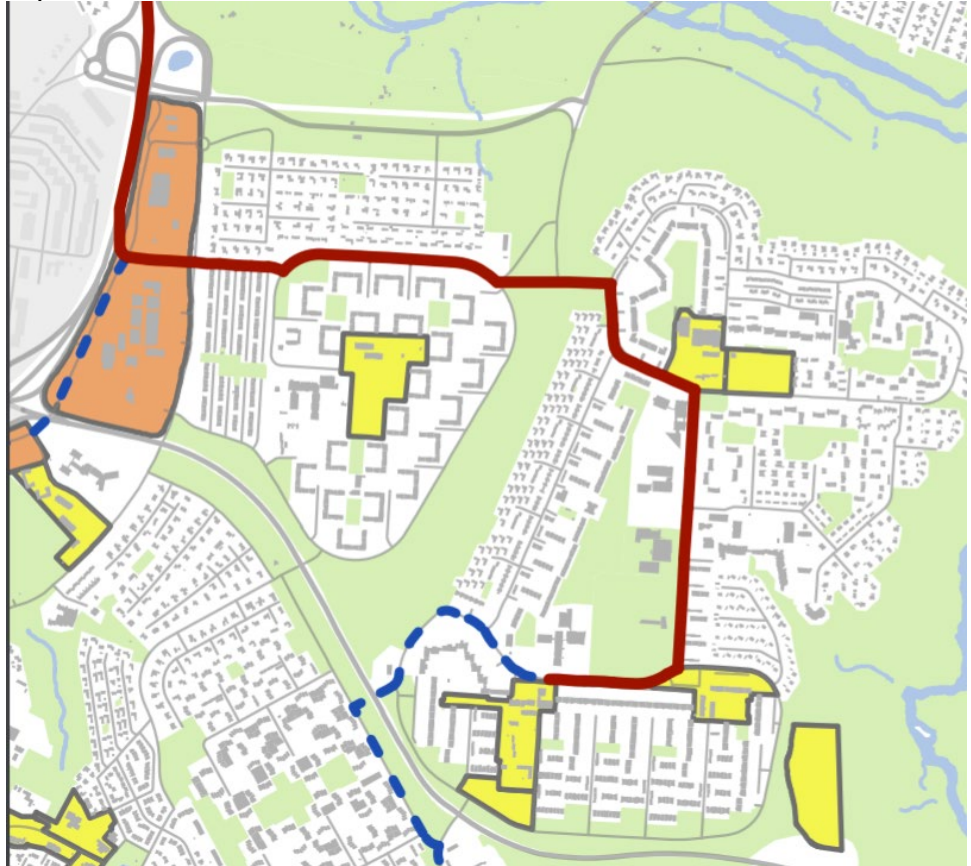


## Umsögn íbúaráðs Breiðholts dags. 19. ágúst 2021 vegna tillögu að aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í [kynningargögnum](#) Aðalskipulagsins á bls. 80-81 eru myndir af viðmiðunar hæðum húsa í Norður Mjódd á korti. Langstærsti uppbyggingarreiturinn í borgarhlutanum er skv. skipulagi í Norður Mjódd og má því ætla að flestar af íbúðunum muni rísa þar, auk þeirrar þjónustu- og atvinnustarfsemi sem þar er fyrir. Sjá má á mynd 6 að hæðir húsa í Suður Mjódd er tvískipt.



Í Suður Mjódd nær Skógarseli tekur hæðin mið af Seljahverfinu og Skógum <5 (gulur litur) hæðir en nær Reykjanesbraut á sama svæði er hæðin hærri eða 5-8 hæðir (appelsínugulur litur).

Í núverandi tillögum er það sama hæð og er skilgreind á svæði Norður Mjóddar (norðan Breiðholtsbrautar) eða 5-8 hæðir. Þessu mótmælir Íbúaráðið og vill að horft verði til núverandi byggðar sem liggur meðfram Stekkjarbakka, að hæðin verði tekin niður undir 5 hæðir eins og gert er í Suður-Mjódd.

Á bls. 80-81 eru fyrirvarar settir niður með hækkun húsa um allt að 2 hæðir til viðbótar við þær hæðir sem fyrir eru þá samtals 9 hæðir. Sú hæð er skilgreind sem háhýsi en í kafla 3.6.2 segir „Bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eru sett fram á mynd 6. Stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjón ásum til lykil kennileita, náttúrulegra og manngerðra. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfis- og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja

samspil nýrra og núverandi kennileita. Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og við mat á einstökum byggingar umsóknum skal ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa.

Eftirfarandi markmið og leiðarljós eru sett fram:

- Lágrest byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.
- Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa.
- Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.“

Einungis eitt íbúðarhús er á umræddum reit sem flokkast sem háhýsi, það er Þangbakki 8-10 sem er 9 hæðir og með 72 íbúðum. Margföldun á fjölgun íbúða með óbreyttu viðmiði um hámarks hæðir er eðlisbreyting byggðarinnar og er henni mótmælt. Ekki er hægt að bera saman tvo staka 9 hæða íbúðaturnna við þetta byggð með sömu hámarkshæðum. Vestan við, í næsta nágrenni Norður-Mjóddar og í sama skólahverfi eru neðan verðir Bakkar og Stekkir þar sem er að finna raðhús og einbýlishús á einni til tveimur hæðum. Mikilvægt er að hin nýja og breytta byggð í Norður-Mjódd taki mið af yfirbragði aðliggjandi byggðar m.t.t. hæða bygginga. Með því má minnka áhrif skugga nýju byggðarinnar á eftirmiðdags og kvöldsól núverandi byggðar auk þess sem hin nýja byggð mun með lækkuðum hámarkshæðum, í samræmi við almenn viðmið nýbygginga í Reykjavík (2-5 hæðir), tengjast betur núverandi byggð og skólahverfi Breiðholtsskóla. Benda má einnig á viðmið viðaukans um gæði íbúðabyggðar á bls. 84-85 þar sem sjá má áhrif þéttleika og hámarkshæða á sólarljós og gæði komandi íbúðabyggðar.

Það er því eindregin ósk ráðsins að horft sé til núverandi byggðar samhliða Stekkjabakka eins og gert er í Suður Mjódd, að tekið verði tillit til markmiða og leiðarljóss aðalskipulagsins og hámarkshæð húsa á umræddum reit í Norður Mjódd verði <5 hæðir og fyrirvarinn sem settur er fram í tillögunum haldi sér óbreyttur.  
Fh. Íbúaráðs Breiðholts, Sara Björg Sigurðardóttir, formaður