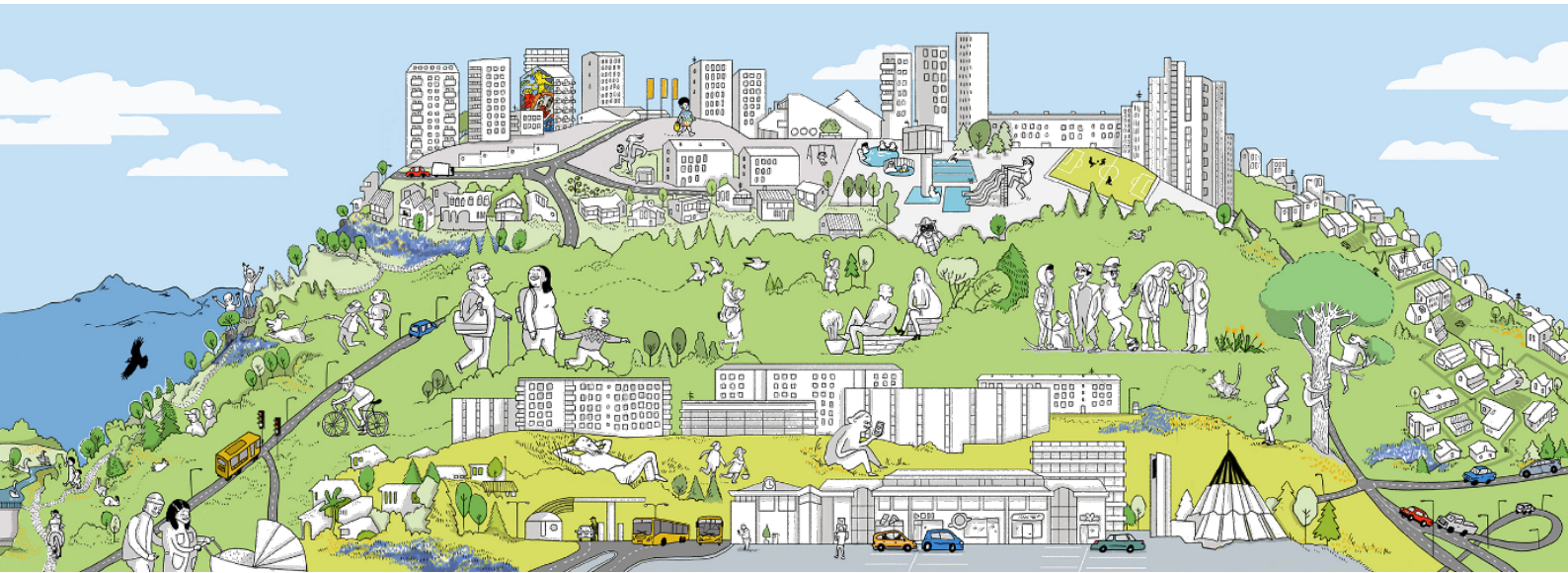


# Hverfisskipulag í Breiðholti



## Kynning á vinnutillögum í júlí og ágúst 2020

Úrvinnsla athugasemda og ábendinga frá íbúum og hagsmunaaðilum

Reykjavík 26. maí 2021



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið





## Efnisyfirlit

<b>EFNISYFIRLIT .....</b>	<b>1</b>
<b>INNGANGUR .....</b>	<b>2</b>
<b>SAMRÁÐ 2020 – JÚLÍ TIL SEPTEMBER.....</b>	<b>2</b>
<b>ATHUGASEMDIR OG ÁBENDINGAR - ÚRVINNSLA .....</b>	<b>5</b>
BÍLASTÆÐI .....	6
SAMGÖNGUR .....	7
GRÆN SVÆÐI.....	9
FJÖLGUN ÍBÚÐA, ÞÉTTING BYGGÐAR.....	10
ARNARBAKKI, ÞRÓUNARSVÆÐI .....	11
LYFTULAUS FJÖLBÝLISHÚS.....	12
STÓRBÍLASTÆÐI .....	13
VETRARGARÐUR.....	14
RANGÁRSEL – HÓLMASEL .....	14
HRAUNBERG 8: LÓÐ FJÖLBRAUTASKÓLANS Í BREIÐHOLTI .....	15
SAMRÁÐ.....	16
BREYTINGAR FASTEIGNA .....	16
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA .....	17
AUSTURBERG – GERÐUBERG .....	17
GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR .....	18
SUÐURFELL, ÞRÓUNARSVÆÐI .....	19
VÖLVUFELL, ÞRÓUNARSVÆÐI .....	19
SUÐURHÓLAR, ÞRÓUNARSVÆÐI.....	20
VIÐHALD OG UMHIRÐA.....	20
ÝMISLEGT .....	21
<b>VIÐAUKI.....</b>	<b>22</b>



## Inngangur

Í þessari greinargerð er farið yfir samráð vegna vinnutillagna hverfisskipulags í Breiðholti 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 koma á framfæri ábendingum og athugasemdum við vinnutillögur hverfisskiplags fyrir þrjú hverfi í borgarhluta 6 Breiðholti: Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og Efra-Breiðholt.

Til að gefa íbúum og hagsmunaaðilum í Breiðholti tækifæri til að kynna sér þessar vinnutillögur enn betur var starfsfólk hverfisskipulags með viðveru í Breiðholti milli kl. 12 og 18 dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020. Viðveran fór fram í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti skoða veggspjöld með helstu vinnutillögum og ræða við starfsfólk Reykjavíkurborgar. Á staðnum voru sérstök eyðublöð til að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum við tillögurnar en einnig var boðið upp á að senda athugasemdir í tölvupósti.

Hluti af samráðsferlinu voru þrjár hverfisgöngur sem starfsmenn hverfisskipulags og skipulagsráðgjafar fóru um hverfin með áhugasömum íbúum. Í þessum hverfisgöngum fræddu starfsmenn og ráðgjafar þátttakendur um helstu tillögur, svöruðu spurningum, fræddust um hverfin og tóku á móti ábendingum.

Lokaþáttur samráðsins var streymisfundur sem haldinn var 31. ágúst 2020. Ætlunin var halda hefðbundinn íbúafundur í Gerðubergi en vegna sóttvarnarráðstafana var horfið frá því og fundinum eingöngu streymt á netinu. Á meðan á streyminu stóð gátu áhorfendur sent inn spurningar og athugasemdir.

Í þessari greinargerð er farið yfir helstu athugasemdir og ábendingar frá íbúum og hagsmunaaðilum og hvernig hefur verið unnið með þær til þess að þróa og betrumbæta tillögur að hverfisskipulagi í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti.

Að úrvinnslunni kom fjöldi starfsmanna umhverfis- og skipulagssviðs og ráðgjafar hverfisskipulags.

## Samráð 2020 – júlí til september

Óhætt er að segja að þátttaka í samráðsferlinu í Breiðholti í júlí til september 2020 hafi verið afar góð. Kynningarsíða hverfisskipulags í Breiðholti var heimsótt 14.400 sinnum á kynningarartímabilinu, sem er met í samráði hverfisskipulags í Reykjavík. Kynningarsíða Breiðholts var auglýst með kostuðum stöðuuppfærslum á samfélagsmiðlum sem miðað var að íbúum í Breiðholti, 18 ára og eldri. Um 70% heimsóknna komu frá samfélagsmiðlum og um 30% frá leitarvélum og öðrum heimasíðum.

Á Facebook-síðunni Betra Breiðholt fóru fram líflegar umræður um vinnutillögur hverfisskipulags þar sem sitt sýndist hverjum. Starfsmenn hverfisskipulags fylgdust með þessum umræðum til þess að átta sig á eðli og umfangi umræðunnar. Niðurstaðan var sú að um tvö hundruð manns hefðu tekið þátt í umræðunum við tæplega fjörutíu stöðuuppfærslur, þ.e. annaðhvort með því að setja inn stöðuuppfærslu eða bregðast við uppfærslu með athugasemd eða tjámerki. Í fyrstu einkenndust umræðurnar að mestu leyti af neikvæðni gagnvart tillögunum sem kynntar voru, en nokkur viðsnúningur varð síðar á kynningartímanum. Áberandi var að umræðan við hverja færslu tók jafnan

mið af upphafsinnleggjunni, þ.e. að ef innleggið lýsti annaðhvort jákvæðu eða neikvæðu viðhorfi til tillagnanna var meirihluti athugasemda í svipuðum dúr. Eftir að hafa skoða umræðuna er það mat starfsmanna hverfisskipulagsins að flest af umræðunni á síðunni Betra Breiðholt hafi endurspeglast í skriflegum ábendingum og athugasemdum þar sem þær fengu formlega úrvinnslu.

Viðburði hverfisskipulags, þ.e. viðveru og hverfisgöngur, sóttu hátt í eitt þúsund manns. Í viðveru í Gerðubergi og Mjódd dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020 voru skráðir 749 gestir. Mest aðsókn var í viðveru í Mjódd en þar voru skráðir gestir 598. Í viðverunni svöruðu starfsmenn hverfisskipulags spurningum gesta og leiðbeindu þeim um hvernig koma mætti á framfæri ábendingum og athugasemdum, en sérstök eyðublöð voru á staðnum til að skrá athugasemdir. Einnig var hægt að senda athugasemdir með tölvupósti á [hverfisskipulag@reykjavik.is](mailto:hverfisskipulag@reykjavik.is). Í töflu fyrir neðan er yfirlit yfir helstu athugasemdir og ábendingar ásamt úrvinnslu þeirra.

Þrjár hverfisgöngur fóru fram og voru skráðir 244 þátttakendur. Göngurnar voru allar farnar kl. 19.30 og var sú fyrsta 25. ágúst um Neðra-Breiðholt. Þar tóku 71 þátt í göngunni. Næsta hverfisganga var um Seljahverfi 26. ágúst og var þátttaka mjög góð, eða 104 íbúar. Síðasta hverfisgangan var farin 27. ágúst um Efra-Breiðholt og voru 69 þátttakendur.

Síðasti þátturinn í samráðsferlinu var streymisfundur sem fór fram að kvöldi 31. ágúst 2020. Fundinum var streymt frá Borgartúni 14. Á fundinum fóru starfsmenn Reykjavíkurborgar og skipulagsráðgjafar yfir helstu tillögur og svöruðu spurningum sem sendar voru 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 tjámerki og 84 spurningar og ummæli. Starfsmenn hverfisskipulags svöruðu ummælum jafnóðum eða á næstu dögum.



Myndir frá samráðsferli hverfisskipulags, 2015 til 2020.



## Athugasemdir og ábendingar - úrvinnsla

Þegar hætt var að taka við ábendingum og athugasemdum 18. september 2020 höfðu borist 167 skrifleg erindi. Þá hófst skoðun og úrvinnsla. Sú vinna leiddi m.a. í ljós að margir voru að gera athugasemdir við sömu málefni. Þegar þessi erindi voru skoðuð og greind kom fram að í þessum 167 erindum voru 264 efnisatriði sem athugasemdirnar sneru að. Efnisatriðin má flokka í 20 mismunandi flokka en í listanum fyrir neðan er sýnt hvernig þeir raðast eftir algengi. Í síðasta flokki (ýmislegt) eru atriði sem ekki eiga heima í hinum flokkunum og varða ýmis mál sem tengjast hverfisskipulagi lítið eða ekkert.

<i>Efnisflokkar</i>	<i>Fjöldi</i>
Bílastæði	29
Samgöngur	29
Græn svæði	27
Fjöldgun íbúða, þétting byggðar	22
Viðhald og umhirða	22
Arnarbakki - þróunarsvæði	21
Ofanábyggingar	16
Stórbílastæði	12
Vetrargarður	11
Rangársel - Hólmasel	9
Hraunberg 8 (FB lóð)	8
Samráð	7
Breytingar á fasteignum	6
Verslun og þjónusta	6
Austurberg - Gerðuberg	5
Göngu- og hjólastígar	5
Suðurfell - þróunarsvæði	5
Völvufell - þróunarsvæði	5
Suðrhólar - þróunarsvæði	2
Ýmislegt	17
<b>Samtals</b>	<b>264</b>

Vinna við að flokka og vinna úr þeim athugasemdum og ábendingum sem bárust hófst í október 2020 og var að mestu lokið rétt fyrir jól. Fjöldi starfsmanna umhverfis- og skipulagssviðs kom að því að vinna úr og svara erindum, s.s. frá embættum skipulagsfulltrúa og samgöngustjóra og skrifstofum umhverfisgæða og reksturs og umhirðu borgarlandsins. Skipulagsráðgjafar hverfisskipulags svöruðu þeim athugasemdum og ábendingum sem að þeim sneru. Þegar þessari úrvinnslu lauk hófst vinna við að lagfæra og samræma tillögur að hverfisskipulagi fyrir öll þrjú hverfin í Breiðholti.

Öllum þeim sem sendu inn skrifleg 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 bílastæðamála. 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 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 fram hugmynd um sérmerkt stæði við fjölbýlishúsalóðir og hvort fjölskyldur sem ættu aðeins einn bíl gætu haft forgang í stæði. Einhverjir hafa áhyggjur af þeim bílastæðavandamálum sem gætu fylgt aukaíbúðum. Einnig hafa íbúar áhyggjur af byggingu stúdentaíbúða án bílastæða við Arnarbakka og Völvufell.

### SVAR:

Til að meta hvort skortur væri á bílastæðum í Breiðholti, eins og fram kom hjá nokkrum þeirra sem gerðu athugasemdir, voru þrjú svæði skoðuð sérstaklega, a) Bakkar, b) Fell (kringum Völvufell) og c) Fálkhóll.

Svæðin voru mynduð með dróna snemma að morgni á virkum dögum, fyrir almennan vinnutíma þegar búast má við að nýting sé sem mest. Sjá minnisblöð frá Mannviti í viðauka.

Margítrekað var í allri kynningu á tillögum hverfisskipulags að öll bílastæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum yrðu yfirfærð í skilmála hverfisskipulags og bílastæðum myndi því ekki fækka frá því sem nú er.

Í töflunni að neðan er yfirlit yfir bílastæði innan lóða skv. gildandi deiliskipulagsáætlunum sem verða yfirfærð í skipulagsheimildir hverfisskipulags.

<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
<b>Bílastæði í Breiholti skv. deiliskipulagi</b>	<b>442</b>	<b>12023</b>	<b>12465</b>
ATH Mjódd ekki með			

Stæði inni í bílskúrum til einkanota eru ekki talin í töflunni að framan. Samkvæmt loftmyndatalningu eru þó bílastæði í Breiðholti enn fleiri. Í töflunni að aftan er yfirlit yfir bílastæði eins og þau birtast á loftmyndum.

Gerð	Gjaldskýlt	Ekki gjaldskýlt	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
<b>Breiðholt samtals bílastæði</b>		<b>17.118</b>	<b>17.118</b>
Norður Mjódd (mínus)		1.178	1.178
• Suður Mjódd (mínus)		384	384
<b>Samtals án Mjóddar</b>	<b>0</b>	<b>15.556</b>	<b>15.556</b>

## Niðurstaða – Tillaga

Öll erindi sem varða 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** (að frátöldum 1.562 stæðum í Mjódd).
- Allgóð nýting er á bílastæðum utan vinnutíma, eða rúmlega 90% skv. niðurstöðum sem fram koma í minnisblöðum frá Mannviti, sjá í viðauka.
- Bílastæði í Breiðholti eru mun fleiri en reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík frá 2019 segja til um, hvort sem um er að ræða fjölda skv. eldra deiliskipulagi eða raunfjölda stæða sem talinn er á loftmyndum.
- Bílastæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum verða yfirfærð í skilmála hverfisSKIPULAGS og **bílastæðum mun því ekki fækka frá því sem nú er.**
- Markmið hverfisSKIPULAGS er að bílastæðum í hverfunum þremur fjölgi einungis lítillega, þrátt fyrir uppbyggingu og fjölgun íbúða.
- Við nýja uppbyggingu þarf að fylgja ákvæðum gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.
- Ekki verður heimilt að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða í sérbýlishúsum.
- Skilyrt er að eigendur atvinnuhúsnaðis, t.d. verslunar- og þjónustuhúsnaðis, endurskoði bílastæða- og lóðafrágang þegar viðbótarbyggingarheimildir eru nýttar.

## Samgöngur

Alls bárust 29 athugasemdir í flokknum sem varða nokkur mál. Nokkrar athugasemdir eru gerðar við almenningssamgöngur sem íbúar vilja láta bæta. Tillögum um leið fyrir almenningssamgöngur milli Seljahverfis (Jaðarsels) og Kópavogs er mótmælt. Spurt er um legu Arnarnesvegur út frá hugmyndum





um Vetrargarð (sjá einnig athugasemdir við Vetrargarð). Allnokkrar athugasemdir varða umferðartafir og að bæta þurfi aðkomu að hverfum og milli þeirra fyrir einkabíla. Nokkrir íbúar benda á slæm gatnamót Höfðabakka og Hóla og vilja sjá tillögu að úrbótum. Spurt er um deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi og hverjir geti nýtt sér þau. Einnig eru nokkrar athugasemdir sem snúa að hjólastígum.

#### **SVAR:**

Hugmyndir um leið fyrir almenningssamgöngur milli Seljahverfis (Jaðarsels) og Kópavogs verður skoðuð nánar með Strætó bs. Rétt er að benda á að íbúar kalla einnig eftir betri tengingum milli hverfa og nágrannasveitarfélaga.

Frumhönnun Arnarnesvegar hefur verið birt á heimasíðum Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar. Í þeirri vinnu hefur verið lögð rík áhersla á að samtvinna hönnun Arnarnesvegar og Vetrargarðs. Fyrirhugaður Arnarnesvegur sem liggur að mestu í landi Kópavogs 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. Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á fjölbreyttar lausnir við að greiða úr umferðartöfum á álagstímum. Höfuðáherslan er lögð á að efla aðra ferðamáta en einkabílinn og draga þar með úr aukningu bílaumferðar og því álagi sem henni fylgir í gatnakerfinu. Áætlanir gera ráð fyrir að borgarlínuleið muni liggja úr Mjódd og um Neðra- og Efra-Breiðholt auk þess sem göngu- og hjólastígakerfi verði styrkt. Með aukinni nærþjónustu innan hverfanna í þægilegri göngufjarlægð fyrir sem flesta íbúa má einnig fækka ferðum sem fara þarf í bíl innan hverfis eða milli hverfa.

Nokkrar athugasemdir snúa að gatnamótum Höfðabakka og Hóla. Í hverfisskipulagi er Austurberg og hluti Norðurfells og Suðurhóla skilgreind sem borgargötur sem tengjast umræddum gatnamótum um Suðurhóla og Vesturhóla. Áætlanir gera ráð fyrir bættum almenningssamgöngum með borgarlínu sem ganga mun milli Efra- og Neðra-Breiðholts um gatnamótin við Höfðabakka áfram eftir borgargötunni. Umferðarmál (umferðarflæði og umferðaröryggi) og hönnun á þessum götum verða tekin til sérstakrar skoðunar síðar.

Spurt er um deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi og hverjir muni geta nýtt sér þá þjónustu. Stutta svarið er að þjónusta deilibíla og rafhleðslustæði verða öllum opin.

Hjólastígar fá nokkra athygli en í hverfisskipulagi eru gerðar tillögur um að bæta hjólastíga. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur og samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu er unnið að því að bæta almenningssamgöngur og göngu- og hjólainnviði til að gera sem flestum kleift að nota vistvæna samgöngumáta.

#### **Niðurstaða – Tillaga**

Öll erindi sem varða samgöngur hafa verið skoðuð af ráðgjöfum hverfisskipulags og samgöngustjóra Reykjavíkur.

- Hugmynd um leið fyrir almenningssamgöngur milli Seljahverfis (Jaðarsels) og Kópavogs verða skoðaðar með Strætó bs.
- Frumhönnun Arnarnesvegar 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 göngufjarlægð við sem flesta íbúa getur einnig minnkað álag á gatnakerfið og gert hverfi heilsusamlegri.
- Þjónusta deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi eru opin öllum.
- Gatnamót Höfðabakka og Hóla verða tekin til sérstakrar skoðunar samfara hönnun á borgargötum og leið Borgarlínu um svæðið.
- Í hverfisskipulagi eru tillögur um að bæta hjólastíga en skv. aðalskipulagi Reykjavíkur og samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er unnið að því að styrkja almenningssamgöngur og göngu- og hjólainnviði til að gera sem flestum kleift að nota vistvæna samgöngumáta.

## Græn svæði

Alls bárust 27 athugasemdir sem tengjast grænum og opnum svæðum í Breiðholti. Allnokkrar athugasemdir snúa að grísjun á trjágróðri, t.d. á svæðum á milli Neðra- og Efra-Breiðholts. Flestar þeirra tengjast viðhaldi og umhirðu í borgarlandi og varða skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlandsins á umhverfis- og skipulagssviði og tengjast því ekki skilmálum hverfisskipulags. Þessi viðhaldsmál fá sérstaka umfjöllun fyrir neðan.

Nokkrir íbúar lýsa yfir áhyggjum af því að verið sé að ganga of mikið á grænu svæðin í hverfinu og að of langt sé gengið í að þetta byggð. Aðrir benda á að með auknum skógargróðri hafi útsýni úr Breiðholti verið skert. Ýmiss konar grænar hugmyndir bárust einnig frá íbúum til að bæta hverfin, svo sem um að planta rifsberjarunnum meðfram göngustígum og nálægt skólum. Einnig bárust góðar ábendingar sem varða svæði ÍR og hljóðmön meðfram Reykjanesbraut.

### SVAR:

Aðgengi að grænum svæðum er betra í Breiðholti en flestum öðrum hverfum Reykjavíkur. Tillaga hverfisskipulags fyrir Breiðholt gerir ekki ráð fyrir að gengið verði á græn svæði nema að mjög litlu leyti og verður Breiðholt því eftir sem áður í mjög góðum tengslum við stór og vinsæl útivistarsvæði auk þess sem innan hverfanna eru fjölbreytt opin svæði. Við vinnslu skipulagsins var gerð ítarleg greining á grænum svæðum og notkun þeirra og þar sem lögð er til ný byggð á grænum svæðum, eða við þau, er það alla jafna í jafri útivistarsvæða þar sem byggðin er ekki talin rýra notagildi svæðanna. Við Arnarbakka og Rangársel/Hólmasel er gert ráð fyrir nýjum byggingum meðfram götum og í jöðrum opinna svæða sem talið er að geti styrkst með hóflegri aðliggjandi byggð. Ný byggð sem lögð er til í hverfisskipulagi er nánast að öllu leyti á svæðum sem gildandi aðalskipulag gerir þegar ráð fyrir uppbyggingu, t.d. á þróunarsvæðum við Suðurhóla og Suðurfell. Suður-Mjódd er skilgreind sem þróunarsvæði og er utan umfjöllunar hverfisskipulags.

Allar athugasemdir sem varða viðhaldsverkefni hafa verið send skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlandsins á umhverfis- og skipulagssviði.



Ótti íbúa um að verið sé að ganga á græn svæði er ekki á rökum reistur þar sem reynt er eftir fremsta megni að halda í núverandi græn svæði. Tillögur um uppbyggingu eru helst í grennd við bílastæði og götur, þ.e. á svæðum sem ekki nýtast til útivistar, og í jaðri stórra opinna svæða. Þetta er útskýrt betur í kynningargögnum, sjá einnig stefnukort fyrir Gæði byggðar í Breiðholti.

### Niðurstaða – Tillaga

Allar athugasemdir sem varða viðhaldsverkefni hafa verið send á viðkomandi skrifstofu hjá umhverfis- og skipulagssviði.

- Ótti íbúa við að verið sé að ganga á græn svæði er ástæðulaus þar sem reynt er eftir fremsta megni halda í núverandi græn svæði.
- Tillögur um uppbyggingu eru helst á svæðum sem nýtast ekki til útivistar og í jaðri opinna svæða.
- Þetta er útskýrt betur í kynningargögnum, sjá einnig stefnukort fyrir Gæði byggðar í Breiðholti.

### Fjölgun íbúða, þétting byggðar

Alls bárust 22 athugasemdir sem tengjast fjölgun íbúða og/eða þéttingu byggðar í Breiðholti. Nokkrar af þeim athugasemdum sem bárust lýsa áhyggjum íbúa af fjölgun íbúða, m.a. vegna umferðar sem kunnir að fylgja ásamt auknum bílastæðavanda. Sumir hverjir eru einnig mikið á móti því að fá stúdentaíbúðir í sín hverfi. Ýmsar ábendingar koma fram, m.a. um að skortur sé á stærri fjölskylduíbúðum, sérstaklega í Efra-Breiðholti, og að ekki séu margir sem vilji búa í 100 manna blokkum. Spurt er hvort heimilað verði að byggja aukahæð á fjölbýlishús í Bökkum til að fjölga íbúðum. Athugasemdir og spurningar bárust um heimildir fyrir aukaíbúðum og ofanábyggingum á lyftulaus fjölbýlishús og lýstu sumir sig fylgjandi tillögnum en aðrir andvíga. Spurt var hvort 50 m<sup>2</sup> séu ófrávikjanleg hámarksstærð aukaíbúða og hvers vegna sé verið að fjölga íbúðum yfir höfuð. Einnig er spurt til hvaða mótvægisáðgerða Reykjavíkurborg hyggst grípa til þess að tryggja að fyrirhuguð þéttingaráform og/eða aukinn byggingarréttur hafi ekki áhrif til hækkunar á fasteignamati og álögðum fasteignasköttum á Breiðhyltinga.

### SVAR:

Íbúum hefur fækkað töluvert í Breiðholtinu á undanförunum áratugum, eða um u.þ.b. 3.000 frá því flestir íbúar voru um 1980. Hverfið býr yfir miklum búsetugæðum sem sjálfsagt er að sem flestir fái að njóta. Námsmönnum á háskólastigi fjölga umtalsvert og á eftir fjölga áfram. Ekki þarf að fjölyrða um gildi menntunar fyrir samfélagið. Námsmenn eru líka fjölskyldufólk. Þeir þurfa að hafa val um fjölbreytta búsetukosti eins og aðrir þegnar samfélagsins og fá tækifæri til að búa í Breiðholti kjósi þeir það.

Í hverfisskipulagi fyrir Breiðholtshverfi er hvergi lagt til að stórum og fjölmönnum fjölbýlishúsum verði fjölgað heldur að ný byggð verði aðlöguð að þeirri byggð sem fyrir er. Lögð verður áhersla á að fjölga stærri fjölskylduíbúðum á nokkrum þróunarsvæðum í Breiðholti en skoðað verður nánar hvers konar húsnæði vantar helst í Breiðholti til þess að nýbyggingar komi til móts við raunverulegar þarfir í hverfunum.



Í umfjöllun um ofanábyggingar á lyftulaus fjölbýlishúsum, hér að aftan, er fjallað ítarlega um tillögur hverfisskipulags um ofanábyggingar og athugasemdir sem bárust við þær.

Borgarsögusafn hefur lagt til að hverfisvernd verði sett á fjölbýlishúsin í Bökkunum. Skoða þarf nánar hvort hverfisvernd útilokar ofanábyggingar eða viðbyggingar við húsin.

Unnt er að setja á almenna heimild fyrir aukaíbúðum þótt einhverjir séu því mótfallnir. Einungis yrði um heimild að ræða sem lóðarhöfum er í sjálfsvald sett hvort þeir nýta eða ekki. Í tillögu að skilmálum vegna aukaíbúða í Breiðholti er lögð til sú breyting að stærð aukaíbúða verði tengd stærð aðalíbúða t.d. að aukaíbúð megi vera 1/3 af heildarstærð einbýlishúss.

Ljóst er að fjölga þarf íbúðum til að mæta fólksfjölgun á næstu árum. Landrými 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 fasteignamats og skatta. Varðandi uppskiptingu á stórum einbýlishúsum í Hólahverfi, þá ber að fara varlega í róttækar breytingar á hefðbundnum einbýlishúshverfum.

### Niðurstaða – Tillaga

- Lagt er til að tillögum um fjölgun íbúða og þéttingu byggðar verði haldið og þær þróaðar áfram.
- Bætt verði við þróunarreit við Jórufell þar sem fjölga má nýju íbúðum um allt 150.
- Þróunarsvæði við Suðurhóla verður útvíkkað þannig að það nái yfir hverfiskjarnann Hólagarð og möguleikar til fjölgunar íbúða í og við kjarnann verði skoðaðir nánar.
- Eigendum tiltekinna sérbýlishúsaloða verði gefinn kostur á að byggja stakstað smáhús á lóð þar sem innrétta má aukaíbúð.
- Ekki verða gefnar heimildir til ofanábygginga á hverfisverndaða fjölbýlishúsabyggð í Bökkum.
- Í tillögum að hverfisskipulagi er lagt til að aukaíbúð megi vera 1/3 af heildarstærð einbýlishúss.

### Arnarbakki, þróunarsvæði

Athugasemdir við hugmyndir að deiliskipulagi á þróunarsvæði við Arnarbakka voru 21 talsins og varða fyrirhugaða uppbyggingu hverfiskjarnans. Flestar athugasemdir höfðu með 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 aukist við nýja íbúðarbyggð og að skortur verði á bílastæðum vegna fyrirhugaðra stúdentaíbúða.

Nokkrar athugasemdir bárust vegna fyrirhugaðra matjurtagarða við Arnarbakka en þeir sem gerðu athugasemdir telja að þeir fái aldrei að vera í friði á þessum stað.

### SVAR:

Eftir skoðun var hugmynd að byggingu félags- og fjölnotahúss felld út úr tillögunni. Nýbyggingar teygja sig að litlu leyti út á núverandi græn svæði en tekið er tillit til þess að halda opna svæðinu sem mest óbyggðu. Með uppbyggingunni er verið að móta og skilgreina betur mismunandi notkun og



hlutverk grænu svæðanna við kjarnann og bæta þau. Enn verður mögulegt að halda hverfissamkomur á Bakkatúni og á nýju torgi við kjarnann. Byggingarmagn í Bökkunum verður skoðað í áframhaldandi vinnu á tillögunni. Þakform húsanna verður skoðað í áframhaldandi vinnu á tillögunni.

Hugmyndin um matjurtagarðana verður þróuð áfram í samstarfi við viðeigandi skrifstofu á umhverfis- og skipulagssviði.

Engar stúdentaíbúðir eru til staðar í Breiðholti. Litið er á það sem kost að fá ungt fólk í hverfið sem fest getur rætur og orðið íbúar hverfisins til lengri tíma.

### Niðurstaða – Tillaga

- Félags- og fjölnotahús hefur verið fellt út úr tillögunni.
- Þakform á nýbyggingum hefur verið aðlagð betur að byggðinni sem fyrir er.
- Tillögur um íbúðafjölda eru óbreyttar og áfram gert ráð fyrir verslun og þjónustu á hluta jarðhæða.

## Lyftulaus fjölbýlishús – bætt aðgengi

Alls bárust 16 athugasemdir sem tengjast hugmyndum um ofanábyggingar á lyftulaus fjölbýlishús og bætt aðgengi. Í athugasemdum eru íbúar að lýsa skoðunum sínum, bæði með og á móti. Fram koma áhyggjur af því að ofanábyggingar geti haft áhrif á vindafar umhverfis húsin og að ofanábyggingar séu íþyngjandi fyrir eigendur húsa og nágretta. Aðrir hafa áhyggjur af skerðingu á útsýni og skorti á bílastæðum. Spurt var hvort hugmyndin komi frá íbúum sjálfum og hvernig samþykktarferli vegna slíkra breytinga sé háttáð. Jafnframt komu fram áhyggjur af því að húsin hafi ekki burðarþol til að bæta við hæð. Einnig er spurt um höfundarrétt arkitekta eldri blokka vegna breytinga á húsum sem þeir hafa hannað. Í athugasemdum er einnig efast um að raunveruleg verðmæti geti orðið til af byggingaréttinum fyrir eigendur.

### SVAR:

Í Reykjavík eru þúsundir íbúða í lyftulausum fjölbýlishúsum sem byggðar voru á 60 ára tímabili frá því um miðja síðustu öld og eru flest lyftulaus og á þremur til fimm hæðum. Flest þessara húsa eru fjórar hæðir en í Byggingarsamþykkt Reykjavíkur frá 1965 segir: „Sé íbúðarhús meira en fjórar hæðir, skal vera lyfta“.<sup>1</sup> Afleiðingin af þessu ákvæði, sem var í gildi nánast óbreytt fram til 2012, var að flest fjölbýlishús sem byggð voru í Reykjavík og annars staðar á landinu voru fjórar hæðir eða lægri og án lyftu. Samkvæmt ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar er aðgengi að þessum íbúðarhúsum ófullnægjandi.<sup>2</sup>

Aðgengi að þessum íbúðum er mun takmarkaðra en gengur og gerist og þær henta því oft illa fólki með skerta hreyfigetu eða sem komið er á efri ár. Af þessum sökum neyðast margir til að flytja úr íbúðum sínum þegar aldurinn færir yfir eða aðstæður breytast, með tilheyrandi kostnaði og raski. Á Íslandi er mjög sjaldgæft að gerðar hafi verið breytingar á þessum húsum til að koma fyrir lyftu, þó slíkt sé vel þekkt í löndunum í kringum okkur. Kostnaðurinn við byggingu og rekstur lyftu er í

<sup>1</sup> Reykjavíkurborg. (1965). Byggingarsamþykkt Reykjavíkur.

<sup>2</sup> Mannvirkjastofnun. (2016). Byggingarreglugerð Nr. 112/2012, Sbr. Reglug. Nr. 1172/2012, 350/2013, 280/2014, 360/2016, 666/2016.



flestum tilfellum ein helsta hindrun þess. Bætt aðgengi að íbúðum á efri hæðum er mikið hagsmunamál margra hópa í samfélaginu. Bætt aðgengi getur einnig aukið verðgildi íbúðanna og gert mörgum kleift að búa lengur í íbúðum sínum. Síðast en ekki síst er lykilatriði að heimild til ofanábyggingar er verðmæti sem lóðarhafar einir eiga og ekki er hægt að ráðstafa nema um það sé samstaða. Það er í þeirra höndum að meta mögulegan ávinning við framkvæmdina, kosti hennar og galla.

Þess vegna er í hverfisskipulagi farin sú leið að heimila húsfélögum að byggja eina aukahæð ofan á mörg af þessum lyftulausu fjölbýlishúsum í Breiðholti, gegn því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftu við húsið. Nýr byggingarréttur er verðmætur og getur húsfélagið ráðstafað honum og nýtt hagnaðinn til að fjármagna lyftu við húsið og jafnvel til að sinna öðru viðhaldi á húsi eða lóð.

Sjálfsgætt er að gera athugun á veðurfari við hönnun á ofanábyggingum þótt það sé að jafnaði ekki talið þurfa þegar hús eru ekki nema þrjár hæðir. Almenn er ekki talið að ofanábyggingar hafi skaðleg áhrif á aðliggjandi byggð.

Tæknileg útfærsla ofanábygginga getur verið misflókin úrlausnar eftir aðstæðum á hverjum stað og mögulega óleysanleg einhvers staðar. Að sama skapi getur verðmæti byggingarréttarins verið mismunandi eftir aðstæðum og í höndum lóðarhafa að leggja mat á mögulegan ávinning af heimildinni.

Varðandi samþykkt íbúa á breytingum þá gilda öll almenn og sértæk lög og reglugerðir um þau mál. Fjöleignarhúsalög taka á einhverjum spurningum en skipulags- og byggingarlög og viðeigandi reglugerðir á öðrum.

Borgarsögusafn hefur lagt til að hverfisvernd verði sett á fjölbýlishúsin í Bökkunum. Skoða þarf nánar hvort hverfisvernd útilokar ofanábyggingar eða viðbyggingar við húsin.

### Niðurstaða – Tillaga

- Tillögum um ofanábyggingar og lyftur til að bæta aðgengi er haldið í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
- Til að þróa lausnir um bætt aðgengi, ofanábyggingum og viðbyggingum vegna lyftuhúsa er lagt er til að haldin verði hönnunarsamkeppni um málefnið í samstarfi við Félagsbústaði og Arkitektafélag Íslands. Vonast er til að með samkeppninni verði hægt að þróa góðar fagurfræðilegar og byggingartæknilegar lausnir sem nýst gætu öllum íbúðareigendum í fjölbýlishúsum í grónum hverfum borgarinnar.
- Þessi áform verði kynnt samhliða kynningu á hverfisskipulagi í Breiðholti.

### Stórbílastæði

Athugasemdir vegna stórbílastæða voru 12. Flestir þeirra sem gerðu athugasemdir vilja halda í stæðin og telja að ef þau verða tekin muni atvinnubílar leggja innan íbúðasvæða í hverfunum. Helsta vandamálið við stórbílastæði að mati sumra sem senda athugasemdir eru númerslausir bílar, vagnar, hjólhýsi o.s.frv. sem geymd eru í stæðunum. Tillögur að lausnum við vandanum komu fram í

viðtölum, t.d. að loka stæðunum með hliði og takmarka aðgang, stæðin væru þá ætluð þeim sem vilja borga fyrir þessa þjónustu sem hingað til hefur verið ókeypis. Bent er á að vandamál sé að koma fyrir tjaldvögnum, hjólhýsum og frístundabúnaði sem erfitt geti verið að finna stað innan borgarmarkanna.

#### **SVAR:**

Farið var yfir allar athugasemdir vegna stórbílastæða bæði af starfsmönnum skipulagsfulltrúa, samgöngustjóra og skrifstofu rekstrar og umhirðu borgarlands, ásamt hverfisSKIPULAGSRÁÐGJÖFUM. Fram kom að stórbílastæði komu fyrst inn í skipulag í borginni í Breiðholti m.a. vegna þrýstings frá atvinnubílastjórum sem bjuggu í hverfunum og vildu geta lagt atvinnutækjum sínum í nágrenni við heimilið. Stórbílastæði eru í Grafarvogi og voru í Árbæ en voru aflögð þar með samþykkt hverfisSKIPULAGS, m.a. vegna athugasemda íbúa. Ýmis fyrirtæki/aðilar bjóða upp á geymslu fyrir hjólhýsi, húsbíla og annan skyldan frístundabúnað, á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess.

#### **Niðurstaða – Tillaga**

- Lagt er til að öll stórbílastæði fái að halda sér nema stæði við Kríuhóla. Þó er heimildin um stórbílastæði tímabundin ráðstöfun og miðað við að þau muni víkja.
- Á aflögðu stórbílastæði við Kríuhóla verður gerð ný lóð fyrir 15–20 íbúðir.
- Lagt er til að áður en stórbílastæði víki verði heimilað að afmarka þau með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku.

## **Vetrargarður**

Athugasemdir vegna hugmynda að Vetrargarði voru 11. Flestar athugasemdir tengjast fyrirhuguðum Arnarnesvegi og áhrifum hans á garðinn en einnig eru tillögur um meiri starfsemi í Vetrargarðinum. Spurt er um aðkomu og bílastæði við Vetrargarðinn og hvort aðgangur verði opinn öllum. 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 Arnarnesvegjar sem er hagkvæm og skerðir að litlu leyti mögulega uppbyggingu Vetrargarðs.
- Drög að lóðarskipulagi fyrir Vetrargarð liggja frammi sem hluti af kynningargögnum.
- Í hverfisSKIPULAGI verða settir skilmálar fyrir Vetrargarð sem byggja á drögum að lóðarskipulagi.

## **Rangársel - Hólmasel**

Við hugmyndir um uppbyggingu á hverfiskjarna við Rangársel-Hólmasel bárust alls 9 athugasemdir. Einhverjir eru alfarið á móti því að byggðar verði fleiri íbúðir við Rangársel og Hólmasel. Fram komu



áhyggjur af aukinni umferð um svæðið með tilheyrandi mengun og ónæði og að nýbyggingar muni loka fyrir Seljadalinn og eyðileggja útsýni. Spurt er hvort borgin ætli að taka bílastæði við Rangársel eignarnámi fyrir hverfiskjarnann. Einnig birtast áhyggjur af því að framkvæmdir muni rýra verðmæti fasteigna á svæðinu. Einnig bárust athugasemdir þar sem íbúar lýsa yfir áhyggjum af því að verslunarhúsnæði muni standa 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 kom í ljós að hverfið er verr statt hvað varðar aðgengi að nærþjónustu en hin hverfi Breiðholts. Í fyrri fasa samráðsferlis í Seljahverfi kom fram skýrt ákall um meiri og betri þjónustu miðsvæðis í Seljahverfi. Hugmyndirnar um uppbyggingu hverfiskjarna við Rangársel eru settar fram til þess að koma til móts við þær óskir. Til að þjónusta á svæðinu fái betur þrífist 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 og í góðum tengslum við nýtt hverfistorg á svæðinu. Bætt aðgengi að nærþjónustu í göngufæri fyrir flesta íbúa hverfisins og almenn áhersla á styrkingu vistvænna samgöngumáta í aðalskipulagi og hverfisskipulagi getur einnig unnið gegn aukinni bílaumferð í hverfinu. Með uppbyggingunni er ekki verið að ganga á mikilvæg græn svæði heldur er um að ræða uppbyggingu á svæðum meðfram umferðargötum sem illa nýtast til útivistar og á bílastæðum. Með þessu má skapa öruggari græn svæði fjarri umferðaræðum og betri almenningsrými. Hugmyndin er sú að húsakostur verði þannig að fjölbreytt þjónusta geti þrífist á svæðinu, t.a.m. bætt aðstaða fyrir frístundastarf. Varðandi spurningu um hvort borgin ætli að taka bílastæði eignarnámi til að byggja hverfiskjarna er því til að svara að fyrirhuguð uppbygging er öll á borgarlandi.

#### **Niðurstaða – Tillaga**

Lagt er til að svæðið verði þróunarsvæði þar sem unnið verði sérstakt deiliskipulag með eftirfarandi áherslur í huga:

- Borgargata við Rangársel og Hólmasel.
- Íbúðir verði allt 100, aðallega á efri hæðum.
- Atvinnustarfsemi í hluta húsnæðis.
- Fjölbreytt verslun og þjónusta, s.s kaffihús og verslun.
- Bætt aðstaða fyrir samfélagsþjónustu, s.s. frístundastarf.
- Skátar hafa óskað eftir húsnæði á svæðinu.

## **Hraunberg 8: Lóð Fjölbrautaskólans í Breiðholti**

Alls bárust 5 athugasemdir vegna tillagna um breytta nýtingu á lóð FB við Hraunberg. Sumir sem gerðu athugasemd höfðu áhyggjur af því að með tillögunum væri verið að rýra kennslumöguleika FB og að nýbyggingar með íbúðum myndu skerða útsýni og rýra verðgildi húsa á aðliggjandi lóðum. Jafnframt komu fram ábendingar um að mikil þörf væri á úrbótum umhverfis lóð FB. Bent var á að nýjum íbúðum myndi fylgja aukinn umferðarþungi sem er nú þegar vandamál við Heilsugæsluna og Gerðuberg.





## SVAR:

Nýting á lóðinni Hraunberg 8 var skoðuð af starfsmönnun Reykjavíkurborgar, hverfisSKIPULAGSRÁÐGJÖFUM og rætt við fulltrúa Fjölbrautaskólans í Breiðholti og Framkvæmdasýslu ríkisins. Fram kom í þessum viðræðum að Fjölbrautaskólinn óskaði eftir að fara í framkvæmdir við kennsluhúsnæði á lóðinni í takt við heimildir gildandi deiliskipulags. 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 tveimur skemmum hliðstæðum þeirri sem er á lóðinni. Skilmálar hverfisSKIPULAGS taka mið af því.

## Samráð

Alls bárust 7 athugasemdir sem snúa að samráðsferli við vinnu að hverfisSKIPULAGI. 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/kosning meðal íbúa í hverfunum um fyrirhugaðar breytingar í stað þess 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.

## SVAR:

Gerð var ítarleg grein fyrir samráði í Breiðholti 2015–2020 í íframsöguerindi deildarstjóra hverfisSKIPULAGS á streymisfundi 31. ágúst 2020 sem er aðgengilegur á vef Reykjavíkurborgar. Þar kom fram hvernig unnið var með ábendingar frá íbúum sem komu fram á tímabilinu 2015 til 2020 og hvernig þær voru notaðar til að betrubæta vinnutillögurnar sem kynntar voru í júlí–september 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.
- Samráð við gerð hverfisSKIPULAGS hefur m.a. verið auglýst í Breiðholtsblaði, með útvarpsauglýsingum, á vef borgarinnar og á samfélagsmiðlum. Samráðið hefur því verið mjög vel auglýst á öllum stigum eins og sést sérstaklega á þátttökunni sumarið og haustið 2020.
- Mikil aðsókn var á kynningarsíðu, viðveru og hverfisgöngur, sbr. umfjöllun að framan.
- Einnig var mikið áhorf á streymisfundi.

## Breytingar fasteigna

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 tilfelli fyrir sig varðandi þær fyrirspurnir sem varða einstaka fasteignir. Mælt er með að senda inn fyrirspurn til embættis skipulagsfulltrúa varðandi þau mál. Hverfisskipulagið hefur ekki verið formlega samþykkt og því er gefinn fyrirvari á þeim heimildum sem koma fram í tillögum. Varðandi Keilufell þá liggja fyrir viðbyggingarheimildir í gildandi deiliskipulagi sem verða ekki skertar. Hverfisvernd þýðir ekki að breytingar séu útilokaðar heldur að fara þurfi varlega í breytingar á ytra 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.

## **Verslun og þjónusta**

Athugasemdir vegna verslunar og þjónusta voru 6 talsins. Bent var á að matvörubúð vantaði í vesturhluta Seljahverfis og að skyndibitastaðir mættu vera fleiri í Breiðholti og jafnvel pöbb. Einnig kom fram sú hugmynd að hafa bókasafn í Seljahverfi sem gæti verið kærkominn staður fyrir þá sem dvelja í hverfinu daglangt eins og t.d. eldri borgara, 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 muni fólk kjósa að fara í lágvöruverðsverslanir á fjölskyldubílum. Reynslan hafi sýnt að með tilkomu stórra verslunarmiðstöðva, eins og í Mjódd, hafi rekstur innan hverfanna gengið illa nema helst þar sem lágvöruverðsverslanir 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, sjálfbærari og meira heilsueflandi. Ein leið til þess er að gera fólki kleift að sækja þjónustu og dagvöruverslun í göngufæri við heimilin. Þetta er kostur sem fólk saknar, eins og komið hefur fram og á eftir að endurvekja. Lágvöruverðsverslanir eru að hefja innreið sína í hverfiskjarnana, í seinni tíð hafa þær lagt meiri áherslu á minni búðir á fleiri stöðum í samræmi við áherslur aðalskipulags um þróun í átt að aukinni sjálfbærni hverfa.

#### **Niðurstaða – Tillaga**

- Í hverfisskipulagi er markvist unnið að því að styrkja verslun og þjónustu í öllum hverfum Breiðholtsins, sjá tillögur.

## **Austurberg – Gerðuberg**

Alls bárust 5 athugasemdir vegna tillagna um uppbyggingu á lóðum meðfram Austurbergi og við Gerðuberg og Hraunberg. Kvartað er undan því að lítið samráð hafi verið haft við íbúa við götuna, að



ný uppbygging muni þrengja að íbúum m.a. með tilliti til bílastæða. Spurt er hvort ekki megi vera eitthvað ónýtt landsvæði í Breiðholti. Aðrir eru ánægðir með tillögurnar og vilja efla núverandi torg við Gerðuberg (Markúsartorg) enn frekar aukinni þjónustu.

#### **SVAR:**

Á svæðinu er fjölbreytt verslun og þjónusta auk öflugs mennta-, menningar-, íþrótt- og tómstundastarfs. Svæðið myndar í raun hjarta borgarhlutans og þar fer fram fjölbreytt starf sem þjónar öllu Breiðholti. Við Austurberg eru bílastæði víða í forgrunni, sem móta götumyndir þessu hjarta borgarhlutans. Uppbyggingarheimildum sem lagðar eru til á svæðinu er ætlað að styrkja götumyndina og festa svæðið enn frekar í sessi sem miðju Breiðholtsins með enn fjölbreyttari þjónustu og félagsstarfi. Gatan og umhverfi hennar býður upp á mikla möguleika til umhverfisbóta. Heimildir til uppbyggingar innan núverandi fjölbýlishúsalóða meðfram Austurbergi, sem kynntar voru í vinnutillögum hverfisSKIPULAGS, yrðu alfarið í höndum lóðarhafa sem tækju ákvörðun um nýtingu þeirra.

#### **Niðurstöður - tillaga**

- Austurberg verður skilgreint sem borgargata
- Nýtt torg byggt upp og tengt við núverandi torg við Gerðuberg
- FB fær heimildir til uppbyggingar við Hraunberg 8
- FB fær auknar heimildir til framtíðarstækkunar við Austurberg 5
- Dansmiðstöð verður reist við Gerðuberg 1
- Aukin uppbygging atvinnuhúsnæðis og íbúðir á efri hæðum á svæðinu
- Húsfélög fjölbýlishúsa á svæðinu fá nýjar byggingarheimildir

#### **Göngu- og hjólastígar**

Athugasemdir vegna göngu- og hjólastíga voru 5. Gerðar voru athugasemdir við malbikaða stíga fyrir neðan Vesturberg og við viðhald þeirra stíga sem fyrir eru. Spurt var hvort skoðað hafi verið að leggja hjólastíga í gamlar strætógötur sem ekki eru lengur í notkun, t.d. við Hálsaskóg. Einnig barst ábending um að sinna þurfi betur viðhaldi á stígum þar sem þeir eru víða illa farnir og um að settar væru hitalagnir í stíga þegar þeir eru lagfærðir og/eða endurnýjaðir.

#### **SVAR:**

Við Vesturberg er merkt megingönguleið (græn lína) á stefnukorti hverfisSKIPULAGS um samgöngur. Þarna er gönguleið í dag og mikilvægt að halda henni áfram. Ekki er merkt þarna meginhólaleið. 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 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 til viðeigandi skrifstofu á umhverfis- og skipulagssviði. Hitalagnir í stíga er verkefni sem hefur verið rætt, hægt væri að rifja upp stöðu þess.



### Niðurstaða – Tillaga

- Tillögur um göngu- og hjólastíga verða unnar áfram í samræmi við stefnu aðalskipulags og hverfisskipulags og hjóltreídaáætlunar Reykjavíkur.

## Suðurfell, þróunarsvæði

Alls bárust 5 athugasemdir sem varða uppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurfell. Flestar athugasemdir sem bárust varða verndun Elliðaárdalsins og telja einhverjir íbúar óæskilegt að reist verði þarna parhús/raðhús. Aðrir eru spenntir fyrir að sjá lágstemmda byggð á þessu svæði en vilja þó að farið sé varlega í uppbyggingu á svæðinu.

Bent er á að meira samráð hefði mátt vera við fólk sem býr í jaðri „þróunarsvæða“ til að hafa fólk meira með í 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 Arnarnesvegjar þarf að endurskoða fyrirkomulag byggðar á þessu svæði til að tryggja að gæði byggðarinnar verði eins og best verður á kosið.

Í hverfisskipulagsvinnunni hefur verið reynt að auka samráð á öllum stigum skipulagsvinnunnar og fara nýjar leiðir við samráð.

Þegar tekin var ákvörðun um að kynna fyrst framtíðarsýn fyrir hverfin árin 2015–2016 og vinnutillögur árið 2020, áður en endanlegar skipulagstillögur voru fullunnar, var ætlunin einmitt að kalla eftir hugmyndum íbúa við einstökum hugmyndum fyrir í ferlinu. Sú hugmynd að virkja sérstaklega íbúa í næsta nágrenni við þróunarsvæði er allrar athygli verð og verður skoðuð nánar.

### Niðurstöður -tillaga

- Lagt er til að tillögu um uppbyggingu íbúða á þróunarsvæðinu verði haldið og þær þróaðar áfram með hliðsjón af fyrirhugaðri legu Arnarnesvegjar og með tilliti til annarrar byggðar í jaðri Elliðaárdals.

## Völvufell, þróunarsvæði

Alls bárust 5 athugasemdir sem varða þróunarsvæði við Völvufell. Íbúar mótmæla því að byggðar verði námsmannaíbúðir 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 húsa þeirra og notagildi.

### SVAR:

Ekki er litið svo á að verið sé að skerða gæði umhverfisins. Áfram verða græn svæði, leiksvæði og göngustígar en land nýtt betur en nú er. Í miðasjá hverfisskipulags má sjá athugasemdir íbúa frá fyrri hluta samráðsferlisins og væntingar um uppbyggingu og betri þjónustu við Fellagarða auk þess sem kallað hefur verið eftir stærri íbúðum og sérþýlum í Fellum.



Byggingarreitur á fyrirhugaðri leikskólalóð verður færður innar á lóðina en í fyrri tillögu, fjær lóðarmörkum við göngustíg í samræmi við athugasemdir. Auk þess er gert ráð fyrir að efri hæð verði verði inndregin að hluta eða öllu leyti. Hæðir húsa taka mið af byggingum í nágrenni og uppbyggingin því ekki talin skerða gæði íbúða í nágrenninu.

Bent er á að í þéttbýli geta íbúar ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi þeirra. Í því samhengi er bent á ákvæði 51. gr. skipulagslaga þar sem kemur fram að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti 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 hefur verið við athugasemdum um fjarlægð leikskólabyggingar frá lóðarmörkum.
- Fyrirkomulagi íbúða í raðhúsum, þ.m.t. bílstæðum, hefur verið breytt.
- Fjöldi íbúða og íbúðargerðir hafa verið endurskoðaðar.

## Suðurhólar, þróunarsvæði

Við hugmyndir um uppbyggingu við Suðurhóla bárust einungis 2 athugasemdir. Gerð er athugasemd við að þrengt verði að eina opna græna svæðinu sem er í Hólunum með frekari byggingum.

#### SVAR:

Í Hólunum í Breiðholti eru víða opin græn svæði milli húsa, bæði í austur- og vesturenda. Að auki er Elliðaárdalurinn alltumlykjandi. Umrætt svæði er óaðlaðandi og lítið notað enda gerir staðsetning þess og aðstæður á svæðinu það óheppilegt til útivistar, leikja eða dvalar. Á svæðinu er lítið notaður fótboltavöllur með mörkum sem til stendur að verði áfram á svæðinu en á öðrum stað. Æskilegt er að byggja meðfram Suðurhólum og móta nothæft og aðlaðandi útvistarsvæði ofan við byggðina í tengslum við göngustíginn sem tengir íbúðarbyggð í austurhluta hverfisins við verslunarkjarnann Hólagarð. Þannig fæst hvort tveggja, nýjar íbúðir og betra útvistarsvæði.

#### Niðurstaða – Tillaga

- Lagt er til að svæðið, auk lóða Hólagarðs og leikskóla, sé gert að þróunarsvæði í hverfisskipulagi með það að markmiði að vinna sérstakt deiliskipulag með heildarendurnýtingu á svæðinu í huga.
- Innan þróunarsvæðisins verði byggð upp verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðir.

## Viðhald og umhirða

Alls bárust 22 athugasemdir um viðhald og umhirðu í Breiðholti.

Sjö ábendingar snúa að ástandi á göngustígum, viðhald sé ófullnægjandi og óskir koma fram um að settar verði hitalagnir í göngustíga. Fimm athugasemdir varða trjágróður á opnu svæði á milli Neðra-Breiðholts og Efra-Breiðholts þar sem tré eru orðin hávaxin og skerða útsýni frá íbúðarhúsum við Vesturberg. Fjórar ábendingar snúa að slætti þar sem þrír telja hann ófullnægjandi og einn sem vill



hrósa borginni fyrir slátt síðasta sumar. Þrjár ábendingar snúa að umhirðu og sóðaskap í Breiðholti. Sértek ábending kom um að ruslatunnur vantaði við fótboltavöll á grænu svæði við Jaðarsel. Ein ábending varðar rennsli á heitu vatni í settjörn við Fella- og Hólakirkju. Þessari ábendingu var komið til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og Veitna. Ein ábending varðar slæmt viðhald á húseignum í eigu borgarinnar.

### Svar

Allar þessar athugasemdir voru sendar á skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlands og starfsmenn í hverfastöðinni í Breiðholti. Í yfirferð þessara starfsmanna kom fram að víða vantaði upplýsingar um þá staði í borgarlandi þar sem það vantaði viðhald og það þyrfti að bæta umhirðu. Á þetta sérstaklega við um ástand göngustíga. Starfsmennirnir bentu á ábendingavef þar sem koma má á framfæri athugasemdum með nákvæmri staðsetningu og lýsingu á því sem þarfnast lagfæringar, sjá <https://abendingar.reykjavik.is/>. Brugðist verður við þessu þegar tillaga að hverfisskipulagi verður kynnt með því að leiðbeina íbúum sem vilja koma á framfæri slíkum athugasemdum inn á ábendingavefinn.

Varðandi athugasemdir vegna ofvaxins trjágróður á opnu svæði á milli Neðra-Breiðholts og Efra-Breiðholts þá hefur Reykjavíkurborg hafið undirbúning að heildstæðri grisjunaráætlun fyrir útmörk Reykjavíkur, þ.m.t. opin svæði í og við Breiðholt.

Varðandi athugasemdir við sláttur á opnum svæðum er bent á upplýsingar í Borgarvefsjá þar sem sjá má hvenær svæði eru slegin.

Sértek ábending kom um að það vantaði ruslatunnur við fótboltavöll á grænu svæði við Jaðarsel. Brugðist var við þessari ábendingu af Hverfastöð í Jafnaseli.

Ábending vegna heits vatns sem rennur í settjörn við Fella- og Hólakirkju var komið til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og Veitna. Ábending vegna slæms viðhalds á húseignum í eigu borgarinnar var komið til fasteignastjóra Reykjavíkur.

Ein ábending kom vegna snjómoksturs en ekki var hægt að bregðast við henni þar sem upplýsingar um staðsetningu skorti.

### Niðurstaða – Tillaga

- Stærstur hluti ábendinga um viðhald og umhirðu eru ekki á verksviði hverfisskipulags.
- Öllum athugasemdum vegna viðhalds og umhirðu í borgarlandi var komið til skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlands og starfsmanna á hverfastöðinni í Breiðholti, sem skoðuðu allar ábendingar og brugðust við þeim eins og kostur var.
- Þegar fullunnar tillögur að hverfisskipulagi verða kynntar verða settar upp leiðbeiningar um hvernig koma má erindum til skila á ábendingarvef Reykjavíkurborgar.

### Ýmislegt

Alls bárust 17 athugasemdir af ýmsum toga. Bent er á eftirfarandi atriði:



- Verndun myndaverkagarðs Hallsteins Sigurðarssonar fyrir neðan Ölduselsskóla.
- Hverfisskipulagið mætti gjarnan styðja við listtengda starfsemi þannig að það verði aðlaðandi fyrir listamenn að búa í hverfinu.
- Hverfishluti í Seljahverfinu var upphaflega hannaður fyrir m.a. 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 affallsvatn í auknum mæli til snjóbræðslu á göngustígum.
- Endurvinnslugámar við Skógarsel séu lýti á umhverfinu og að þar safnist drasl sem fýkur í nálæga húsgarða, lögð er fram sú tillaga að djúpgámar verði settir í stað þeirra.
- Spurt er hvort athugað hafi verið hvort Breiðholtið í heild eða hluta uppfylli skilyrði fyrir Breeam vottun.

#### **SVAR:**

Ábendingar um að auka við stuðning við listgreinar hafa verið skoðaðar. Bent er á að í skilmálum hverfisskipulags eru sérstakir skilmálar um listaverk í almenningsrýmum.

Aðrar ábendingar eru athyglisverðar og verða skoðaðar og það metið hvernig þær rúmast innan aðgerðafræði hverfisskipulagsins.

#### **Viðauki**

Í viðauka eru minnisblöð frá Mannviti um bílastæðamál á þremur svæðum í Breiðholti sem eru: a) Bakkar, b) Fell (kringum Völvufell) og c) Fálkhóll.

Svæðin voru mynduð með dróna snemma að morgni á virkum dögum, fyrir almennan vinnutíma þegar búast má við að nýting sem sem mest. Nánar má glöggva sig á niðurstöðunum í minnisblöðum Mannvits fyrir neðan.