuna ykkar um hverfisSKIPULAGIÐ. Ég er sjálf íbúi við ██████████. Mig langar að koma með formlega athugasemd varðandi þær hugmyndir um að byggja hús beint fyrir neðan ██████████.

* Nú er ég ekki klár á því hvort bílastæðin sem við notum séu í eigu blokkanna sjálfra eða í eigu borgarinnar. En í fljótu bragði sýnist mér þau vera í eigu borgarinnar (sem er leitt að

heyra, því aldrei eru þau mokuð á veturna af borginni). Þessi bílastæði eru í mikilli notkun og eru oftast en ekki full (enda 36 íbúðir sem geyma bíla sína á þessu bílplani, ásamt öðrum aðilum sem "stelast" til þess). Það að fórna bílastæðaplássi fyrir viðbótar húsnæði fækkar ekki bara bílastæðum fyrir okkur íbúana, heldur mun væntalega bætast við aukin þörf á þeim (frá þeim sem munu nota nýju húsin). Þ.e.a.s. fleiri notendur en minna framboð. Á myndinni á heimasíðunni er eins og 18 bílastæði verði eftir fyrir blokkirnar þrjár + þessi tvö nýju húsnæði. Það gera að meðaltali um 3-4 bíla per HÚS (tek það fram að ein [REDACTED] blokk hefur 12 íbúðir).

Í þessum blokkum búa aðallega fjölskyldufólk og aldraðir sem þurfa að nota einkabíla - þ.e. fólk sem er ekki að fara hætta að nota þá. Að mínu mati er það vanvirðing við íbúa [REDACTED] að að takmarka fjölda bílastæða svona mikið. Ekki nema ætlunin sé að núverandi íbúahópur flytji einfaldlega úr hverfinu (ég myndi amk gera það ef þetta verður raunin) og allt annar hópur af fólki flytur inn. Sömuleiðis gætu íbúar ekki fengið til sín gesti vegna bílastæðaskorts. Skyldi þetta verða að veruleika, hvernig hefur borgin hugsað sér að koma til móts við íbúa [REDACTED]?

Kær kveðja,

Frá: [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 26. júlí 2020 20:01
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Varðandi hleðslustæði við Kríuhóla

Hæ

Ég hef tekið eftir því að það er verið að koma upp hleðslustæðum við Kríuhóla upp í Breiðholti þar sem var áður bílastæði fyrir stóra bíla. Vitið þið hvenær þau verða tilbúin? Vill skipta yfir í rafmagnsbíl en það eru mjög takmarkaðir hleðslumöguleikar hérna í Breiholtinu.

Kv,

Frá: [REDACTED]
Sent: miðvikudagur, 26. ágúst 2020 08:04
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Þakkir og stuðningur skipulags Arnarbakka

Sæl/l

Ég vildi bara koma fram stuðningi mínum við hverfisSKIPULAG neðra-breiðholts. Mér líst rosalega vel á tillögurnar fyrir nýjan kjarna við Arnarbakka og hlakka til að sjá

útkomuna.

[REDACTED], íbúar í Bakkahverfi.

Frá: [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 30. ágúst 2020 20:57
Til: HverfisSKIPULAG; Ævar Harðarson
Efni: Vegna nýbygginga í Bakkahverfi (109)

Góðan dag

Ég, [REDACTED], mótmæli þeim hluta hverfisSKIPULAGS sem snýr að nýbyggingum á Bakkatúni og við Arnarbakka.

Ég er sammála því að byggja upp þau hús sem standa núna við Arnarbakka og eru vissulega orðin léleg en ég leggst alfarið gegn frekari nýbyggingum á þessum fáu grænu svæðum sem við höfum hér í hverfinu. Einnig set ég stórt spurningamerki við að kalla þetta stúdentaíbúðir. Hvaða stúdentar ætla að búa í Bökkunum? Er ekki bara verið að fara að hlaða enn fleira óreglufólki hingað í hverfið?

Mér þætti athyglisvert að vita frá hverjum þessar tillögur koma, því ég veit ekki um neinn hér í hverfinu sem sér þessa þéttingu byggðar í jákvæðu ljósi, á kostnað grænna svæða.

Það virðist enginn af íbúunum í hverfinu hafa orðið var við þetta svokallaða "samráð við íbúa", nema hugsanlega einhverjir íbúar sem vinna í Ráðhúsinu.

Kv.
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 20:53
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Vegna þróunarsvæðis austan við Keilufell og Kötlufell

Góða kvöldið

Nú sé ég að svæðið fyrir austan Keilufell og Kötlufell er skipulagt sem þróunarsvæði. Nánar tiltekið skilst mér að þar eigi að reisa parhús/raðhús. Hvernig samrýmist þetta verndun Elliðaárdalsins og grænna svæða? Þetta svæði liggur alveg ofan í syðstu húsunum í Keilufelli sem eru alveg upp við fjölfarna umferðargötu á annarri hlið og hafa hingað til notið friðsældar frá grónu grænu svæði sem liggur að Elliðaám í austri. Mér þykir þetta mjög óæskileg þróun og mótmæli henni hér með.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 18:43
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Vesturberg /Austurberg

Góðan daginn

ég var á göngunni um daginn hér um Efra Breiðholtið og í framhaldinu langar mig til að fá svör við eftirfarandi spurningum

1 Ef það á að gera Austurberg að hjóla/göngu og Almenningsvagnagötu má þá ekki gera ráð fyrir að umferðin færast yfir á Vesturbergið ?

2 Hugmyndir eru um allskyns göngu og hjólastíga hér og þar um hverfið og er það vel en hversvegna ekki að byrja á því að viðhalda

göngustíg eins og við Vesturbergið hvar íbúar hafa verið að kvarta yfir pollum og holum og alltaf er það sama svarið sem við fáum

Þetta er á Framtíðaráætlun

með von um greinargóð svör

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: sunnudagur, 26. júlí 2020 15:36
Til: HverfisSKIPulag
Efni: Vetrargarðurur

Sæl.

Góð áform um vetrargarð efst í Breiðholtinu en það vantar alveg skelfilega mikið fleiri skautasvell á höfuðborgarsvæðið. Þeir sem eru að reyna að æfa skautíþróttir verða að fara að fá svell til æfingaiðkunar án þess að þurfa að gera það eldsnemma á morgnana og seint á kvöldin vegna þess að það þarf að nota þau í almenningstíma.

Þess vegna væri tilvalið að setja upp fleiri og smærri svell fyrir almenning víðsvegar um borgina eins og t.d. Fyrirhugaður vetrargarður sem bæri þar með frekar nafn með rentu en annars?????

Kær kveðja,

[REDACTED]

Frá: [REDACTED]
Sent: mánudagur, 31. ágúst 2020 16:42
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Vetrargarður í Breiðholti

Heil og sæl,

Fín hugmynd en vandkvæðið við þetta er t.d.

1. að nú er innkeyrsla Sorpu á sama stað og þar myndast þegar langar biðraðir.
 2. opið öllum væntanlega, fólk sem kemur lengra að þarf að leggja einhvers staðar
 3. þarna eru engin bílastæði en þegar opið er þá er allt yfirfullt af bílum þarna.
 4. útsýnispallurinn er þar sem Arnarnesvegurinn á að koma skv. aðalskipulagi eða mjög nálægt þeirri götu.
 5. Það ber nú þegar á því að fólk komist ekki veginn upp á Vatnsendann fyrir biðröð í Sorpu.
- kær kveðja,
[REDACTED]

Vetrargarður í Breiðholti

Til að geta haft svæðið opið allt árið yrði ýmist notast við náttúrlegan snjó, snjóframleiðslu, eða svokallaða þurrskíðun (e. dry slope skying) í fjölbreyttum brekkum og ævintýrabrautum sem yrðu formaðar sérstaklega á svæðinu.

Þá er gert ráð fyrir útsýnispalli efst í brekkunni með verönd, bekkjum og borðum og veitinga- og þjónustukjarna. Þar yrði einnig skíða- og snjóbrettaleiga, útleiga á snjósleðum og hjólum, skíðaskóli með skíða- og brettakennslu, miðasala og veitingasala.

Frá: [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 27. ágúst 2020 10:34
Til: HverfisSKIPULAG
Efni: Hæ

Það vantar fleirri ruslatunnur hjá fótboltavellinum bakvið flúðasel og á göngustigana. Það eru leiktæki þarna líka með tvemur svona bekkjum með borðum og engin tunna og allt í tómun matarílátum

Það eru rosalega margir hundar í hverfunu og fólk vantar fleiri staði til að losa sig við skítapoka

Erindi sem b árust á eyðublöðum í Gerðubergi

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Bý að [REDACTED]

Þið eruð að stíga ofan á mína eign. Horfi á teikningu, hús kemur út við götu en í dag eru ca 8 m að girðingu. Það er verið að teikna 2-3 hæða hús út við götu. Það átti að setja annað kennsluhús fyrir FB í sömu mynd og það fyrra, ekki rýra kennslumöguleika FB.

Ekki byrgja útsýni.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

1.

Ég er eigandi og íbúi að [REDACTED], sem er raðhús handan götunnar við [REDACTED], sem [REDACTED] er í. Í ykkar kynningu að hverfisSKIPULAGI er gert ráð fyrir að byggt sé ofan á [REDACTED]. Í því sambandi langar mig að gera þá athugasemd að þið athugið hvernig veður hefur áhrif á næsta umhverfi. Við í [REDACTED] höfum í dag fengið mikinn vind í ákveðnum vindáttum vegna stóru blokkarinnar [REDACTED] og jafnvel [REDACTED]. Þegar snjóár stýrir stóra blokkina, [REDACTED] og jafnvel [REDACTED] öllum snjónum inn í heimkeyrslu okkar í [REDACTED]. Við viljum að þið athugið með vindinn og hvað er hægt að gera þess vegna og athuga hvað bygging ofan á [REDACTED] gerir vegna vinds.

2.

Get ég fengið leyfi til að byggja sólskála út frá útgangi á neðri hæð út í garð?

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Lækka/skera ofan af steinveggjum á gönguleið bak við löngu blokkarlínu (léttara yfirbragð). Hækka göngustíg milli íþróttahúss og sundlaugar (þar er slakki sem safnar vatni – ísingu/hálku). Gangstétt frá Völvufelli til hliðar við leikvöll að Breiðholtsbraut.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Beygjan við N1 til hægri inn á Skógarsel var tekin í burtu. Hefur ekkert upp á sig.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Vantar bílastæði.

Leyfa opnum svæðum að vera eins og þau eru. Ekki byggja þar blokkir.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Ekki er þörf á malbikuðum gangstíg og hjólastíg frá horni Norðurfells í norðurátt að gangstíg frá Vesturbergi í Efra Breiðholti niður að Bökkum.

Þessir slóðar í skóginum milli Neðra Breiðholts og þess Efra hafa orðið varðveislugildi. Skjólsælt og þeir eru mjög vel lagðir varðandi gönguleiðir.

Malbikaður stígur fyrir neðan (ógreinilegt orð) húsa Vesturberg 19, Vesturberg 17, Vesturberg 21, Vesturberg 29 eru ekki vel séðir.

Malbikaðir gangstígar í áðurnefndum skógi eru vel lagðir og gegna öllum tengingum vel þ.e. frá Shellstöð og í norður.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Ég er alfarið á móti því að byggja fleiri íbúðir við Rangársel og Hólmasel.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Það er þetta með bílastæðin sem er ekki í neinu hlutfalli við byggingarmagn. Íbúðir sem sér eigendur verða að fá aukastæði.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Ofanábyggingar, fáránlegar og íþyngjandi. Bílastæðamál og önnur aðgengismál. Samgöngur milli hverfa.

Nafn sendanda:

Hjón í [REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Vilja láta grisja í skóginum á milli Efra og Neðra.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Fyrirhugaður hverfiskjarni á milli Seljakots leikskóla og Rangársels 2-8 mun stórauка umferð um svæðið þar sem bæði eru leikskólar við Rangársel 8, Krílasel ungbarnaleikskóli og Seljakot leikskóli.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Við viljum benda sérstaklega á að nýbyggingar í okkar nærumhverfi uppfylli þarfir um fjölskylduíbúðir, helst sérþýli fyrir 4-6 manna fjölskyldur en á þeim stærðum af íbúðum er algjör skortur.

Mikil þörf er á að laga umhverfis smíðalóð FB.

Mikilvægt er að tryggja græn svæði og fjölbreytta íþróttaiðkun og um leið styrkja hverfisfélagið til góðs starfs.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Við þurfum ekki fleiri íbúa í Breiðholtið og Reykjavík þarf EKKI fleiri stúdentaíbúðir (skoðið netið). Þar sem að það er nú þegar of fá stæði í Breiðholti, er það galið að fara að fækka stæðum. Ykkar hugsun er að þvinga fólk í að taka strætó eða hjóla (við búum á Íslandi en ekki Kóreu). Byggja ofan á öll minni húsnæði og blokkir og aðrar byggingar er rugl, þar sem að t.d. stæði eru of fá. Þrenging er ekki málið. Það eru ekki margir sem vilja búa í 100 manna blokkum það er of mikið og það verður aldrei gott.

Að taka „stóru“ stæðin, þar sem að stærri bílar leggja er ekki góð hugmynd. Hvar eiga þeir þá að leggja? Eða eiga þeir bara að hætta að vinna þessa vinnu? Þið viljið uppbyggingu og fjölda fólks en samt ekki að fólk hafi atvinnu.

Þið viljið taka burt grænu svæðin????

Látið Austurbergið bara vera!!!

Eina er þessi runni sem átti að „fegra“. Svæðið safnar bara rusli og er orðið hættulegt í umferðinni. Sérð ekki hvort að það sé að koma bílar.

Man ekki hvort það er eitthvað meira.

Kv. [REDACTED]

Jú það þarf að hvetja fjölmíðla að tala fallega um Breiðholt.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Einskorðast að mestu við Hóla og Berg.

1.

Hafna því algjörlega að leyfa eigi hækkun lyftulausra blokka í Hólunum. Þetta mun hafa verulega skerðingu á útsýni fyrir fjölmarga sem þar búa, að ég tali nú ekki um að ekki er gert ráð fyrir aukningu á bílastæðum samfara þessari breytingu. Svona mál á bara að fara í grenndarkynningu og ekki eigi að létta neitt á kröfum þar um eða einfalda þetta ferli. Velti því líka fyrir mér – er burðarvirki þessara blokka hannað fyrir svona breytingar? Eru þetta einhverjir draumórar hjá skipulagsyfyrvöldum að svo og svo margir íbúar fáist með þessum tilslökunum? Held það væri mjög erfitt að fá samþykki allra íbúa í hverju húsfélagi fyrir sig um svona breytingu. Talað er um 1326 íbúða fjölgun í Efra Breiðholti – þurfum ekkert þessa fjölgun fólks í hverfinu!

2.

Ennfremur vil ég gera athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á reitnum fyrir neðan Krummahóla þar sem fótoltavöllurinn er – þetta er í raun eina opna svæðið sem er í Hólunum og að fara eigi að þrengja að því með frekari byggingum – skelfilegt. Hef ekki fengið skýringar á hvar þessar byggingar eigi að koma – hversu háar og margar. Sagt var bara að fótoltavöllurinn yrði áfram – svo hvar eiga byggingarnar að koma? Þið talið um græn svæði í öðru orðinu og hinu – við skulum byggja hvað sem hver segir. Bara hafa þessi grænu svæði upp á þökum húsa. Bara ekki fleiri hús þarna. Bara (ógreinilegt orð) að opnu grænu svæði eins og þar er.

3.

Svo er það Austurbergið – var eitthvað samráð haft við íbúa sem búa við götuna? Meðal annars með tilliti til bílastæða?

Get ekki annað en sagt að þarna er hræðilega ljót götumynd sem teiknuð er upp í kynningarefni. Virkilega ljót hús og alveg við götuna, en þarna er mjög fjölfarin gata. Hver vill búa þarna? Í raun virðist verið að flytja

miðbæjarvitleysuna upp í Breiðholt. Þetta er bara ekki heildstæð götummynd – var hugmynd bara að troða sem flestum útgáfum af húsum við götuna? Að ég tali ekki um þetta stærðar hús sem virðist eiga að koma á horni Austurbergs og Hraunbergst. Er yfir höfuð gert ráð fyrir auknum umferðarþunga? Sé reyndar ekki hvernig þetta aukna framboð á bæði íbúðar- og atvinnuhúsnæði eigi að styrkja þessa svokölluðu „miðju Efra-Breiðholts“.

4.

Enn fremur er ég alveg á móti því að enn sé fyrirhugað að taka skógivaxin svæði í Elliðaárdalnum upp við Fellin undir húsbyggingar. Þetta svæði á bara að vera hluti af dalnum og standa óhreyft.

5.

Svo má gera athugasemdir við tímasetninguna á kynningu – á miðjum virkum degi. Og þar sem þetta er mjög fjölmennt hverfi þá hefði kannski verið nær að hafa kynningar í hverju hverfi fyrir sig – svona á covid tímum.

Erindi sem bærust á eyðublöðum í Mjódd

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Mjög illa hirt og sóðalegt í sumar.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Hvað á að gera við stæði fyrir sendibíla í hverfinu. Það þarf að vera pláss fyrir þessa bíla, menn eru með starfsstöð heima hjá sér, það er pláss hjá kirkjunni.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Það mætti koma hljóðvörn meðfram Breiðholtsbrautinni hjá Árskógsblokkunum, allra neðst í Seljahverfi.

Eins vil ég alls ekki láta klípa af Bakkatúninu í Neðra Breiðholti, engar byggingar þar í endann á túninu.

Nafn sendanda:



Ábending/Athugasemd:

Alveg á móti flötum þökum, passa engan vegin í heildarmynd hverfisins þar sem öll þök eru með halla.

4 hæða blokkir, nei! Finnst það ekki passa inn í mitt hverfi.

Vantar frekar stórar íbúðir en litlar og öllum íbúðum á að fylgja bílastæði eða hluti í bílakjallara undir þessum nýju húsum þar sem mikill skortur er á bílastæðum og við vitum að stúdentar þurfa oft að eiga bíla. Það taka ekki allir strætó, samgöngur með strætó eru ekki góðar.

Laga og halda við það sem fyrir er, göngustíga og slá bletti og hirða tré. Setja hitalagnir í nýja og endurnýjaða stíga.

Nafn sendanda:



Ábending/Athugasemd:

Ekki flöt þök.

Vantar hleðslustæði.

Breyta stórbílastæðum í hleðslustæði.

Gera bílastæðakjallara sem væri hægt að leigja stæði.

Laga göngustíga.

Vantar stórar íbúðir.

Setja hitalagnir þegar stígar eru endurnýjaðir.

Nafn sendanda:



Ábending/Athugasemd:

Vil helst halda sem mestu af Bakkatúni. Það var yndislegt að hafa 17. júní hátíðarhöld þar.

Hef áhyggjur af bílastæðavandamáli við fjölgun íbúða í hverfinu. Lausn væri að byggja bílastæðahús, fólk sem fær ekki stæði gæti þá lagt þar.

Ekki gengur í sumum blokkum að fá samþykki fyrir sérmerktum stæðum. Fjölskyldur sem eiga aðeins einn bíl fá ekki stæði því sumir eiga 2-3 bíla. Þeir sem eiga 1 bíl ættu að hafa forgang í stæðin. Lýst vel á deilibíla og rafmagnshleðslustöðvar (er ekki líka hægt að fá deilihjól og deilihlaupahjól?) Mætti hafa þjófavarða geymslu fyrir hjól þar sem fólk hefði aðgang að sínu hjóli og svæðið væri þjófheld. Hjólageymslur í blokkum eru ekki nógu þjófheldar og það er hjólaþjófafaraldur (og lögreglan gerir lítið til að hafa uppi á hjólaþjófum því miður).

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Matvörubúð í vesturhluta Seljahverfis. Höfum ekki haft búð í ca 15 ár. Kominn tími til.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Andvígur byggingu í Arnarbakka 120 íbúða og ekki gert ráð fyrir bílastæðum.

Ekki snerta grænu svæðin.

P.S. Láttu okkur í friði okkur líður vel.

KV, [REDACTED]

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Varðandi þjónustukjarna í Bökkunum þá finnst mér byggingarmagnið sem stungið er upp á alltof mikið, ég er samt hlyntur uppbyggingu kjarnans en það er of mikið af fermetrum (grunn) og þessi sem fer alveg upp að gaflinum á Hjaltabakka 18-32 má missa sig.

Auk þess mætti skoða að heimila uppbyggingu bílahúss/kjallara á lóðum U-blokkanna ef áhugi er fyrir því.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Það vantar strætisvagnaleið sem gengur Arnarbakkahringinn. T.d. gæti nr. 12 – leið 12 farið hringinn.

Skyndibitastaðir mættu vera fleiri, pöbb mætti líka alveg vera til þess að fólk sé ekki að fara niður í bæ til að fá sér bjór og horfa á fótboltaleik.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Áform um byggingu raðhúsa við Yrsufell.

[REDACTED]

[REDACTED]

Ég er algjörlega á móti byggingu raðhúsa á þessum reit.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Nýta lóðir sem henta illa fyrir raðskúra til að geyma allskonar (tæki, mótörhjól)

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Vantar fleiri rútur og rútustæði í Breiðholtið svo hægt sé að sýna ferðamönnum Breiðholtið.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Má setja 4. hæð á Bakkablokkirnar og fá lyftu í kaupbæti.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Áhugasamur um Mjödd. Fá að fylgjast með.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Vill ekki byggja ofan á blokkir í Bökkum.
Mænisþak á stúdentagarða.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Glæsilegt.

[REDACTED]

Rangársel, forvitinn

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Mikilvægt að halda sleðabrekku ofan við Seljakot.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Mýrarvegurinn, mikið af fullorðnu fólki sem gengur þar. Vantar bekk.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Bílastæði v. Hólagarð sem búið er að setja fyrir rafmagnsbíla er notað af vörubílum og gröfu.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Varðandi Bakkatún. Ekki byggja hús þar. Bara ekki.
Við viljum ærslabelg, vatnsbrunn og lýsingu í brekkuna. Börnin nota brekkuna til að bruna á veturna.
Það þarf að vera grænt svæði í Bökkunum.
Notið frekar aurinn í skólann v/ myglu og margt annað.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Tré of há í jaðrinum í hverfinu. Má snyrta þau?
Koma á framfæri!

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Hef töluverðar áhyggjur af því að verslunarhúsnæði verði ónýtt og yfirgefið við Rangársel. Hingað til hefur ekkert gengið nema Krónan í hverfinu. Það mætti gefa Krónunni heimild til stækkunar. Færa hverfastöðina og hafa þjónustu og verslun þar. Við göngum þangað og í Iceland þegar veður leyfir en á meðan flestir ferðast á milli staða á bílum þá springur Rangárselið og fólk hættir að nenna þangað. Vetrargarður, auknar byggingarheimildir fólks og lyftumöguleikar eru frábærar hugmyndir. Eins mætti fá fólk sem býr í jaðri „þróunarsvæða“ (eða þéttingarsv.) í samvinnu með borginni til að hafa fólk með sér en ekki alltaf á móti. Það er mjög neikvætt að fá alltaf „surprise“ í nýtt skipulag í nágrenninu.
Auknar byggingarheimildir leikskóla => frábær hugmynd.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Flott ef það kemur tólmstundastarf eins og tónlistarstarf og dans.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Í samantekt úr samráði við íbúa kemur fram að íbúar hafa áhyggjur af m.a. bílastæðaskorti. Í tillögum kemur þó fram að stefnt sé að hlutfallslegri fækkun á bílastæðum á hverja íbúð. Aðferðin verði sú að fjölga bílastæðum í minna hlutfalli við fjölgun íbúða og ná þannig fram hlutfallslegri fækkun bílastæða. Ég óska eftir hlutfallslegri fjölgun þeirra en ekki fækkun.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Að kynna sér Arnarbakka. Finnst byggðin aðeins of mikil. Gengið á græn svæði. Spyr um hver sé langtímaáætlun um uppbyggingu.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Ekki ganga á grænu svæðin og bílastæðum verði ekki fækkað.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Áhyggjur af bílastæðum Drafnafell 2 vegna starfseminnar Komið að dansa.

Nafn sendanda:

[REDACTED]

Ábending/Athugasemd:

Forvitnast um sitt nágrenni.

Nafn sendanda:

Ábending/Athugasemd:

Finnst vanta bílastæði. Óskar eftir að fá sendar upplýsingar um skipulag í suður Mjódd.

Nafn sendanda:

Ábending/Athugasemd:

Finnst eðlilegt að leyfa að byggja ofan á Bakkablokirnar sem eru 3. hæða. Væri gott að fá lyftur til að bæta aðgengi. Finnst hugmyndin um lyftur og ofanábyggingar stórsnjöll.

Nafn sendanda:

Ábending/Athugasemd:

Vill halda í aðstöðu við Eddufell/Völvufell fyrir Komið að dansa.

Nafn sendanda:

Ábending/Athugasemd:

Flutti í Vesturbergið – lyftuhús út af því að þarf var lyfta og íbúð á viðráðanlegu verði. Finnst aðgengi almennt gott í Breiðholti.

Nafn sendanda:

Ábending/Athugasemd:

Vil láta byggja á dalarsvæði við endan á Grýtustekk og upp við hús nr. 6. Enginn nýtir þetta svæði.

hefur staðið á móti öllum breytingum.

Nafn sendanda:

[Redacted]

Ábending/Athugasemd:

Er í skilmáleiningu 6.2.13 þar sem eru mikil bílastæðavandamál. Mikið um atvinnubíla. Á mínu svæði 14 til 16 slíkir bílar. Hef nokkrum sinnum rætt við skipulagsyfirvöld og sent pósta og erindi. Finnst lítið hlustað. Var formaður í húsfélagi og byrjaði að garfa í þessum bílastaðamálum um 2012.

(Ætlar að senda á ÆH pósta um samskipti sín við USK.)

Nafn sendanda:

[Redacted]

Ábending/Athugasemd:

Er með húsbíl. Finnst vanta stæði fyrir hjólhýsi og húsbíla á svæði fyrir utan borgina sem væri með öryggisgæslu. Það gæti leyst ýmsan vanda fyrir íbúa sem eru með slík tæki.

Nafn sendanda:

[Redacted]

Ábending/Athugasemd:

Heitt vatn virðist renna í settjörn við Fella- og Hólakirkju. Tel að leki komi frá hverfinu og óska eftir að borgaryfirvöld/Veitur bregðist við þar sem þetta getur haft áhrif á lífríki í Elliðaárdal.

Nafn sendanda:

[Redacted]

Ábending/Athugasemd:

Engar

Nafn sendanda:

[Redacted]

Ábending/Athugasemd:

Bílastæðavandmál hjá okkur eins og hjá öðrum.

Erindi skráð í heimsóknadagbók í Gerðubergi

Nafn

go@tskoli.is

Skráð ábending/athugasemd:

Athugasemdir við Völvufell vegna nálægðar leikskóla að gaflí endaraðhúss.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Áhyggjur af nýjum byggingarheimildum sem þrengja að.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Vandamál með trjágróður, allt of hár og óæskileg starfsemi í skóginum.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Óhress með hækkun blokka.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Bilastæðavandamál.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Finnst vanta betri tengingar á milli RVK og Kópavogs, vandamál með vegamál.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Hvað má setja ofan á bílskúrsþak sem snýr beint á móti suðri?

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Fleiri íbúðagerðir og sérstaklega stærri íbúðir.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Talið við ungt fólk (30 til 40 ára) í Breiðholti (111). Það vantar ekki litlar íbúðir, stúdíóíbúðir. Vantar stærri íbúðir, 4 til 5 herbergja. 110-150 m².

Jórufell eru félagslegar íbúð sem þarf að rífa og taka hús fjölskylduhjálpar og Ösp og byggja þarna slatta af nýjum íbúðum.

Ekkert framboð á eignum til sölu í hverfinu.

Byggja á þróunarsvæði við Suðurfell.

Markúsartorg: byggja ofan á núverandi hús og taka allt í gegn. Nýtt nafn á torgið.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Bílastæðandmál í götunni vegna þess að einn hefur innréttað margar íbúðir í einu húsinu.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Vandamál með trjágróður: allt of hár, eldhætta, skerðir útsýni, sem okkur var lofað af skipulagsarkitekt Hróbjarti.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Veltir fyrir sér nýtingunni í kringum Rangársel og Hólmasel.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Vill fá nánari útlistingu á hugmyndum um ofanábyggingar á blokkir.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Á móti byggingu á þróunarsvæði við Suðurfell.
Vilja halda í hverfið.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Grúppa af húsum við götuna þeirra og vilja ekki heimila aukaíbúðir, það yrði að samþykkjast af öllum í grúppunni. Vilja ekki heimila viðbyggingar eða aukaíbúðir.

Aðkomuleiðir inn í hverfið ófullnægjandi.

Vantar betri útivistarsvæði fyrir fólk.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Leiðin inn í hverfið í Hamraberg eru bara tvær og eru kolstíflaðar.
Arnarbakki upp í Efra Breiðholt er klúður.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Óhress með hugmyndir um uppbyggin í Arnarbakka og vill ekki fleiri íbúðir.
Vill ekki láta taka stórbílastæði. Stórbílastæði fyrir einyrkja í hverfinu sem búa í hverfinu.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Gróður á svæði milli Efra og Neðra Breiðholts: of mikið af trjám.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Að velta fyrir sér viðbyggingum, m. a. ofan á bílskúr þar sem eru 40 m² svalir.

Nafn

[Redacted Name]

Skráð ábending/athugasemd:

Gatnamót Höfðabakka og Hóla eru mjög vond og vantar betra aðgengi fyrir gangandi.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Eru að leita að íbúðarmöguleikum innan hverfis fyrir aðeins minni íbúð en þá sem þau eru með sem er 90 m² nettó en vilja lyftu og útsýni.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Ræddi um mögulega uppbyggingu í Efra Breiðholti sérstaklega. Mjög hrifin af hugmyndum í hverfisskipulagi og er spennt fyrir fjölgun íbúða. Velti fyrir sér hvort/hvaða heimildir þau fái til uppbyggingar á lóðinni sinni.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Veltir fyrir sér umverfinu í kringum sig. Vill láta efla Markúsartorg og kaffihúsið og meira líf.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Ánægður með þéttingu í hverfiskjarnanum við Rangársel.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Áhyggjur af því með þéttingu byggðar fyllist allt af bílum sem flæða yfir á nágrennalóðir.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Kom og talaði við okkur um aukna umferð um Vesturberg. Hefur aukist gífurlega undanfarin ár, mikill fjöldi íbúða við götuna auk þess gegnumakstur hefur aukist undanfarin ár. Mjög margar innkeyrslur af götunni bæði til hægri og vinstri.

Vill að málefni götunnar verði skoðuð með gagnrýnu auga.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Hefur áhyggjur af að ef íbúðum fjölgar þá komi of mikið af bílum og umferð.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Umferðarvandamál í Austurbergi aðallega frá Höfðabakka. Húsnæði Hólagarðs lélegt. Þyfti að rífa.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Hljóðmön meðfram Reykjanesbraut.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Vildi ræða hvort borgin sé að skoða að nota afvallsvatn í auknum mæli til snjóbræðslu á göngustígum.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Velta fyrir sér hvað gerist á þróunarsvæði við Suðurfell. Eru spennt fyrir lágstemmdri byggð á svæðinu en vilja að farið sé varlega. Sjá fyrir sér að þarna gæti verið spennandi uppbyggingarkostur fyrir íbúðir fyrir ungt fjölskyldufólk. Veltu líka fyrir sér hvað hverfisvernd á Keilufelli þýddi, hvort það takmarkaði mikið heimildir til viðbygginga/breytinga.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Komu að ræða stórbílastæði við Seljabraut. Ræddu við borgina fyrir 10+ árum um að fá að kaupa lóð til að útbúa bílastæði. Gekk ekki eftir. Ræða hvort hægt sé að nota stórbílastæði sem almenn stæði og jafnvel taka upp þráðinn með að fá að kaupa lóð undir bílastæði. Ekki hrifnir af hugmynd um aukahæð á Seljakjör vegna bílastæðamála.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Kom og ræddi um mögulega uppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurhóla, vont að missa grænt svæði. Hefur áhyggjur af aukinni umferð um Vestur- og Suðurhóla meðfram aukinni uppbyggingu. Mjög mikil umferð nú þegar um Höfðabakkann inn í hverfið.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Leiksvæðalóð í Jakaseli stendur tóm. Var hugsuð sem leiksvæði í upphaflegu deiliskipulagi en aldrei verið gert leiksvæði. Margar barnafjölskyldur að koma í götuna. Leiksvæði merkt annarsstaðar í götunni en getur varla talist leiksvæði. Þar er bara ein róla.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Sammála að færa skemmu FB og byggja íbúðir á lóðinni Hraunberg 8.
Flytja FB ef umferðarvandinn er tengur honum. Hækka bílprófsaldur í 19 ára.

Nafn

Skráð ábending/athugasemd:

Benda á að byggðar verði upp í hverfinu fjölskylduíbúðir, helst sérbyli fyrir 4-6 manna, sem skortur er á í hverfinu.

Mikil þörf á að laga umhverfi smíðalóðar FB.

Mikilvægt að tryggja græn svæði og styrkja hverfisfélagið og fjölbreytta íþróttiðkun.

Hverfisskipulag í Breiðholti



Kynningu á vinnutillögum í júlí og ágúst 2020

Úrvinnsla athugasemdom og ábendingum frá íbúum og hagsmunaaðilum

Reykjavík 26. maí 2021



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið





Efnisyfirlit

EFNISYFIRLIT	1
INNGANGUR	2
HELSTU ATHUGASEMDIR OG ÁBENDINGAR	3
BÍLASTÆÐI	4
SAMGÖNGUR	6
GRÆN SVÆÐI	7
FJÖLGUN ÍBÚÐA, ÞÉTTING BYGGÐAR	8
ARNARBAKKI ÞRÓUNARSVÆÐI	9
OFANÁBYGGINGAR	10
STÓRBÓRBÍLASTÆÐI	11
VETRARGARÐUR	11
RANGÁRSEL- HÓLAMSEL	12
HRAUNBERG 8: LÓÐ FJÖLBRAUTARSKÓLANS Í BREIÐHOLTI	13
SAMRÁÐ	13
BREYTINGAR FASTEIGAN	14
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	14
AUSTURBERG – GERÐUBERG	15
GÖNGU OG HJÓLASTÍGAR	15
SUÐURFELL ÞRÓUNARSVÆÐI	16
VÖLVUFELL ÞRÓUNARSVÆÐI	16
SUÐURHÓLAR ÞRÓUNARSVÆÐI	17
VIÐHALD OG UMHIRÐA	17
ÝMISLEGT	18
NIÐURSTAÐA – LOKAORÐ	19

Inngangur

Í þessari greinargerð er farið yfir samráð vegna vinnutillögur í hverisskipulagi Breiðholt sem fór fram í júlí til september 2020. Opnuð var sérstök kynningarsíða í júlí á hverfisskipulag.is merkt Breiðholti. Tilgangur kynningarsíðunnar var að gefa íbúum og hagsmunaaðilum kost á að skoða og bregðast við vinnutillögu hverfiskiplags fyrir þrjú hverfi í borgarhluta 6 Breiðholti, Neðra Breiðholt, Seljahverfi og Efra Breiðholt og koma á framfæri ábendingum og athugasemdum.

Til að gefa íbúum og hagsmunaaðilum í Breiðholti tækifæri til að kynna sér þessar vinnutillögur en betur var starfsfólk hverfisskipulags með viðveru í Breiðholti dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020, milli kl. 12 og 18 alla dagana. Viðveran var í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti skoða veggspjöld með helstu vinnutillögurnar og ræða við starfsfólki Reykjavíkurgorgar. Á staðnum voru einnig sérstök eyðublöð til að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum við tillögurnar. Einnig var boðið upp á að senda athugasemdir og ábendingar í tölvupósti.

Hluti af samráðinu um vinnutillögur voru þrjú hverfisgöngur þar sem starfsmenn hverfisskipulags og skipulagsráðgjafar gengum um hverfin með áhugasömum íbúum. Í þessum hverfisgöngum fræddu starfsmenn og ráðgjafar þátttakendur um helstu tillögur, svörðu spurningum fræddust um hverfin og tóku á móti ábendingum.

Lokapáttur samráðsins var streymisfundur sem heldi var 31. ágúst 2020. Ætlunin var að þetta yrði hefðbundinn íbúafundur í Gerðubergi en vegna sóttvarnarráðstafana var fundinum eingöngu streymt á netinu. Á meðan á streyminu stóð gátu áhorfendur sent inn spurningar og athugasemdir.

Í þessari greinargerð er farið yfir helstu athugasemdirnar og ábendingar frá íbúum og hagsmunaaðilum og hvernig unnið hefur verið með þær til þess að þróa og betrubæta tillögur að hverfisskipulagi í Neðra Breiðholt, Seljahverfi og Efra Breiðholt.

Að þeirri úrvinnslu komu fjöldi starfsmanna Umhverfis- og skipulagssviðs og rágjafar hverfisskipulags.

Samráð 2020 – júlí til september

Óhætt er að segja að þátttaka í samráði í Breiðholti í júlí til september 2020 hafi verið afar góð. Kynningarsíða hverfisskipulags í Breiðholti var heimsótt 14.400 sinnu á kynningarartímabilinu, sem er met í samráði hverfisskipulags í Reykjuavík. Kynningarsíða fyrir Breiðholt var auglýst á Facebook. Um 70% að heimsóknun komu frá samfélagsmiðlum og um 30% frá leitarvelum og örðum heimasíðum.

Á Facebook síða Betra Breiðholt fóru fram líflegar umræður um vinnutillögur að hverfisskipulag þar sem sitt sýndir hverum. Fylgst var með þessum umfæðru af starfsmönnum hverfisskipulag til þess að átta sig á eðli og umfangi umræðunnar. Niðurstaðan var að um tvö hundruð mans hefðu tekið þátt í umræðunni við tæplega fjórtíu færslur. Í fyrstu voru umræðurnar neikvæðar, en viðsnúningur varð eftir innkomu jákvæðra aðila. Eftir að hafa skoða umræðuna er það mat starfsmanna hverfisskipulagsins að mikið af umræðiefnin á síðunni Betra Breiðholt hafi verið komið á framfæri í skirlegum ábendingar og athugasemdir þar sem þær fengu formelga úrvinnslu.

Á virðburði hverfisskipulag, sem var viðvera og hverfisgöngur kom hátt í eitt þúsund mans. Í viðvera í Gerðbergi og Mjódd dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020 komu 749 gestir. Mest aðsókn var á viveruna í Mjódd en þar voru gestir 598. Í viðverunni svöruðu starfsmenn hverfisskipulags spurningum gesta og leiðbendu þeim um hvernig koma mætt ábendingum og athugasemdum á framfæri, en sérstök eyðublöð voru á staðnum til að skrá athugasemdir. Einngi var hægt að senda athugasemdir með tölvupósti á hverfisskipulag@reykjavik.is. Í töflu fyrir neðan er yfirlit yfir helstu athugasemdirnar og ábendingar ásamt úrvinnslu þeirra.

Þrjár hverfisgöngur fóru fram og tóku 244 íbúar þátt í göngunum. Fyrsta hverfigangan var um kvöldið 25. ágúst um Neðra Breiðholt en þar tók 71 þátt í göngunni. Næsta hverfisganga var um Seljahverfi 26. ágúst og var þátttaka mjög góð en þar mættu 104 íbúar. Síðasta hverfisgangan var farin 27. ágúst um efra Breiðholt en voru 69 þátttakendur.

Síðasti þátturinn í samráði var streymisfundur sem fór fram að kvöldi 31. ágúst 2020. Fundin var streymt frá Borgartúni 14. Á fundinum fóru starfsmenn Reykjavíkurborgar og skipulagsrágjafar yfir helstu tillögur og svöruðu spurningum sem hægt var að senda inn á fundinn. Rúmlega 270 manns fylgdust með streyminu í beinni útsendingu eða síðar þann sama sólarhring á vefsíðu Reykjavíkurborgar. Streyminu var jafnframt deilt beint á Facebook-síðu Reykjavíkurborgar og hefur upptaka af streyminu verið aðgengileg þar og á kynningarsíðu hverfisskipulagsins síðan. Alls hefur verið horft á upptökuna á kynningarsíðunni u.þ.b. 430 sinnum síðan og 8500 áhorf eru skráð á Facebook. Streymið á Facebook fékk alls 48 viðbrögð (like o.þ.h.) og 84 spurningar og ummæli. Starfsmenn hverfisskipulags svöruðu öllum ummælum jafnóðum eða á næstu dögum.

Athugasemdir og ábendingar - úrvinnsla

Þegar hætt var að taka við ábendingum og athugasemdum 18. september 2020 höfðu borist 167 skriflega erindi. Þá hófst skoðun og úrvinnsla. Sú vinna leidd m.a. í ljós að margir voru að gera athugasemdir við sömu málefni. Þegar þessi erindi eru skoðuð og greind kemur fram að komið er með ábendingar og athugasemdir við 264 efnisatriði. Skoðun á þessum efnisatriðum leiðir í ljós að flokka má þau í undirflokk. Í listanum fyrir neðan er sýnt hvernig þau raða sér þar sem vinsælustu



málin eru efst. Til hliðar er síðan sýndur fjöldi ábendinga í hverjum flokk. Neðst eru sett atrið sem ekki er hægt að flokka og varða ýmis mál sem sum tengjast mis mikið hverfisskipulagi.

<i>Efnisflokkar</i>	<i>Fjöldi</i>
Bílastæði	29
Samgöngur	29
Græn svæði	27
Fjölgun íbúða, þétting byggðar	22
Viðhald og umhirða	22
Arnarbakki Þróunarsvæði	21
Ofanábyggingar	16
Stórbórbílastæði	12
Vetrargarðurur	11
Rangársel- Hólmasel	9
Hraunberg 8 (FB lóð)	8
Samráð	7
Breytingar fasteigan	6
Verslun og þjónusta	6
Austurberg – Gerðuberg	5
Göngu og hjólastígar	5
Suðurfell þróunarsvæði	5
Völvufell þróunarsvæði	5
Suðurhólar þróunarsvæði	2
Ýmislegt	17
Samtals	264

Vinna við að flokka og vinna úr þeim athugasemdum og ábendingum sem bárust hófst í október og var að mestu lokið rétt fyrir jól. Fjöldi starfsmanna Umhverfis- og skipulagssviðs s.s. frá Skipulagsfulltrúa, Skrifstofu samgöngustjóra, Skrifstofu umhverfisgæða og rekstur og umhirðu borgarlandsins komu að svörun og úrvinnslu. Skipulagsráðgjafar svörðu þeim athugasemdum og ábendingum sem að þeim snéru. Þegar þessari úrvinnslu lauk hófst vinna við að lagfæra tillögur að hverfisskipulagi fyrir öll þrjú hverfin í Breiðholti og samræma.

Öllum þeim sem sendu inn skriflega erindi verður gerð grein fyrir helstu niðurstöðum. Einnig verður úrvinnsla kynnt fyrir íbúaráði Breiðholts og skipulags- og samgönguráði Reykjavíkur.

Bílastæði

Alls bárust 29 athugasemdir vegna bílastæða. Þær helstu varða ótta íbúa við að fækka eigi bílastæðum frá því sem nú er með nýju hverfisskipulagi. Margir benda á að of fá bílastæði séu í Breiðholti og þá helst á lóðum fjölbýlishúsa við Fálkhól í Seljahverfi, í Bökkum í Neðra Breiðholti og í raðhúsabyggð við Fell. Spurt er hvort hægt sé að byggja bílakjallara/hús á lóðum fjölbýlishúsa þar sem skortur er á bílastæðum t.d á lóðum U-blokkana. Einnig er spurt er um bílastæðahús við FB og sundlaug í Efra Breiðholti. Lagt er til að gerður yrði bílastæðakjallari þar sem hægt væri að leigja stæði. Einnig kom sú hugmynd fram um sérmeikt stæði við fjölbýlishúsalóðir og hvort fjölskyldur sem ættu aðeins einn

bíl gætu haft forgang í stæðin. Einhverjr hafa áhyggjur af þeim bílastæðavandamálum sem gætu fylgt þar sem aðilar hafa innréttar margar auka íbúðir. Einnig hafa íbúar áhyggjur af byggingu stúdentaíbúða án bílastæða við Arnarbakka og Völvufell.

SVAR:

Til að meta hvort um væri að ræða skort á bílastæðum eins og fram kom hjá nokkrum þeirra sem gerður athugasemdir voru ákveðin svæði í Breiðholti skoðuð sérstaklega. Hluti af þeirri skoðun var að taka fyrir 3 svæði a) Bakkar, b) Fell (kringum Völvufell) og c) Fálkhhóll.

Svæði drónamynduð að morgni fyrir vinnutíma til að skoða nýtingu.

Sjá mynnisblöð frá Mannviti í viðauka.

Margítrekað var í öllum kynningum að öll bílastæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum yrðu yfirfærð í skilmála hverfisskipulags og bílastæðum væri ekki því ekki fækka frá því sem nú er.

Í töflu er yfirlit yfir bílastæði skv., gildandi deiliskipulagsáætlunum. Þetta eru réttindi sem tilheyra lóðum og verða yfirfærð yfir í skipulagsheimildir hverfisskipulag.

<i>Hverfi</i>	<i>inni</i>	<i>á lóð</i>	<i>samtals</i>
6.1. Neðfra Breiðholt	26	2140	2166
6.2. Seljahverfi	199	4025	4224
6.3. Efra Breiðholt	217	5858	6075
Bílastæði í Breiðholti skv. deiliskipulagi	442	12023	12465
ATH Mjódd ekki með			

Um fleiri bílastæði eru þó í Breiðholti skv. loftmyndatalningu. Í töflu fyrir neðan er yfirlit yfir bílastæði eins og þau birtast á loftmyndum.

Gerð	Gjaldskylt	Ekki gjaldskylt	Samtals
Almenningsstæði á borgarlandi	0	1.134	1.134
Almenningsstæði á lóð	0	3.151	3.151
Einkastæði á lóð	0	9.447	9.447
Einkastæði á borgarlandi	0	0	0
Bílageymsla til almenningsnota	0	0	0
Bílageymsla til einkanota	0	3.386	3.386
Breiðholt samtals bílastæði		17.118	17.118
Norður Mjódd (mínus)		1.178	1.178
Suður Mjódd (mínus)		384	384
Samtals án Mjóddar	0	15.556	15.556

Niðurstaða – Tillaga

Öll erindi er verið bílastæði hafa verið skoðuð af ráðgjöfum hverfisskipulags og samgöngustjóra Reykjavíkur.

- Deiliskipulagheimildir eru fyrir **12.465 bílastæðum** í BH6 og loftmyndatalning (bílastæðasjá) sýnir **15.566 bílastæði**. Ath stæði í Mjódd ekki talin með en þau eru 1562.
- All góð nýting er á bílastæðum utan vinnutíma, eða um rúmlega 90% skv. niðursöðum á skoðun á nýtingu utan vinnutíma, sjá Minnisblöð frá Mannviti í viðauka.
- Bílastæði í Breiðholti eru mun fleiri en reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík frá 2019 segja til um.
- Bílastæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum verða yfirfærð í skilmála hverfisskipulags og **bílastæðum því ekki fækka frá því sem nú er.**
- Markmið hverfisskipulags er að bílastæðum í hverfunum þremur fjölgi einungis lítillaga, þrátt fyrir uppbyggingu og fjölgun íbúða.
- Við nýja uppbyggingu þarf að fylgja nýsamþykktum reglum um bílastæði.
- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða í sérbýlishúsum.
- Skilyrt er að eigendur atvinnuhúsnæðis t.d. verslunar- og þjónustuhúsnæðis endurskoði bílastæða- og lóðafrágang þegar byggingaheimildir eru nýttar.

Samgöngur

Alls bást 29 athugasemdir. Þær varða nokkur mál. Nokkrar athugasemdir eru gerðar við almenningssamgöngur sem íbúar vilja láta bæta. Skiptar skoðanir erum um tillögu um leið fyrir almenningssamgöngur frá úr Seljahverfi (Jaðarsel) og yfir í Kópavog er mótmælt. Spurt er um legu Arnarnesveggar (sjá einnig athugasemdir í skjali um Vetrargarð) út frá Vetrargarði. All nokkrar athugasemdir varða umferðartafir og að þurfi að bæta vegakerfið til og frá hverfum og innan þeirra fyrir einkabíla. Nokkrir íbúar benda á slæm gatanót Höfðabakka og Hóla og vilja sjá tillögu að útbæðum.¹ Spurt er um deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi og hverir geti nýt sér þau. Hjólastíga frá nokkra athygli sjá athugasemdir.

SVAR:

Hugmynd um leið fyrir almenningssamgöngur frá úr Seljahverfi (Jaðarsel) og yfir í Kópavog verður skoðuð í með Strætó. Rétt þykir að benda á að íbúar kalla einnig eftir betri tengingum milli hverfa og milli nágrannasveitarfélaga.

Frumhönnun Arnarnesveggar hafa verið birt á heimasíðum Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar. Í þeirri vinnu hefur verið lögð mikil áhersla á að samtvinna hönnun vegarins og Vetrargarðs. Fyrirhugaður Arnarnesvegur sem liggur að mestu í Kópavogi hefur lítil áhrif á það svæði í Seljahverfi sem afmarkað er fyrir Vetrargarðinn

Athugasemdir um umferðartafir eru skoðaðar í ljós stefnu Reykjavíkurborgar um eflingu vistvænna ferðamáta og almenningssamgangna m.a. áætlunnum að borgarlína liggja úr Mjódd og um öll hverfi Breiðholts ásamt bættum göngu- og hjólastígum. Með því er talið að álag á vegakerfi vegna bíla geti

¹ HVSK ráðgjafar Ólöf Kristjánsdóttir gerðu drög að endurbótum hér.

minka. Einnig er vert að nefna að aukinni nærþjónustu innan hverfanna styttir vegalengd í matvöruverslun og aukinn möguleiki verður fyrir fólk að fara þá ferð gangandi.

Gatanót Höfðabakka og Hóla fá nokkrar athugasemdir.

Í Hverfisskipulagi á að endurgera Austurberg sem borgargötu. Umferðarmál (umferðarflæði og umferðaröryggi) á þessum götum verða tekin til sérstakrar skoðunar síðar. Einnig má nefna að áætlanir eru um bættar almenningssamgöngur með Borgarlínu um svæðið.

Spurt er um deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi og hverir geti nýt sér þau.

Stutta svarið er að þau eru opin öllum.

Hjólástíga frá nokkra athygli sjá athugasemdir en í hverfisskipulagi eru tillögur um að bæta hjólástíga. Samkvæmt Aðalskipulag Reykjavíkur og Samgöngusáttmála ríkisins og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu er unnið að því að bæta almenningssamgöngur og göngu- og hjólainnviði til að gera fleirum sem vilja kleift að nota vistvænar samgöngur.

Úrvinnsla athugasemda - niðurstaða

Öll erindi er verið bílastæði hafa verið skoðuð af ráðgjöfum hverfisskipulags og samgöngustjóra Reykjavíkur.

- Hugmynd um leið fyrir almenningssamgöngur úr Seljahverfi (Jaðarsel) í Kópavog skoðaðar með Strætó.
- Frumhönnun Arnarnesvegur liggur fyrir og hefur lítil áhrif á Vetrargarðinn.
- Stefnu Reykjavíkurborgar um eflingu vistvænna ferðamáta er ætlað að fá fleiri til að hjóla, ganga og ferðast með almenningssamgöngum og draga úr umferðarálagi vegna bíla. Styrking nærþjónustu í hverfum þar sem fleiri geta gengið og hjólað á einnig að minnka álag á gatnakerfið og er heilsusamlegt.
- Deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi eru ætluð öllum.
- Gatnamót Höfðabakka og Hóla fá nokkrar athugasemdir. Þessi gatnamót verða tekin til sérstakrar skoðunar samfara hönnun á leið Borgarlínu um svæðið.
- Í hverfisskipulagi eru tillögur um að bæta hjólástíga en skv., Aðalskipulagi Reykjavíkur og Samgöngusáttmála ríkisins og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu er unnið að því að bæta almenningssamgöngur og göngu- og hjólainnviði til að gera fleirum sem vilja kleift að nota vistvænar samgöngur.

Græn svæði

Alls bárust 27 athugasemdir sem tengjast grænum og opnum svæðum í Breiðholti. All nokkrar athugasemdir sem bárust varðandi græn eða opin svæði, snúa að grísjun á trjágróðri t.d. á svæðum á milli Neðra og Efra Breiðholts. Flestar þeirra tengjast viðhaldi og umhirðu í borgarlandi og eiga því heima hjá þeim sem sjá um rekstur og umhirðu borgarlandsins og því ekki skipulagsmál sem hægt er að leysa í skilmálum hverfisskipulags.

Einherjir íbúar lýsa yfir áhyggjum af því að verið sé að ganga of mikið á grænu svæðin í hverfinu og spyrja hvað sé að því að afa víðáttumikil græn svæði? Öðrum finnst of langt gengið í að þetta byggð. Með því sé verið taka út græn svæði sem íbúar hafa notið í miklum mæli. Aðrir benda á að með

auknum skógargróðri hefur hugmyndin um hið mikla útsýni úr Breiðholti dofnað. Nokkrar hugmyndir bárust einnig frá íbúum varðandi hvað þeir væru til í að bæta í hverfinu eins og t.d að bæta við rífsberjarunnum meðfram göngustígum og nálægt skólum. Einnig bárust góðar ábendingar sem varða ÍR svæðinu og hljóðmön meðfram Reykjanesbrautinni.

SVAR:

Tillaga hverfisskipulags fyrir Breiðholt gerir ekki ráð fyrir að gengið verði á græn svæði. Við vinnslu skipulagsins var gerð ítarleg greining á grænum svæðum og notkun þeirra og þar sem verið er að fara inn á græn svæði þá eru það yfirleitt í jöðrum svæða sem eru mikið nýtt í dag sem útivistarsvæði. Þar sem gert er ráð fyrir byggð s.s. við Arnarbakka og við Rangársel/Hólmasel er gert ráð fyrir húsum alveg í jöðrum og við götu og/eða verið að auka notagildi svæðanna með frekari útivistarmöguleikum. Hugmynd um uppbyggingu við Rangársel gengur ekki út á að taka í burtu grænu svæðin. Lagt er til að byggja á svæðum sem liggja við götu og ekki mikið nýtt til útivistar sem og byggja á svæðum sem eru þegar skilgreind í dag í aðalskipulagi sem íbúðarsvæði eða svæði fyrir þjónustu- stofnanir. Suður Mjódd er skilgreind sem þróunarsvæði og er utan umfjöllunar hverfisskipulags.

Allar athugasemdir sem varða viðhaldsverkefni hafa verið send til þeirrar deildar sem sér um rekstur og umhirðu borgarlandsins á USK.

Ótti íbúa við að verið sé að ganga á græn svæði ekki á rökum reistar þar þar sem reynt er eftir fremsta megni halda í núverandi græn svæði. Þar sem uppbygging er lögð til þá er það helst í grennd við bílastæði eða götur sem ekki nýtast sem útivistarsvæði

Það útskýrt betur í kynningargögnum t.d. með tölum að grænu svæðin haldi sér (að mestu).

Niðurstaða - Tillaga

Allar athugasemdir sem varða viðhaldsverkefni hafa verið send á viðkomandi einingu hjá USK.

- Ótti íbúa við að verið sé að ganga á græn svæði ekki á rökum reistar þar þar sem reynt er eftir fremsta megni halda í núverandi græn svæði. Þar sem uppbygging er lögð til þá er það helst í grennd við bílastæði eða götur sem ekki nýtast sem útivistarsvæði
- Það útskýrt betur í kynningargögnum t.d. með tölum að grænu svæðin haldi sér (að mestu).

Fjölgun íbúða, þétting byggðar

Alls bárust 22 athugasemdir sem tengjast fjölgun íbúða/þéttingu byggðar í Breiðholti. Einhverjar af þeim athugasemdum sem bárust lýsa áhyggjum íbúa af fjölgun íbúða m.a vegna þeirrar umferðar sem kunni að fylgja ásamt auknum bílastæðavanda. Sumir hverjir eru einnig mikið á móti því að fá stúdentaíbúðir í hverfið. Bent er á að ekki séu margir sem vilji búa í 100 manna blokkum en að skortur sé á sérbylum fyrir stærri fjölskyldur. Spurt er út í fjölgun íbúða í Bakkablokkunum og hvort leyfi fengist til að bæta hæð ofan á þær blokkir. Bent er á að ekki allar götur myndu vilja að aukaíbúðir yrðu heimilaðar. Einnig er spurt um stærð íbúða og hvort 50 m² séu ófrávíkjanlegt hámark og hvers vegna sé yfir höfuð verið að fjölga íbúðum. Spurt er hvaða mótvægisáðgerða Reykjavíkurborg hyggst gera til þess að tryggja að fyrirhuguð þéttinga áform og/eða aukin byggingarréttingi hafi ekki áhrif til hækkunar á fasteignamats eða álagða fasteignaskatta á Breiðhyltinga. Bent er á að mörg hús í Hólahverfi eru mjög stór eða um 400-500 m² og væri gott að hafa möguleika á að skipta þeim húsum í 2 íbúðir. Mikill fjöldi er af aukaíbúðum nú þegar í einbýlis

og raðhúsum í Seljahverfi en sumir lýsa yfir áhuggjum af því að þétting byggðar leiði til þess að gengið verði á grænu svæðin.

SVAR:

Íbúum hefur fækkað töluvert í Breiðholtinu á undanförunum áratugum. Hverfið býr yfir miklum búsetugæðum sem sjálfsagt er að sem flestir fái að njóta. Námsmönnum á háskólastigi fjölga umtalsvert og þeim á eftir fjölga áfram. Ekki þarf að fjölyrða um gildi menntunar fyrir samfélagið. Námsmenn eru líka fjölskyldufólk. Þeir þurfa að hafa val um búsetukosti eins og aðrir þegnar samfélagsins.

Í hverfisskipulagi fyrir Breiðholtshverfi er hvergi lagt til að stórum og fjölmönnum fjölbýlishúsum verði fjölgað. Nýbyggð verður aðlöguð að þeirri byggð sem fyrir er. Skoðað verður nánar hverskonar húsnæði vantar helst í Breiðholti til þess að nýbyggingar komi til móts við raunverulegar þarfir í hverfunum.

Borgarsögusafn hefur lagt til að hverfisvernd verði sett á fjölbýlishúsin í Bökkunum en ekki hefur verið tekin endanleg ákvörðun um hverfisvernd þessarar byggðar. Skoða þarf nánar hvort hverfisvernd útilokar ofná og viðbyggingar af þessum toga.

Unnt er að setja á almenna heimild fyrir aukaíbúðum þótt einhverjir séu því mótfallnir. Það yrði einungis heimild ekki skilyrði. Engin ákvörðun hefur verið tekin um ófrávíkjanlega hámarksstærð aukaíbúða.

Fjölga þarf íbúðum til að mæta fólksfjölgun. Landrymi er takmörkuð auðlind sem ber að fara með af varfærni. Í tillögum að hverfisskipulagi er farið yfir það hvar lagt er til að fjölga íbúðum og um hversu margar á hverjum stað. Engin sýnileg tengsl eru milli þéttingar byggðar og fasteignamas og skatta. Varðandi uppskiptingu á stórum einbýlishúsum í Hólahverfi, þá ber að fara varlega í róttækar breytingar á hefðbundnum einbýlishúsahverfum.

Í hverfisskipulaginu er forðast að ganga á græn svæði sem nýtast til útivistar en ef til vill er nauðsynlegt að teikna upp sérstaka mynd af því hvernig þessu er háttað.

Niðurstaða - Tillaga

- Lagt til að tillögu um fjölgun íbúða og tillögur um þéttingu verði haldið og þær þróaðar áfram.
- Bætt verði við þróunarreit við Jórufell þar sem fjölga má nýju íbúðum um allt 150.
- Nýtt þróunarsvæði er sett inn við Suðurhóla
- Bætt verði möguleikum fyrir eigendur á sérstökum lóðum sérbýlishúsa að velja um hvort þeir byggi við og innrétti aukaíbúðir eða byggi aukahús sem rúmað geta aukaíbúð

Arnarbakki Þróunarsvæði

Athugasemdir við hugmynd að deiliskipulag á þróunarsvæði við Arnarbakka voru 21 og varða fyrirhugaða uppbyggingu hverfiskjarnanum. Þar virðist fyrst og fremst vera horft á staðsetningu á félags- og fjölnotahúsi en íbúar telja að verið sé að ganga fullmikið á svæðið við Bakkatún. Einnig bárust athugasemdir sem snúa að útliti hinnar nýju byggðar m.a. við þakform og hæðir húsa. Bent er á að umferð geti stórukist við nýja íbúðarbyggð og að vöntun verði á bílastæðum vegna fyrirhugaðra stúdentaíbúða.

Nokkrar athugasemdir bárust vegna fyrirhugaðra matjurtargarða við Arnarbakka en þeir sem gerðu athugasemd telja að þeir fái aldrei að vera í friði á þessum stað.

SVAR:

Eftir skoðum var félags- og fjölnotahúsi fellt út. Nýbyggingarmagn teygir sig aðeins út í núverandi græn svæði en tekið er tillit til þess að halda opna svæðnu sem mest óbyggðu. Með nýbyggingunum er verið að bæta við nýjum grænum svæðum sem voru ekki til staðar áður sem hafa skýr hlutverk og nýtast mun betur. Þarna verður enn möguleiki til að halda hverfissamkomur og nýta fjölnota húsið og torgið í samkomur. Byggingarmagn í Bökkunum verður skoðað í áframhaldandi vinnu á tillöggunni. Varðandi þakform húsa þá verða mænisþök skoðuð í áframhaldandi vinnu á tillöggunni. Hugmyndin um matjurtargarðana verður þróuð áfram í samstarfi við Reykjavíkurborg. Engar stúdentaíbúðir eru til staðar í Breiðholti, kostur er að fá ungt fólk í hverfið sem síðar festir rætur.

Niðurstaða - Tillaga

- Fjölnotahús hefur verið fellt út.
- Byggð þmt. þakform hafa verið aðlöguð byggðinni sem er fyrir sbr., athugasemdir íbúa, sjá myndir fyrir aftan.
- Íbúafjöldi óbreyttur og þjónusta á jarðhæðum.

Lyftulaus fjölbýlishús

Alls bárust 16 athugasemdir sem tengjast hugmyndum um að gæta aðgengi að lyftulausum fjölbýlkishúsum þar sem hugmyndin er að heimila húsfélögum byggingarétt á einni hæð ofna á fjölbýlishúsið. Slíkur byggingarréttur er verðmætur en nýta má hann til þess að byggja nokkrar íbúðir en fjármuni frá sölu byggingréttarins getur húsfélagið notað til að kosta uppbyggingu á lyftu og viðhald og endurbætur á sínu fjölbýlishúsi.

Í athugasemdum eru íbúar að lýsa skoðunum sínum sem eru bæði með og á móti. Einhverjir hafa áhyggjur af því hvernig ofanábygging mun hafa áhrif á veður í næsta umhverfi og finnst hugmynd af ofanábyggingum íþyngjandi. Aðrir hafa áhyggjur af skerðingu á útsýni og aukningu á bílastæðum. Spurt var hvort þessi hugmynd komi frá íbúunum sjálfum og hvort allir eigendur verði að samþykkja breytingar. Einhverjar áhyggjur komu fram hvort blokkirnar hafi burðarþol í að bæta við hæð og hvaða rétt arkitektar eldri blokka hafa gangvart breytingum. Einnig efast sumir um hvaða verðmæti gætu skapast fyrir íbúa?

Spurt er hvort leyft verði að setja hæð ofan á Bakkablokkirnar og setja lyftu í kaupbæti.

SVAR:

Í er gert ráð fyrir að byggt verði meira en ein til tvær hæðir ofan á þau hús sem fyrir ekki eru fyrir há. Sjálfsagt er að gera athugun á veðurfari við hönnun á ofanábyggingar þótt það sé að jafnaði ekki talið þurfa þegar hús eru ekki nema þrjár hæðir. Ofanábyggingar húsa/blokka er valkostur fyrir íbúa þ.a. hvert og eitt húsfélag getur metið sinn möguleika út frá þeim bílastæðafjölda sem það er með. Vert er að minna á að í hverfisskipulagi er lagt til að það verði veitt heimild til ofanábygginga þar sem það er talið skaðlaust fyrir aðliggjandi byggð. Það er svo í höndum eigenda hvort og hvernig heimildin verður nýtt.

Varðandi samþykkt íbúa á breytingum þá gilda öll almenn og sérstæk lög og reglugerðir um þau mál. Fjöleignarhúsalög taka á einhverjum spurningum en skipulags og byggingarlög og viðeigandi

reglugerðir á öðrum. Þar sem byggðar eru íbúðir myndast verðmæti sem raungerast við sölu. Þetta er heimild. Ef hún verður nýtt verða til hönnunarverkefni sem eru margvísleg og ólík eftir staðhættum. Sums staðar kannþetta að vera óleysanlegt.

Varðandi ofanábyggingu á Bakkablokkirnar þá hefur Borgarsögusafn lagt til að hverfisvernd verði sett á fjölbýlishúsin í Bökkunum. Skoða þarf nánar hvort hverfisvernd útiloki ofaná- og viðbyggingar af þessum toga. Ekki hefur verið tekin endanleg ákvörðun um hverfisvernd þessarar byggðar. Mögulegar þyrfti að setja sérstaka skilmála um ofanábyggingar í Bökkunum.

Niðurstaða - Tillaga

- Tillögum um ofanábyggingar og lyftur til að bæta aðgengi haldið skv. tillögum ráðgjafa á hverfisskipulagsuppráttum.
- Til að þróa lausnir er lagt er til að haldin verði hönnunarsamkeppni um bætt aðgengi og ofanábyggingar sjá næstu glæru.
- Þessi áform verði kynnt samhliða kynningu á hverfiskipulagi í Breiðholti.

Stórbórbílastæði

Athugasemdir vegna stórbílastæða voru 12. Flestir þeirra sem gerðu athugasemdir vilja halda í stæðin og telja að ef þau verða tekin muni atvinnubílar leggja inni í hverfinu. Aðal vandamálið með stórbílastæði að mati einhverra eru númerslausir bílar, vagnar og hjólhýsi osfv. Tillögur að lausnum við vandanum komu fram í viðtölum t.d. að loka stæðunum með hliði og takmarka aðgang fyrir þá sem vilja borga fyrir þessa þjónustu, sem hingað til hefur verið ókeypis. Bent er á að vandamál sé að koma fyrir tjaldvögnum, hjólhýsum og frístundabúnaðurinn sem en sem komið er hefur ekki tekist að finna stað fyrir inna borgarmarkana.

SVAR:

Farið var yfir allar athugasemdir vegna stórbílastæða bæði af starfsmönnum skipulagsfulltrúa, samgöngustjóra og deildar um rekstur og viðhalds borgarlands ásamt hverfisskipulagsráðgjöfum . hverfisskipulag, starfsmönnum. Fram kom að stórbílastæði komu fyrst inn í skipulag í borginn í Breiðholti m.a. vegna þrýstings frá atvinnubílstjórum sem bjuggu í hverfunum og vild geta lagt sínum atvinnutækjum í nágrenni við sitt heimili. Stórbílastæði eru í Grafarvogi og voru í Árbæ en voru aflögð þar með samþykkt hverfisskipulags m.a. vegna athugasemda íbúa. Varðandi athugasemdir um að á stórbílastæðum Ýmis fyrirtæki/aðilar fyrir utan borgina bjóða upp á stæði fyrir hjólhýsi og húsbíla.

Niðurstaða - Tillaga

- Lagt er til að öll stórbílastæði fái að halda sér nema stæði við Kríuhóla.
- Á aflögðu stórbílastæði við Kríuhóla verður gerð ný lóð fyrir 15- 20 íbúðir
- Lagt er til að reglur um notkun stórbílastæða verði útfærðar t.d. með því að gera þau gjaldskyld og/eða leigja til einkaaðila sem sæju um rekstur.

Vetrargarðurur

Við hugmyndir að Vetrargarði bærust alls 11 athugasemdir. Flestar athugasemdir tengjast fyrirhuguðum Arnarnesvegi en einnig eru tillögur um meiri starfsemi í Vetrargarðinum. Spurt er um

aðkomu og bílastæði við Vetrargarðinn og hvort aðgangur verði opinn öllum. Spurt er um Arnarnesveg og hvort lega hans geti skemmt fyrir vetrargarði. Einnig hafa nokkrir áhyggjur af kostnaði.

SVAR:

Allar athugasemdir hafa verið skoðaðar. Unnið hefur verið að mótun á lóðarskipulagi fyrir Vetrargarð. Einnig er í gangi vinna vegna deiliskipulags fyrir Arnarnesveg sem bæði fer fram í Kópavogi og Reykjavík.

Niðurstaða - Tillaga

- 14. október var kynnt opinberlega lega Arnarnesvegar sem er hagkvæm fyrir Vetrargarð.
- Drög að lóðarskipulagi fyrir Vetrargarð liggja fram sem hlut af kynningargögnum..
- Í hverfiskipulagi verða settir skilmálar fyrir Vetrargarð sem byggja á drögum að lóðarskipulagi.

Rangársel- Hólamsel

Við hugmyndir um uppbyggingu á hverfiskjarna við Rangársel- Hólamsel bárust alls 9 athugasemdir. Einhverjir eru alfarið á móti því að byggðar verði fleiri íbúðir við Rangársel og Hólamsel. Þeir hafa áhyggjur af aukinni umferð um svæðið þar sem eru leikskólar með tilheyrandi mengum og ónæði. Ef byggja á þarna 3. ja hæða byggingu mun hún loka fyrir Seljadalinn og eyðileggja allt útsýni yfir dalinn, sundin og Esjuna. Spurt er hvort borgin ætli að taka bílastæðin við Rangársel eignarnámi fyrir Hverfiskjarnan? Einnig er gert ráð fyrir að reist verði 2. hæða bygging þar sem nú er staðsett 4 bílskúrlengja íbúa í Rangárseli en íbúar þar harma að ekki hafi verið rætt neitt við þá um þessi áform. Að þeirra mati munu þessar framkvæmdir rýra verðmæti eignarhluta þeirra. Aðstandendur ungbarnaleikskólans Krílasels í Rangárseli mótmæla harðlega áætlunum um byggingu hverfiskjarna á grænu svæðunum á milli Rangársels 2-8. Þau telja ljóst að rask og umferð í kringum slíkan hverfiskjarna muni hafa neikvæð áhrif á starf og þjónustu Krílasels. Þau telja að framkvæmdin muni rýra gæði útiveru barnanna og hafa áhrif á hávaðamegnum og loftæði í og við leikskólann. Einnig telja þau að ágangur í bílasæði leikskólans muni aukast og hefða aðgengi foreldra að leikskólanum. Þau telja að komi þessi hverfiskjarni þarna er fyrir séð að Krílasel muni þurfa að hætta starfsemi og loka. Einnig bárust athugasemdir þar sem íbúar lýsa yfir áhyggjum af því að verslunarhúsnæði standi ónýtt og að verið sé að ganga á grænu svæðin í kringum Rangársel sem eru stór hluti af lífsgæðum fólks.

SVAR:

Við greiningu á Seljahverfinu og í fyrra samráðsferli var kallað eftir frekari þjónustu miðsvæðis í Seljahverfi og eru hugmyndir sem settar eru fram til að koma til móts við þær óskir. Til að þjónusta á svæðinu fái betur þrífist þá er einnig lagt til að fjölga íbúðum. Varðandi aukna umferð þá er gert ráð fyrir að hluti götunnar verði skilgreindur sem borgargata og gatan hönnuð sem vistgata. Ekki er verið að ganga á mikilvæg græn svæði . Um er að ræða svæði nálægt umferðargötu og ekki nýtt sem útivistarsvæði og á bílastæðum. Með þessu skapast öruggari græn svæði fjarri umferðaræðum. Hugmyndin er sú að húsakostur verði þannig að ýmisleg þjónusta geti þrífist á svæðinu t.a.m. bætt aðstaða frístundaheimili og mögulega önnur þjónusta sem ryður geti brautina.

Vantar svar við ath Krílasels.

Niðurstaða – Tillaga

Lagt til að svæðið verði þróunarsvæði, sjá umfjöllun síðar, þar sem unnið verði sérstakt deiliskipulag með þessi atriði í huga:

- Borgargata við Rangársel og Hólasel.
- Íbúðir allt 100, aðallega á efri hæðum.
- Atvinnustarfsemi í hluta húsnæðis.
- Þjónustu s.s kaffihús og verslun.
- Aðstaða fyrir samfélagsþjónustu s.s. félagsmiðstöð fyrir alla bætt.
- Skátar hafa óskað eftir húsnæði á svæðinu

Hraunberg 8: Lóð Fjölbrautarskólans í Breiðholti

Alls bárust 5 athugasemdir vegna nýtingar á lóð FB við Hraunberg. Íbúar hafa áhyggjur af því að verið sé að rýra kennslumöguleika FB en benda á að hins vegar sé mikil þörf á að úrbótum umhverfis smíðalóð FB. Einnig komu fram áhyggjur yfir að nýbyggingar kynnu að byrgja fyrir útsýni íbúða á lóðum í kring og rýra verðgildi eigna þeirra. Bent er á að nýjum íbúðum muni fylgja aukinn umferðarþungi sem er nú þegar vandamál við Heilsugæsluna og Gerðuberg.

SVAR:

Nýting á lóðinni Hraunberg 8 var skoðuð af starfsmönnum Reykjavíkurborgar, hverfiskipulagsráðgjöfum og rætt við fulltrúa Fjölbrautarskólans í Breiðholti og Framkvæmdasýslu ríkisins. Fram kom í þessum viðræðum að Fjölbrautarskólinn óska eftir að fara í framkvæmdir við kennsluhúsnæði á lóðinni. Niðurstaðan af þessum samræðum var að leggja til hliðar hugmyndir um að byggja íbúðir á þessari lóð.

Niðurstaða - Tillaga

- Eftir viðræður við menntamálaráðuneyti, skólayfirvöld FB og Framkvæmdasýslu ríkisins var samþykkt að heimila byggingu á tveim skemmum hliðstæðum því sem er á lóðinni, sem verður heimilað í hverfiskipulagi.

Samráð

Alls bárust 7 athugasemdir sem snúa að samráði í vinnu við hverfisskipulag. Athugasemdir snúa almennt að því að fólki finnst ekki hafa verið haft nægilegt samráð við íbúa í Breiðholti. Lagt er til að gerð verði könnun meðal íbúa hverfunum um fyrirhugaðar breytingar fremur en að fólk þurfi að senda inn athugasemdir. Sumir kannast ekki við að hafa orðið varir við samráð við íbúa og telja að það hafi farið fram hjá mörgum. Einnig er lögð fram hugmynd um íbúakosningu.

SVAR:

Gerð var ýtarleg gein fyrir samráði í Breiðholti 2015-2020 í íframsöguerindi deildarstjóra hverfisskipulag steymisfundi 31. ágúst 2020 sem er aðgengilegur á vef Reykjavíkurborgar. Þar kom fram hvernig unnið var með ábendingar frá íbúum sem kom fram á tímabilin 2015 til 2020 og þær notaðar til að betrubæta þær vinnutillögur að hverfiskiplagi, sem kynntar voru í júlí - september ágúst 2020. Mjög góð þátttaka var í þessu samráði sbr. umfjöllun í inngangi.

Niðurstaða - Tillaga

- Brugðist er við öllum erindum í samráðsskýrslu og greinargerð um úrvinnslu athugasemda.



- Nefna verður að samráð 2020 var mjög vel auglýst .
- Mikil aðsókn var að kynningarsíðu, viðveru, hverfisgöngum sbr. umfjöllun fyrir framan.
- Einnig mikið áhorf á streymisfundi

Breytingar fasteigan

Alls bárust 6 athugasemdir sem varða breytingar á fasteignum. Þær athugasemdir/fyrirspurnir voru af ýmsum toga og varða margar hverjar einstaka húsnúmer. Einnig er spurt hvort hverfisvernd á Keilufelli þýði að heimildir yrðu takmarkaðar til viðbygginga/breytinga.

SVAR:

Skoða þarf hvert tilfalli fyrir sig varðandi þær fyrirspurnir sem varða einstaka fasteignir. Mælt er með að senda inn fyrirspurn til embættis skipulagsfulltrúa varðandi þau mál. Hvefisskipulagið hefur ekki verið formlega samþykkt og því er gefin fyrirvari á þeim heimildum sem koma fram í tillögum. Varðandi Keilufell þá liggja fyrir heimildir í gildandi deiliskipulagi sem verða ekki skertar. Hverfisvernd þýðir ekki að breytingar séu útilokaðar heldur að fara þurfi varlega í breytingar á ytri byrði húsa.

Niðurstaða - Tillaga

- Ráðgjafar og starfsmenn hverfisskipulags hafa brugðist við með tillögum sem eru útfærðar í skilmálum hverfisskipulags til að skýra betur heimildir húseigenda til breytinga á sínum fasteignum.

Verzlun og þjónusta

Athugasemdir vegna verslunar og þjónusta voru 6. Bent er á að vöntun er á matvörubúð í vesturhluta Seljahverfis og að skyndibitastæðir mættu vera fleiri í Breiðholtinu og jafnvel pöbb. Einnig kom fram sú hugmynd að hafa bókasafn í Seljahverfi sem gæti verið kærkomin staður þá sem dvelja í hverfinu daglangt eins og t.d. eldri borgar, fólk í fæðingarorlofi og aðra íbúa. Nýta mætti sundlaug Ölduselsskóla betur t.d. með því að setja heita potta og hafa laugina opna á sumrin fyrir almenning. Aðrir hafa áhyggjur af því að þrátt fyrir þéttingu byggðar kjósi fólk að fara í lágvöru verslanir á fjölskyldubílum. Reynslan hafi sýnt að með tilkomu stórra verslunarmiðstöðva og kjarna eins og er í mjóddinni hefur gengur illa með rekstur innan hverfana nema helst það sem lágvöruverslanir eins og Bónus og Krónan hafa verið.

SVAR: Tekið er undir að meiri þjónusta væri æskileg inn í hverfin og það væri góð hugmynd að koma nýju bókasafni fyrir í Rangárseli. Meginmarkmið með hverfisskipulagi er að gera hverfin vistvænni og sjálfbærari. Ein leið til þess að gera fólki kleift að sækja þjónustu og dagvöruinnkaup í göngufæri við heimilin. Þetta er kostur sem fólk saknar, eins og komið hefur fram og á eftir að endurvekja. Lágvöruverslanirnar eru að hefja innreið sína í hverfismiðstöðvarnar. Í seinni tíð hafa þær lagt meiri áherslu á minni búðir á fleiri stöðum í samræmi við þróun í átt að aukinni sjálfbærni.

Niðurstaða - Tillaga

- Í hverfisskipulagi er markvist unnið að því að styrkja verslun og þjónustu í hverfunum sjá tillögur.

Austurberg – Gerðuberg

Alls búrast 5 athugasemdir sem vegna uppbyggingu á lóð við Gerðuberg- Austurberg. Nokkrir aðilar benda á að lítið samráð hafi verið haft við íbúa við götuna, m.a með tilliti til bílastæða og að ný uppbygging muni þrengja að íbúum. Spurt er hvort ekki megi vera eitthvað ónýtt landsvæði í Breiðholti? Aðrir eru ánægðir með tillöguna og vilja efla Markúsartorg með kaffihúsi og þjónustu.

SVAR:

Austurberg er á engan hátt til fyrirmyndar. Bráðnauðsynlegt er að taka það til meðhöndlunar þó ekki nema væri til feegrunar fyrir íbúa og þá sem eiga þar leið um. Engin endanleg tillaga liggur fyrir um meðhöndlun Austurbergs. Gatan og umhverfi hennar býður up á mikla möguleika til umhverfisbóta. Þegar frekari tillögur koma fram verða þær kynntar íbúum í aðliggjandi húsum.

Niðurstöður -tillaga

- Austurberg borgargata
- Torg byggð upp
- FB byggir við Hraunberg 8
- FB framtíðarstækkun við Austurberg 5
- Dansmiðstöð Gerðuberg 1
- Atvinnuhúsnæði og íbúðir á efri hæðum á svæðinu
- Húsfélög á svæðinu fá byggingarheimildir

Göngu og hjólastígar

Athugasemdir vegna göngu og hjólastígar voru 5. Gerðar eru athugasemdir við malbikaða stíga fyrir neðan vesturberg og við viðald þeirra stíga sem fyrir eru. Spurt er hvort skoðað hafi verið að leggja hjólastíga í strætógötur sem ekki eru í noktun t.d við Hálsaskóg. Einnig barst ábending um að sinni þurfi betur viðhaldi á stígum þar sem þeir eru víða illa farnir. Ekki væri verra ef settar væru hitalagnir í stíga þegar þeir eru lagfærðir og/eða endurnýjaðir.

SVAR:

Við Vesturberg er merkt megi gönguleið (græn lína) á stefnukorti, þarna er gönguleið í dag og mikilvægt aðhalda henni áfram. Ekki er merkt þarna megin hjólaleið. Ekki hefur verið skoðað sérstaklega að leggja hjólastíg í strætógötur en það kæmi til greina þar sem það gæti hentað eins og við Hálsaskóg. Í Hverfisskipulagi er lögð fram stefna um fjölgun aðgreindra hjólastíga í Seljahverfi. Lagt er til að hafa aðgreindan hjólastíg á mörkum Kópavogs og Seljahverfis meðfram Seljahverfi, meðfram Seljabraut, Jaðarseli og Skógarseli og Seljaskógum og tengingu yfir í Kópavog upp frá skíðabrekkunni. Ábendingu varðandi viðhald á stígum og hitalögnum hefur verið komið áleiðis á réttan stað hjá Reykjavíkurborg. Hitalagnir í stíga er verkefni sem hefur verið rætt, hægt væri að rifja upp stöðu þess.

Niðurstaða - Tillaga

- Tillögur um göngu- og hjólastíga unnar áfram í samræmi við stefnu aðalskipulags og hverfisskipulags

Suðurfell þróunarsvæði

Alls bárust 5 athugasemdir sem varða uppbyggingu við Suðurfell. Flestar athugasemdir sem bárust varða verndun Elliðaárdalsins og telja einhverjir íbúar óæskilegt að reist verði þarna parhús/raðhús. Aðrir eru spenntir fyrir a sjá lágstemmda byggð á þessu svæði en vilja þó að farið sé varlega í uppbygginu á svæðinu.

Bent er á að meira samráð hefði mátt vera við fólk sem býr í jaðri „þróunarsvæða“ í samvinnu með borginni til að hafa fólk meira með þeim ákvörðunum sem eru teknar. Þau upplifa það mjög neikvætt að vera alltaf komið á óvart í nýju skipulagi í nágrenninu.

SVAR:

Í ljósi nýjustu upplýsinga um legu Arnarnesvegar orkar byggð þarna verulega tvímælis. Gæði hennar verða engan vegin þau sem hefðu getað orðið.

Reynt hefur verið að auka samráð í hverfisskipulagsvinnunni og einnig að fara nýjar leiðir. Þessi hugmynd að virkja íbúa í næsta nágrenni við þróunarsvæði sérstaklega er allrar athygli verð og verður skoðuð nánar.

Niðurstöður -tillaga

- Lagt til að tillögu um fjölgun íbúða þéttingu verði haldið og þær þróaðar áfram. Þéttingareit/þróunarsvæði 6.3. 28.Þ. verði haldið inni.

Völvufell þróunarsvæði

Alls bárust 5 athugasemdir sem varða þróunar svæði við Völvufell. Þær varða annars vegar íbúa sem eru á móti því að heimila stúdentaíbúðir án bílastæða, staðsetningu raðhúsa fyrir framan núverandi raðhúsabyggð og fjarlægð leikskóla frá lóðarmörkum. Einnig er gerð athugasemd við skort á samráði við íbúa við Völvufell. Íbúar hafa áhyggjur af því að uppbygging muni rýra verðgildi húss þeirra og notagildi.

SVAR:

Ekki er verið að skerða gæði, áfram verða græn svæði, leiksvæði og göngustígar. Í miðasjá Hverfisskipulags má sjá athugasemdir íbúa og væntingar um uppbyggingu, betri þjónustu við Fellagarða auk þess sem kallað hefur verið eftir stærri íbúðum og sérþýlum í fellunum.

Byggingarreitur verður færður inn á leikskólalóð frá lóðarmörkum við göngustíg auk þess sem gert er ráð fyrir að efri æð verði verði inndreginn að hluta eða öllu leyti. Hæð húsa tekur mið af byggingum í nágrenni og skerðir ekki gæði nágrana.

Bent skal á að í þéttbýli geta íbúar ávalt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi þeirra. Í þessu samhengi er bent á ákvæði 51. gr. skipulagslaga en þar kemur fram að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að vermæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Niðurstaða – Tillaga

- Brugðist var við athugasemdum um fjarlægð leikskóla frá lóðarmörkum.
- Fyrirkomulag íbúða í raðhúsum þ.m.t bílstæðum breytt.

- Fjöldi íbúða endurskoðaður.

Suðurhólar þróunarsvæði

Við hugmyndir um uppbyggingu við Suðurhólar bárust 2 athugasemdir. Gerð er athugasemd við að eina opna græna svæðið sem er í Hólunum verði þrengt að með frekari byggingum.

SVAR:

Í hólunum í Breiðholti eru víða opin græn svæði milli húsa, bæði í austur og vesturenda. Að auki er Elliðaárdalurinn allt umlykjandi. Umrætt svæði er óttóttlegt opið svæði, miðlægt í Hólunum. Þar er lítið notaður völlum með mörkum. Þetta svæði er á mörkum þess að vera útvistarsvæði þar sem það er óaðlaðandi og ekki vel staðsett sem slíkt. Æskilegt er að byggja meðfram Suðurhólum og móta nothæft og aðlaðandi útvistarsvæði ofan við í tengslun við göngustíginn sem tengist íbúðarbyggðinni í austurhlutanum við þjónustuverið við Hólagarð. Þannig fæst hvort tveggja, nýjar íbúðir og betra útvistarsvæði

Niðurstaða – Tillaga

- Lagt er til að allt svæðið gert að þróunarsvæði í hverfisSKIPULAG með það að markmiði að vinna sérstakt deiliskipulag með endurnýtingu á svæðinu í huga.
- Þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðir.
- Afmarkaða svæði ð á myndinni er 35.170 m²

Viðhald og umhirða

Alls bárust 22 athugasemdir við viðhald og umhirðu í Breiðholtin.

Sjö ábendingar snú að ástandi á göngustígum, viðhaldi sé er ófullnægjandi og óskir um að settar verði hitalagnir í göngustíga. Fimm athugasemdir varða trjágróður á opnu svæði á milli Neðra- Breiðholts og Efra- Breiðhols þar sem tré eru orðin hávaxi og skerða útsýni frá íbúðarhúsum við Vesturberg.

Fjórar ábendingar snúa að slætti þar sem þrjár telja hann ófullnægjandi og einn sem vill hrósa borginni fyrir slátt síðasta sumar. Þrjár ábendingar snú að umhirðu og sóðaskap í Breiðholti. Sértek ábending kom um að það vantaði ruslatunnur við fótboltavöll á grænu svæði við Jaðarsel.

Ein ábending varðar rennsli á heitu vatni í í settjörn við Fella- og Hólakirkju. Þessari ábendingu var til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og Veitna. Eina ábending varðar slæmt viðhald á húseignum í eigu borgarinnar.

Svar

Allar þessar athugasemdir voru senda á skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlands og starfsmenn í hverfastöðinni í Breiðholti. Í yfirferð þessar starfsmanna kom fram að víða vantaði upplýsingar um þá staði í borgarlandi þar sem það vantaði viðhald og það þyrfti að bæta umhirðu. Þetta átti sérstaklega við um ástand göngustíga. Starfsmennirnir bent á ábendingarvef þar sem koma mætti á framfæri nákvæmum staðsetningum og lýsingum á ástandi sem þyrfti lagfæringa. sjá

<https://abendingar.reykjavik.is/>. Brugðist verður við þessu þegar tillaga að hverfisSKIPULAGI verður

kynnt með því að leiðbeina íbúum sem vilja koma áframfæri slíkum athugasemdum inn á ábendingarvefinn.

Varðandi athugasemdir vegna ofvaxins trjágróður á opnu svæði á milli Neðra- Breiðholts og Efra- Breiðhols þá hefur Reykjavíkurborg hafið undirbúning að því að gera heilstæða grisjunaráætlun fyrir Útmörk Reykjavíkur þmt. opin svæði í og við Breiðholtið.

Varðandi athugasemdir út af slætti á opnum svæðum er bent á upplýsingar í Borgarvefsjá þar sem sjá má hverær svæði eru slegin.

Sértæk ábending kom um að það vantaði ruslatunnur við fótboltavöll á grænu svæði við Jaðarsel. Brugðist var við þessari ábending af af Hverfastöð Jafnaseli.

Ábending vegna heits vatni sem rennur í settjörn við Fella- og Hólakirkju var komið til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og Veitna. Ábending vegna slæmt viðhald á húseignum í eigu borgarinnar var komið til fasteignastjóra Reykjavíkur.

Ein ábending kom vegna vegna snjómokstur en ekki vera hægt að bregðast við henni vegna þess að upplýsingar um staðsetningu skorti.

Niðurstaða – Tillaga

- Stærstur hluti ábendinga um viðhald og umhirðu eru ekki á verksviði hverfisskipulags
- Þess vegna var öllum athugasemdum vegna viðhald og umhirðum í borgarlandi komið til skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlands og starfsmenn í hverfastöðinni í Breiðholti, sem skoðuðu allar ábendingar og brugðust við þeim eins og kostur var, sjá svör fyrir framan.
- Næst þegar hverfisskipulag verður kynnt verða settar upp leiðbeiningar með slóðum á ábendingarvef Reykjavíkurborgar.

Ýmislegt

Alls bárust 17 athugasemdir af ýmsum toga. Bent er á eftirfarandi atriði:

- Verndun myndaverkagarðs Hallsteins Sigurðarssonar fyrir neðan Ölduselsskóla.
- Hverfaskipulagið mætti gjarnan styðja við listtengda starfsemi þannig að það verði aðlaðandi fyrir listamenn að búa í hverfinu.
- Hverfishluti í Seljahverfið var upphaflega hannað m.a. fyrir listamenn sem gátu haft íbúð og vinnustofu undir sama þaki: Sjá hús í Tjarnarseli, Vogaseli og Ystaseli. Vekja mætti athygli á þessu og ýta undir slíka starfsemi í Breiðholti.
- Tillaga um að nota afvallsvatn í auknum mæli til snjóbræðslu á göngustígum.
- Endurvinnslugámar við Skógarsel séu lýti í umhverfinu og að þar safnist drasl sem fýkur í nálæga húsgarða, lögð er fram sú tillaga að djúpgámar yrðu settir í stað þeirra.
- Spurt er hvort athugað hafi verið hvort Breiðholtið í heild eða hluta uppfylli skilyrði fyrir Breem viðurkenningu?

SVAR:

Ábendingar um að auka við stuðning við listgreinar hafa verið skoðaðar. Bent er á að í skilmálum hverfisskipulags eru skilmálar um listaverk í almenningsskýmum.

Aðrar ábendingar eru athyglisverðar og verða skoðaðar eftir því svið við á og þær hafa með skipulag í vinnu við hverfisskipulag.

Niðurstaða – lokaorð

Byggt á því sem fram kemur í þessari greinargerð hafa starfsmenn skipulagsfulltrúa og skipulagsráðgjafar unnið að því að laga til og betrumbæta tillögur að hverfiskipulagi í Neðra Breiðholt, Seljahverfi og Efra Breiðholt.

Leitast hefur verið við að taka mið af ábendingum eins og kostur.

Viðauki

Í viðauka eru minnisblöð frá Mannviti um bílastæðamál á þrem svæðum í Breiðholti.

Minnisblað

16.03.2021

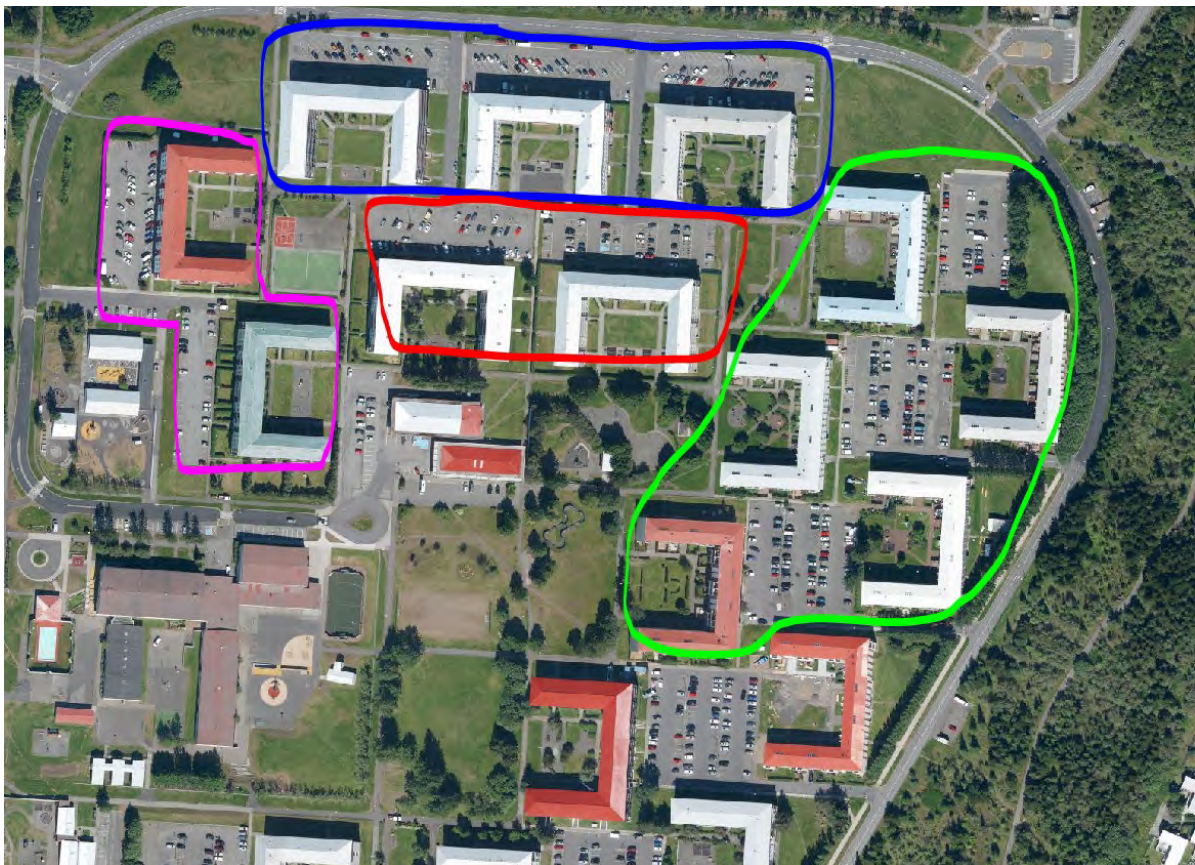
Tilvísun: 1.111.256

Til: Reykjavíkurborg
Ævar Harðarson

Unnið: HKSH
Rýnt: ÓK

Efni: **Nýting bílastæða við Arnarbakka**

Að miðvikudagsmorgni þann 24. febrúar 2021 kl. 07:00 voru teknar myndir af bílastæðum við fjölbýlishús við Bakkana með dróna. Tekið var myndband ásamt myndum, en vegna birtuskilyrða er myndbandið aðeins notað sem kynningarmyndband af aðstöðunni og ekki til talningar. En myndirnar voru teknar í 60 m hæð og sýna vel svæðið og notkun á bílastæðum þegar lítil sem engin hreyfing er á umferð snemma morguns (sjá mynd 1 – yfirlit af svæðinu). Skoðunin er liður í vinnu við HverfisSKIPulag Breiðholts en í samráði við íbúa hafa komið fram athugasemdir frá íbúum um að skortur sé á bílastæðum í borgarlutanum. Þessi skoðun á fjölbýlishúsum í Bökkunum er tekin sem dæmi um svæði í Neðra Breiðholti, en einnig voru skoðuð dæmi um svæði í Fellunum í Efra Breiðholti og við fjölbýlishús í Seljahverfi.



Mynd 1 - Yfirlitsmynd af svæðinu þar sem bílastæðin voru mynduð

Með því móti er hægt að sjá nýtingu á bílastæðunum við hámarksnotkun. Einnig er hægt að bera nýtinguna saman við reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða sem samþykktar voru í

janúar 2019. Þar kemur fram að ætla má að 100% nýting sé á bílastæðum við íbúðarhúsnæði á kvöldin (sjá töflu að neðan). Þetta gildir yfir næturnar líka og myndirnar voru teknar snemma morguns til að sjá hámarksástand á bílastæðunum.

Tafla 1: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

Tafla 3: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

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

* Gera skal ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúðarhúsnæði á svæði 1.

** Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.

Tafla 2: Svæðinu skipt í fjóra hluta við greiningu og myndatöku.

Svæði	Fjöldi bílastæða	Fjöldi stæða laus	Nýting
Ferju-, Grýtu- og Hjaltabakki (grænt svæði á mynd 1)	325	56	83%
Dverga- og Eyjabakki efri hús (rautt svæði á mynd 1)	146	38	74%
Dverga- og Eyjabakki neðri hús (blátt svæði á mynd 1)	229	33	88%
Blöndubakki (bleikt svæði á mynd 1)	131	22	83%

Samkvæmt töflu 2 er nýting að meðaltali 83% á svæðinu öllu en minnsta nýting á rauða svæðinu (74%). Svipuð nýting er á hinum þrem svæðunum, þ.e. græna, bláa og bleika eða frá tæpum 83% upp í 88%.

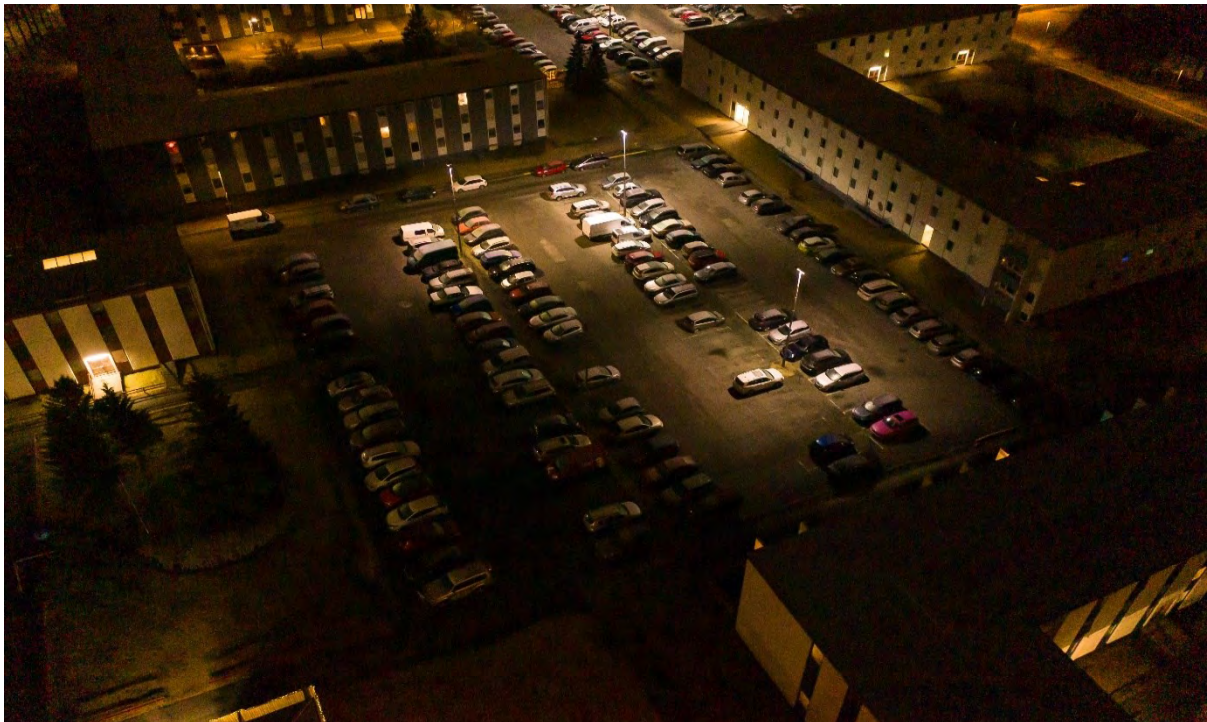
Fjallað er nánar um í næstu köflum um hvert svæði, meðal annars um bifreiðar sem eru lagðar ólöglega og/eða upp á kanti.

Ferju-, Grýtu- og Hjaltabakki (grænt svæði á mynd 1)

Næstu þrjár myndir sýna græna svæðið á mynd 1. Á Mynd 2 má sjá allt að 16 bílastæði laus og 60 bíla í stæðum. Nýtingin er því 79% á milli kl. 07:00 – 07:30 að morgni til. Á mynd 3 eru 19 bílastæði laus, en 2 bílar eru lagðir ólöglega við gula línu og því búið að draga tvö stæði af en væri í allt 21 laust stæði. Samtals eru 109 á eftirfarandi bílaplani og því nýtingin 85%.



Mynd 2: Grænt svæði.



Mynd 3: Grænt svæði.

Á mynd 4 eru 21 bílastæði laust og 119 bílum lagt (ásamt 1 bíl lögðum upp á stétt en ekki tekið með í samnýtingu). Nýtingin á eftirfarandi bílaplani er því 85%.



Mynd 4: Grænt svæði.

Dverga- og Eyjabakki efri hús (rautt svæði á mynd 1)

Teknar voru tvær myndir fyrir rauða svæðið. Á fyrri myndinni (mynd 5) má sjá 15 stæði laus. Samtals eru 76 stæði á bílplaninu ásamt 2 stæðum fyrir hreyfihamlaða sem er ekki tekið með í nýtingu. Nýting er því rúm 80%. Á seinna bílplaninu (mynd 6) eru samtals 70 stæði og af þeim eru 23 stæði laus sem er 67% nýting. Heildaryfirlit yfir rauða svæðið má sjá í töflu 2 á bls. 2.



Mynd 5: Rautt svæði.



Mynd 6: Rautt svæði

Dverga- og Eyjabakki neðri hús (blátt svæði á mynd 1)

Teknar voru þrjár myndar af bláa svæðinu, af þremur bílaplönnum. Á því fyrsta (mynd 7) eru 86 stæði og þar af eru 6 laus stæði. En 3 stæði eru nýtt undir gáma. Nýtingin er því 93%, gámarnir meðtaldir sem nýtt stæði.



Mynd 7: Blátt svæði

Á mynd 8 hér fyrir neðan eru 44 stæði á miðju planinu sjálfu, langsum stæðin eru 13 (79 m á lengd og forsendur gefnar að hvert stæði sé 6 m á lengd). 28 stæði við byggingu þar af eru 7 bílskúrar, tveir bílskúra með tvö stæði fyrir framan. Heildarfjöldi stæða er því 85 (44+13+28) og samtals eru 13 stæði laus sem er 85% nýting.

Mynd 9 að neðan er með samtals 73 bílastæði á bílaplani og þar af 14 laus sem er nýting upp á 81%.

Heildaryfirlit fyrir bláa svæði má sjá í töflu 2 á bls. 2.



Mynd 8: Blátt svæði.



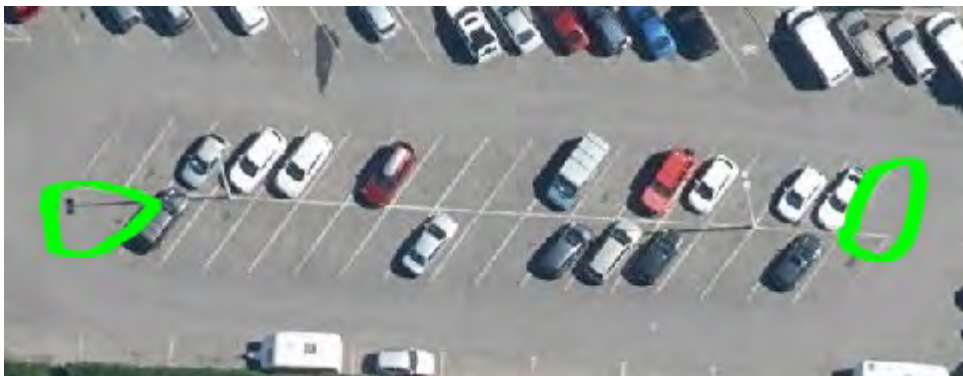
Mynd 9: Blátt svæði.

Blöndubakki (bleikt svæði á mynd 1)



Mynd 10: Bleikt svæði.

Mynd 10 sýnir 73 stæði ásamt 1 fyrir hreyfihamlaða. Samtals laus stæði eru 10 sem eru merkt sem bílastæði en þrír leggja utan merkts bílastæða, sjá grænu hringi á mynd 11. Samtals eru 13 laus stæði merkt en 3 dregin frá og því samtals 10. Nýting miðað við merkt stæði er 86%.



Mynd 11: Bleikt svæði. Bílar leggja í ómerkt stæði.



Mynd 12: Bleikt svæði.

Mynd 12 sýnir 58 stæði á bílplani og þar af 9 stæði laus sem er nýting upp á rúm 84%.

Heildaryfirlit fyrir bleika svæðið má sjá í töflu 2 á bls. 2.

Virðingarfyllt,

Hrönn Karólína Scheving Hallgrímsdóttir

Samgönguverkfræðingur M.Sc. / MBA



Minnisblað

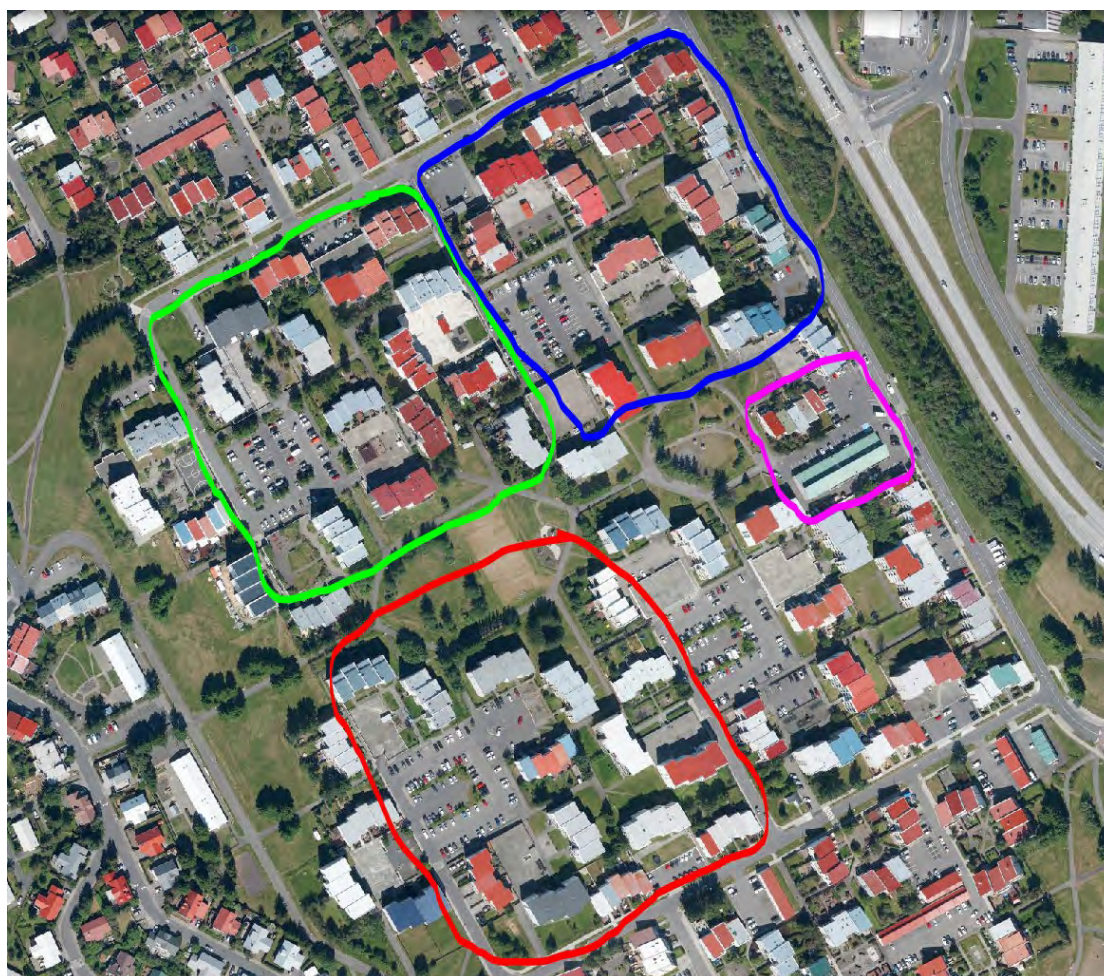
16.03.2021

Tilvísun: 1.111.256
Til: Reykjavíkurborg
Ævar Harðarson

Unnið: HKSH
Rýnt: ÓK

Efni: **Nýting bílastæða í Seljahverfi**

Þann 2. og 3. mars 2021 kl. 7:00 til 7:30 voru teknar myndir af bílastæðum á völdum svæðum í Seljahverfi með dróna. Myndirnar voru teknar í ca. 60 m hæð og sýna vel svæðið og notkun á bílastæðum þegar lítil sem engin hreyfing er á umferð snemma morguns (sjá mynd 1 – yfirlit af svæðinu). Skoðunin er liður í vinnu við Hverfisskipulag Breiðholts en í samráði við íbúa hafa komið fram athugasemdir frá íbúum um að skortur sé á bílastæðum í borgarhlutanum. Þessi skoðun í Seljahverfi er tekin sem dæmi um svæði á Fálkhól og við fjölbýlishús við Skógarsel, en einnig voru skoðuð dæmi um svæði í Bökkunum í Neðra Breiðholti og í Fellunum í Efra Breiðholti.



Mynd 1 - Yfirlitsmynd af svæðinu þar sem bílastæðin voru mynduð. Grænt: Engjasel. Blátt: Dalsel. Rautt: Flúðasel. Bleikt: Fífusel og verslunarkjarni við Seljabraut.

Með þessu móti er hægt að sjá nýtingu á bílastæðunum við hámarksnotkun. Einnig er hægt að bera nýtinguna saman við reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða sem samþykktar voru í janúar 2019. Þar kemur fram að ætla má að 100% nýting sé á bílastæðum við íbúðarhúsnæði á kvöldin (sjá töflu að neðan). Þetta gildir yfir næturnar líka og myndirnar voru teknar snemma morguns til að sjá hámarksástand á bílastæðunum.

Tafla 1: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

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

* Gera skal ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúðarhúsnæði á svæði 1.

** Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.

Tafla 2: Svæðinu skipt í fjóra hluta við greiningu og myndatöku.

Svæði	Bílastæðahús	Fjöldi bílastæða	Fjöldi stæða laus	Nýting
Engjasel (grænt svæði á mynd 1)	Já í 3 af 4 reitum	111	7	94%
Dalsel (blátt svæði á mynd 1)	Já í öllum 4 reitum	180	21	88%
Flúðasel (rautt svæði á mynd 1)	Já í 3 af 4 reitum	160	4	98%
Verslunarkjarni við Seljabraut	N/A	57	27	53%
Stíflusel	N/A	128	35	73%

Einungis voru talin stæði á yfirborði, þannig að stæði í bílastæðahúsum á svæðunum voru ekki talin.

Tafla 2 sýnir að nýting bílastæða var að meðaltali 90% á svæðinu. Það svæði sem litað er rautt á mynd 1 er nánast full nýtt (98%) og þar var einnig bifreiðum lagt upp á kant. Aðeins minni nýting er við þau svæði sem merkt eru græn og blá, miðað við rauða, en þó ágæt nýting á eftirfarandi svæðum. Við verslunarkjarnann var nýtingin 53% ef talin eru með stæði sem eru ómerkt, það eru ómáluð stæði en nægt pláss er til þess að mála stæðin ef þörf er á. Íbúar gætu samnýtt bílastæðin við kjarnann, á kvöldin og nóttinni, ef þörf væri á. Í næstu köflum er fjallað nánar um hvert svæði fyrir sig.

Niðurstöður, af myndunum að dæma, gefa til kynna að ekki eru mörg stæði laus kl. 7:00-7:30 að morgni til á svæðunum í heild sinni, en þó var hvergi að sjá fulla nýtingu eða 100%. Það gæti þó verið að einhverjir eru fyrri á ferðinni og farnir úr stæði.

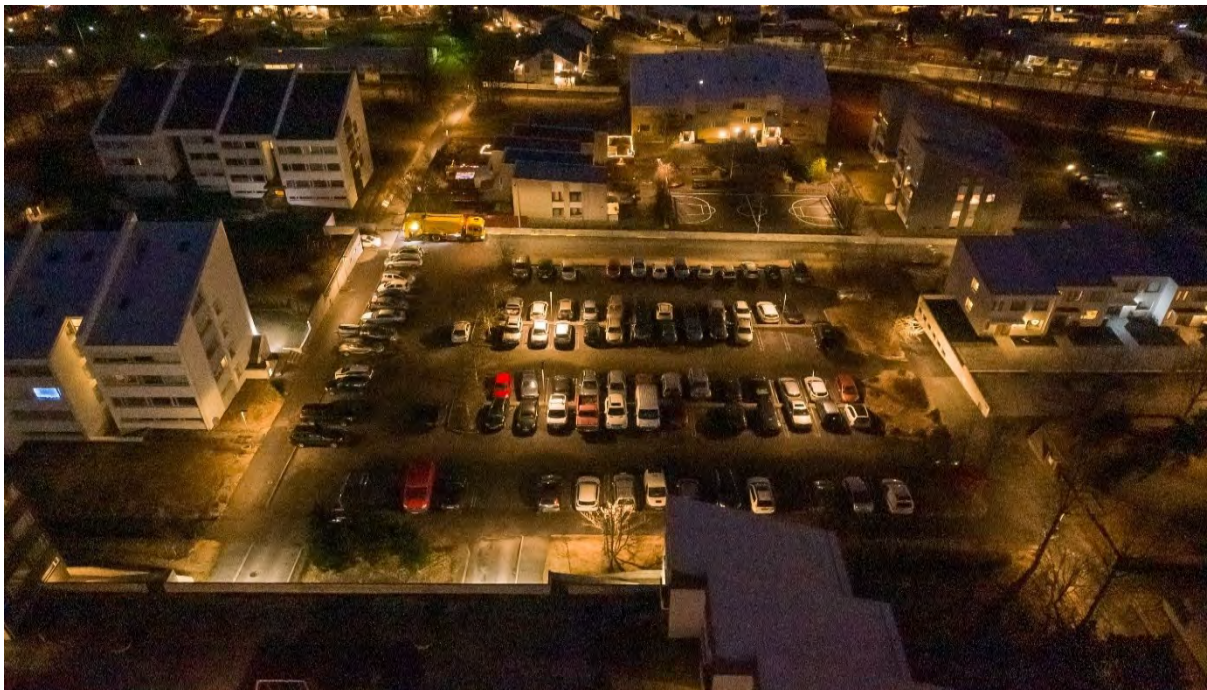
Einnig voru teknar myndir af nokkrum bílastæðum við Stíflusel, sjá nánar í aftasta kafla, en niðurstöður þar gefa ekki til kynna að bílastæðavandamál séu við þau fjölbýlishús.

Engjasel (grænt svæði á mynd 1)

Teknar voru tvær af bílastæðum við Engjasel (græna svæðinu á mynd 1). Á fyrri myndinni (mynd 2) sést 1 bílastæði laust af 18. Nýtingin er því 94%. Á mynd 3 eru 8 bílastæði laus, en 2 bílar eru ekki lagðir í stæði. Því eru laus bílastæði talin sem 6. Samtals eru 93 á eftirfarandi bílaplani og því nýtingin 94%.



Mynd 2: Engjasel (grænt svæði á mynd 1).



Mynd 3: Engjasel (grænt svæði á mynd 1).

Dalsel (blátt svæði á mynd 1)

Teknar voru 6 myndir fyrir bláa svæðið á mynd 1, þ.e. myndir 7 til 12 hér fyrir neðan.

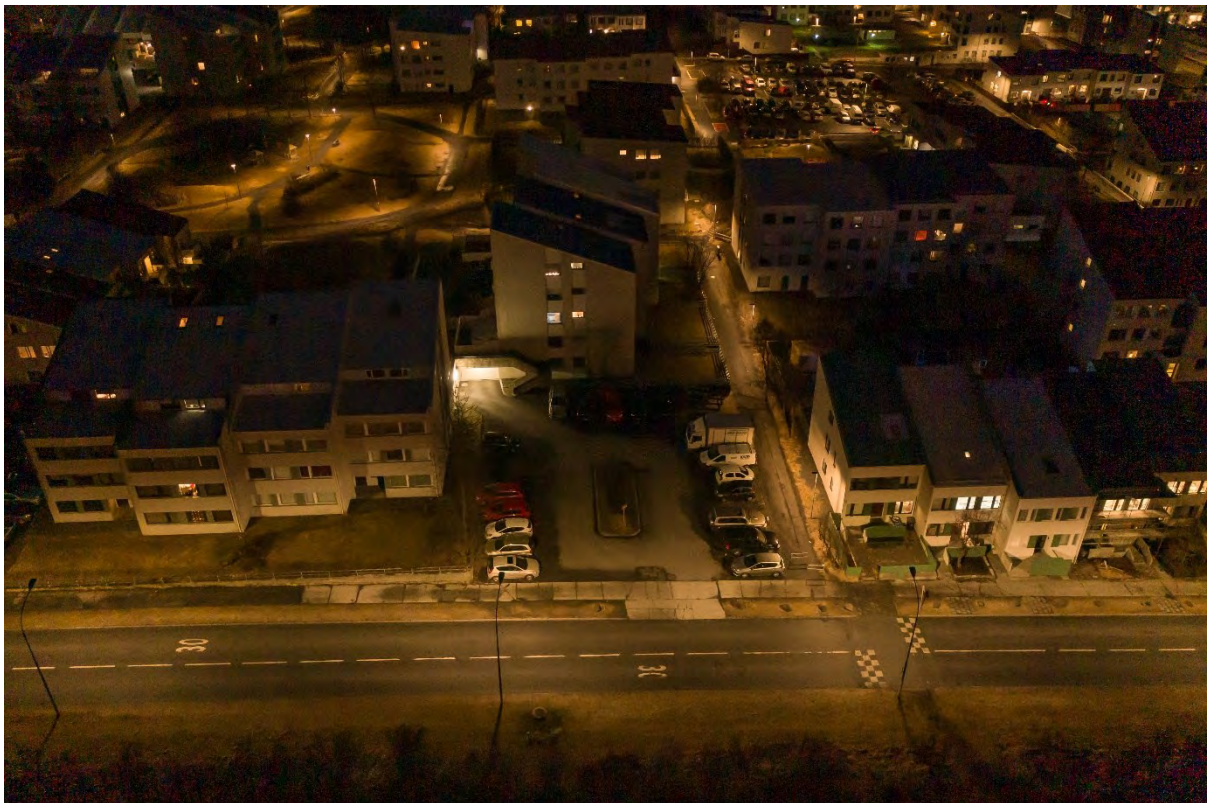
Samkvæmt mynd 7 þá eru 3 bílastæði laus og 18 bílar í stæðum. Samtals eru 21 stæði á eftirfarandi bílplani og nýtingin er því 86%.

Mynd 8 fyrir neðan sýnir 1 bílastæði laust af 20, sem er 95% nýting. Á mynd 9 eru 4 bílastæði laus og 16 bílar í stæði. Samtals eru 20 á eftirfarandi bílplani og nýtingin er því 80%.

Á mynd 10, sést að 9 bílastæði eru laus og 7 bílar eru á bílplaninu. Samtals eru 16 stæði á eftirfarandi bílplani og því nýtingin 44%, sem er lægsta nýtingin á öllum fjórum svæðunum.

Á mynd 11 eru 2 bílastæði laus, en 4 bílar voru ekki lagðir í stæði, 3 voru að keyra í burtu, 1 var lagður ólöglega upp á stétt. Því voru dregin 8 stæði af 10 lausum stæðum sem sést á mynd hér að ofan. Samtals eru 96 á eftirfarandi bílplani og því nýtingin 98%.

Á mynd 12 eru 2 bílastæði laus, 5 bílar á planinu. Samtals eru 7 á eftirfarandi bílplani og því nýtingin 71%.



Mynd 4: Blátt svæði.



Mynd 5: Blátt svæði.



Mynd 6: Blátt svæði.



Mynd 7: Blátt svæði



Mynd 8: Blátt svæði



Mynd 9: Blátt svæði

Flúðasel (rautt svæði á mynd 1)



Mynd 10: Flúðasel (rautt svæði á mynd 1).

Þrjár myndir voru teknar af bílastæðunum við Flúðasel, þ.e. rautt svæði á mynd 1.

Laus bílastæði á mynd 4 eru 2 talsins. En á bílplaninu er 7 bílum ekki lagt í stæði og einn er að keyra í burtu. Dregin voru því átta stæði af þeim 10 lausu stæðum sem sjást eru á myndinni hér að ofan. Samtals eru 132 á eftirfarandi bílplani og því nýtingin 96%.

Á mynd 5 hér að neðan, er 1 bílastæði laust og 9 bílar í stæði. Stæðin sem voru talin á þessari mynd eru einungis stæðin fyrir framan fremstu blokkina með rauða þakinu á myndinni. Samtals eru 10 stæði sem er 90% nýting.

Á mynd 6 er 1 bílastæði laust og 17 bílar í stæðum. Samtals eru 18 stæði á eftirfarandi bílplani sem er 94% nýting.



Mynd 11: Rautt svæði



Mynd 12: Rautt svæði

Verslunarkjarni við Seljabraut (bleikt svæði á mynd 1)

Á eftirfarandi mynd er verslunarkjarninn við Seljabraut. Við kjarnann eru 47 merkt (máluð) bílastæði ásamt 1 fyrir hreyfihamlaða. 30 bifreiðar voru inn á lóðamörkunum milli kl. 07:00-07:30, þar af voru 10 bifreiðar sem voru í ómerktum stæðum en nægt rými er til þess að leggja og ekki talið lagt ólöglega. Á bílplaninu voru 17 stæði laus sem eru merkt.

Ef talin eru með ómerkt stæði sem voru nýtt með, þá er heildarnýtingin 56% en væri að öðru leyti 64% ef lagt væri í merkt stæði í stað ómerkts stæði.



Mynd 13: Bleikt svæði – verslunarkjarni við Seljabraut.

Stíflusel

Teknar voru tvær myndir af bílastæðum við fjölbýlishús við Skógarsel, nánar tiltelið við Stíflusel. Sjá svæði á mynd 16.

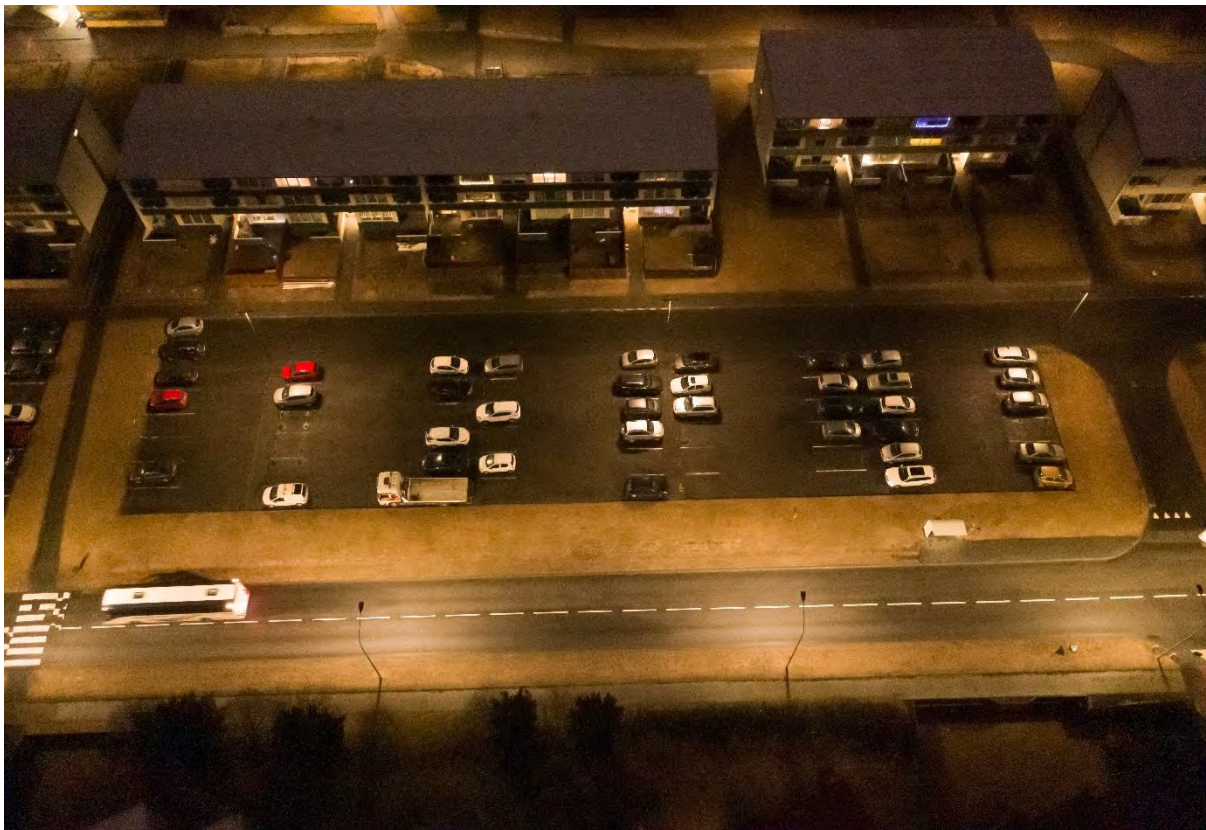


Mynd 14: Stíflusel, bílastæði.

Á mynd 17 eru 17 bílastæði laus, 39 bílar á planinu. Samtals eru 56 stæði á eftirfarandi bílplani og nýtingin því 70%.

Á mynd 18 eru 18 bílastæði laus, 1 að keyra í burtu, 3 er lagðir ólöglega. Því búið að draga 4 stæði af en væri í allt 22 laust stæði. Samtals eru 72 á eftirfarandi bílplani og því nýtingin 75%.

Heildarnýting á bílastæðunum tveimur við Stíflusel er því 73%.



Mynd 15: Stíflusel.



Mynd 16: Stíflusel.

Virðingarfyllt,

Hrönn Karólína Scheving Hallgrímsdóttir

Samgönguverkfræðingur M.Sc. / MBA

Minnisblað

Tilvísun: 1.111.256
Til: Reykjavíkurborg
Ævar Harðarson

08.02.2021

Efni: **Nýting bílastæða við Völvufell**

Að miðvikudagsmorgni þann 16. des 2020 kl. 06:30 voru teknar myndir af bílastæðum við Völvufell með dróna. Ekki er hægt að framkvæma myndgreining að svo stöddu vegna birtuskilyrða. En myndirnar voru teknar í 60 m hæð og sýna vel svæðið og notkun á bílastæðum þegar lítil sem engin hreyfing er á umferð snemma morguns (sjá mynd 1 – yfirlit af svæðinu).



Mynd 1 - Yfirlitsmynd af svæðinu þar sem bílastæðin voru mynduð

Því er hægt að áætla daglega nýtingu á bílastæðunum við hámarksnotkun samanborið við reglur Reykjavíkurborgar fyrir fjöldi bíla- og hjólastæða sem samþykktar voru í janúar 2019. En þar er áætluð

100% nýting á kvöldin og 50% að morgni (sjá töflu að neðan). Þar sem myndirnar voru teknar snemma morguns er hægt að gera ráð fyrir allt að 80-100% nýtingu þar sem fáir eru líklega á ferð á þessum tíma.

Tafla 3: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

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

* Gera skal ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúarhúsnæði á svæði 1.

** Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar þá eru bílastæði fyrir grunn- og leikskóla tekin með í útreikninga fyrir samnýtingu stæða. Við Völvufell 9 þar sem leikskólinn Litla-Holt er staðsettur má sjá að ein bifreið hefur nýtt sér stæðin yfir nóttu (mynd 1). Hægt væri að samnýta betur stæðin þar ef skortur er á stæðum fyrir íbúa við Völvufell.



Mynd 2 – Yfirlitsmynd yfir bílastæðin við Litla-holt og Völvufell 46-48.

Ekki er þó að sjá að skortur sé á bílastæðum miðað við myndir sem teknar voru snemma morguns í miðri viku við Völvufell 46-48. Áætla má að nýtingin sé um það bil 40-60% ef meðtalin eru stæðin við leikskólann. Stæðin meðfram íbúðagötu við Völvufell, langsum stæðin, virðast vera lítið notuð samkvæmt myndum mynd 1 og 2.



Mynd 3 – Yfirlitsmynd yfir Völvufell.



Mynd 4 – Yfirlitsmynd yfir Yrsufell.

Á mynd 3 sést yfir Yrsufell, raðhúsin og fjölbýlishúsin. Bílastæðin við Yrsufell 1-15 eru nánast fullnýtt. Reiknað viðmið fyrir fjölda bílastæða við Yrsufell 1-15 er um 60 bílastæði samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar fyrir svæði I (flatarmál skv. Fasteignaskrá 5.655 m² og stæði reiknuð 0,75 per íbúð (80 íbúðir)). Við Yrsufell 1-3 eru samtals 28 stæði í dag og eitthvað færri við nr. 5-15 en þó um 20-22 stæði á hverju bílastæðaplani en þau eru þrjú talsins, samanlagt fara því bílaplönin þrjú við Yrsufell 5-15 yfir 60 stæði. Bílastæðin í heild eru því rúmlega 90 talsins og fara því yfir viðmiðið sem og hámarkið sem er reiknað sem 80 bílastæði.

Með nýju deiliskipulagi fyrir Völvufell sem unnið er að er gert ráð fyrir samnýtingu stæða og jafnframt deilibílum sem íbúar við Yrsufell 1-15 geta notið góðs af.

Ef tekið er mið af notkun bílastæðanna út frá tilteknum degi þann 16. desember 2020 eldsnemma morguns, er ekki talið að það sé skortur á bílastæðum. Því ættu breytingarnar við Völvufell til næstu ára frekar að hafa jákvæð áhrif á bílastæði en neikvæð þar sem gert er ráð fyrir frekari tengingum á vistvænum samgöngumátum og deilipjónustum sem getur ýtt undir fækkun bifreiða fyrir hvert heimili.

Virðingarfyllt,

Hrönn Karólína Scheving Hallgrímsdóttir

Samgönguverkfræðingur M.Sc. / MBA

Afrit:

Byggðakönnun

Borgarhluti 6 – Breiðholt



Reykjavík 2021

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 216

Byggðakönnun

Borgarhluti 6 – Breiðholt

Drífa Kristín Prastardóttir
Anna Lía Guðmundsdóttir
Margrét Björk Magnúsdóttir
María Gísladóttir



Reykjavík 2021

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 216

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkurborgar vegna hverfisskipulagsgerðar.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Ábyrgðarmaður: María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna.

© Borgarsögusafn Reykjavíkur

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Líska Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir, María Gísladóttir

Mynd á forsíðu: Loftmynd frá 1982 af Neðra-Breiðholti (Bökkunum) og Seljahverfi.

Ljósmynd. Gunnar V. Andrússon. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík loftmyndir 23.

Kort á innri forsíðu: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Reykjavík 2021

Öll réttindi áskilin.

Efnisyfirlit

Formáli	5
1. Byggðakönnun	7
1.1 Borgarhluti 6 – Breiðholt.....	7
1.2 Saga byggðar í borgarhluta 6 – Breiðholti.....	8
1.2.1 Staðhættir og örnefni.....	8
1.2.2 Jörðin Breiðholt	11
1.2.3 Svæðið fyrir tíð skipulags	16
1.2.3.1 Veiðiréttur í Elliðaánum	16
1.2.3.2 Vatnsveitumannvirki í Elliðaárdal.....	19
1.2.3.3 Búskapur í Breiðholti á 20. öld.....	20
1.2.3.4 Breiðholtsgirðingin og Breiðholtsrétt	25
1.2.3.5 Breiðholtsvegur og Útvarpsstöðvarvegur	26
1.2.3.6 Breiðholt á hernámsárunum.....	27
1.2.3.7 Byggð og landnýting í Blesugróf og nágrenni Elliðaáanna.....	29
1.2.3.8 Gróðrarstöðin Alaska í Breiðholti	34
1.2.4 Skipulag hverfishluta í borgarhluta 6.....	36
1.2.4.1 Breiðholt I – Bakkahverfi (Bakkar og Stekkir)	39
1.2.4.2 Breiðholt II – Seljahverfi	40
1.2.4.3 Breiðholt III – Fell	41
1.2.4.4 Mjódd.....	43
1.2.4.5 Suður-Mjódd.....	44
1.2.4.6 Norður-Mjódd.....	45
2. Skráning menningarminja í borgarhluta 6 – Breiðholti.....	47
2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja	47
2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar menningarminja: fornleifar, hús og mannvirki..	49
2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur.....	49
2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur	50
2.3 Breiðholt – Fornleifaskráning og varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar	52
2.3.1 Fornleifaskrá Breiðholts.....	52
Breiðholt 218-1 Bæjarstæði	57
Breiðholt 218-2 Útihús	60
Breiðholt 218-3 Kirkja.....	61
Breiðholt 218-4 Kirkjugarður	63

Breiðholt 218-5 Rúst.....	63
Breiðholt 218-6 Útihús	64
Breiðholt 218-7 Útihús	67
Breiðholt 218-8 Fjánhús	67
Breiðholt 218-9 Útihús	67
Breiðholt 218-10 Útihús	67
Breiðholt 218-11 Útihús	68
Breiðholt 218-12 Kálgarðar	68
Breiðholt 218-13 Túngarður, tröð.....	69
Breiðholt 218-14 Rúst.....	71
Breiðholt 218-15 Vegur	71
Breiðholt 218-16 Dys.....	72
Breiðholt 218-19 Urðarhólar, landamerki, eyktamark og þjóðtrú	73
Breiðholt 218-20 Sel og færivíar	74
Breiðholt 218-22 Grænistekkur, Stóristekkur.....	75
Breiðholt 218-23 Grafarmýri	75
Breiðholt 218-24 Niður í mó, Upptök.....	76
Breiðholt 218-25 Móholt, þurrkreitur	77
Breiðholt 218-27 Laug.....	79
Breiðholt 218-28 Lambastekkur, kofi.....	80
Breiðholt 218-31 Nónvarða	80
Breiðholt 218-32 Markaklettur	80
Breiðholt 218-35 Sauðhóll.....	81
Breiðholt 218-40 Skotbyrgi	82
Breiðholt 218-44 Miðmundahæð, eyktamark	82
Breiðholt 218-45 Alaska í Breiðholti, gróðrarstöð	83
Breiðholt 218-49 Mannvirki	84
Breiðholt 218-50 Öskuhaugur.....	84
Breiðholt 218-51 Steinaröð.....	85
Breiðholt 218-52 Hleðsla.....	86
Breiðholt 218-53 Hleðsla.....	86
Breiðholt 218-54 Garður.....	87
Breiðholt 218-56 Breiðholtsgirðing.....	88

Breiðholt 218-59 Vatnsendavegur	88
Breiðholt 218-60 Útvarpsstöðvarvegur.....	89
Breiðholt 218-61 Trönur	90
Breiðholt 218-63 Sprengiefnageymslur	91
Breiðholt 218-131 Hesthús	92
Breiðholt 218-132 Eldiviðarhús.....	92
Breiðholt 218-137 Geymsla, skúr	92
Breiðholt 218-133 Eldhús	92
Breiðholt 218-134 Eldhús	92
Breiðholt 218-135 Baðstofa.....	93
Breiðholt 218-136 Geymsla, skemma.....	93
Breiðholt 218-138 Hesthús	93
Breiðholt 218-139 Fjós	94
Breiðholt 218-140 Hlaða.....	94
Breiðholt 218-141 Tóft	94
Breiðholt 218-142 Girðing.....	95
Breiðholt 218-145 Camp Arlington Hill við Fálkhól	95
2.3.2 Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar	97
Minjaskrá	101
2.4 Hverfisskráning og varðveislumat hverfishluta: Borgarhluti 6 – Breiðholt.....	103
2.4.1 Verklag við gerð byggðakannana og húsakannana vegna hverfisskipulags	103
2.4.2 Um verndunarflokka	104
2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús	106
2.4.3.1 Verndarstaða húsa og mannvirkja gagnvart lögum	108
2.4.3.2 Tillögur Borgarsögusafns um hverfisverndun húsa og heilda.....	109
2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir	115
2.4.5 Athyglisverð hús og heildir.....	116
2.4.6 Listi yfir opinberar byggingar	123
2.4.7 Hverfisskráning: Borgarhluti 6 – Breiðholt	125
Breiðholt I. Bakkar	127
Breiðholt I. Stekkir	128
Breiðholt III. Fell.....	129
Breiðholt III. Hólar	130
Breiðholt III. Berg	131

Breiðholt II. Sel	132
Breiðholt. Suður-Mjódd.....	133
Breiðholt. Mjódd og Norður-Mjódd	134
Heimildaskrá	135
Viðauki 1: <i>Minjakort og minjaskrá</i>	143
Minjakort.....	145
Minjaskrá	148
Fylgiskjal 1: <i>Samantekt um athyglisverða byggingarlist í Breiðholti</i>	151
Fylgiskjal 2: <i>Arnarbakki 2, 4-6 og 8. Húsakönnun</i>	153
Fylgiskjal 3: <i>Fellagarðar. Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21. Húsakönnun</i> ..	155

Formáli

Hér fer á eftir könnun byggðar í borgarhluta 6 í Reykjavík, **Breiðholti**, en svæðið afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, deiliskipulagi fyrir Elliðaárdal í norðri og austri (Stekkiþakka í Neðra-Breiðholti og lóðamörkum í Efra-Breiðholti, ásamt þróunarsvæði aðalskipulags við Suðurfell) og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í suðri (sjá mynd 1).

Byggðakönnunin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir svæðið. Ákvæði um hverfisskipulag er að finna í 37. grein skipulagslaga nr. 123/2010 og þar segir:

„Þegar unnið er **deiliskipulag í þegar byggðu hverfi** skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð **húsakönnunar**. Þegar unnið er að slíku **hverfisskipulagi** er heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um **yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar** auk almennra rammaskilmála. ... Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag.“¹

Ákvæði um skráningu menningarminja er einnig að finna í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Fjallað er um skráningu vegna skipulags í 16. gr. þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætíð fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.²

Borgarsögusafn Reykjavíkur (áður Minjasafn Reykjavíkur – Árbæjarsafn) hefur um árabíl unnið húsakannanir og fornleifaskráningu í samræmi við ofangreind lagaákvæði, sem lagðar eru fram með skipulagsgögnum fyrir deiliskipulagssvæði í Reykjavík.³

Hverfisskipulag er sérstök framsetning eða útfærsla af deiliskipulagi í þegar byggðu hverfi.⁴ **Við gerð hverfisskipulags gilda því sömu reglur um gerð húsakannana og skráningu húsa, mannvirkja og fornleifa og við gerð deiliskipulags.**⁵

Hverfisskipulag tekur hins vegar til mun stærra svæðis en hefðbundið deiliskipulag og þegar unnið er að slíku skipulagi er, eins og segir í skipulagslögum, „heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar auk almennra rammaskilmála.“⁶

Vinna Borgarsögusafns og framsetning á skráningu og varðveislumati byggðar, vegna vinnu sem nú stendur yfir við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhluta Reykjavíkur, hefur tekið mið af þessu og er því skipt í tvo hluta eða áfanga. **Annars vegar er unnin byggðakönnun fyrir hvern borgarhluta og hins vegar er gert ráð fyrir að unnar verði húsakannanir á**

¹ Skipulagslög nr. 123/2010, 8. kafli, 37. gr.

² Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

³ Sjá vef Borgarsögusafns Reykjavíkur: www.borgarsogusafn.is → Útgáfa → Skýrslur.

⁴ Sbr. skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr. og skipulagsreglugerð nr. 90, 16. janúar 2013.

⁵ Um gerð húsakannana vegna deiliskipulags, sjá skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr. - Um skráningu húsa, mannvirkja og fornleifa vegna skipulags, sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. og reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – Sjá einnig: *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 9.

⁶ Skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr.

reitum eða svæðum þar sem fyrirhugaðar eru breytingar á þeirri byggð sem fyrir er, eins og við hefðbundið deiliskipulag.

Í byggðakönnun fyrir borgarhlutann er leitast við að gefa yfirlit yfir sögu hans, lýsa staðháttum og greina frá upphafi og þróun byggðar. Gerð er grein fyrir byggðamynstri og menningarminjum, lögð fram skrá yfir fornleifar og yngri minjar og greint frá húsum og mannvirkjum sem eru friðuð, friðlýst eða umsagnarskyld samkvæmt lögum. Lögð er fram skráning og *varðveislumat fyrir hverfishluta* sem er grunnur að tillögum um hverfisvernd í hverfisskipulagi. *Í byggðakönnun er hins vegar ekki er lögð fram fullbúin skrá yfir hús og mannvirki í borgarhlutanum*, eins og í hefðbundinni húsakönnun sem unnin er samkvæmt lögum, reglum og leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands.⁷

Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfisskipulag tekur fyrst og fremst til mats á *yfirbragði byggðar*. Þar eru greind *helstu einkenni byggðarinnar* og lagt mat á *varðveislugildi heilda*, svo sem götummynda, byggðamynsturs og skipulagsheilda. Einnig er þó leitast við að benda á einstakar byggingar sem byggðakönnun leiðir í ljós að hafa t.d. sérstakt menningarsögulegt gildi, eru áberandi kennileiti í byggðinni, teljast góðir fulltrúar byggingarlistar ákveðins tímabils, sem hafa haldið upprunaleika sínum eða eru góð höfundarverk. Jafnframt er bent á byggingar sem hafa táknrænt gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks eða sögu. *Gerður er sá fyrirvari við varðveislumat byggðakönnunar að það er ekki unnið eins og varðveislumat hefðbundinna húsakannana þar sem varðveislugildi hvers og eins húss er metið út frá ákveðnum þáttum, eftir leiðbeiningum og kröfum Minjastofnunar Íslands.*⁸

Þar sem að *byggðakönnun telst ekki fullbúin húsakönnun* eða skráning húsa og mannvirkja, eins og lög og reglugerðir og kröfur Minjastofnunar kveða á um,⁹ er gert ráð fyrir að hefðbundnar *húsakannanir* með húsaskrá og rökstuddu mati á varðveislugildi einstakra húsa, götummynda og svæða *verði jafnframt unnar vegna hverfisskipulags og/eða þar sem gert verður sérstakt deiliskipulag, á þeim reitum eða svæðum þar sem fyrirhugaðar eru breytingar sem munu hafa áhrif á svipmót eða yfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir er*. Það á t.d. við um svokölluð þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu nýrrar byggðar og jafnframt þar sem breyta á húsum eða bæta inn í byggðina. Slíkar húsakannanir skal vinna samkvæmt leiðbeiningum og kröfum Minjastofnunar um húsaskráningu og gerð húsakannana og varðveislumats.

Apríl 2021,
María Karen Sigurðardóttir,
deildarstjóri minjavörslu og rannsóknna,
Borgarsögusafni Reykjavíkur

⁷ Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2.

⁸ Sjá *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2. Reykjavík 2019.

⁹ Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands.

1. Byggðakönnun

1.1 Borgarhluti 6 – Breiðholt

Hér fer á eftir byggingarsöguleg úttekt á borgarhluta 6, Breiðholti, í Reykjavík. Úttektin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur í samræmi við skipulagslög vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir svæðið.

Borgarhlutinn Breiðholt afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Stekkjarbakka og byggð í Efra-Breiðholti (ásamt þróunarsvæði aðalskipulags við Suðurfell) í norðri og austri og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í suðri (sjá mynd 1).

Borgarhlutinn skiptist í þrjár hverfisheildir, *Efra-Breiðholt*, *Neðra-Breiðholt* og *Seljahverfi*, sem síðan skiptast í minni hverfishluta. Til Efra-Breiðholts teljast *Hólar*, *Fell* og *Berg*, til Neðra-Breiðholts *Bakkar*, *Stekkir* og *Mjódd* og til Seljahverfis teljast *Sel* og *Skógar*. Íbúðarhverfin eru afmörkuð af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum og eru að mestu fullbyggð og fastmótuð.¹⁰



Mynd 1 Heildarafmörkun borgarhlutans og skipting hverfa innan hans.¹¹

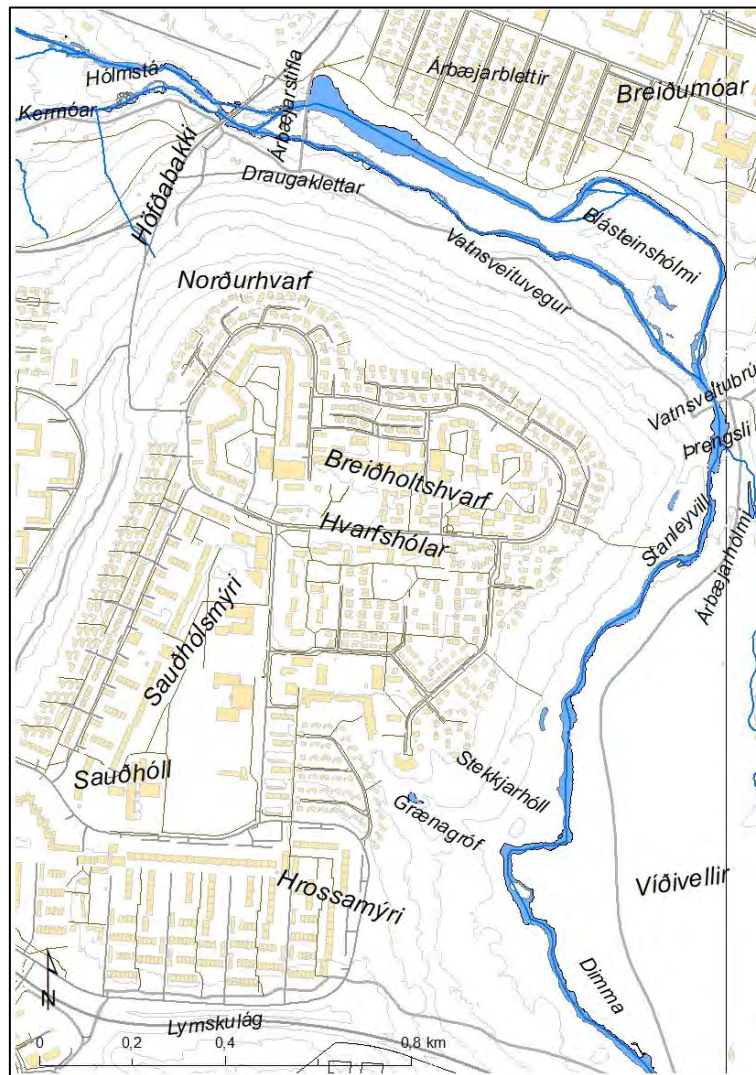
¹⁰ *Borgarsýn*, 2. árg. 2012, 2. tbl., bls. 8.

¹¹ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

1.2 Saga byggðar í borgarhluta 6 – Breiðholti

1.2.1 Staðhættir og örnefni

Á hluta af því landsvæði sem borgarhlut 6, **Breiðholt**, tekur til er mikill grágrýtisás sem er í um 100 metra hæð yfir sjávarmáli. Á þessum ás stendur byggðin í Efra- Breiðholti og hærri hluti Seljahverfis. Landinu hallar síðan niður til vesturs og norðurs að Neðra-Breiðholti og neðrihluta Seljahverfis.

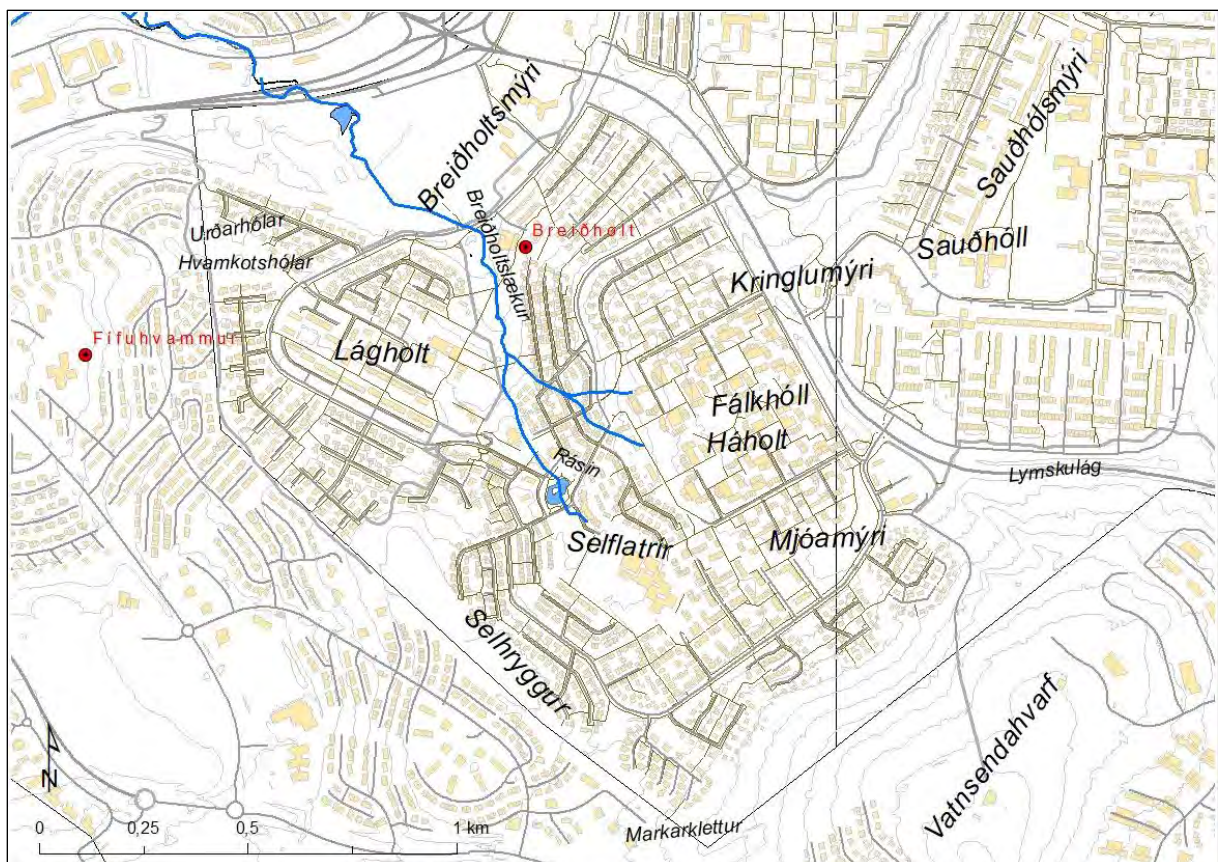


Mynd 2 Örnefni í Efra-Breiðholti.¹²

Nyrst á þessum ás er *Norðurhvarf* og sunnar *Breiðholtshvarf* og *Hvarfshólar*, þar sem Hólarnir eru í dag. Sunnar á ásum eru hverfishlutarnir Bergin og Fellin. Þar á ásum var áður mýri, *Sauðhólmsmýri*, og *Sauðhóll*, sem er vestan við Fellaskóla. Talið var að í hólnum væri

¹² Kort af Reykjavík 2017 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni. Heimildir: Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda – „Örnefni í Breiðholti“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154.

álfabýggð og þegar áætlað var að byggja blokkina Vesturberg 2-6 á staðnum var hún var færð til vegna álfasagnar.¹³ Þar fyrir sunnan var *Hrossamýri* og *Lymskulág*. Landinu hallar síðan í austur og norður að Elliðaánum og á þeim slóðum, austur af Fella- og Hólakirkju er *Grænagróf*. Þar við ána er *Stekkjahóll* en þar var fyrrum stekkur. Norðar við ána eru *Þrengsli*, en þar rennur áin um þrengingu á milli tveggja grágrýtisása, Breiðholtshvarfsins og Seláss. Við Þrengsli er *Vatnsveitubruin* sem var byggð þegar vatnsveitan var lögð frá Gvendarbrunnum í byrjun 20. aldar. Niður með ánni liggur *Vatnsveituvegur* og með honum vatnsleiðslan. Á mótis við *Árbæjarstífluna* voru *Draugaklettur*, en talið var að í þeim hefði búið huldufólk.¹⁴ Í þessum hverfishluta er þrjár götur nefndar í höfuðið á þremur dætrum hjónanna Jóns Jónssonar (1840-1898) og Bjargar Magnúsdóttur (1847-1930), sem bjuggu í gamla torfbænum í Breiðholti í lok 19. aldar: Lóuhólar, Maríubakki og Þórufell.



Mynd 3 Örnefni í Seljahverfi.¹⁵

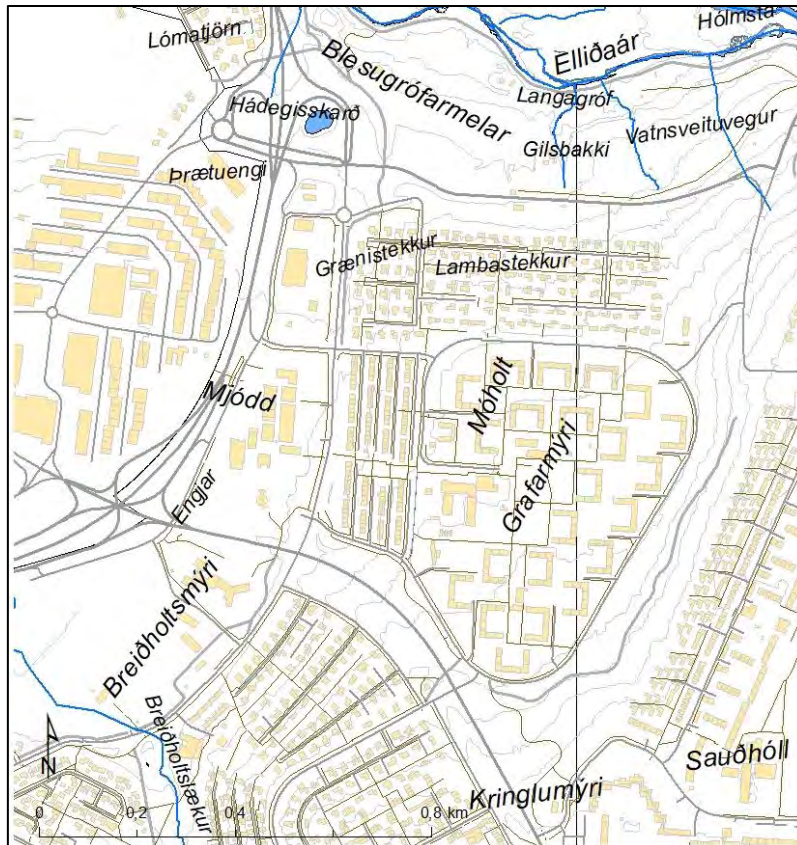
Grágrýtisásinn sem Efra-Breiðholt er byggt á teygir sig til suðvesturs og er efsti hluti Seljahverfis einnig reist á honum. Það svæði nefnist *Háholt* og þar stóð hæst svonefndur *Fálkhóll*. Vestan í Háholtri, í skjóli fyrir suðaustanáttinni, stóð *Breiðholtsbærinn* sem allt

¹³ Bjarni F. Einarsson: *Fornleifaskrá Reykjavíkur*.

¹⁴ Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda.

¹⁵ Kort af Reykjavík 2017 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://lukur-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni. Heimildir: Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda – „Örnefni í Breiðholti“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154.

hverfið er kennt við. Rústir hans er að sjá austan við Skógarsel 41-43. Norðan við Háholt var *Kringlumýri* en sunnan við holtið var *Mjóamýri*. Í þessum mýrum átti *Breiðholtslækur* upptök sín og rann fram *Rásina* svokölluðu og gat oft verið vatnsmikill.¹⁶ Lækurinn rennur síðan í norðvestur og í stökk undir götuna Skógarsel, áfram undir íþróttarsvæði ÍR (*Breiðholtsmýri*) og Reykjanesbraut. Eftir það heitir hann *Digraneslækur* eða *Fífuhvammslækur* og að lokum *Kópavogslækur*. Upp af Rásinni, þar sem nú er Seljaskóli, voru *Selflatir* og suðvestur af þeim *Selhryggur*, en talið er að selið frá Breiðholtsbæ hafi verið sunnan við Heiðarsel þar sem nú er almenningsgarður, norðan við Seljahlið.



Mynd 4 Örnefni í Neðra Breiðholti.¹⁷

Vestan undir Breiðholtshvarfi er Neðra-Breiðholt og stendur það lægst af þeim hverfishlutum sem hér eru til umfjöllunar. Þar var áður *Grafamýri*, en þar var tekin mór sem var þurrkaður á *Móholti*. Vestan við Móholtið voru *Mjódd* og *Engjar*, mýrarfláki sem náði frá Breiðholtsmýri niður að *Blesugrófarmelum*. Melarnir eru gamlar óseyrar sem eru nú sundurskornar eftir málarnám á sjötta áratugnum. Upp af Blesugrófarmelum voru tveir hólar sem nú eru horfnir, *Grænistekkur* og *Lambastekkur*. Við þá hafa líklega verið stekkir forðum

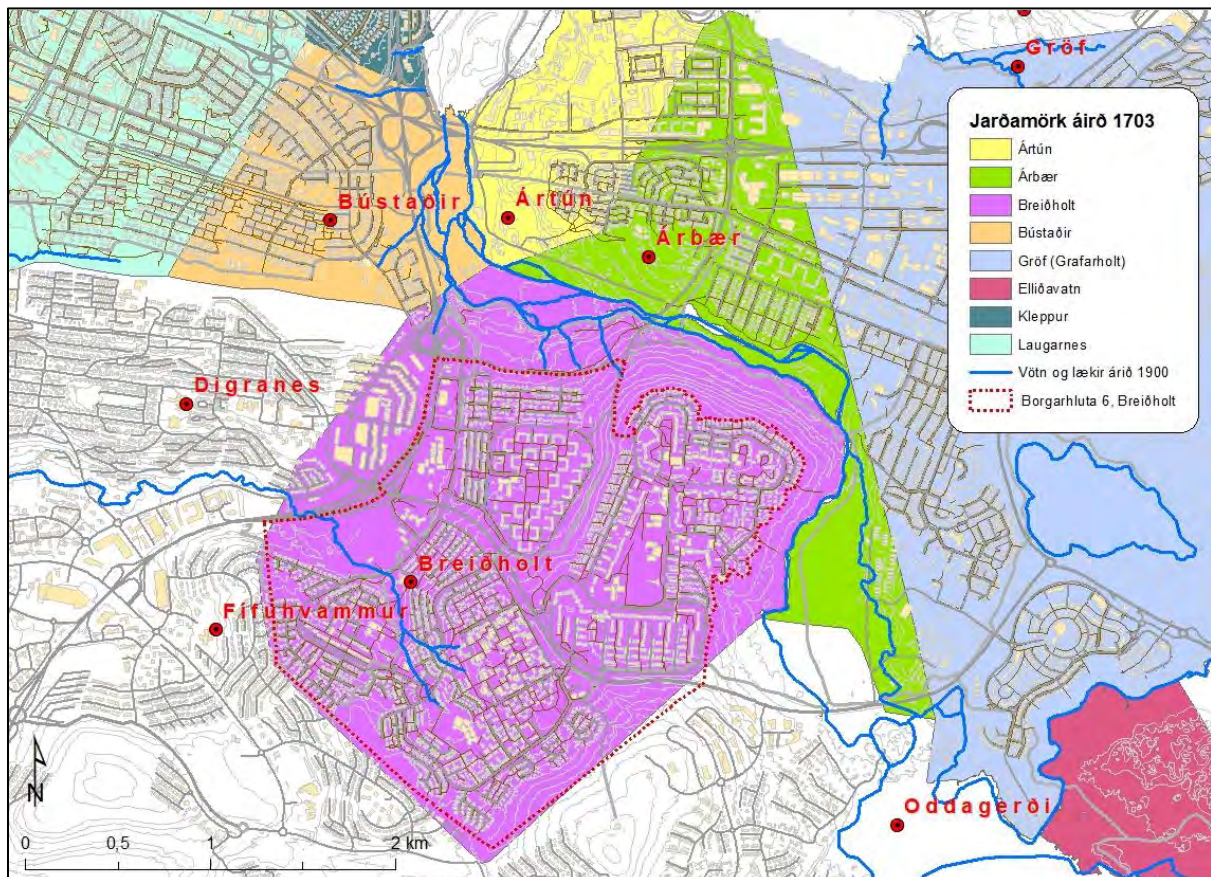
¹⁶ Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda.

¹⁷ Kort af Reykjavík 2017 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://lukur-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni. Heimildir: Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda – „Örnefni í Breiðholti“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154.

en götur í hverfinu bera nöfn þeirra. Gamla leiðin að Vatnsenda við Elliðavatn lá þarna um. Þegar farið var frá Bústöðum lá leiðin um *Blesugróf* framhá *Blesapúfu* um *Illagil*, upp á Blesugrófarmela að Lambastekk og upp Móholtið og Háholt. Ofar með Elliðaánum eru síðan *Langagróf*, *Kermóar* og *Kermóafoss*.

1.2.2 Jörðin Breiðholt

Landsvæðið sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla og svæðið sem hér er til umfjöllunar, borgarhluti 6, tilheyrði jörðinni *Breiðholti*.



Mynd 5 Kort sem sýnir jarðamörk lögbýla á svæðinu árið 1703.¹⁸

Landamerki Breiðholtsjarðarinnar lágu í vestri, suðri og suðaustri að nágrannajörðunum Digranesi, Hvammskoti (Fífuðvamm) og Vatnsenda, sem tilheyrðu upphaflega Seltjarnarneshreppi en síðar Kópavogshreppi. Í norðri og norðvestri lágu landamerki Breiðholts að jörðunum Bústöðum, Ártúni og Árbæ. Til norðausturs afmarkaðist land Breiðholts af Elliðaánum.

Elstu heimildir um jörðina Breiðholt eru frá 14. öld. Elsta örugga heimildin er skrá frá 1395 yfir jarðir sem Viðeyjarklaustur eignaðist í tíð Páls ábóta.¹⁹ Þó er talið líklegt að

¹⁸ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsja: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → Lögbýli í Rvk. 1703. Sótt 12. apríl 2017. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

¹⁹ *Diplomatarium Islandicum. Íslenskt fornbréfasafn* III, bls. 598.

jarðarinnar sé getið í eldri heimild, í skrá um leigumála á jörðum Viðeyjarklausturs frá 1313, þar sem talað er um jörðina „Holt“, en þar er sennilega átt við Breiðholt.²⁰



Mynd 6 Bæjarhús Breiðholts stóðu þar sem nú er opið svæði milli húsanna Grjótasels 19 (b. 1978) og Skógarsels 39 (b. 1992). Þar eru sjáanlegar rústir sem eru leifar af síðasta íbúðarhúsi bæjarinnar. Talið er að kirkja og kirkjugarður hafi til forna einnig verið á þessum stað. Á loftmyndina er strekkt túnakort af Breiðholtsbænum frá árinu 1916 (svartar línur). Hið forna bæjarstæði Breiðholts ásamt kirkju og kirkjugarði eru friðlýstar fornleifar.²¹

Vísbendingar eru um að við bæinn hafi verið kirkjugarður og kirkja, en mannabein fundust nokkrum sinnum við jarðrask á bæjarhólnum og í nágrenni hans í lok 19. aldar og á fyrri hluta 20. aldar.²² Kirkju í Breiðholti er ekki getið í kirknaskrá Páls biskups um 1200 en af frásögn um jarteikn í Þorláks sögu hins helga frá 1325 að dæma, virðist hafa verið þar bænhús eða kirkja sem helguð var heilögum Blasíusi.²³ Hann var verndari nautasmala og

²⁰ *Diplomatarium Islandicum. Íslenskt fornbréfasafn* II, bls. 377 – Gunnar Bollason: „Stutt söguágríp nokkurra jarða í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur“, bls. 28. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.

²¹ Samsett kort: Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916 – Kort af Reykjavík 2016 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir, samkvæmt fornleifaskrá Borgarsögusafns.

²² Borgarsögusafn: Fornleifaskrá Reykjavíkur, Breiðholt 181154-56. Sjá Sarp - Menningar sögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Borgarsögusafn - Fornleifar - Leitarorð: 181154-56 - Birta aðföng án mynda – Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdaefirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 2-3 – Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2. júlí 1981; skjöl um friðlýsingu gamla bæjarstæðis Breiðholts ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, dags. 28. júlí 1981 – Bjarni F. Einarsson: *Breiðholt. Greinargerð um fornleifar í Breiðholti*, bls. 3-4.

²³ *Biskupa sögur II. Íslensk fornrit XVI*, bls. 284-285 – „Blasíusbás“. Pistill um örnefni. Vefur Stofnunar Árna Magnússonar í íslenskum fræðum: www.arnastofnun.is → Gagn og gaman → Pistlar → Pistlar um örnefni og

svínahirða, tóvinnufólks, vefara, skóara, steinhöggvara og skipasmiða og gott þótti að heita á hann gegn allskyns hálskvillum meðal annars. Frásögnin segir frá því að dag einn hafi Hallur smalamaður Snæbjörns bónda á „Bútsstöðum“ (Bústöðum) komið heim frá fé og fallið í öngvit. Þegar hann rankaði við sér hafði hann misst mál sitt og var mállaus í sjö daga. Snæbjörn bóndi hét þá á hinn heilaga Blasíus biskup að smalamaðurinn skyldi ganga í Breiðholt og gefa þangað lýsi ef hann mætti endurheimta heilsu sína, en þegar það dugði ekki til kallaði bóndi til Guð og Þorlák biskup. Litlu síðar sofnaði smalinn og komu þá biskuparnir báðir Blasíus og Þorlákur til hans í svefni. Eftir það vaknaði hann alheill lofandi Guð og hina blessuðu biskupa.²⁴ Í öðrum heimildum kemur einnig fram að bænhús hafi verið í Breiðholti, en aflagt fyrir 1600.²⁵ Rústir kirkjunnar og kirkjugarðsins eru nú horfnar, en líklegt er talið að kirkjan hafi staðið fast upp að bæ, jafnvel á eða við sjálfan bæjarhólinn og grafreitirinn umhverfis hana.²⁶



Mynd 7 Séð til suðurs yfir Búrfoss í Elliðaánum á ljósmynd frá um 1900. Handan ána eru Blesugróf og land Breiðholts. Í fjarska má greina bæjarhúsin í Breiðholti.²⁷

nöfn → Blasíusbás. Sótt 12. maí 2017 – Magnús Már Lárusson: „Aðalból- höfuðból og óðalsréttur á Íslandi“. *Saga*, 9. árg. 1971, 1. tbl., bls. 56.

²⁴ *Biskupa sögur II*. Íslensk fornrit XVI, bls. 284-285 – „Blasíusbás“. Pistill um örnefni. Vefur Stofnunar Árna Magnússonar í íslenskum fræðum: www.arnastofnun.is → Gagn og gaman → Pistlar → Pistlar um örnefni og nöfn → Blasíusbás. Sótt 12. maí 2017.

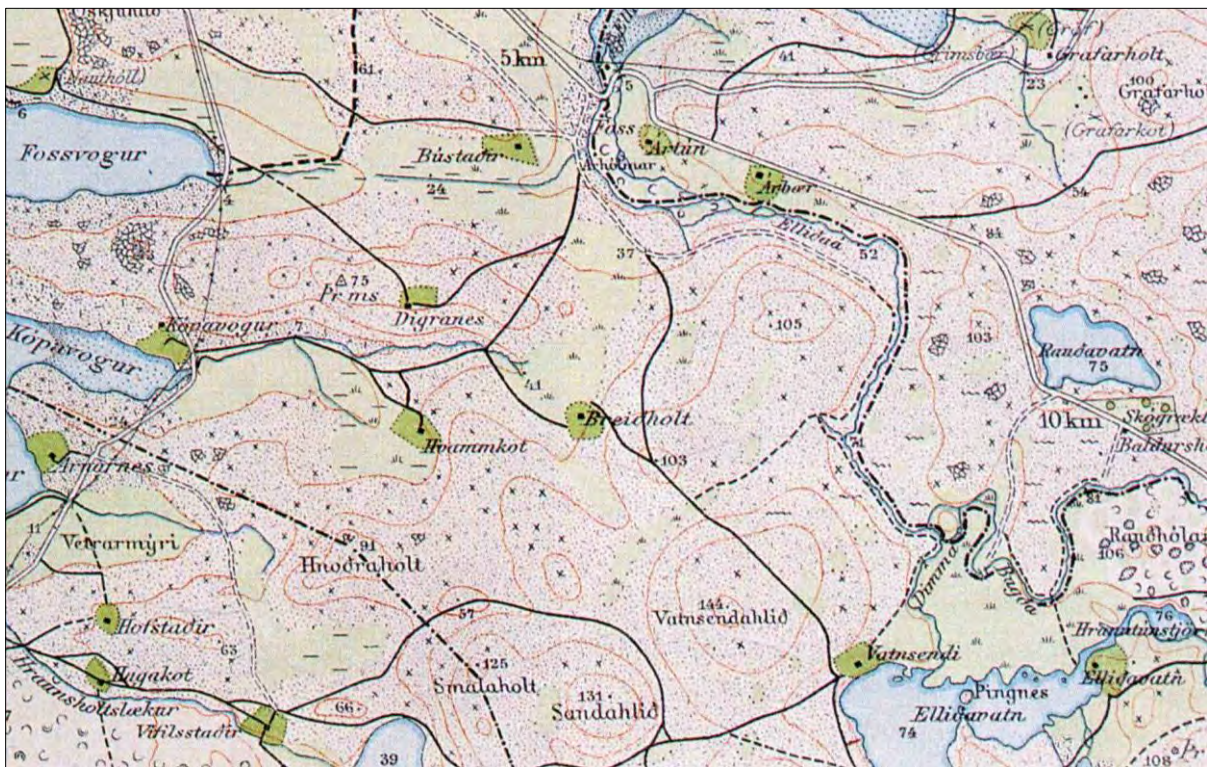
²⁵ Sveinn Nielsson: *Prestatal og prófasta á Íslandi*, 1. bindi, bls. 113 – Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt. Heimild Þórs er handritið JS 143 4to (bls. 339), máldagasafn (Garðabók) sem varðveitt er á Landsbókasafni Íslands - Háskólabókasafni (sjá vefinn handrit.is).

²⁶ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2. júlí 1981; skjal um friðlýsingu gamla bæjarstæðis Breiðholts ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, dags. 28. júlí 1981 – Bjarni F. Einarsson: *Breiðholt. Greinargerð um fornleifar í Breiðholti*, bls. 3-4 .

²⁷ Ljós. Sigmundur Eymundsson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 2005 5 24-18.

Breiðholt varð eign konungs við siðaskipti eins og aðrar jarðir Viðeyjarklausturs og kemur fyrir í Fógetareikningum frá 1547 til 1552.²⁸ Árið 1580 var jörðin á meðal nokkurra konungsjarða í Skálholtsstifti sem ákveðið var að láta ganga til framfærslu eða studnings prestum í tekjurýmum brauðum, eins og kemur fram í opnu bréfi Jóhanns Bochholts lénsmanns til Gísla Jónssonar Skálholtsbiskups frá því ári.²⁹ Jörðin var þannig afhent kirkjunni og heyrði eftir það undir Víkurkirkju og seinna Dómkirkjunna í Reykjavík.

Í Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns frá 1703 er jörðin sögð lénsjörð fyrir prest sem þjónaði kirkjum á Seltjarnarnesi, honum til framfærslu eða upphalds. Ekki er getið um að á staðnum hafi þá verið kirkja eða bænhús. Á jörðinni voru þá tveir ábúendur. Á öðrum helmingnum bjuggu hjónin Þórálfrur Höskuldsson og Ásta Jónsdóttir og voru þar fimm í heimili. Bústofn þeirra var fjórar kýr, sjö ær, tvær gimbrar, einn sauður veturgamall, sjö lömb og einn foli þrevetur. Á hinum helmingi jarðarinnar bjó Loðvík Jónsson. Hjá honum voru þrjár í heimili og bústofninn þrjár kýr, ein kvíga mylk, einn kálfur, þrjár ær, fjögur lömb og eitt hross. Til hlunninda töldust hrísrif, torfrista og stunga, mótaka og lyngrif nokkurt. Engjar spilltust af vatnságangi. Dýrleiki var óviss en landskuld var eitt hundrað sem skiptist jafnt á milli ábúendanna tveggja.³⁰



Mynd 8 Svæðið á korti frá 1909. Á kortinu má sjá alla bæi, tún, mýrar og graslendi, auk helstu vegslóða og vagnavegi sem lágu þar um. Á kortinu eru vagnavegir merktir með tvöfaldri línu en vegaslóðar með einfaldri línu. Þeir síðarnefndu er mun fleiri og höfðu vafalaust verið notaðir öldum saman.³¹

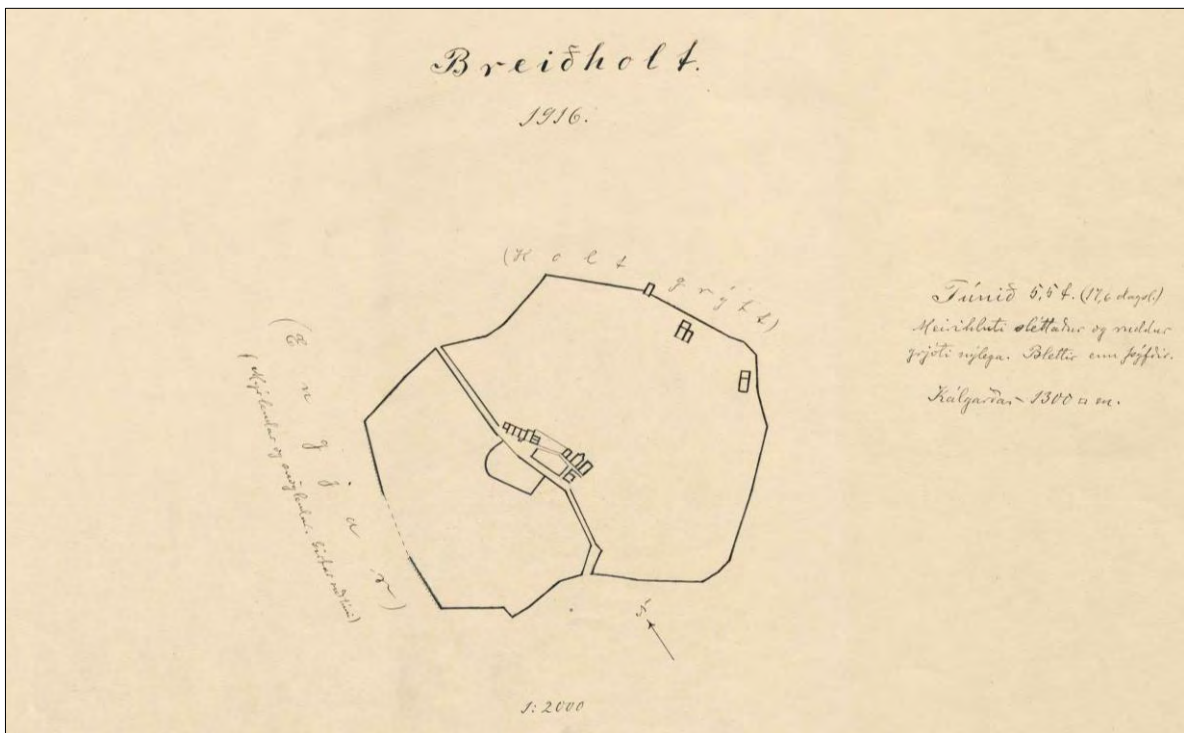
²⁸ *Diplomatarium Islandicum. Íslenskt fornbréfasafn* XII, bls. 113, 139, 153-154, 173, 399.

²⁹ *Lovsamling for Island*, 1. bindi, bls. 110-111 – Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 100.

³⁰ *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns*, 3. bindi, bls. 277-278.

³¹ Landmælingar Íslands: Kortasafn. Kort danska herforingjaráðsins af Reykjavík 1909 (hluti). Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909. Sjá vef Landmælinga Íslands: www.lmi.is → Landupplýsingar → Kortasafn → Leitarstillingar: „Reykjavík“ og útgáfuár „1909“. Sótt 2.1. maí 2019.

Seint á 18. öld munu hafa búið í Breiðholti Hjörtur Eiríksson (um 1743-1793) og Rannveig Oddsdóttir (f. um 1744) ásamt börnum sínum, en þau fluttu þaðan 1788 að Bústöðum.³² Prestar munu að jafnaði ekki hafa setið í Breiðholti, en þó bjó þar séra Árni Helgason sem var dómkirkjuprestur og biskup á árunum 1814-1825.³³ Þegar Jarðatal Johnsens var tekið saman 1847 var Breiðholt lénsjörð, dýrleiki ekki metinn en sýslumaður mat hana á 20 hundruð.³⁴ Árið 1856 fékk þáverandi ábúandi í Breiðholti, Árni Jónsson, sérstök verðlaun fyrir jarðabætur. Á síðari hluta 19. aldar virðist jörðin hafa legið undir miklum ágangi ferðamanna því þá þurftu ábúendur þar oftast en ekki að auglýsa að bannað væri að nota Mjóumýri sem áningarstað eða til beitar, en Mjóamýri var lægðardrag suðaustarlega í landi Breiðholts, vestan undir Vatnsendahvarfi (á þeim slóðum þar sem gatan Jaðarsel liggur nú).³⁵



Mynd 9 Bæjarhús og tún Breiðholts á korti frá 1916.³⁶

Seint á 19. öld bjuggu í Breiðholti hjónin Björg Magnúsdóttir (1847-1930) og Jón Jónsson (1840-1898) ásamt börnum sínum þrettán. Í búskapartíð þeirra var allstórt bú í Breiðholti. Dóttir þeirra, Þóra Petrína Jónsdóttir (1891-1987), hefur sagt frá búskaparháttum, staðháttum og örnefnum í Breiðholti á þeim tíma.³⁷ Samkvæmt frásögn hennar voru þá um sex til tíu kýr á býlinu, um 200 fjár og sex til átta hross. Einnig voru hross og naut

³² Guðfinna Ragnarsdóttir: „Reykvíkingurinn Eiríkur Hjörtsson 1771-1846“. *Fréttabréf Ættfræðingafélagsins*, 22. árg. 2004, 3. tbl., bls. 6-9.

³³ Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 101.

³⁴ *Jarðatal á Íslandi*, bls. 94.

³⁵ Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 102 – *Þjóðólfur*, 12. júní 1858, bls. 112; 30. júní 1877, bls. 80.

³⁶ Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916.

³⁷ „Maður er svolítið léttlyndur“. *Heima er best*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 138-139 – Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda.

Reykvíkinga tekin í hagagöngu yfir sumarið. Smjör, rjómi og skyr voru seld til Reykjavíkur og stundum mjólk. Volg laug var í mýrinni fyrir neðan túnið í Breiðholti og var hella lögð út yfir laugina og þvottur þveginn þar. Mór var tekinn við Engjarnar svokölluðu í Breiðholtsmýri, niður undir Digraneshálsi. Þar þótti góður mór og fengu ýmsir að taka þar mó, m.a. kunningjar úr Hafnarfirði sem annars urðu að brenna mosa. Mikill umferð ferðamanna og gestagangur var í Breiðholti á þessum tíma, t.d. komu þar við bændur austan úr sveitum með fé sitt á leið til slátrunar á haustin og börn úr Reykjavík komu í berjamó. Skömmu eftir lát Jóns árið 1898 keypti breskur maður, H.A. Payne að nafni, jörðina Breiðholt af kirkjunni fyrir 10.500 krónur, en Björg bjó þar áfram ásamt börnum sínum til ársins 1903.³⁸ Í borgarhlutanum Breiðholti eru nú þrjár götur nefndar eftir þremur af dætrum Jóns og Bjargar: Maríubakki, Lóuhólar og Þórufell.³⁹

1.2.3 Svæðið fyrir tíð skipulags

1.2.3.1 Veiðiréttur í Elliðaánum

Til norðurs og austurs lá land jarðarinnar Breiðholts að Elliðaánufm. Frá fornu fari mun veiðiréttur í Elliðaánum hafa fylgt þeim jörðum sem áttu land að ánum og átti hver jörð veiðirétt fyrir sínu landi, þar á meðal Hólmur, Elliðavatn, Vatnsendi, Gröf, Ártún, Árbær og Breiðholt. Fram að siðaskiptum voru flestar þessar jarðir í eigu Viðeyjarklausturs en urðu eign konungs með siðaskiptunum og þar með veiðirétturinn í Elliðaánum. Voru leiguliðar konungs látnir stunda veiðina en upp úr miðri 18. öld var byrjað að leigja veiðiréttinn út. Á fyrri hluta 19. aldar seldi konungur flestar jarðirnar sem lágu að Elliðaánum og urðu þær þá bændaeign. Breiðholt heyrði hins vegar undir Dómkirkjuna í Reykjavík og var áfram kirkjujörð.⁴⁰

Á seinni hluta 19. aldar kom Breiðholt við sögu í miklum deilum og málaferlum sem urðu vegna veiðiréttinda í Elliðaánum, svokölluðum Elliðaármálum. Ditlev Thomsen kaupmaður og seinna sonur hans H. Th. A. Thomsen voru þá eigendur jarðanna Bústaða og Ártúns og um leið veiðiréttinda í Elliðaánum frá fossinum Skorarhyl eða Stórahyl á mörkum Ártúns og Árbæjar til sjávar. Þeir viðhöfðu þá veiðiaðferð að girða þvert yfir báðar kvíslarnar niður undir ósum og koma þar fyrir trékistum sem laxarnir stukku inn í á leið sinni á hrygningarstöðvarnar. Þessi aðferð varð til þess að sáralítið veiddist af laxi ofan við veiðimörk þeirra og skapaði óvinsældir meðal þeirra sem áttu lönd eða bjuggu ofar með ánni. Á þessum tíma átti Benedikt Sveinsson, yfirdómari og síðar alþingismaður, meðal annars jarðirnar Árbæ, Vatnsenda og Elliðavatn og hófust fljótlega deilur milli hans og Thomsens um eðli og umfang veiðiréttindanna sem urðu að einum umfangsmestu málaferlum sem um getur hér á landi, en þau stóðu yfir á árunum 1870-1884. Inn í þau fléttuðust spursmál og deilur um veiðiréttindi kirkjujarðarinnar Breiðholts gagnvart veiðiréttindum Thomsens. Var ábúandinn í

³⁸ *Dagskrá*, 13. júlí 1898, bls. 1 – *Nýja öldin*, 1. árg. 1897-1898, 58. tbl., bls. 232 – *Ísland*, 2. árg. 1898, 30. tbl., bls. 120 – *Ísafold*, 12. nóvember 1898, bls. 279 – *Fjallkonan*, 15. árg. 1898, 45. tbl., bls. 180 – *Þjóðólfur*, 18. nóvember 1898, bls. 216 – „Maður er svolítið léttlyndur“. *Heima er best*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 140.

³⁹ „Maður er svolítið léttlyndur“. *Heima er best*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 138-139 – Stofnun Arna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda.
⁴⁰ Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 86-88 – Árni Óla: „Elliðaármálin“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 27-29 – Páll Lindal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 121.

Breiðholti, áður nefndur Árni Jónsson sem fengið hafði verðlaun fyrir jarðabætur í Breiðholti, meðal annars þátttakandi í skemmdarverkum sem andstæðingar Thomsens unnu á laxakistum hans á árunum 1877-1879. Voru kistubrotsmenn dregnir fyrir dóm og nokkrir sektaðir en flestir sýknaðir. Að lokum voru þvergirðingar Thomsens dæmdar ólöglegar í hæstarétti árið 1883 og lauk þar með veiðum Thomsensfeðga í Elliðaám.⁴¹

Eftir að Elliðaármálum lauk munu það aðallega hafa verið breskir veiðimenn sem hingað komu til sportveiða sem tóku árnar á leigu. Árið 1897 keypti Bretinn H.A. Payne, hlut Thomsens í Elliðaánum ásamt jörðunum Ártúni og Bústöðum. Ári seinna keypti hann einnig kirkjujörðina Breiðholt, eins og áður er nefnt, væntanlega til að tryggja sér þau veiðiréttindi sem henni tilheyrðu.⁴² Nokkrum árum síðar mun hann einnig hafa keypt veiðiréttindin ofar í ánum af erfingjum Benedikts Sveinssonar.⁴³ Payne lét reisa *veiðihús* við ána, tvö niður við ósana, á sama stað og Thomsen hafði áður haft veiðihús, og tvö fyrir efra veiðisvæðið. Húsin tvö á efra veiðisvæðinu voru í lítilli lægð suðvestanvert við árnar, við svokölluð Þrengsli í



Mynd 10 Efri veiðihús Bretans Payne við Elliðaárnar á ljósmynd frá um 1940-1950. Fyrir aftan sjást hús í Selásnum.⁴⁴

⁴¹ Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 88-89 – Árni Óla: „Elliðaármálin“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 28-59 – Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 121-122 – *Ísafold*, 15. maí 1878, bls. 47; 7. júlí 1881, bls. 63; 13. september 1881, bls. 92; 24. september 1881, bls. 95-97 – BVS: „Brezkt hlutafélag Einars Ben. enn þinglýstur eigandi veiðiréttar í efsta hluta Elliðaáa“. *Morgunblaðið*, 15. janúar 1978, bls. 20.

⁴² Árni Óla: „Elliðaármálin“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 65 – *Ísafold*, 28. maí 1897, bls. 107; 9. júní 1897, bls. 155; 12. nóvember 1898, bls. 279 – *Nýja öldin*, 1. árg. 1897-1898, 58. tbl., bls. 232 – *Þjóðólfur*, 30. apríl 1897, bls. 84; 18. nóvember 1898, bls. 216 – *Dagskrá*, 13. júlí 1898, bls. 1 – *Ísland*, 2. árg. 1898, 30. tbl., bls. 120 – *Fjallkonan*, 15. árg. 1898, 45. tbl., bls. 180.

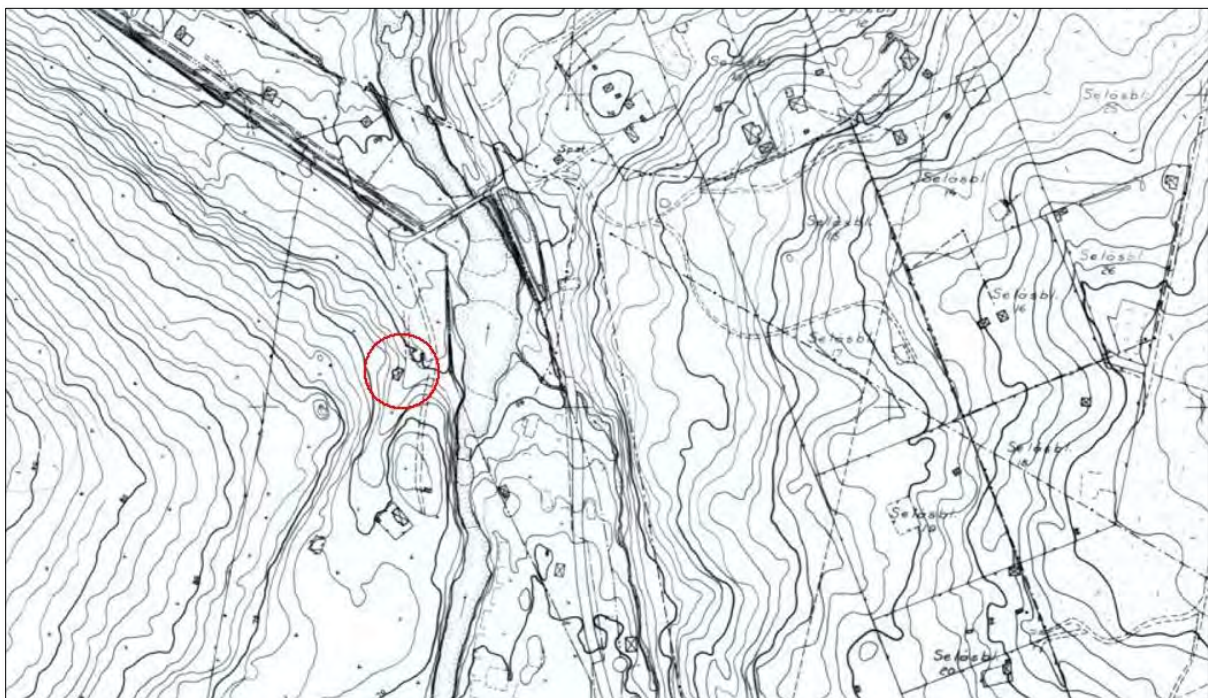
⁴³ Ásgeir Ingólfsson: *Elliðaárnar*, bls. 38-39 – BVS: „Brezkt hlutafélag Einars Ben. enn þinglýstur eigandi veiðiréttar í efsta hluta Elliðaáa“. *Morgunblaðið*, 15. janúar 1978, bls. 20 – *Fjallkonan*, 17. árg. 1900, 2. tbl., bls. 3 – *Lögrétta*, 1. árg. 1906, 38. tbl., bls. 150.

⁴⁴ Ljós. Karl Christian Nielsen. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: KAN 001 060 2-2.

ánnum, rétt sunnan við þann stað þar sem Vatnsveitubrá var síðar reist (sjá mynd 11). Annað þeirra mun hafa verið íveruhús veiðimanna og hitt vörslumannshús með eldhúsi. Húsin stóðu þétt saman og voru eins byggð, timburhús sem hvíldu á háum sökklum hlöðnum úr tilhöggnu grjóti, en annað húsanna, það sem norðar stóð og var líklega íveruhús veiðimannanna, var um þriðjungu lengra en hitt (sjá mynd 10).⁴⁵

Árið 1906 keypti bæjarstjórn Reykjavíkur Elliðaárnar af Payne ásamt jörðunum Breiðholti, Árbæ og Ártúni og eignaðist þannig allan veiðirétt í ánum. Breskir veiðimenn munu hafa haldið áfram að leigja Elliðaárnar fram að fyrri heimsstyrjöld en eftir það tóku íslenskir veiðimenn við. Árið 1925 fól bærinn Rafmagnsveitu Reykjavíkur umsjón með Elliðaánum en frá því að Stangveiðifélag Reykjavíkur var stofnað árið 1939 hefur það haft Elliðaárnar á leigu.⁴⁶ Við Elliðaárnar er mikið af örnefnum sem tengjast veiðum í ánum.

Efri veiðihús Payne voru á árunum 1937-1940 lánuð Húsmæðrafélagi Reykjavíkur sem hafði þar sumardvalarstað fyrir efnalitlar mæður og börn þeirra en árið 1940 voru þau tekin til afnota af hernámsliðinu.⁴⁷ Annað húsanna, líklega styttra húsið sem stóð sunnar og var vörslumannshús, hefur staðið fram yfir 1960 því það er sýnt á korti af svæðinu frá því ári (sjá mynd 11), en líklega hefur það verið fjarlægt skömmu síðar, því það sést ekki á loftmynd



Mynd 11 Hér sést annað efri veiðihúsanna við Elliðaárnar (innan í rauðum hring) á korti frá 1960. Húsið þar fyrir sunnan er Birkilundur sem Húsmæðrafélag Reykjavíkur reisti árið 1939 sem sumardvalarstað fyrir efnalitlar fjölskyldur, en það var rífið um 1985-1990.⁴⁸

⁴⁵ Borgarskjalasafn: Aðf. 742. Brunabótavirðing húsa 11.4.1924-15.1.1926: Veiðimannahús hin efri við Elliðaár, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1997) – Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 91 – Steingrímur Jónsson: „Laxveiði og fiskirækt í Elliðaánum“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 104.

⁴⁶ Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 88-90.

⁴⁷ *Morgunblaðið*, 5. júní 1937, bls. 3 – *Þjóðviljinn*, 20. janúar 1955, bls. 3.

⁴⁸ Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá 1960 (hluti). Gefið út af bæjarverkfræðingnum í Reykjavík. Afrit. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1960.

frá 1965.⁴⁹ Nýtt veiðihús var byggt nálægt árósunum árið 1960 og hefur þá leyst eldri veiðihúsin af hólmi.⁵⁰ Steinhlaðinn sökkull syðra hússins er enn sýnilegur á staðnum. Ekki er ljóst hvenær nyrðra húsið var fjarlæggt, en líklega á sjötta áratugi aldarinnar því það virðist sjást á ljósmynd sem til er af svæðinu frá um 1950-1960 (sjá mynd 12).

1.2.3.2 Vatnsveitumannvirki í Elliðaárdal

Þegar bæjarstjórn Reykjavíkur keypti Elliðaárna árið 1906 var það fyrst og fremst gert til þess að tryggja aðgang að vatni fyrir vatnsveitur bæjarins og einnig til mögulegrar virkjunar.⁵¹ Þegar ákveðið var að byrja á vatnsveitunni árið 1907 varð það hins vegar að ráði að taka vatnið úr Gvendarbrunnum. Framkvæmdir hófust árið 1908 og þá um sumarið var búið að leggja vatnspípurnar frá Rauðarárholti upp í Elliðaárdal. Árið 1909 var klárað að leggja pípurinn þaðan og upp í Gvendarbrunna. Voru þetta stærstu verklegu framkvæmdirnar sem ráðist hafði verið í á landinu fram að þessu.⁵²



Mynd 12 Hluti af ljósmynd sem tekin er yfir Elliðaárna, til suðurs milli Seláss og Breiðholtshvarfs. Fyrir miðri mynd er Vatnsveitubru og hægra megin sjást veiðihúsin, sem enn virðast vera tvö þegar myndin er tekin um 1950-1960.⁵³

Samhliða lagningu vatnspípunnar var lagður vegur meðfram lögninni, *Vatnsveituvegur*, og lá hann frá austurenda Bústaðavegar í gegnum Blesugróf og áfram upp með Elliðaánum að sunnanverðu. Byggð var brú yfir árnar, nálægt þeim stað þar sem veiðihús

⁴⁹ Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá 1960 (hluti). Gefið út af bæjarverkfræðingnum í Reykjavík. Afrit – Loftmynd af Reykjavík 1965 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1965.

⁵⁰ *Morgunblaðið*, 18. febrúar 1960, bls. 12.

⁵¹ *Ísafold*, 4. ágúst 1906, bls. 199 – *Lögrétta*, 1. árg. 1906, 38. tbl., bls. 150 – Árni Óla: „Elliðaármálin“. *Elliðaárna. Paradís Reykjavíkur*, bls. 66 – Steingrímur Jónsson: „Laxveiði og fiskirækt í Elliðaánum“. *Elliðaárna. Paradís Reykjavíkur*, bls. 104.

⁵² *Úr bæ í borg. Nokkrar endurminningar Knud Zimsens*, bls. 110-111 og 123 – Hilmar Garðarsson: *Saga Vatnsveitu Reykjavíkur 1909-1999*, bls. 91-93 og 105-111 – Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 95.

⁵³ Ljós. Pétur Thomsen. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: PTH 068 048 1-1.

Paynes stóðu, og lá vegurinn þar yfir. Brúin stendur enn og er kölluð *Vatnsveitubrú*. Gagnaðist hún til flutninga á pípunum og við lagningu þeirra yfir ána, en utan á brúnni liggur ein vatnspípa og tvær undir brúargólfinu. Skammt fyrir ofan brúna er steyptró og þar var fyrsti vatnstökustaðurinn, en fyrstu mánuðina sem vatnsveitan starfaði, á meðan klárað var að leggja leiðsluna milli Gvendarbrunna og Elliðaánna (sumar og haust 1909), var vatn tekið úr Elliðaánum og leitt til bæjarins. Frá brúnni lá Vatnsveituvegur áfram norðan- eða austanmegin ána, vestan með Selási og Brekknaási (á svæðinu sem nú er kallað Víðidalur) og alla leið austur að Gvendarbrunnum.⁵⁴

Vatnspípunar lágu víðast hvar neðanjarðar en sums staðar ofanjarðar og eru torfgarðar sem hylja þær enn sýnilegir meðfram Vatnsveituvegi, frá Vatnsveitubrú og niður að Höfðabakka.⁵⁵ Vatnsveituvegur er enn sýnilegur að hluta, frá Vatnsveitubrú vestur að götunni Höfðabakka og á köflum vestan Höfðabakka á svæðinu norðan Stekkjarbakka. Þessar minjar teljast nú til aldursfríðaðra fornleifa.⁵⁶

1.2.3.3 Búskapur í Breiðholti á 20. öld

Í upphafi 20. aldar komst jörðin Breiðholt í eigu Reykjavíkurbæjar, eins og áður segir. Með lögum árið 1923 var jörðin svo lögð undir lögsagnarumdæmi Reykjavíkur.⁵⁷ Búskapur var þó áfram stundaður í Breiðholti fram yfir miðja 20. öld.

Þegar bærinn keypti Breiðholt árið 1906 var jörðin leigð til ábúðar Guðna Símonarsyni, sama ábúanda og verið hafði þar, líklega frá því að Björg Magnúsdóttir flutti þaðan 1903, með þeirri kvöð að leggja mætti vatnspípur um landið og að ekki yrði tekinn meiri fénaður í það til hagagöngu en formaður bæjarstjórnar samþykkti.⁵⁸

Bæjarhús og tún Breiðholtsbæjarins voru mæld upp og teiknuð á kort árið 1916 (sjá myndir 9 og 13).⁵⁹ Á kortinu má sjá að þá stóðu sjö hús í samfelldri bæjarröð á hlaðinu. Húsin stóðu þar sem nú er opið svæði milli húsanna Grjótasels 21 (b. 1979) og Skógarsels 39 (b. 1992). Þar eru sjáanlegar rústir sem eru leifar af síðustu baðstofu eða íbúðarhúsi bæjarins. Þrjú útihús stóðu sunnan við bæinn, þar sem nú er húsið Grjótasel 21. Fleiri útihús voru ofar í brekkunni austur af bænum, á þeim slóðum þar sem gatan Seljaskógar liggur nú vestan húsanna númer 20-24 við Akrasel. Tún bæjarins voru afmörkuð með túngörðum. Í gegnum hlaðið lá vegur frá nágrannabænum Fífuhvammi innst í Kópavogsdal, sem hélt svo áfram austur að Vatnsendavegi.⁶⁰

Eignin var brunavirt árið 1924 og voru húsin í bæjarröðinni þá enn sjö talsins auk þriggja útihúsa. Syðst í röðinni var geymsluhús eða *skemma* sem sneri göflum í norður-suður (5,5 x 3,3 m að stærð, 218-136), byggð úr bindingi en með torf- og grjótvegg við norðurgabl.

⁵⁴ Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 96.

⁵⁵ Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 95-96.

⁵⁶ Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*.

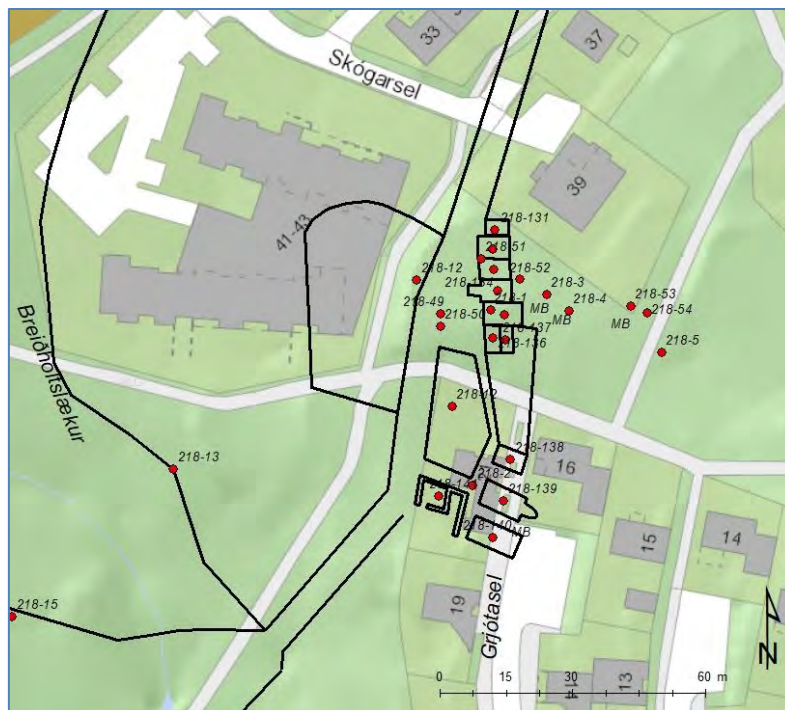
⁵⁷ Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 102 – Lög um stækkun lögsagnarumdæmis Reykjavíkur nr. 46/1923. *Lagasafn: íslensk lög 1. október 1990*, d. 1434.

⁵⁸ *Ísafold*, 8. desember 1906, bls. 322.

⁵⁹ Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916.

⁶⁰ Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916 – Borgarsögusafn: Fornleifaskrá Reykjavíkur, Breiðholt 181154. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Borgarsögusafn - Fornleifar - Leitarorð: 181154 - Birta aðföng án mynda.

Áfastur við austurhlið hennar var *geymsluskúr* úr sama efni (5,5 x 1,8 m að stærð, 218-137). Norðan við skemmuna var íbúðarhús eða *baðstofa* sem sneri göflum í vestur-austur (10 x 5 m að stærð), byggð úr bindingi og klædd utan á hliðum með torfi og grjóti, en stafnar klæddir borðum og járn. Geymslukjallari (1,6 m hár) var undir vesturhluta hennar og við vesturgafinn var lítill inngönguskúr (sjá myndir 14 og 15). Við norðurhlið baðstofunnar var *eldhússkúr* (10 x 2,5 m að stærð), byggður úr bindingi með norðurhlið úr torfi og grjóti. Við norðurhlið hans var önnur *eldhúsbygging* (8 x 4 m að stærð), byggð úr torfi og grjóti. *Eldiviðarhús* úr torfi og grjóti (8 x 3 m að stærð) var við norðurhlið þeirrar byggingar. Nyrst í röðinni var *hesthús* (4,5 x 2,5 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti nema annar stafninn sem var klæddur borðum og pappa. Útihúsin þrjú sem stóðu sunnan við bæjarröðina (á þeim slóðum þar sem nú er Grjótasel 21) voru einnig brunavirt. Af þeim stóð nyrst *hesthús* (7,5 x 2,5 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti en með vesturgafli úr timbri. Sunnan við það stóð *ffós* fyrir tíu kýr (9 x 6 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti. Áföst við suðurhlið þess var *heyhlaða* (10 x 5,8 m að stærð), byggð að nokkru úr torfi og grjóti en að nokkru úr bindingi og klædd járn.⁶¹ Þessi hlaða mun hafa verið byggð af ofanefndum Jóni Jónssyni (d. 1897) sem var bóndi í Breiðholti í lok 19. aldar. Þegar grafið var fyrir grunni hennar munu hafa komið upp mannabein frá þeim tíma þegar kirkja var í Breiðholti.⁶²



Mynd 13 Bæjarhúsin í Breiðholti eins og þau voru 1916 og miðað við núverandi skipulag. Fornleifar merktar inn með rauðum punkti og númeri sem vísar í fornleifaskrá.⁶³

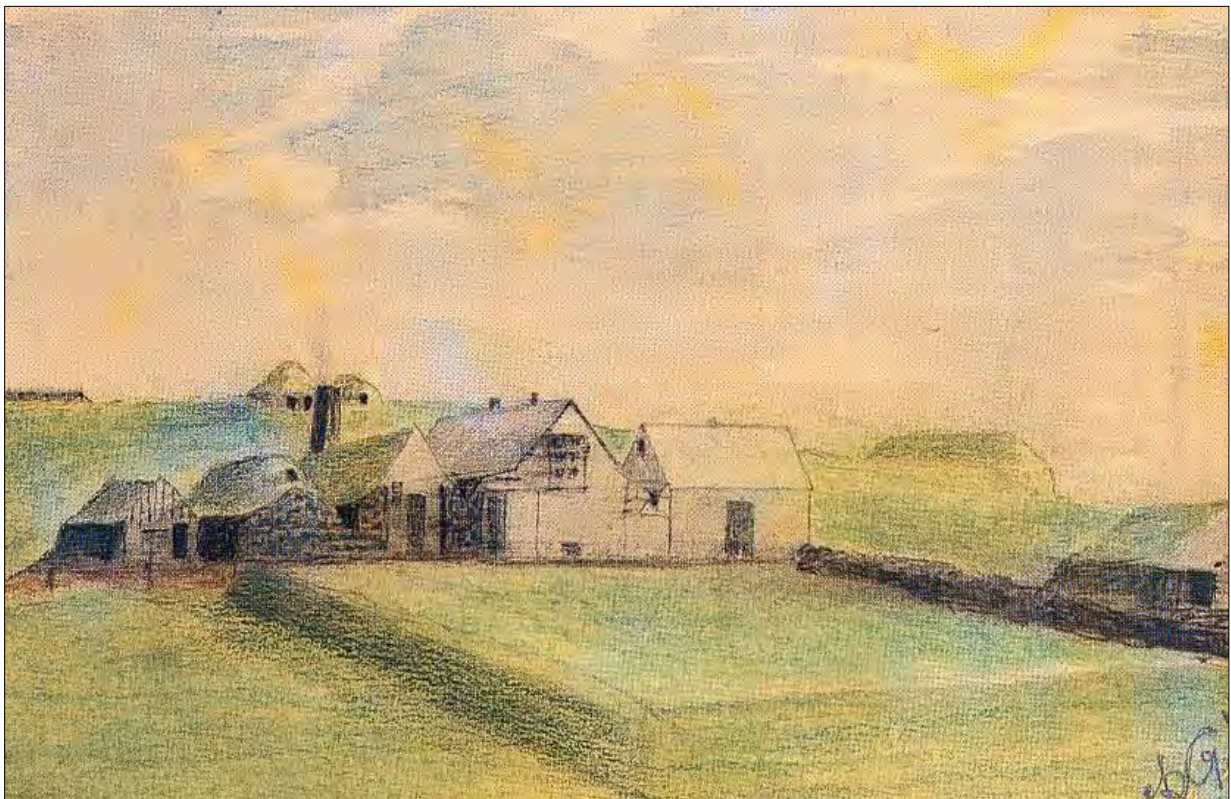
⁶¹ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

⁶² Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda.

⁶³ Samsett kort: Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916 – Kort af Reykjavík 2016 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> – Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir, samkvæmt fornleifaskrá Borgarsögusafns.

Á árunum 1925-1936 bjuggu í Breiðholti hjónin Jón Ingimarsson (1894-1964) og Katrín Eyjólfsdóttir (1891-1982) ásamt börnum sínum. Þau munu hafa haft þar sauðfé í fyrstu og um tíma 11 kýr, nokkra kálfa og þrjá hesta.⁶⁴ Árið 1928 var bóndinn í Breiðholti með næstmestan fjölda kinda af öllum sauðfjáreigendum í Reykjavík, eða 83 kindur.⁶⁵

Árið 1928 leigðu bæjaryfirvöld hestamannafélaginu Fákí svæði við vesturmörk gamla Breiðholtslands og lá það um mýrarnar *Þrætuengi* suður af Blesugróf og *Breiðholtsmýri* suður með Breiðholtstúni.⁶⁶ Félagið hafði sex árum áður fengið svæði undir skeiðvöll á melunum við vesturbakka Elliðaánna, þar sem Reykjanesbraut og frárein að Vesturlandsvegi liggja nú, og var sá skeiðvöllur notaður allt til ársins 1971 þegar nýr völlur var tekinn í notkun á félagssvæði Fáks í Víðidal.⁶⁷



Mynd 14 Síðustu bæjarhús Breiðholts á teikningu eftir Þorkel Gíslason aðalbókara og frístundamálara (1894-1981). Ekki er ljóst hvenær teikningin var gerð, en Þorkell mun hafa byrjað að mála 1932.⁶⁸ Hluti bæjarraðarinnar var rifinn um 1940, líklega húsin lengst til vinstri á myndinni.

Árið 1933 samþykkti bæjarstjórn að selja ábúandanum Jóni Ingimarssyni bæjarhúsin í Breiðholti, sem sögð voru „næsta léleg“, á 100 krónur. Sama ár var jörðin hlutuð niður og var suðurhlutinn af túni jarðarinnar og aðliggjandi mel leigður ábúandanum til slægna og beitar í

⁶⁴ „Úr bújörð í borgarhluta“. *Breiðholtsblaðið*, 16. árg. 2009, 1. tbl., bls. 9 – Legstaðaskrá. Vefur Kirkjugarðasambands Íslands: gardur.is → Legstaðaskrá.

⁶⁵ Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 258.

⁶⁶ Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 209

⁶⁷ Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 213 – *Morgunblaðið*, 6. maí 1922, bls. 1 og 20. maí 1923, bls. 3 – *Fákur*, 1. árg. 1927, 1. tbl., bls. 2-3 – Einar E. Sæmundsen: „Fákur tvítugur“. *Lesbók Morgunblaðsins*, 3. maí 1942, bls. 137 – *Tíminn*, 11. desember 1960, bls. 2 og 16 og 1. janúar 1962, bls. 1, 6 og 11.

⁶⁸ *Morgunblaðið*, 8. september 1972, bls. 5; 18. mars 1981, bls. 22 – Mynd tekin eftir: Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 101.

fimm ár. Landspilda í Breiðholtsmýri sunnanverðri var gerð að erfðafestulandi, *Breiðholtsbletti I*, og leigð Jóni á erfðafestu, en bæjarstjórn áskildi sér rétt til að hagnýta jarðhita á landinu og leggja um það veg. Suðausturhluti spildunnar var hluti úr gamla Breiðholtstúninu og þar stóðu þau hús sem tilheyrðu býlinu.⁶⁹ Árið 1933 var austurhluti landsins einnig tekinn undir beitarland fyrir sauðfé Reykvíkinga og lét bærinn reisa fjárhelda girðingu utan svæðið, eins og nánar er greint frá hér aftar.⁷⁰

Árið 1936 var eignin brunavirt á ný og stóðu þá enn sömu hús á landinu og áður, utan þess að eitt útihúsanna, hesthúsið, hafði verið rífið og nýtt stakstætt hús, búr (7,5 x 2 m að stærð), reist á landinu.⁷¹

Það ár keypt Jón Þorleifsson (1910-2006) eignina Breiðholtsblett I með erfðafesturétti, en bróðir hans, Guðmundur Þorleifsson (1901-1960), hóf þá búskap á eigninni. Þjó Guðmundur þar næstu áratugi ásamt foreldrum þeirra bræðra, Þorleifi Jónssyni (1874-1954) og Jóhönnu Sigríði Ólafsdóttur (1878-1979) og um tíma mun Jón einnig hafa búið á staðnum, en erfðafesturétturinn gekk til Guðmundar árið 1952.⁷²



Mynd 15 Ljósmynd af Breiðholtsbænum, líklega frá þeim tíma þegar síðast var búið í honum. Vinstra megin er baðstofan eða íbúðarhúsið með áföstum skúr við norðurhlið, en hægra megin er skemma sem stóð sunnan við baðstofuna.⁷³

⁶⁹ Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um lóðamál (D): D/28 - Breiðholtsland; Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440 - Breiðholtsblettur I; Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska).

⁷⁰ Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við Sundin*, bls. 26.

⁷¹ Borgarskjalasafn: Aðf. 746. Brunabótavirðing húsa 21.8.1933-21.5.1937: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 21.2.1936 (brnr. 1998).

⁷² Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd: E/440 - Breiðholtsblettur I – *Tíminn*, 24. desember 1954, bls. 3 – *Morgunblaðið*, 4. september 2006, bls. 30 – Legstaðaskrá. Vefur Kirkjugarðasambands Íslands: gardur.is → Legstaðaskrá / Tengdar skrár → Almanak Þjóðvinafélagsins.

⁷³ Ljós. ókunnur. Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt. Óskráð kópía.

Í búskapartíð þeirra, um 1940, mun hluti bæjarhúsanna hafa verið rifinn, líklega nyrstu húsin í bæjarröðinni.⁷⁴ Árið 1942 var reist nýtt íbúðarhús á landinu, múrhúðað timburhús sem stendur enn og er nú skráð númer 37 við götuna Skógarsel (áður Skógarsel 13).⁷⁵ Það er nú eitt af elstu húsunum í borgarhlutanum Breiðholti. Ári seinna fékkst leyfi til að byggja ný steinsteypt útihús á landinu, hlöðu og fjós. Þau hús voru byggð vestan við nýja íbúðarhúsið og stóðu þar sem gatan Skógarsel liggur nú á milli raðhúsanna númer 1-19 og 21-33 við götuna. Þessi útihús hóstu seinna verslun gróðrarstöðvarinnar Alaska en voru rifin á árunum 2002-2003.



Mynd 16 Breiðholtsbærinn á loftmynd frá 1954. Rétt neðan við miðju sést gamla baðstofan með skemmum við suðurhlíð. Þar fyrir ofan sést íbúðarhúsið sem byggt var 1942 og stendur enn og útihúsin sem seinna hóstu Alaska og stóðu þar sem nú eru raðhúsin við Skógarsel 1-19 og 21-33. Hús sem standa á svæðinu í dag eru sýnd með gulum útlínum.⁷⁶

Á þessum tíma, í byrjun fimmta áratugarins, stóð enn hluti gömlu bæjarhúsanna. Á teikningum af nýju húsunum og ljósmynd sem til er af eldri húsunum, líklega frá þessum tíma (sjá mynd 15), má sjá að þá stóð enn gamla íbúðarhúsið eða baðstofan sem byggð var úr timbri, með torfi og grjóti í hliðarveggjum, ásamt geymsluhúsi eða timburskemmu, bárujárnsklæddri, sem stóð sunnan við og áföst við baðstofuna, geymsluskúr sem stóð við austurhlíð skemmunnar og timburskúr með norðurhlíð úr torfi og grjóti sem stóð norðan við

⁷⁴ Borgarskjalasafn: Aðf. 748. Brunabótavirðing húsa 21.4.1942-1.6.1943: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 1.11.1942 (brnr. 1998); Aðf. 24278. Brunabótavirðing húsa við Blesugróf-Bústaðaveg: Breiðholtsvegur, Breiðholt, samræmistat dags. 1.4.1951 – Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 102.

⁷⁵ Borgarskjalasafn: Aðf. 747. Brunabótavirðing húsa 21.6.1937-21.4.1942: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 1.11.1942 (brnr. 1998). Skv. Fasteignaskrá er húsið byggt 1938, en bæjarráð heimilaði húsbygginguna árið 1938 og byggingarnefnd 1941, sjá Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440, Breiðholtsblettur I.

⁷⁶ Loftmynd af Reykjavík 1954 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954. Sótt 3.10.2016.

íbúðarhúsið.⁷⁷ Einnig voru þá enn á sínum stað eldri útihúsin sem stóðu sunnan við bæjarröðina. Samkvæmt byggingarleyfisumsóknum fyrir nýju húsunum stóð til að rífa öll eldri húsin sem tilheyrðu gamla býlinu.⁷⁸ Á loftmynd frá 1954 (sjá mynd 16) sést að þá stóð baðstofan enn ásamt skemmuni og skúrnum við suðurhlið hennar og raunar virðist baðstofan, af loftmyndum að dæma, hafa staðið í einhverju formi allt fram á seinni hluta áttunda áratugarins.⁷⁹

Á árunum 1955-1960 bjuggu í Breiðholti Ari Þorleifsson (1913-2005) og Guðný Bjarnadóttir (1915-2005) og voru þau síðustu ábúendur á bænum. Þau höfðu þar 30 gripi í fjósi og seldu mjólkina til Reykjavíkur.⁸⁰

1.2.3.4 Breiðholtsgirðingin og Breiðholtsrétt

Breiðholt var lengi viðkomustaður bænda á leið þeirra austan úr sveitum með fé sitt til slátrunar á haustin. Eftir því sem leið á 20. öld olli ágangur búfjár af afrétti inn í bæjarlandið á haustin og vorin sífellt meiri árekstrum milli búfjáreigenda og bæjarbúa, einkum þeirra sem stunduðu garð- og matjurtarækt. Var þetta orðið nokkurt vandamál þegar Fjáreigendafélag Reykjavíkur var stofnað árið 1927. Tilgangur þess var meðal annars að útvega félagsmönnum nægilegt og heppilegt beitarland vor og haust og að koma smalamennsku í heimalöndum og á afrétti í betra horf.⁸¹ Árið 1933 hafði Fjáreigendafélagið forgöngu um að bærinn reisti fjárhelda girðingu utan um beitarland fyrir sauðfé Reykvíkinga í norðausturhluta Breiðholtslands og náði hún allt frá mörkum landsins mót Vatnsenda og Árbæ langleiðina niður í Blesugróf. Breiðholtsgirðingin var vönduð að gerð og öflug og var nýtt til vor- og haustbeitar í yfir 30 ár. Eftir að hún var sett upp mun sauðfé síður hafa sloppið inn í bæinn af afréttinum á haustin.⁸²

Við norðvesturhorn girðingarinnar, austanvert í Blesugróf, var reist stór ferhyrnd rétt úr timbri og refaneti. Hún stóð nálægt þeim stað þar sem mislæg gatnamót Reykjanesbrautar og Stekkjarbakka. Þangað var smalað sauðfé Reykvíkinga til rúnings og haustrétta. Í norðausturhorni réttarinnar var bárujárnskúr fyrir réttargesti.⁸³

Breiðholtsgirðingin ásamt Breiðholtsréttinni var nýtt til haustsins 1965 þegar tekið var að reisa hina nýju Breiðholtsbyggð á svæðinu. Innan girðingarinnar var allt svæðið sem nú tekur til hverfanna Stekkja, Bakka, Hóla, Bergs og Fella í borgarhlutanum Breiðholti.⁸⁴

⁷⁷ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir: Breiðholtsblettur I. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Aðaluppdrættir → Leitarorð: „Breiðholtsblettur I“ – Borgarskjalasafn: Aðf. 746 og 748. Brunabótavirðing húsa 21.8.1933-21.5.1937 og 21.4.1942-1.6.1943: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðingar dags. 21.2.1936 og 1.11.1942 (brnr. 1998).

⁷⁸ Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440 - Breiðholtsblettur I.

⁷⁹ Loftmyndir af Reykjavík 1954-1979 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954, 1965, 1971, 1975, 1979. Sótt 3.10.2016.

⁸⁰ Jóhannes Kr. Kristjánsson: „Síðasti bóndinn í Breiðholti“. *DV*, 21. desember 2002, bls. 52-53 – „Úr bújörð í borgarhluta“. *Breiðholtsblaðið*, 16. ág. 2009, 1. tbl., bls. 9 – *Morgunblaðið*, 3. febrúar 2005, bls. 23; 12. júní 2005, bls. 44.

⁸¹ Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 258.

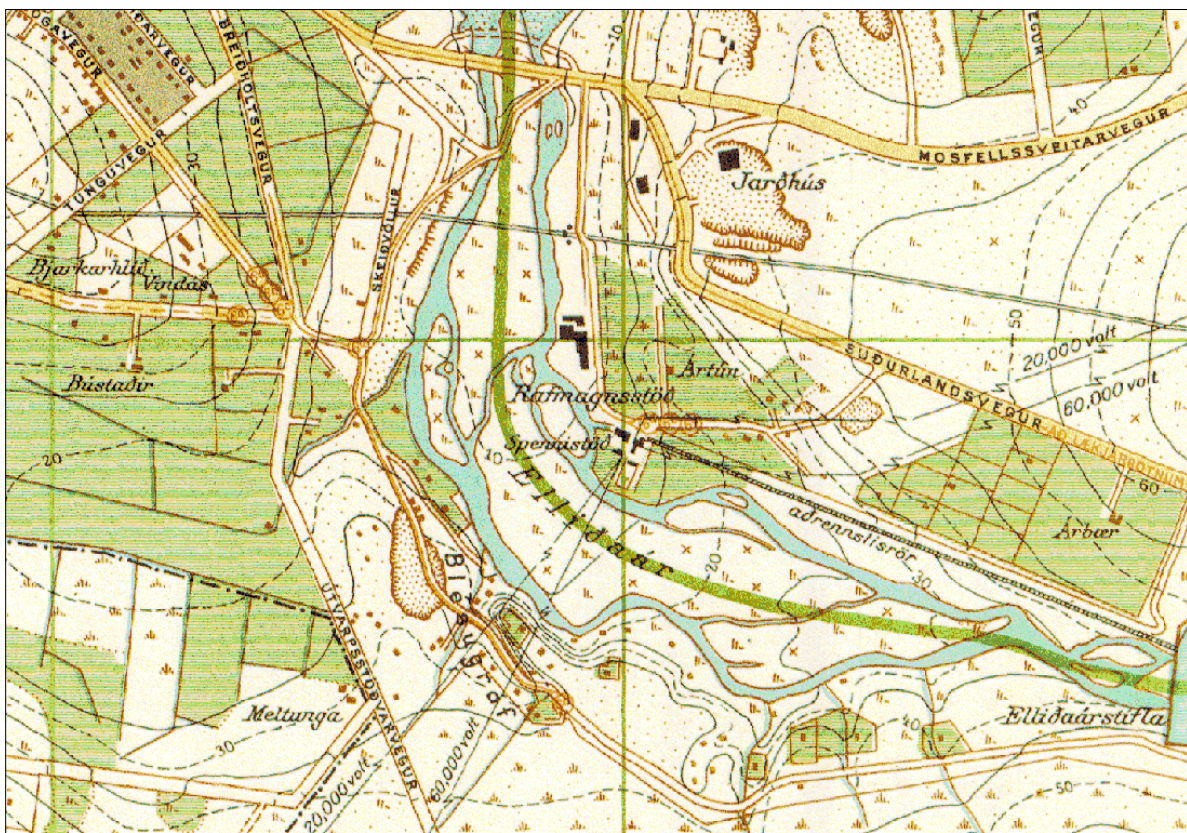
⁸² Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við Sundin*, bls. 26.

⁸³ Ólafur R. Dýrmundsson: „Samofin saga“. *Breiðholtsblaðið* 14. ág. 2007, 12 tbl., bls. 4 – Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 259 – *Fálkinn*, 37. ág. 1964, 23. tbl., bls. 13.

⁸⁴ Ólafur R. Dýrmundsson: „Samofin saga“. *Breiðholtsblaðið* 14. ág. 2007, 12 tbl., bls. 4.

1.2.3.5 Breiðholtsvegur og Útvarpsstöðvarvegur

Árið 1932 var lagður malarvegur í atvinnubótavinnu vestan með svæðinu Blesugróf við norðvesturmörk Breiðholtslands, síðan til suðausturs í gegnum Breiðholtsland og alla leið upp á Vatnsendahvarf, þar sem reist hafði verið útvarpsstöð árið 1930 þegar Ríkisútvarpið hóf útsendingar.⁸⁵ Vegurinn var kallaður *Útvarpsstöðvarvegur* og var lagður í framhaldi af vegi sem byrjað hafði verið á árið 1918 og átti að liggja frá Suðurlandsbraut yfir Bústaðaholt og allt suður í Hafnarfjörð. Aldrei var lokið við þann veg en vegbúturinn sem lagður var yfir Bústaðaholt fékk árið 1930 nafnið *Breiðholtsvegur* (sjá mynd 17).⁸⁶ Það nafn virðist einnig hafa verið notað um nyrsta hluta vegarins sem síðan var lagður áfram að útvarpsstöðinni því þegar hús tóku að rísa við veginn í Blesugróf á fjórða áratugnum voru þau skráð við Breiðholtsveg og var byggðin um skeið ýmist nefnd Blesugróf eða *Breiðholtshverfi*.



Mynd 17 Blesugróf og Elliðaárdalur á korti frá 1947. Útvarpsstöðvarvegur liggur í framhaldi af Breiðholtsvegi vestan Blesugrófar. Vatnsveituvegur liggur sunnan og vestan með ánum upp að Bústaðavegi. Inn á kortið er merkt strætisvagnaleið sem fer eftir Vatnsveituvegi niður í Blesugróf.⁸⁷

Sá hluti vegarins sem lá á milli Suðurlandsbrautar og Bústaðarvegur er nú horfinn en lítill kafli meðfram Blesugróf er enn til staðar og heitir nú *Stjörnugróf*. Útvarpsstöðvarvegur

⁸⁵ *Morgunblaðið*, 6. apríl 1932, bls. 3 – *Alþýðublaðið*, 14. september 1932, bls. 4.

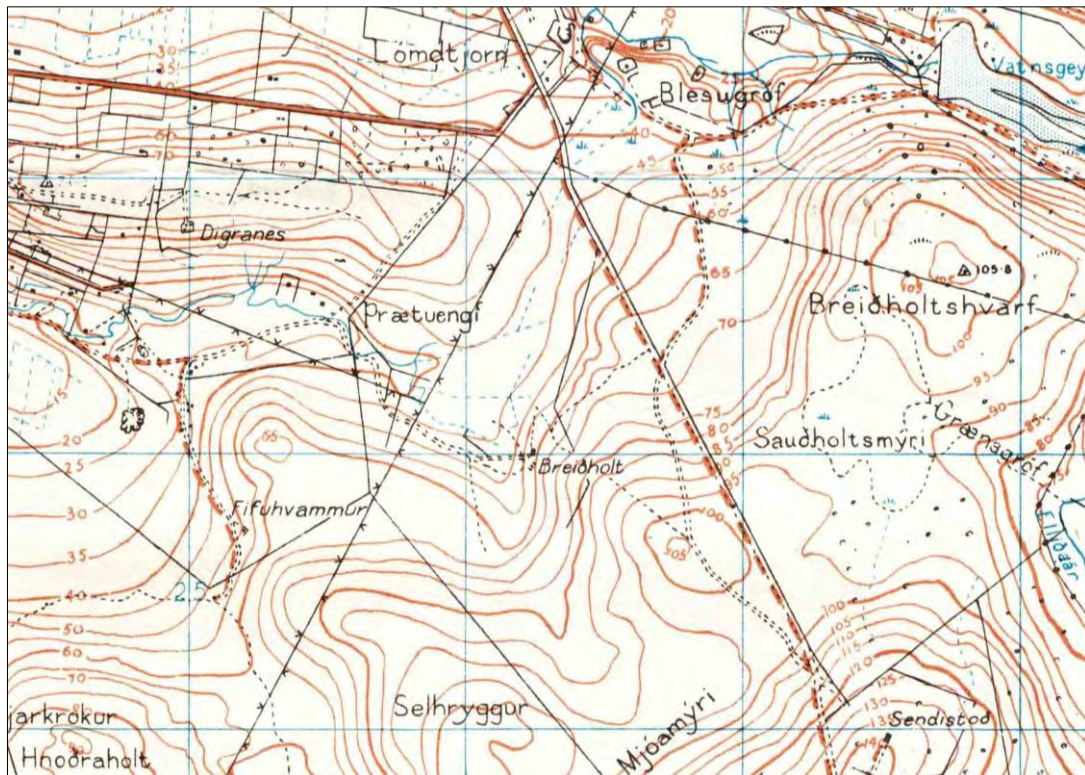
⁸⁶ Borgarskjalasafn: Aðf. 3374. Götunöfn og húsanúmer 1914–1960 – Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: [http://archive.ph/Xzmet](http://archive.today: http://archive.ph/Xzmet) → Breiðholtsbraut / Útvarpsstöðvarvegur. Sótt 31.03.2021.

⁸⁷ Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1947 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1947.

var aflagður þegar byrjað var að leggja *Reykjanesbraut* frá Vesturlandsvegi gegnum Blesugrófina og *Breiðholtsbraut* í gegnum hið nýja Breiðholtshverfi í lok sjöunda áratugarins og byrjun þess 8. Syðsti eða austasti endi Útvarpsstöðvarvegjar er þó enn til staðar og liggur frá Jaðarseli að gömlu útvarpsstöðinni á Vatnsendahvarfi. Leifar þessa vegjar eru einnig sýnilegar á kafla lítið eitt norðan við Breiðholtsbraut, milli Stöng og nýju göngubrúarinnar.

1.2.3.6 Breiðholt á hernámsárunum

Á árum síðari heimsstyrjaldarinnar hafði hernámsliðð nokkur umsvif í landi Breiðholts. Eitt braggahverfi reis þar og voru það litlar herbúðir sem Bandaríkjamenn reistu á svokölluðum *Fálkhól* og kölluðu *Camp Arlington Hill*. Fálkhóll mun hafa verið þar sem holtið reis hæst ofan Breiðholtsbæjarins eða austur af honum. Ekki er nú vitað nákvæmlega hvar hóllinn var, en haft er eftir Þóru Jónsdóttur að hermenn hafi rifið hóllinn allan í sundur.⁸⁸ Hugsanlega hefur hann verið þar sem nú er nú er opið svæði með leikvelli ofan Engjasels og Dalsels í Seljahverfi.⁸⁹ Frá Útvarpsstöðvarvegi lá afleggjari að Fálkhóli og í herbúðirnar (sjá myndir 18 og 19).⁹⁰



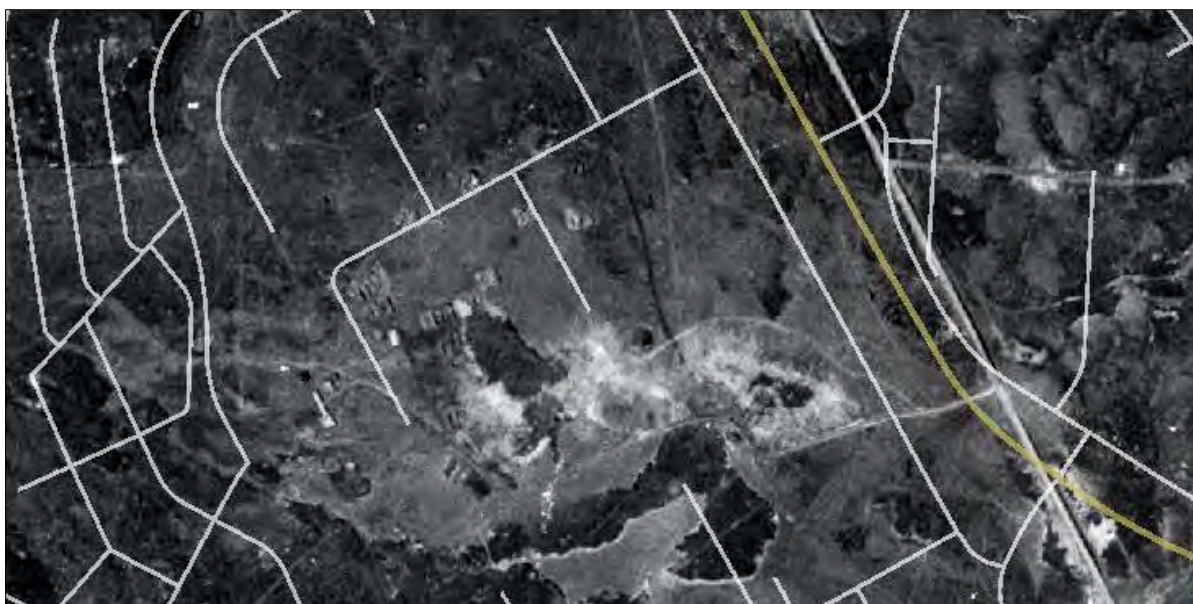
Mynd 18 Svæðið á korti breska hersins frá 1941.⁹¹

⁸⁸ Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Arnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda.

⁸⁹ Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er best*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 66.

⁹⁰ Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 1. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.

⁹¹ Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Hafnarfirði 1941 (hluti), merkt „Geographical Section, General Staff, no. 4186. From a map by 19th Field Survey Coy., R.E., 1941“. Gefið út af „War Office“ 1941. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1941.



Mynd 19 Ummerki um veru hernámsliðsins á Fálkhóli á loftmynd frá 1954. Í dag liggja um svæðið götunar Engjasel og Dalsel.⁹²

Bandarískir landgönguliðar munu hafa komið að Fálkhóli skömmu eftir komu Bandaríkjahers til landsins sumarið 1941 og verið til vors 1942. Þeir munu hafa verið um 130 að tölu og reist þarna nítján bragga, tvö baðhús, einn mótuneytisbragga og tvær salernisbyggingar. Á staðnum reistu Bandaríkjamenn einnig tæplega 40 þúsund lítra vatnsgeymi sem sá hermönnum fyrir drykkjarvatni og baðvatni og var vatninu ekið í búðirnar.⁹³ Vorið 1942 voru landgönguliðarnir leystir af hólmi af liðsmönnum fótgönguliðs- og stórskotaliðssveita landhersins sem dvöldu í *Arlington Hill* til vors 1943, en þá lauk hersetu við Fálkhól.⁹⁴ Á Fálkhóli munu Bandaríkjamenn hafa haft þrjár hreyfanlegar loftvarnarbyssur sem engar varanlegar undirstöður eða pallar voru undir.⁹⁵ Þorkell Jóhannesson, sem skrifað hefur um minningar sínar frá Breiðholti á stríðsárunum, telur að loftvarnarbyssurnar hafi verið uppi á hólnum en herskálarnir í hallanum þar vestur af í átt að Breiðholtsbænum.⁹⁶ Í maí 1944 sagði Bandaríkjaher upp samningi sínum við bæjarsjóð um leigu landsins sem herbúðirnar á Fálkhóli stóðu á og seldi ríkissjóði búðirnar. Bæjarsjóður mun síðan hafa keypt braggana nítján af Sölunefnd setuliðseigna um sumarið og látið fjarlægja þá.⁹⁷ Engin sýnileg ummerki eru nú um veru hernámsliðsins á Fálkhóli.

Í Breiðholti eru einnig tvö skotbyrgi frá stríðsárunum. Annað þeirra er í Breiðholtshvarfi, ofan við Árbæjarstíflu, rétt norðan við götuna Fýlshóla. Hitt er við veginn upp að Vatnsendahvarfi, sem er hluti af gamla Útvarsstöðvarvegi, á móts við austustu hús við

⁹² Loftmynd af Reykjavík 1954 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954. Sótt 3.10.2016.

⁹³ Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 1. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.

⁹⁴ Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 1. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.

⁹⁵ Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er best*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 66 – Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum*, bls. 224-225.

⁹⁶ Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er best*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 66-67.

⁹⁷ Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 2. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.

götuna Jakasel. Veggir skotbyrgjanna eru hlaðnir úr holsteini, með skotrauf að framanverðu og þakplatan steypst en skotbyrgi af þeirri gerð voru algeng á stríðsárunum og má meðal annars enn finna slík í Öskjuhlíð.⁹⁸ Ummerki um veru hernámsliðsins í Breiðholti hafa að öðru leyti horfið með tilkomu skipulagðrar byggðar á svæðinu.

1.2.3.7 Byggð og landnýting í Blesugróf og nágrenni Elliðaáanna

Byggð í Blesugróf og upp með Elliðaánum

Á mörkum jarðanna Breiðholts og Bústaða, vestan og sunnan með Elliðaánum, var svæði sem kallað hefur verið *Blesugróf*, en nafnið var notað yfir lægðir og sandhóla sem settu svip á landslagið þarna. Svæðið var áður samfelld en Reykjanesbraut liggur nú í gegnum það og skiptir því í tvennt. Sá hluti svæðisins sem lenti vestan Reykjanesbrautar, þar sem nú er íbúðahverfi sem kallað er Blesugróf, tilheyrði áður Bústöðum að mestu, en syðsti hlutinn Breiðholti. Austar og í framhaldi af Blesugróf, sunnan með ánum, norðan núverandi Stekkjarbakka og austur að Höfðabakka, er svæði sem mun hafa verið kallað *Langagróf* að sunnanverðu og *Kermóar* nær ánum.⁹⁹ Það svæði tilheyrði býlinu Breiðholti.

Í Blesugróf og nágrenni tóku að rísa sumarbústaðir og lítil íveruhús á kreppuárunum, um og upp úr 1930, sum á erfðafestulöndum (Bústaðablettir 1-10) en önnur á óútvísuðu landi. Um svæðið lá þá áður nefndur Vatnsveituvegur, frá gatnamótum Bústaðavegar og Sogavegar og áfram sunnan með Elliðaánum og vestar var verið að leggja Breiðholtsveg eða Útvarpsstöðvarveg (þar sem nú er Stjörnugróf). Með fyrstu húsunum sem risu á svæðinu voru *Skálará*, *Fagrihvammur*, *Hlíð* og *Snæland* og stóðu þessi hús öll austan eða norðan Vatnsveituvegar, austan við núverandi Reykjanesbrautar eða í vegarstæði hennar.¹⁰⁰

Á stríðsárunum og eftir stríð má segja að landnám hafi hafist í Blesugróf er efnalítið og húsnæðislaust fólk flyktist þangað til að reisa sér smáhýsi til íbúðar, án byggingarleyfa og lóðaréttinda og án þess að byggt væri eftir skipulagi.¹⁰¹ Líklega voru fyrstu húsin byggð á svæði þar sem herskálahverfið *New Mercur Camp* hafði staðið, austan við Breiðholtsveg/Útvarpsstöðvarveg. Kampurinn hefur verið rifinn fljótlega eftir stríð og fólk hefur síðan byggt hús sín á grunnum herskálanna.¹⁰² Um 1950 voru risin um 60 hús og yfir 200 manna byggð í Blesugróf. Árið 1957 voru húsin um 100 talsins og íbúarnir um 500.¹⁰³

⁹⁸ Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 104 og kort bls. 60-61.

⁹⁹ Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda – „Örnefni í Breiðholti“. *Heima er best*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154 – Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 70 – Páll Lindal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 93 – Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 4. bindi, kort Guðlaugs R. Guðmundssonar, bls. 174-175.

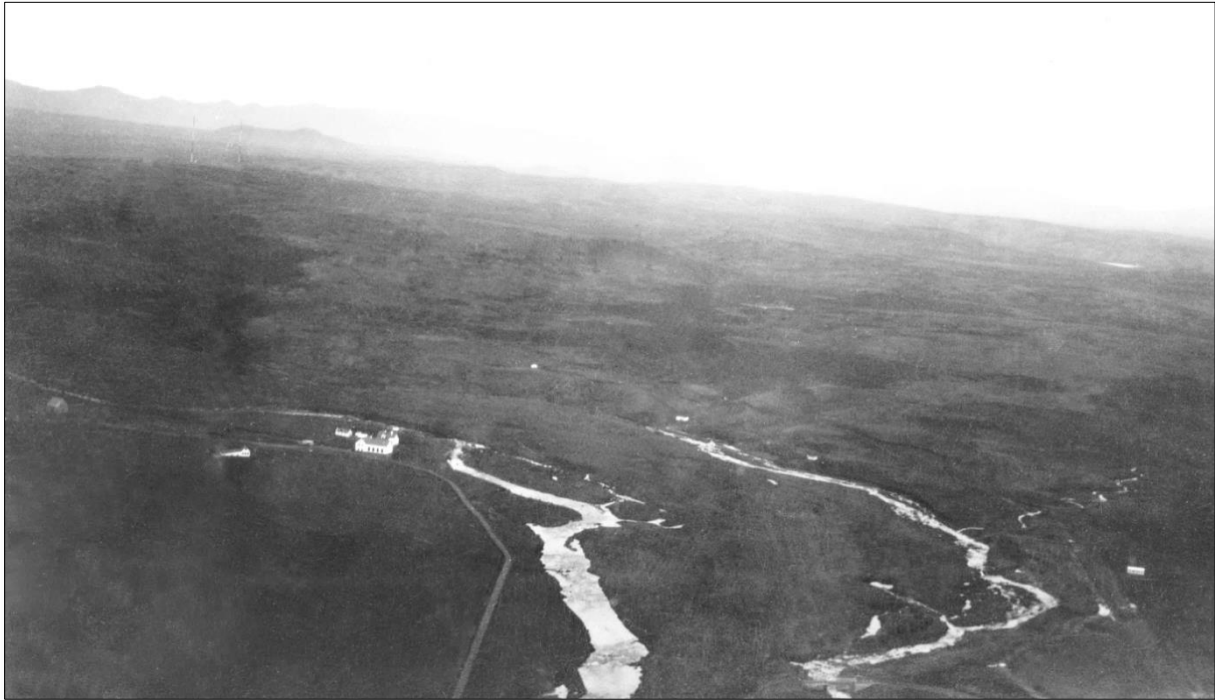
¹⁰⁰ Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*.

¹⁰¹ Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin. 1940-1990*. Fyrri hluti, bls. 227, 282-283, 289-291 – „Húsakönnun: Blesugróf“. Óútg. bréf. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um hús í Reykjavík – Páll Lindal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 93.

¹⁰² „Húsakönnun: Blesugróf“, bls. 3. Óútg. bréf. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um hús í Reykjavík.

¹⁰³ „Þeir skírðu hverfið okkar hjá Rafveitunni“. *Tíminn*, 14. nóvember 1957, bls. 4 – Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 86 – Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: <http://archive.ph/Xzmet> → Blesugróf. Sótt 31.03.2021 – Borgarsögusafn: „Húsakönnun: Blesugróf“. Óútg. bréf. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um hús í Reykjavík.

Á svæðinu austan Vatnsveituvegar, sem liggur nú austan Reykjanesbrautar og norðan Stekkjarbakka, var byggðin dreifðari en þar risu um 50-60 hús, bústaðir og smábýli á árunum 1930-1965. Þessi byggð teygði sig austur eftir Blesugróf og upp eftir Elliðaárdal á því svæði sunnan ána sem einnig kallaðist Langagróf og Kermóar og voru flest húsin byggð meðfram Vatnsveituvegi eða nálægt árbökkum vestur- eða suðurkvíslar Elliðaána. Þessi hús voru flest skráð við Breiðholtsveg í upphafi, eins og húsin sem stóðu vestar í Blesugróf og töldust til *Breiðholtshverfis*, en skráningunni var seinna breytt í Blesugróf eða Vatnsveituveg.¹⁰⁴



Mynd 20 Loftmynd tekin til suðausturs yfir Elliðaárnar, Blesugróf og Breiðholtsland árið 1930. Lengst til vinstri sést býlið Ártún og hús Rafstöðvarinnar sem reist voru 1920-1921. Sunnan ána sést móta fyrir Vatnsveituvegi og þar eru risin nokkur lítil hús eða bústaðir. Neðarlega, lengst til hægri sést hús sem stóð við endann á skeiðvelli Fáks vestan Elliðaána (þar sem Reykjanesbraut liggur nú). Í fjarska, efst til vinstri, sést móta fyrir útvarpsmöstrum á Vatnsendahvarfi.¹⁰⁵

Meðal þessara húsa voru *Lækjartún* (b. 1950, rifið 1995-2000), *Bjarkarlundur* (b. 1941, rifið 1971-1975) og *Bakkakot* (b. 1943, rifið 2003) sem stóðu nálægt því þar sem austurhluti núverandi mislægra gatnamóta Reykjanesbrautar og Stekkjarbakka liggur nú, skammt frá húsinu *Skálará* sem stendur þar enn. Við árbakkann nokkru austar stóðu *Alda* (b. 1950, rifið 2006) og *Heimahvammur*, nú Stekkjarbakki 3 (b. 1940). Norðanvert við Vatnsveituveg (skammt neðan við núverandi Stekkjarbakka) risu húsin *Gilsbakki*, nú Stekkjarbakki 9 (b. 1942), *Laufás* (b. 1966, rifið 2013) og *Dalbær* (b. 1943, rifið 2002-2004), en sunnan vegarins var *Hraunprýði* (b. 1948-1952, rifið 1997). Nokkru austar, rétt vestan við götuna Höfðabakka, þar sem hún liggur að brúnni yfir Elliðaárnar, var *Sjónarhóll* (b. 1958, rifið 2005-2006) og spölkorn austar, nú austan við götuna Höfðabakka, reis húsið

¹⁰⁴ Borgarsögusafn: Húsaskrá – Borgarskjallasafn: Aðf. 745–749. Brunabótavirðing húsa 1930–1945; Aðf. 4339-4341. Brunabótavirðing húsa 1945-1953 – Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lisa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun.*

¹⁰⁵ Ljósmynd. Loftur Guðmundsson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 33-06.

Hraunteigur, nú Vatnsveituvegur 104 (b. 1956).¹⁰⁶ Ofar í dalnum, ofan Árbæjarstíflu, á móts við Blásteinshólma, voru *Eddubær* (b. 1942, rifið fyrir 1975) og *Hvild* (b. fyrir 1954, rifið fyrir 1975) og lengra til suðurs, sunnan við Vatnsveitubró og gömlu veiðihúsin, var *Birkilundur*, sem Húsmæðrafélag Reykjavíkur reisti sem sumardvalarstað fyrir efnalitlar fjölskyldur (b. 1939, rifið fyrir 1990).¹⁰⁷



Mynd 21 Horft til suðausturs yfir Blesugróf og Breiðholtsland á ljósmynd frá 1946. Neðarlega til vinstri, neðan við Bústaðaveg, sést býlið Bústaðir. Ofan við það má greina svæðið þar sem braggahverfið New Mercur Camp stóð og byggðina sem risin er við Elliðaárnar, í Blesugróf. Þar vestan með liggur Breiðholtsvegur eða Útvarpsstöðvarvegur og heldur áfram í gegnum Breiðholtsland alla leið upp að Vatnsendahvarfi.¹⁰⁸

Þau hús sem hér hafa verið talin upp eru þau sem stóðu eða hafa staðið einna lengst á svæðinu. Innan um þau stóðu fleiri hús, sumarbústaðir og smáhýsi sem nú eru litlar heimildir um, enda voru þau flest byggð án lóðaréttinda, byggingarleyfis og teikninga og eru nú horfin.

Frá um 1970 hafa þessi hús smám saman týnt tölunni, meðal annars vegna lagningar Reykjanesbrautar um 1970-1975, Höfðabakka og Höfðabakkabráar í byrjun níunda áratugarins og skipulagningar útivistarsvæðis í Elliðaárdal á síðustu áratugum. Á síðustu 20 árum (1996-2016) hafa minnst sjö hús á svæðinu verið rifin, síðast húsið *Laufás*, sem stóð skammt norðan við Stekkjarbakka, en það var fjarlæggt árið 2013. Af allri þessari byggð standa nú einungis fjögur hús eftir á svæðinu austan Reykjanesbrautar: *Skálará*, *Heimahvammur*, *Gilsbakki* og *Hraunteigur*.

¹⁰⁶ Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun* – Borgarskjalasafn: Aðf. 745–749. Brunabótavirðing húsa 1930–1945; Aðf. 4339-4341. Brunabótavirðing húsa 1945-1953 – Nikulás Úlfar Másson: *Húsakönnun í Blesugróf* – Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: <http://archive.ph/Xzmet>. Sótt 31.03.2021.

¹⁰⁷ Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 72-73 – *Lesbók Morgunblaðsins*, 24. október 1998, bls. 7-9 – *Visir*, 1. ágúst 1939, bls. 3-4 – Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*.

¹⁰⁸ Ljósm. Sigurhans Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 33-34.

Jarðhiti

Í Blesugróf, Löngugróf og Kermóum og einnig norðan við gamla Breiðholtsbæinn, er jarðhiti og munu íbúar á þessum svæðum hafa nýtt heitar uppsprettur eða volgrur sem þar voru til þvotta og baða.¹⁰⁹ Vatn úr einni slíkri hefur líklega verið notað í útilaug sem Ásgeir Þorsteins-son verkfræðingur (1898-1971), gerði við bústað sinn Bakkakot sem stóð austan núverandi gatnamóta Reykjanesbrautar og Stekkjarbakka. Hún var kölluð *Bústaðalaug*¹¹⁰ Einnig var hlaðin laug norðan við Breiðholtsbæinn (218-27). Árið 1932 hófust rannsóknarboranir eftir heitu vatni á þessum svæðum og var þar á meðal boruð ein hola við laugina í Breiðholti. Á árunum 1967 til 1984 voru boraðar 16 djúpar vinnsluholur á vegum Hitaveitu Reykjavíkur í Löngugróf og voru átta þeirra virkjaðar og skúrar byggðir yfir þær. Sjö þeirra standa í dag og eru dreifðir um austurhluta svæðisins. Í dag mun einungis ein borholan vera virk.¹¹¹

Sandnám

Í Blesugróf hófst sandnám á vegum bæjarins á sjötta áratug aldarinnar. Þá voru miklar byggingarframkvæmdir í bænum, meðal annars við byggingu Múlanna og Heimahverfis, og efni fór þverrandi í aðal sand- og grjótnámu bæjarins austan Elliðaárvogar.¹¹² Þá var meðal annars horfið að því ráði að sækja byggingarefni í malarkamba eða sandbakka í Blesugróf og nágrenni, aðallega á svæði austan og sunnan húsanna Skálarár, Öldu og Heimahvamms, norðan Vatnsveituvegar (sjá mynd 22). Þar voru miklar gryfjur og ummerki um sandnámið fram á níunda áratuginn, en þá var hafist handa við jöfnun og uppgræðslu svæðisins.¹¹³

Fjárborg

Ofan við eða sunnan við íbúðabyggðina í Blesugróf, var Fjáreigendafélagi Reykjavíkur úthlutað afgirtri spildu undir fjárhús árið 1959. Spildan var á svæði vestanvert við Útvarpsstöðvarveg/Breiðholtsveg sem áður tilheyrði Breiðholtsjörð en tilheyrir nú Kópavogi (ofan við hringtorg sem tengir núverandi Stekkjarbakka og Smiðjuveg). Þar reis á næstu árum hverfi fjárhúsa sem kallað var *Fjárborg*. Lagðar voru þrjár götur um svæðið og byggð þar yfir 30 hús, fjárhús og hlöður, þar sem fjáreigendur héldu fé sitt á vetrum. Fjárborgin stóð í Blesugróf fram til 1969-1970, en var þá rifin í kjölfar deilna við borgaryfirvöld, sem sett höfðu reglugerð um bann við sauðfjárhaldi í borginni og vildu rýma fyrir gatnaframkvæmdum á svæðinu. Síðar var Fjáreigendafélaginu úthlutaður skiki undir nýja Fjárborg í Hólmslandi austan Rauðavatns.¹¹⁴

¹⁰⁹ Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er best*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 64 – *Morgunblaðið*, 9. nóvember 1993, bls. 33.

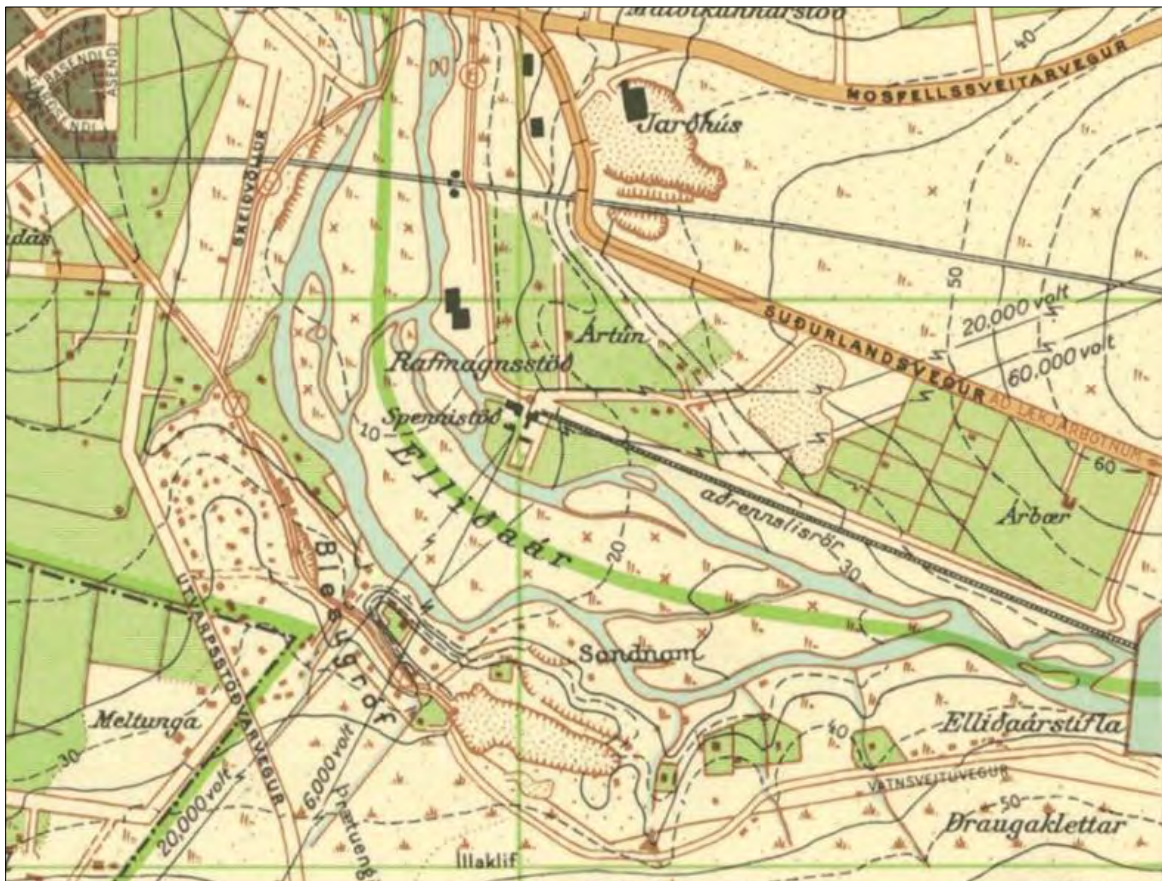
¹¹⁰ Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er best*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 64.

¹¹¹ Ómar Sigurðsson: „Hitaveita Reykjavíkur. Berghiti og hitabreytingar í Elliðaársvæðinu“, bls. 5 – „Sjálfbær Elliðaárdalur - Stefna Reykjavíkur“, bls. 3 og 9 – Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 107.

¹¹² Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 107 – *Náttúrufræðingurinn*, 23. árg. 1953, 3. tbl., bls. 133 – *Vísir*, 29. janúar 1954, bls. 5 – *Tíminn*, 22. október 1954, bls. 1; 6. júlí 1956, bls. 1.

¹¹³ Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 107 – Reynir Vilhjálmsson: „Elliðaárdalurinn í þágu mannlífs“, [án bls.tals] – Reynir Vilhjálmsson og Þráinn Hauksson: *Elliðaárdalur. Skipulag og greinargerð*, bls. 61 – Vilhjálmur Sigtryggsson: „Skógurinn í dalnum“, [án bls.tals] – *Fálkinn*, 37. árg. 1964, 23. tbl., bls. 13.

¹¹⁴ Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 271-286 – Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin. 1940-1990*. Fyrri hluti, bls. 60-61.



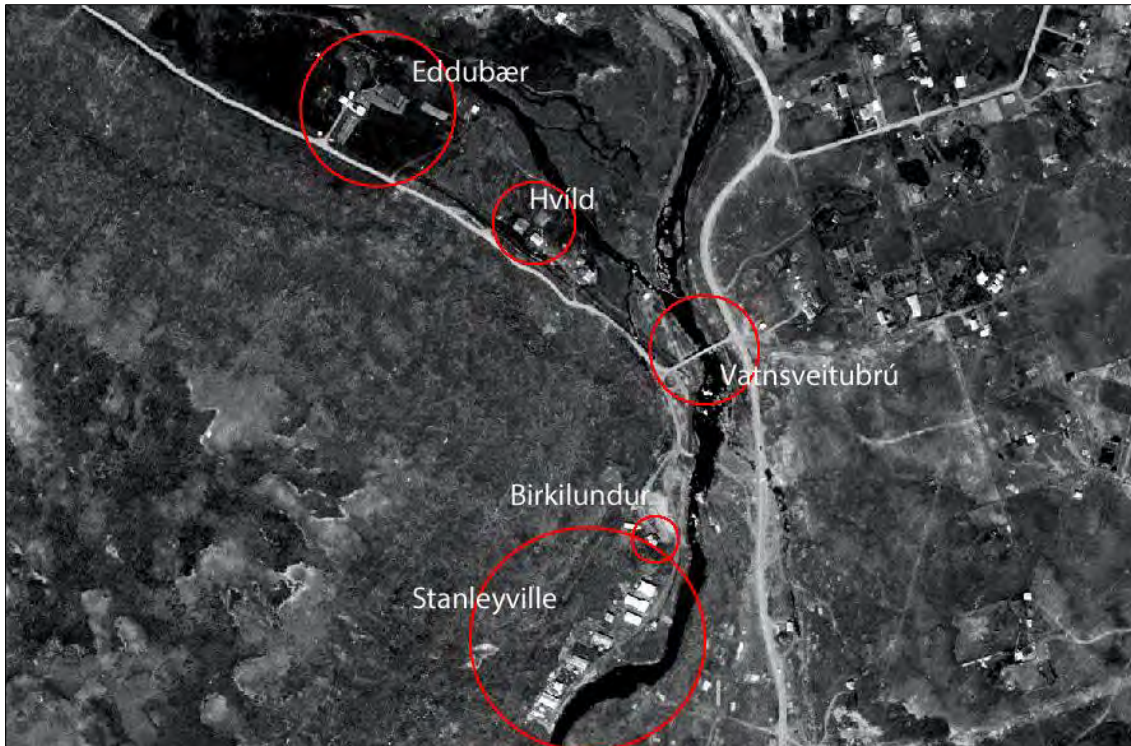
Mynd 22 Byggðin í Blesugróf og Elliðaárdal á korti frá 1956. Hér sést að mikil sandgryfja hefur myndast austanvert í Blesugróf vegna sandnáms.¹¹⁵

Stanleyville

Á austurmörkum hins gamla Breiðholtslands, á vesturbakka Elliðaáanna skammt sunnan við Vatnsveitubru og þann stað þar sem efri veiðihús Bretans Payne höfðu staðið, reis um miðjan sjöunda áratuginn óskipulögð hesthúsabyggð sem gekk undir nafninu *Stanleyville* (sjá mynd 23). Hestamannafélagið Birkihvammur var eigandi húsanna sem munu hafa verið reist ýmist með bráðabirgðaleyfi eða í óleyfi og urðu alls um 11 talsins. Um 1970 voru flest þessara hús rifin, meðal annars vegna þess að talin var hætta á að mengun frá þeim spillti umhverfinu og veiði í Elliðaánum. Félaginu var í staðinn úthlutað svæði undir ný hesthús á athafnasvæði hestamannafélagsins Fáks sem þá var búið að skipuleggja í Seláslandi og varð seinna þekkt sem Víðidalur. Eitt húsanna í Stanleyville mun hafa verið flutt þangað í tvennu lagi og sett þar upp. Á svæðið voru á sama tíma fluttir hestar úr öðru óskipulögðu hesthúshverfi sem kallað var Kardemömmubær og var á Vatnsendahólmum á austurbakka Elliðaáanna, en það hafði farið illa út úr miklum flóðum sem urðu í ánum veturinn 1968.¹¹⁶

¹¹⁵ Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík, Seltjarnarnesi og Kópavogskaupstað 1956 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1956.

¹¹⁶ *Vísir*, 29. júní 1968, bls. 16; 24. júlí 1968, bls. 1 – *Timinn*, 2. júlí 1970, bls. 16 – *Morgunblaðið*, 23. september 1970, bls. 3 – *Dagblaðið*, 26. apríl 1977, bls. 2 – Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 221 – Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: <http://archive.ph/Xzmet> → Stanleyville / Kardimömmubærinn. Sótt 31.03.2021.



Mynd 23 Hesthúsabyggðin Stanleyville á loftmynd frá 1965. Einnig sjást húsin Eddubær, Hvild og Birkilundur sem stóðu á þessum slóðum við Elliðaárnar.¹¹⁷

1.2.3.8 Gróðrarstöðin Alaska í Breiðholti

Jón H. Björnsson landslagsarkitekt (1922-2009), sem stofnaði og rak gróðrarstöðina Alaska við Miklatorg (Vatnsmýrarveg 20) frá 1953, keypti eignina Breiðholt árið 1960 og tók um leið við því leigulandi og erfðafestulandi sem henni fylgdi. Í Breiðholti kom Jón upp annarri gróðrarstöð undir nafni Alaska og hafði þar jafnframt sumardvalarstað fyrir fjölskylduna. Þá stóðu á landinu íbúðarhúsið og steinsteyptu útihúsin sem byggð höfðu verið á fimmta áratugnum, en auk þess gömul bárujárnsklædd skemma og skúrbygging sem notuð var sem hæsnahús.¹¹⁸ Af loftmyndum að dæma virðist gamla baðstofan hafa staðið allt fram á síðari hluta áttunda áratugarins.

Jón girti allt svæðið af og flutti þangað alla trjáplönturækt sem hann hafði áður haft í Hveragerði. Þarna hafði Jón viðamikla ræktun og trjáplöntusölu til ársins 1963 en varð þá að gera hlé á rekstri stöðvarinnar vegna mikils tjóns sem varð á ræktuninni vegna vorhrets og var rekstur Alaska þá leigður út í nokkur ár. Eftir að Jón tók aftur við fyrirtækinu árið 1967 rak hann einnig teiknistofu í Breiðholti, í íbúðarhúsinu sem byggt hafði verið á fimmta áratugnum.¹¹⁹ Í byrjun áttunda áratugarins missti Jón mikinn hluta landsins þegar ákveðið var að taka Breiðholtsblett I úr erfðafestu vegna skipulags og væntanlegra byggingarframkvæmda

¹¹⁷ Loftmynd af Reykjavík 1965 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1965. Sótt 3.10.2016. Merkingar: Drífa Kristín Þrastardóttir, Borgarsögusafni.

¹¹⁸ Borgarskjalasafn: Aðf. 24278. Brunabótavirðing húsa við Blesugróf-Bústaðaveg: Breiðholtsvegur, Breiðholt, brunavirðing dags. 20.6.1960 (brnr. 1998); Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440 - Breiðholtsblettur I. Bréf Jóhannesar Magnússonar, skrifstofu bæjarverfræðings, dags. 31. maí 1960.

¹¹⁹ Arnar Birgir Ólafsson: „Jón H. Björnsson, landslagsarkitekt og frumkvöðull í skrudgarðyrkju“, bls. 30-31, 39 og 41 – *Lesbók Morgunblaðsins*, 15. janúar 1978, bls. 11 og 14 – *Morgunblaðið*, 19. nóvember 1963, bls. 25; 24. júlí 2009, bls. 29; 30. júlí 2009, bls. 32.

á svæðinu. Ræktunarlönd og fyrrum tún sem tilheyrðu Breiðholtsbletti I lentu vestan götunnar Skógarsels við skipulag og uppbyggingu Seljahverfisins á þessum tíma og voru á því svæði (Suður-Mjódd) sem afhent var Íþróttafélagi Reykjavíkur, sem byggði þar seinna upp aðstöðu sína.¹²⁰ Eftir þetta færðist reksturinn gróðrarstöðvarinnar meira í átt að verslunarrekstri í stað trjáplönturæktunar og árið 1975 innréttaði Jón fjósið og hlöðuna á staðnum sem verslunar- og geymsluhús og var verslun Alaska opnuð þar í nóvember það ár.¹²¹



Mynd 24 Bæjarhúsin í Breiðholti og ræktunarlönd tilheyrandi Breiðholtsbletti I á loftmynd frá 1965.¹²²

Eftir 1976 tóku aðrir við rekstri gróðrarstöðvarinnar Alaska en Jón H. Björnsson var áfram lóðarhafi og eigandi húsanna og árið 1981 sótti hann um leyfi til að byggja nýtt íbúðarhús á staðnum. Þá var farið að skoða stöðu fornleifanna á svæðinu og voru þá sjáanlegar tóftir baðstofunnar með kjallara undir, eldhústóft og tóft undan skemmuni sem stóð sunnan baðstofunnar. Kirkjustæðið var talið vera um fimm metrum fyrir ofan eldhústóftina. Í framhaldinu voru minjarnar, hið gamla bæjarstæði Breiðholts ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, friðlýstar af þjóðminjaverði í júlí 1981.¹²³ Íbúðarhús Jóns, ásamt sambyggðum gróðurskála, var byggt á árunum 1985-1992 og stendur á lóð sem nú er talin númer 39 við Skógarsel (áður númer 15). Lóð gróðrarstöðvarinnar, áður Breiðholtsblettur I, var á þeim tíma skráð númer 11-15 við Skógarsel og húsin á lóðinni talin númer 11 (fjósið og hlaðan), 13 (eldra íbúðarhúsið) og 15 (íbúðarhús Jóns H. Björnssonar). Eftir gjaldþrot Jóns 1993-1994 var

¹²⁰ Ágúst Ásgeirsson: *Heil öld til heilla. Saga ÍR í 100 ár - 1907-2007*, bls. 55-60.

¹²¹ *Tíminn*, 9. nóvember 1975, bls. 7.

¹²² Loftmynd af Reykjavík 1965 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1965. Sótt 3.10.2016. Merkingar: Drífa Kristín Þrastardóttir, Borgarsögusafni.

¹²³ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2. júlí 1981; skjal um friðlýsingu gamla bæjarstæðis Breiðholts ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, dags. 28. júlí 1981.

gróðrarstöðin í Breiðholti seld með hluta lóðarinnar og verslunarhúsnæðinu í hlöðunni og fjósinu.¹²⁴

Árið 2002 var lóðinni skipt upp í fjórar lóðir og skipulögð íbúðarbyggð á vestari hluta svæðisins. Fjósið og hlaðan voru þá rifin, en afmarkaðar voru sérlóðir fyrir íbúðarhúsin Skógarsel 13 og 15 og tölusetningu þeirra breytt í númer 37 og 39. Í skipulaginu var gert ráð fyrir að trjálundir og annar gróður tilheyrandi gróðrarstöðinni skyldi að meginhluta haldast óskertur og í kringum hinar friðlýstu fornleifar gamla Breiðholtsbæjarins og kirkjunnar var afmarkað sérstakt svæði.¹²⁵



Mynd 25 Seljahverfi séð til austurs frá Kópavogi á mynd frá 1986. Neðarlega fyrir miðju sjást útihúsin í Breiðholti sem hýstu verslun gróðrarstöðvarinnar Alaska. Þar standa nú ný hús byggð við Skógarhlíð á árunum 2002-2004¹²⁶

1.2.4 Skipulag hverfishluta í borgarhluta 6

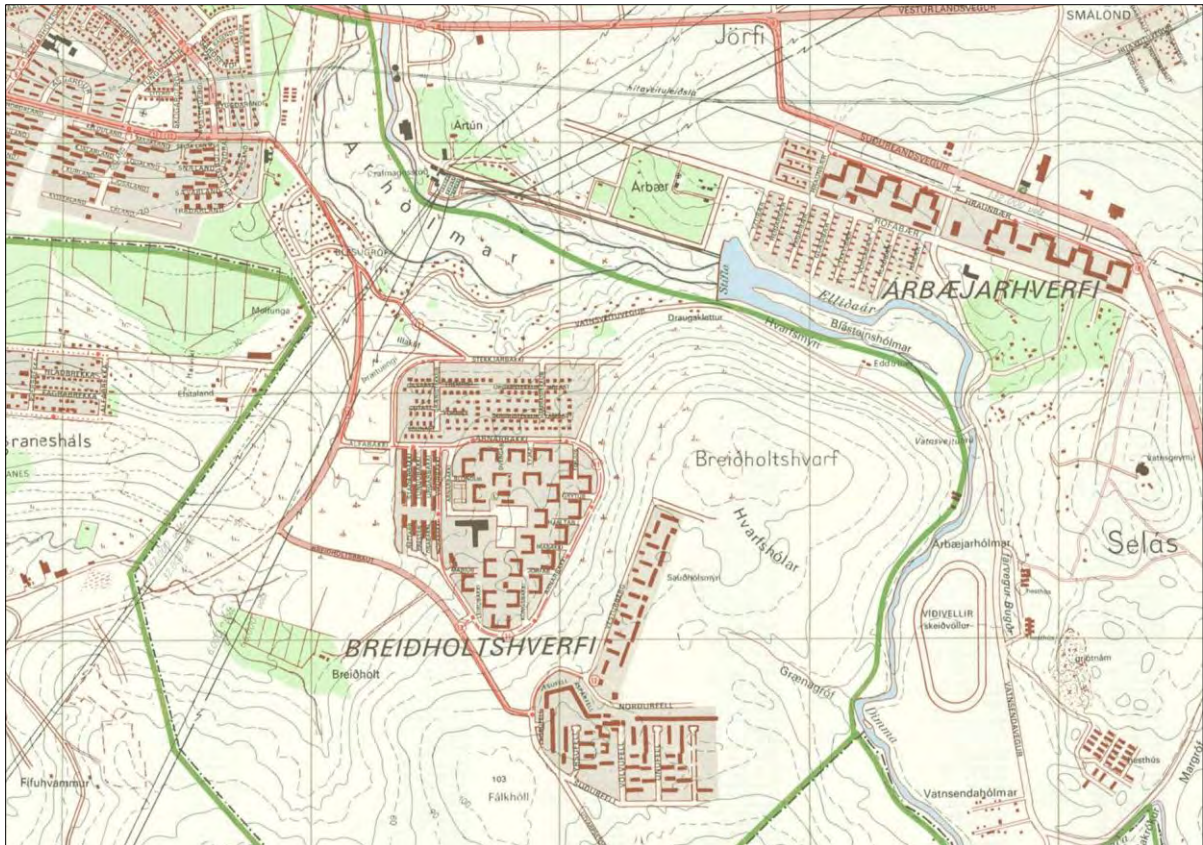
Undirbúningur vinnu við fyrsta Aðalskipulag Reykjavíkur hófst um 1960. Þetta fyrsta aðalskipulag Reykjavíkur átti að gilda frá 1962 til 1983 og var samþykkt í borgarráði árið 1967. Þar var í fyrsta sinn gert ráð fyrir nýjum byggðarkjörnum austan við Elliðaár, meðal annars tveimur fyrstu úthverfunum í Reykjavík, Árbæjarhverfi og Breiðholti.¹²⁷

¹²⁴ Arnar Birgir Ólafsson: „Jón H. Björnsson, landslagsarkitekt og frumkvöðull í skrudgarðyrkju“, bls. 41 – *Morgunblaðið*, 14. maí 1995, bls. 33; 19. maí 1995, D-hluti, bls. 14; 23. maí 1995, bls. 3.

¹²⁵ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsupprættir: „Staðgreinir 4.931.001. Alaskareitur. Deiliskipulagstillaga“. Sp. 12. júlí 2002. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsupprættir → Leitarorð: Skógarsel. Sótt 10. maí 2015.

¹²⁶ Ljósm. Hjálmar R. Bárðarson. Þjóðminjasafn Íslands - Ljósmyndasafn Íslands: HRB1/1986-43.

¹²⁷ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 6 – Bragi Bergsson: „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 7.



Mynd 26 Breiðholtshverfi í uppbyggingu á korti af Reykjavík 1971. Bakkahverfið (Breiðholt I) er fullbyggt og Fellin (Breiðholt III) eru í byggingu.¹²⁸

Í kjölfar seinni heimsstyrjaldar hafði orðið gífurleg fólksfjölgun í Reykjavík. Á fimmta og sjötta áratugnum varð mikil húsnæðisekla í borginni og fjöldi fólks bjó í heilsuspillandi og óviðunandi húsnæði. Kaupmáttur launa var of lítill, verðbólgan há og erfitt að fá lán til nýbygginga. Allt þetta gerði að verkum að hinum almenna verkamanni var nær ómögulegt að eignast íbúð. Verkalýðshreyfingin þrýsti á yfirvöld til að bæta úr stöðunni og byggja. Þar að auki var almennt skipulagsleysi í byggingar- og lánamálum vandamál sem nauðsynlegt var að bregðast við.

Á árunum 1964 og 1965 gerðu ASÍ, Vinnuveitendasamband Íslands og ríkisstjórnin, „viðreisnarstjórn“ Sjálfstæðisflokks og Alþýðuflokks, með sér samninga um kjaramál þar sem m.a. var lögð áhersla á umbætur í húsnæðismálum. Í svokallaðri júlýfirlýsingu ríkisstjórnarinnar sem fylgdi í kjölfarið voru loforð um að gert yrði stóráttak í byggingarmálum. Ákveðið var að byggja skyldi 1250 íbúðir fyrir láglanafólk á næstu fimm árum og að íbúðirnar skyldu seldar láglanafólki í verkalýðshreyfingunni á kostnaðarverði og á hagstæðum lánum. Þá skyldi Reykjavíkurborg verða aðili að þessum framkvæmdum og fá í sinn hlut 250 íbúðir sem leið til að útrýma heilsuspillandi húsnæði.¹²⁹ Kveðið var á um að

¹²⁸ Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík, Hafnarfirði, Kópavogi, Seltjarnarnesi, Garðahreppi, Bessastaðahreppi 1971 (hluti), teiknað af Agústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1971. Sótt 09.10.2015.

¹²⁹ Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 8 – Kjartan Emil Sigurðsson: „Upphaf “félagsmálapakka”. Húsnæðismál og kjarasamningar árin 1964 og 1965“. *Saga - Tímarit Sögufélags*, 40. árg. 2002, 1. tbl., bls. 117.

nefnd skyldi annast byggingarframkvæmdirnar og störfum hennar lýst nákvæmlega. Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar (FB) var stofnuð sama ár, til þess að annast byggingarframkvæmdirnar í Breiðholti. Nefndin ályktaði að gera þyrfti hálfgerða byltingu í byggingartækni á Íslandi til að finna byggingartækni sem fullnægði skilyrðum um viðunandi byggingarkostnað og styttri byggingartíma en viðtekið var. Þetta myndi taka lengri tíma en áður hafði verið gert ráð fyrir og ný framkvæmdaáætlun var samin sem gerði ráð fyrir að FB lyki verkinu á árunum 1974 og 1975. Sem liður í að stytta byggingartímann og lækka kostnað við framkvæmdina var ákveðið að staðsetja alla hina fyrirhuguðu byggð í einu hverfi: Breiðholti. Verkefnið var svo viðamikið að erfitt reyndist að fá aðalverktaka til að taka það að sér. Árið 1967 var því stofnað alhliða verktaka- og verkfræðifyrirtæki undir nafninu Breiðholt hf. Sá fyrirtækið um byggingu sex af sjö byggingaráföngum FB.¹³⁰ Breiðholt hf. þróaði fljótlegri byggingaraðferðir en áður höfðu þekkt, en í þeim fólst meðal annars notkun forsteypra eininga í útveggi og ný gerð stálmóta. Þessar aðferðir skiluðu sér í lægri byggingarkostnaði og meiri byggingarhraða sem jafnaðist á við tvær íbúðir á hvern vinnudag, þegar mest lét.¹³¹ Allar íbúðir sem byggðar voru á vegum nefndarinnar eru staðsettar í Breiðholti.



Mynd 27 Séð yfir Neðra-Breiðholt og svæðið þar sem Hólar og Berg eru í byggingu á loftmynd sem birtist í *Vísi* 24. september 1976.¹³²

Breiðholtið skiptist í þrjár hverfisheildir sem fengu heitin Breiðholt I, II og III eftir áætlaðri skipulags- og byggingarröð hverfanna. Haustið 1965 var hafist handa við að skipuleggja fyrsta hverfið, Breiðholt I, Bakka og Stekki. Því næst átti að skipuleggja Seljahverfið, Breiðholt II, og loks efstu hverfin, Breiðholt III; Fell, Hóla og Berg. Framkvæmdum í Efra-Breiðholti var þó flýtt þannig að á endanum risu Breiðholt II og III nánast samhliða frá um 1970 og voru fullkláruð um miðjan níunda áratuginn.¹³³

¹³⁰ Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 22 – Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 13-14.

¹³¹ *Tíminn*, 8. desember 1974, bls. 20-21 – Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 23-24.

¹³² Ljósmynd. Rafn Jónsson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Breiðholt1976c.

¹³³ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 6.

1.2.4.1 Breiðholt I – Bakkahverfi (Bakkar og Stekkir)

Breiðholt I var skipulagt af arkitektunum Reyni Vilhjálmssyni og Stefáni Jónssyni árið 1967 (sjá mynd 28). Byggingarframkvæmdir hófust árið 1967 og hverfið var að mestu fullbyggt um 1970. Innan Breiðholts I, sem síðar hefur verið kallað Neðra-Breiðholt, hafa götuheiti endinguna -bakki og -stekkur. Hverfið var það fyrsta sem framkvæmdanefnd byggingaráætlunar byrjaði að byggja en þar hafði húsagerð, form og skipulag bygginganna alfarið verið ákveðið fyrirfram af skipulagsyfirvöldum Reykjavíkurborgar og gert ráð fyrir U-laga blokkum.¹³⁴ Í Bakkahverfi eru 22 U-laga blokkir á þremur hæðum og átta raðhúsagötur. Stekkirnir eru einbýlishúsagötur norðanmegin í hverfinu.



Mynd 28 Uppdráttur arkitektanna Reynis Vilhjálmssonar og Stefáns Jónssonar að skipulagi Breiðholts I, Bakka og Stekkja, frá 1967.¹³⁵

Nokkur fjölbýlishúsanna austast í Bakkahverfinu voru byggð á vegum FB. Framkvæmdanefndin hafði það hlutverk að byggja húsnaði sem hægt væri að selja lágláunafólki í húsnaðisvanda, á góðu verði og með hagstæðum lánnum. Verktaka- og verkfræðifyrirtækið Breiðholt hf. sá um byggingu fjölbýlishúsanna í Bakkahverfi.¹³⁶

¹³⁴ Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 14.

¹³⁵ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdráttir: „Breiðholt I. Skipulagsuppdráttur, t. nr. 130“. Sp. 1. desember 1967. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdráttir → Leitarorð: „Breiðholt I“. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>.

¹³⁶ Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 14 – Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 22-23.

Framkvæmdanefndin stóð einnig fyrir byggingu 23 einlyfra timburhúsa við Lamba- og Skriðustekki sem úthlutað var vorið 1967. Þetta voru einingahús af tveimur áþekktum gerðum frá danska fyrirtækinu Tjæreborg Huset.¹³⁷

1.2.4.2 Breiðholt II – Seljahverfi

Skipulag fyrstu hverfishlutanna í Breiðholti II, Seljahverfi, var samþykkt á árunum 1970-1975. Síðast var samþykkt skipulag ystu gatnanna sem liggja í krans umhverfis hverfið austur að Vatnsendahvarfi og suður að Leirdal, um 1980-1983. Byggingarframkvæmdir hófust um 1970 og hverfið var að mestu fullbyggt um miðjan níunda áratuginn.¹³⁸



Mynd 29 Uppdráttur að heildarskipulagi Seljahverfis frá 1976 eftir Knút Jeppesen, arkitekt, með breytingum frá 1977-1982.¹³⁹

Bæði heildarskipulag Seljahverfisins og deiliskipulag minni hverfishluta innan þess var unnið af arkitektunum Knúti Jeppesen og Guðrúnu Jónsdóttur (sjá mynd 29). Í Seljahverfi eru húsagerðir og skipulagsmynstur fjölbreytt. Gert var ráð fyrir fjölbreyttari húsagerðum sem hentað gætu ólíkum aldurshópum og þjóðfélagshópum. Yst í hverfinu, til austurs, suðurs og vesturs, eru einbýlishúsapýrpingar en innar í hverfinu eru raðhúsagötur og blokkir. Í Seljahverfi voru einnig byggðir verkamannabústaðir, en í lægra hlutfalli miðað við aðra byggð

¹³⁷ *Morgunblaðið*, 24. maí 1967, bls. 19 – Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir: Hús við Lamba- og Skriðustekki, yfirlits- og afstöðuteikningar og teikningar af einstökum húsum. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Aðaluppdrættir → Leitarorð: „Lambastekkur“ / „Skriðustekkur“ – *Alþýðublaðið*, 24. maí 1967, bls. 1.

¹³⁸ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 6 – *Morgunblaðið*, 23. maí 1974, mynd og myndatexti bls. 22.

¹³⁹ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Seljahverfi“. Sp. 1. janúar 1976. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: „Seljahverfi“. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>.

en í hinum Breiðholtshverfunum. Framkvæmdir hófust við byggingu verkamannabústaðanna í Seljahverfi árið 1974.¹⁴⁰

Þar sem nú eru rað- og fjölbýlishús við Skógarsel 1-43 voru áður útihús tilheyrandi gamla Breiðholtsbænum, og seinna verslun og ræktunarreitir gróðrarstöðvarinnar Alaska. Deiliskipulag að núverandi byggð á “Alaskalóðinni” var samþykkt árið 2002.¹⁴¹

Deiliskipulag nýrrar íbúðarbyggðar ofan Jaðarsels var samþykkt árið 2005 og var gert þar ráð fyrir einbýlishúsum á 30 lóðum við nýja götu, Lambasel, sem flest risu á árunum 2005-2007.¹⁴²

1.2.4.3 Breiðholt III – Fell

Arkitektar á vegum FB, þeir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, unnu heildarskipulagið fyrir Breiðholt III sem samþykkt var árið 1967.¹⁴³ Ólíkt Breiðholti I, var Framkvæmdanefndin óbundin af öðru skipulagi og gat því sjálf ráðið för við skipulag Breiðholts III. Skipulag Efra-Breiðholts er sérstakt, ekki síst sökum þess að þar fengu skipuleggjendur í fyrsta sinn tækifæri til að hanna frá grunni og á einu bretti, hverfi fyrir 12.000 íbúa.¹⁴⁴ Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III var hverfinu skipt í fimm skipulagshluta eða deildir, en Geirharður og Hróbjartur unnu allt skipulag þeirra.

Suðurdeild (Fell)

Fyrstu framkvæmdir í suðurdeild, Fellahverfi, hófust árið 1969 og hverfið var fullbyggt um 1980. Lagði framkvæmdanefndin áherslu á að hægt væri að koma við stórvirkum vinnuvélum og fjöldaframleiðslu við byggingu húsanna. Meirihluti íbúða var hafður í fjölbýlishúsum til þess að ná þeim mikla þéttleika sem skipuleggjendur lögðu til. Þéttleikinn átti að auka á áttagatilfinningu sem var eitt af því sem skipulagshöfundarnir lögðu áherslu á að ná fram. Fellin voru annar byggingaráfangi FB á eftir Breiðholti I. Framkvæmdanefndin skipulagði byggðina sjálf og hafði því frjáltsari hendur um hönnun bygginganna í Fellum en raunin hafði verið í Breiðholti I. Reynslan í Breiðholti I hafði kennt framkvæmdanefndinni að dýrt var að byggja U-laga hús og einnig hafði komið í ljós að gaflar voru hlutfallslega dýrir byggingarhlutar. Því var lögð áhersla á að hafa sem fæsta gafla í hverfinu og niðurstaða arkitekta og skipulagshöfunda varð sú að hanna langar blokkir sem væru algjörlega án uppbrota. Fellahverfið einkennist af þessum löngu blokkum en ein er þó allra lengst og hlaut gælunafnið “Langavitleysan”.¹⁴⁵

¹⁴⁰ *Þjóðviljinn*, 23. desember 1973, bls. 5.

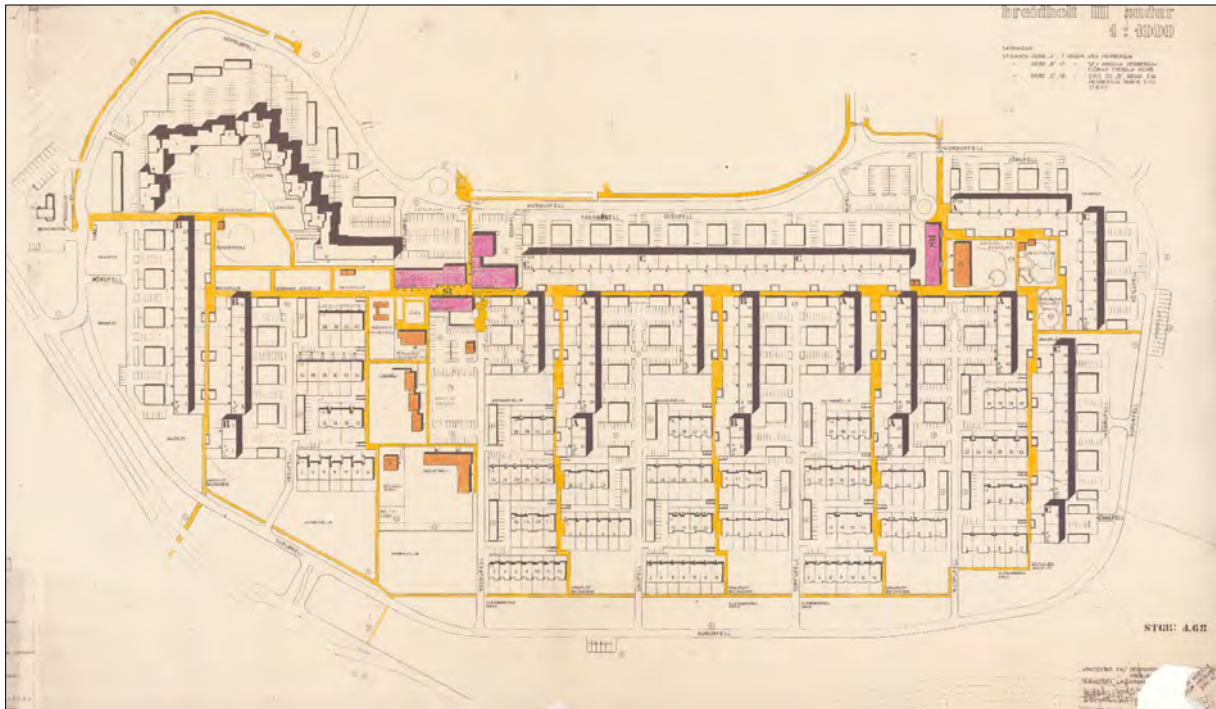
¹⁴¹ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsupprættir: „Staðgreinir 4.931.001. Alaskareitur. Deiliskipulagstillaga“. Sp. 12. júlí 2002. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsupprættir → Leitarorð: Skógarsel. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>.

¹⁴² Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsupprættir: „Íbúðarsvæði við Jaðarsel milli Klyfjasels og Lækjarsels. Deiliskipulagstillaga“. Sp. 3. febrúar 2005. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsupprættir → Leitarorð: Lambasel. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>.

¹⁴³ *Morgunblaðið*, 22. september 1967, bls. 3

¹⁴⁴ Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 22 – Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 16.

¹⁴⁵ Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 26 – Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 20-22.



Mynd 30 Uppdráttur arkitektanna Hróbjarts Hróbjartssonar og Geirharðs Þorsteinssonar að skipulagi suðurdeildar Fellanna frá 1967, með breytingum frá 1971-1990.¹⁴⁶

Vesturdeild (Berg)

Skipulag vesturdeildar Breiðholts III var unnið af arkitektunum Geirharði Þorsteinssyni og Hróbjarti Hróbjartssyni fyrir FB og var samþykkt árið 1970. Vestast í hverfinu raðast einbýlishús niður eftir hlíðinni til móts við Bakkahverfið, en efst á hæðinni til austurs standa raðhús í reglulegum þyrpingum umhverfis tilheyrandi bílastæði. Hin langa gata Vesturberg tengir Hólahverfið við götuna Suðrhóla í norðri og við Fellahverfið í suðri, við götuna Norðurfell. Austan við raðhúsþyrpingarnar í Vesturbergi stendur röð blokka sem mynda línu frá norðri til suðurs og aðgreina þannig íbúðasvæðið Vesturberg í Vesturdeildinni frá hinu opna og sameiginlega svæði sem tilheyrir Miðdeild.

Miðdeild

Þeir Geirharður og Hróbjartur unnu skipulag miðdeildar eins og skipulag annarra skipulagshluta Breiðholts III. Í miðju hverfisins, á milli austur- og vesturdeildar og hvorum megin við götuna Austurberg er sameiginlegt þjónustusvæði fyrir Breiðholt III. Þar eru græn svæði, grunnskólar og framhaldsskóli, íþróttastaða og verslunar- og þjónustusvæði.

Norðurdeild (Hólahverfi)

Skipulag norðurdeildar Breiðholts III, Hóla, var samþykkt árið 1973 (sjá mynd 31). Skipulagið unnu arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson.

¹⁴⁶ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Breiðholt III suður“. Sp. 3. september 1990. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: „Breiðholt 3“. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>.

Austurdeild (Berg og Keilufell)

Skipulag austurdeildar var einnig unnið af Geirharði og Hróbjarti og samþykkt árið 1973. Fjölbreyttar húsagerðir eru í hverfinu en byggðin er almennt lægri en í Hólahverfi og Fellahverfi, meira framboð er af sérbýlishúsnæði og þéttleiki byggðar minni. Miðdeild og austurdeild aðgreinast við götuna Austurberg sem liggur frá Hólahverfi í norðri til Fellahverfis í suðri.

Viðlagasjóður, sem stofnaður var til hjálpar íbúum Vestmannaeyja eftir eldgosíð árið 1973, fékk sama ár úthlutað 40 lóðum við Keilufell fyrir innflutt timburhús frá Noregi, Svíþjóð og Finnlandi. Húsin voru ætluð fyrir Vestmannaeyinga sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosíð og eru gjarnan kölluð „Viðlagasjóðshúsin“.¹⁴⁷



Mynd 31 Uppdráttur Hróbjarts Hróbjartssonar og Geirharðs Þorsteinssonar að skipulagi Hólahverfis frá 1972, með breytingum frá 1973-1990.¹⁴⁸

1.2.4.4 Mjódd

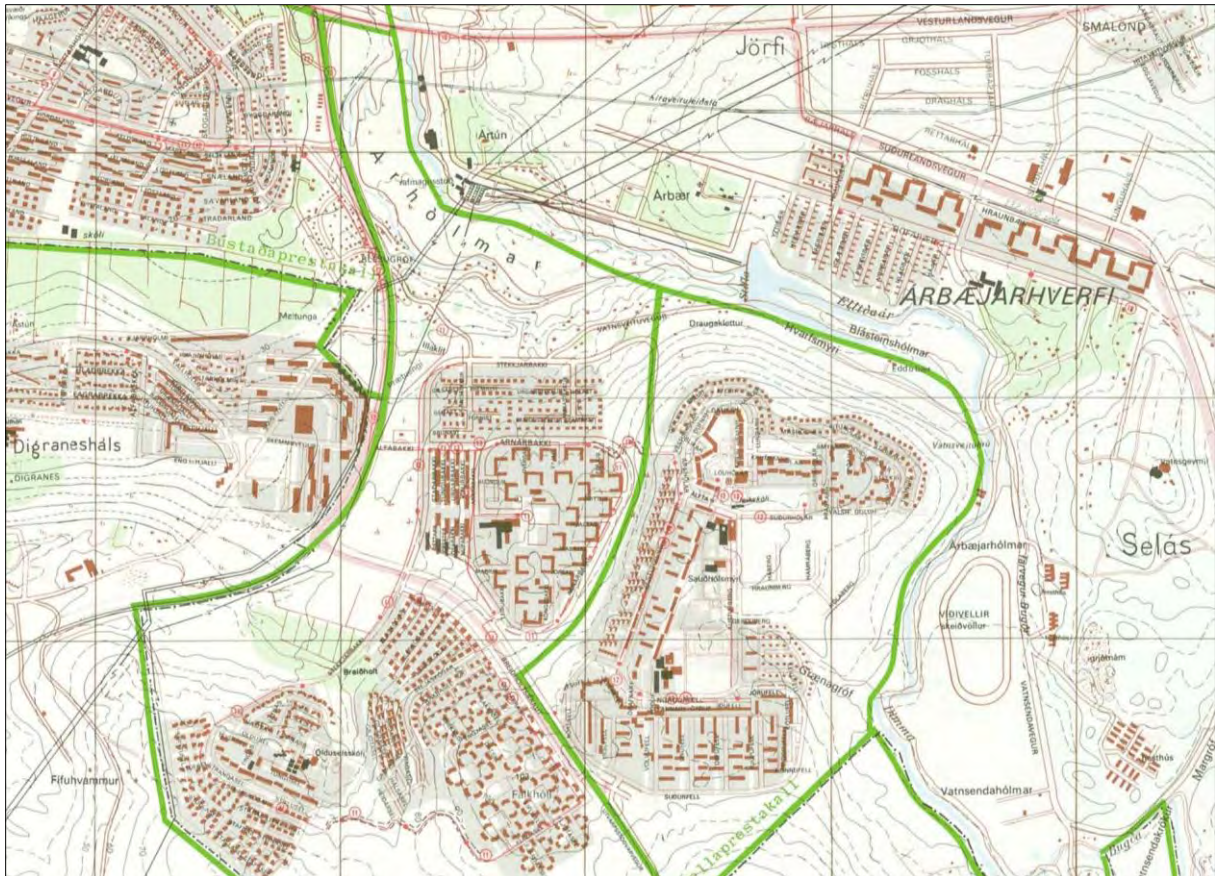
Mjóddin var snemma fyrirhuguð sem þjónustumiðstöð og miðbæjarkjarni fyrir Breiðholtshverfin og jafnvel Austurborgina í heild. Árið 1970 samþykkti borgarráð úthlutun lóðar undir stórmarkað í Mjóddinni, en að honum stóðu nokkur af stærri innflutningsfyrirtækjum landsins. Deiliskipulag miðbæjarkjarna í Norður-Mjódd var samþykkt í júní 1974. Þó leið nokkur tími uns nokkuð var farið að byggja í Mjóddinni, og fyrst reis fjölbýlishúsið við Þangbakka 8-10, árið 1979. Húsið er á níu hæðum en verslun og þjónusta er á jarðhæð.¹⁴⁹ Verslunarsvæðið í Mjódd tók að byggjast upp um 1984-1985 þegar Landsbankinn og svo verslunin Víðir opnuðu þar útibú.¹⁵⁰

¹⁴⁷ Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 20.

¹⁴⁸ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Breiðholt III norður“. Sp. 2. janúar 1973. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: „Breiðholt 3“. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>.

¹⁴⁹ *Vísir*, 3. ágúst 1977, bls. 1.

¹⁵⁰ *Pressan*, 17. febrúar 1994, bls. 2C.



Mynd 32 Breiðholtið á korti frá 1977. Bygging Fella- og Hólhverfis (Breiðholts III) langt komin og Seljahverfi (Breiðholt II) í uppbyggingu.¹⁵¹

1.2.4.5 Suður-Mjódd

Árið 1970 var sú ákvörðun tekin í Borgarráði að starfsemi Íþróttafélags Reykjavíkur, ÍR, sem áður hafði haft aðstöðu við Túngötu í Vesturbæ Reykjavíkur, yrði flutt í Breiðholt. Félagið haslaði sér fljótt völl í hverfinu og tók að helga sér þar land í Suður-Mjódd sem áætlað var sem íþróttasvæði en illa gekk að fá samþykki fyrir byggingu íþróttahúss eða almennilegri aðstöðu. Drög að deiliskipulagi Suður-Mjóddar voru samþykkt í október 1975. Árið 1983 var reist á svæðinu vallahús með búningsaðstöðu til bráðabirgða, en árið 1992 hlaut félagið styrk frá Reykjavíkurborg til þess að reisa íþróttahús. ÍR-heimilið teiknuðu arkitektarnir Egill Guðmundsson og Þórarinn Þórarinsson og húsið var vígt árið 1995.¹⁵²

Í janúar 2017 var undirrituð viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og bílaumboðsins Heklu um nýja lóð fyrir bílaumboðið í Suður-Mjódd og um leið uppbyggingu íbúðarbyggðar á Hekloreit við Laugaveg í samræmi við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur.¹⁵³

¹⁵¹ Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík, Hafnarfirði, Kópavogi, Seltjarnarnesi, Garðabæ, Bessastaðahreppi og þéttbýli í Mosfellssveit 1977 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1977. Sótt 09.10.2015.

¹⁵² Ágúst Ásgeirsson: *Heil öld til heilla. Saga ÍR í 100 ár - 1907-2007*, bls. 55-60.

¹⁵³ Fundargerð 5440. fundar borgarráðs 26. janúar 2017, ásamt fylgigögnum: Bréf Hrólfs Jónssonar, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til borgarráðs, dags. 9. janúar 2017 og drög að viljayfirlýsingu um samstarf, dags. 9. janúar 2017. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is> → Stjórnkerfi → Borgarstjórn → Fundir borgarráðs ásamt fundargögnum → Fundur borgarráðs 26. janúar 2017 → Fundargögn → „Hekla“. Sótt 16.3.2017.

1.2.4.6 Norður-Mjódd

Svæðið í Norður-Mjódd stóð að mestu autt á meðan Breiðholtið byggðist upp. Árið 1976 var bensínstöð Olís við Álfabakka opnuð og árið 1984 var Staldrið, sjoppa með bílalúgum, opnað við Stekkjarbakka.

Með nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, sem staðfest var 18. ágúst 1997, var landnotkun í Norður-Mjódd breytt frá því að vera útivistarsvæði til sérstakra nota í blandaða notkun verslunar- og þjónustusvæðis og útivistarsvæðis til sérstakra nota s.s. gróðrarstöðvar, garðlönd, íþróttasvæði og kirkjugarða. Svæðið var deiliskipulagt árið 1999 og sama ár voru reistar skemmubyggingar á lóðinni Stekkjarbakka 4-6 þar sem eru til húsa bílasala og gróðrarstöð og verslun Garðheima.¹⁵⁴

¹⁵⁴ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Norður-Mjódd. Deiliskipulag - skýringarmynd“. Sp. 13. apríl 1999 (sp. með leiðréttingum 14.01.2004). Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: Norður Mjódd. Sótt 16. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>.

2. Skráning menningarminja í borgarhluta 6 – Breiðholti

2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja

Ákvæði um skráningu menningarminja er að finna í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Tilgangur laganna er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Lögin eiga jafnframt að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi. Minjastofnun Íslands, sem er ríkisstofnun undir yfirstjórn ráðherra, annast framkvæmd laganna. Samkvæmt 16. gr. laganna skal skrá fornleifar, hús og mannvirki áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.¹⁵⁵

Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lögin taka einnig til staða sem tengjast menningarsögu.

Um friðun og friðlýsingu er fjallað í 5. gr. laganna:

Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra, samkvæmt nánari fyrirmælum laga þessara. ...

Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.

Friðlýsing er síðan nánar útfærð í 18. gr. laganna en samkvæmt þeim skal Minjastofnun Íslands hafa samráð við skipulagsyfirvöld þess landsvæðis sem menningarminjar tilheyra þegar fjallað er um friðlýsingu þeirra.

Friðlýsa má fornleifar, skip og báta, svo og hús og mannvirki eða hluta þeirra, sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi. Friðlýsing getur náð til nánasta umhverfis hins friðlýsta minjastaðar, húss eða mannvirkis. Friðlýsa má samfelld svæði þar sem fleiri en einn minjastaður teljast hafa sérstakt menningarsögulegt gildi. Einnig má friðlýsa samstæður húsa sem hafa sama gildi og að framan greinir og gilda þá reglur friðlýsingar um hvert einstakt þeirra.

Samkvæmt lögum eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski. Í 21. gr. laganna segir:

Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Þetta á við um allar fornleifar, kunnar sem ókunnar, samanber 24. grein:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

¹⁵⁵ Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Fornminjar eru annars vegar forngrípir og hins vegar fornleifar. Fornleifar eru skilgreindar svo samkvæmt 3. gr. laganna:

Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri, svo sem:

a. búsetulandslag, skrudgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bænhúsa, klaustra, þingstaða og búða, leifar af verbúðum, naustum og verslunarstöðum og byggðaleifar í hellum og skútum,

b. vinnustaðir þar sem aflað var fanga, svo sem leifar af seljum, verstöðvum, bólum, mógröfum, kolagröfum og rauðablæstri,

c. tún- og akurgerði, leifar rétta, áveitumannvirki og aðrar ræktunarminjar, svo og leifar eftir veiðar til sjávar og sveita,

d. vegir og götur, leifar af stíflum, leifar af brúm og öðrum samgöngumannvirkjum, vöð, varir, leifar hafnarmannvirkja og bátalægi, slippir, ferjustaðir, kláfar, vörður og önnur vega- og siglingamerki ásamt kennileitum þeirra,

e. virki og skansar og leifar af öðrum varnarmannvirkjum,

f. þingstaðir, meintir hörgar, hof og vé, brunnar, uppsprettur, álagablettir og aðrir staðir og kennileiti sem tengjast siðum, venjum, þjóðtrú eða þjóðsagnahefð,

g. áletranir, myndir eða önnur verksummerki af manna völdum í hellum eða skútum, á klettum, klöppum eða jarðföstum steinum og minningarmörk í kirkjugörðum,

h. haugar, dysjar og aðrir greftrunarstaðir úr heiðnum eða kristnum sið,

i. skipsflök eða hlutar þeirra.

Byggingararfur er skilgreindur í 4. gr. og teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi til byggingaarfs þjóðarinnar:

a. stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsapýrpingar og götumyndir,

b. kirkjur og bænhús, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem klukkuturnum, garðhleðslum og sáluhliðum, klaustur, samkomuhús, skólahús og nánasta umhverfi þeirra, aðrar opinberar byggingar, íþróttamannvirki og sundlaugar,

c. brýr og hvers konar samgöngumannvirki, virkjanir, stíflur, dælustöðvar og önnur orkumannvirki, hafnarmannvirki, vind- og vatnsmyllur, vitar, slippir, hjallar, manngerðir hellar og réttir.

Nánari ákvæði um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja er að finna í 29. gr. laganna og samkvæmt henni eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð:

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki ná 100 ára aldri er kveðið á í 30. gr.:

Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er

skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Eitt markmið skráningar menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, er að koma í veg fyrir að þær verði fyrir raski eða skemmdum að nauðsynjalausu. Það er hagar þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningaminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. Almennt er æskilegast að framkvæmdum sé beint frá minjastöðum, því að þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna, samanber 28. grein:

Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Við allar umfangsmiklar framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa.

2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar menningarminja: fornleifar, hús og mannvirki

Borgarsögusafn Reykjavíkur heldur skrár yfir menningarminjar í Reykjavík, fornleifaskrá og húsaskrá, sem eru rafrænar skrár.

2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur

Fornleifaskrá Reykjavíkur var fyrst gefin út árið 1995 og þá voru um 200 minjastaðir skráðir. Stöðugt er unnið að endurskoðun hennar og nú (2020) eru um 3650 minjastaðir skráðir. Fornleifaskráning er í raun skilyrði þess að hægt sé að vinna markvisst að varðveislu fornleifa. Allar fornleifar eru skráðar í *Sarp* – menningarsögulegan gagnagrunn. Minjar eru skráðar eftir jörðum og þeirri jarðaskiptingu fylgt sem tíðkaðist um 1835-1845. Minjarnar fá þrískipt númer: í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands úthlutar, í öðru lagi jarðarnúmer úr Jarðabók Johnsens frá 1847 og í þriðja lagi hlaupandi tölu innan jarðarnúmersins. Á því rannsóknarsvæði sem hér um ræðir eru skráðar minjar í landi jarðarinnar Breiðholts (181154-218-1), hér eru einungis notaðar tvær síðastnefndu tölurnar (218-1).

Fornleifaskrá þessi er unnin eftir stöðlum Minjastofnunar Íslands¹⁵⁶ í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **1985**, hér skammstafað MÍ- númer. Í skýrslunni fá allar fornleifarnar nafn jarðarinnar og tvö númer, annarsvegar verkefnanúmer Minjastofnunar og hlaupandi númer og hinsvegar tvær síðustu tölurnar í Sarpsnúmerinu innan sviga: **1985-1 (218-1)**.

¹⁵⁶ Minjastofnun Íslands: Skráningarstaðlar fornleifa, 2013.

Við skráningu menningarminja er sögu jarðanna gerð skil og varpað ljósi á þætti sem gefa upplýsingar um sögu byggðar og búskapar í nágrenninu. Rýnt er í örnefnaskrár, kort og aðrar ritaðar heimildir. Eldri minjastaðir kunna að hafa raskast eða jafnvel eyðst vegna seinni tíma framkvæmda. Enn geta þó leynst í jörðu fornleifar og ætti því að sýna aðgát við jarðrask nálægt minjastöðum. Þá er tegundum og hlutverki minja lýst. Ef minjar finnast ekki á yfirborði eru þær skráðar sem **heimild**, en á þeim stöðum eru líkur á því að minjar sé enn að finna í jörðu. Í lokin er vísað í þær heimildir sem hafa gefið tilefni til skráningar fornleifa. Þá er reynt að áætla út frá staðsetningu hvaða hlutverk minjar hafa haft og lagt mat á ástand þeirra.

Við staðsetningu á minjum er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á gildandi skipulagsupprætti, sem sóttir eru í Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN 93 sem punktar.¹⁵⁷ Minjarnar eru flokkaðar eftir aldri (sjá töflu 1). Elstu minjarnar eru fornleifar í rauðum flokki og eru þær friðaðar. Yngri minjar eru merktar með gulum og grænum lit, en herminjar eru flokkaðar sérstaklega og merktar bláum lit. Aldur er áætlaður út frá útliti og upplýsingum um sögu byggðar.

Tafla 1 Minjaflokkar

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	● Rauður
2	Minjar frá 1920-1930	● Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	● Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	● Blár

2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur

Húsaskrá Reykjavíkur er gagnagrunnur um hús í Reykjavík. Megintilgangurinn með skránni er að safna á einn stað upplýsingum um hús í Reykjavík og varpa ljósi á byggingararf borgarinnar. Í húsaskránni má meðal annars finna upplýsingar um byggingarár húsa, hönnuði, upprunalega gerð, byggingarefni húsa, helstu breytingar sem gerðar hafa verið á viðkomandi húsum og annað sem lýtur að sögu þeirra.

Húsaskráin byggir á margvíslegum frumgögnum svo sem brunavirðingum, gögnum byggingarnefndar Reykjavíkur, teikningum, kortum og ljósmyndum en einnig prentuðum heimildum og vettvangskönnunum. Skráin er góður grunnur fyrir rannsóknir á byggingarsögu Reykjavíkur, þar sem í henni eru upplýsingar um hús sem byggð hafa verið í Reykjavík í gegnum tíðina, einnig þau sem hafa verið rifin. Húsaskráin er lögð til grundvallar við gerð húsakannana og hefur að geyma upplýsingar um varðveislumat húsa, sem horft er til þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðum hverfum í borginni.

Brunavirðingar eru mikilvægar heimildir um hús í Reykjavík. Eftir að Reykjavík fékk inngöngu í Brunabótafélag danskra kaupstaða árið 1874 voru öll hús bæjarins virt til brunabóta. Þá var húsunum lýst mjög nákvæmlega og verðmæti þeirra metið og skráð. Þessar brunavirðingar veita mikilvægar upplýsingar um byggingarár húsa og breytingar sem gerðar

¹⁵⁷ Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.is>.

hafa verið á þeim. Byggingarnefnd tók til starfa í Reykjavík árið 1839. Á Borgarskjalasafni Reykjavíkur eru varðveitt öll skjöl byggingarnefndar frá upphafi svo sem umsóknir um nýbyggingar og breytingar, leyfisveitingar nefndarinnar og umsagnir ýmissa aðila. Ennfremur má sjá í veðmálabókum hvernig húsa hafa gengið kaupum og sölum í Reykjavík í aldanna rás.

Teikningar og ljósmyndir veita mikilsverðar upplýsingar þegar rannsökuð er byggingarsaga húsa og þróun byggðar. Hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur eru varðveittar allar teikningar af húsum í Reykjavík sem sótt hefur verið um samþykki fyrir. Ljósmyndir koma sér vel við athugun á ýmsum atriðum, t.d. því hvernig gluggar húsa hafa tekið breytingum í gegnum tíðina, en slíkar breytingar eru yfirleitt ekki skráðar í skjallæg gögn. Ljósmyndir af húsum í Reykjavík eru varðveittar á Ljósmyndasafni Reykjavíkur og Þjóðminjasafni Íslands. Kort og uppdrættir eru einnig mikilvægar heimildir um þróun byggðar og meðal þeirra sem gagnast við rannsóknir á sögu Reykjavíkur eru ýmis frumkort af Reykjavík frá 18., 19. og 20. öld, sem og kort mælingadeildar Reykjavíkurborgar og skipulagsuppdrættir. Prentaðar heimildir eru til fjölmargar um sögu Reykjavíkur. Þær koma allar að góðum notum við gerð húsaskrárinnar hvort sem um frásagnir samtíðarmanna er að ræða eða sögu sem skráð er af eftirkomendum.

Með skoðun og ljósmyndun á vettvangi er unnt að meta ástand viðkomandi húss eða svæðis og þannig næst jafnframt heildaryfirsýn yfir gerð og efnisnotkun. Umhverfislegt mat og þar með varðveislugildi húss byggir síðan á samanburði á núverandi ástandi og skjallægum upplýsingum um upphaflega gerð húss.

2.3 Breiðholt – Fornleifaskráning og varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

2.3.1 Fornleifaskrá Breiðholts

Hér er greint frá fornleifum á hverfisSKIPULAGSSVÆÐINU borgarhluta 6 - Breiðholti. Svæðið afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Stekkjarbakka og byggð í Efra-Breiðholti (ásamt þróunarsvæði aðalskipulags við Suðurfell) í norðri og austri og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í suðri (sjá mynd 1).

Allar minjar á deiliskipulagssvæðinu tilheyra jörðinni Breiðholti (181154-218). Sú fornleifaskrá sem nú hefur verið gerð byggir að hluta til á eldri skráningu sem miðaðist við deiliskipulagsstig og þjóðminjalög síns tíma. Skráningin hefur nú verið endurskoðuð og tekur mið af nógildandi lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og þeim reglum sem gilda um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands.¹⁵⁸ Minjastofnun Íslands úthlutaði deiliskráningunni verkefnanúmerinu 1985 sem vísað er til í skýrslunni. Fornleifar í skýrslunni eru því með tvö skráningarnúmer, annarsvegar safnnúmer úr Sarpi og hinsvegar MÍ númer innan sviga, t.d.: *Breiðholt 218-1 og (1985-1)*

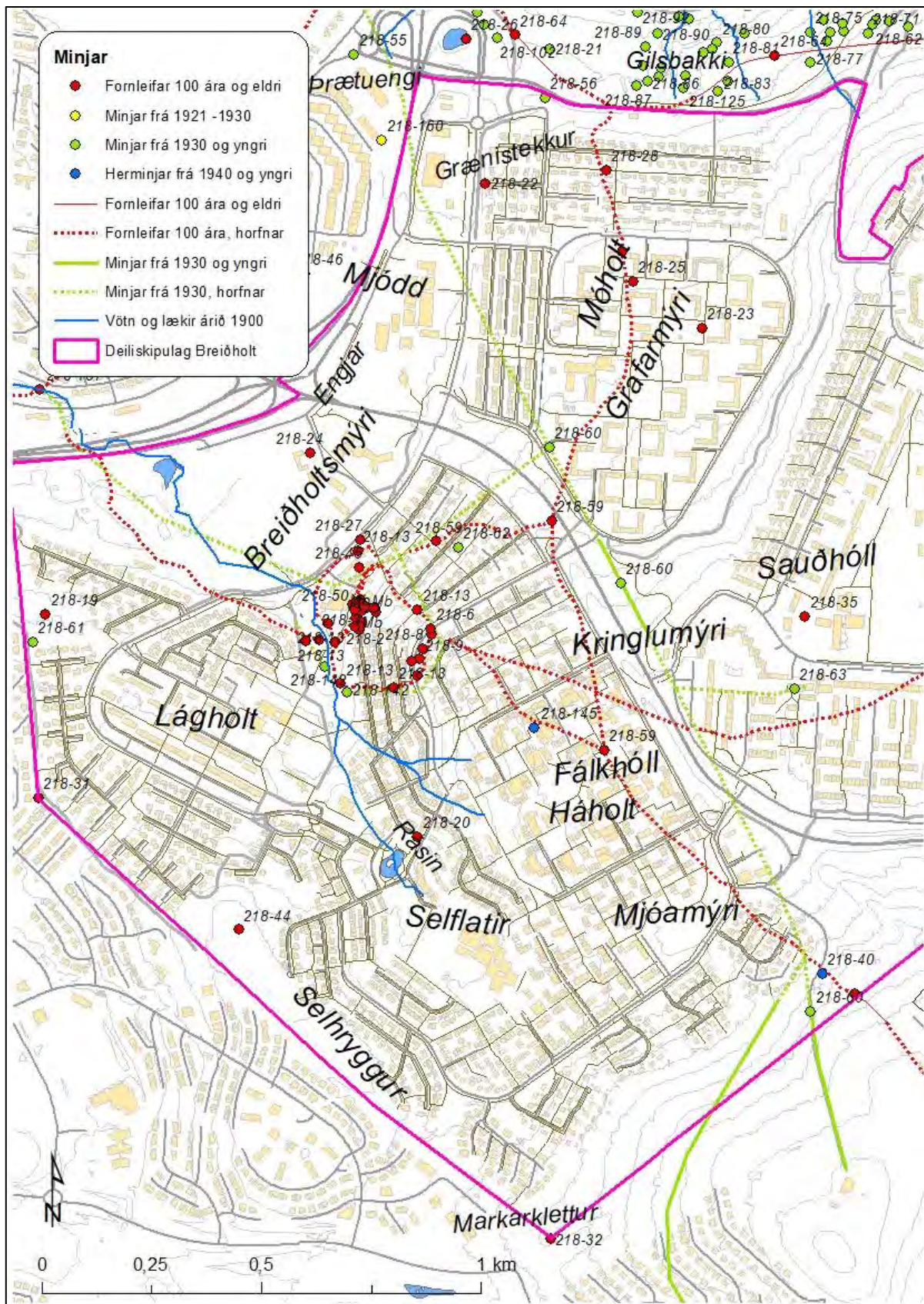
Anna Lísu Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir gerðu vettvangsrannsókn í október 2018 og aftur nóvember 2019, skráðu þá og mældu upp minjar með Trimble Geo7 landmælingatæki og unnu úr gögnunum.

Fyrri rannsóknir á Breiðholti:

- 1983 Guðmundur Ólafsson: Fornleifaskrá Reykjavíkur (handrit) Þjóminjasafn Íslands.
- 1993 Bjarni F. Einarsson: Breiðholt – Greinagerð um fornleifar í Breiðholti, Reykjavík, Árbæjarsafn.
- 1995 Bjarni F. Einarsson: Fornleifaskrá Reykjavíkur, Árbæjarsafn.
- 2005 Anna Lísu Guðmundsdóttir: Fornleifaskrá Breiðholts (handrit), Árbæjarsafn.
- 2014 Margrét Björk Magnúsdóttir: Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts, skýrsla nr. 168, Minjasafn Reykjavíkur.
- Auk þess hafa minjar verið mældar upp af Minjastofnun Íslands.

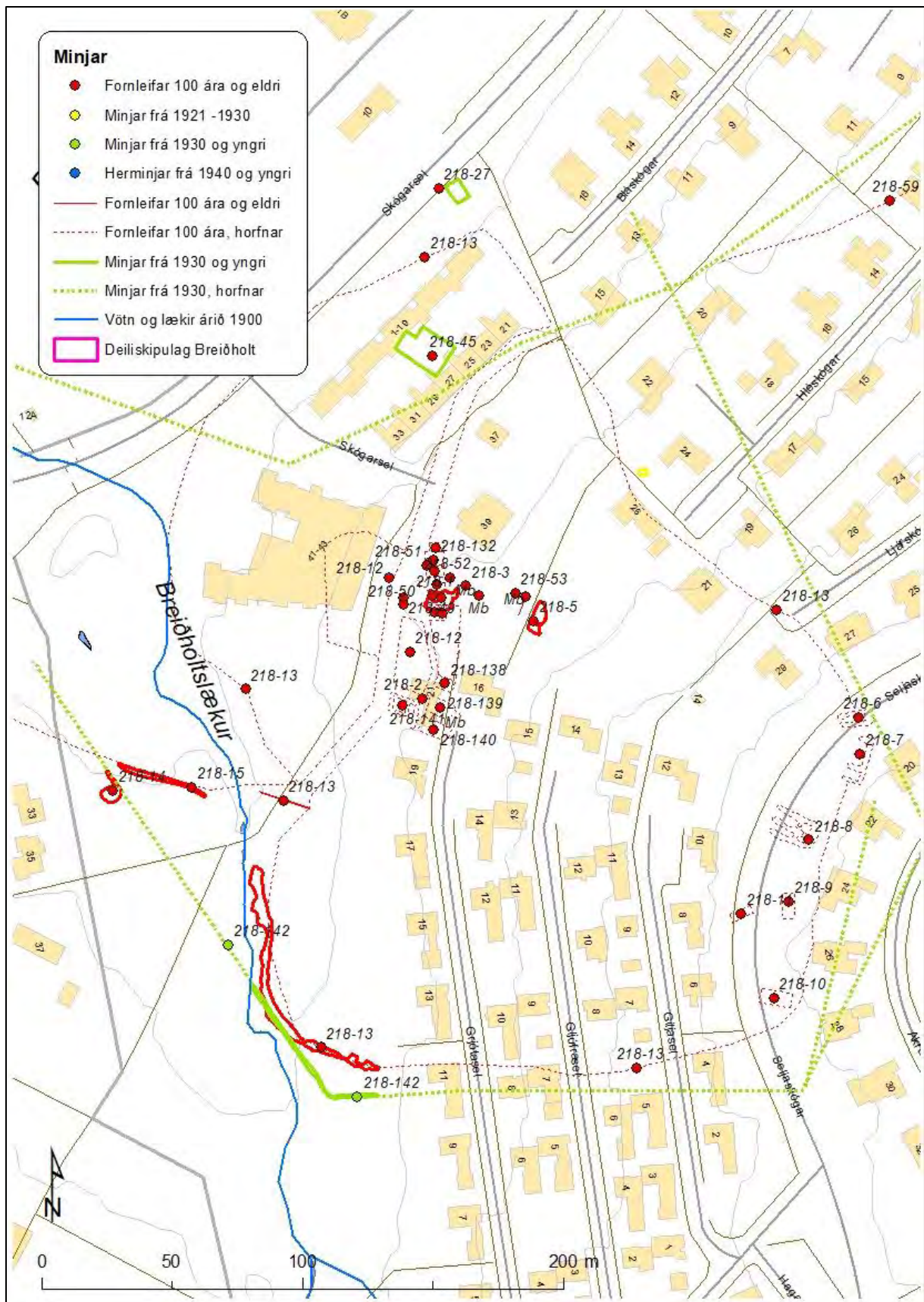
Minjar á deiliskipulagssvæðinu eru flestar skráðar eftir heimildum en sjáanlegar fornleifar eru á bæjarstæði Breiðholts (218-1 og 218-5) og suðvestur af bæjarstæðinu við Breiðholtslæk (218-13,14 og 15).

¹⁵⁸ Lög um menningarminjar nr. 80/2012 – *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands, 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/> → Fornminjar → Skráning fornleifa → Skráningarstaðlar – Oddgeir Isaksen: *Skil á fornleifaskráningargögnum*. Minjastofnun Íslands, 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarrit → Leiðbeiningar 1: Skil á fornleifaskráningargögnum (2016).



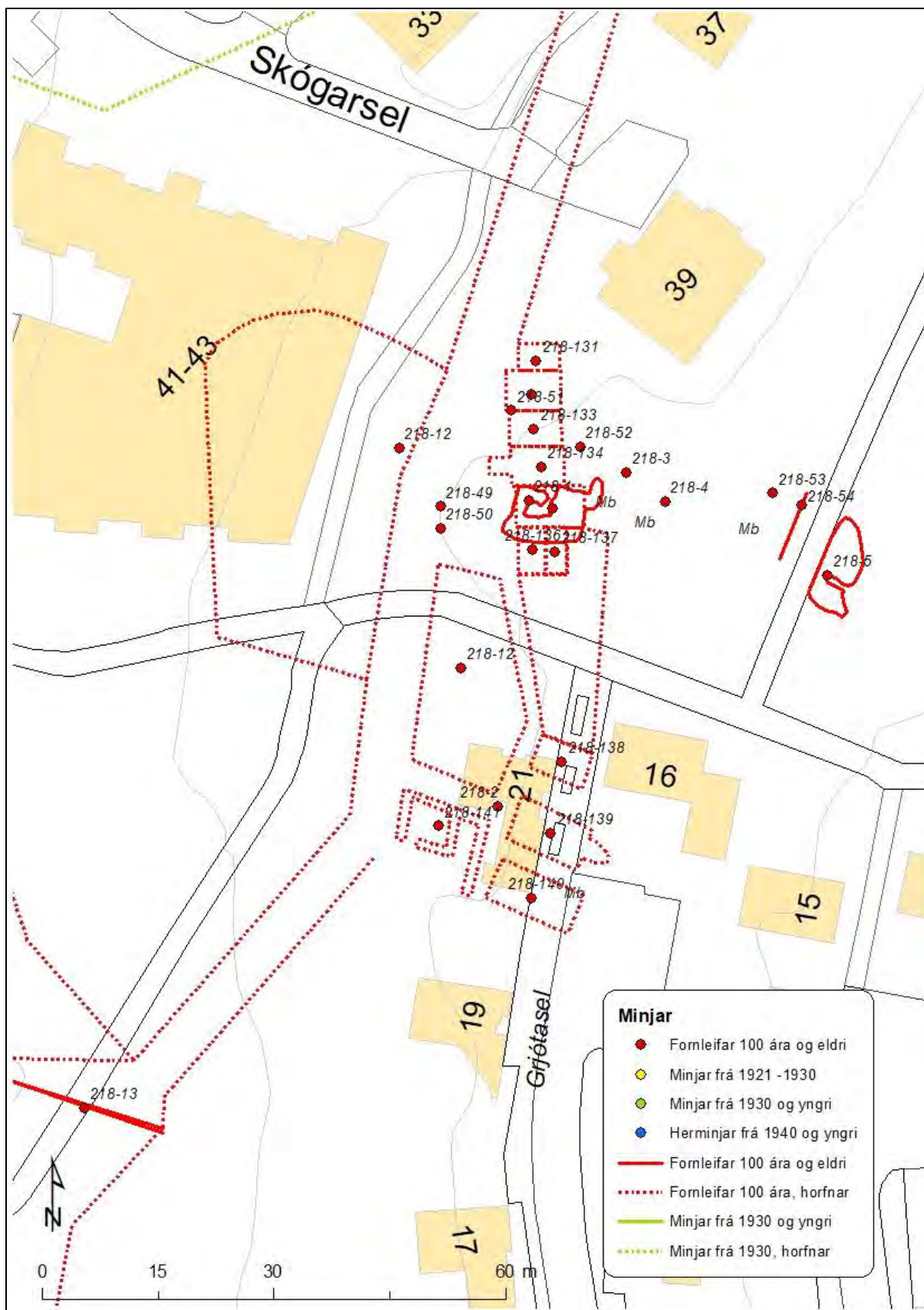
Mynd 33 Skráðar fornleifar og yngri minjar í Breiðholti.¹⁵⁹

¹⁵⁹ Grunnur úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.



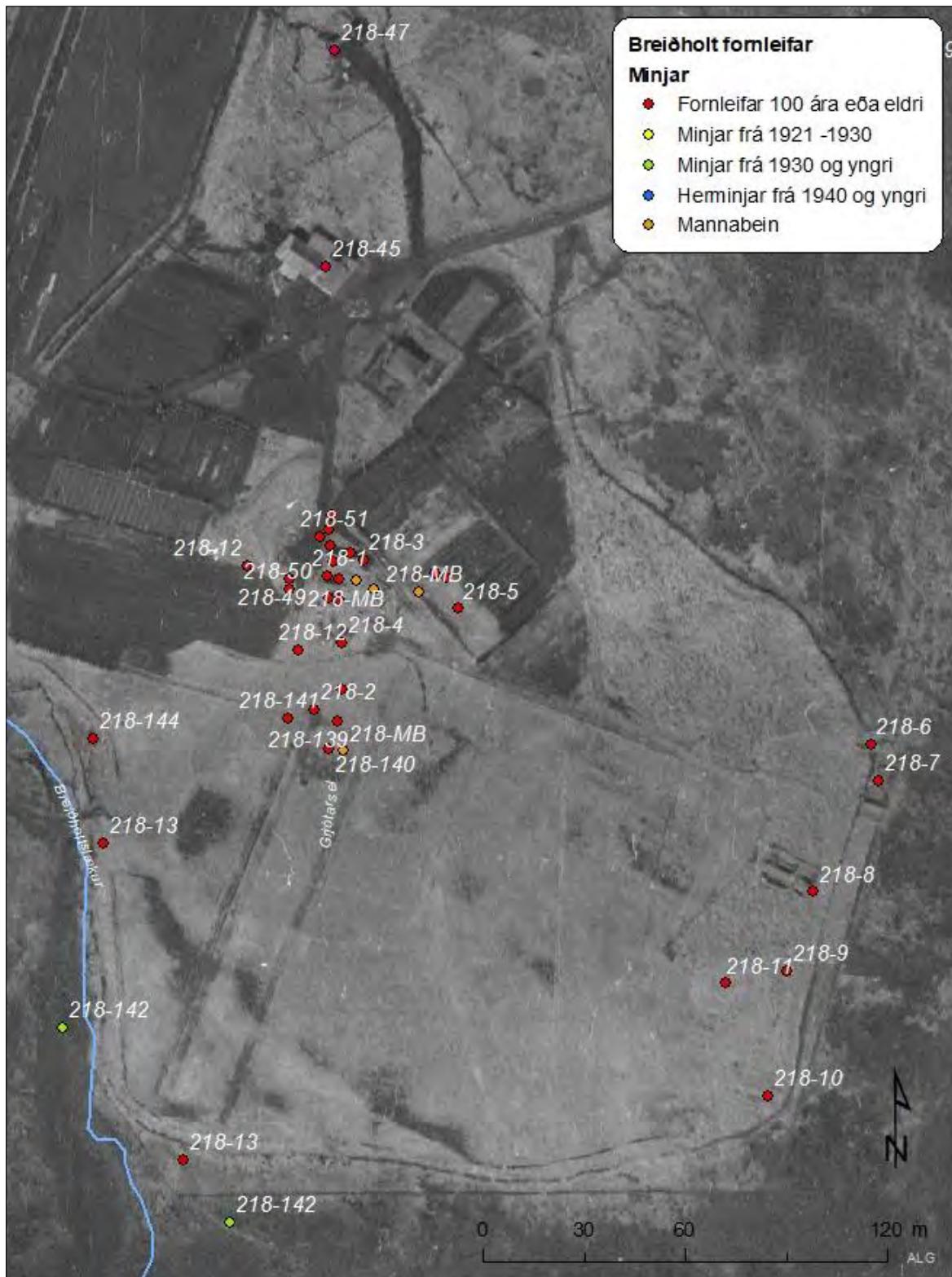
Mynd 34 Skráðar fornleifar á bæjarstæði Breiðholts og við túngarð.¹⁶⁰

¹⁶⁰ Grunnur úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafn.



Mynd 35 Skráðar fornleifar á bæjarstæði Breiðholts.¹⁶¹

¹⁶¹ Grunnur úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

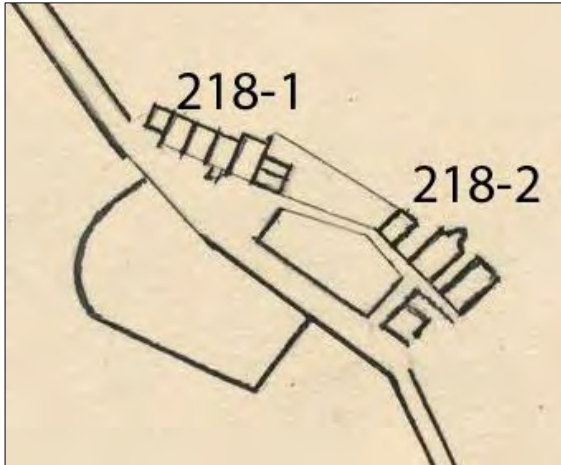


Mynd 36 Loftmynd af Breiðholti frá árinu 1970. Bæjarstæði er þar sem flestir rauðu punktarnir eru en á þessum tíma var þar Gróðrarstöðin Alaska. Túngarður býlisins (218-13) er mjög greinilegur umhverfis tún bæjarins. Sums staðar eru garðarnir margfaldir, utar hefur svo verið yngri girðing (218-142) sem hefur afmarkað túnin. Austast eru útihús (218-6 til 218-11).¹⁶²

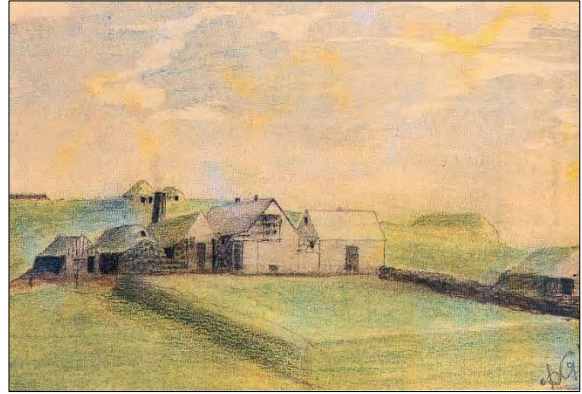
¹⁶² Landmælingar Íslands: Hluti úr loftmynd B17-B-4882, tökudagur 1970-05-09, Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

Breiðholt 218-1 Bæjarstæði

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-1	Breiðholt	Bæjarstæði	Tóft	1378- 1960	361340	403058	18	14	Gott	Nei



Mynd 37 Bæjarstæði Breiðholts árið 1916, hluti af túnakorti. Sjö hús eru á nyrðri hluta bæjarstæðisins (218-1) en fjögur hús á syðri hluta bæjarstæðisins (218-2).¹⁶³



Mynd 38 Síðasti torfbærinn í Breiðholti, teikning frá því fyrir 1940. Fremst á myndinni er kálgarður, þar fyrir aftan eru 5 hús sem voru á nyrðra bæjarstæðinu (218-1). Til hægri sér í hús á syðra bæjarstæðinu (218-2) og fjær torfhús fyrir suðaustan og austan bæinn.¹⁶⁴



Mynd 39 Ljósmynd af Breiðholtsbænum.¹⁶⁵ Sennilega tekin eftir 1940. Til vinstri var eldhússkúr (218-134), áfastur íbúðarhúsi eða baðstofu (218-135), og til hægri var skemma (218-136).



Mynd 40 Bæjarstæði Breiðholts um árið 1960. Þá stóðu tvö hús á gamla bæjarstæðinu, sjá neðarlega á kortinu og fyrir miðju er húsið Skógarsel 37, norðvestur af því er svo nýja steypa fjósið og hlaðan.

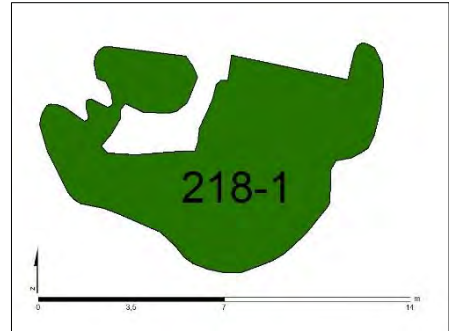
¹⁶³ Þjóðskjalasafn: Túnakort Breiðholts 1916.

¹⁶⁴ Mynd tekin eftir: Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), teikning Þorkels Gíslasonar bls. 101.

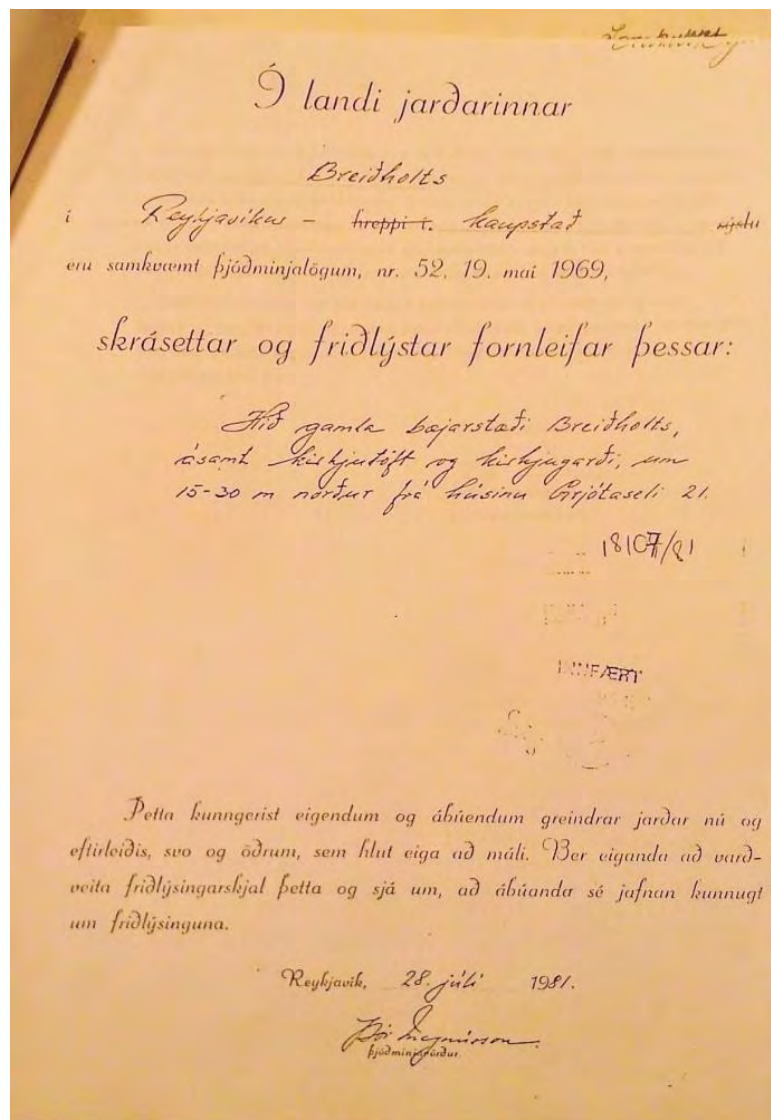
¹⁶⁵ Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt. Ljósmynd, ókunnur, óskráð kópía.



Mynd 41 Rústir síðustu bæjarhúsanna (218-1), baðstofunnar, á bæjarstæði Breiðholts, horft til austurs.

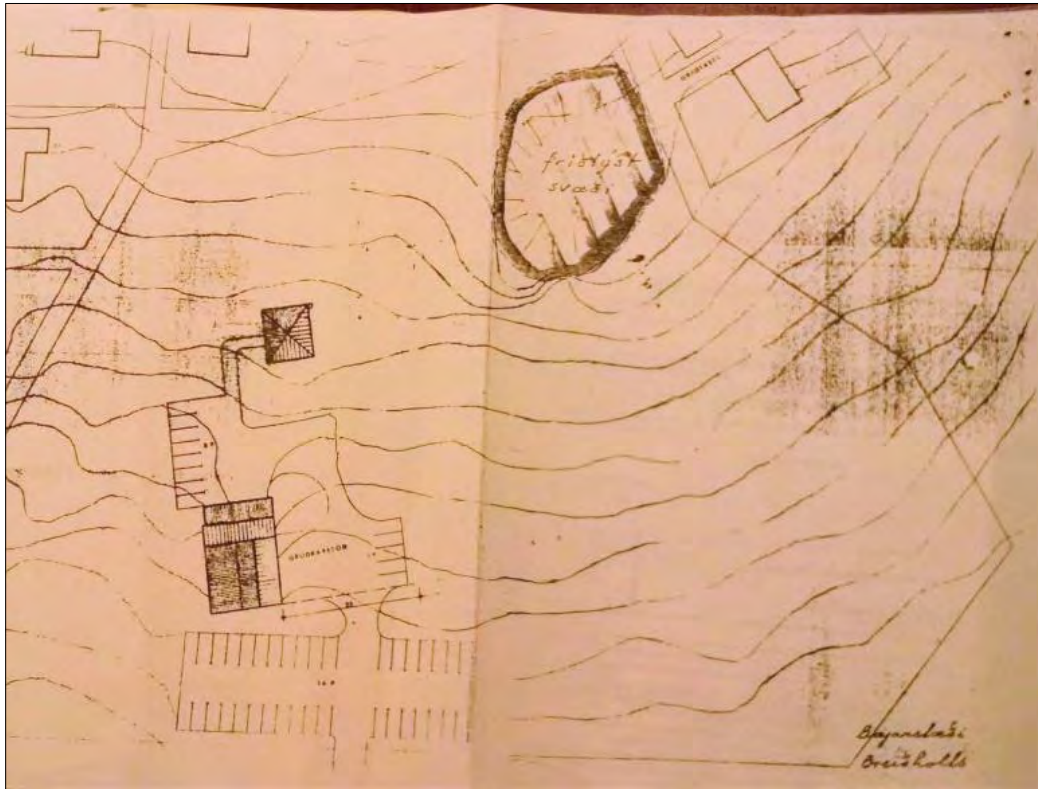


Mynd 42 Rústir síðustu bæjarhúsanna (218-1) á bæjarstæði Breiðholts, teiknað eftir uppmælingu.



Mynd 43 Þinglýsingarskjal vegna friðlýsingar á bæjarstæði Breiðholts, undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.¹⁶⁶

¹⁶⁶ Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.1981 ásamt friðlýsingarskjali.



Mynd 44 Kort sem sýnir friðlýst svæði, bæjarstæði Breiðholts, norðan við Grjótaseli 21, vinstra megin við svæðið er íbúðahúsið Skógarsel 37.¹⁶⁷

Staðhættir: Bæjarstæði Breiðholts er um 25 m austur af Skógarseli 41-43, 20 m suður af Skógarseli 39 og 27 m norður af Grjótaseli 21, á hól í aflíðandi brekku sem hallar til vesturs. Miklum trjágróðri hefur verið plantað á svæðinu, sem er ekki gott fyrir minjar.

Bæjarstæðið hefur orðið fyrir töluverðu raski í gegnum tíðina og sér í lagi þegar byggt var á syðri hluta þess, Grjótasels megin. Árið 2013 voru lagðir göngustígar um svæðið, gert svæði fyrir nestisborð og malarsvæði þar sem áður höfðu verið sett niður upplýsingaskilti var stækkað.¹⁶⁸

Árið 1981 friðlýsti Þór Magnússon þjóðminjavörður: „...hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, um 15-30 m norður frá húsinu Grjótaseli 21.“¹⁶⁹ sjá mynd 43. Bæjarstæði Breiðholts náði áður yfir mun stærra svæði, en búið er að byggja á syðri hluta þess við Grjótasel. Samkvæmt túnakorti frá árinu 1916 voru sjö hús á nyrðra bæjarstæðinu (218-1), (skráð: 218-131, 132, 133, 134, 135, 136 og 137), og fjögur útihús á því syðra (218-2), (skráð: 218-138, 139, 140, ásamt tóft eða aðhaldi 218-141), sjá mynd 37.¹⁷⁰ Gamli bærinn var líklega rifinn að hluta þegar nýja íbúðarhúsið var reist árið 1938, nú Skógarsel 37. Um 1960 stóðu baðstofa (218-135) og skemma (218-136) enn á hlaðinu, sjá mynd 40.¹⁷¹

Húsin í Breiðholti voru brunavirt árið 1924 og voru húsin í bæjarröðinni þá enn sjö talsins (218-1) auk þriggja útihúsa (218-2). Syðst í röðinni var *geymsluhús* eða *skemma* sem sneri göflum í norður-suður (5,5x3,3 m að stærð, 218-136), byggð úr bindingi en með torf- og grjótvegg við norðurgafli. Áfastur við austurhlíð hennar var *geymsluskúr* úr sama efni (5,5x1,8 m að stærð, 218-137). Norðan við skemmuna var íbúðarhús eða *baðstofa* sem sneri göflum í vestur-austur (10x5 m að stærð, 218-135, rústir eru sýnilegar), byggð úr bindingi og klædd utan á hliðum með torfi og grjóti, en stafnar klæddir borðum og járn. Geymslukjallari (1,6 m hár) var undir vesturhluta hennar og við vesturgafli var lítill inngönguskúr (sjá mynd 39). Við norðurhlíð baðstofunnar var *eldhússkúr*

¹⁶⁷ Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.1981 ásamt friðlýsingarskjali.

¹⁶⁸ Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdarefirlit á bæjarstæði Breiðholts*, skýrsla 168. Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2014.

¹⁶⁹ Ljósmynd af friðlýsingarskjali, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

¹⁷⁰ Þjóðskjalasafn: Túnakort Breiðholts 1916.

¹⁷¹ Mælingadeild Reykjavíkur, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

(10x2,5 m að stærð, 218-134), byggður úr bindingi með norðurhlið úr torfi og grjóti. Við norðurhlið hans var önnur *eldhúsbygging* (8x4 m að stærð, 218-133), byggð úr torfi og grjóti. *Eldiviðarhús* úr torfi og grjóti (8x3 m að stærð, 218-132) var við norðurhlið þeirrar byggingar. Nyrst í röðinni var *hesthús* (4,5x2,5 m að stærð, 218-131), byggt úr torfi og grjóti nema annar stafninn, sem var klæddur borðum og pappa.¹⁷² Þrjú hús stóðu sunnar samkvæmt þessari úttekt og eru þau skráð á númer 218-2. Árið 1936 var eignin brunavirt á ný og stóðu þá enn sömu hús á landinu og áður, utan þess að eitt útihúsanna, hesthúsið, hafði verið rífið (218-131) og nýtt stakstætt hús byggt, búr (7,5x2 m að stærð), en ekki kemur fram hvar það var á hlaðinu. Það var úr bindingi, klætt með borðum, pappa og járn þar sem það var ekki áfast öðrum húsum og með steinsteypu gólfi.¹⁷³

Bæjarstæðið varð síðar hluti af erfðafestulandinu Breiðholtsbletti I.¹⁷⁴ Árið 1960 keypti Jón H. Björnsson erfðafestuna og rak þar gróðrarstöðina Alaska í Breiðholti.

Lýsing: Rústin er grasivaxin, úr steinsteypu, torfi og grjóti. Af bæjarhúsum er nú aðeins sjáanlegur grunnur síðasta íbúðarhússins, baðstofunnar, og syðri veggur eldhússkúrs (218-134). Fornleifarnar eru 16x10 m (N - S). Veggir eru úr grjóti, torfi og steinsteypu, 1 - 2 m breiðir og 0,4 - 2,0 m háir.

Breiðholt 218-2 Útihús

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-2	Breiðholt	Útihús	Heimild	1378- 1936	361334	403019			Ómetið	Já

Staðhættir: Þar sem nú er Grjótasel 21. Á túnakorti frá árinu 1916 af Breiðholti eru merkt þrjú útihús og tóft, eða aðhald, syðst á bæjarstæðinu (218-2) sjá mynd 37. Hús þessi eru skráð undir númerin 218-138, 139, 140, 141.¹⁷⁵ Þau koma ekki fram á öðrum yngri kortum eða loftljósmyndum.

Breiðholtsbærinn var brunavirtur árið 1924 og voru þá öll húsin í bæjarröðinni virt, eða sjö talsins (218-1), ásamt þremur útihúsum (218-2) sem voru sunnan við.¹⁷⁶ Nyrst stóð *hesthús* (7,5x2,5 m að stærð **218-138**), byggt úr torfi og grjóti en með vesturgabl úr timbri. Sunnan við það stóð *ffjós* fyrir tíu kýr (9x6 m að stærð **218-139**), byggt úr torfi og grjóti. Áföst við suðurhlið þess var *heyhlaða* (10x5,8 m að stærð **218-140**), byggt að nokkru úr torfi og grjóti en að nokkru úr bindingi og klædd járn.¹⁷⁷ Þessi hlaða 218-139 mun hafa verið byggð af Jóni Jónssyni (d. 1897) sem var bóndi í Breiðholti í lok 19. aldar. Þegar grafíð var fyrir grunni hennar munu hafa komið upp mannabein frá þeim tíma þegar kirkja var í Breiðholti.¹⁷⁸ Fjórða húsið var ekki virt, trúlega hefur það þá verið tóft eða aðhald (stærð 10x6,5 m, **218-141**).

Lýsing: Rústirnar eru horfnar af yfirborði og ekki sjáanlegar á gömlum loftmyndum. Því hefur líklega verið sléttað snemma á þessu svæði, en sögusagnir eru um að fjósið hafi verið fellt yfir kú sem drapst þar vegna miltisbrands.¹⁷⁹

Minjar gætu leynst í jörðu fyrir framan íbúðarhúsið Grjótasel 21, í gangstétt og götu.

¹⁷² Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

¹⁷³ Borgarskjalasafn: Aðf. 746. Brunabótavirðing húsa 21.8.1933-21.5.1937: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 21.2.1936 (brnr. 1998).

¹⁷⁴ Borgarskjalasafn: Aðf. 746. Brunabótavirðing húsa 21.8.1933-21.5.1937: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 21.2.1936 (brnr. 1998).

¹⁷⁵ Þjóðskjalasafn: Túnakort Breiðholts 1916.

¹⁷⁶ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

¹⁷⁷ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

¹⁷⁸ Stofnun Arna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá Breiðholts. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: „181154-1“ - Birta aðföng án mynda.

¹⁷⁹ Munnlegar upplýsingar, Sigurður Sigurðarson dýralæknir árið 2015.

Breiðholt 218-3 Kirkja

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-3	Breiðholt	Kirkja	Heimild	1325-1550	361349	403063			Ómetið	Já



Mynd 45 Minnisvarði sem Rótarýklúbburinn Reykjavík – Breiðholt reisti um kirkju í Breiðholti árið 2000 í tilefni af 1000 ára afmæli kristnitöku.

Staðhættir: Við Breiðholtsbæinn hafa verið bæði kirkja og kirkjugarður. Heimildir geta um kirkju og mannabein hafa fundist við jarðrask á bæjarstæðinu. Kirkju í Breiðholti er ekki getið í kirknaskrá Páls biskups frá því um 1200¹⁸⁰ en af frásögn um jarteikn í Þorláks sögu hins helga frá 1325 að dæma virðist hafa verið þar bænhús eða kirkja sem helguð var heilögum Blasíusi.¹⁸¹ Hann var verndari nautasmala og svínahirða, tóvinnufólks, vefara, skóara, steinhöggvara og skipasmiða og þótti gott að heita á hann gegn allskonar hálskvillum, meðal annars. Í frásögninni segir, að dag einn hafi Hallur, smalamaður Snæbjörns bónda á „Bútsstöðum“ (Bústöðum), komið heim frá fé og fallið í öngvit. Þegar hann rankaði við sér hafði hann misst mál sitt og var mállaus í sjö daga. Snæbjörn bóndi hét þá á hinn heilaga Blasíus biskup að smalamaðurinn skyldi ganga í Breiðholt og gefa þangað lýsi ef hann mætti endurheimta heilsu sína, en þegar það dugði ekki til ákallaði bóndi Guð og Þorlák biskup. Litlu síðar sofnaði smalinn og komu þá biskuparnir báðir, Blasíus og Þorlákur, til hans í svefni. Eftir það vaknaði hann alheill, lofandi Guð og hina blessuðu biskupa.¹⁸² Í presta og prófastatali kemur fram að kirkja hafi verið fyrrum í Breiðholti en löngu niður lögð.¹⁸³ Þá benda kirkjukúgildi í Fornbréfasafni til þess að kirkja hafi verið í Breiðholti.¹⁸⁴ Þór Magnússon telur að þar sem kirkjan hafi verið helguð heilögum Blasíusi megi ætla að Blásahólmi, Blásteinshólmi, í Elliðaám hafi upphaflega heitið Blasíushólmi, verið kenndur við dýrling kirkjunnar og hún hafi átt þar veiðiúttak. Þá vísar Þór í handrit Jóns Sigurðssonar þar sem segir, að það virðist hafa verið bænhús í Breiðholti, en lagt af fyrir 1600.¹⁸⁵ Ekkert er minnst á kirkju eða bænhús í Jarðabókinni 1703 svo guðshúsið hefur þá verið löngu aflagt úr því að enginn man eftir því og ummerki sennilega horfin. Þá var jörðin lénsjörð til upphalds prestinum sem þjónaði kirkjunum á Seltjarnarnesi.¹⁸⁶ *Kirkja gæti því hafa verið í Breiðholti á tímabilinu frá 1220 til 1580.*

Árið 1981 var bæjarstæði Breiðholts, kirkjutóft og kirkjugarður friðlýst af þáverandi þjóðminjaverði og í friðlýsingarskjali segir: „Hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og

¹⁸⁰ *Íslenzkt fornbréfasafn*, XIII. bindi., bls. 9.

¹⁸¹ *Biskupa sögur II*. Íslenzk fornrit XVI, bls. 284-285.

¹⁸² *Biskupa sögur II*. Íslenzk fornrit XVI, bls. 284-285..

¹⁸³ Sveinn Níelsson: *Prestatal og prófata á Íslandi*. I. bindi, bls. 109-110.

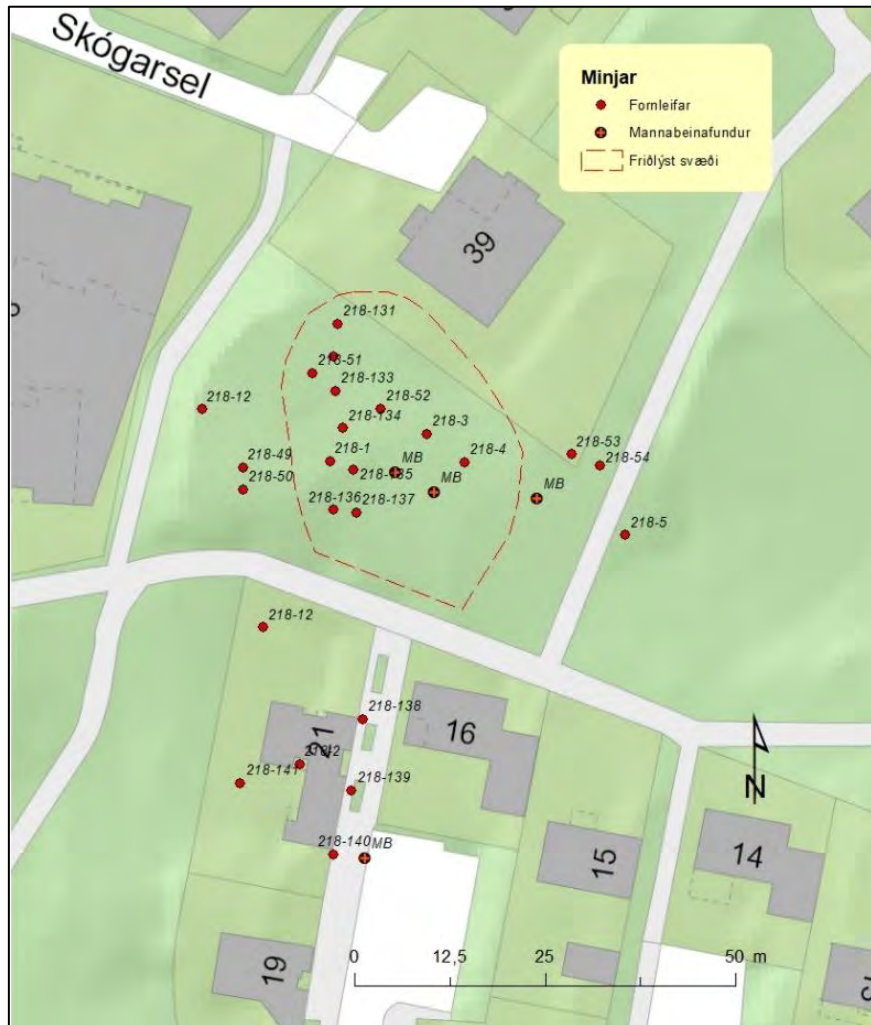
¹⁸⁴ *Íslenzkt fornbréfasafn*, III. bindi, bls. 598.

¹⁸⁵ Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt. Heimild Þórs er handritið JS 143 4to (bls. 339), máldagasafn (Garðabók) sem varðveitt er á Landsbókasafni Íslands - Háskólabókasafni (sjá vefinn handrit.is).

¹⁸⁶ *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalins*, 3. bindi, bls. 277-278.

kirkjugarði, um 15-30 m norður frá húsinu Grjótasel 21.¹⁸⁷ Meðfylgjandi er uppdráttur sem sýnir hið friðlýsta svæði. Samkvæmt greinargerð telur þjóðminjavörður að kirkjan hafi verið fast aftan við bæinn og þar hafi verið hóll sem búið er að slétta úr,¹⁸⁸ en beinafundir staðfesta það að mestu, fyrir utan eitt mannabein sem fannst við byggingu fjóssins á syðri hluta bæjarstæðisins. Út frá því mætti áætla að kirkjan og garðurinn hafi hugsanlega verið flutt til á bæjarstæðinu, en frekari rannsóknir verða að leiða það í ljós.

Lýsing: Ekkert er sjáanlegt af kirkjutóft á gamla bæjarhlaðinu, samkvæmt friðunarskjali var hún um 5 metrum ofan við eldhústóftina (218-134).¹⁸⁹



Mynd 46 Skráðar minjar á gamla bæjarstæði Breiðholts sem er sunnan Skógarsels 39 og við Grjótasel 21. Áætluð staðsetning kirkju (218-3) og kirkjugarðs (218-4) og skammstöfunin MB þar sem mannabein hafa fundist í gnum tíðina. Rauð brotalína sýnir svæðið sem var friðlýst árið 1981 en innan þess átti að vera bæjarstæði og kirkjan.

¹⁸⁷ Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.1981 ásamt friðlýsingarskjali. Skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurborg, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.

¹⁸⁸ Bjarni F. Einarsson fornleifafræðingur taldi líklegt að kirkjan hafi staðið fast upp að bæ eins og Þór taldi sig sjá: Bjarni F. Einarsson. Greinargerð um fornleifar í Breiðholti, Reykjavík 1993. Skýrsla Árbæjarsafns.

¹⁸⁹ Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.1981 ásamt friðlýsingarskjali. Skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurborg, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.

Breiðholt 218-4 Kirkjugarður

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-4	Breiðholt	Kirkjugarður	Heimild	1325-1550	361348	403036			Ómetið	Já

Staðhættir: Talið er að við Breiðholtsbæinn hafi áður verið kirkja og kirkjugarður. Til þess benda heimildir og mannabein sem fundist hafa við jarðrask á bæjarhólum í lok 19. aldar og á fyrri hluta 20. aldar.¹⁹⁰ Fyrsti beinafundurinn sem getið er um hefur verið fyrir 1897, því í örnefnalýsingu kemur fram hjá Þóru P. Jónsdóttur, sem var fædd 1891 og uppalin í Breiðholti til 1904: „Þegar grafið var fyrir grunni hlöðunnar, komu upp mannabein frá þeim tíma, er kirkja var í Breiðholti.“¹⁹¹ Hlöðuna byggði Jón Jónsson faðir Þóru en hann féll frá 1897 svo hlaðan hefur verið byggð fyrir þann tíma.¹⁹² Hlaðan var á syðrihluta bæjarstæðisins samkvæmt túnakorti og úttektum (nr. 218-140), þar sem nú er Grjótasel 21.¹⁹³ Um 1930 komu svo upp mannabein í annað sinn „... um 15-30 m norður frá húsinu Grjótaseli 21, rétt ofan og aftan við bæjarrústirnar í Breiðholti. Þar er smá hóll, þar sem kirkjan hefur verið.“¹⁹⁴ Þór Magnússon hafði það eftir Guðrúnu Jónsdóttur sem þar bjó frá 1925 til 1936 að faðir hennar „...fann mannabeinin við gröft fyrir vatnsleiðslu eða súrheysgryfju, en lét í samt lag aftur.“¹⁹⁵ Í örnefnalýsingu kemur fram að mannabein fundust, í þriðja sinn, í Breiðholti þegar baðstofan var lengd og grafið var fyrir grunninum. Þar kemur líka fram að: „Um 1950, þegar tún Breiðholts voru plægð upp, komu í ljós mannabein.“¹⁹⁶ Þess er ekki getið hvar á túninu það var, en líklega nálægt bænum. Ekki er vitað nákvæmlega hvar kirkjan og kirkjugarðurinn hafa verið, en af beinafundum að dæma hafa þau verið á bæjarstæðinu.

Lýsing: Engin sjáanleg ummerki eru eftir kirkjugarðinn sem hefur líklega verið nálægt kirkjunni og þá á nyrðri hluta bæjarstæðisins, sjá mynd 46. Hugsast getur að kirkjugarður hafi um tíma verið á syðri hluta bæjarstæðisins, þar sem einnig fundust bein þar, en það er þekkt að kirkjur, kirkjugarðar og bæjarhús hafa verið flutt til á bæjarstæðum í gegnum tíðina.¹⁹⁷

Breiðholt 218-5 Rúst

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-5	Breiðholt	Útihús	Tóft	1850	361377	403049	7	5	Slæmt	Nei

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, um 30 m austan og ofan við rústir bæjarins, fast austan við malbikaðan göngustíg sem liggur í norður suður.

Lýsing: Rústalegur hóll sem gæti verið tóft, greinlegt er að malbikaður göngustígur hefur skert rústina til norðvesturs. Ekkert hús er inni á túnakorti frá 1916 á þessum stað. Um 10 m norðan við er annar álíka hóll með grjóti. Gætu verið leifar af tveimur torfhúsum sem stóðu fyrir norðan bæ, samkvæmt teikningu eftir Þorkel Gíslason, sjá mynd 38.

¹⁹⁰ Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdaefirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Borgarsögusafn Reykjavíkur.

¹⁹¹ Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnalýsing, Breiðholt 181154-1 og 2.

¹⁹² Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnalýsing, Breiðholt 181154-2.

¹⁹³ Þjóðskjalasafn Íslands: Túnakort *Breiðholt 1916* og Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

¹⁹⁴ Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík, Breiðholt.

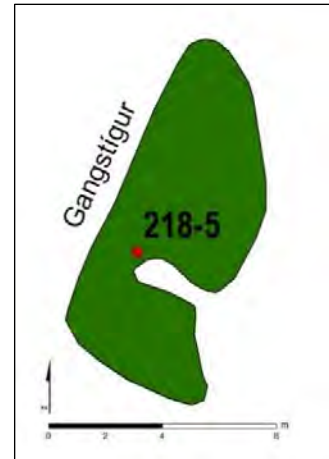
¹⁹⁵ Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík, Breiðholt.

¹⁹⁶ Bjarni F. Einarsson: *Fornleifaskrá Reykjavíkur*, bls. 121.

¹⁹⁷ Guðný Zoëga: Keldudalur í Hegranesi, fornleifarannsóknir 2002-2007, Smárit Bygðasafns Skagfirðinga X.



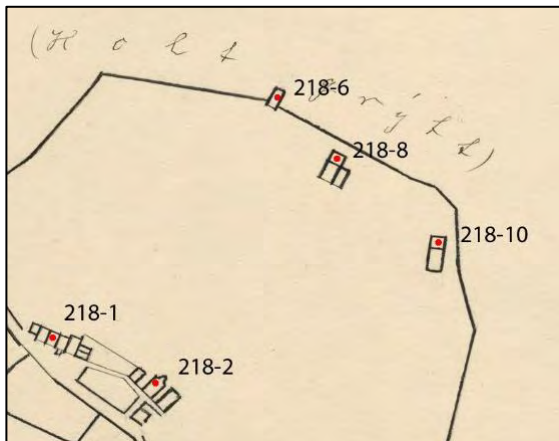
Mynd 47 Rúst (218-5), horft til suðausturs.



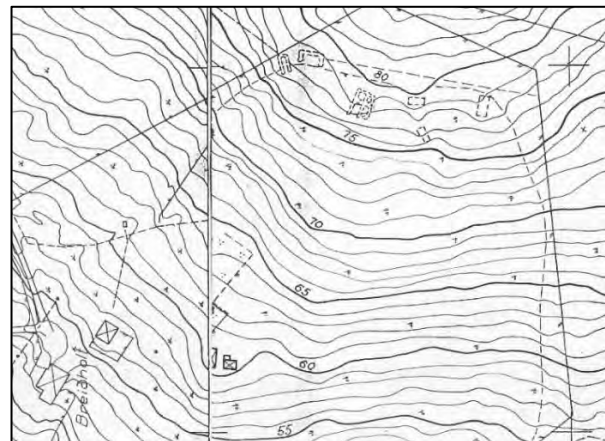
Mynd 48 Rúst (218-5), teiknað eftir uppmælingu.

Breiðholt 218-6 Útihús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-6		Útihús	Heimild	1916- 1971	361501	403011	10	6	Ómetið	Já



Mynd 49 Túnakort Breiðholts frá árinu 1916. Rauðir punktar eru fornleifar og númer þeirra.¹⁹⁸



Mynd 50 Kort af Breiðholti frá árinu 1960, útihúsin voru mæld inn, sjá ofarlega til hægri.¹⁹⁹

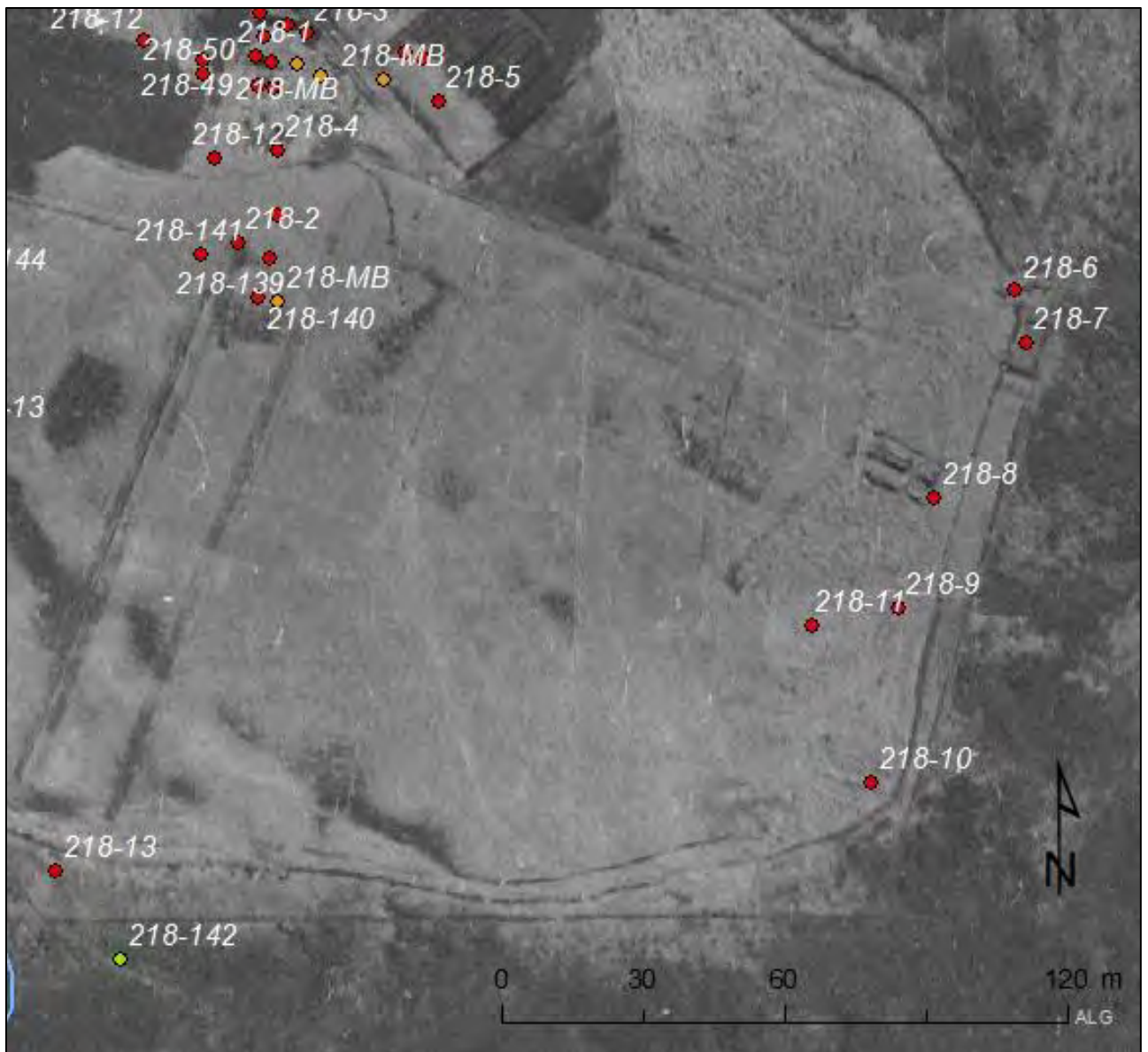
Staðhættir: Austast í túni Breiðholts voru 6 útihús, þar sem nú er gatan Seljaskógar, á mótis við Akrasel 20–28, sjá mynd 52. Á túnakorti frá 1916 sést eitt hús (218-6), sem var um 150 m NNA af heimahúsum, það var mælt inn á kort frá 1960 sjá mynd 50,²⁰⁰ og var þar sem nú er gatan Seljaskógar, norðan og vestan við hús númer 20 við Akrasel.

Lýsing: Horfið af yfirborði vegna gatnaframkvæmda. Útihúsið hefur verið eitt hólf, um 6x10 m, hlaðið úr torfi og grjóti með standþili í vestur samkvæmt túnakorti, en árið 1960 var þetta hús orðið tóft. Túngarðurinn lá beggja vegna við það.

¹⁹⁸ Þjóðskjalasafn Íslands: Túnakort. *Breiðholt 1916*.

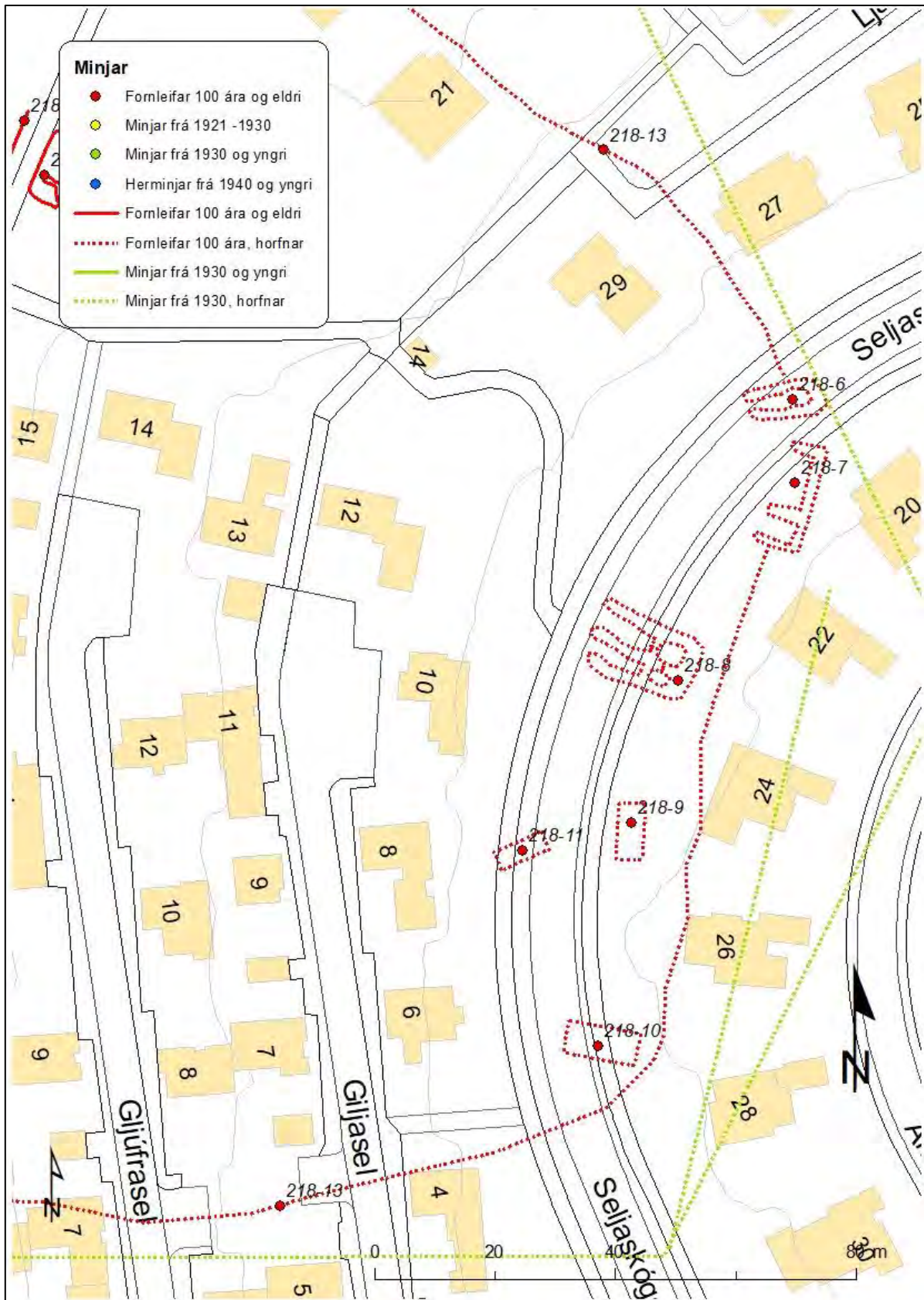
¹⁹⁹ Mælingadeild Reykjavíkur, hluti úr korti frá árinu 1960, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

²⁰⁰ Mælingadeild Reykjavíkur, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.



Mynd 51 Loftmynd af Breiðholti frá árinu 1970. Gamla bæjarstæðið er þar sem flestir rauðu punktarnir eru, til hægri má sjá útihúsin (218-6 til 218-10) sem voru uppi í hæðinni þar sem nú er gatan Seljaskógar.²⁰¹

²⁰¹ LÍM: Hluti úr loftmynd B17-B-4882, tókudagur 1970-05-09.



Mynd 52 Staðsetning útihúsa í austurhluta túnsins í Breiðholti, þar sem gatan Seljaskógar er nú. Rauðar brotalínur sýna útlínur útihúsanna og túngarðanna.²⁰²

²⁰² LUKR grunnur úr Borgarvefsjá, kortagerð Anna Lísu Guðmundsdóttir

Breiðholt 218-7 Útihús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-7		Stekkur Útihús	Heimild	1850- 1971	361502	402997	18	7	Ómetið	Já

Staðhættir: Austast í túni Breiðholts voru 6 útihús, þar sem nú er gatan Seljaskógar, á mótis við Akrasel 20–28, sjá mynd 52. Húsið (218-7) er ekki merkt inn á túnakort frá árinu 1916, hefur þá líklega verið rúst. Var um 160 m NNA af heimahúsum.. Það var mælt inn á kort frá 1960 sjá mynd 50,²⁰³ og var vestan við Akrasel númer 20, inni á lóðinni.

Lýsing: Horfið af yfirborði vegna lóðaframkvæmda. Útihúsið hefur verið tvö hólf, um 18x8 m, hlaðið úr torfi og grjóti og líklega verið með standpili í vestur, en árið 1960 var þetta hús orðið tóft. Túngarðurinn lá austan megin að því.

Breiðholt 218-8 Fjánhús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-8		Fjánhús	Heimild	1850- 1971	361482	402964	18	11	Ómetið	Já

Staðhættir: Austast í túni Breiðholts voru 6 útihús, þar sem nú er gatan Seljaskógar, á mótis við Akrasel 20–28, sjá mynd 52. Á túnakorti 1916 sést eitt hús (218-8) rétt innan túngarðs, um 170 m NNA af heimahúsum. Þá var húsið þrjú hólf og snéri austur-vestur með standpil í vestur. Það var mælt inn á kort 1960 sjá mynd 50²⁰⁴ og var þar sem nú er gatan Seljaskógar, norðvestan við hús númer 22 við Akrasel, þá var húsið fjögur hólf.

Lýsing: Horfið af yfirborði vegna gatna- og lóðaframkvæmda.

Breiðholt 218-9 Útihús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-9		Útihús	Heimild	1916-1971	361475	402941	8	4	Ómetið	Já

Staðhættir: Útihús er teiknað á kort frá 1960 sjá mynd 50²⁰⁵ um 180 m austur af heimahúsum, þar sem lóðin Akrasel númer 24 er, vestan við húsið. Er ekki merkt inn á túnakort frá 1916.

Lýsing: Horfið af yfirborði vegna framkvæmda en hefur verið eitt hólf samkvæmt korti frá 1960, stærð um 8x4 m.

Breiðholt 218-10 Útihús

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-10		Útihús	Heimild	1916-1971	361469	402904	12	5	Ómetið	Já

Staðhættir: Á kort frá 1960²⁰⁶ var mæld inn rúst af útihúsi, þar sem er nú vestan við Akrasel 24 og inni á lóð þess, sjá mynd 50. Er á túnakorti frá 1916, þá tvö hólf, snýr austur-vestur, en er eitt hólf á korti frá árinu 1960.

Lýsing: Horfið af yfirborði vegna framkvæmda en hefur verið eitt hólf, um 8x4 m, líklega hlaðið úr torfi og grjóti.

²⁰³ Mælingadeild Reykjavíkur, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

²⁰⁴ Mælingadeild Reykjavíkur, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

²⁰⁵ Mælingadeild Reykjavíkur, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

²⁰⁶ Mælingadeild Reykjavíkur, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Breiðholt 218-11 Útihús

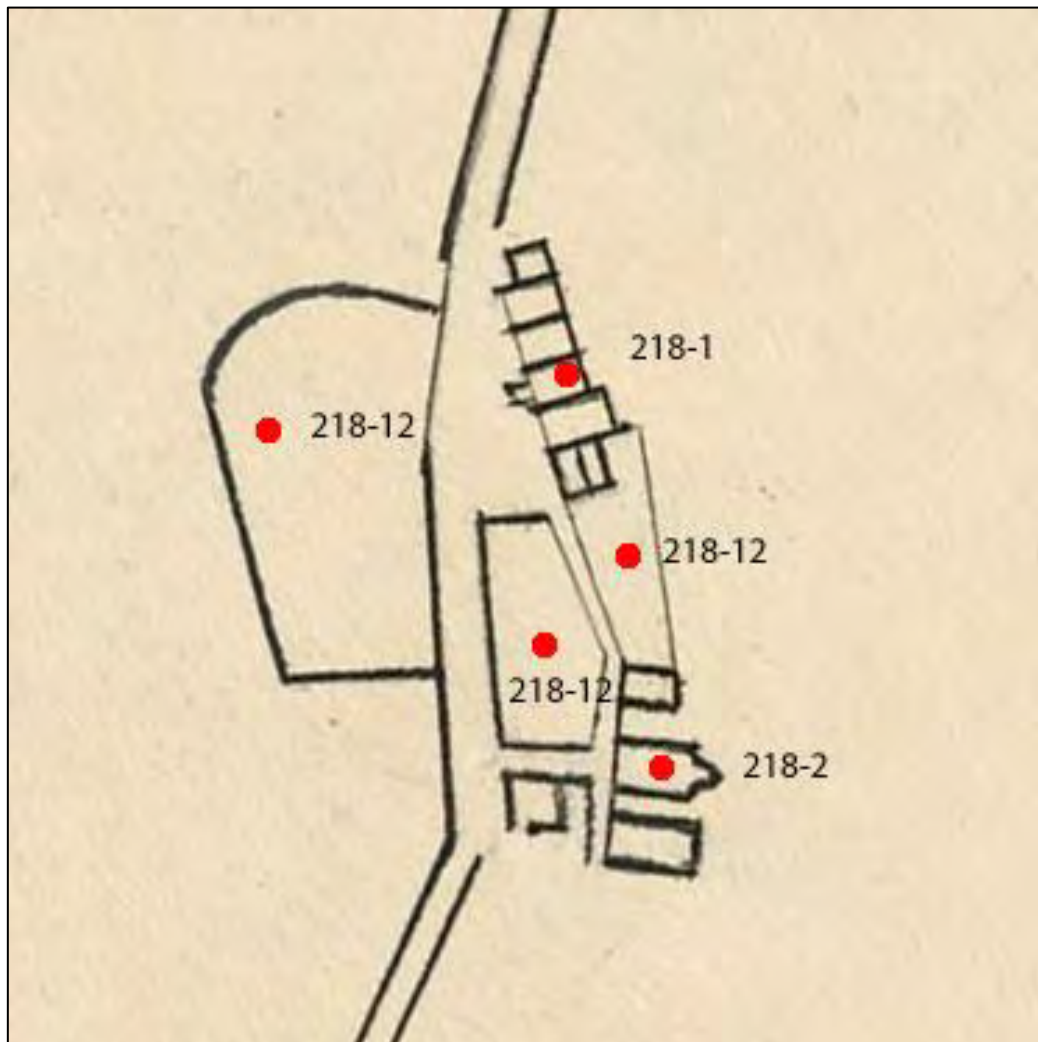
Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-11		Útihús	Heimild	1916- 1971	361456	402936	10	5	Ómetið	Já

Staðhættir: Á kort frá 1960²⁰⁷ var mæld inn rúst um 160 m austur af heimahúsum sjá mynd 50. Útihús þetta hefur verið þar sem nú er gatan Seljaskógar vestan við Akrasel 26. Hefur verið eitt hólf og snúið austur vestur.

Lýsing: Horfið af yfirborði vegna framkvæmda, stærð um 10x5 m.

Breiðholt 218-12 Kálgarðar

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-12		Kálgarður	Heimild	1916	361322	403065			Ómetið	Já



Mynd 53 Hluti af túnakorti Breiðholts frá árinu 1916, kálgarðarnir voru þrír, merktir (218-12).²⁰⁸

²⁰⁷ Mælingadeild Reykjavíkur, skjalasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

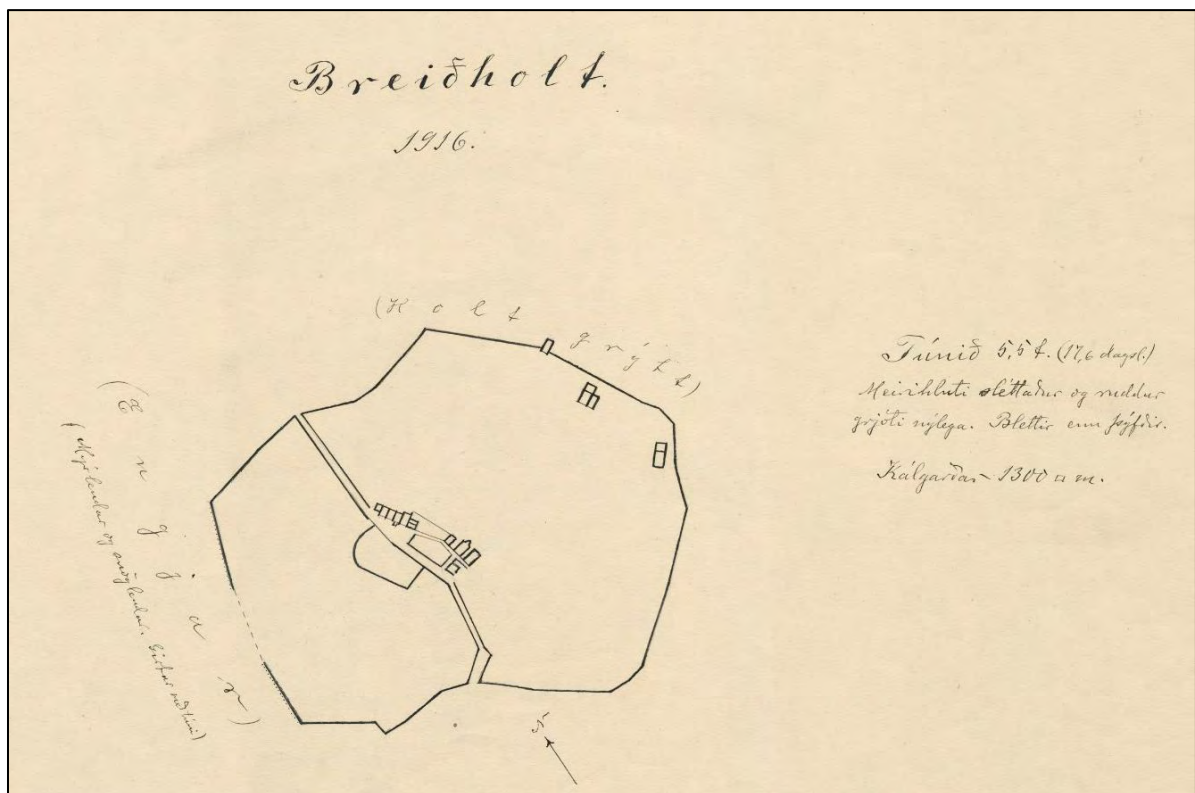
²⁰⁸ Þjóðskjalasafn Íslands: Túnakort. *Breiðholt 1916*.

Staðhættir: Kálgarðar voru þar sem nú eru lóðirnar Skógasel 41-43, lóð Breiðholtsbæjar og Grjótasel 21, sjá mynd 53. Á túnakorti frá 1916 sem sýnir bæjarstæði Breiðholts eru afmörkuð þrjú stór hölf, sem eru væntanlega kálgarðar þó þess sé ekki getið á kortinu, en þar segir að kálgarðarnir séu 1300 m².²⁰⁹ Stærstur er garðurinn sem var vestan við bæjartröðina, sá garður var með torfhlöðnum veggjum og var nyrsti veggurinn bogadreginn. Annar garður lá á milli bæjarhúsanna og útihúsanna austan við tröðina, með torfhlöðnum gördum í norður, vestur og suður, en austurhliðin var líklega girðing. Þriðji garðurinn var á milli íbúðarhúsanna og útihúsanna og hefur afmarkast af umræddum húsum, en líklega voru girðingar í vestur og austur. Í örnefnalýsingu segir: „Miklir kálgarðar voru í Breiðholti. Rófur og kartöflur voru geymdar í einhverjum ílátum undir mónum í mógeymslunni og geymdust þar fram á sumar“.²¹⁰

Lýsing: Horfnir, engin ummerki eru nú sýnileg eftir þessa garða.

Breiðholt 218-13 Túngarður, tröð

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-13		Túngarður, tún	Garður	1850	361295	402885	105	5	Gott	Að mestu



Mynd 54 Túnakort Breiðholts sem mælt var upp árið 1916.²¹¹

²⁰⁹ Þjóðskjalasafn Íslands: Túnakort. *Breiðholt 1916*.

²¹⁰ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

²¹¹ Þjóðskjalasafn Íslands: Túnakort. *Breiðholt 1916*.



Mynd 55 Leifar af túngörðum Breiðholts (218-13 og 218-142), horft til norðvesturs.



Mynd 56 Leifar af túngörðum Breiðholts (218-13 og 218-142), horft til norðausturs að Grjótaseli.



Mynd 57 Leifar af túngörðum Breiðholts (218-13 og 218-142), horft í norðvestur.



Mynd 58 Leifar af túngörðum Breiðholts (218-13 og 218-142). Teiknað eftir uppmælingu. Bláa línan er Breiðholtslækur.

Staðhættir: Túngarður er teiknaður inn á túnakort Breiðholts árið 1916, og hefur hann legið hringinn í kringum túnin og meðfram tröðunum. Samtals hafa hlaðnir garðar verið um 1860 m og hafa þeir skipt túninu í austur- og vesturtún. Samkvæmt túnakortinu voru grjótgarðar lélegir vestanmegin (gömul garðbrot). Garðarnir voru mældir inn aftur árið 1960 sjá mynd 50 og 51. Leifar af tveimur görðum eru vestan við Grjótaseli. Annar er veigameiri (218-13) og fellur saman við túnakortið 1916. Hann liggur skammt frá Grjótaseli 11 til norðvestur á 45 m kafla að Breiðholtslæk þar sem hann sveigir til norðurs og er greinilegur á 58 m kafla þar sem hann endar við göngustíg. Sá veigaminni, sem hefur verið undirhleðsla girðingar (218-142), liggur einnig til vesturs skammt frá Grjótaseli 11 á 18 m kafla en sveigir þá til norðvesturs í átt að Ystaseli 35 og er greinilegur á 100 m kafla. Stór hluti af þeim túngörðum sem voru mældir inn 1960 eru nú horfnir vegna gatna- og byggingaframkvæmda.

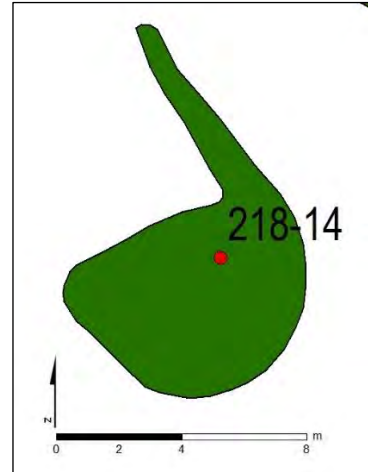
Lýsing: Hluti af tveimur görðum er eftir. Sá eldri (218-13) fellur saman við túnakort frá 1916. Hann liggur í vestur frá Grjótaseli 11 að Breiðholtslæk og niður með honum í átt að heimtröðinni þar sem nú er göngubrú, en þar í grenndinni hefur trúlega verið vaðið yfir lækinn á sínum tíma. Annar garður liggur síðan upp frá Breiðholtslæk, frá vaðinu í norðaustur og er trúlega hluti af heimtröðinni sem sést á kortinu frá 1916. Yngri garðurinn (218-142) liggur utar og er veigaminni, steinhlaðinn úr tvöföldum steinaröðum sem hafa verið undirhleðsla undir girðingu sem var utan um túnið. Þessi garður liggur líka í vestur niður af Grjótaseli 11, hann liggur nánast samsíða (218-13) en fer vestar yfir lækinn.

Breiðholt 218-14 Rúst

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-14		Óþekkt	Rúst	1850	361216	402983	7,7	6	Slæmt	Að hluta



Mynd 59 Rúst (218-14) austan við Ystasel 33, horft í norður.



Mynd 60 Rúst (218-14), teiknuð eftir uppmælingu.

Staðhættir: Austan við Ystasel 33 er lítil gróin rúst, um 5 m sunnan við leifar af vegi (218-15) sem lá frá Breiðholti að Fífulhvammi. Rústin er ekki merkt á kort, hvorki túnakort frá 1916 eða á kort frá 1960. Líklega ekki uppstandandi árið 1916, því talinn eldri.

Lýsing: Rústin er hringlaga með grunnri laut í miðjunni, grasivaxin, um 7,7x6 m. Gæti hafa opnast til norðurs. Jarðlægt garðlag liggur norðvestur/suðaustur austan við hana, hluti af því var mældur upp með tóftinni. Trjálundur er fast við hana að austan og sunnan.

Breiðholt 218-15 Vegur

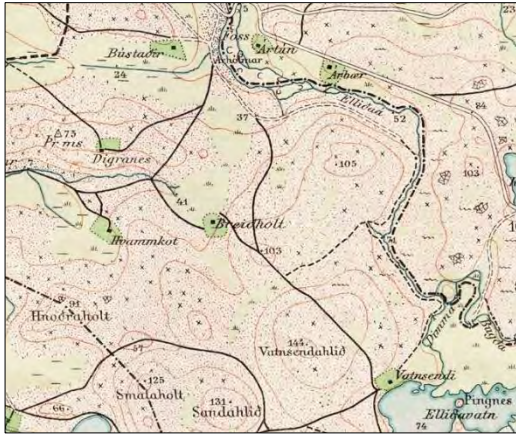
Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-15		Vegur	Vegur	1909	361230	402989	35	2	Slæmt	Að mestu

Staðhættir: Vegur lá frá bæjarhlaðinu í Breiðholti að vaðinu á Hvammskotslæk (Kópavogslæk). Vegurinn er merktur inn á herforingjaráðskort frá árinu 1909 sem einföld svört lína og auk þess er hann mældur inn á kort frá árinu 1961.²¹²

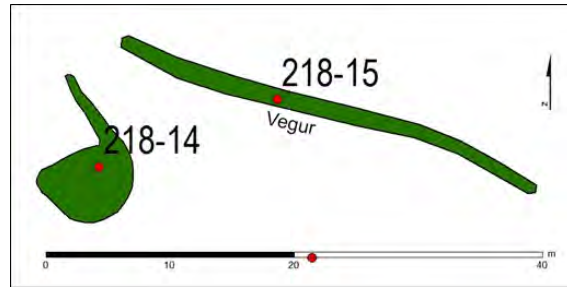
Hluti af veginum sést vestan við Breiðholtslæk um 35 m austan við Ystasel 33. Rúst (218-14) er um sjö metrum suðvestan við veginn. Vegurinn eða gatan er ein af gömlu leiðunum sem voru í notkun frá fyrstu tíð.

Lýsing: Um 35 m kafli þar sem grjót hefur verið hreinsað upp og lagt í kanta. Ummál kantsins var mælt upp.

²¹² Mælingadeild Reykjavíkur: II-7-4007 Reykjavík BL. 532, 1961, kortasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.



Mynd 61 Hluti af herforingjaráðskorti frá 1909 sem sýnir leiðir. Umræddur vegur liggur frá Breiðholti í norðvestur að Hvammkotslæk.²¹³



Mynd 62 Vegur (218-15) austan við Ystasel 33 og rúst (218-14), teiknað eftir uppmælingu.



Mynd 63 Vegur (218-15), horft í suðvestur.



Mynd 64 Vegur (218-15), horft í suður.

Breiðholt 218-16 Dys

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-16		Dys	Heimild	1900					ómetið	Já

Staðhættir: Í örnefnalýsingu segir: „Í túninu í Breiðholti var lítill hóll eða einhver dys, og var þetta gert af manna höndum. Slétt var í kring. Þóra þekkir ekkert nafn á þessu, en einhverjir fóru að kalla það Steinkudys vegna umtals um Steinkudys í Reykjavík“.²¹⁴ Steinkudys var á Skólavörðuholti þar sem Steinunn Sveinsdóttir var dysjuð eftir að hún lést í fangelsi á Arnarhóli 31. ágúst 1805. Líklega hefur þetta verið grjótbíngur þar sem grjótinu úr túninu hefur verið safnað í.

Lýsing: Horfið, ekki er vitað hvar þetta var í túninu.

²¹³ Landmælingar Íslands: Herforingjaráðskort. 27 Reykjavík N.A. Geodetic Institute Copenhagen and Reykjavík, 1909.

²¹⁴ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-2.

Breiðholt 218-19 Urðarhólar, landamerki, eyktamark og þjóðtrú

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-19	Hvammkotshólar, Urðarhólar, Miðaftanshólar, Miðaftanshólaurð; Miðaftansklett/ar/ur.	Landamerki, eyktamark, huldufólk.	Heimild	1890	360623	403043			Sæmilegt	Nei

Staðhættir: Hvammkotshólar, Urðarhólar, Miðaftanshólar, Miðaftanshólaurð og Miðaftansklettur/ar eru örnefni sem eiga líklega öll við sama staðinn, grjóturð í 66 m hæð yfir sjávarmáli norðan við Strýtusel 13-18. Hólarnir eru í vestur frá gamla Breiðholtsbænum og þegar sólin stóð yfir þeim, séð þaðan, var miðaftann, um klukkan 18. Örnefnin koma fyrir örnefnaskrá og landamerkjalyásingum. Í lýsingu á landamerkjum árið 1890 segir: „Þaðan í Urðarhóla eða Miðaftanshóla“²¹⁵ Í örnefnalýsingu segir: „Vestan við Breiðholtsmýri og í *suðvestur* (hér er líklega átt við vestur) frá bænum voru hólar, sem merkin lágu um og Þóra segir, að alltaf hafi verið nefndir *Hvammkotshólar*. Hún þekki ekki önnur nöfn á þeim. Í örnefnaskrá eru þeir nefndir *Urðarhólar* eða *Miðaftanshólaurð*, á uppdrætti G.R.G. *Miðaftansklettur* og í landamerkjaskrá *Urðarhólar* og *Miðaftanshólar*. Í hólum þessum var huldufólk að sögn.“²¹⁶

Lýsing: Stórgrytt grjótholt sem hallar til norðnorðvesturs frá Strýtuseli. Ekki er hægt að staðsetja þessa hóla nákvæmlega þar sem ekki sér lengur á milli þessara staða en líklega er þetta nálægt þeim stað þar sem land er hæst.



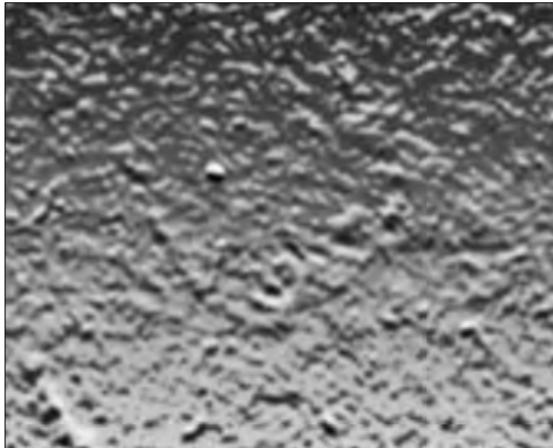
Mynd 65 Urðarhólar (218-19), horft til suðurs að Strýtuseli.

²¹⁵ Gullbringu-og Kjósarsýsla. Veðmálalabók I. 1887

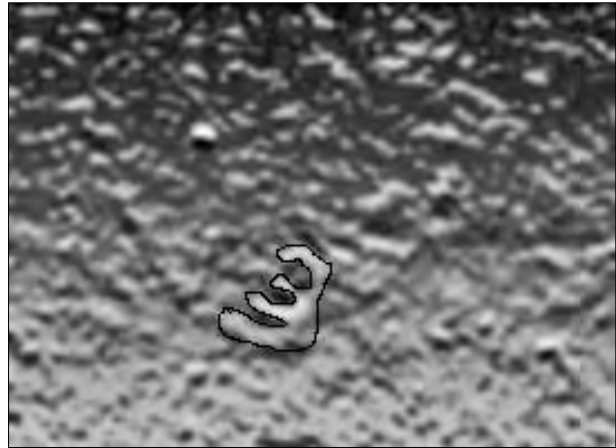
²¹⁶ Örnefnasafn Arnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

Breiðholt 218-20 Sel og færivjár

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-20	Selið	Sel, færivjár	Heimild	1850	361456	402581	20	8	Ómetið	Já



Mynd 66 Á miðri myndinni má greina rústasvæði, myndin er síuð.²¹⁷



Mynd 67 Hér hefur myndin verið stækkuð aðeins og teiknað í útlínur rústarinnar.²¹⁸



Mynd 68 Selið var fyrir norðan Rásina og Breiðholtslæk, sem er nú líklega í götunni Heiðasel fyrir norðan Seljahlíð. Umhverfis selið er friðhelgunarsvæði fornleifa 15 m.²¹⁹

²¹⁷ LÍM: Loftljósmynd Breiðholt 1970-05-09 B17-B-4882-qv, myndin er síuð í Photoshop til að draga fram rústina.

²¹⁸ LÍM: Loftljósmynd Breiðholt 1970-05-09 B17-B-4882, myndin er síuð í Photoshop til að draga fram rústina. Vinnsla ALG Borgarsögusafn Reykjavíkur.

²¹⁹ Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsja: <http://lukur-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

Staðhættir: Selið var líklega ekki langt frá gatnamótum Heiðarsels og Hjallasels. Í örnefnaskrá Breiðholts segir: „Neðan við Mjóumýri er svo *Selhryggur*, sem er að mestu í Fífuhvamslandi, en upp af honum og norðan hans eru *Selflatir* og *Selið*. Það hvortveggja er í Breiðholtslandi.“²²⁰ „Frá Miðmundahæð og beina línu austur að Markakletti hét Selhryggur ...“ . Upp af Selhrygg og norðan hans var Selið og Selflatir. Þóra [Jónsdóttir] man ekki eftir selrústum. Sel og Selflatir voru í Breiðholtslandi Selflatir voru á milli Selhryggs og Fálkhóls.“²²¹ Færikvíar voru notaðar í Breiðholti og í örnefnalýsingu er frásögn Þóru Jónsdóttur sem sat yfir ásamt systur sinni í mörg sumur: „Hinumegin við Rásina var blettur, þar sem færikvíar voru hafðar. Tæplega fimmtíu ær voru mjólkaðar í kvíunum. Þóra sat hjá mörg sumur með eldri systur sinni. Þær voru með ærnar á ýmsum stöðum, Hörðuvöllum, Kjóavöllum (sem mest voru í Vatnsendalandi) og víðar. Valdir voru beztu blettir, sem völ var á að beita ánum á, og var leyft að fara með þær í annarra lönd í því skyni.“²²² **Lýsing:** Horfið, en greina má rúst á loftmynd af Breiðholti frá árinu 1970,²²³ norðan megin við Rásina. Þar má greina þriggja hólfa rúst sem gæti hafa verið selið og líklega sá blettur sem færikvíarnar voru á, eins og kemur fram í örnefnaskrá.

Breiðholt 218-22 Grænistekkur, Stóristekkur

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-22	Grænistekkur, Stóristekkur	Stekkur	Heimild	1850	361625	404024			Ómetið	Já

Staðhættir: Stekkur hefur verið á hólnum Grænastekk þar sem nú eru lóðirnar Geitastekkur 8 og 9. Staðsetning var ákveðin út frá loftmynd frá árinu 1954. Í örnefnalýsingu segir: „Neðar og austar en *Einbúi* var annar hóll, sem nefndur var *Grænistekkur*. Mýrin var á milli þeirra. Þetta var grænn hóll og dálítið stórt graslendi í kring. Ekki var stekkur þar, en einhver bygging hefur verið á hólnum, líklega varða. Grænistekkur var líka kallaður Stóristekkur.“²²⁴

Lýsing: Horfin.

Breiðholt 218-23 Grafarmýri

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-23	Grafarmýri	Mógröf	Heimild	1850- 1900	362118	403696			Ómetið	Já

Staðhættir: Grafarmýri var þar sem nú eru íbúðarblokkir við Dvergabakka, Eyjabakka, Grýtubakka, Hjaltabakka, Írabakka og Jörfabakka, sjá mynd 33. Í örnefnalýsingu segir: „Austur af holtinu, fyrir ofan Þrætuengi hét Grafarmýri. Þar voru mógrafir, en þótti vondur mór. Dýptin var einar fjórar stungur. Eitthvað var tekið þarna af mó, en fremur annars staðar.“²²⁵

Lýsing: Horfin undir íbúðabyggð í Bökkunum.

²²⁰ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

²²¹ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-2.

²²² Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

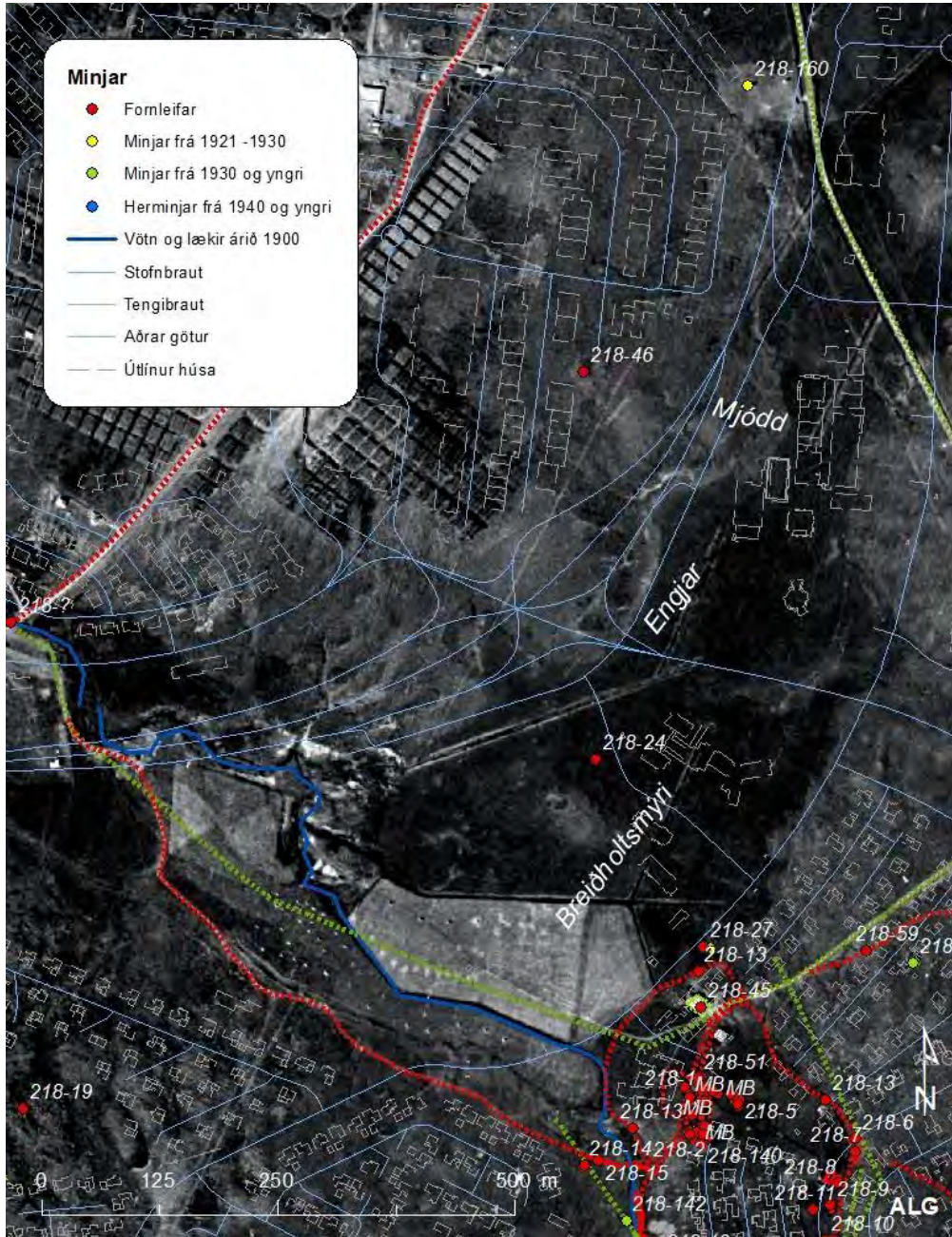
²²³ Landmælingar Íslands: Loftljósmynd 1970-05-09, B17-B-4882.

²²⁴ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

²²⁵ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

Breiðholt 218-24 Niður í mó, Upptök

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-24	Niður í mó, Upptök	Mógróf	Heimild	1850	361227	403412			Ómetið	Já



Mynd 69 Loftljósmynd af Breiðholtsmýri með nútíma grunnu yfir.²²⁶ Breiðholtsmýri náði frá Breiðholtslæk í suðri og að Blesugróf, mýrin var notuð til mótöku, engin merki um mótöku er að sjá á loftmyndinni, þannig að nákvæm staðsetning er ekki þekkt. Árið 1954 var búið að vinna syðsta hluta mýrarnar í tún.

Staðhættir: Breiðholtsmýri var stór mýrafláki sem náði frá Breiðholtslæk í suðri og að Blesugróf í norðri. Í henni miðri var Mjódd, en þar var hún þregst. Breiðholtsmýri hafði afrennsli í suður í

²²⁶ Loftmynd af Reykjavík 1954 og nútíma grunnur yfir, tekið úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Kortagerð ALG Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Breiðholtslæk og í norður í Elliðaár. Mótekja var í Breiðholtsmýri, en ekki er vitað hvar mógrafirnar voru nákvæmlega í mýrinni, en hnit er staðsett sunnarlega, sjá mynd 69. Í örnefnalýsingu segir: „Engjar voru í Breiðholtsmýrinni, beint fyrir neðan bæ og alla leið norður í Blesugrófarmel. Við Engjarnar, alveg niður undir hálsi (hér er átt við Digranesháls), var tekinn upp mór, þar voru kölluð *Uppök* eða *Niður í mó*. Þarna var góður mór, eins og kol að brenna, og lurkar í honum. Grafir voru ekki mjög djúpar. Reitt var upp undir *Hvammkotshóla* (218-19) til að þurrka á holti, því að þarna var eintóm mýri. Ýmsir fengu að taka upp mó, m.a. kunningjar úr Hafnarfirði. Enginn mór var í Hafnarfirði, og tóku menn þar mosa til að brenna.“²²⁷

Lýsing: Horfin að mestu undir mannvirki, götur og hús.



Mynd 70 Breiðholtsmýri árið 1931, syðst er afmarkaður reitur með rauðu sem var Breiðholtsblettur I. Fyrir miðri mynd var Mjódd og lengst til hægri er Blesugrófin. Kortið er merkt Helga Sigurðssyni sem síðar var hitaveitustjóri, hann hefur fært inn á það margar heitar uppsprettur og laugar eins og við Breiðholt og Bústaðalaug.²²⁸

Breiðholt 218-25 Móholt, þurrkreitur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-25	Móholt	Þurrkreitur, f. mó	Heimild	1850	361961	403802			Ómetið	Já

Staðhættir: Þurrkreitur fyrir mó var á *Móholti*, sjá mynd 33. Í örnefnalýsingu segir: „Við mýrina [Grafarmýri] var Móholt, sem mórinn var þurrkaður á. Þeir, sem komu ríðandi Vatnsendaveg, fóru yfir Móholtið. Það var dálítið hátt og sást að heiman; vegurinn lá upp með Lambastekk.“²²⁹

Lýsing: Horfið undir íbúðabyggð.

²²⁷ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

²²⁸ Mælingadeild Reykjavíkur: Kort Breiðholtsmýri 1:2000, EF 532 1/10/1931, II-7-1-016. Kortasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

²²⁹ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.



Mynd 71 Loftljósmynd frá árinu 1965 sem sýnir landsvæðið þar sem Bakkarnir voru byggðir, Vatnsendavegur (218-59) lá frá Blesugróf að Lambastekki (218-28) og síðan eftir Móholtinu (218-25), en austan við holtið var Grafarmýri (218-23).²³⁰ Útvarpsstöðvarvegur (218-60) er græn lína til vinstri á myndinni.

²³⁰ Loftmynd af Reykjavík 1965 og nútíma grunnur yfir, tekið úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Kortagerð ALG Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Breiðholt 218-27 Laug

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-27		Laug, til baða, Laug, til fataþvottar	Heimild	1900	361340	403214	8	5,7	Ómetið	Já



Mynd 72 Árið 1955 var borað fyrir heitu vatni í Breiðholti, þar sem heitu laugarnar voru. Á myndinni má sjá borholuhúsið með mastri og nokkra kofa sem stóðu fyrir norðan bæinn.²³¹

Staðhættir: Laug til baða og þvotta. Var þar sem nú er Skógarsel, beint á mótí bensínstöðinni í Skógarseli 10 sjá mynd 34. Þóra Jónsdóttir sem var fædd (1891) og uppalin í Breiðholti þar til á þrettánda aldursári (1904) talar um volga laug fyrir neðan tún. Í örnefnalýsingu segir hún: „Volg laug var í mýrinni beint fyrir neðan túnið, og rauk alltaf úr henni á vetrum. Hella var lögð út yfir laugina, og voru þvegnir þar sokkar og fleira. Var þetta til mikilla þæginda.“²³² Guðrún Jónsdóttir sem bjó í Breiðholti á árunum 1925-1936 talar um laug þegar hún átti heima í Breiðholti. Í örnefnalýsingu segir hún: „Var sú laug hlaðin giska 4-5 m á annan veginn, en 3-4 m á hinn. Þar var þveginn þvottur, og krakkar böðuðu sig og syntu í henni. Laugin var tæmd og hreinsuð á hverju vori. Alltaf var í henni einn áll, og var hann tekinn og geymdur í bala, meðan hreinsað var. Þessi laug er nú horfin; hún var eyðilögð, er rutt var yfir hana við gatnagerð.“²³³ Tvær laugar eru teiknaðar á kort af Breiðholtsmýri sem Helgi Sigurðsson gerði 1. okt. 1931. Önnur sýnu stærri og þar mældist hitinn 29°C en í þeirri minni sem var um 8,5 m norðaustur af þeirri stærri mældist hitinn 31°C.²³⁴ Borað var í þessar laugar árið 1955.²³⁵

Lýsing: Horfin. Náttúrulega laugin kemur fram á korti frá 1931 og er norðan við túngarðinn, sjá mynd 70. Baðlaugin kemur fram á loftljósmynd frá árinu 1965 í Borgarvefsjá, en það gæti líka hafa verið grunnur þar sem borinn stóð. Þessar laugar voru á sama stað og er líklegt að gamla laugin hafi verið hlaðin upp.

²³¹ Ljósmynd er tekin úr *DV* 21.12.2002, og í *DV* 06.12.1955 segir frá boruninni.

²³² Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

²³³ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-2.

²³⁴ Mælingadeild Reykjavíkur: Kort Breiðholtsmýri 1:2000, EF 532 1/10/1931, II-7-1-016. Kortasafn Borgarsögusafns Reykjavíkur.

²³⁵ *Vísir* 6.12.1955.

Breiðholt 218-28 Lambastekkur, kofi

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-28	Lambastekkur	Stekkur, kofi	Heimild	1850	361900	404056			Ómetið	Já

Staðhættir: Í örnefnalýsingu segir: „Miklu austar en Grænistekkur var *Lambastekkur*, rétt norðan við Vatnsendaveg. Þar var byggður kofi til að hafa lömb, er verið var að taka undan ánum. Lömbin voru rekin upp í Vötn (fyrir ofan Sandskeið)“.²³⁶ Líkleg staðsetning Lambastekks er þar sem nú er göngustígur norðan við Fornastekk 13. Hægt er að greina stekkin á loftmynd frá árinu 1965, rétt austan við gamla Vatnsendaveg, sjá mynd 33.²³⁷

Lýsing: Horfið.

Breiðholt 218-31 Nónvarða

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-31	Nónvarða	Eyktamark, varða, landamerki	Heimild	1850	360606	402625			Ómetið	Já

Staðhættir: Nónvarða var eyktamark frá Breiðholti. Í örnefnalýsingu segir: „Beint í suður frá bæ var Miðmundahæð, þar sem miðað var hádegi frá Breiðholti. Þetta var sandhæð og grjóturð í kring, sem enn hefur verið látin standa. Þarna átti að vera huldufólk, og sást þar ljós. Vestar var *Nónvarða*, sem líka var eyktamark. Hún var á hæð, ekki mjög hárrí, upp af Hvammkotshólum. Bæði Nónvarða og Miðmundahæð voru á merkjum.“ Ekki er nákvæmlega vitað hvar þessi varða var en ætti að vera í suðvestur frá bænum á merkjum. Er því punktur settur 37 m vestan við Stuðlasei 16.

Lýsing: Horfin.

Breiðholt 218-32 Markaklettur

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-32	Markaklettur	Landamerki	Steinn	1850	361773	401620	2,5	2	Gott	Nei



Mynd 73 Markaklettur (218-32) árið 1999. Í honum mættust lönd Breiðholts, Vatnsenda og Fíuhvammis. Horft til suðvesturs.



Mynd 74 Markaklettur (218-32) árið 2020 Horft til suðvesturs.

Staðhættir: Markaklettur er um 170 m fyrir austan Rjúpnasali 14, rétt austar eru garðlönd í Kópavogi við Desjakór. Kletturinn er við malarborinn göngustíg, staðurinn er merktur með skilti og er skráður í fornleifaskrá Kópavogsbæjar sjá mynd 33. Var áður í girðingalínu í norðanverðri Rjúpnahæð.

²³⁶ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1, bls. 7.

²³⁷ Lukr, loftljósmynd frá árinu 1965.

Markaklettur var hornmark þriggja jarða, Breiðholts, Vatnsenda, og Hvammkots (Fífuhvamms). Í örnefnalýsingu segir: „Markaklettur var sunnan til í Vatnsendahvarfi, en það er hæðin, sem útvarpsstöðin stendur á og er í vestur frá Vatnsendabæ.“²³⁸ „**Markaklettur**. Eða Markasteinn er við enda Efra-Leirdals og norðan Hörðuvalla, þessa steins er getið í landamerkjalyýsingu er þinglesin var 6. júní 1891.“²³⁹

Lýsing: Steinninn er um 2x2,5 m og um 1,2 m á hæð. Á austurhlíð hans er járnlykkja og á vesturhlíð er festur járnhringur.

Breiðholt 218-35 Sauðhóll

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-35	Sauðhóll	Álfabyggð	Náttúruminjar Hóll		362353	403039	40	27	Gott	Nei



Mynd 75 Sauðhóll, álfhóll sunnan við Vesturberg 2-6.

Staðhættir: Sauðhóll er um 10 m sunnan við fjölbýlishúsið Vesturberg 2-6. Áætlað var að byggja blokkina á hólnum en hún var færð til vegna álfasagnar.²⁴⁰ Í örnefnaskrá segir: „Suður af Hvarfshólum var mýrarfláki, sem nefndist Sauðhólsmýri. Sunnan til á henni var Sauðhóll. Var sagt, að þar hefðu drepizt sauðir einhvern tíma.“²⁴¹

Lýsing: Þýfður, mosa og grasivaxinn grjóthóll, um 40x27 m og um 4 m á hæð. Töluvert af grjóti gengur eftir háhryggnum.²⁴²

²³⁸ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

²³⁹ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Kópavogur 181155-1.

²⁴⁰ Munnmæli skráð af Bjarna F. Einarssyni.

²⁴¹ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

²⁴² Bjarni F. Einarsson: *Fornleifaskrá Reykjavíkur*, bls. 190.

Breiðholt 218-40 Skotbyrgi

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-40		Skotbyrgi	Steinsteypa	1940	362393	402225	3	2,5	Sæmilegt	Nei



Mynd 76 Steinsteypt skotbyrgi (218-40) við Útvarpsstöðvarveg.

Staðhættir: Steinsteypt skotbyrgi 8,7 m austan við Útvarpsstöðvarveg og 50 m austur af Jakaseli 24. Byrgið er af þeirri gerð er algeng var á stríðsárunum. Áþekkt skotbyrgi er að finna í Breiðholtshvarfi, brekkunni neðan við Fýlshóla (218-41).²⁴³

Lýsing: Byrgið er ferkantað með skotrauf að framan, þakplatan er steyp, en hliðarnar eru hlaðnar úr holsteini sem eru farnar að molna.

Breiðholt 218-44 Miðmundahæð, eyktamark

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-44	Miðmundahæð	Eyktamark, huldufólk	Heimild		361063	402324			Gott	Nei

Staðhættir: Miðmundahæð er suðaustan við Stapasel og vestan við Holtasel. Efst á henni er fastmerki 53/1113 og austan í henni er 53/2202 og hæðamerki nr. 53-348. Hæðin var eyktamark frá Breiðholti og þar átti að vera huldufólk og í örnefnalýsingu segir: „Beint suður frá bæ var Miðmundahæð, þar sem miðað var hádegi frá Breiðholti (kl. 12). Þetta var sandhæð og grjóturð í kring, sem enn hefur verið látin standa. Þarna átti að vera huldufólk, og sást þar ljós.“²⁴⁴

Lýsing: Hæðin er lúpínuvaxin.

²⁴³ Öskjuhlíð, Nauthólsvík,

²⁴⁴ Örnefnasafn Árnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1.

Breiðholt 218-45 Alaska í Breiðholti, gróðrarstöð

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-45	Alaska	Fjós, hlaða, verslun	Heimild	1943- 2002	361338	403150	20	13	Ómetið	Já



Mynd 77 Nýja hlaðan og fjósið, sem síðar var verslunarhúsnæði Alaska.²⁴⁵

Staðhættir: Árið 1936 keypti Jón Þorleifsson (1910-2006) eignina Breiðholtsblett I með erfðafesturétti, en bróðir hans, Guðmundur Þorleifsson (1901-1960), hóf þá búskap á eigninni. Þjó Guðmundur þar næstu áratugi ásamt foreldrum þeirra bræðra, Þorleifi Jónssyni (1874-1954) og Jóhönnu Sigríði Ólafsdóttur (1878-1979) og um tíma mun Jón einnig hafa búið á staðnum, en erfðafesturétturinn gekk til Guðmundar árið 1952.²⁴⁶ Árið 1942 var reist nýtt íbúðarhús á landinu, múrhúðað timburhús sem stendur enn og er nú skráð númer 37 við götuna Skógarsel (áður Skógarsel 13).²⁴⁷ Árið 1943 fékkst leyfi til að byggja steinsteypt útihús í Breiðholti, fjós og hlöðu. Húsin voru byggð vestan við nýja íbúðarhúsið (Skógarsel 37) og stóðu þar sem nú er Skógarsel nr. 15 og 27. Þessi útihús hýstu árin 1975-1985 verslun gróðrarstöðvarinnar Alaska.

Lýsing: Horfin. Húsin voru steyppt og stóð hlaðan hærra. Hlaðan var um 13x7 m en fjósið var 11x8 m, húsin voru rifin á árunum 2000-2002 þegar ný byggð reis á þessum reit.

²⁴⁵ Mynd er fengin úr Breiðholtsblaðinu 1.1.2009, bls. 8.

²⁴⁶ Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd: E/440 - Breiðholtsblettur I – *Tíminn*, 24. desember 1954, bls. 3 – *Morgunblaðið*, 4. september 2006, bls. 30 – Legstaðaskrá. Vefur Kirkjugarðasambands Íslands: gardur.is → Legstaðaskrá / Tengdar skrár → Almanak Þjóðvinafélagsins.

²⁴⁷ Borgarskjalasafn: Aðf. 747. Brunabótavirðing húsa 21.6.1937-21.4.1942: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 1.11.1942 (brnr. 1998). Skv. Fasteignaskrá er húsið byggt 1938, en bæjarráð heimilaði húsbygginguna árið 1938 og byggingarnefnd 1941, sjá Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440, Breiðholtsblettur I.

Breiðholt 218-49 Mannvirki

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-49		Mannvirki	Hleðsla	1850	361327	403057	2	1	Slæmt	Að mestu



Mynd 78 Steinaröð í mannvirki (218-49), horft til norðurs.



Mynd 79 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts, sem komu í ljós 2013, merktir inn á teikningu af framkvæmdarsvæðinu.²⁴⁸

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á steinaröð norðanmegin á hringlaga malarsvæði fyrir fræðsluskilti við malbikaðan gangstíg sunnan við bæjarstæði Breiðholts. Minjastaður nr. 1 á teikningu.²⁴⁹

Lýsing: Komið var niður á steinaröð (218-49), hluta af mannvirki, sennilega hluta af garði úr torfi og grjóti, heimreið, sem var fyrir framan bæinn þegar túnakort var gert 1916.²⁵⁰

Breiðholt 218-50 Öskuhaugur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-50		Öskuhaugur	Öskuhaugur	1850	361328	403055	5	3	Gott	Nei

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á öskuhaug (218-50) sunnanmegin á hringlaga malarsvæði fyrir fræðsluskilti við malbikaðan stíg sunnan við bæjarstæði Breiðholts. Á minjastað nr. 1 á teikningu.²⁵¹

Lýsing: Komið var niður á óhreyft móöskulag (218-50) sem náði þvert yfir hringinn og lá niður og fram um 1 m að malbikuðum göngustíg sunnan við, virtist fylgja landhalla. Móöskulagið inniheldur koladreif og lítilsháttar af brenndum beinum. Í hreyfðu jarðlagi sem skafið var ofan af komu upp nokkrir gripir. Áður hafði verið skipt um jarðveg í miðju hringins fyrir upplýsingaskilti. Í sniði bakkans austanmegin virðist gjóskan K~1500 liggja óhreyfð yfir móöskulaginu en sást ekki í sniði vestanmegin. Öskuhaugurinn er því eldri en 1500.

²⁴⁸ Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdarsvæðinu 2013 á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá skýrslu nr. 168.

²⁴⁹ Margrét Björk Magnúsdóttir: Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts, bls. 7-8.

²⁵⁰ Þjóðskjalasafn Íslands: Túnakort: *Breiðholt 1916*.

²⁵¹ Margrét Björk Magnúsdóttir: Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts, bls. 7-8.



Mynd 80 Öskuhaugur (218-50), horft til suðvesturs.



Mynd 81 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdarsvæðinu.²⁵²

Breiðholt 218-51 Steinaröð

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-51		Óþekkt	Hleðsla	1850	361336	403070	5	0,50	Slæmt	Að mestu



Mynd 82 Steinaröð (218-51) á hringlaga svæði á bæjarstæði Breiðholts, horft til suðurs.



Mynd 83 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdarsvæðinu.²⁵³

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á steinaröð (218-51) í norðurhluta hringlaga svæðis, norðvestan við göngustíg, sem ætlað er fyrir nestisborð. Á minjastað nr. 2 á teikningu.²⁵⁴

Lýsing: Komið var niður á nokkra steina í röð (218-51) í hringnum þar sem var hreyfður jarðvegur, gulbrún malarblönduð mold. Gæti hafa verið hluti af mannvirki 218-133 sem var eldhús sjá túnakort 1916.

²⁵² Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdarsvæðinu 2013 á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá skýrslu nr. 168.

²⁵³ Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdarsvæðinu 2013 á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá skýrslu nr. 168.

²⁵⁴ Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 7.

Breiðholt 218-52 Hleðsla

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-52		Hleðsla	Steinn	1850	361345	403065	1,60	1	Slæmt	Að mestu



Mynd 84 Steinaröð (218-52) fyrir norðan sjáanlegar minjar á bærarstæði Breiðholts.



Mynd 85 Minjastaðir á bærarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdarsvæðinu.²⁵⁵

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á steinaröð (218-52) um 5 m norður af steyptum vegg á bærarstæðinu á norðurhlið gangstígsins. Minjastaður nr. 3 á teikningu.²⁵⁶

Lýsing: Komið var niður á steinaröð með tveimur stórum steinum ásamt minni steinum. Röðin hefur aðra áttavísun, norðvestur/suðaustur, en sjáanlegar minjar á bærarstæðinu sem liggja í austur-vestur. Frá hringlaga svæði fyrir upplýsingaskilti að steinaröðinni mátti greina kolasmít í hreyfðum jarðvegi og staka stóra steina u.þ.b. 20 x 30 cm og 30 x 40 cm.

Breiðholt 218-53 Hleðsla

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-53		Óþekkt	Hleðsla	1850	361370	403059			Slæmt	Að mestu

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á hleðsluleifar (218-53) á gangstíg um 7 m fyrir vestan og niður af malbikuðum gangstíg fyrir austan leifar bærarhúsanna (218-1). Á minjastað nr. 4 á teikningu.²⁵⁷

Lýsing: Komið var niður á tvo staka steina u.þ.b. 20x20 cm með 80 cm millibili. Sennilega leifar af vegghleðslu.

²⁵⁵ Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdarsvæðinu 2013 á bærarstæði Breiðholts 2013. Sjá skýrslu nr. 168.

²⁵⁶ Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bærarstæði Breiðholts*, bls. 7.

²⁵⁷ Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bærarstæði Breiðholts*, bls. 7.



Mynd 86 Leifar af hleðslu (218-53) á gangstíg á bæjarstæði Breiðholts, horft til vesturs.



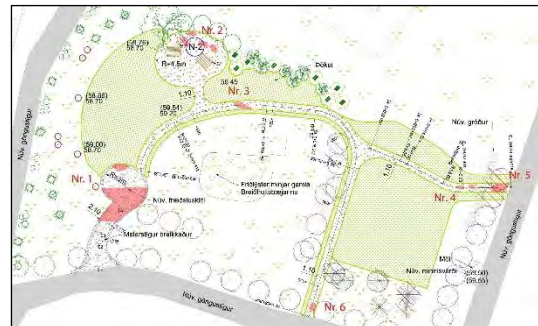
Mynd 87 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdasvæðinu.²⁵⁸

Breiðholt 218-54 Garður

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-54		Garður	Garðlag	1550	361374	403058			Slæmt	Að hluta



Mynd 88 Garðlag (218-54) úr torfi með gjóskulaginu K -1500, leifar af vegg eða garði.



Mynd 89 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdasvæðinu.²⁵⁹

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var tekinn hluti af garðlagi (218-54) sem þveraði gangstíg um tvo metra vestan við malbikaðan gangstíg fyrir austan leifar bæjarhúsanna (218-1). Á minjastað nr. 5 á teikningu.²⁶⁰

Lýsing: Garðlag, hluti af vegg eða garði, liggur þvert á gangstíginn og var efri hluti hans fjarlægður við framkvæmdina.

Garðlagið er 1.60 m á breidd og um 30 cm á hæð en sennilega hærra. Úr litríku torfi með gjóskulaginu K -1500. Hefur verið hlaðið á 16. öld.

²⁵⁸ Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdarsvæðinu 2013 á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá skýrslu nr. 168.

²⁵⁹ Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdarsvæðinu 2013 á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá skýrslu nr. 168.

²⁶⁰ Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 7.

Breiðholt 218-56 Breiðholtsgirðing

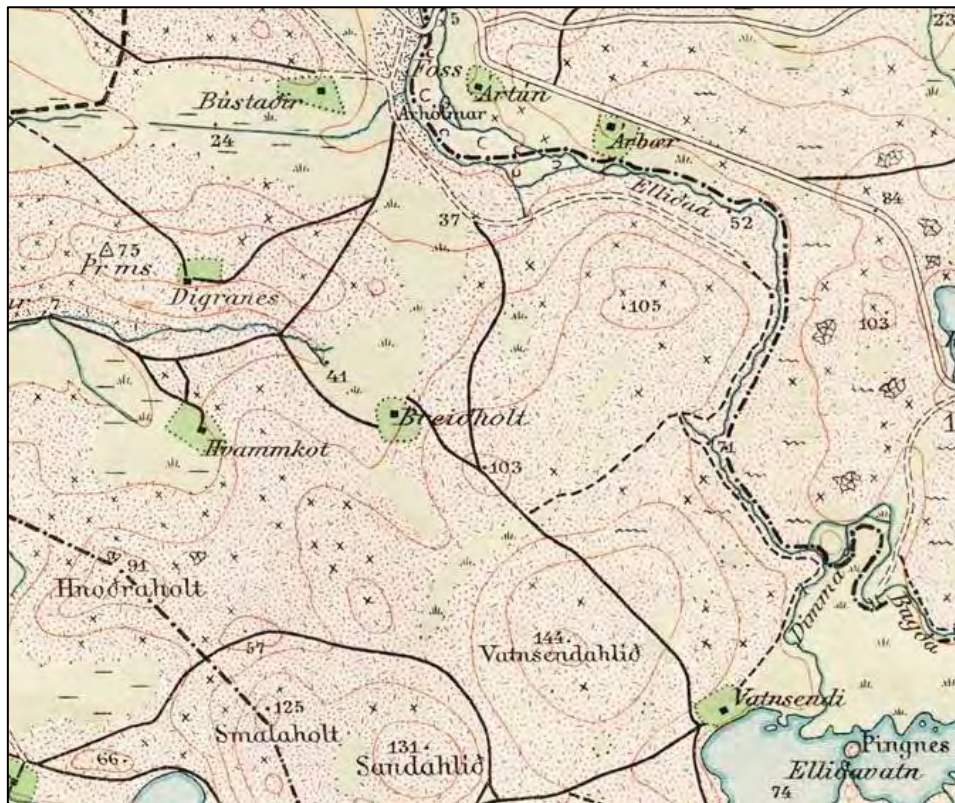
Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-56	Breiðholtsgirðing	Girðing	Heimild	1933-1960	361761	404220			Ómetið	Já

Staðhættir: Breiðholtsgirðing var beitarhólf fyrir bændur í Reykjavík. Fjáreigendafélag Reykjavíkur hafði forgöngu að uppsetningu hennar árið 1933 til að girða af beitarland fyrir sauðfé Reykvíkinga. Innan hennar var svæðið þar sem nú eru Stekkir, Bakkar, Hólar, Berg og Fell.

Lýsing: Horfin.

Breiðholt 218-59 Vatnsendavegur

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-59	Vatnsendavegur	Troðningur Vegur	Heimild	1100-1920	362466 361883 361393 361935	402177 402739 403143 403871			Sæmilegt	Að mestu



Mynd 90 Hluti af herforingjaráðskorti frá 1909 sem sýnir Vatnsendaveg.²⁶¹ Frá Vatnsveituvegi tvöföld lína sunnan við Elliðaár. Einföld lína í suður, austan við Breiðholtsbæinn, að 103 (Fálkhól) yfir Vatnsendahlíð (Vatnsendahvarf), að Vatnsenda.

Staðhættir: Vatnsendavegur er merktur inn á kort herforingjaráðs frá árinu 1909 sjá mynd 90 og staðsetningu á nútíma grunni á mynd 33. Í örnefnaskrá kemur fram að Vatnsendavegur hafi legið upp frá Blesugróf yfir hjá *Lambastekk* og yfir *Móholtið* og austur að *Fálkhól*.²⁶² Þaðan hefur vegurinn legið

²⁶¹ Landmælingar Íslands: Herforingjaráðskort. 27 *Reykjavík N.A.* Geodetic Institute Copenhagen and Reykjavík, 1909. eða Landmælingar Íslands: Kortasafn. Kort danska herforingjaráðsins af Reykjavík 1909 (hluti). Generalstabens Topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909. Sjá vef Landmælinga Íslands: www.lmi.is → Landupplýsingar → Kortasafn → Leitarstillingar: „Reykjavík“ og útgáfuár „1909“. Sótt 12. maí 2017.

²⁶² Örnefnasafn Arnastofnunar. Örnefnalýsing: Breiðholt 181154-1

austan við Mjóumýri (þar sem Jakasel er nú) yfir Vatnsendahlið (Vatnsendahvarf) og heim að Vatnsenda. Tveir slóðar lágu svo milli Vatnsendavegar og Breiðholts. Annarsvegar lá leiðin um Fálkhól, Kringlumýri og austan að túngarði Breiðholts fyrir þá sem komu að sunnan og hinsvegar frá Breiðholtsbænum að Vatnsendavegi fyrir þá sem ætluðu í norður, en sú leið er ekki merkt inn á herforingjaráðskortið. Slóðar þessir eru greinilegir á loftljósmynd frá árinu 1954.

Lýsing: Horfinn, nema hugsanlega sýnilegur 100 m spotti norðan í túninu á Vatnsendahvarfi.

Breiðholt 218-60 Útvarpsstöðvarvegur

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-60	Útvarpsstöðvarvegur	Vegur	Heimild Vegur	1932	361771	403424,		5	Sæmilegt	Að hluta



Mynd 91 Hluti af herforingjaráðskorti 1936 sem sýnir Útvarpsstöðvarveg frá Bústaðavegi og upp að Útvarpsstöðinni á Vatnsendahvarfi.²⁶³

Staðhættir: Árið 1932 var lagður malarvegur frá Bústaðavegi vestan með Blesugróf alla leið að Útvarpsstöðinni á Vatnsendahvarfi og var nyrsti hluti hans kallaður Breiðholtsvegur (að hluta þar sem nú er gatan Stjörnugróf) og framhaldið Útvarpsstöðvarvegur.²⁶⁴ Vegurinn lá upp á Vatnsendahvarf þar sem Útvarpsstöðin var og síðan áfram að Vatnsenda. Staðsetningu vegarins má sjá á mynd 91 og staðsetningu á nútíma grunni á mynd 33. Samhliða þessari vegagerð var lagður nýr vegur heim að Breiðholti sem fær sama númer.

Lýsing: Vegurinn hefur að mestu farið undir framkvæmdir vegna byggðar, en nyrsti endi hans er núverandi Stjörnugróf. Hann er svo aftur sýnilegur sem malarvegur á 250 m kafla frá Stöng að bensínstöð Skeljungs við Suðurfell, þar sem hann hefur farið gegnum Kringlumýri er uppgrónir

²⁶³ Landmælingar Íslands: Herforingjaráðskort. 27 Reykjavík N.A. Geodetic Institute Copenhagen and Reykjavík, 1936, LMI-kort-2001-1407-qv 1936

²⁶⁴ Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Ellidaárdalur. Svæði norðan Stekkjabakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*, bls.10.

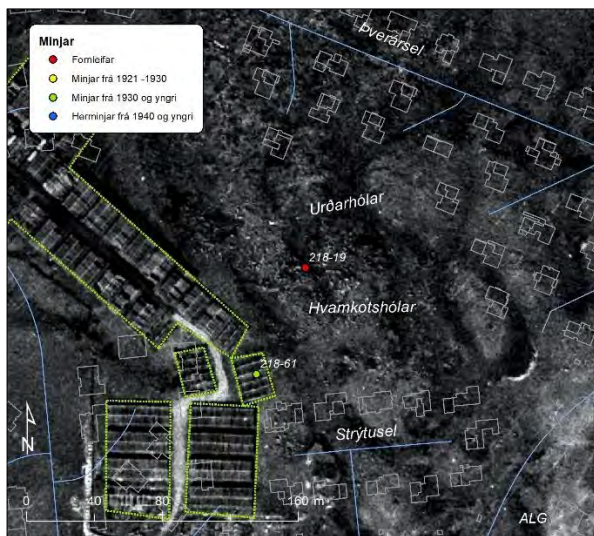
skurðir beggja vegna við veginn, en annars er hann malarborin. Syðsti hluti hans er uppi á Vatnsendahvarfi og sunnan við Jafnasel.



Mynd 92 Útvarpsstöðvavegur horft í norðvestur að Stöng.

Breiðholt 218-61 Trönur

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-61		Trönur	Slóði	1955- 1975	360594	402981			Sæmilegt	Að hluta



Mynd 93 Trönur voru vestan og norðan við þar sem nú er Strýtusel, Hvammkots hólar og Urðarhólar, sjá svæði afmörkuð með grænu.²⁶⁵



Mynd 94 Gróið svæði þar sem trönur (218-61) hafa staðið.

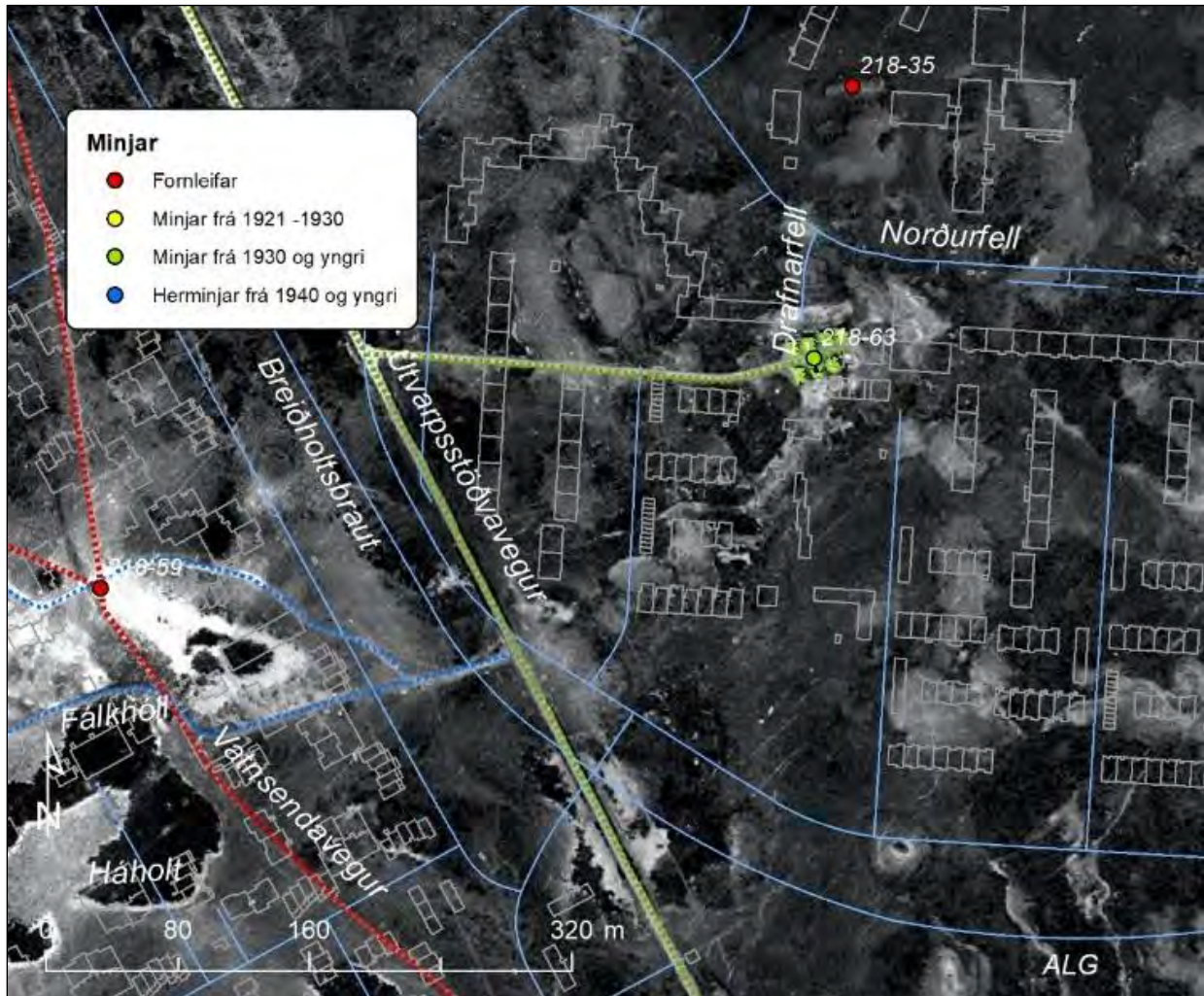
Staðhættir: Mikið fiskþurrkunar svæði var austan Fífulhvamms, þar sem nú er Lindahverfi í Kópavogi. Hluti af þessu svæði náði inn á núverandi land Reykjavíkur við Strýtusel. Við bakgarð Strýtusels 13 er að finna gróið svæði þar sem greina má slóða.

Lýsing: Horfið að mestu, en þó má sjá slóða þar sem ekið hefur verið undir trönurnar þegar fiskurinn var hengdur upp.

²⁶⁵ Loftmynd af Reykjavík 1965 og nútíma grunnur yfir, tekið úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Kortagerð ALG Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Breiðholt 218-63 Sprengiefnageymslur

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-63		Geymsla	Heimild	1954- 1966	362329	402874			Ómetið	Já



Mynd 95 Sprengiefnageymslur voru þar sem nú er Drafnarfell 2-18. Þetta voru sjö hús, ljósbláar línur sýna núverandi gatnakerfi.²⁶⁶

Staðhættir: Austan við Útvarpsstöðvarveg þar sem nú er Drafnarfell 2-18, voru áður sjö geymslur sem hýstu sprengiefni. Geymslurnar voru byggðar árið 1954, en rifnar um 1966 þegar nýjar sprengiefnageymslur voru byggðar í Hólmsheiði.

Lýsing: Horfið, sjö hús sem stóðu beggja vegna vegar, um 7x6 m, með mænispaki.²⁶⁷

²⁶⁶ Loftmynd úr LUKR frá árinu 1965, kortagerð ALG.

²⁶⁷ Loftmynd LUKR frá árinu 1965.

Breiðholt 218-131 Hesthús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-131		Hesthús	Heimild	1850- 1940	361339	403076	5,6	4	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).

Lýsing: Nyrst í röðinni var hesthús. Það var 5,6x4 m að stærð, byggt úr torfi og grjóti nema annar stafninn sem var klæddur borðum og pappa.²⁶⁸ Merki eftir þetta hús finnast líklega undir sverði.

Breiðholt 218-132 Eldiviðarhús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-132		Eldiviðarhús	Heimild	1850- 1940	361339	403072			Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).

Lýsing: Næstsyðsta húsið í röðinni var eldiviðarhús, byggt úr torfi og grjóti (8x3 m að stærð).²⁶⁹ Merki eftir þetta hús finnast líklega undir sverði.

Breiðholt 218-137 Geymsla, skúr

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-137		Geymsla, skúr	Heimild	1850- 1955	361342	403052	5,5	1,8	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).

Lýsing: Áfastur við austurhlið geymsluskemunnar var *geymsluskúr* úr sama efni, þ.e.a.s. úr bindingi en með torf- og grjótvegg við norðurgabl (5,5x1,8 m að stærð).²⁷⁰ Merki eftir þetta hús finnst líklega undir sverði.

Breiðholt 218-133 Eldhús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-133		Eldhús	Heimild	1850- 1940	361339	403067	8	4	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).

Lýsing: Þriðja húsið var eldhúsbygging (8x4 m að stærð), byggð úr torfi og grjóti.²⁷¹ Merki eftir þetta hús finnst líklega undir sverði.

Breiðholt 218-134 Eldhús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-134		Eldhús	Heimild	1850- 1940	361340	403036	10	2,5	Ómetið	Að mestu

²⁶⁸ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

²⁶⁹ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

²⁷⁰ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

²⁷¹ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).

Lýsing: Fjórða húsið í röðinni var eldhússkúr (10 x 2,5 m að stærð), byggður úr bindingi með norðurhlið úr torfi og grjóti.²⁷² Húsið var með skúrþaki. Á túnakorti er inngönguskúr teiknaður við þetta hús, en hann á að vera á húsinu fyrir sunnan sem er baðstofa.²⁷³ Merki eftir þetta hús finnst líklega undir sverði.

Breiðholt 218-135 Baðstofa

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-135		Baðstofa	Heimild	1850- 1968	361341	403057	10	5	Slæmt	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).

Lýsing: Fimmta húsið í röðinni var íbúðarhús eða *baðstofa* sem sneri göflum í vestur-austur (10x5 m, hæð 1,3 m, ris 2 m.), byggð úr bindingi og klædd utan á hliðum með torfi og grjóti, en stafnar klæddir borðum og járn. Geymslukjallari (1,6 m hár) var undir vesturhluta hennar og við vesturgafinn var lítill inngönguskúr, lengd 1,3 m, breidd 1,3 m, hæð 1,80 m, skáþak. leifar af þessu húsi eru enn sjáanlegar á bæjarstæðinu, sjá skráningu (218-1).

Breiðholt 218-136 Geymsla, skemma

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-136		Geymsla, skemma	Heimild	1850- 1955	361339	403052	5,5	3,3	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).

Lýsing: Syðst í röðinni var geymsluhús eða skemma sem sneri göflum í norður-suður (5,5x3,3 m að stærð), byggð úr bindingi en með torf- og grjótvegg við norðurgafli.²⁷⁴ Merki eftir þetta hús finnst líklega undir sverði.

Breiðholt 218-138 Hesthús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-138		Hesthús	Heimild	1850- 1930	361343	403024	7,5	2,5	Ómetið	Já

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, Grjótasel 21, sjá skráningu (218-2).

Lýsing: Nyrst stóð hesthús (7,5x2,5 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti en með vesturgafli úr timbri.²⁷⁵ Merki eftir þetta hús eru líklega horfin að mestu vegna framkvæmda.

²⁷² Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

²⁷³ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

²⁷⁴ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

²⁷⁵ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

Breiðholt 218-139 Fjós

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-139		Fjós	Heimild	1850- 1930	361314	403015	9	6	Ómetið	Já

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, Grjótasel 21, sjá skráningu (218-2).

Nánari staðhættir: Talið er að í þessu fjósi hafi kúr drepist úr miltisbrandi og fjósið hafi verið fellt yfir hana.²⁷⁶

Lýsing: Sunnan við hesthúsið stóð fjós fyrir tíu kúr (9x6 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti.²⁷⁷ Á túnakorti frá árinu 1916 er þetta hús með útskot í austur. Merki eftir þetta hús eru líklega horfin að mestu vegna framkvæmda.

Breiðholt 218-140 Hlaða

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-140		Hlaða	Heimild	1850-1930	361339	403007	11	4	Ómetið	Já

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, Grjótasel 21, sjá skráningu 218-2.

Nánari staðhættir: Tvær hlöður hafa verið byggðar í Breiðholti, eldri hlaðan hefur staðið í bæjarröðinni, nálægt því sem nú er Grjótasel 21, sú hlaða var byggð af Jóni föður Þóru en hann dó 1897.²⁷⁸ Yngri hlaðan var byggð 1942 og var um tíma verslunarhúsnæði Alaska í Breiðholti og stóð þar sem nú er Skógasel 25-27 sjá (218-45).

Lýsing: Horfin. Áföst við suðurhlið fjóssins (218-139) var *heyhlaða* (10x5,8 m að stærð), byggð að nokkru úr torfi og grjóti en að nokkru úr bindingi og klædd járn.²⁷⁹ Þessi hlaða mun hafa verið byggð af Jóni Jónssyni (d. 1897) sem var bóndi í Breiðholti í lok 19. aldar. „Þegar grafið var fyrir grunni (eldri) hlöðunnar komu upp mannabein frá þeim tíma, er kirkja var í Breiðholti.“²⁸⁰

Breiðholt 218-141 Tóft

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-141	Breiðholt	Tóft	Heimild	1850- 1916	361327	403016	11	5	Ómetið	Já

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, Grjótasel 21, sjá skráningu (218-2). Á baklód Grjótasels 21 var tóft árið 1916,²⁸¹ Hún er merkt inn á túnakort Breiðholts vestan við gömlu hlöðuna (218-140). Ekki er vitað hvaða hús voru þar.

Lýsing: Horfin. Tóftin var tveggja hólfa og sneru dyr í suður. Þessi hús koma ekki fram í útteknum árið 1924.

²⁷⁶ Munnlegar upplýsingar, Sigurður Sigurðarson dýralæknir árið 2015.

²⁷⁷ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

²⁷⁸ Ö. Breiðholt 2, bls. 1

²⁷⁹ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

²⁸⁰ Ö. Breiðholt 2, bls. 5.

²⁸¹ Þjóðskjalasafn Íslands: Túnakort. *Breiðholt 1916*.

Breiðholt 218-142 Girðing

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-142		Girðing	Garður	1940	361309	402866	117	1	Sæmilegt	Að hluta



Mynd 96 Garður undir girðingu (218-142) og túngarður (218-13), horft til norðnorðvesturs.



Mynd 97 Leifar af túngarði Breiðholts (218-13) og girðingu (218-142). Teiknað eftir uppmælingu. Bláa línan er Breiðholtslækur.²⁸²

Staðhættir: Utar en túngarður Breiðholts var gerð girðing, sem sést á kortum frá árunum 1965-70²⁸³ og á loftljósmynd frá árinu 1950, sjá mynd 36.²⁸⁴ Leifar af undirhleðslu grjóti sjást vestan við Grjótasel 11 og sunnan við túngarðinn 218-13 sjá mynd 96 og 97.

Lýsing: Grjóthlaðinn garður, sem hefur verið undirhleðsla girðingar. Tvöföld steinaröð.

Breiðholt 218-145 Camp Arlington Hill við Fálkhól

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-145	Camp Arlington Hill	Herminjar	Heimild	1940-1944	361691	402749			Ómetið	Já

Staðhættir: Undir þetta númer (218-145) eru skráð öll ummerki eftir herinn sem sjást á Fálkhól á loftmyndum frá 1954 og 1971.²⁸⁵ Á Fálkhól var loftvarnastöð, eitt af þremur loftvarnabyssuvígum í og við Reykjavík, Bretar sáu um rekstur þess fyrst, þeir bjuggu þá í Camp Hilton sem var herskálahverfi þar sem nú er Dalvegur í Kópavogi. Fálkhóll er nefndur *Scapegoat Hill* á kortum bresku herstjórnarinnar frá 1940, en *Arlington Hill* með komu Bandaríkjamanna til landsins. Á Fálkhól voru „Battery D (Dog)“, fjórar þriggja þumlunga loftvarnabyssur, en auk þess reistu Kanarnir herskálahverfi norðan og vestan við hólinn, „Camp Arlington Hill“, á svæði þar sem nú eru íbúðagöturnar Engjasel og Dalsel. Í kampinum bjuggu 130 landgönguliðar og hann samanstóð af 19 bröggum, 15 breskum Nissen og 4 bandarískum Quonset sem voru portbyggðir, tveimur baðhúsum, einum mötuneytisbragga, tveimur salernisbyggingum ásamt 40.000 lítra vatnstanki sem sá hermönnum fyrir vatni. Aðkoma að kampinum var afleggjari sem lá í sveig út á hæðina frá Útvarpsstöðvarvegi.

²⁸². Loftmynd af Reykjavík 17/7 2018, tekið úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Kortagerð MBM Borgarsögusafn Reykjavíkur.

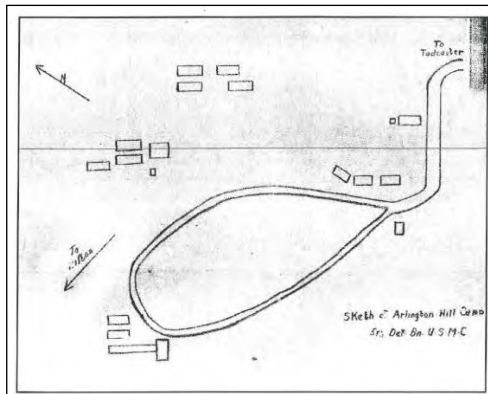
²⁸³ Kort af Breiðholti og Kópavogi merkt II-7-4-007 og I-11-2-004, Mælingadeild Reykjavíkur, afrit Borgarsögusafn Reykjavíkur.

²⁸⁴ Loftljósmynd af Breiðholti og nágrenni, II-7-1-014, Mælingadeild Reykjavíkur, afrit Borgarsögusafn Reykjavíkur.

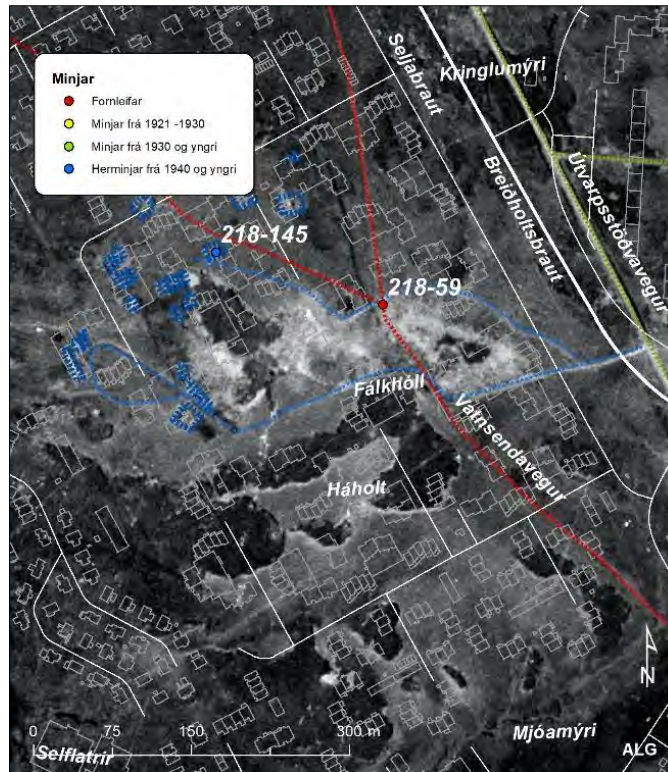
²⁸⁵. Loftmynd af Reykjavík 1954 og 1971/1965 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá.

Bæjarsjóður Reykjavíkur leigði bandarísku herstjórninni landið, en hún sagði leigusamningnum upp 25. maí 1944 og seldi ríkissjóði búðirnar.²⁸⁶

Lýsing: Öll ummerki horfin.



Mynd 98 Teikning af Camp Arlington Hill herskálahverfinu haustið 1941 áður en byggingarframkvæmdum lauk.²⁸⁷



Mynd 99 Loftljósmynd frá árinu 1954 þar sem enn má greina ummerki frá því að Camp Arlington Hill var á Fálkahól, merkt með bláum brotalínunum.²⁸⁸

²⁸⁶ Guðlaugur Rúnar Guðmundsson: Erlend nöfn á Innnesjum, arfur seinni heimsstyrjaldar í örnefnum á höfuðborgarsvæðinu og Friðþór Eydal (handrit), Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimstyrjöld.

²⁸⁷ Friðþór Eydal (handrit): Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimstyrjöld.

²⁸⁸ Loftmynd af Reykjavík 1954, tekið úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Kortagerð ALG Borgarsögusafn Reykjavíkur.

2.3.2 Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

HverfisSKIPulagssvæðið Breiðholt – borgarhluti 6 nær yfir stóran hluta af því svæði sem áður var jörðin Breiðholt, sjá mynd 5. Á deiliskipulagssvæðinu eru skráðir 53 minjastaðir, en þessar minjar eru einungis hluti af þeim minjum sem skráðar eru undir jörðina, sem samtals eru 160 minjastaðir.²⁸⁹ Minjarnar í þessari skrá eru flokkaðar eftir aldri sem er áætlaður út frá útliti og heimildum.

Tafla 2. Aldursflokkun minja.

Flokkur	Tegundir minja		Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	46	● Rauður
2	Minjar frá 1920-1930	0	● Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	5	● Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	2	● Blár
	Samtals	53	

Fornleifar og yngri minjar eru skráðar 53 eins og fyrr segir, þar af eru fornleifar 46 en einungis 5 þeirra eru sjáanlegar á yfirborði, sjá minjatöflu. Flestar fornleifarnar eru á bæjarhóli Breiðholts eða í nágrenni hans. Til eru góðar heimildir sem lýsa húsum og húsaskipan yngstu húsanna, auk þess sem upplýsingar eru um kirkju og kirkjugarð þar. Bæjarhólinn var friðlýstur árið 1981.²⁹⁰ Þá var afmarkað svæði sem átti að ná yfir bæjarstæði Breiðholts og kirkjuna og kirkjugarðinn, sjá friðlýsingarskjal (mynd 43 og 44, bls. 53-54). Við skráningu þessa hefur komið í ljós að bæjarstæðið var mun stærra en talið var þá og náði það frá Skógarseli 39 að lóðinni Grjótaseli 19. En hús við Grjótasel voru þegar byggð þegar minjarnar voru friðlýstar.

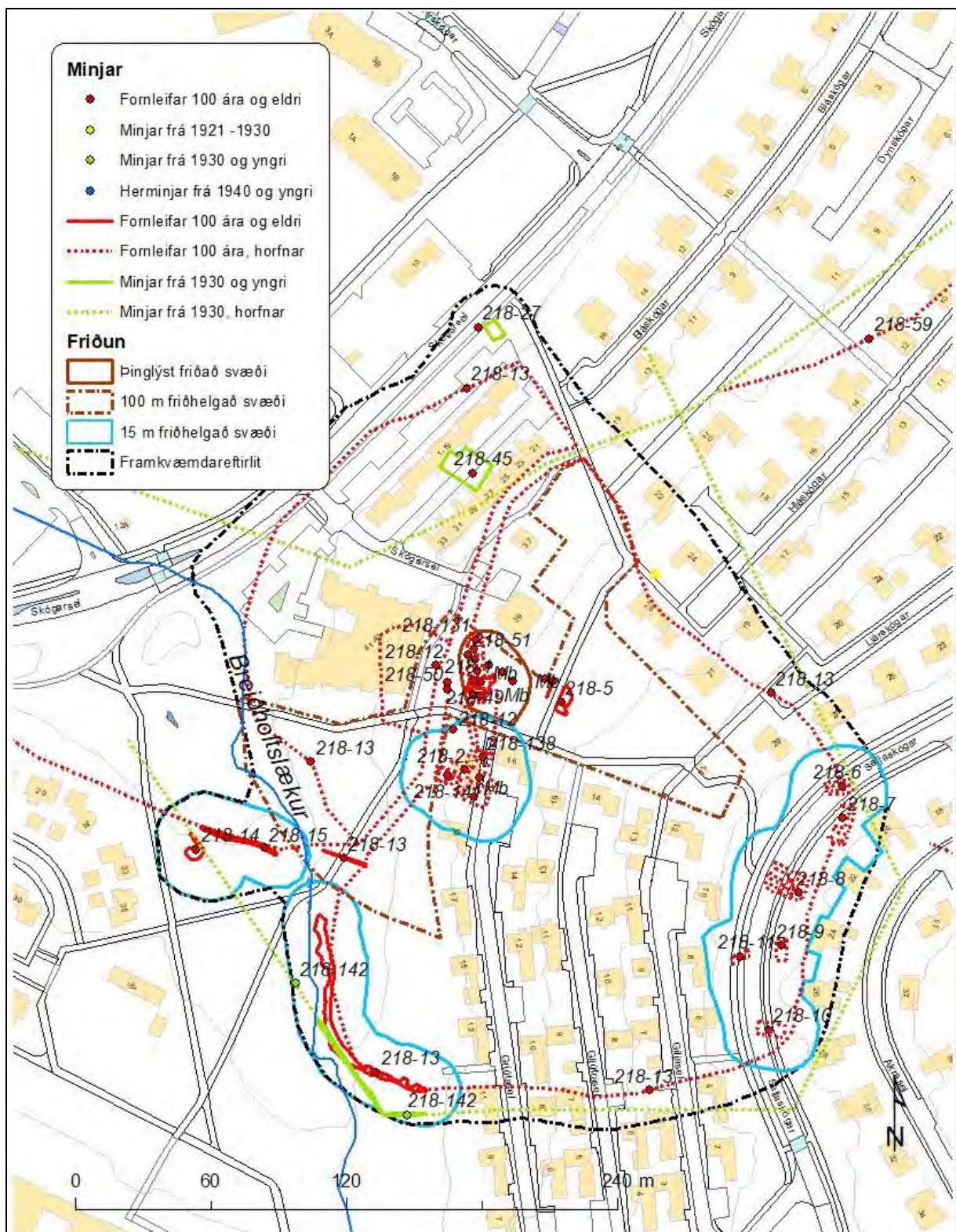
Friðlýstum fornleifum fylgir friðhelgunarsvæði, 100 m út fyrir sýnilegar fornleifar, en það á við um minjarnar við gamla Breiðholtsbæinn, sjá myndir 43 og 44.²⁹¹ Friðhelgunarsvæði hefur verið dregið upp fyrir minjarnar á bæjarstæði Breiðholts. Einungis er nú markað svæði þar sem ekki eru lóðir eða hús,²⁹² þó að búast megi við minjum utan þess svæðis, sérstaklega í nyrðri enda Grjótasels, (sjá mynd 100, bls. 96). Öðrum friðuðum fornleifum fylgir friðhelgað svæði sem er 15 m út fyrir sýnilegar eða áætlaðar fornleifar sem geta verið í jörðu. Fornleifar vestan við Breiðholtslæk (218-14) koma ekki fram á túnakorti 1916 og eru því líklega eldri, en þar gætu leynst fleiri minjar. Vegur (218-15) er elsta leiðin milli Fífuhvams og Breiðholts. Hluti af gamla túngarði (2018-13) er enn sýnilegur við Breiðholtslæk. Aðrar fornleifar sem eru horfnar af yfirborði en gætu leynst undir sverði eru Breiðholtssel (218-20) þar sem nú er Heiðarsel (mynd 101) og útihúsabyrpingin suðaustur af bænum (218-6-7-8-9-10-11) sem stóð þar sem nú er Skógarsel. Um allar þessar minjar er hér sett 15 m friðhelgunarsvæði, sjá mynd 100.

²⁸⁹ Aðrar minjar eru skráðar í skýrslu um Stekkjabakka og um Elliðaárdalinn.

²⁹⁰ *Skrá um friðlýstar fornleifar*, fyrsta útgáfa, bls. 1.

²⁹¹ Lög um menningaminjar nr. 80/2012.

²⁹² Samkvæmt leiðsögn Minjastofnunar Íslands.



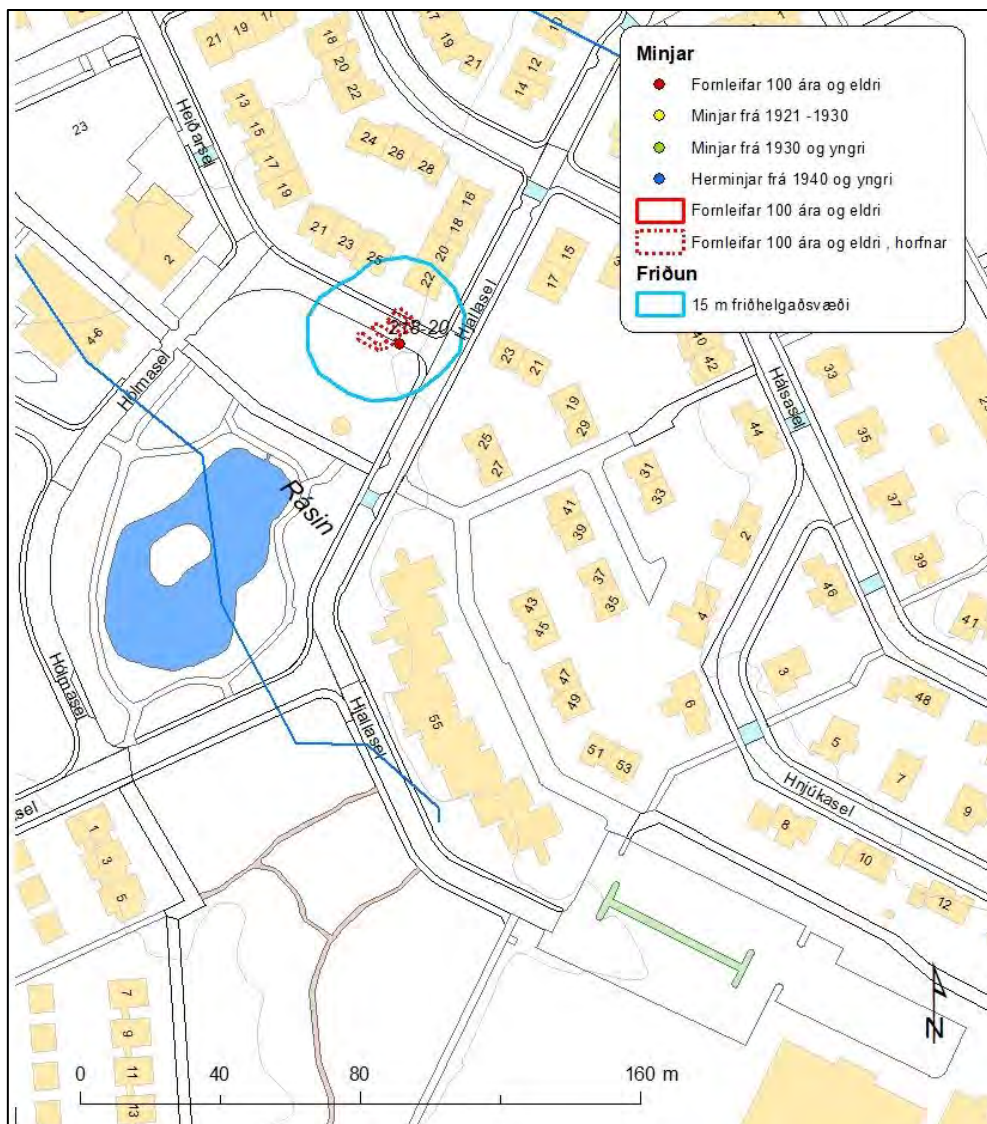
Mynd 100 Fornleifar og friðhelguð svæði við bæjarstæði Breiðholts og í nágrenni þess.

Nú er hefur komið í ljós að mestar líkur eru á að rekast á óþekktar fornleifar innan túna eða við túngarða bæja. Því hefur hér verið afmarkað svæði sem nefnt er verndarsvæði framkvæmdarefirlits (sjá mynd 100). Það er það svæði þar sem æskilegt er að hafa fornleifaefirlit með jarðraski, komi til framkvæmda innan svæðisins.

Búið er að setja upp tvö fræðsluskilti við bæjarhól Breiðholts og hann er nú vel snyrtur og sýnilegur. Við þær framkvæmdir, á um 30-50 cm dýpi, komu í ljós minjar frá 15.-16. öld, en búast má við minjum frá landnámstíma á þessu svæði.

Huga þarf að minjunum sem eru við Breiðholtslækinn. Þar er nú kominn fríðvöllur, innan 100 m fríðhelgunarsvæðis og við minjarnar. Æskilegt væri að færa hann aðeins ofar í dalinn, suður fyrir minjarnar.

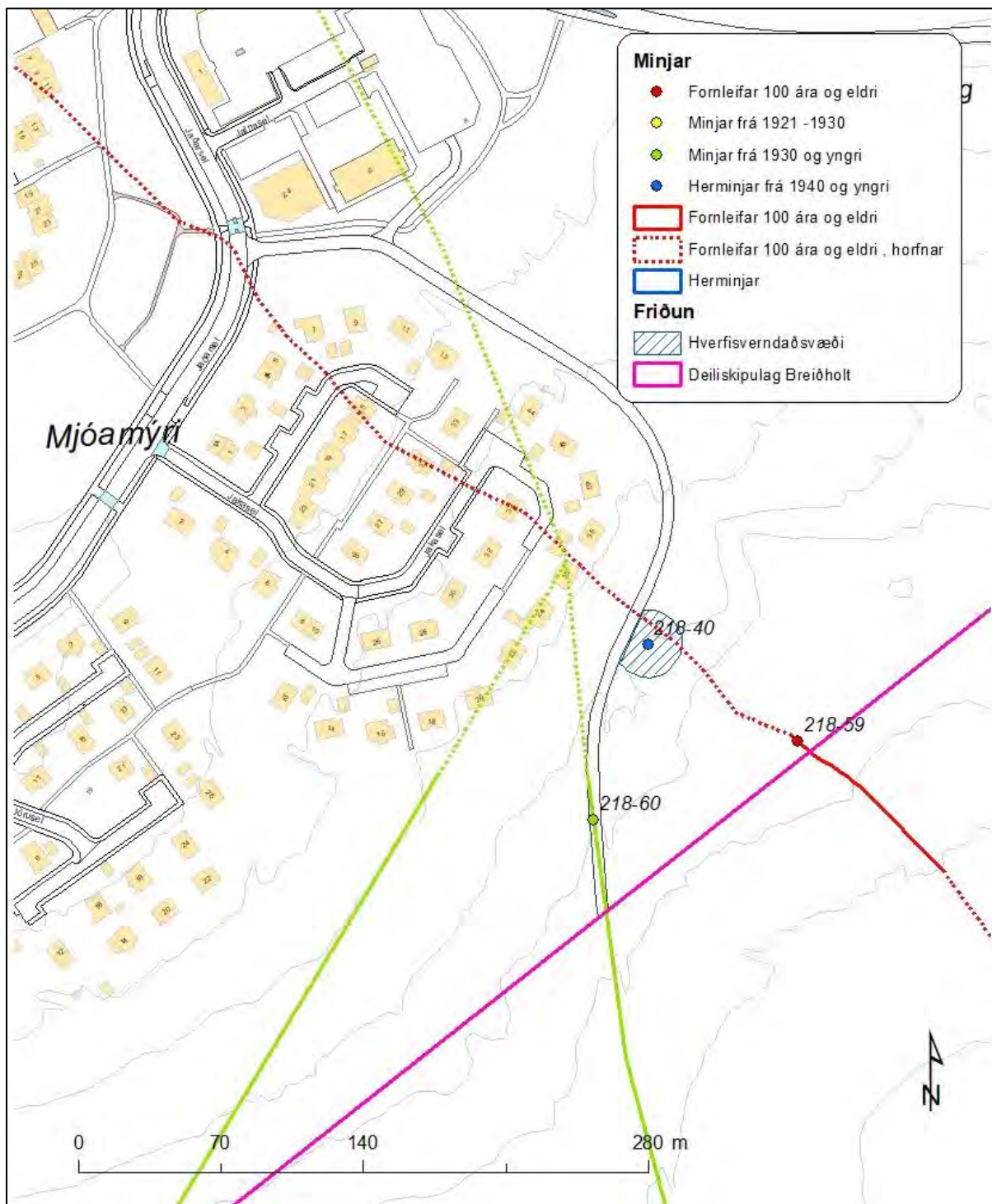
Undir skráningarflokknum yngri minjar í Breiðholti er helst að nefna Útvarpsstöðvarveg (218-60) austan við Breiðholtsbraut, frá Stöng að nýrri göngubrú yfir Breiðholtsbraut. Þessi vegur er sú leið sem ekin var upp á Vatnsendahvarf, þar sem sendar Ríkisútvarpsins voru. Nú er vegurinn notaður sem göngustígur og ætti að fá að vera í sínu formi áfram, sem vitnisburður um hluta af sögu Ríkisútvarpsins.



Mynd 101 Selið var líklega þar sem nú er gatan Heiðarsel. Afmarkað hefur verið um það 15 m fríðhelgunarsvæði.

Á Fálkhól var Camp Arlington (218-145). Þar voru áður tugir bragga auk stæða fyrir þrjár loftvarnarbyssur og fleiri mannvirkja. Eina hernaðarmannvirkið sem eftir er á þessu skipulagssvæði er skotbyrgi (218-40) við Útvarpsstöðvarveg, sunnan við Jakasel. Skotbyrgi

lík þessu eru nokkur í Reykjavík, en þar sem þau eru verulega farin að týna tölunni er lagt til að þetta byrgi verði *hverfisverndað* og að *sérstaklega verði tekið tillit til þess í skipulagi*, sjá mynd 102.



Mynd 102 Við Útvarpsstöðvarveg er skotbyrgi 218-40. Lagt er til að það verði hverfisverndað.

Minjaskrá

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng d m	Breid d m	Ástand	Horfin
218-1	Breiðholt	Bæjarhóll	Bæjar- stæði	●1378 -1960	361340	403058	18	14	Gott	Nei
218-2	Breiðholt	Útihús	Heimild	●1378 -1936	361334	403019			Ómetið	Já
218-3	Breiðholt	Kirkja	Heimild	●1325 -1550	361355	403043			Ómetið	Já
218-4	Breiðholt	Kirkjugarður	Heimild	●1325 -1550	361348	403036			Ómetið	Já
218-5	Breiðholt	Útihús	Tóft	●1850	361377	403049	7	5	Slæmt	Nei
218-6		Útihús	Heimild	●1916 -1971	361499	403008	10	6	Ómetið	Já
218-7		Stekkur	Heimild	●1916 -1971	361502	402997	14	8	Ómetið	Já
218-8		Útihús	Heimild	●1850 -1971	361482	402964	18	11	Ómetið	Já
218-9		Útihús	Heimild	●1916 -1971	361475	402941	8	4	Ómetið	Já
218-10		Útihús	Heimild	●1916 -1971	361469	402904	11	5	Ómetið	Já
218-11		Útihús	Heimild	●1916 -1971	361456	402937	10	5	Ómetið	Já
218-12		Kálgarður	Heimild	●1916	361325	403036			Ómetið	Já
218-13		Túngarður, tröð	Garður	●1850	361295	402885	105	5	Gott	Að mestu
218-14		Óþekkt	Rúst	●1850	361216	402983	7,7	6	Slæmt	Að hluta
218-15		Vegur	Vegur, heimild	●1909	361230	402989	35	2	Slæmt	Að mestu
218-16		Dys	Heimild	●1900					Ómetið	Já
218-19	Hvammkots- hólar;	Eyktamark, huldufólk, þjóðtrú, landamerki	Heimild	●	360623	403043			Sæmilegt	Nei
218-20	Selið	Sel	Heimild	●1850	361456	402581			Ómetið	Já
218-22	Græni-stekkur, Stóri-stekkur	Stekkur	Heimild	●1900	361625	404024			Ómetið	Já
218-23	Grafarmýri	Mógröf	Heimild	●1850 -1900	362118	403696	650	350	Ómetið	Já
218-24	Niður í mó	Mógröf	Heimild	●1850					Ómetið	Já
218-25	Móholt	Þurrrreitir, f. mó	Heimild	●1850	361961	403802			Ómetið	Já
218-27		Laug, til baða og þvotta	Heimild	●1900	361340	403214	8	5,7	Ómetið	Já
218-28	Lambastekkur	Stekkur, lambhús	Heimild	●1850	361900	404056			Ómetið	Já
218-31	Nónvarða	Eyktamark, tímamæling	Náttúru- minjar	●1850					Ómetið	Já
218-32	Markaklettur	Landamerki	Varða	●1890	361773	401620	2,5	2	Gott	Nei
218-35	Sauðhóll	Álfabyggð	Náttúru- minjar	●	362353	403039	40	27	Gott	Nei
218-40		Skotbyrgi, herminjar	Stein- steypa	●1940	362393	402225	3	2,5	Sæmilegt	Nei
218-44	Miðmunda- hæð	Sögn, eyktamark, huldufólk, þjóðtrú	Heimild	●	361063	402324			Gott	Nei
218-45	Alaska	Verslun, hlaða, f. hey	Heimild	1943- 2002	361338	403150	20	13	Ómetið	Já

218-49		Mannvirki	Hleðsla	●1850	361327	403057	2	1	Slæmt	Að mestu
218-50		Öskuhaugur	Öskuhaugur	●1850	361327	403055	5	3	Gott	Nei
218-51		Hleðsla	Hleðsla	●1850	361336	403076	5	0,5	Slæmt	Að mestu
218-52		Hleðsla	Steinn	●1850	361345	403065	1,6	1	Slæmt	Að mestu
218-53		Ópekkt,	Hleðsla	●1850	361370	403059			Slæmt	Að mestu
218-54		Garður	Garðlag	●1550	361374	403058		1,6	Slæmt	Að mestu
218-56	Breiðholts-girðing	Girðing, f. skepnur	Heimild	●1933 -1960	361750	404255			Ómetið	Já
218-59	Vatnsenda-vegur	Troðningur	Vegur, heimild	●1100 -1920	361883	402739		2	Sæmilegt	Að mestu
218-60	Útvarpsstöðvar-vegur	Vegur	Vegur	●1932	361772	403425			Sæmilegt	Að hluta
218-61		Trönur	Hleðsla	●1955 -1975	360594	402981			Slæmt	Að mestu
218-63	Sprengiefna-geymslur	Geymsla	Heimild	●1954 -1966	362316	402880			Ómetið	Já
218-131	Breiðholt	Hesthús	Heimild	●1850 -1940	361339	403076	5,6	4	Ómetið	Já
218-132	Breiðholt	Eldiviðarhús	Heimild	●1850 -1940	361339	403072	8	3	Ómetið	Já
218-133	Breiðholt	Eldhús	Heimild	●1850 -1940	361339	403067	8	4	Ómetið	Já
218-134	Breiðholt	Eldhús, skúr	Heimild	●1850 -1940	361340	403063	10	2,5	Slæmt	Að mestu
218-135	Breiðholt	Baðstofa	Tóft	●1850 -1968	361341	403057	10	5	Slæmt	Að hluta
218-136	Breiðholt	Geymsla, skemma	Heimild	●1850 -1955	361339	403052	5,5	3,3	Ómetið	Já
218-137	Breiðholt	Geymsla, skúr	Heimild	●1850 -1955	361342	403052	5,5	1,8	Ómetið	Já
218-138	Breiðholt	Hesthús	Heimild	●1850 -1930	361343	403024	7,5	2,5	Ómetið	Já
218-139	Breiðholt	Fjós	Heimild	●1850 -1930	361341	403015	9	6	Ómetið	Já
218-140	Breiðholt	Hlaða	Heimild	●1850 -1930	361339	403007	11	4	Ómetið	Já
218-141	Breiðholt	Tóft	Heimild	●1850 -1916	361327	403016	11	5	Ómetið	Já
218-142		Girðing	Garður	●1940	361309	402866	117	1	Sæmilegt	Að hluta
218-145	Arlington Hill	Herminjar	Heimild	●1940	361727	402643			Ómetið	Já

2.4 Hverfissskráning og varðveislumat hverfishluta: Borgarhluti 6 – Breiðholt

2.4.1 Verklag við gerð byggðakannana og húsakannana vegna hverfisSKIPULAGS

HverfisSKIPULAG er sérstök framsetning eða útfærsla af deiliskipulagi í þegar byggðu hverfi.²⁹³ *Við gerð hverfisSKIPULAGS gilda því sömu reglur um gerð húsakannana og skráningu húsa, mannvirkja og fornleifa og við gerð deiliskipulags.*²⁹⁴ Í skipulagslögum nr. 123/2010 er að finna ákvæði um gerð húsakannana vegna deiliskipulags:²⁹⁵

„Þegar unnið er **deiliskipulag í þegar byggðu hverfi** skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð **húsakönnunar**.“

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er eftirfarandi skilgreining á húsakönnun:²⁹⁶

„Upplýsingar um byggð sem fyrir er og mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, þar sem m.a. er skoðað byggingar- og menningarsögulegt samhengi.“

Um skráningu minja vegna deiliskipulags segir, í reglum um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019:²⁹⁷

„Skrá skal friðuð, friðlýst og varðveisluverð hús, húsasamstæður og mannvirki á deiliskipulagsreit í samræmi við staðla Minjastofnunar Íslands um húsaskráningu, sbr. einnig húsakönnun skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“

Í neðanmálgrein segir jafnframt: „Rétt er að benda á að samkvæmt þessari grein skipulagslaga ber að gera húsakönnun þar sem lagt er mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Skráning friðaðra, friðlýstra og varðveisluverðra húsa er hluti slíkrar húsakönnunar en hún nær einnig til annarra bygginga innan skipulagsreitsins.“²⁹⁸

HverfisSKIPULAG tekur til mun stærra svæðis en hefðbundið deiliskipulag og þegar unnið er að slíku skipulagi er, samkvæmt skipulagslögum, „heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar auk almennra rammaskilmála. ... Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag.“²⁹⁹

Vinna Borgarsögusafns og framsetning á skráningu og varðveislumati byggðar, vegna vinnu sem nú stendur yfir við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir borgarhluta Reykjavíkur, hefur frá upphafi tekið mið af þessum ákvæðum og heimildum laga og reglugerða og gerir ráð fyrir tvískiptingu eða áfangaskiptingu vinnunnar: ***Annars vegar séu unnar byggðakannanir fyrir***

²⁹³ Sbr. skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr. og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

²⁹⁴ *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 9.

²⁹⁵ Skipulagslög nr. 123/2010, 8. kafli, 37. gr.

²⁹⁶ Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

²⁹⁷ Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, 4. gr.

²⁹⁸ Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, 4. gr.

²⁹⁹ Skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr.

hvern borgarhluta og hins vegar verði unnar verði húsakannanir á reitum eða svæðum þar sem fyrirhugaðar séu breytingar á þeirri byggð sem fyrir er, eins og við hefðbundið deiliskipulag.

Í **byggðakönnun** fyrir borgarhlutann er leitast við að gefa yfirlit yfir sögu hans, lýsa staðhættum og greina frá upphafi og þróun byggðar. Gerð er grein fyrir byggðamynstri og menningarminjum, lögð fram skrá yfir fornleifar og yngri minjar og greint frá húsum og mannvirkjum sem eru friðuð, friðlýst eða umsagnarskyld samkvæmt lögum. Lögð er fram skráning og **varðveislumat fyrir hverfishluta** sem er grunnur að tillögum um hverfisvernd í hverfisSKIPULAGI. **Í byggðakönnun er hins vegar ekki lögð fram fullbúin skrá yfir hús og mannvirki í borgarhlutanum eða varðveislumat hvers og eins húss og/eða einstakra bygginga**, eins og í hefðbundinni húsakönnun sem unnin er samkvæmt lögum, reglum og leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands.³⁰⁰

Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfisSKIPULAG tekur fyrst og fremst til mats á **yfirbragði byggðar**. Þar eru greind **helstu einkenni byggðarinnar** og lagt mat á **varðveislugildi heilda**, svo sem götummynda, byggðamynsturs og skipulagsheilda. Einnig er þó leitast við að benda á einstakar byggingar sem byggðakönnun leiðir í ljós að hafa t.d. sérstakt menningarsögulegt gildi, eru áberandi kennileiti í byggðinni, teljast góðir fulltrúar byggingarlistar ákveðins tímabils, sem hafa haldið upprunaleika sínum eða eru góð höfundarverk. Jafnframt er bent á byggingar sem hafa táknrænt gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks eða sögu. **Gerður er sá fyrirvari við varðveislumat byggðakönnunar að það er ekki unnið eins og varðveislumat hefðbundinna húsakannana þar sem varðveislugildi hvers og eins húss er metið út frá ákveðnum þáttum, eftir leiðbeiningum og kröfum Minjastofnunar Íslands.**³⁰¹

Þar sem að **byggðakönnun telst ekki fullbúin húsakönnun** eða skráning húsa og mannvirkja eftir lögum, reglum og leiðbeiningum Minjastofnunar,³⁰² er gert ráð fyrir að hefðbundnar **húsakannanir** með húsaskrá og rökstuddu mati á varðveislugildi einstakra húsa, götummynda og svæða **verði jafnframt unnar vegna hverfisSKIPULAGS og/eða þar sem gert verður sérstakt deiliskipulag, á þeim reitum eða svæðum þar sem fyrirhugaðar eru breytingar sem munu hafa áhrif á svipmót eða yfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir er**. Það á t.d. við um svokölluð þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu nýrrar byggðar og jafnframt þar sem breyta á húsum eða bæta inn í byggðina. Slíkar húsakannanir skal vinna samkvæmt leiðbeiningum og kröfum Minjastofnunar um húsaskráningu og gerð húsakannana og varðveislumats.

2.4.2 Um verndunarflokka

Í varðveislumati byggða- og húsakannana er gerð grein fyrir **verndarstöðu** húsa og mannvirkja á viðkomandi svæði gagnvart lögum og gildandi deiliskipulagi sveitarfélags, þ.e. hvort hús eru friðlýst, friðuð, umsagnarskyld eða hverfisvernduð. Friðlýsing húsa og friðun

³⁰⁰ Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2.

³⁰¹ Sjá *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2. Reykjavík 2019.

³⁰² Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands.

húsa sem eru 100 ára og eldri byggir á lögum um menningarminjar. Þar er jafnframt kveðið á um umsagnarskyldu vegna húsa sem byggð eru 1925 og fyrr.³⁰³ Hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum.³⁰⁴ Í byggða- og húsakönnunum eru, á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi, gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda sem síðan geta hlotið staðfestingu í deiliskipulagi. Hverfisvernd húsa og mannvirkja í Reykjavík byggir m.a. á borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í aðalskipulagi. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram nógildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda í Reykjavík.³⁰⁵

Verndunarflokkar sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012:

Friðlýst hús og mannvirki - BLÁR FLOKKUR

Hús og mannvirki sem friðlýst eru með ákvörðun ráðherra samkvæmt 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.³⁰⁶ Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst.³⁰⁷ Um friðlýsingu segir í 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.“

Friðuð hús og mannvirki - FJÓLUBLÁR FLOKKUR

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri eru friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/201.³⁰⁸ Gildir nú um *hús byggð 1921 eða fyrr* samkvæmt Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að heimildir geta verið um annað byggingarár en það sem gefið er upp í Fasteignaskrá.³⁰⁹

Umsagnarskyld hús - APPELSÍNUGULUR FLOKKUR

Hús sem hvorki eru friðuð né friðlýst en byggð 1925 eða fyrr, og kirkjur reistar 1940 eða fyrr, eru umsagnarskyld samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þ.e. eigendum þeirra er skylt að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr. 123/2010:

Á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi í byggða- og húsakönnunum eru gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda, en hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum nr. 123/2010.³¹⁰

³⁰³ Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

³⁰⁴ Skipulagslög nr. 123/2010, 2. gr. og 12. gr.

³⁰⁵ *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. A-hluti: „Borg fyrir fólk“ og C-hluti: „Fylgiskjöl“ - „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

³⁰⁶ Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

³⁰⁷ Friðlýst hús eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðuð, sjá: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðlýst hús og mannvirki → Reykjavík.

³⁰⁸ Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Sjá einnig vef Minjastofnunar Íslands: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðuð hús og mannvirki → Reykjavík.

³⁰⁹ Komi upp vafamál í tengslum við byggingarár húsa í Reykjavík má leita upplýsinga hjá Borgarsögusafni Reykjavíkur í gegnum netfangið minjavarsla@reykjavik.is.

³¹⁰ Skipulagslög nr. 123/2010.

I. kafli, 2. gr.: „*Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.*“

IV. kafli, 12. gr.: „Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja, náttúruferna eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.“

Verndunarflokkar hverfisverndar skv. borgarverndarstefnu Reykjavíkur:

Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram nógildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda.³¹¹

Einstök hús, húsaðir og götumyndir - RAUÐUR FLOKKUR

Einstök hús, húsaðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.³¹²

Samstæður húsa og heildir - GULUR FLOKKUR

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.³¹³

2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús

Eftirfarandi er varðveislumat byggðakönnunar fyrir **borgarhluta 6, Breiðholt**, sem afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Stekkjarbakka og byggð í Efra-Breiðholti í norðri og austri og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í suðri (sjá kort á mynd 103).

Fyrirvari við varðveislumat byggðakönnunar

Áréttað skal að eftirfarandi varðveislumat miðar fyrst og fremst að því að draga fram varðveisluverðar heildir, skipulagsheildir, götumyndir eða byggðamynstur í borgarhlutanum og meta og greina yfirbragð og helstu einkenni byggðarinnar.

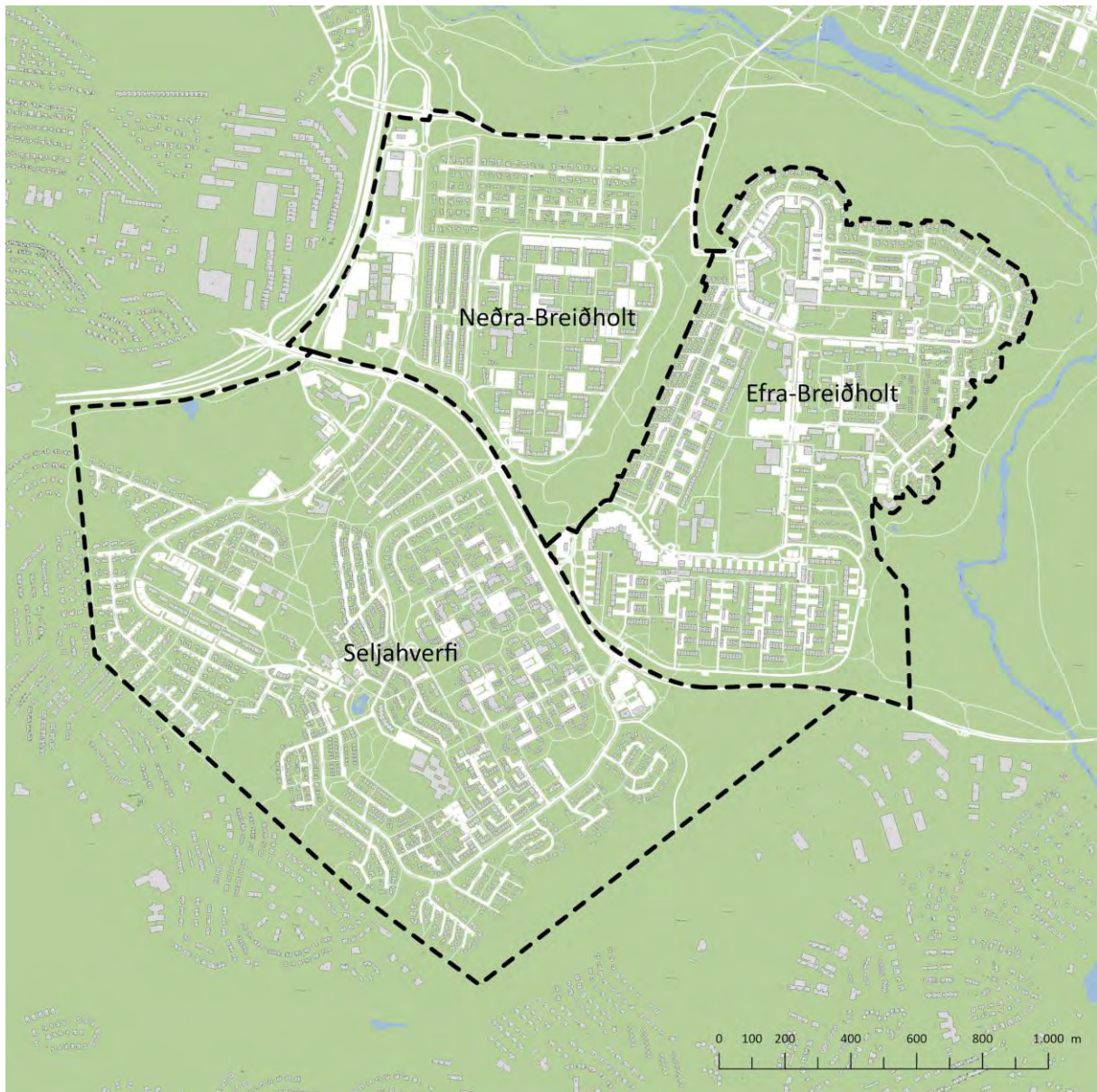
Ekki er um að ræða hefðbundið varðveislumat húsakönnunar þar sem varðveislugildi einstakra húsa og heilda er metið út frá ákveðnum þáttum, þ.e. listrænu gildi, menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og upprunaleika, skv. leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands um gerð húsakannana.

³¹¹ *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. A-hluti: „Borg fyrir fólk“ og C-hluti: „Fylgiskjöl“ - „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

³¹² Áður: **grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga, **rauður** flokkur: Tillaga að friðun og **dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

³¹³ Áður: **ljósgulur** flokkur: Verndun byggðamynsturs og **milligulur** flokkur: Verndun svæða, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

Ekki eru því í byggðakönnuninni gerðar tillögur um verndun einstakra húsa nema í undantekningartilfellum, þar sem sagnfræðileg könnun hefur leitt í ljós sérstakt menningarsögulegt gildi húss eða ef byggingarsögulegt, listrænt og/eða umhverfislegt gildi einstakra húsa þykir gefa tilefni til verndunar þeirra án undanfarandi húsakönnunar og hefðbundins varðveislumats.



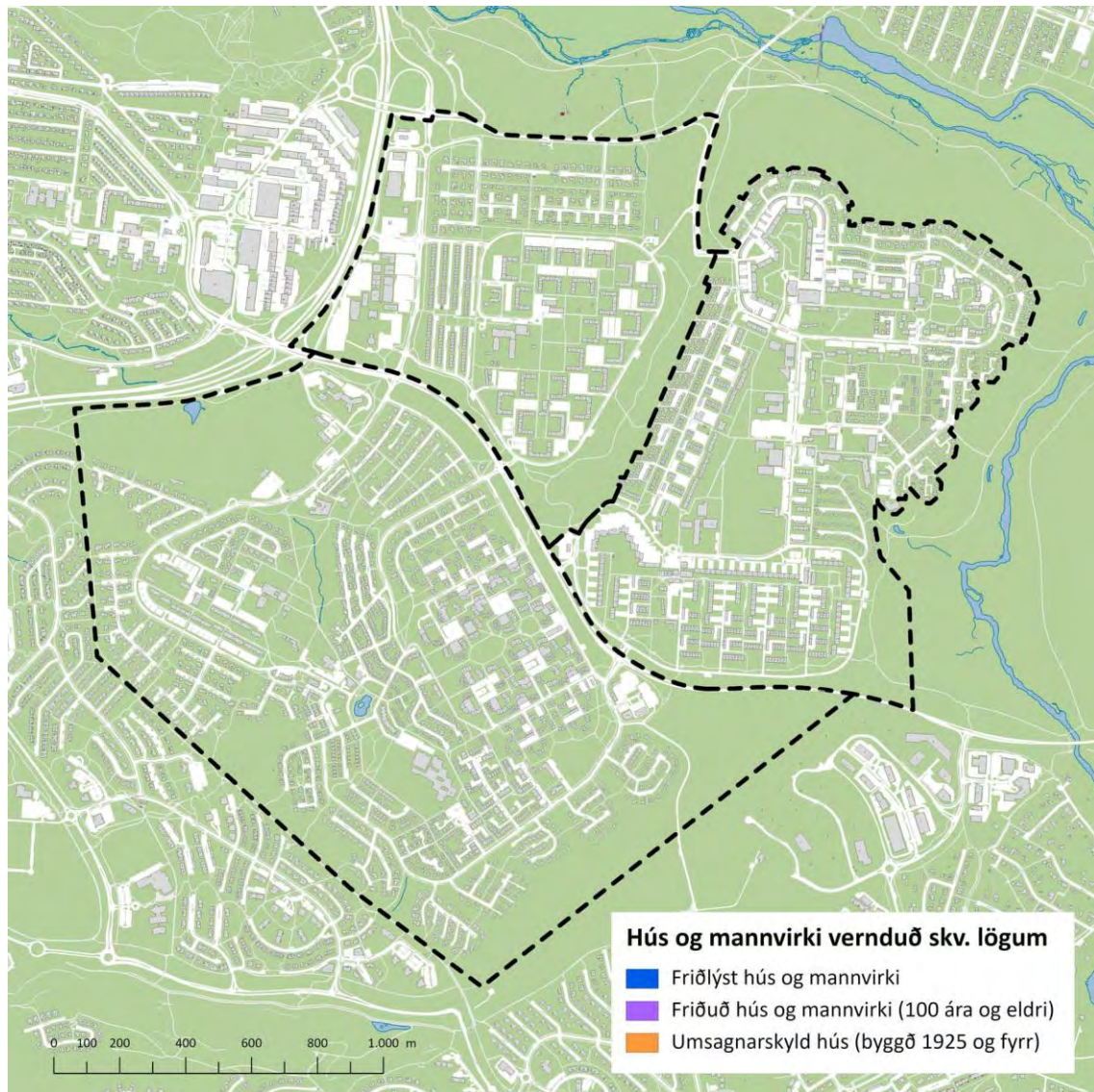
Mynd 103 Heildarafmörkun borgarhlutans og skipting hverfa innan hans.³¹⁴

³¹⁴ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

2.4.3.1 Verndarstaða húsa og mannvirkja gagnvart lögum um menningarminjar

Ekkert þeirra húsa eða mannvirkja sem standa innan borgarhlutans, eins og hann er afmarkaður í hverfisSKIPULAGI, er nú (2021) friðlýst eða fellur undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.³¹⁵

HÚS OG MANNVIRKI VERNDUÐ SAMKVÆMT LÖGUM Borgarhluti 6 – Breiðholt



Mynd 104 Hús og mannvirki í borgarhlutanum sem vernduð eru skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.³¹⁶

³¹⁵ Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012, V. og VI. kafla.

³¹⁶ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

2.4.3.2 Tillögur Borgarsögusafns um hverfisverndun húsa og heilda³¹⁷

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaðaír og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu³¹⁸ eiga við um:

- Rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*
- Grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga*
- Dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaða og húsa með umhverfisgildi.*

- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Útlit húsa verði fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.*

- **Írabakki 18-34** – Fjölbýlishús reist 1970-1972 (eftir teikningum sp. 1967). Hönnuðir: Stefán Jónsson, Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen, arkitektar (Teiknistofan Höfði) ásamt Ásmundi Ólasyni, bygginga- og tæknifræðingi. Eitt af hinum U-laga fjölbýlishúsum hverfisins sem gatan Arnarbakki umlykur (Bakkanna). Húsið er frábrugðið öðrum húsum hverfisins, sem öll voru teiknuð á svipuðum tíma eftir ströngum skilmálum um hlutföll, form og stærð (1966-1969), að því leyti að eftir öllum hliðum og á öllum þremur hæðum hússins ganga utánaliggjandi svalir úr dökkmáluðu timbri sem mynda samfelldan og sérkennandi ytri strúktúr eða grind utan á húsinu. Húsið er mjög upprunalegt að gerð og útliti. Einn af hönnuðum hússins á Teiknistofunni Höfða, Stefán Jónsson, var einnig annar af höfundum skipulags hverfisins. Sjá kort: **BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT**.

- **Breiðholtskirkja – Þangbakki 5** – Reist 1978-1985 (vígð 1988). Hönnuðir: Guðmundur Kr. Kristinsson og Ferdinand Alfreðsson, arkitektar og Hörður Björnsson byggingatæknifræðingur. Kirkjan er byggð á grundvelli tillögu sem hlaut 1. verðlaun í opinni hugmyndasamkeppni. Form kirkjunnar er sérstakt og er gjarnan líkt við indíánatjald. Grunnformið er tólfarma stjarna, en vegg og þakfletir sem rísa af þeim grunni mjókka upp og mynda saman uppbrotið keilulaga form sem hár kross stendur upp af. Við hönnun byggingarinnar var tekið mið af staðsetningu hennar og byggð í nágrenninu og lögð áhersla á að byggingin myndi skera sig úr og að form hennar myndi njóta sín séð frá íbúðabygðinni sem liggur austar og ofar í landinu.³¹⁹ Um er að ræða sérstæða og einstaka

³¹⁷ Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að að tillögur um verndun húsa og heilda sem settar eru fram í byggða- og húsakönnunum safnsins séu viðbót við og endurskoðun á húsverndarstefnu Reykjavíkur, eða svokallaðri Húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var 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).

³¹⁸ *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

³¹⁹ *Leiðsögn um íslenska byggingarlist*, bls. 125.

byggingarlist, byggingu með menningarsögulegt, táknrænt og umhverfislegt gildi og þekkt kennileiti á fjölförnum stað. Sjá kort: **BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT**.

- **Grjótasel 19** – Reist 1978. Hönnuður Jes Einar Þorsteinsson arkitekt. Húsið sem er hannað sem íbúðarhús og vinnustofa höfundarins, Jes Einars Þorsteinssonar, og ber sterk höfundareinkenni hans. Einkennandi fyrir húsið er sérstætt samspil forms og efnis, en því hefur verið líkt við fagurlega mótaðan skúlptúr úr steypu, þar sem eiginleikar efnisins eru nýttir í ýmsum útfærslum og litur og áferð óþússaðrar steypu fær að njóta sín utan sem innan dyra.³²⁰ Grunnmynd hússins og innra skipulag er óvenjulegt með fjölbreyttum formum og rýmum sem spila saman á einstakan hátt. Um er að ræða hús sem hefur mikið byggingarlistalegt gildi, sérstætt og einstætt hús sem er gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns. Sjá kort: **BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI**.
- **Skógarsel 37** – Síðasta íbúðarhúsið tilheyrandi Breiðholtsbænum – Reist 1942. Hönnuður ókunnur. Húsið er það elsta í Breiðholti. Það er hluti af gamla Breiðholtsbýlinu og stendur nálægt gamla bæjarhólnum. Það er eina húsið sem eftir stendur af þeirri byggð sem var á svæðinu áður en núverandi byggð var skipulögð. *Lagt er til að það verði verndað með hverfisvernd vegna menningarsögulegs gildis, sem vitnisburður um eldri byggð á svæðinu.* Sjá kort: **BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI**.

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

Fyrir hús og heildir sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu³²¹ eiga við um:

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

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

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

- **Hverfi fjölbýlishúsa innan Arnarbakka (Bakkarnir)** – Skipulag samþykkt 1966.³²² Höfundar skipulags: Stefán Jónsson arkitekt og Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt.

Um er að ræða fastmótaða íbúðabyggð þriggja hæða U-laga fjölbýlishúsa. Hverfið var hið fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík, en í skipulagi þess er aðskilnaður akandi og gangandi umferðar ríkjandi og byggðin hverfist um sameiginlegt miðsvæði þar sem bílaumferð

³²⁰ Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 121-128.

³²¹ *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

³²² Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Arnarbakki) → „Breiðholt I“, sþ. 26.1.1966. Sjá einnig Skjalaver Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Skipulagsuppdættir.

kemst ekki að. Auk þess var ný byggingartækni með forsteyptum einingum notuð við byggingu hverfisins sem átti eftir að hafa áhrif á byggðina sem á eftir kom. Skipulag hverfisins er formfast, reglulegt og mjög upprunalegt. Hönnun fjölbýlishúsanna er jafnframt mjög fastmótuð, blokkirnar lúta allar sömu hlutfalls-, form- og stærðarlögmálum og því er mikill heildarsvipur yfir hverfinu, sem hefur tekið litlum breytingum í tímans rás.

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

- **Hverfi fjölbýlis- og raðhúsa á Fálkhól í Seljahverfi („Rósin“) – við Seljabraut, Bakkasel, Brekkusel, Dalsel, Engjasel, Fífusel, Fjarðarsel, Fljótasel og Flúðasel** – Skipulag samþykkt 1972 (norðvesturhluti)³²³ og 1974 (suðausturhluti).³²⁴ Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knud Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofunni Höfða).

Blandað hverfi fjölbýlis- og raðhúsa sem skipað er í þyrpingar sem hverri um sig er ætlað að mynda umgjörð um skjólgott útirými með sameiginlegum garði eða leiksvæði. Skipulagi hverfisins, eins og það lítur út séð úr lofti, hefur verið líkt við rós og því hefur heitið „Rósin“ fest við það. Einkennandi fyrir hús innan byggðarinnar eru brött, einhalla þök.

*Lagt er til að hverfið verði verndað með hverfisvernd, sem skipulagsleg heild með heildstæðu og áhugaverðu byggðamynstri. Við breytingar á hverfinu og húsum innan þess verði horft til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunlegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun húsanna. Sjá afmörkun svæðis á korti: **BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI.***

- **Viðlagasjóðshúsin við Keilufell** – Reist 1973. Hönnuðir húsanna: BPA Byggproduktion ab og Verkfræðistofa Guðmundar G. Þórarinssonar.

Þyrping innfluttra einingahúsa úr timbri sem skipað er niður á 40 lóðir við Keilufell í Efra-Breiðholti. Húsin voru reist á vegum Viðlagasjóðs fyrir Vestmannaeyinga sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosið í Heimaey 1973. Þau voru flutt inn frá sænska fyrirtækinu BPA Byggproduktion ab. Húsin eru öll af sömu gerð og með sama útliti í grunninn, einlyft með háu risþaki og hefðbundnu sniði í anda eldri timburhúsa, en sumum hefur verið breytt með stórum kvistum, svölum og gluggabreytingum. Gatan Keilufell greinist í þrjá botnlanga og skipulag þyrpingarinnar gerir það að verkum að hún myndar einskonar þorp innan

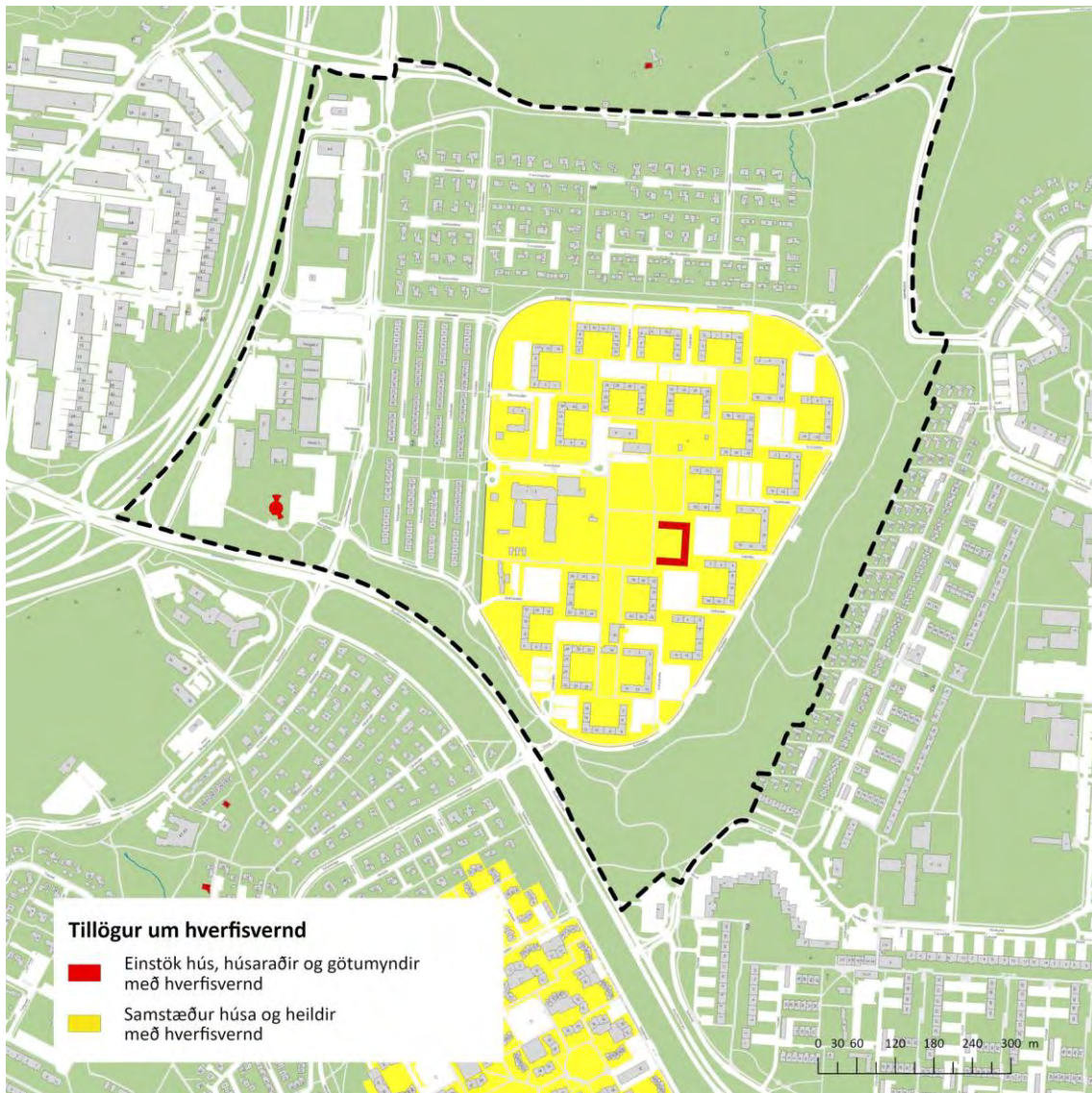
³²³ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Engjasel, Dalsel) → „Seljahverfi, Fálkhóll norðvesturhluti“, sp. 31.10.1972.

³²⁴ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Fífusel, Flúðasel) → „Seljahverfi, Fálkhóll suðausturhluti“, sp. 15.1.1974.

hverfishlutans, með lágstemmdu yfirbragði og grónum húsagörðum, sem er ólíkt annarri byggð á svæðinu. Mikill heildarsvipur er á þyrpingunni en um leið einkennir hana fjölbreytileiki í litavali og nánasta umhverfi húsanna. Þyrpingin hefur einnig menningarsögulegt gildi sem vitnisburður um samfélagslega aðgerð vegna afleiðinga eldgossins í Heimaey.

Lagt er til að þyrpingin verði vernduð með hverfisvernd vegna menninarsögulegs gildis og hins heildstæða svipmóts byggðarinnar og byggðamynsturs sem hefur sérstöðu innan hverfisins. Áhersla er lögð á að breytingar raski sem minnst svipmóti byggðarinnar og taki mið af upprunalegu útliti, gerð, mælikvarða og hlutföllum húsanna. Sjá afmörkun svæðis á korti: **BREIÐHOLT III: EFRA-BREIÐHOLT**.

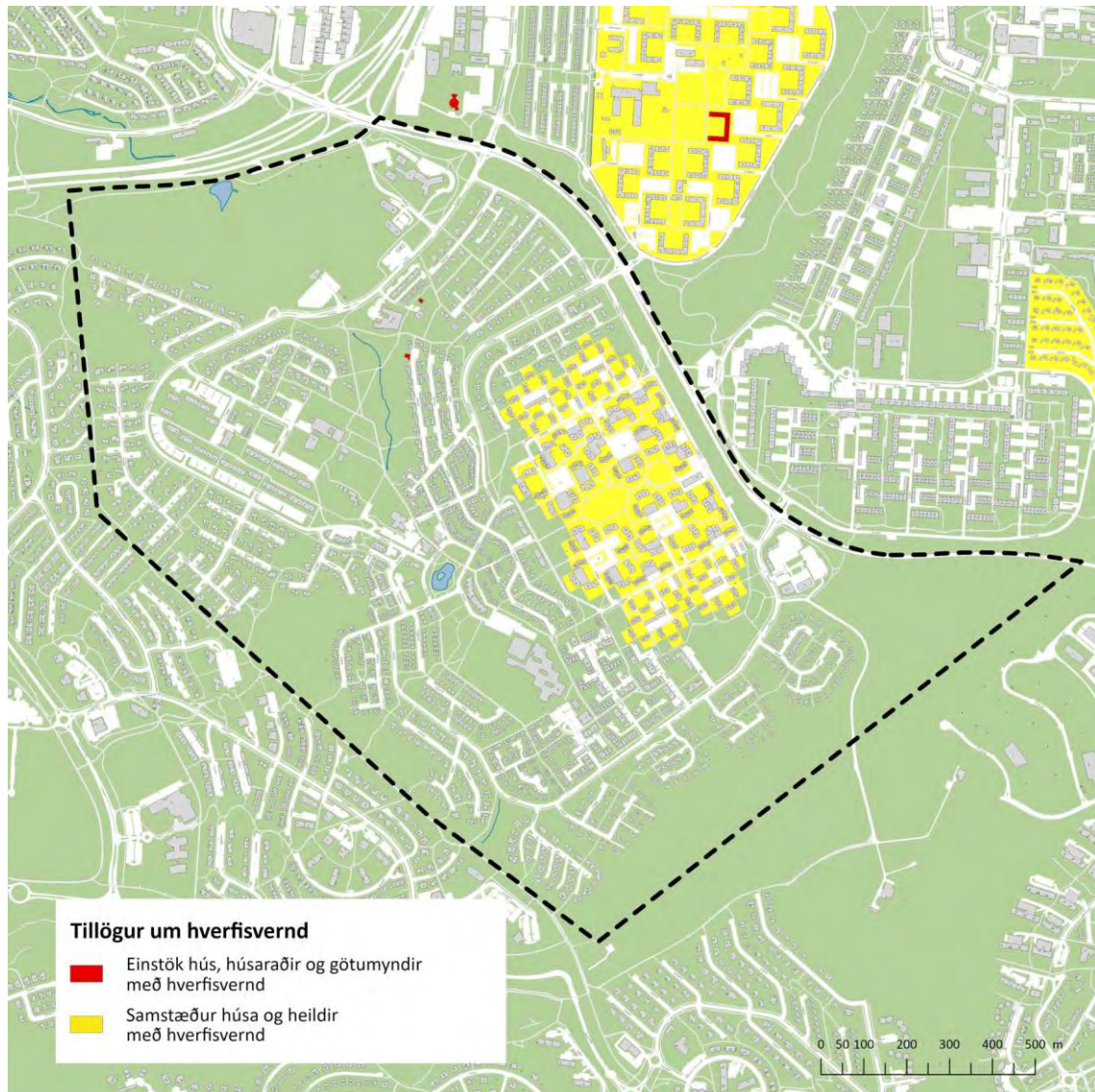
TILLÖGUR UM HVERFISVERND BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT



Mynd 105 Tillögur um hverfisvernd húsa og mannvirkja í Neðra-Breiðholti.³²⁵

³²⁵ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

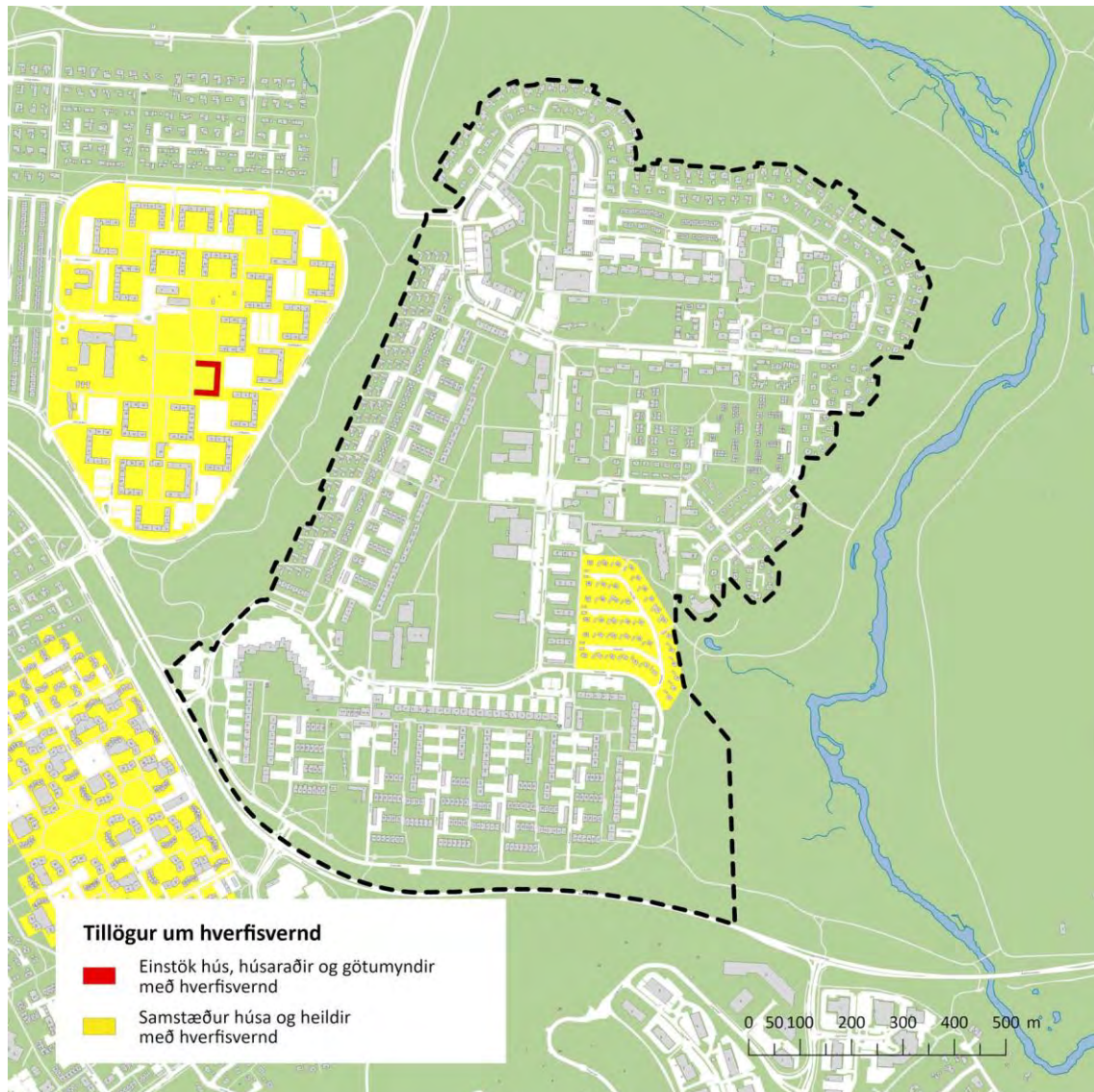
TILLÖGUR UM HVERFISVERND BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI



Mynd 106 Tillögur um hverfisvernd húsa og mannvirkja í Seljahverfi.³²⁶

³²⁶ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

TILLÖGUR UM HVERFISVERND BREIÐHOLT III: EFRA-BREIÐHOLT



Mynd 107 Tillögur um hverfisvernd húsa og mannvirkja í Efra-Breiðholti.³²⁷

³²⁷ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir

Gera þarf húsakannanir fyrir þau svæði þar sem fyrirhugaðar eru breytingar á þeirri byggð sem fyrir er, svo sem á þróunarsvæðum eða öðrum svæðum þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu nýrrar byggðar eða breytingum á húsum og byggð (sbr. kafla 2.4.1 Verklag við gerð byggðakannana og húsakannana vegna hverfisSKIPULAGS).

Umhverfis- og skipulagssvið hefur skilgreint nokkur svæði innan borgarhluta 6 - Breiðholts sem **þróunarsvæði þar sem vinna þarf sérstakar húsakannanir samhliða deiliskipulagsgerð** (sjá meðfylgjandi kort og lista).

ÞRÓUNARSVÆÐI Borgarhluti 6 - Breiðholt



Mynd 108 Þróunarsvæði í borgarhlutanum, þar sem vinna þarf sérstakt deiliskipulag.³²⁸

³²⁸ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

Á tveimur svæðum hefur nú þegar verið unnin húsakönnun og deiliskipulag er tilbúið:

- Arnarbakki (6.1.6)
- Völvufell (6.3.29)

Á fjórum svæðum er vinna við gerð deiliskipulags ekki hafin, en á einu þeirra, svæði austan Suðurfells (6.3.28), er engin byggð og því verður ekki unninn húsakönnun fyrir það svæði:

- Rangársel (6.2.23)
- Suðrhólar/Hólagarður (6.3.26)
- Suðurfell (6.3.28) – Óbyggt svæði
- Jórufell og Norðurfell (6.3.30)

Deiliskipulagsgerð á einu svæði er í biðstöðu og vinna við húsakönnun ekki hafin:

- Mjódd (6.1.4)

2.4.5 Athyglisverð hús og heildir

Hér eru listuð upp hús og heildir í borgarhlutanum sem telja má eftirtektarverð eða einkennandi fyrir tíðaranda síns tíma og vert er að vekja athygli á, þó að ekki sé lagt til að þau verði vernduð með hverfisvernd í þessari byggðakönnun.

Um stök hús með hátt varðveislugildi sjá einnig samantekt Hildar Gunnarsdóttur og Laufeyjar Bjargar Sigurðardóttur arkitekta: „Samantekt um athyglisverða byggingarlist í Breiðholti“ í fylgiskjali 1 með þessari skýrslu.

*Efráðgerðar verða breytingar á þessum húsum eða heildum sem munu hafa áhrif á ásýnd þeirra eða heildarsvip eða hugsanlega rýra upprunaleika þeirra eða varðveislugildi mælir Borgarsögusafn með því að varðveislugildi þeirra og tilefni til hverfisverndar verði metið með gerð **húsakönnunar**.*

Ástæða gæti verið til að setja í hverfisSKIPULAG/deiliskipulag verndandi skilmála um svipmót, yfirbragð, hæð, mælikvarða eða annað sem einkennir þessi hús og heildir.

BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT – Athyglisverð hús og heildir

- **Einingahús við Lambastekk og Skriðustekk.** Einingahús úr timbri frá danska fyrirtækinu Tjæreborg Huset, reist á vegum Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar árið 1967. Hönnuðir húsanna: Geirharður Þorsteinsson, Ólafur Sigurðsson og Björn Ólafs, arkitektar. Ástæða er til að skoða hverfið nánar með tilliti til menningarsögulegs gildis.
- **Raðhús við Réttarbakka 13-25** – Reist 1974 (eftir teikningum sp. 1968). Hönnuður Karl-Erik Rocksén arkitekt. Hluti af fastmótaðri byggð raðhúsa í Bökkunum, milli Stekkjarbakka og Arnarbakka. Vel varðveitt og upprunaleg raðhúsallengja, gott dæmi um vandaða húsalengju af sinni gerð. Eitt raðhúsanna hefur frá upphafi verið íbúðarhús hönnuðarins, Karls-Eriks Rockséns.

ATHYGLISVERÐ HÚS OG HEILDIR BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT



Mynd 109 Athyglisverð hús og heildir og stök hús með hátt varðveislugildi í Neðra-Breiðholti, sjá lista hér að framan og í fylgiskjali 1.³²⁹ Tekið skal fram fjölbýlishúsið Írabakki 18-34, sem bent er á í fylgiskjali 1 og er hér sýnt með grænum lit, er einnig á lista Borgarsögusafns yfir þau hús sem lagt er til að verði hverfisvernduð í rauðum flokki, sjá varðveislumat og kort hér frammar.

³²⁹ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI – Athyglisverð hús og heildir

- **Tilraunareitir í Seljahverfi.** Við skipulag tilraunareitanna voru tilvonandi íbúar hafðir með í ráðum og er byggðin á reitunum þétt, með lágreistum þyrpingum einbýlishúsa og parhúsa sem mynda hlýlega klasa og minna á lítil þorp.³³⁰ Ráðandi þakgerð er mænisþak.
 - **Tilraunareitur 1 - Heiðarsel 2-8, Grófarsel 16-30, Hagasel 38** – Skipulag samþykkt 1978.³³¹ Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði). Hönnuðir húsa: Magnús Skúlason, Sigurður Harðarson og Guðrún Stefánsdóttir, arkitektar, Agnar Magnússon verkfræðingur, Guðrún Jónsdóttir og Knútur Jeppesen, arkitektar.
 - **Tilraunareitur 2 – Reitir sem afmarkast af Hálsaseli, Hagaseli, Heiðarseli og Grófarseli** – Skipulag samþykkt 1978.³³² Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði) og Hjörleifur Stefánsson, arkitekt. Hönnuðir húsa: Hjörleifur Stefánsson, arkitekt.
 - **Syðri-Mjóamýri – Kögursel, Kleifarsel** – Skipulag samþykkt 1980.³³³ Höfundur skipulags: Knútur Jeppesen arkitekt. Höfundar: Gunnar Guðnason, Rúnar Gunnarsson og Stefán Benediktsson, arkitektar (Kögursel 1-31 og Kleifarsel 49-63), Knútur Jeppesen arkitekt, í samstarfi við Árna Friðriksson og Pál Gunnlaugsson, arkitekta (Kögursel 2-50, einingahús Einhamars), Magnús Skúlason, Valdimar Harðarson og Sigurður Harðarson, arkitektar (Kleifarsel 1-47).
 - **Þétt einbýlishúsabyggð á Selhrygg – Hæðarsel, Holtasel** – Skipulag samþykkt 1977.³³⁴ Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði). Hönnuðir húsa: Ýmsir.
 - **Einbýlishús, raðhús og sambýlishús við Giljasel, Gljúfrasel og Grjótasel** – Skipulag samþykkt 1974.³³⁵ Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði). Hönnuðir húsa: Ýmsir. Þétt byggð einbýlis-, rað- og sambýlishúsa sem byggð eru í landhalla, teiknuð af ólíkum höfundum eftir ákveðinni

³³⁰ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 18 – Ágústa Kristófersdóttir: „Skipulagssaga Breiðholtshverfanna“, *Lesbók Morgunblaðsins*, 9. febrúar 2002, bls. 14 – Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 61-64.

³³¹ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Heiðarsel, norðvestan Hagasels) → „Seljahverfi, tilraunareitur 1 - Heiðarsel“, sp. 11.03.1978.

³³² Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: Tilraunareitur 2 → „Tilraunareitur 2“, sp. 07.03.1978. Sótt 30.03.2021.

³³³ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Kögursel, Kleifarsel) → Seljahverfi, Syðri-Mjóamýri, sp. 13.05.1980 – Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 61-64.

³³⁴ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Holtasel, Hæðarsel) → „Seljahverfi, Holtasel - Hæðarsel“, sp. 27.12.1977.

³³⁵ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Giljasel, Gljúfrasel, Grjótasel) → „Seljahverfi. Keðjuhús v. Giljasel, Gljúfrasel, Grjótasel“, sp. 4.3.1974.

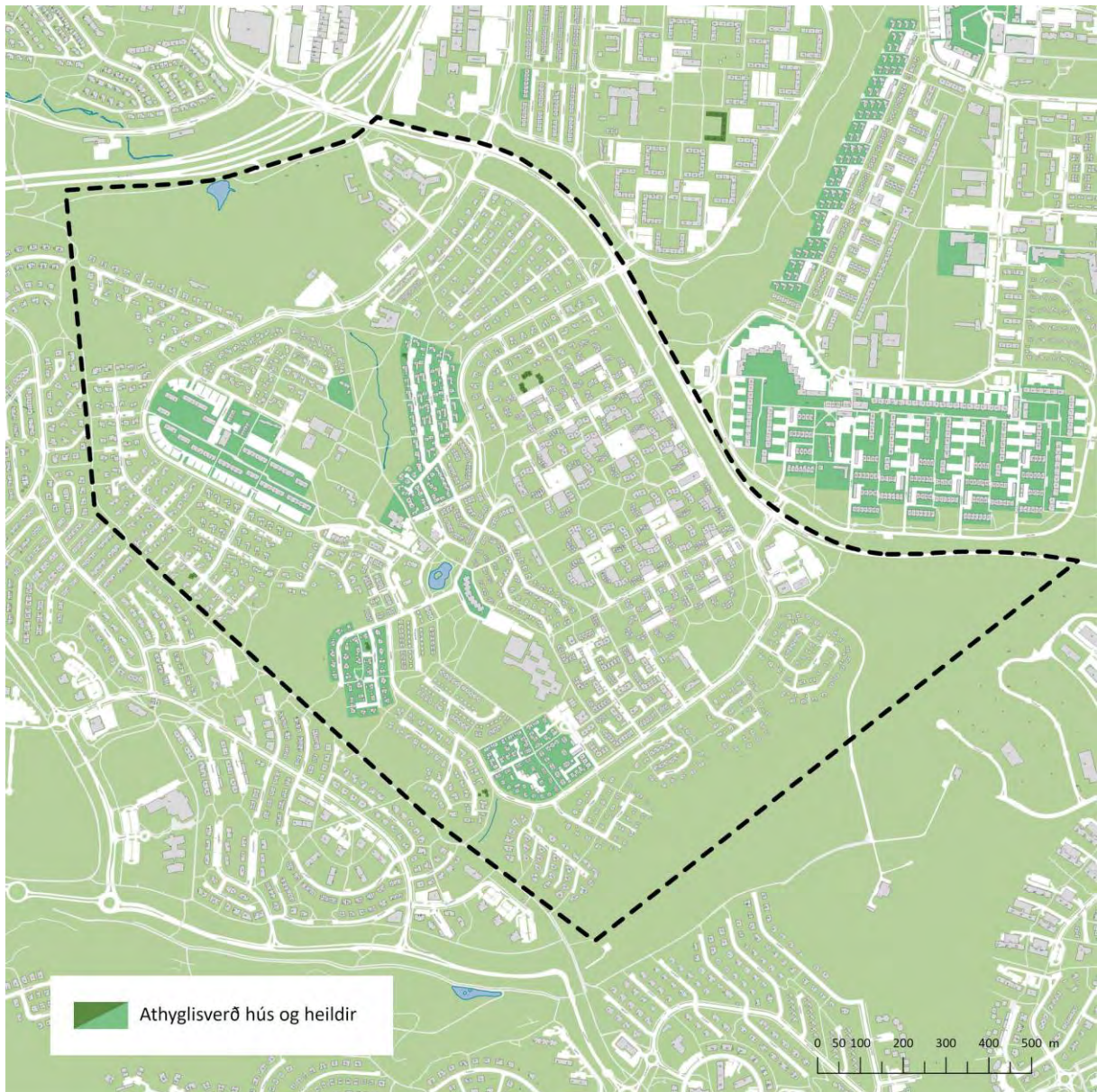
forskrift um 2-3 hæða hús með einhalla þaki. Þau hús sem byggð eru á samliggjandi lóðum milli gatna eru sambyggð á bakhliðum, svonefnd keðjuhús.

- **Fjölbýlishús (verkamannabústaðir) við Stíflusel, Strandasel, Teigasel og Tungusel** – Skipulag samþykkt 1973.³³⁶ Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knud Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði). Hönnuðir húsa: Gísli Halldórsson arkitekt, Jósef Reynis arkitekt og Ólafur Júlíusson bygginarfræðingur, Teiknistofunni sf. Ármúla 6. Raðir fjölbýlishúsa með fastmótuðu útliti og miklum heildarsvip sem vert er að varðveita.
- **Seljakirkja** – Reist 1988. Hönnuður: Sverrir Norðfjörð arkitekt.
- **Seljahlíð (hjúkrunarheimili og þjónustuíbúðir aldraðra), Hjallaseli 55** – Reist 1986. Hönnuður: Hróbjartur Hróbjartsson og Sigurður Björgúlfsson, arkitektar. Við hönnun hússins var tekið mið af lögun lóðar og lágeistri byggð íbúðarhúsa í nágrenninu. Til að minnka umfang hússins og laga það að landi og lóð var það brotið upp í minni samtengdar einingar sem standa í stallaðri röð meðfram götu, en hver eining um sig er í raun sjálfstætt hús með rislaga þaki.³³⁷
- **Ystasel 37** – Reist 1974. Hönnuðir: Tore Ballestad og Guðrún Jónsdóttir arkitektar. Íbúðarhús og vinnustofa listamannsins Hallsteins Sigurðssonar, ásamt höggmyndagarði á lóð. Húsið ásamt verkum listamannsins sem komið hefur verið fyrir á lóðinni, er staðsett á jaðri græns svæðis og göngustíga sem liggja meðfram Breiðholtslæk í Seljahverfi og í næsta nágrenni við skóla og leikskóla hverfishlutans. Húsið og höggmyndagarðurinn hafa menningarsögulegt, umhverfislegt og samfélagslegt gildi fyrir nærumhverfið og íbúa hverfisins.

³³⁶ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Strandasel, Stíflusel, Teigasel, Tungusel) → „Seljahverfi, verkamannabústaðir“, sp. 13.4.1973.

³³⁷ Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 15-19.

ATHYGLISVERÐ HÚS OG HEILDIR BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI



Mynd 110 Athylgisverð hús og heildir og stök hús með hátt varðveislugildi í Seljahverfi, sjá lista hér að framan og í fylgiskjali 1.³³⁸ Tekið skal fram húsið Grjótasel 19, sem bent er á í fylgiskjali 1 og er hér sýnt með grænum lit, er einnig á lista Borgarsögusafns yfir þau hús sem lagt er til að verði hverfisvernduð í rauðum flokki, sjá varðveislumat og kort hér framar.

³³⁸ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

BREIÐHOLT III: EFRA-BREIÐHOLT – Athyglisverð hús og heildir

- **Hverfi fjölbýlis- og raðhúsa innan Suðurfells og Norðurfells (Fellahverfi)** – Skipulag upphaflega unnið 1971-1979, nógildandi skipulag samþykkt 1990.³³⁹ Höfundar skipulags: Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, arkitektar. Fastmótuð íbúðabyggð með einlyftum raðhúsum og fjölbýlishúsum á 3-8 hæðum, byggð á vegum Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar. Hönnun hverfisins og fjölbýlishúsanna var unnin með þéttleika og sem lægstan byggingarkostnað að leiðarljósi. Fjöldaframléiddar einingar og vélvædd byggingartækni setja svip sinn á útlit húsanna. Aðgreining svæða eftir notkun er skýr. Sögulega merkileg hverfisheild vegna þeirrar skipulagshugsunar og byggingartækni sem að baki liggur.
- **Gerðishús við Vesturberg** – Skipulag upphaflega unnið 1971, nógildandi skipulag samþykkt 1990.³⁴⁰ Höfundar skipulags: Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, arkitektar. Gerðishúsin svokölluðu eru einskonar millistig milli einbýlishúsa og raðhúsa og voru nýjung á sínum tíma. Þau eru vinkilaga og standa í þéttum röðum þannig að hvert hús lokar af garði næsta húss fyrir ofan. Húsin standa á vesturbrún Breiðholtshvarfs, með útsýni til vestur og út á Sundin. Aðkoma að húsunum er um göngu-stíga frá bílskúraröðum. Markmið skipulagshöfunda var að byggja þétt, nýta útsýnið sem best og verja íbúana fyrir umferðarhávaða.³⁴¹ Húsin voru teiknuð af ýmsum hönnuðum, en skilmálar um ytra útlit þeirra voru strangir og þau hafa því yfir sér heildstætt yfrbragð.
- **Þyrping raðhúsa við Heiðnaberg** – Reist 1981-1982. Skipulag upphaflega samþykkt 1980, nógildandi skipulag samþykkt 1990.³⁴² Höfundar skipulags: Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, arkitektar. Hönnuðir húsa: Geirharður Þorsteinsson og Evgenia Gitseva, arkitektar. Heildstæð og fastmótuð byggð sem samanstendur af raðhúsum og einu fjölbýlishúsi, hönnuð af einum höfunda skipulags svæðisins og gott dæmi um vel heppnaða hverfiseiningu þar sem deiliskipulag og hönnun húsa helst í hendur. Hönnun húsanna byggir á þeirri blöndun sérbýlis og sambýlis sem skipulagið gerði ráð fyrir og endurspeglar markmið hönnuða um samstæða heildarmynd í útliti húsa og frágangi opinna svæða, en um leið fjölbreytni í gluggagerðum og þakformum.³⁴³
- **Hverfi fjölbýlishúsa og grænt svæði innan Vesturhóla (Hólahverfi)** – Skipulag upphaflega samþykkt 1972, nógildandi skipulag samþykkt 1990.³⁴⁴ Höfundar skipulags: Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, arkitektar. Hverfi átta og fjögurra hæða fjölbýlishúsa sem gatan Vesturhólar umlykur, en húsin mynda umgjörð um græna

³³⁹ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Breiðholt 3, Fell) → „Breiðholt 3, suður“, fyrst sp. sept. 1971, nógildandi deiliskipulag sp. 03.09.1990.

³⁴⁰ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Vesturberg) → „Breiðholt 3, vestur- og miðdeild“, sp. 13.7.1971, nógildandi deiliskipulag sp. 29.5.1990.

³⁴¹ Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 12.

³⁴² Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Heiðnaberg) → „Breiðholt 3, austurdeild“, fyrst sp. 10.04.1980, nógildandi deiliskipulag sp. 02.07.1990.

³⁴³ Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 65-68.

³⁴⁴ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Vesturhólar) → „Breiðholt 3, Hólahverfi, norðurdeild“, fyrst sp. 13.11.1972, nógildandi deiliskipulag sp. 8.5.1990.

miðju hverfishlutans með leiksvæðum og öruggu aðgengi gangandi vegfarenda að verslunum og skólum hverfisins.

- **Menningarmiðstöðin Gerðubergi** – Reist 1981. Hönnuðir: Gísli Halldórsson & Jósef Reynis arkitektar. Teikningarnar gerðar af Halldóri Guðmundssyni arkitekt.
- **Breiðholtslaug** – Reist 1980. Hönnuðir: Guðmundur Þór Pálsson arkitekt og Jón Ólafsson húsgagnaarkitekt. Áhugaverðir hlutar eru meðal annars innilaug, varðturn og heitir pottar.

ATHYGLISVERÐ HÚS OG HEILDIR BREIÐHOLT III: EFRA-BREIÐHOLT



Mynd 111 Athyglisverð hús og heildir í Efra-Breiðholti og stök hús með hátt varðveislugildi, sjá lista hér að framan og í fylgiskjali 1.³⁴⁵

³⁴⁵ Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

2.4.6 Listi yfir opinberar byggingar

Kirkjur

Breiðholtskirkja – Vígð árið 1988. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Kristinsson og Ferdinand Alfreðsson, arkitektar og Hörður Björnsson byggingaverkfræðingur. Kirkjan er sérstök að lögun og er gjarnan líkt við indíánatjald.

Fella- og Hólakirkja – Reist í áföngum og vígð árið 1988 - Hönnuðir: Gylfi Guðjónsson og Ingimundur Sveinsson, arkitektar.

Mariukirkja – Reist 1987. Hönnuður: Hannes Kr. Davíðsson arkitekt.

Seljakirkja – Reist 1988. Hönnuður: Sverrir Norðfjörð arkitekt.

Skólar

Breiðholtsskóli – Reistur 1969. Hönnuðir: Örnólfur Hall og Ormar Þór Guðmundsson, arkitektar.

Fellaskóli – Reistur 1974 – Hönnuðir: Arkitektastofan ehf, Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall, arkitektar.

Hólabrekkuskóli – Reistur 1975 – Hönnuður: Gunnar Hansson arkitekt.

Seljaskóli – Reistur 1980 - Hönnuðir: Arkhönn sf., Guðmundur Þór Pálsson arkitekt og Jón Ólafsson húsgagnaarkitekt.

Ölduselsskóli – Reistur 1977 – Hönnuður: Gunnar Hansson arkitekt.

Fjölbrautarskólinn í Breiðholti – Reistur 1975 - Hönnuðir: Arkhönn sf., Guðmundur Þór Pálsson arkitekt og Jón Ólafsson húsgagnaarkitekt.

Leikskólar

Borg, Arnarborg, Mariubakki 1 – Reist 1972. Hönnuður: Guðmundur Kristinn Guðmundsson arkitekt.

Bakkaborg, Blöndubakki 2-4 – Reist 1972 (dagheimili b. 1980). Hönnuður: Guðmundur Kristinn Guðmundsson arkitekt.

Fálkaborg, Fálkabakki – Reist 1980. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

Holt, Völvuborg, Völvufell 7 – Reist 1974. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

Holt, Fellaborg, Völvufell 9 – Reist 1979. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

Jöklaborg, Jöklasel 4 – Reist 1988. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

Seljaborg, Tungusel 2 – Reist 1977. Hönnuður: Guðmundur Kristinn Guðmundsson arkitekt.

Seljakot, Rangársel 15 – Reist 1989. Hönnuðir: Jóhannes Pétursson, Njörður Geirdal og Sigurður Sigurðsson.

Ösp, Iðufell 16 – Reist 1981. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

Suðurborg, Suðurhólar 19 – Reist 1979. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

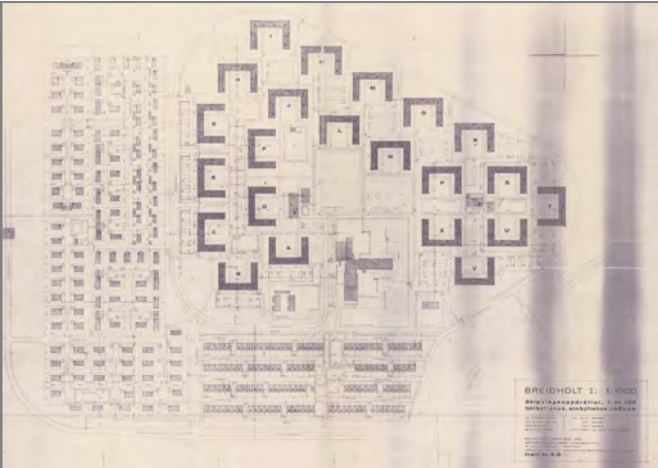
Hólaborg, Suðurhólar 21 – Reist 1976. Hönnuður: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Skarphéðinn Jóhannsson, arkitektar.

Hálsaskógur, Hálsaborg, Hálsasel 27 - Reist 1980. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

Hálsaskógur, Hálsakot, Hálsasel 29 – Reist 1985. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

2.4.7 Hverfissskráning: Borgarluti 6 - Breiðholt

Breiðholt I. Bakkar



Breiðholt I, Bakkar og Stekkir. Skipulagsuppráttur frá 1966 eftir Reyni Vilhjálmsson og Stefáni Jónsson arkitekta.

Saga og einkenni byggðar

Breiðholtið skiptist í þrjár hverfisheildir sem í skipulagsferlinu fengu heitin Breiðholt I, II og III. Breiðholt I var skipulagt af arkitektunum Reyni Vilhjálmssyni og Stefáni Jónssyni árið 1966. Byggingarframkvæmdir hófust árið 1967 og hverfið var að mestu fullbyggt um 1970. Innan Breiðholts I, sem síðar hefur verið kallað Neðra-Breiðholt, eru göturnar kenndar við Bakka og Stekki.

Í Bakkahverfi eru annars vegar fjölbýlishús á 3 hæðum og hinsvegar raðhús sem standa vestan við fjölbýlishúsin og eru einnig kennd við Bakka. Skipulag fjölbýlishúsanna í Bakkahverfi var nýmæli á Íslandi, þar sem hver blokk myndar “U” og umlykur garð sem snýr að sameiginlegu opnu svæði fyrir allar blokkirnar 22. Þar er að finna skóla, leiksvæði, rólúvöll og litla verslunarkjarna. Annað sem sérstakt var í skipulagi Breiðholts I er áherslan á aðskilnað gangandi umferðar og akstursumferðar. Þannig er bílaumferð leidd í boga kringum hverfið, með aðgengi að bílastæðum en engir vegir liggja í gegnum hverfin.

Nokkur fjölbýlishúsanna austast í Bakkahverfinu voru byggð á vegum Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar (FB), sem sett var á fót árið 1965. Húsagerð, form og skipulag bygginganna í Breiðholti I hafði þó alfarið verið ákveðið fyrirfram af skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Framkvæmdanefndin hafði það hlutverk að byggja húsnaði sem hægt væri að selja lágláunafólki í húsnaðisvanda, á góðu verði og með hagstæðum lánnum. Allar íbúðir sem byggðar voru á vegum nefndarinnar eru staðsettar í Breiðholti. Verkta- og verkfræðifyrirtækið Breiðholt hf. sá um byggingu fjölbýlishúsanna við Bakka, og raunar sá fyrir tækið um byggingu 6 af 7 byggingaráföngum FB. Fyrirtækið þróaði fljótlegri byggingaraðferðir en áður höfðu þekkt, en í þeim fólst meðal annars notkun forsteppra eininga í útvegg og ný gerð stálmóta. Þessar aðferðir skiluðu sér í byggingarhraða sem jafnaðist á við 2 íbúðir á hvern vinnudag, þegar mest lét.

Raðhúsagöturnar snúa í norður- suður og raðast eftir hlíðinni til vesturs, í átt að Mjódd. Raðhúsin eru á 3-5 þöllum (hálfum hæðum sem skarast) og miðað var við



Greiningarsvæði innan borgarluta

að úr hverri röð raðhúsa væri útsýni yfir næstu hús fyrir neðan og út yfir Fossvogsdal og Kópavog. Bæði fjölbýlishúsa- og raðhúsabyggðin er þétt og húsin keimlík enda skipulagsskilmálar strangir og hverfið reist á tiltölulega skömmum tíma.

Í hverfinu eru þrjár leikskólar og einn grunnskóli, Breiðholtsskóli, sem byggður var árið 1969 eftir teikningum arkitektanna Órnólfs Hall og Ormars Þórs Guðmundssonar.

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð 3 hæða, U laga fjölbýlishúsa og 1-2 hæða raðhúsa. Skipulag hverfisins er formfast, reglulegt og mjög upprunalegt.

Varðveislumat

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Írabakki 18-34** - Reist 1970-1972. Eitt af hinum U-laga fjölbýlishúsum Bakkanna.

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

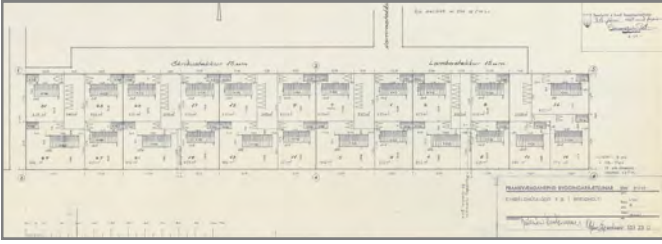
- **Hverfi fjölbýlishúsa innan Arnarbakka (Bakkarnir)** – Reist eftir skipulagi samþykktu 1966.

Sjá staðsetningu, afmörkun og nánari lýsingu í kafla **2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús.**

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir.**

Sjá einnig kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir.**

Breiðholt I. Stekkir



Breiðholt I, Skipulag einingahúsa við Skriðu- og Lambastekk. Framkvæmdanefnd Byggingaráætlunar, 1967.



Lambastekkur 8, einingahús innflutt af FB

Saga og einkenni byggðar

Breiðholtið skiptist í þrjár hverfisheildir sem fengu heitin Breiðholt I, II og III. Breiðholt I var skipulagt af arkitektunum Reyni Vilhjálmsyni og Stefáni Jónssyni árið 1966. Byggingarframkvæmdir hófust árið 1967 og hverfið var að mestu fullbyggt um 1970. Stekkirnir eru einbýlishúsa byggð við botnlangagötur norðan við fjölbýlishúsin og raðhúsin í Bökkunum. Enginn gegnumakstur er um hverfið og það er ekki tengt byggðinni uppi á holtinu með umferðargötum sem gerir það nokkuð einangrað en göngustígar liggja út úr hverfinu að blokkum við Bakka.

Byggðin er öll fremur lágreist, nær öll húsin eru einlyft með kjallara sem grafinn er inn í lóðirnar sem halla til norðurs. Grunnfletir húsanna eru talsvert stórir en misjafnt hve mikið kjallararnir eru grafnir út. Húsin eru öll í einhverskonar síðmóðernískum stíl. Þakhalli er almennt lítill og á flestum húsum voru upphaflega flöt þök en síðan hafa verið sett hallandi þök á mörg þeirra. Víða eru þakkantar breiðir og þungir. Öll húsin eru steinsteypt að undanskildum timburhúsunum við Lamba- og Skriðustekk og sumstaðar hafa verið gerðar tilraunir með áferðir og mynstur í steypunni.

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar stóð fyrir byggingu 23 einlyftra timburhúsa við Lamba- og Skriðustekk sem úthlutað var vorið 1967. Þetta voru einingahús af tveimur áþekktum gerðum frá danska fyrirtækinu *Tjærborg Huset*. Annarsvegar eru íbúðirnar 101 fermetri og hinsvegar 116 fermetrar að stærð. Dönsk einingahús frá þessum tíma einkennast gjarnan af lágrri hæð ytri veggja og litlum þakhalla, en Tjærborg húsin hafa það sérkenni að allur burður er í ytri veggjum og þannig skapast töluverður sveigjanleiki í innra skipulagi húsanna.

Stekkjahverfið er gróið og garðar eru stórir. Víða eru tré og runnar við lóðarmörk svo þétt og há að ekki sést í lágreist húsin frá götu. Hverju húsi fylgir bílskúr eða í nokkrum tilvikum bílskýli.

Íbúar í Stekkjum sækja skóla, leikskóla og þjónustukjarna í Bökkum.



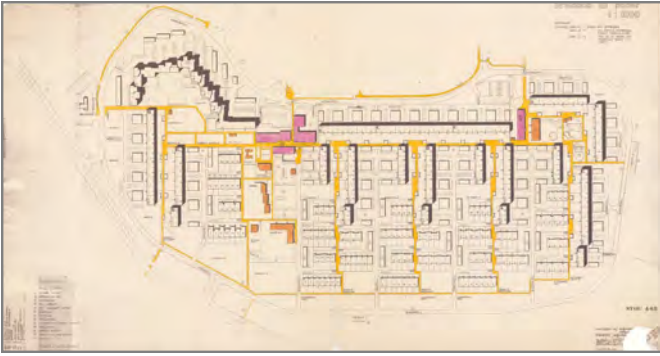
Greiningarsvæði innan borgarhluta

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð einlyftra einbýlishúsa. Lambastekkur og Skriðustekkur hafa nokkuð einsleitun svip þar sem húsin eru öll af sömu tveimur gerðum þótt litavalið sé fjölbreytilegt. Við aðrar götur er lögun og útlit húsanna fjölbreytt en þau eru allflest steinsteypt með nokkrum. Lóðirnar eru töluvert stórar, oft eru fleiri en ein íbúð í hverju húsi og garðarnir grónir. Kjartan Sveinsson teiknaði 36 af 104 húsum í hverfinu.

Um athyglisverð hús og heildir í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir**.

Breiðholt III. Fell



Breiðholt III, suðurdeild– Fell. Skipulagsuppráttur frá 1979 eftir arkitektana Hróbjart Hróbjartsson og Geirharð Þorsteinsson.

Saga og einkenni byggðar

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar (FB) var sett á fót árið 1965 til að stemma stigu við húsnæðisvanda láglanafólks í Reykjavík. FB sóttist eftir byggingarlandi og hlaut svæðið efst á Breiðholtshvarfinu.

Arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson unnu deiliskipulag fyrir Breiðholt III í heild sinni og var það samþykkt árið 1967. Skipulag Efra-Breiðholts er sérstakt, ekki síst fyrir þær sakir að þar fengu skipuleggjendur í fyrsta sinn tækifæri til að hanna frá grunni og á einu bretti, hverfi fyrir 12.000 íbúa. Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III var því skipt í fimm skipulagshluta. Fyrst var farið að byggja í suðurhlutanum, Fellahverfi, árið 1970 en það var fullbyggt um 1980.

Lagði framkvæmdanefndin áherslu á að hægt væri að koma við stórvirkum vinnuvélum og fjöldaframleiðslu við byggingu húsanna. Til að ná þeim mikla þéttleika sem skipuleggjendur lögðu til, var meirihluti íbúða hafður í fjölbýlishúsum. Þéttleikinn átti að auka á áttagatilfinningu sem var eitt af því sem skipulagshöfundarnir lögðu áherslu á að ná fram.

Fellin voru annar byggingaráfangi FB á eftir Breiðholti I og FB skipulagði byggðina sjálf og hafði því frjálshendur um hönnun bygginganna í Fellum en raunin hafði verið í Breiðholti I. Reynslan í Breiðholti I hafði kennt framkvæmdanefndinni að dýrt var að byggja U-laga hús og einnig hafði komið í ljós að gaflar voru hlutfallslega dýrir byggingarhlutar. Því var lögð áhersla á að hafa sem fæsta gafla í hverfinu og niðurstaða arkitekta og skipulagshöfunda varð sú að hanna langar blokkir sem væru algjörlega án uppbrota. Fellahverfið einkennist af þessum löngu blokkum en ein er þó allra lengst og hlaut gælunafnið “Langavitleysan”. Blokkin stendur við þrjár götur, Fannarfell, Gyðufell og Iðufell, er á fjórum hæðum en nær samfellt í 300 metra frá austri til vesturs og telur 20 stigaganga. Háhýsin við Aspar- og Æsufell eru einnig samtengdar langar blokkir á 8 hæðum og eru ásamt “Lönguvitleysunni”, helsta sérkenni Fellahverfisins þar sem þær standa uppi á Breiðholtshvarfinu og tróna yfir borginni.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Viðlagasjóður, sem stofnaður var til hjálpar íbúa Vestmannaeyja eftir eldgosíð árið 1973, fékk sama ár úthlutað 40 lóðum við Keilufell fyrir innflutt timburhús frá Noregi, Svíþjóð og Finnlandi. Húsin voru ætluð fyrir Vestmannaeyinga sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosíð og eru gjarnan kölluð “Viðlagasjóðshúsin”. Við Drafnarfell og Eddufell er þjónustu- og verslunarkjarni, og við Völvufell eru tveir leikskólar en einn til viðbótar stendur við Iðufell. Fella-og Hólakirkja stendur austan megin við Keilufell. Kirkjan var reist í áföngum og vígð árið 1988. Arkitektar voru Gylfi Guðjónsson og Ingimundur Sveinsson. Árið 2015 var lokið við byggingu á nýrri íbúðablokk eftir Guðna Pálsson við Eddufell 8, þar sem áður stóð verslunarsvæði.

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð með einlyftum raðhúsum og fjölbýlishúsum á 3-8 hæðum.

Hönnun hverfisins og fjölbýlishúsanna var unnin með þéttleika og sem lægstan byggingarkostnað að leiðarljósi. Fjöldaframleiddar einingar og vélvædd byggingartækni setja svip sinn á útlit húsanna. Aðgreining svæða eftir notkun er skýr.

Varðveislumat

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

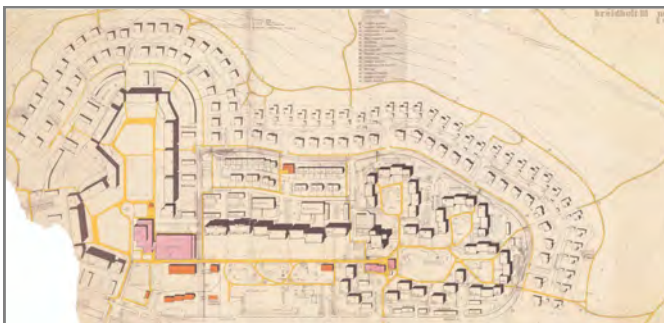
- **Viðlagasjóðshúsin við Keilufell** – Reist 1973.

Sjá staðsetningu, afmörkun og nánari lýsingu í kafla **2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús.**

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir.**

Sjá einnig kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir.**

Breiðholt III. Hólar



Breiðholt III, norðurdeild - Hólar. Skipulagsuppráttur frá 1974 eftir arkitektana Hróbjart Hróbjartsson og Geirharð Þorsteinsson.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar, sem sett var á fótt árið 1965 til að stemma stigu við húsnæðisvanda láglaunafólks í Reykjavík, sóttist eftir byggingarlandi og hlaut svæðið efst á Breiðholtshvarfinu.

Arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson unnu skipulag fyrir Breiðholt III í heild sinni á árunum 1966-1968. Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III var því skipt í fimm skipulagshluta og voru Hólarnir í norðurhluta skipulagsins.

Gatnaskipulag er mýkra og lífrænna en algengt hafði verið fram að þessu, og götur og stígar í hverfinu eru flestar bogadregnar og jafnvel nánast kræklóttar en helsta einkenni hverfisins eru fjölmörg fjölbýlishús sem standa í röðum efst á hæðinni vestan megin í hverfinu og mynda einskonar múra meðfram götunum. Byggðin lækkar eftir því sem austar dregur og taka við minni fjölbýlishús á 3 hæðum og stuttar lengjur með einlyftum raðhúsum.

Í norðurjaðri hverfisins standa talsvert stór einbýlishús í tvöfaldri og þrefaldri röð. Einbýlishúsalóðirnar eru einnig stórar og í norðri blasir skógi vaxið holtið og jaðar Elliðaárdals við ystu einbýlishúsaröðinni.

Verktaka- og verkfræðifyrirtækið Breiðholt hf. sá um byggingu meirihluta fjölbýlishúsanna í hverfinu. Áður hafði fyrirtækið byggt fjölbýlishús bæði í Breiðholti I og í Fellum, Breiðholti III, og hafði þróað fljótlega byggingartækni sem fól í sér notkun sérstakra stálmóta og forsteppra eininga, sem settar voru saman af stórtækum vinnuvélum.

Í hverfinu er verslunarkjarni og tveir leikskólar, Hólaborg og Suðurborg, byggðir 1976 og 1979.

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð 3-8 hæða fjölbýlishúsa og 1-2 hæða rað-, par-, og einbýlishúsa. Öll húsin eru steinsteypt. Uppbyggingu hverfisins lauk að mestu leyti um 1980 en árið 1989 voru byggðar 29 íbúðir í raðhúsum við Krummahóla. Yfirbragð hverfisins er fjölbreytt en háreist fjölbýlishús einkenna svæðið.

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir.**

Breiðholt III. Berg



Breiðholt III, vesturdeild og austurdeild– Berg og hluti Fella. Skipulagsupprættir eftir arkitektana Hróbjart Hróbjartsson og Geirharð Þorsteinsson.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar, sem sett var á fót árið 1965 til að stemma stigu við húsnæðisvanda láglaunafólks í Reykjavík, sóttist eftir byggingarlandi og hlaut svæðið efst á Breiðholtshvarfinu.

Arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson unnu skipulag fyrir Breiðholt III í heild sinni á árunum 1966-1968. Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III var því skipt í fimm skipulagshluta. Bergin skiptust í skipulaginu á milli vestur- og austurdeildar, en austurdeildin var sú síðasta til að byggjast upp, á árunum 1970-1984. Fjölbreyttar húsagerðir eru í hverfinu en byggðin er almennt lægri en í Hólum og Fellum, meira framboð er af sérbýlishúsnæði og þéttleiki byggðar minni.

Vestanmegin í Vesturbergi eru þyrpingar raðhúsa á einni og tveimur hæðum sem raða sér efst í holtið sem annars er óbyggt niður að Breiðholti I. Austanmegin eru fleiri raðhúsallengjur sem snúa í austur-vestur, en fyrir austurenda þeirra liggja fjölbýlishús hornrétt á raðhúsin. Á milli Vesturbergs og Austurbergs tekur við miðsvæði Breiðholts III, þar sem ýmis sameiginleg þjónusta, skólar og íþróttasvæði eru staðsett. Þar eru tveir grunnskólar; Fellaskóli, reistur 1974 eftir teikningum arkitektanna Örnólfs Hall og Ormars Þórs Guðmundssonar, og Hólabrekkuskóli sem byggður var árið 1975 eftir teikningum Gunnars Hanssonar arkitekts. Á svæðinu er einnig sundlaug og íþróttahús, og Fjölbrautaskólinn í Breiðholti.

Við Hraunberg og Gerðuberg stendur menningar- miðstöðin Gerðuberg þar sem bókasafn, félagsmiðstöðvar og ýmis félagsstarfsemi er til húsa, auk verslunar og þjónustu. Árið 2012 reis fjölbýlishús við Gerðuberg, sem hýsir þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Meðfram Austurbergi, við Háberg og sunnan megin við Suðurhóla, raðast fjölbýlishús meðfram götunum. Húsin eru á 3 hæðum og með svalagöngum. Þar austan við taka svo við þyrpingar parhúsa og einbýlishúsa.

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð 3-6 hæða fjölbýlishúsa og 1-2 hæða rað-, par-, keðju-, og einbýlishúsa.

Svæðið ber sterk einkenni þeirrar skipulagshugsunar sem réði ríkjum á 7. og 8. áratugnum. Aðgreining svæða eftir notkun er áberandi og mikil áhersla var lögð á aðgengi bíla og bílastæði.

Upphaflega voru steyptir útveggir málaðir en víða hafa blokkirnar verið klæddar með einhverskonar ál/zink plötuklæðningu. (Asparfell-Æsufell árið 2001)

Um athyglisverð hús og heildir í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir**.

Breiðholt II. Sel



Skipulagsuppdráttur frá 1976-1983 eftir Knút Jeppesen, arkitekt.

Saga og einkenni byggðar

Skipulag fyrir Breiðholt II, Seljahverfið, var kynnt árið 1966 og gert var ráð fyrir að það yrði byggt áður en Breiðholt III, Efra-Breiðholt, yrði reist. Allt hverfið var skipulagt af arkitektunum Knúti Jeppesen og Guðrúnu Jónsdóttur. Framkvæmdum í Efra-Breiðholti var svo flýtt svo það var að hluta til byggt áður en hafist var handa við að byggja í Seljahverfi. Seljahverfið tók að rísa á 8. áratugnum og var að mestu fullbyggt um miðjan 9. áratuginn.

Gamli Breiðholtsbærinn stóð þar sem nú eru ný fjölbýlishús við Skógarsel, 1-43. Bæjarhúsin voru flest rifin 1940 og árið 1960 keypti Gróðrarstöðin Alaska erfðafesturéttinn á reitnum og rak verslun í gamla fjósinu og hlöðunni frá árinu 1975 og þar til hætt var rekstri árið 1995. Snemma á síðasta áratug voru byggðar 48 íbúðir í fjölbýli og raðhúsum á Alaskareit. Byggðin er almennt fremur lágreist og ber með sér heilsteyp yfirbragð.

Byrjað var að byggja við *Seljaskóga* um 1973 og var uppbyggingunni þar að mestu lokið 1986.

Uppbygging við *Skógarsel* hófst um 1974 og var að mestu lokið 1982. Nokkur raðhús voru byggð við Tindasel á árunum 1992-1994. Lágreist byggð einkennir hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholtinu.

Uppbygging við *Jaðarsel* hófst um 1974 og stóð að mestu yfir til 1988. Á síðasta áratug var úthlutað lóðum við Lambasel fyrir 30 einbýlishús. Yfirbragð byggðar er nokkuð fjölbreytt en almennt er byggðin fremur lágreist.

Í hverfinu eru bæði raðhús og fjölbýlishús. Við byggingu hverfisins var vikið frá upphaflegum teikningum skipulagsarkitektanna að einhverju leyti, meðal annars var hallinn á þökum hafður minni en upphaflega hafði verið ákveðið en húsin voru höfð hærri en gert var ráð fyrir í skipulaginu.

Í hverfinu má finna allt frá litlum fjölbýlishúsaíbúðum upp í einhver stærstu einbýlishús í Reykjavík. Arkitektarnir sem skipulögðu hverfið höfðu fjölbreytni að leiðarljósi til að skapa aðstæður fyrir margar gerðir af



Greiningarsvæði innan borgarhluta

íbúðarhúsnæði. Þannig áttu allir að geta fundið eitt-hvað við sitt hæfi svo fjölskyldur þyrftu ekki að flytja úr hverfinu þótt þær stækkuðu.

Greining byggðar

Fastmótuð og fjölbreytileg íbúðabyggð 2^{1/2}-5^{1/2} hæða fjölbýlishúsa og 1 - 2^{1/2} hæða rað- og keðjuhúsa og 1-2 hæða einbýlishúsa.

Varðveislumat

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaræðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Skógarsel 37** – Reist 1938. Síðasta íbúðarhúsið við Breiðholtsbæinn.
- **Grjótasel 19** – Reist 1978. Eigið íbúðarhús og vinnustofa Jes Einars Þorsteinssonar arkitekts.

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

- **Hverfi fjölbýlis- og raðhúsa á Fálkhól** í Seljahverfi („Rósín“) – við Seljabraut, Dalsel, Engjasel, Fífusel og Flúðasel .

Sjá staðsetningu, afmörkun og nánari lýsingu í kafla **2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús.**

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir.**

Sjá einnig kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir.**

Breiðholt. Suður-Mjódd



Breiðholt I, Suður-Mjódd. Skipulagsuppdráttur frá 2015 eftir Teiknistofuna Stórð, Hermann Georg Gunnarsson landslagsarkitekt.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

Var áður hluti af jörð Breiðholtsbýlisins.

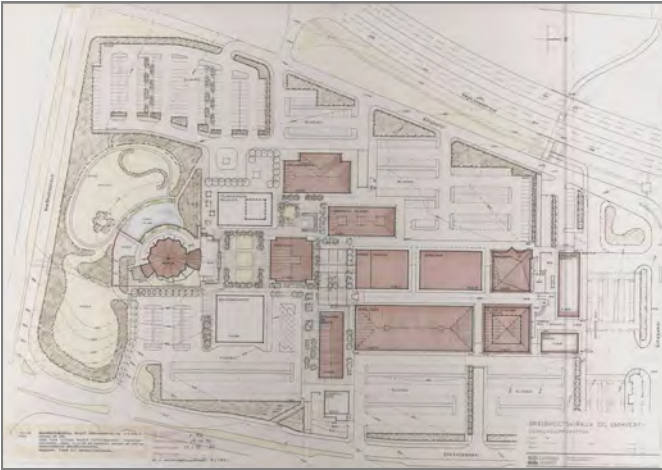
Árið 1970 var sú ákvörðun tekin í Borgarráði að Íþróttafélag Reykjavíkur, ÍR, sem áður hafði haft aðstöðu við Túngötu í Vesturbæ Reykjavíkur, yrði flutt í Breiðholt. Félagið haslaði sér fljótt völl í hverfinu og tók að helga sér þar land í Suður-Mjódd sem áætlað var sem íþróttasvæði en illa gekk að fá samþykki fyrir byggingu íþróttahúss eða almennilegri aðstöðu. Árið 1983 var reist vallahús með búningsaðstöðu til bráðabirgða, en árið 1992 hlaut félagið styrk frá Reykjavíkurborg til þess að reisa íþróttahús. ÍR-heimilið teiknuðu arkitektarnir Egill Guðmundsson og Þórarinn Þórarinsson og húsið var vígt árið 1995. Íþróttafélagið hefur öðlast fastan sess í Breiðholti og árið 2005 var gerður þjónustusamningur á milli ÍR og ÍTR, en með samningnum varð ÍR formlega að hverfisfélagi fyrir Breiðholt og hluti af rekstri borgarinnar. Áform eru um áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins í Suður-Mjódd til íþróttá- og kappleikja.

Á árunum 1992-1993 risu tvö 14 hæða fjölbýlishús með 101 íbúð í Suður-Mjódd.

Greining byggðar

Miklir möguleikar á uppbyggingu og þróun á svæðinu.

Breiðholt. Mjódd og Norður-Mjódd



Verslunar- og þjónustusvæði í Mjódd. Skipulagsuppráttur með breytingum umhverfis kirkjuna, frá 1990 eftir Reyni Vilhjálmsson og Þráin Hauksson, landslagsarkitekta

Saga og einkenni byggðar

Mjóddin var snemma fyrirhuguð sem þjónustumiðstöð og miðbæjarkjarni fyrir Breiðholtshverfin og jafnvel Austurborgina í heild. Árið 1970 samþykkti Borgarráð úthlutun lóðar undir stórmarkað í Mjóddinni, en að honum stóðu nokkur af stærri innflutningsfyrirtækjum landsins, m.a. O. Johnson og Kaaber, Eggert Kristjánsson hf, og Nathan & Olsen. Fjöldi annarra fyrirtækja fengu lóðir í Mjóddinni og smám saman reis kjarni verslunarhúsa á 3 hæðum sitthvorum megin við göngugötu sem liggur í norður- suður með þvergötum á milli húsanna. Bílastæði eru austan og vestanmegin við kjarnann en norðan við hann var byggð póstdreifistöð og skiptistöð SVR, sem Strætisvagnar Reykjavíkur og Póstur og Sími stóðu í sameiningu að því að reisa árið 1989.

Breiðholtskirkja í Mjódd var vígð árið 1988. Kirkjan var byggð eftir teikningum Guðmundar Kr. Kristinssonar og Ferdinands Alfreðssonar arkitekta og Harðar Björnssonar byggingaverkfræðings. Hún er sérstök að lögun og er gjarnan líkt við indíánatjald.

Eftir margra ára umræður og undirbúning var í lok árs 1995 byggt glerþak yfir göngugötuna í Mjódd til þess að veita skjól fyrir veðrum og vindum og gera þannig verslunarsvæðið eftirsóknarverðara.

Svæðið í Norður-Mjódd (norðan Álfabakka) stóð að mestu autt á meðan Breiðholtið byggðist upp. Árið 1976 opnaði bensinstöð Olís við Álfabakka og árið 1984 opnaði Staldrið, sjoppa með bílalúgum við Stekkjarbakka.

Með nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, staðfest 18. ágúst 1997, var landnotkun í Norður-Mjódd breytt frá því að vera útivistarsvæði til sérstakra nota í blandaða notkun verslunar- og þjónustusvæðis og útivistarsvæðis til sérstakra nota s.s. gróðrarstöðvar, garðlönd, íþróttasvæði og kirkjugarða. Svæðið var deiliskipulagt árið 1999 og sama ár voru reistar skemmubyggingar á lóðinni Stekkjarbakka 4-6 þar sem eru til húsa bílasala og gróðrarstöð og verslun Garðheima



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Greining byggðar

Verslunar- og þjónustukjarninn í Mjódd byggðist að mestu leyti á 9. áratugnum og ber stíleinkenni þess tíma. Svæðið er yfirbyggt að hluta. Kostir svæðisins felast í notagildi þess fremur en byggingarlistinni.

Varðveislumat

RAUÐUR FLOKKUR: Einstök hús, húsaradír og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Breiðholtskirkja** - Reist 1978-1985.

Sjá staðsetningu, afmörkun og nánari lýsingu í kafla **2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús.**

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir.**

Heimildaskrá

Óprentaðar / útgefnar heimildir

Borgarsögusafn Reykjavíkur:

Byggðar lóðir í Reykjavík.

Fornleifaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík:

Breiðholt.

Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“. Óútg. handrit. [Ódags.]

Gunnar Bollason: „Stutt söguágrip nokkurra jarða í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur. Tekið saman vegna fornminjaskráningar Kjalarness og endurskoðunar fornminjaskrár Reykjavíkur“. Óútg. handrit. Reykjavík 1999.

Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn.

Gagnasafn um hús í Reykjavík.

„Húsakönnun: Blesugróf“. Bréf Páls V. Bjarnasonar arkitekts á Minjasafni

Reykjavíkur sent Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 6. apríl 2004. Óútg. gögn.

Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

Kortasafn.

Skipulagsuppdrættir.

Borgarskjalasafn Reykjavíkur:

Aðf. 741–749. Brunabótavirðingar 1922–1943.

Aðf. 24278. Brunabótavirðing húsa við Blesugróf-Bústaðaveg

Aðf. 4339-4341. Brunabótavirðing húsa 1945-1953.

Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska).

Skjöl bæjarráðs um lóðamál (D): D/28 – Breiðholtsland.

Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440 - Breiðholtsblettur I.

Minjastofnun Íslands:

Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana. Óútgefið leiðbeiningarit. Húsafriðunarnefnd 2009.

Skjalaver Reykjavíkurborgar:

Skipulagsuppdrættir.

Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Aðaluppdrættir.

Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum:

„Blasíusbás“. Pistill um örnefni. Vefur Stofnunar Árna Magnússonar í íslenskum fræðum: www.arnastofnun.is → Gagn og gaman → Pistlar → Pistlar um örnefni og nöfn → Blasíusbás. Sótt 12. maí 2017.

Örnefnasafn.

Örnefnaskrá Breiðholts endurskoðuð með athugasemdum og viðbótum Þóru Jónsdóttur, skráð af Jónínu Hafsteindóttur 16. desember 1985. Sjá Sarp - Menningar sögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: 181154-1 - Birta aðföng án mynda.

Þjóðskjalasafn Íslands:

Breiðholt. Túnakort 1916. Vigfús Guðmundsson Keldum teiknaði.

Prentaðar / útgefnar heimildir

Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016. Útg. Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík. Reykjavík 1997.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Útgefið af Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur. Reykjavík 2013.

Alþýðublaðið, 14. september 1932; 24. maí 1967.

Arnar Birgir Ólafsson: „Jón H. Björnsson, landslagsarkitekt og frumkvöðull í skruðgarðyrkju“. Lokaritgerð við Garðyrkjuskóla ríkisins 1999.

Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*. Sýningar skrá. Sýningarstjóri Ágústa Kristófersdóttir. Umsjón með gerð sýningar skrár Þorbjörg Gunnarsdóttir. Listasafn Reykjavíkur. Reykjavík 2002.

Ágúst Ásgeirsson: *Heil öld til heilla. Saga ÍR í 100 ár - 1907-2007*. Íþróttafélag Reykjavíkur. Reykjavík 2007.

Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Ellíðaárdalur. Land og saga*. Reykjavík 1998.

Árni Óla: „Ellíðaármálin“. *Ellíðaárnar. Paradís Reykjavíkur*. Ritstj. Guðmundur Daníelsson. Reykjavík 1968. Bls. 27-68.

Ásgeir Ingólfsson: *Ellíðaárnar*. Reykjavík 1986.

Biskupa sögur II. Íslensk fornrit XVI. Ásdís Egilsdóttir gaf út. Ritstj. Jónas Kristjánsson. Hið íslenska fornritafélag. Reykjavík 2002.

Bjarni F. Einarsson: *Breiðholt. Greinargerð um fornleifar í Breiðholti, Reykjavík*. Árbæjarsafn, skýrsla 23. Reykjavík 1993.

Bjarni F. Einarsson: *Fornleifaskrá Reykjavíkur*. Árbæjarsafn, skýrsla 46. Reykjavík 1995.

Borgarsýn, 2. árg. 2012, 2. tbl. Útg. af skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkurborgar.

Bragi Bergsson: „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“. B.A.-ritgerð í sagnfræði við HÍ 2003.

Breiðholtsblaðið, 14. árg. 2007, 12 tbl.; 16. árg. 2009, 1. tbl.

BVS: „Brezkt hlutafélag Einars Ben. enn þinglýstur eigandi veiðiréttar í efsta hluta Elliðaáa“. *Morgunblaðið*, 15. janúar 1978. Bls. 20-21 og 36.

Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika. Sýningarskrá. Sýningarstjóri Ágústa Kristófersdóttir. Umsjón með gerð sýningarskrár Þorbjörg Gunnarsdóttir. Listasafn Reykjavíkur. Reykjavík 2002.

Dagblaðið, 26. apríl 1977.

Dagskrá, 13. júlí 1898.

Diplomatarium Islandicum. Íslenskt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörninga, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenska menn, II, III. og XII. bindi. Hið íslenska bókmenntafélag, Kaupmannahöfn og Reykjavík 1893, 1896 og 1923-1932.

Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 182. Reykjavík 2017.

Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*. Sýningarskrá. Sýningarstjóri Ágústa Kristófersdóttir. Umsjón með gerð sýningarskrár Þorbjörg Gunnarsdóttir. Listasafn Reykjavíkur. Reykjavík 2002.

Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin 1940 – 1990*. Fyrri hluti. Reykjavík 1998.

Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni. Búskapur í Reykjavík og myndun borgar*. Reykjavík 2014.

Einar E. Sæmundsen: „Fákur tvítugur“. *Lesbók Morgunblaðsins*, 3. maí 1942, bls. 137-139.

Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 4. bindi (Lykilbók). Reykjavík 1989.

Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur. Ritstj. Guðmundur Daníelsson. Reykjavík 1968.

Fákur, 1. árg. 1927, 1. tbl.; 37. árg. 1964, 23. tbl.

Fálkinn, 37. árg. 1964, 23. tbl.

Fjallkonan, 15. árg. 1898, 45. tbl.; 17. árg. 1900, 2. tbl.

Guðfinna Ragnarsdóttir: „Reykvíkingurinn Eiríkur Hjörtsson 1771-1846 - brot af sögu alþýðumanns - erindi flutt á fundi Ættfræðingafélagsins 22. október 1998. Fyrri hluti - stytur“. *Fréttabréf Ættfræðingafélagsins*, 22. árg. 2004, 3. tbl., bls. 3-12.

Hilmar Garðarsson: *Saga Vatnsveitu Reykjavíkur 1909-1999*. Umsjón útgáfu: Kolbeinn Bjarnason og Lýður Björnsson. Orkuveita Reykjavíkur. Reykjavík 2007.

Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Ritstjóri: Nikulás Úlfar Másson. Reykjavík 1998.

Ísafold, 15. maí 1878; 7. júlí 1881; 13. september 1881; 24. september 1881; 28. maí 1897; 9. júní 1897; 12. nóvember 1898; 4. ágúst 1906; 8. desember 1906.

Ísland, 2. árg. 1898, 30. tbl.

Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns. 3. bindi. Gullbringu- og Kjósarsýsla. Hið íslenska fræðafjelag í Kaupmannahöfn. Kaupmannahöfn 1923-1924.

Jarðatal á Íslandi með brauðalýsingum, fólkstölu í hreppum og prestaköllum, ágripi úr búnaðartöflum 1835-1845, og skýrslum um sölu þjóðjarða á landinu. Gefið út af J. Johnsen. Kaupmannahöfn 1847.

Jóhannes Kr. Kristjánsson: „Síðasti bóndinn í Breiðholti“. *DV*, 21. desember 2002, bls. 52-53.

Kjartan Emil Sigurðsson: „Upphaf “félagsmálapakka”. Húsnæðismál og kjarasamningar árin 1964 og 1965“. *Saga - Tímarit Sögufélags*, 40. árg. 2002, 1. tbl., bls. 117-149.

Lagasafn: íslensk lög 1. október 1990. Marteinn Másson bjó til prentunar. [Ritnefnd Ólafur W. Stefánsson, Jón Thors, Sigurður Línal.] Dóms- og kirkjumálaráðuneytið. Reykjavík 1991.

Leiðsögn um íslenska byggingarlist. Ritstjórn: Dennis Jóhannesson, Albína Thordarson, Málfríður Kristjánsdóttir, Sigríður Ólafsdóttir. Arkitektafélag Íslands. Reykjavík 2000.

Lesbók Morgunblaðsins, 15. janúar 1978; 24. október 1998.

Lovsamling for Island, indeholdende Udvalg af de vigtigste ældre og nyere Love og Anordninger, Resolutioner, Instructioner og Reglementer, Althingsdomme og Vedtægter, Collegial-Breve, Fundatser og Gavbreve, samt andre Aktstykker til oplysning om Islands retsforhold og administration i ældre og nyere tider. Safnað saman og gefið út af Oddgeir

Stephensen og Jóni Sigurðssyni. 1. bindi (1096-1720). Útg. Andr. Fred. Höst. Kaupmannahöfn 1853.

Lögrétta, 1. árg. 1906, 38. tbl.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn.

Lög um stækkun lögsagnarumdæmis Reykjavíkur nr. 46/1923. *Lagasafn: íslensk lög 1. október 1990*, d. 1434.

„Maður er svolítið léttlyndur. Elsta Breiðholtsbarnið. Hún ólst upp í torfbænum Breiðholti. Þóra Jónsdóttir 94ra ára“. Ólafur H. Torfason skráði samtalið. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 136-144.

Magnús Már Lárusson: „Aðalból - höfuðból og óðalsréttur á Íslandi“. *Saga. Tímarit Sögufélags*, 9. árg. 1971, 1. tbl., bls. 40-90.

Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdaefirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 168. Reykjavík 2014.

Morgunblaðið, 6. maí 1922; 20. maí 1923; 6. apríl 1932; 5. júní 1937; 18. febrúar 1960; 24. maí 1967; 22. september 1967; 23. september 1970; 8. september 1972; 23. maí 1974; 15. janúar 1978; 18. mars 1981; 9. nóvember 1993; 14. maí 1995; 19. maí 1995, D-hluti; 23. maí 1995; 3. febrúar 2005; 12. júní 2005; 4. september 2006.

Náttúrufræðingurinn, 23. árg. 1953, 3. tbl.

Nikulás Úlfar Másson: *Húsakönnun í Blesugróf*. Árbæjarsafn, skýrsla nr. 9. Reykjavík 1993.

Nýja öldin, 1. árg. 1897-1898, 58. tbl.

Ólafur R. Dýrmundsson: „Samofin saga“. *Breiðholtsblaðið* 14. árg. 2007, 12 tbl., bls. 4.

Ómar Sigurðsson: „Hitaveita Reykjavíkur. Berghiti og hitabreytingar í Elliðaársvæðinu“. Skýrsla unnin af Jarðhitadeild Orkustofnunar fyrir Hitaveitu Reykjavíkur. [Reykjavík] 1995.

Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund* 1. bindi (A-G). Reykjavík 1986.

Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*. Reykjavík 1987.

Pressan, 17. febrúar 1994.

Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019. Dags. og undirritaðar 14. júní 2019. Auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda 1. júlí 2019. Sjá vef Stjórnartíðinda: stjornartidindi.is.

Reynir Vilhjálmsson: „Elliðaárdalurinn í þágu mannlífs“. *Elliðaárdalurinn: erindi á ráðstefnu f.s.á. 30. maí 1981*. Framfarafélags Seláss- og Árbæjarhverfis. Reykjavík 1981.[Án bls.tals.]

Reynir Vilhjálmsson og Þráinn Hauksson: *Elliðaárdalur. Skipulag og greinargerð*. Unnið fyrir Borgarskipulag Reykjavíkur og Rafmagnsveitu Reykjavíkur. Samþykkt í borgarstjórn 19.05.1994.

„Sjálfbær Elliðaárdalur - Stefna Reykjavíkur“. Lokaskýrsla starfshóps Reykjavíkurborgar. [Reykjavík] 2016.

Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Umhverfis- og auðlindaráðuneyti, dags. 16.01.2013. Sjá reglugerðasafn dómsmálaráðuneytis: reglugerd.is.

Steingrímur Jónsson: „Laxveiði og fiskirækt í Elliðaánum“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*. Ritstj. Guðmundur Daníelsson. Reykjavík 1968. Bls. 102-125.

Sveinn Nielsson: *Prestatal og prófasta á Íslandi*. 1. bindi. Björn Magnússon sá um útgáfuna og jók við. Hið íslenska bókmenntafélag. Kaupmannahöfn 1950.

Tíminn, 22. október 1954; 24. desember 1954; 6. júlí 1956; 11. desember 1960; 1. janúar 1962; 2. júlí 1970; 8. desember 1974; 9. nóvember 1975.

„Úr bújörð í borgarhluta“. *Breiðholtsblaðið*, 16. árg. 2009, 1. tbl., bls. 8-9.

Úr bæ í borg. Nokkrar endurminningar Knud Zimsens fyrrverandi borgarstjóra um þróun Reykjavíkur. Lúðvík Kristjánsson færði í letur. Reykjavík 1952.

Vilhjálmur Sigtryggsson: „Skógurinn í dalnum“. *Elliðaárdalurinn: erindi á ráðstefnu f.s.á. 30. maí 1981*. Framfarafélags Seláss- og Árbæjarhverfis. Reykjavík 1981.[Án bls.tals.]

Vísir, 1. ágúst 1939; 29. janúar 1954; 29. júní 1968; 24. júlí 1968; 3. ágúst 1977.

„Þeir skírðu hverfið okkar hjá Rafveitunni. Rætt við Kristján Helgason verkamann um Breiðholtshverfi“. *Tíminn*, 14. nóvember 1957, bls. 4.

Þjóðólfur, 12. júní 1858; 30. júní 1877; 30. apríl 1897; 18. nóvember 1898.

Þjóðviljinn, 20. janúar 1955;23. desember 1973.

Porkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er bezt*, 63. árg. 2013, 2. tbl. Bls. 62-67.

Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við Sundin. Búskapur í Reykjavík 1870–1950*. Ritröð: Safn til sögu Reykjavíkur. Reykjavík 1986.

Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum. Myndir úr stríði 1940-1945*. Reykjavík 2002.

„Örnefni í Breiðholti. Hluti af örnefnum sem Þóra Jónsdóttir lét í té 1985“. Jónína Hafsteinsdóttir, cand.mag. skráði. Grein ásamt korti: „Nokkur örnefni í Breiðholti“. Guðlaugur R. Guðmundsson staðsetti. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154.

Rafrænar heimildir / Vefsíður

Fundargerð 5440. fundar borgarráðs 26. janúar 2017, ásamt fylgigögnum: Bréf Hrólfs Jónssonar, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til borgarráðs, dags. 9. janúar 2017 og drög að viljayfirlýsingu um samstarf, dags. 9. janúar 2017. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is> → Stjórnkerfi → Borgarstjórn → Fundir borgarráðs ásamt fundargögnum → Fundur borgarráðs 26. janúar 2017 → Fundargögn → „Hekla“. Sótt 16.3.2017.

Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

Reglugerðasafn dómsmálaráðuneytis: reglugerd.is.

Sarpur – Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>.

Teikningavefur skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Aðaluppdrættir; Skipulagsuppdrættir; Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Tímarit.is: <http://timarit.is/>.

Vefur Alþingis: <http://www.althingi.is/> → Lagasafn.

Vefur Borgarsögusafns Reykjavíkur: <http://borgarsogusafn.is/> → Útgáfa → Skýrslur.

Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: <http://archive.ph/Xzmet> . Sótt 31.03.2021.

Vefur Kirkjugarðasambands Íslands: gardur.is → Legstaðaskrá / Tengdar skrár → Almanak Þjóðvinafélagsins.

Vefur Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/> → Minjar → Skráning fornleifa <http://www.minjastofnun.is/minjar/skraning-fornleifa/>. Sótt 10. mars 2016.

Vefur Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/> → Stjórnkerfi → Borgarstjórn → Fundir borgarráðs ásamt fundargögnum → Fundur borgarráðs 26. janúar 2017 → Fundargögn → „Hekla“. Sótt 16.3.2017.

Vefur Stjórnartíðinda: stjornartidindi.is.

Vefur Stofnunar Árna Magnússonar í íslenskum fræðum: www.arnastofnun.is → Gagn og gaman → Pistlar → Pistlar um örnefni og nöfn → Blasíusbás.

Vefur Þjóðskrár Íslands: <http://www.skra.is/> → Fasteignaskrá → Fasteignir → Skoða fasteign.

Myndir

Myndefni í köflum **1.1-2.3**:

Sjá upplýsingar neðanmáls.

Fornleifakort: Anna Lísu Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni Reykjavíkur.

Myndefni í kafla **2.4 Borgarhluti 6 – Breiðholt – Hverfisskráning og varðveislumat hverfishluta**:

Kort sem sýna greiningarsvæði innan borgarhluta: María Gísladóttir, Borgarsögusafni Reykjavíkur.

Kort sem sýna afmörkun borgarhluta og hverfishluta: Þórarinn Jón Jóhannsson, Landupplýsingar, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

Kort sem sýna verndarstöðu húsa skv. lögum, tillögur um hverfisverndun og önnur athyglisverð hús og heildir: Þórarinn Jón Jóhannsson, Landupplýsingar, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

Ljósmyndir af húsum: María Gísladóttir, Borgarsögusafni Reykjavíkur.

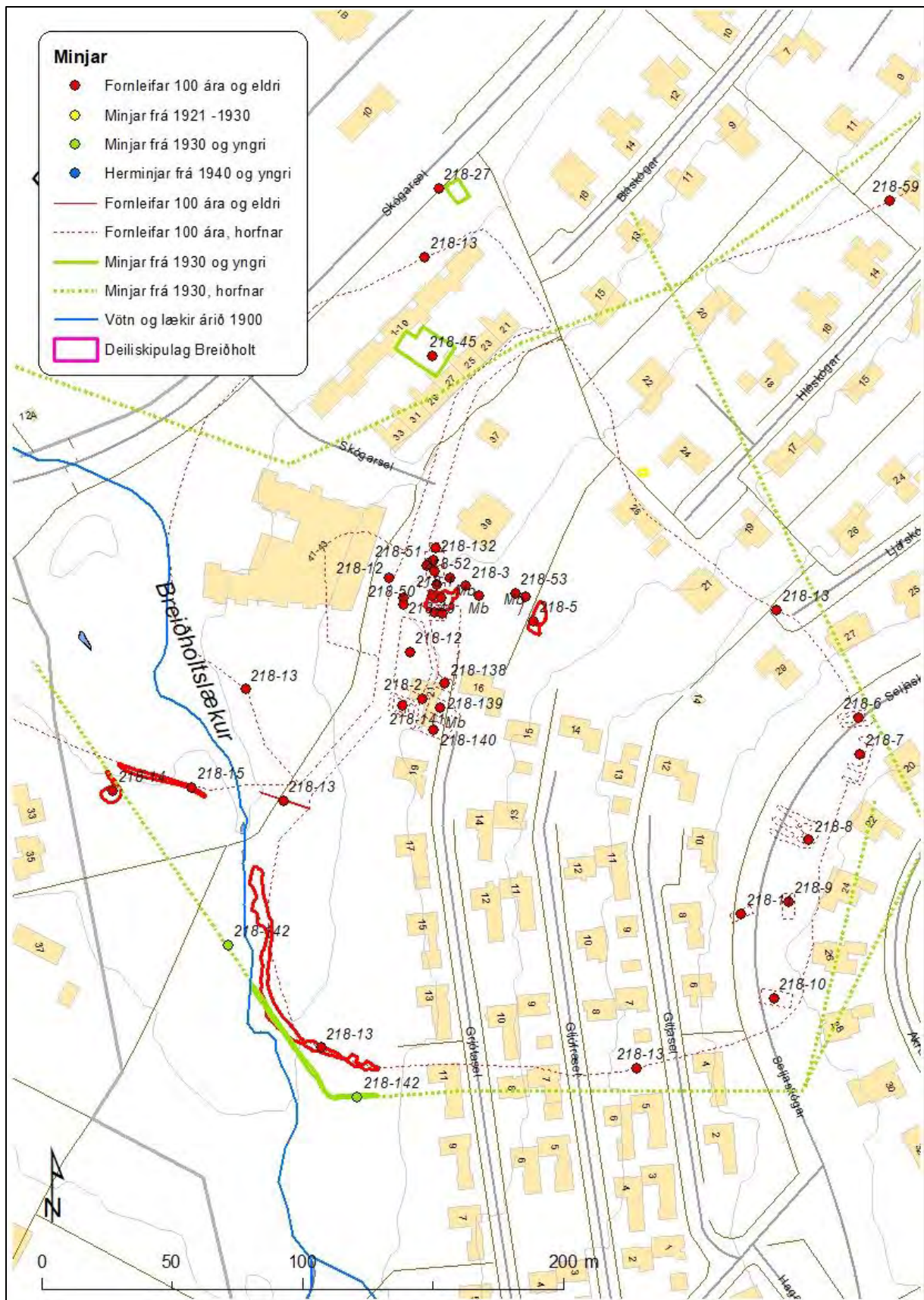
Skipulagsuppdrættir og teikningar af húsum:

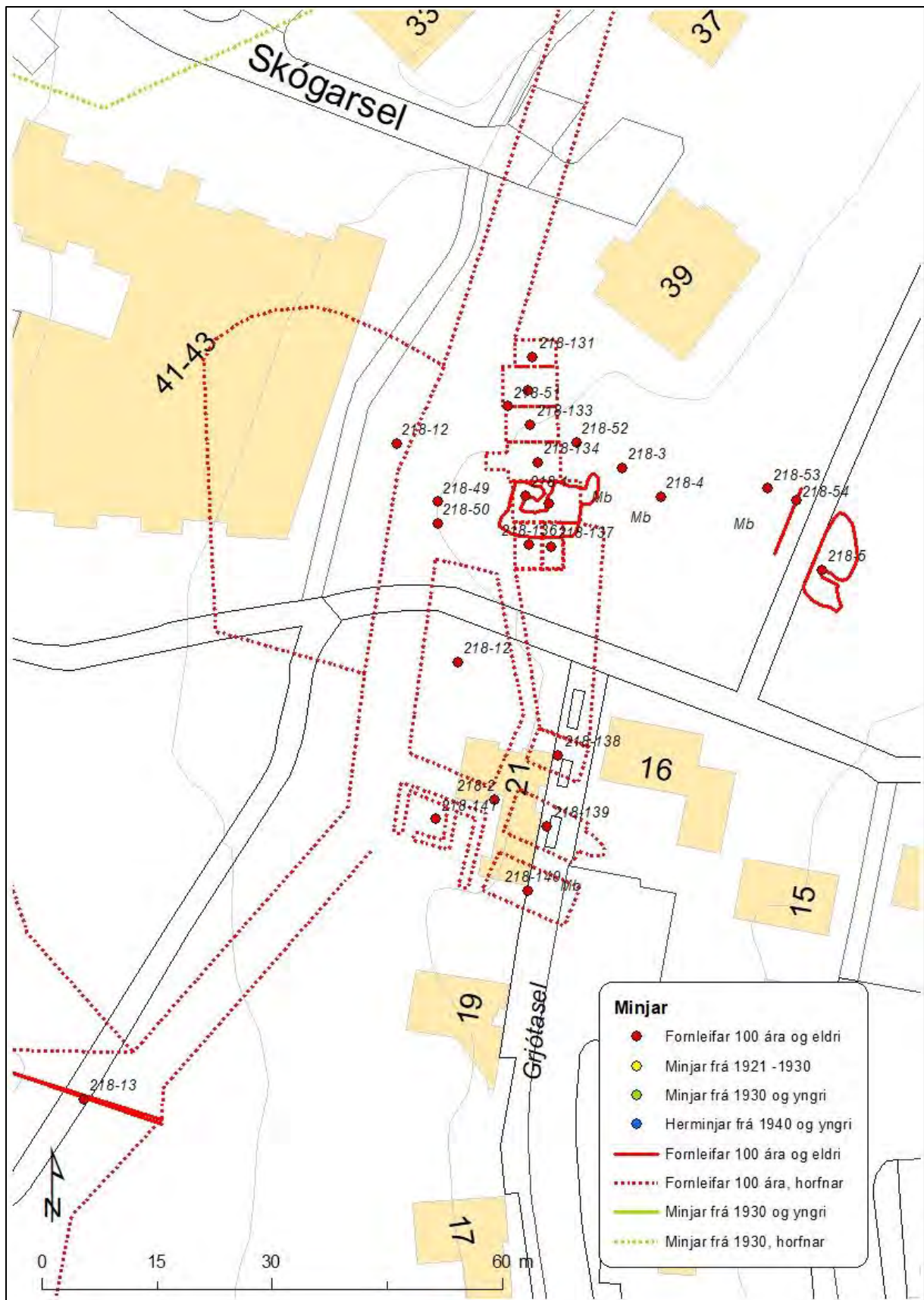
Skjalaver Reykjavíkurborgar:

Skipulagsuppdrættir.

Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir.

Viðauki 1: *Minjakort og minjaskrá*





Minjaskrá

Safn. nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-1	Breiðholt	Bæjarhóll	Bæjar- stæði	●1378 -1960	36134 0	40305 8	18	14	Gott	Nei
218-2	Breiðholt	Útihús	Heimild	●1378 -1936	36133 4	40301 9			Ómetið	Já
218-3	Breiðholt	Kirkja	Heimild	●1325 -1550	36135 5	40304 3			Ómetið	Já
218-4	Breiðholt	Kirkjugarður	Heimild	●1325 -1550	36134 8	40303 6			Ómetið	Já
218-5	Breiðholt	Útihús	Tóft	●1850	36137 7	40304 9	7	5	Slæmt	Nei
218-6		Útihús	Heimild	●1916 -1971	36149 9	40300 8	10	6	Ómetið	Já
218-7		Stekkur	Heimild	●1916 -1971	36150 2	40299 7	14	8	Ómetið	Já
218-8		Útihús	Heimild	●1850 -1971	36148 2	40296 4	18	11	Ómetið	Já
218-9		Útihús	Heimild	●1916 -1971	36147 5	40294 1	8	4	Ómetið	Já
218-10		Útihús	Heimild	●1916 -1971	36146 9	40290 4	11	5	Ómetið	Já
218-11		Útihús	Heimild	●1916 -1971	36145 6	40293 7	10	5	Ómetið	Já
218-12		Kálgarður	Heimild	●1916	36132 5	40303 6			Ómetið	Já
218-13		Túngarður, tröð	Garður	●1850	36129 5	40288 5	105	5	Gott	Að mestu
218-14		Óþekkt	Rúst	●1850	36121 6	40298 3	7,7	6	Slæmt	Að hluta
218-15		Vegur	Vegur, heimild	●1909	36123 0	40298 9	35	2	Slæmt	Að mestu
218-16		Dys	Heimild	●1900					Ómetið	Já
218-19	Hvammkots- hólar;	Eyktamark, huldufólk, þjóðtrú, landamerki	Heimild	●	36062 3	40304 3			Sæmileg t	Nei
218-20	Selið	Sel	Heimild	●1850	36145 6	40258 1			Ómetið	Já
218-22	Græni-stekkur, Stóri-stekkur	Stekkur	Heimild	●1900	36162 5	40402 4			Ómetið	Já
218-23	Grafarmýri	Mógröf	Heimild	●1850 -1900	36211 8	40369 6	650	350	Ómetið	Já
218-24	Niður í mó	Mógröf	Heimild	●1850					Ómetið	Já
218-25	Móholt	Þurkkreitir, f. mó	Heimild	●1850	36196 1	40380 2			Ómetið	Já
218-27		Laug, til baða og þvotta	Heimild	●1900	36134 0	40321 4	8	5,7	Ómetið	Já
218-28	Lambastekkur	Stekkur, lambhús	Heimild	●1850	36190 0	40405 6			Ómetið	Já
218-31	Nónvarða	Eyktamark, tímamæling	Náttúru- minjar	●1850					Ómetið	Já
218-32	Markaklettur	Landamerki	Varða	●1890	36177 3	40162 0	2,5	2	Gott	Nei
218-35	Sauðhóll	Álfabyggð	Náttúru- minjar	●	36235 3	40303 9	40	27	Gott	Nei
218-40		Skotbyrgi, herminjar	Stein- steypa	●1940	36239 3	40222 5	3	2,5	Sæmileg t	Nei
218-44	Miðmunda- hæð	Sögn, eyktamark, huldufólk, þjóðtrú	Heimild	●	36106 3	40232 4			Gott	Nei
218-45	Alaska	Verslun, hlaða, f. hey	Heimild	1943- 2002	36133 8	40315 0	20	13	Ómetið	Já

218-49		Mannvirki	Hleðsla	●1850	36132 7	40305 7	2	1	Slæmt	Að mestu
218-50		Öskuhaugur	Öskuhaugur	●1850	36132 7	40305 5	5	3	Gott	Nei
218-51		Hleðsla	Hleðsla	●1850	36133 6	40307 6	5	0,5	Slæmt	Að mestu
218-52		Hleðsla	Steinn	●1850	36134 5	40306 5	1,6	1	Slæmt	Að mestu
218-53		Óþekkt,	Hleðsla	●1850	36137 0	40305 9			Slæmt	Að mestu
218-54		Garður	Garðlag	●1550	36137 4	40305 8		1,6	Slæmt	Að mestu
218-56	Breiðholts-girðing	Girðing, f. skepnur	Heimild	●1933 -1960	36175 0	40425 5			Ómetið	Já
218-59	Vatnsenda-vegur	Troðningur	Vegur, heimild	●1100 -1920	36188 3	40273 9		2	Sæmilegt	Að mestu
218-60	Útvarpsstöðvar-vegur	Vegur	Vegur	●1932	36177 2	40342 5			Sæmilegt	Að hluta
218-61		Trönur	Hleðsla	●1955 -1975	36059 4	40298 1			Slæmt	Að mestu
218-63	Sprengiefnageymslur	Geymsla	Heimild	●1954 -1966	36231 6	40288 0			Ómetið	Já
218-131	Breiðholt	Hesthús	Heimild	●1850 -1940	36133 9	40307 6	5,6	4	Ómetið	Já
218-132	Breiðholt	Eldiviðarhús	Heimild	●1850 -1940	36133 9	40307 2	8	3	Ómetið	Já
218-133	Breiðholt	Eldhús	Heimild	●1850 -1940	36133 9	40306 7	8	4	Ómetið	Já
218-134	Breiðholt	Eldhús, skúr	Heimild	●1850 -1940	36134 0	40306 3	10	2,5	Slæmt	Að mestu
218-135	Breiðholt	Baðstofa	Tóft	●1850 -1968	36134 1	40305 7	10	5	Slæmt	Að hluta
218-136	Breiðholt	Geymsla, skemma	Heimild	●1850 -1955	36133 9	40305 2	5,5	3,3	Ómetið	Já
218-137	Breiðholt	Geymsla, skúr	Heimild	●1850 -1955	36134 2	40305 2	5,5	1,8	Ómetið	Já
218-138	Breiðholt	Hesthús	Heimild	●1850 -1930	36134 3	40302 4	7,5	2,5	Ómetið	Já
218-139	Breiðholt	Fjós	Heimild	●1850 -1930	36134 1	40301 5	9	6	Ómetið	Já
218-140	Breiðholt	Hlaða	Heimild	●1850 -1930	36133 9	40300 7	11	4	Ómetið	Já
218-141	Breiðholt	Tóft	Heimild	●1850 -1916	36132 7	40301 6	11	5	Ómetið	Já
218-142		Girðing	Garður	●1940	36130 9	40286 6	117	1	Sæmilegt	Að hluta
218-145	Arlington Hill	Herminjar	Heimild	●1940	36172 7	40264 3			Ómetið	Já

Fylgiskjal 1: *Samantekt um athyglisverða byggingarlist í Breiðholti*

SAMANTEKT UM ATHYGLISVERÐA BYGGINGARLIST Í BREIÐHOLTI.

Úttekt arkitektanna Hildar Gunnarsdóttur og Laufeyjar Bjargar Sigurðardóttur í apríl 2021 vegna vinnu við HverfisSKIPulag Breiðholts.

Við þökkum Pétri Ármannssyni og Maríu Gísladóttur hjá Minjastofnun og Drífu Kristínu Þrastardóttir og Ölmu Sigurðardóttur hjá Borgarsögusafni fyrir sitt innlegg inn í umræðuna.

Farið var um allar götur Breiðholts og merkt við þau hús sem töldust athyglisverð. Skoðaðar voru grunnmyndir, útlit, snið og afstöðumyndir og húsin metin út frá þeim gögnum ásamt því hvernig byggingin samsvarar sér í landslaginu og hvernig hún tengist umhverfi sínu. Tekið var mið af gluggasetningum og opnunum, flæði innanhúss sem utanhúss sem og listrænu gildi.

Listinn er engan veginn tæmandi en gefur góða mynd af athyglisverðum arkitektúr íbúðarhúsnæðis í Breiðholti á árunum 1965-1980.

Geitastekkur 3
Gilsárstekkur 5
Hólastekkur 7
Írabakki 18-34
Lækjarsel 9
Stallasel 3
Hæðarsel 4
Grjótasel 19
Brekkuusel 20-36
Rituhólar 7
Fýlshólar 9

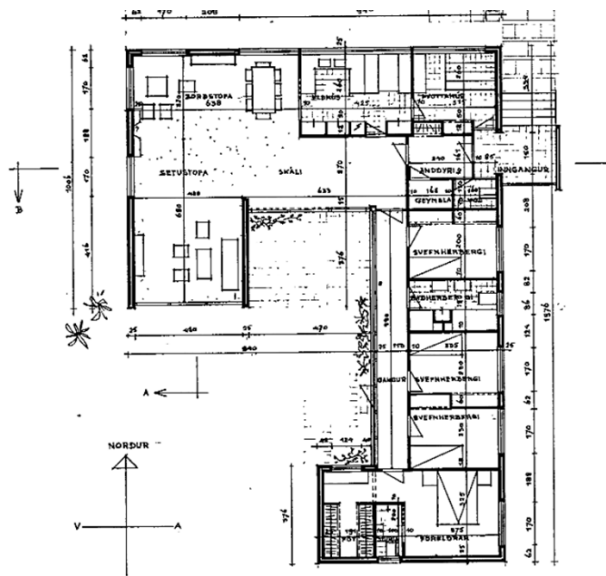
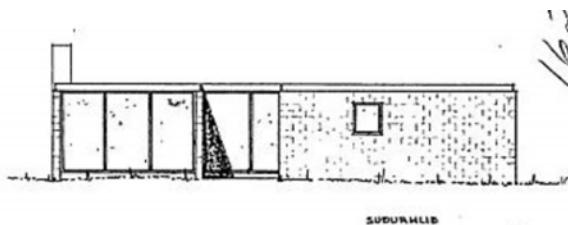
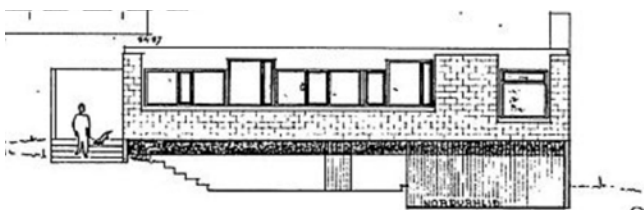
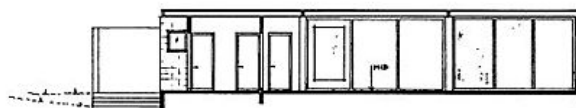
Í 4. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012

“Til byggingararfs samkvæmt lögum þessum teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi, svo sem:

Stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsaþyrpingar og götumyndir.”

Geitastekkur 3

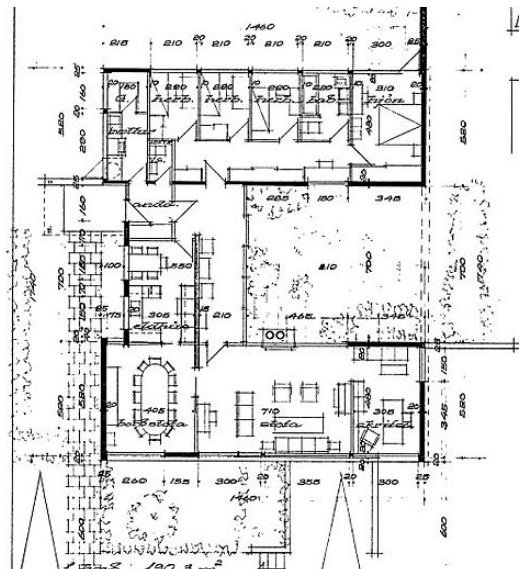
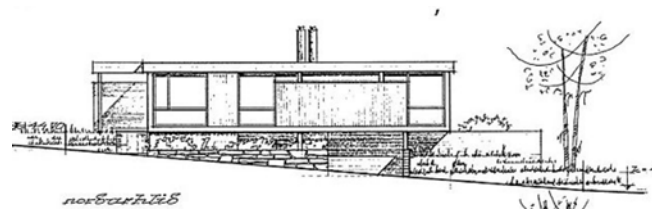
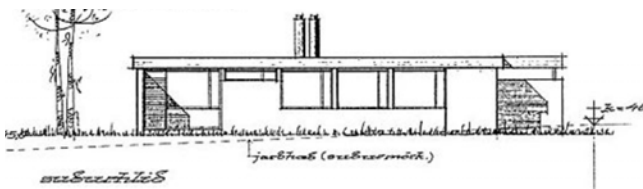
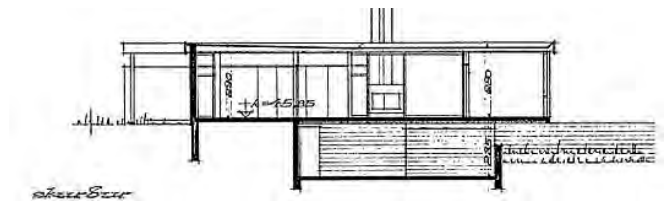
Byggingin umlykur skjólgóðan inngarð til suðurs með stórum gluggaflötum úr stofu með góðri sjónrænni tengingu við garðinn. Til norðurs, setur gluggasetning eldhúsglugga ásamt fallegum útsýnisglugga úr borðstofu sérstakan svip á húsið. Innra fyrirkomulag er skýrt með herbergisálmu aðskilinni frá íverurýmum. Byggingin býður upp á mikil og góð garðtensl.



Arkitektar: Fredrika og Jón Kristinsson
Teiknað: 1966

Gilsárstekkur 5

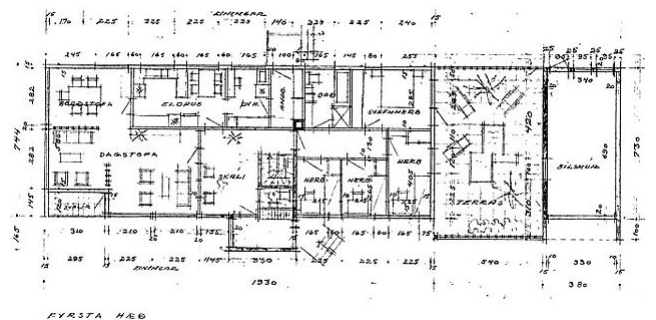
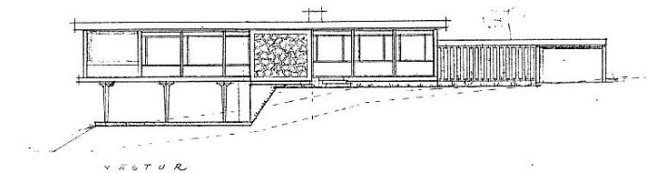
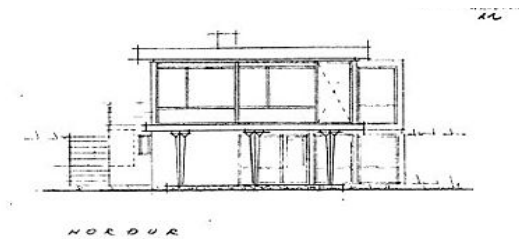
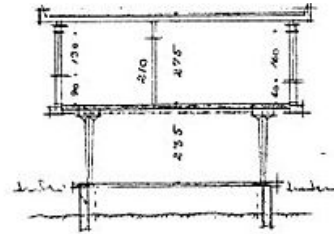
Ytra byrði hússins einkennist af stórum múrsteinsflötum með ákveðnar gluggaopnanir og gólfsíðum gluggaflötum. Dökkmálaður þakkantur er áberandi. Byggingin stendur á inndregnum kjallara máluðum í dökkum lit. Góð tenging er við garðinn þar sem efri hæð byggingarinnar, umlykur skjólgóðan inngarð til vesturs.



Arkitekt: Magnús Guðmundsson
Teiknað: 1967

Hólastekkur 7

Áhugaverð bygging sem stendur að hluta til á súlum og lyftir sér upp yfir náttúrulegu og hæðóttu landslaginu. Aðkoma er að vestanverðu með herbergi á hægri hönd ásamt inngarði sem staðsettur er á milli íbúðarhúsnæðis og bílageymslu. Samverurými eru á vinstri hönd í svífandi hluta byggingarinnar þar sem stórir gluggafletir ramma inn stór-brotið útsýni yfir Elliðaárdalinn og Esjuna.

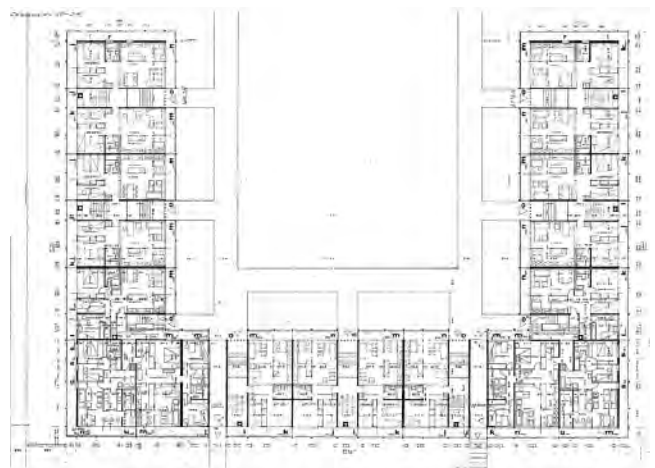
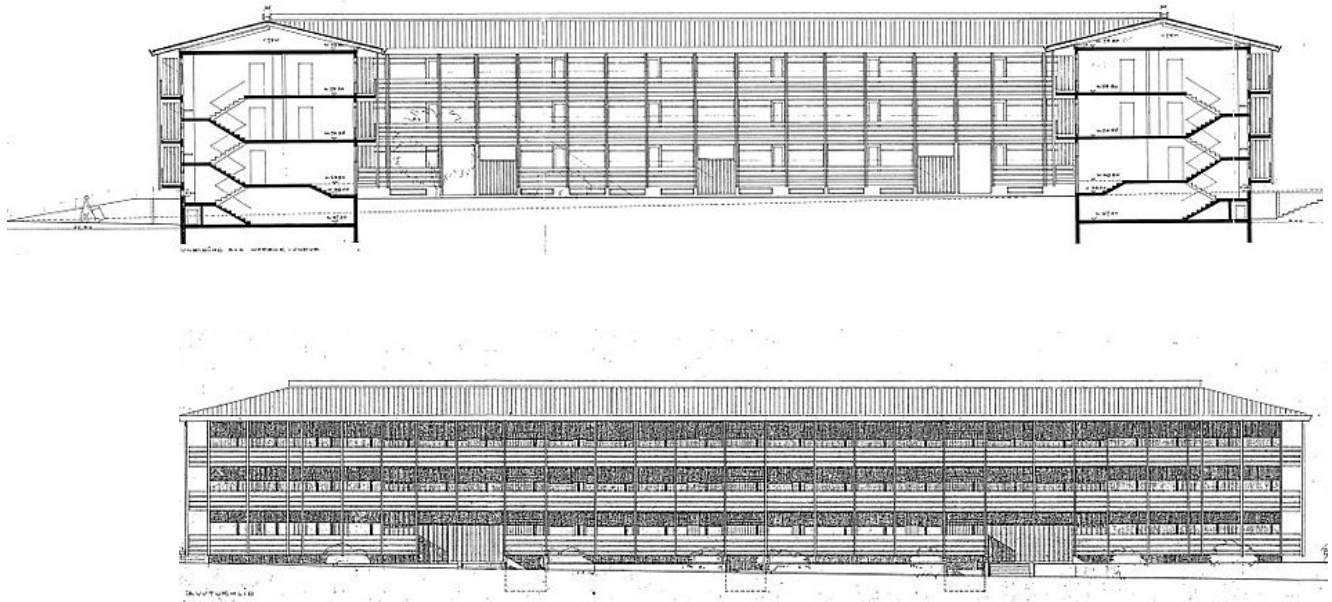
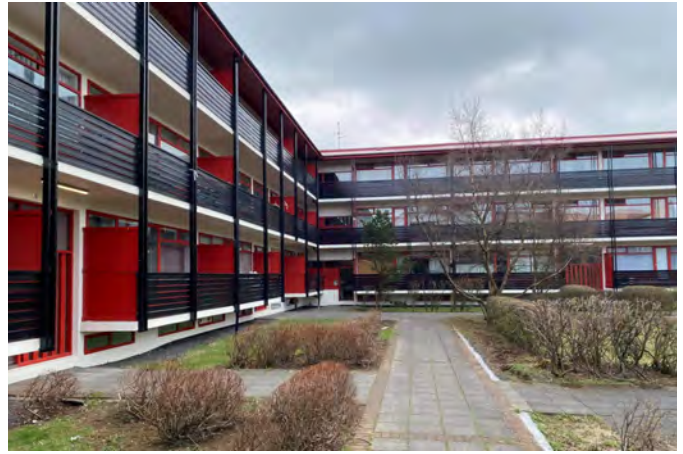


Arkitekt: Józef Reynisson
Teiknað: 1967

Írabakki 18-34

Fjölbýlishúsið er bæði taktfast og einfalt að uppbyggingu. Íbúðirnar hafa stóra gluggaflæti á tvo til þrjá vegu sem gefa íbúðum björt og opin rými.

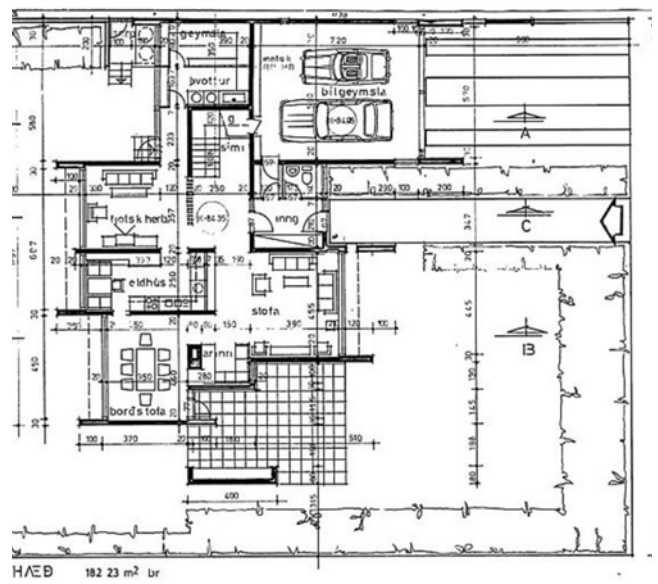
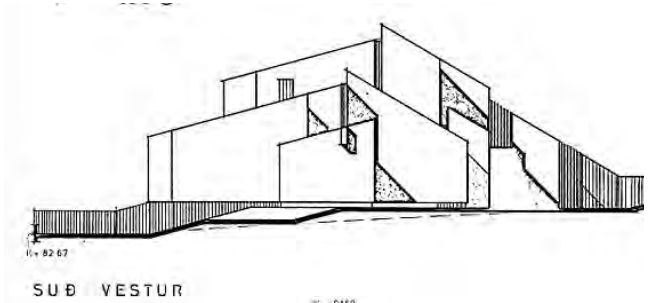
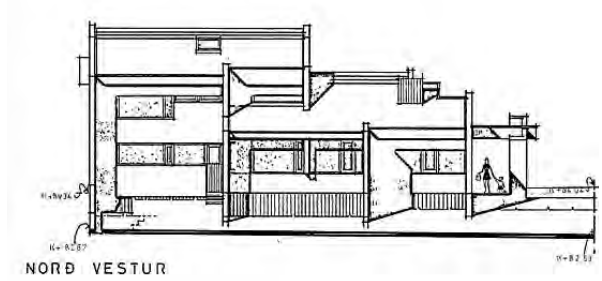
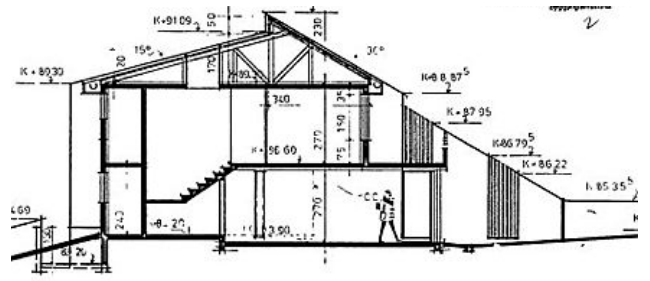
Kerfi svartmálaðra timbursvalahandriða og stoða, gefa húsinu sterkan svip ásamt hárauðum glugga og svalahurðum. Svalir eru á öllum hliðum hússins og hafa íbúðir þar af leiðandi aðgengi út á tvennar svalir. Íbúðirnar snúa allar inn að fallegum grónum inngarði sem er sameign allra íbúa hússins.



Arkitektar: Stefán Jónsson, Guðrún Jónsdóttir, Knud Jeppsen og Ásmundur Ólason.
Teiknað: 1967

Stallasel 3

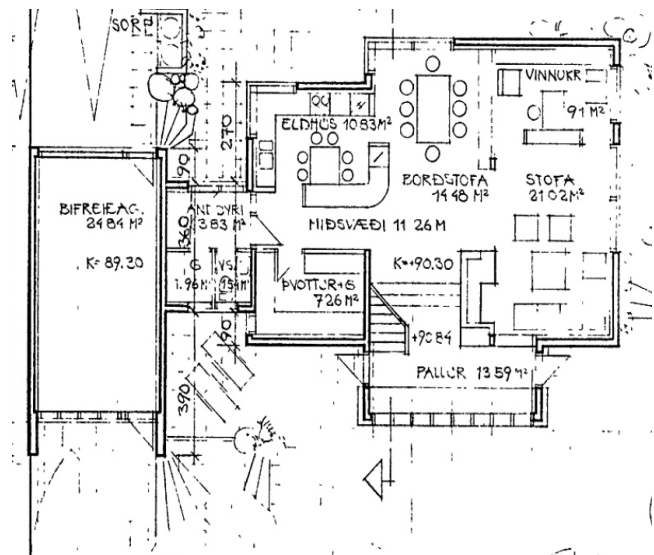
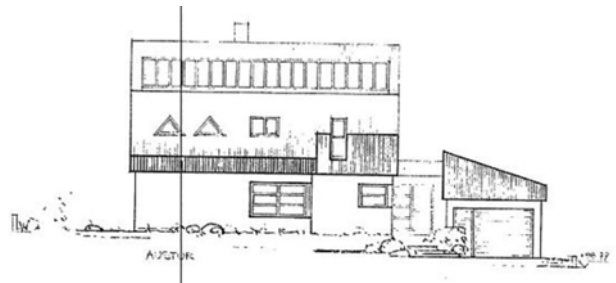
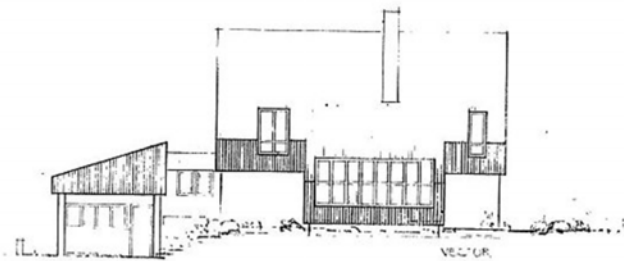
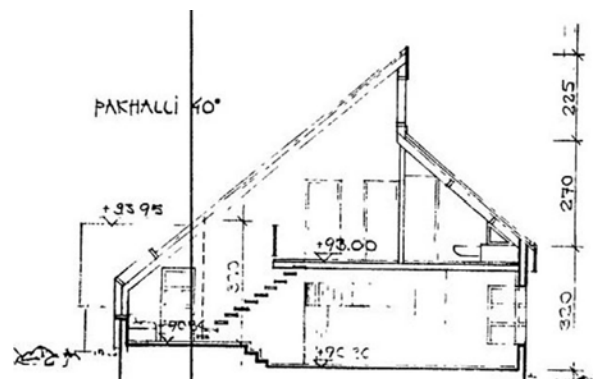
Veggskífur skerma á áhrifaríkan taktfastan máta, bygginguna frá vegi og mynda með hliðrun veggjanna opnanir fyrir birtu og innra flæði. Veggskífurnar lækka í hæð til suðurs og myndar sú syðsta afmarkað garðsvæði aðgengilegt frá íverurýmum. Innra flæði er áreynslulaust þar sem hin ýmsu íverurými mynda fallega heild á aðal-hæð með aukinni lofthæð í stofum. Svefn-herbergi eru á efri hæð hússins.



Arkitekt: Benjamín Magnússon
Teiknað: 1976

Hæðarsel 4

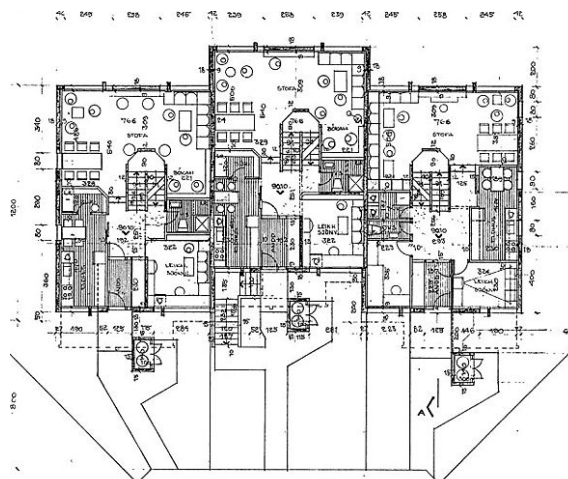
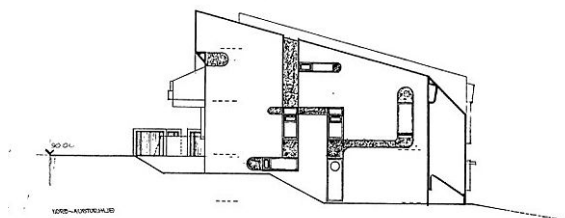
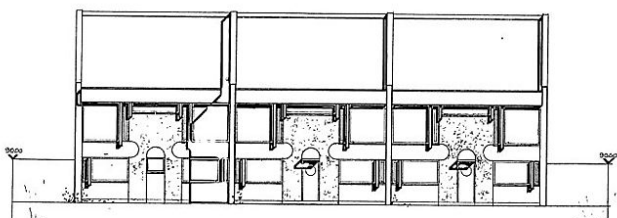
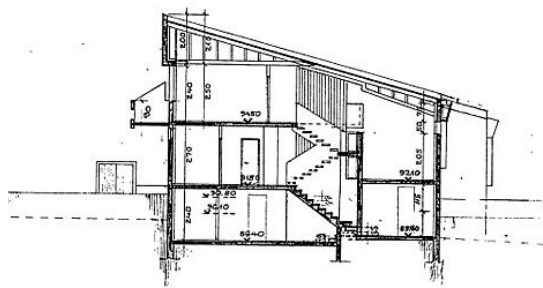
Vel heppnuð útfærsla á byggingu með afgerandi mænispaki. Þakið er brotið upp eftir endilöngu húsinu og myndar þakið með því skemmtilegt form sem veitir mikla birtu inn í miðrymi byggingarinnar. Gott flæði er innandyra og góð tenging íverurýma við skjólsælan garð til vesturs.



Arkitekt: Valdís Bjarnadóttir
Teiknað: 1980

Brekkusel 20-36

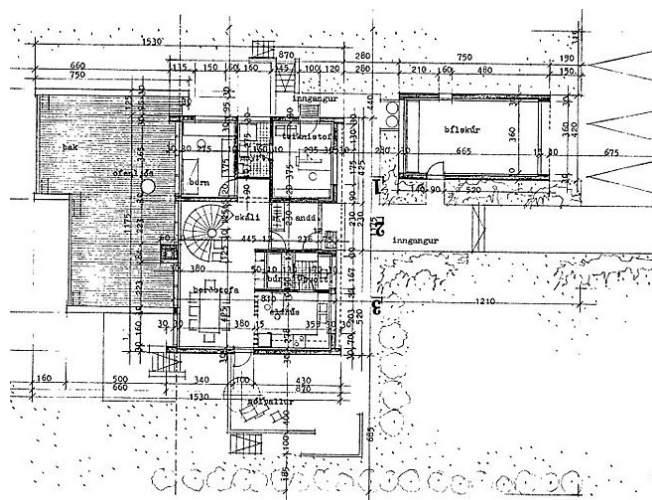
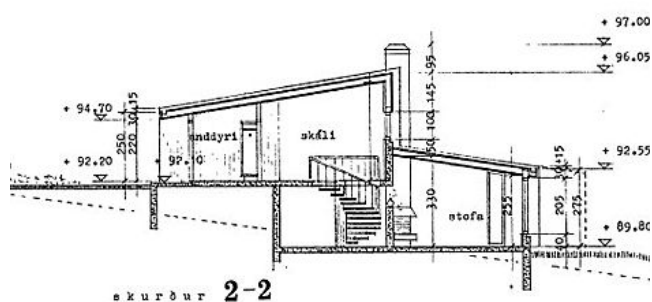
Formföst og falleg raðhús sem stallast hvert og eitt í þriggja húsa lengjum sem þrjár saman mynda sameiginlegan garð með leik- og dvalarsvæði. Áberandi mynstur er steipt á göflum sem tengir saman minni glugga. Innra flæði raðhúsanna er gott og hæðir á pöllum gefa stofu aukna lofthæð með gott aðgengi að garði.



Arkitektar: Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall
Teiknað: 1974

Rituhólar 7

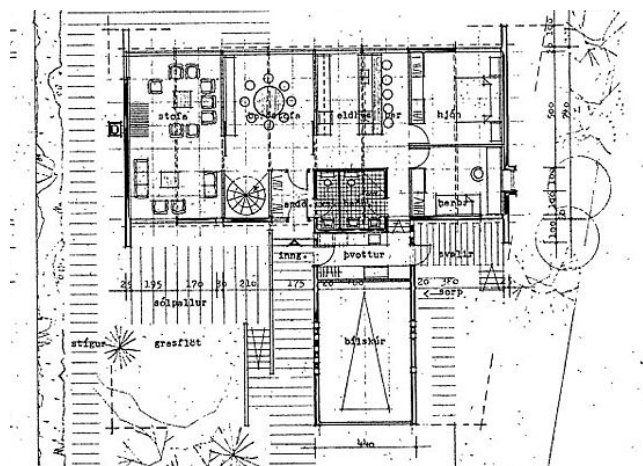
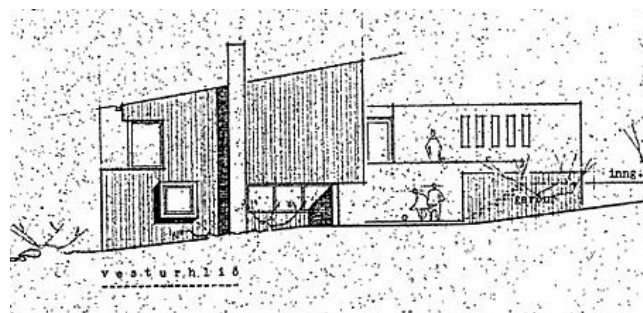
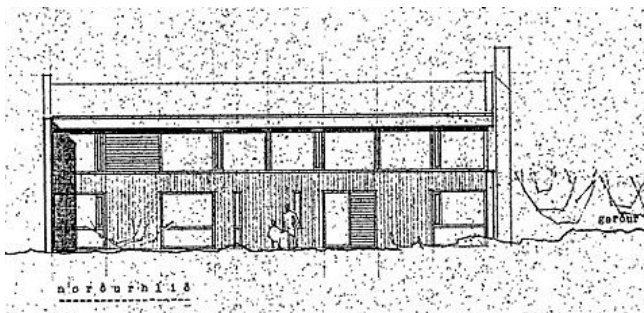
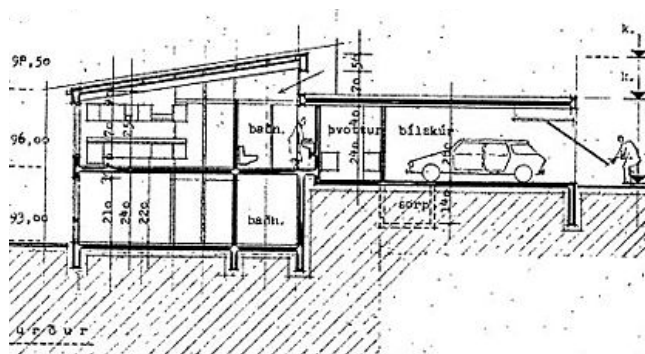
Látlaus og falleg bygging sem stallast með landhalla. Byggingahlutar með einhalla þaki, mynstursteypu og ákveðnum opnunum á móti útsýni yfir Elliðaárdal. Á aðkomu- og efri hæð hússins er útgengi út á verönd til vesturs frá eldhúsi og borðstofu. Arinstofa er á neðri hæð og útgengi af hæðinni út í garð til norðurs. Herbergi er að finna austan megin byggingar á báðum hæðum.



Arkitektar: Ulrik Arthursson og Haukur Viktorsson
Teiknað: 1977

Fýlshólar 9

Athyglisverð lausn á samspili byggingar og garðrýma í þónokkrum landhalla. Byggingin er tveggja hæða með íverurými á efri hæð með stórum gluggaflötum til norðurs þar sem óhindrað útsýni er yfir Elliðaárdalinn og Esjuna. Tvö svefnherbergi eru á aðalhæð en flest eru á neðri hæðinni. Þar er einnig arinstofa með útgengi út í garð til norðurs. Sólarverönd er að finna aðkomumegin byggingar og sunnan megin hálfri hæð neðar. Óljós mörk eru á milli garðs norðan megin og opins svæðis Elliðaárdalar.



Arkitektar: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson
Teiknað: 1973

Fylgiskjal 2: *Arnarbakki 2, 4-6 og 8. Húsakönnun*



Reykjavík, 26.06.2020
BSS20200060011
4.9.1

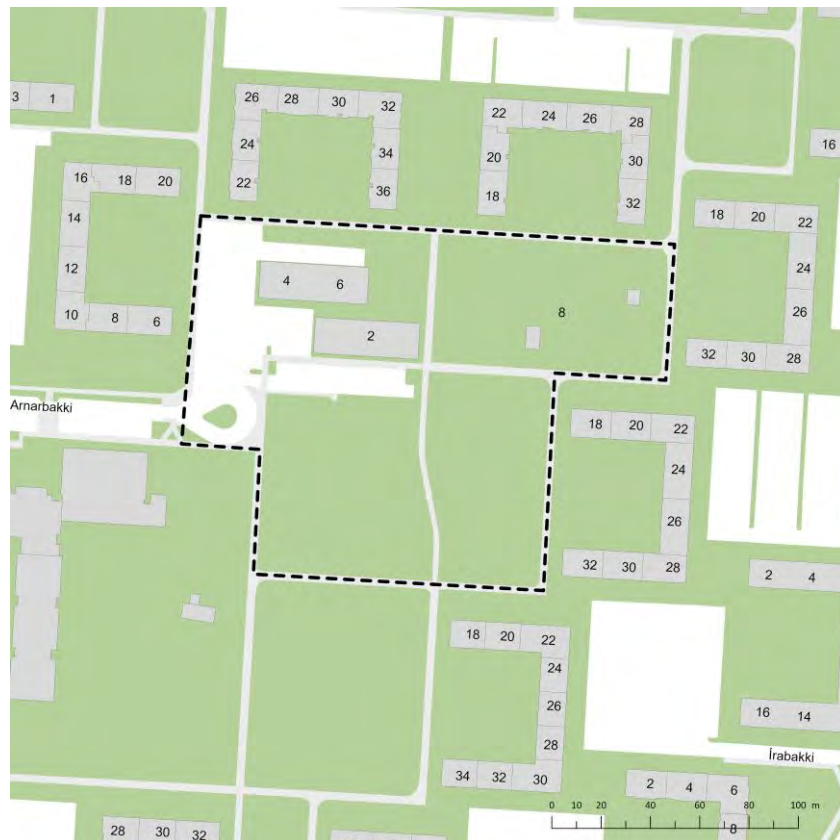
Arnarbakki 2, 4-6 og 8 *Húsakönnun*

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

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

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



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.¹

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



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

Á deiliskipulagsreitnum standa í dag fjögur stakstæð hús og mannvirki:

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

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

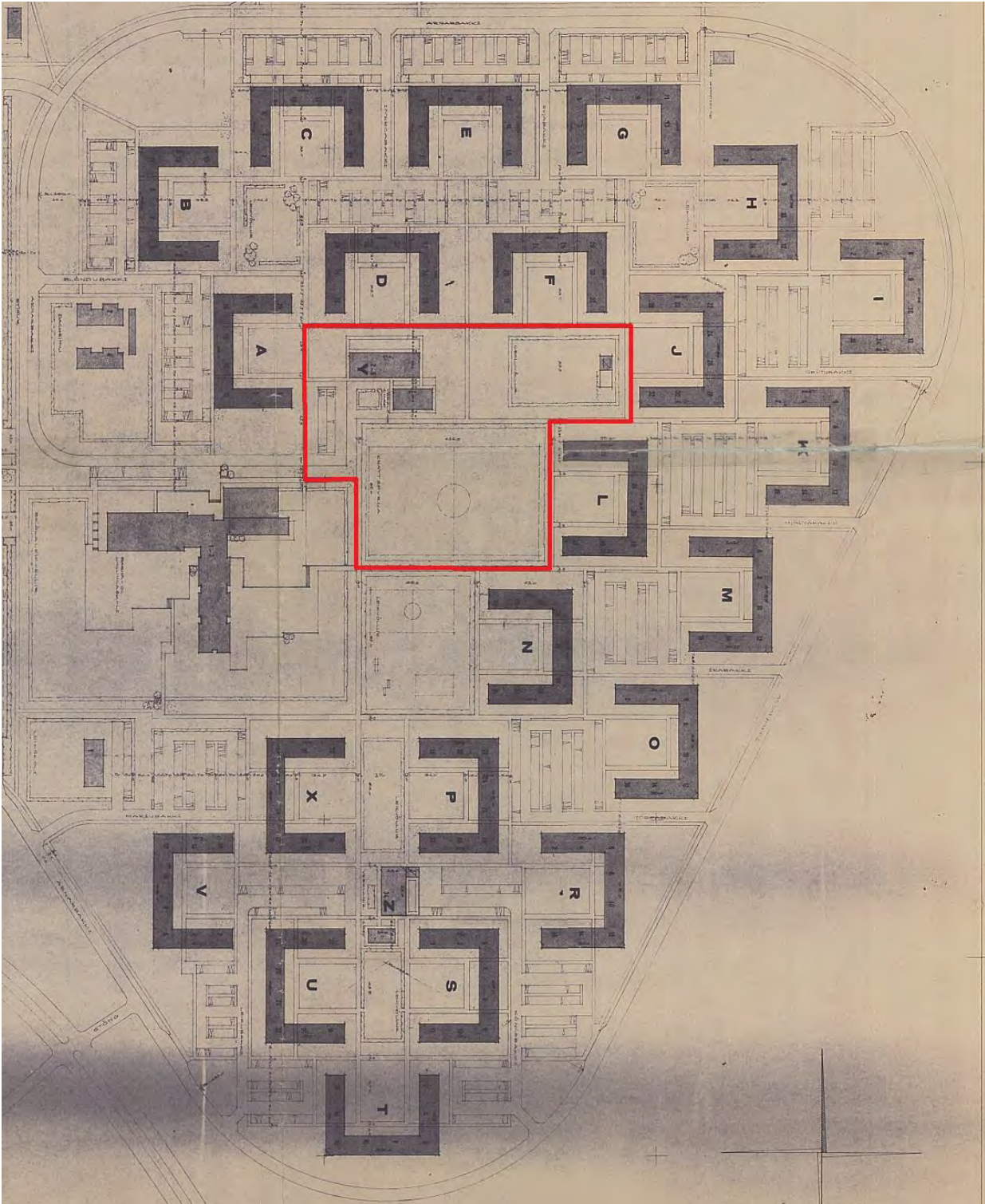
Sögulegt yfirlit

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

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

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

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



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

⁵ Skipulagssjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið (Amarbakki) → „Breiðholt I“, sp. 26.1.1966. Sjá einnig Skjalaver Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Skipulagsupprættir.



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



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

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

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

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

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



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

Hér var um að ræða fyrsta uppbyggingaráfanga í Breiðholti, sem jafnframt var stærsta verkefni íslensks byggingariðnaðar fram að því. Veturinn 1967-1968 unnu um 200 manns við byggingarframkvæmdir í hverfinu. Slíkur fjöldi í sama byggingarverkefni var nýmæli á Íslandi. Byggingahraðinn var einnig mikill, því reisugilli síðustu blokkarinnar í Neðra-Breiðholti¹⁰ var haldið í lok ársins 1968. Þá voru liðnir 22 mánuðir síðan framkvæmdir hófust. Á þessu stutta tímabili voru byggðar 312 íbúðir í 48 stigahúsum. Það jafngildir því að 1,4 íbúð hafi verið lokið á hverjum vinnudegi.¹¹



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



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

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

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

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

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



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



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

Jón B. Þórðarson kaupmaður í Reykjavík opnaði fyrsta verslunarhúsnæði í Breiðholti í lok ársins 1969, við Arnarbakka 4-6. Áður hafði Jón rekið verslunina í bráðabirgðahúsnæði á lóðinni frá júlí 1968. Búðin fékk nafnið *Breiðholtskjör* og var 450 fm að stærð auk kjallara sem í var vörulager verslunarinnar. Verslunin seldi hefðbundnar nýlendurvörur, en var einnig með kjötborð og brauðsölu. Sérstök mjólkurbúð var opnuð við hlið Breiðholtskjörs, vegna þess að ekki var heimilt að selja mjólk í matvöruverslunum á þessum árum. Eftir að sérstakar mjólkurbúðir voru aflagðar um 1977¹⁴, var rýminu breytt í söluturn. Síðar var það rými sameinað verslunarrýminu.

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

¹³ Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/#> → Velja „Opna valgugga“ → „Saga og þróun“, → „Reykjavík 1979“ og Velja „Opna valgugga“ → „Myndefni“, → „Lágflugsluftmynd 5/8/2019“.

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

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

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

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



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

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

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

¹⁸ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ALB 007 048 2-1 stór. Ljósmyndari: Gunnar Heiðdal.

¹⁹ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.

²⁰ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.

²¹ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.



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

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

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



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

²² *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 29.

²³ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 31.

²⁴ *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 31.

²⁵ Þóroddur Bjarnasson, „Landnám í hverfum“. *Morgunblaðið*, 20.08.1998 bls. 6 (D-blað).

²⁶ *Fréttablaðið*, 19.03.2014. bls. 2 (Markaðurinn 24. tbl. 10. árg.)

²⁷ Þóroddur Bjarnasson, „Landnám í hverfum“. *Morgunblaðið*, 20.08.1998 bls. 6 (D-blað). Ljósmyndari: Jim Smart.



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

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

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



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

²⁸ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. (Arnarbakki 2) Skoðað 20.05.2020.

²⁹ Bskjs. B/8716 – Bréf borgarlögmans til borgarráðs dags. 22.01.1981.

³⁰ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



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



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

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

³¹ Bskjs. B/8716 – Bréf borgarlögsmanns til borgarráðs dags. 22.01.1981.

³² Bskjs. B/8716.

³³ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



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

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

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



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

³⁴ *Morgunblaðið*, 29.06.1988. bls. 21.

³⁵ *Friðals verslun*, 01.12.1972. bls. 31.

³⁶ Þóroddur Bjarnason: “Landnámí hverfunum.” *Morgunblaðið*, 20.08.1998 (D-blað) bls. 6.

³⁷ Brynjólfur Þór Guðmundsson: „Vilja lífga upp á verslun í Breiðholti“ (<https://www.ruv.is/frett/vilja-lifga-upp-a-verslun-i-breidholti>)

³⁸ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



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



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

³⁹ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.

⁴⁰ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



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



Mynd 13. Spennistöðin sem er á opna svæðinu austan við leikvöllinn.⁴²

⁴¹ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.

⁴² Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 02.06.20.



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

⁴³ Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 02.06.20.



Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði⁴⁴

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

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

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

Fyrir þau hús og heildir sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu⁴⁸ eiga við um:

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

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

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

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

⁴⁴ Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í 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).

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

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

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

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



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

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

HÚSVERNDARKORT Borgarluti 6 - Breiðholt BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT



Virðingarfyllt,
fyrir hönd Borgarsögusafns:

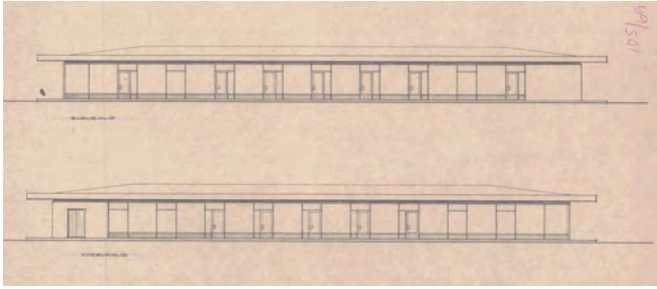
Bragi Bergsson, sagnfræðingur
Drífa Kristín Þrastardóttir, verkefnastjóri / húsvernd
María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands

Fyrsti eigandi Sigurður Halldórsson ofl.

Hönnun Sigurður Ámundason byggingartæknifræðingur

Upphafleg notkun Verslun og þjónusta



Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárújárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

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

Hönnuðir breytinga

Saga

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

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

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

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

Varðveislumat

Byggingarlist:

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

Meningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Hefur verið stækkað og innra skipulagi breytt mikið.

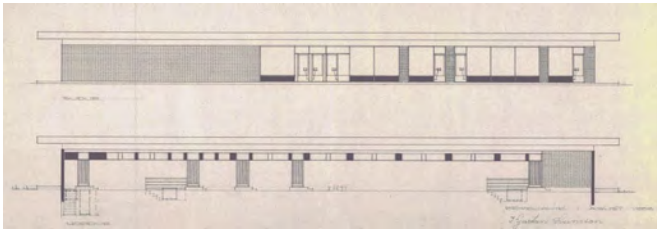
Varðveislugildi:

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

Fyrsti eigandi Jón B. Þórðarson
kaupmaður

Hönnun Kjartan Sveinsson
byggingartæknifræðingur

Upphafleg notkun
Verslun



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrslétað
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft
Kjallari

Helstu breytingar

1999 Innra skipulagi br.
2014 Innra skipulagi br.
2016 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Jón Róbert Karlsson byggfr.
Halldór Guðmundsson arkitekt
Halldór Guðmundsson arkitekt

Saga

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

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

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

Varðveislumat

Byggingarlist:

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

Menningsarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

Upprunaleg gerð:

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

Varðveislugildi:

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

Fyrsti eigandi Reykjavíkurborg

Hönnun Kristín Jónsdóttir
byggd. borgarverkfræðingsUpphafleg notkun
Gæsluvallarhús

Upphafleg gerð

Tegund Timburgrind
 Klæðning Timbur
 Þakgerð Mænisþak
 Þakklæðning Bárújárn
 Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

2016 Flóttahurð

Hönnuðir breytinga

Dagný Helgadóttir arkitekt

Saga

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

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

Varðveislumat

Byggingarlist:

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

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

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

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

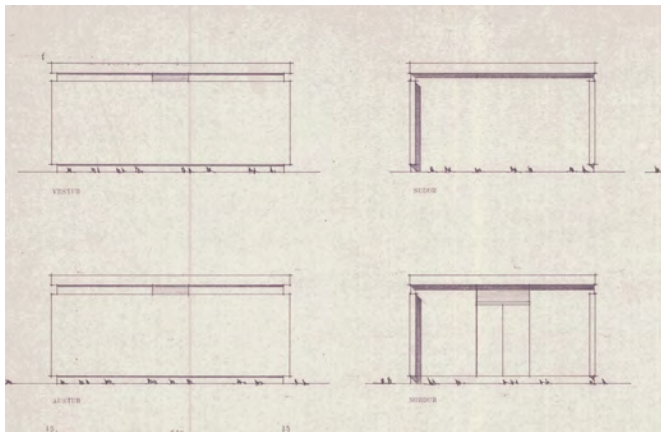
Varðveislugildi:

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

Fyrsti eigandi Rafmagnsveita
Reykjavíkur

Hönnun Þorvaldur Kristmundsson
arkitekt

Upphafleg notkun
Spennistöð



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

2007 Ný hurð
Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Ferdinand Alfreðsson arkitekt

Saga

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

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

Varðveislumat

Byggingarlist:

Lágt gildi. Einfalt steinsteyp spennistöðvarhús. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

Meningarsögulegt gildi: Lágt. Hluti af innviðasögu borgarinnar.

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

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

Varðveislugildi:

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

Fylgiskjal 3: *Fellagarðar. Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21. Húsakönnun*



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 fjarlæggt 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 Landsupplýsingakerfi 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, verkalýðshreyfinga 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 húsin 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 húsin.“ 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 frjáltsari 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.

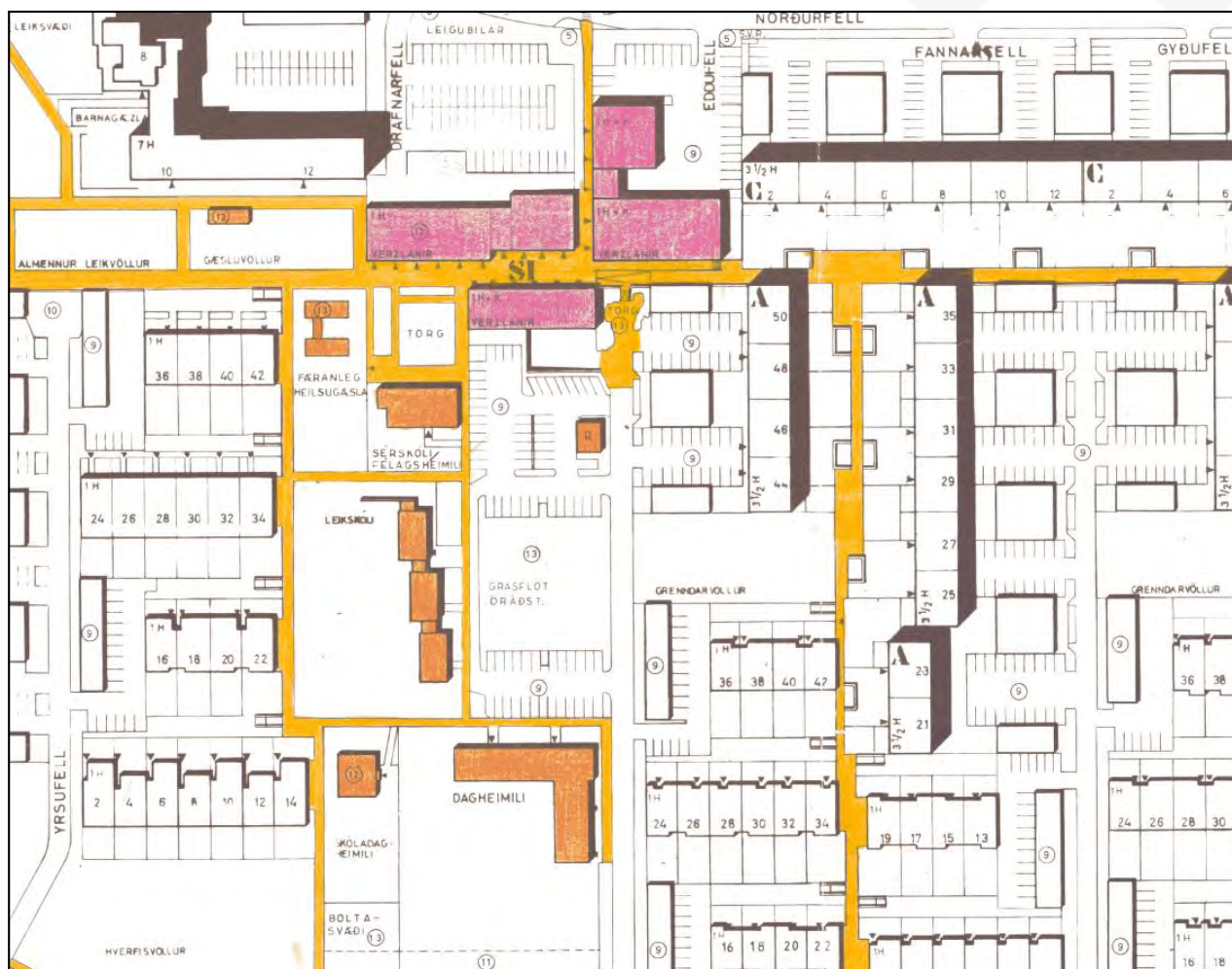


Mynd 3. Loftmyndir af Fellahverfinu, sú efri tekin árið 1971 og neðri árið 1975.¹⁰

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> → Skipulagsuppdrættir.



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 vinkilhornanna 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 forarsvæð, 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 bílæignar 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 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 unglíngum í hverfinu, enda hverfið óvenju fjölmenn og barnmargt. Sem dæmi þá var Fellaskóli þrísættin 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: *Agrip afsögu Fellaskóla*. bls. 10.



naglaspýtum og járnþútum, sem hentuðu m.a. vel til þess að brjóta rúður. „Auk þess voru rifin upp tré og gangstéttarhellur og húsið atað 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.



Verzlunarhús

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 þrjár 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 bókaþilinn 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.:

Innréttingarnar koma í einu lagi og verða settar upp í annari 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 verzlauð með matvörur, þá algengustu búsaðhöld, grófan skófatnað eins og gúmistígvél og strigaskó, leikföng og skólavörur fyrir börn og unglínga. 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 árana 1992-1993, eða þar til Mikligarður 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 stallað upp suðurhlíð 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 norðurhlíð, en á vesturhlíð 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 Kárason.

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 grunnni gamla KRON við Eddufell 8. Klæðningá útveggi hússins er blanda af timbri, steinflisum 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 hverfð 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 Xanadú, sportvöruverslunin *HiFit* og hárgreiðslu- og fərðunarstofan *Blanco* rekin í húsinu.

DV, FIMMTUDAGUR 20. MARS 1986

RITA
Eddufelli 2 • Sími 71730

Fermingarföt á aðeins 4.900 krónur
Verslunin RITA, Eddufelli 2, sími 71730, er full af glæsijum og fallegum fermingarfötum í flestum stærðum.
● Í versluninni RITA fást meðal annars kjólföt 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 smökingskyrtum og línú í stíl.
● Einnig fást í RITU pils í sömu litum.

JÓLA-SNYRTING

KONUR OG KARLAR

Nú er rétti tíminn fyrir:

- Andlitsbáð
- Húðhreinsun
- Handsnyrtingu
- Fótaaðgerðir
- Lítanir
- Vaxmeðferð og okkar þekta „make up“ við öll tækifæri.

Fótaaðgerða- og snyrtistofa

Viktoríu
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 Hennalítanir
Stripulítanir
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* smíðja á vegum Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands.⁵⁶ Þar við hliðina var vídeóleigan *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



Candís		Eddufelli 6 Fellagórðum sími 77880
Veist þú? Að Candís er með al orfárri söluturna sem býður uppá Visa og Eurocard þjónustu.	sápu, tannkrém, salernis - pappír, eiddúsrúllur.	Positívar filmur, Ektacrom + Kodakcrom og fl.
Veist þú? Að Candís býður uppá fleira en sөлgaeti.	Veist þú? Að Candís býður uppá ljósmyndavörur frá Kodak t.d. s/h; 32asa, 125asa, 400asa.	Veist þú? Að þú getur fengið niðursoðna ávexti, Cheries og ótal margt fl. í Candís.
Veist þú? Að Candís selur t.d.: Gashylki í rjómasprautur sjampo, hárnæringu, hand-	Color Negativ; 100asa, 200asa, 400asa.	PS. Candís er meira en sjoppa, munið okkar vinsæla grill. Heimsendingarþjónusta.

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 Frímansdóttir eiginkona Heiðars, rak *Karon skólann* í mörg ár í húsnæði 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 húsnæðinu 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 íþróttavöruslunin *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 1985⁷². 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 suðurhlíð hefur verið lokað og nýjir inngangar gerðir á norðurhlíðinni. Gamla Kaffihúsið, Mini Marked og Danshöllin 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 vinnuástaða 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 Hólagarð 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 dómulunni 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 kunnir 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 unginga, 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: 19–24
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
Fellagördum,
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).
Jóla kort og frimerki (póstkassi er í búðinni).
Jólapappír.
Jóla kertir og jóla skraut.
Jólagjafavörur.

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

**BÓKABÚÐIN
EMBLA,**
Fellagördum, (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 miðjan níunda áratuginn. 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: “Landnámi 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-breidholti>)



FELLAGARÐAR

Verzlunarmiðstöð v. Norðurfell
Sparið
sporin í bæinn



Bækur —
ritföng,
skólavörur,

leikföng, gjafavörur og jólavörur í úrvali.

Bókabúðin Embla,
sími 76366.



IDNAÐARBANKINN



Allt fyrir
skóna ykkar
t.d. leppar,
reinar, skó-
áburður,
leurtelti,
silicone og
nýja hollar,
ólnboga-
bætur o.m.fl.

Skósmiðurinn í Breiðholti

Skóvinnustofa **Helga Þorvaldssonar,**
Völvufelli 19, sími 74586.



**Júmbó-
ís**
söluturn
sími 77130

Jólaöl og jólagos,
jólakonfekt, jólabros.



Ávallt fyrirleggjandi
bezta fáanlega fisk-
metið.

Borðið meiri fisk
og sparið.

FISKMIÐSTÖÐIN



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



**Kaupfélag Reykjavíkur
og nágrennis.**



KRON

skólinn, sími 38126



**Dansskóli
Heiðars Ástvaldssonar**



allt fyrir áttitíð



Tunglstígvél
Moonboots
í úrvali.

Verð frá kr. 9.900.-

FELLASPORT



**Breiðholts-
búar**

Yðar bakara-
meistarar er í
Breiðholtsbakari.



BREIÐHOLTSBAKARI
Völvufelli 13, sími 73655,
nafnr. 1419-6187.

„Sjón er sögu ríkari“



En sem dæmi um úrvalið
viljum við þó nefna:

Barnavest:
flanel, velúr, í vinnuþö, bílu og brúnu.
Duxur:
flanel — á drengi og stúlku. Flanel —
vinnuþö og milliþö, falllegt snúð.
Stærðir: 4—18. Verð aðeins kr. 8.600.-
Blússur:
ótal litir og gerðir. Verð frá kr. 2.300.-

TINNI
barna- og kvendáttaverlun.



Það sem vantar er
nær en þið haldið

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.

Virðingarfyllst,
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 reglu legu millibili” (bls. 9).

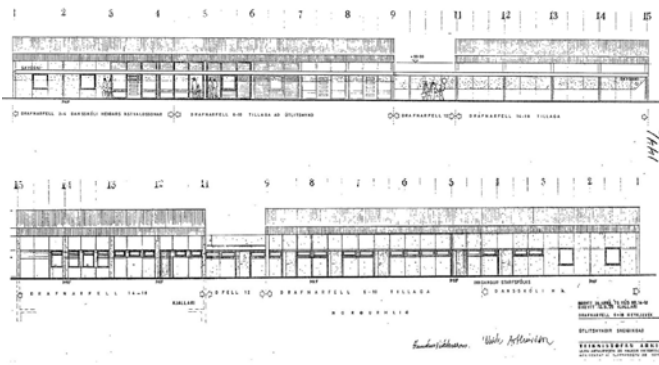
¹⁰¹ Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.

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 Arthúrsson 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.

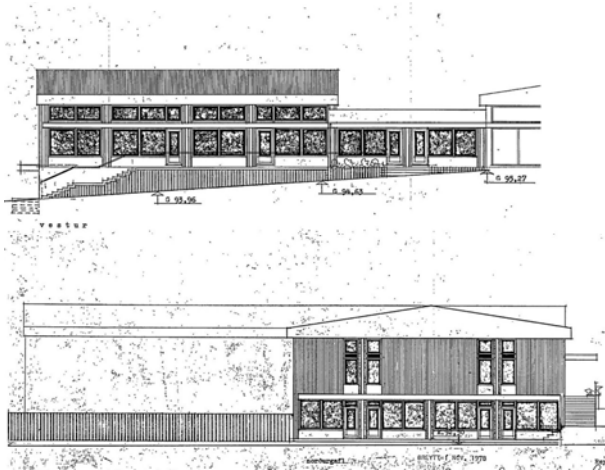
Meningarsögulegt gildi: Miðlungs. Fjöldmörg fyrirtæki hafa verið rekin í verslunarhúsalengjunni.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Er á skilgreindri verlsunar- 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 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 Bárújárn
Undirstöður Steinsteyptar

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.

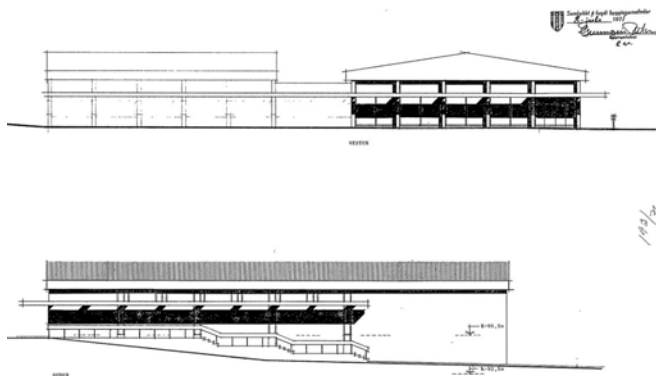
Varðveislugildi:

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 Steinsteypar

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. Hertervíg 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 starfsmannaáðstaða. KRON seldi matvörur, búsaðhöld, 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 steinsteyp verslunarhús í anda byggingarlistar 8. áratugarins.

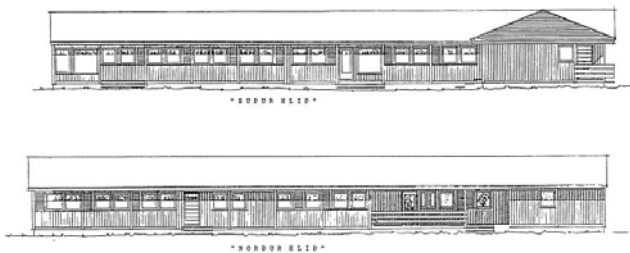
Menningarsögulegt gildi: Hátt. Í húsinu var um langt skeið (1972-1992) rekin verslun Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis; KRON.

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**

Tegund Timburgrind
Klæðning Timbur
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

1985 Útlitsbreyting

Hönnuðir breytinga

Guðmundur Kr. Guðmunds arkitekt

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.

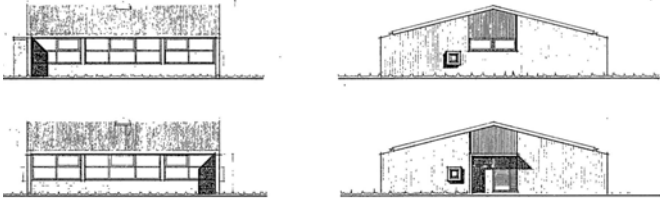
Meningarsögulegt gildi: Hátt. Húsið var gjöf Norðmanna til Vestmannaeyinga í kjölfra Vestmannaeyjagossins árið 1973.

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	Steinsteyp
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteypur

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

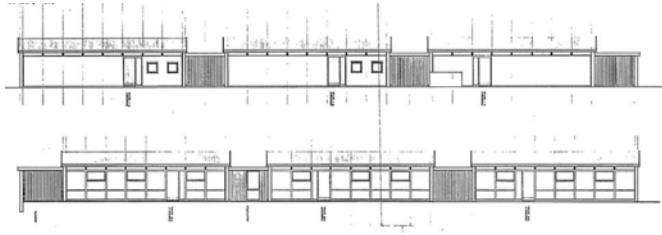
Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs** gildi. Byggt sem skóladagheimili árið 1978.

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.

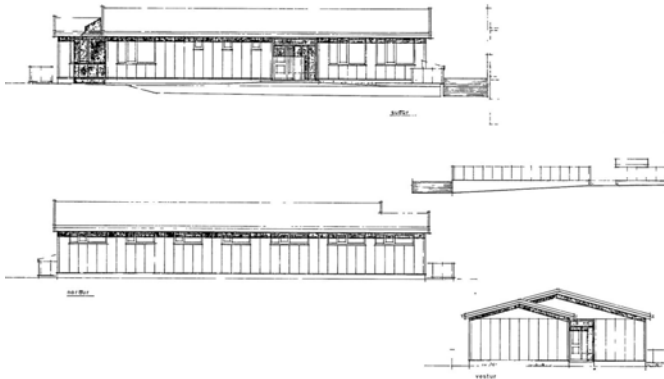
Leikskólinn fékk nafnið Fellaborg og var brunavirtur 28. desember 1974. Það ár voru 400 börn á biðlista eftir að komast að í skólanum.

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.**Meningarsögulegt 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 Steinsteipt
 Klæðning Múrsléttað
 Þakgerð Mænisþak
 Þakklæðning Bárújárn
 Undirstöður Steinsteypur

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 steinsteipt einingahús.

Meningarsögulegt gildi: Miðlungs. Upphaflega byggt sem skólahús en hefur þjónað margvíslegri starfssemi síðan s.s. sem lögreglustöð.

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

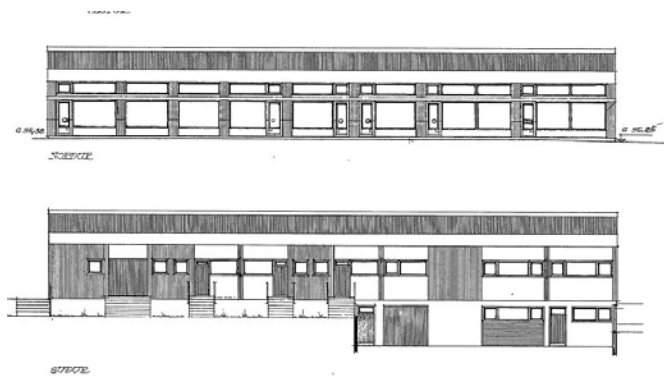
Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er óbreytt.

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 Steinsteypar

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.

Meningarsögulegt 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 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 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.

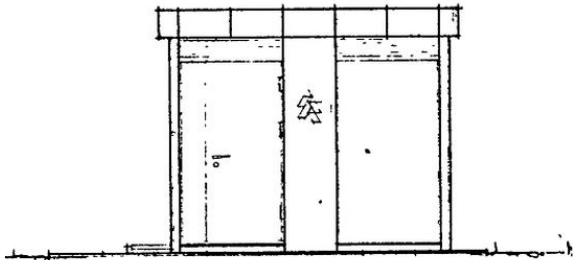
Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.

Fyrsti eigandi Rafmagnsveita
Reykjavíkur

Hönnun Guðmundur Kr. Kristinsson

Upphafleg notkun
Spennistöð



HLIÐ 2 E M 1:50



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteipt
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning Steipt
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

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.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

- 160 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur*. Rvk. 2012.
- 161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmyri, Seljamýri, Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.
- 162 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Sigurlaugur Ingólfsson og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 4 – Laugardalur*. Rvk. 2013.
- 163 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.
- 164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Rvk. 2014.
- 165 Bragi Bergsson: *Almenningsgarðar í Reykjavík*. Rvk. 2014.
- 166 Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Arnarholt á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 167 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðhólts*. Rvk. 2014.
- 169 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.
- 170 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Framkvæmdareftirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.
- 173 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.
- 174 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Kirkjugarður í landi Lambhaga við Úlfarsfell. Fornleifaskráning*. Rvk. 2016.
- 175 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Kennaraháskólareitur. Stakkahlíð, Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð*. Rvk. 2016.
- 176 Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Keilugrandi, Bøðagrandi, Fjörugrandi*. Rvk. 2016.
- 177 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitir*. Rvk. 2016.
- 178 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Afangaskýrsla 2016*. Rvk. 2017.
- 180 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 181 María Gísladóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Ellidáardalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 – Árbær*. Rvk. 2017.
- 184 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Heklureitir. Bolholt, Brautarholt, Laugavegur, Nóatún, Skipholt*. Rvk. 2017.
- 185 Anna María Bogadóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Skeifan. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 186 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Eldri byggð á lóð Stjörnarráðsins*. Rvk. 2017.
- 187 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Úlfarsárdals*. Rvk. 2017.
- 188 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes*. Rvk. 2018.
- 189 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vesturlandsveggar frá Leirvogsa að Hvalfirði*. Rvk. 2018.
- 190 Sólrún Inga Traustadóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Afangaskýrsla 2017*. Rvk. 2018.
- 191 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning á efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík Þerneyjarsundi*. Rvk. 2018.
- 192 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna athafnasvæðis á Hólmsheiði*. Rvk. 2018.
- 193 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Köllunarklettur Þ47. Héðinsgata, Köllunarklettsvegur, Sundagarðar, Sæbraut*. Rvk. 2018.
- 194 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stórahnjúk Úlfarsfelli*. Rvk. 2018.
- 195 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á bæjarstæði Mógilsár*. Rvk. 2019.
- 196 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 197 Sólrún Inga Traustadóttir o.fl.: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Afangaskýrsla 2018*. Rvk. 2019.
- 198 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Sjómannaskólareitur. Nóatún, Háteigsvegur, Vatnsholt, Skipholt. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 199 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á lóð fyrir innsiglingamerki á Gufuneshöfða*. Rvk. 2019.
- 200 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Nauthólsvík og Nauthólsvíkurvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 201 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á hluta jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi vegna deiliskipulags*. Rvk. 2019.
- 202 Sólrún Inga Traustadóttir, Almar Smári Óskarsson, Anna Soffía Ingólfssdóttir, Björn Ari Örvarsson, Ísak Freyr Valsson, Jóhanna Valgerður Guðmundsdóttir, Katrín Alda Ámundadóttir, Snædis Sunna Thorlacius: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Framvinduskýrsla 2019*. Rvk. 2020.
- 203 Alma Sigurðardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ellidáardalur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2020.
- 204 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2020.
- 205 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Göngustígur í Öskjuhlíð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 206 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Skúlagata – Frakkastígur 1. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 207 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsveggar frá Bæjarhálsi austur að Hólmsá. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 208 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Veðurstofuhæð. Húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 209 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Veðurstofuhæð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 210 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Laugavegur sem göngugata 2. áfangi. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 211 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ártúnshöfði. Svæði 1-4. Húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 212 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Ártúnshöfði. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 213 Sólrún Inga Traustadóttir, Ásta Rákel Viðarsdóttir, Þóra Kristín Briem, Jakob Kristján Þrastarson, Ögn Þórarinsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Afangaskýrsla 2021*. Rvk. 2021.
- 214 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 215 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskrá. Vesturgata – Framkvæmdarsvæði frá Stýrimannastíg að Bræðraborgastíg og þaðan niður að Hlésgötu*. Rvk. 2021.