

**Skipulags- og samgönguráð
23. júní 2021**

Breiðholt I - bakkar

deiliskipulagsbreyting

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts I vegna Arnarbakka. Breytingin felst í heimild til niðurrifi á núverandi verslunar og þjónustuhúsnæði í Arnarbakka 2-6, uppbyggingu námsmannaíbúða með verslunar- og þjónusturýmum að hluta til á 1. hæð auk íbúðarhúsnæðis á grænni þróunarlóð, gróðurhúss og endurbætur á grænu svæði, samkvæmt uppdr. BASALT arkitekta ehf. dags. 9. júní 2021. Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 26. júní 2020 og samgöngumat Mannvits dagsett 9. júní 2021.



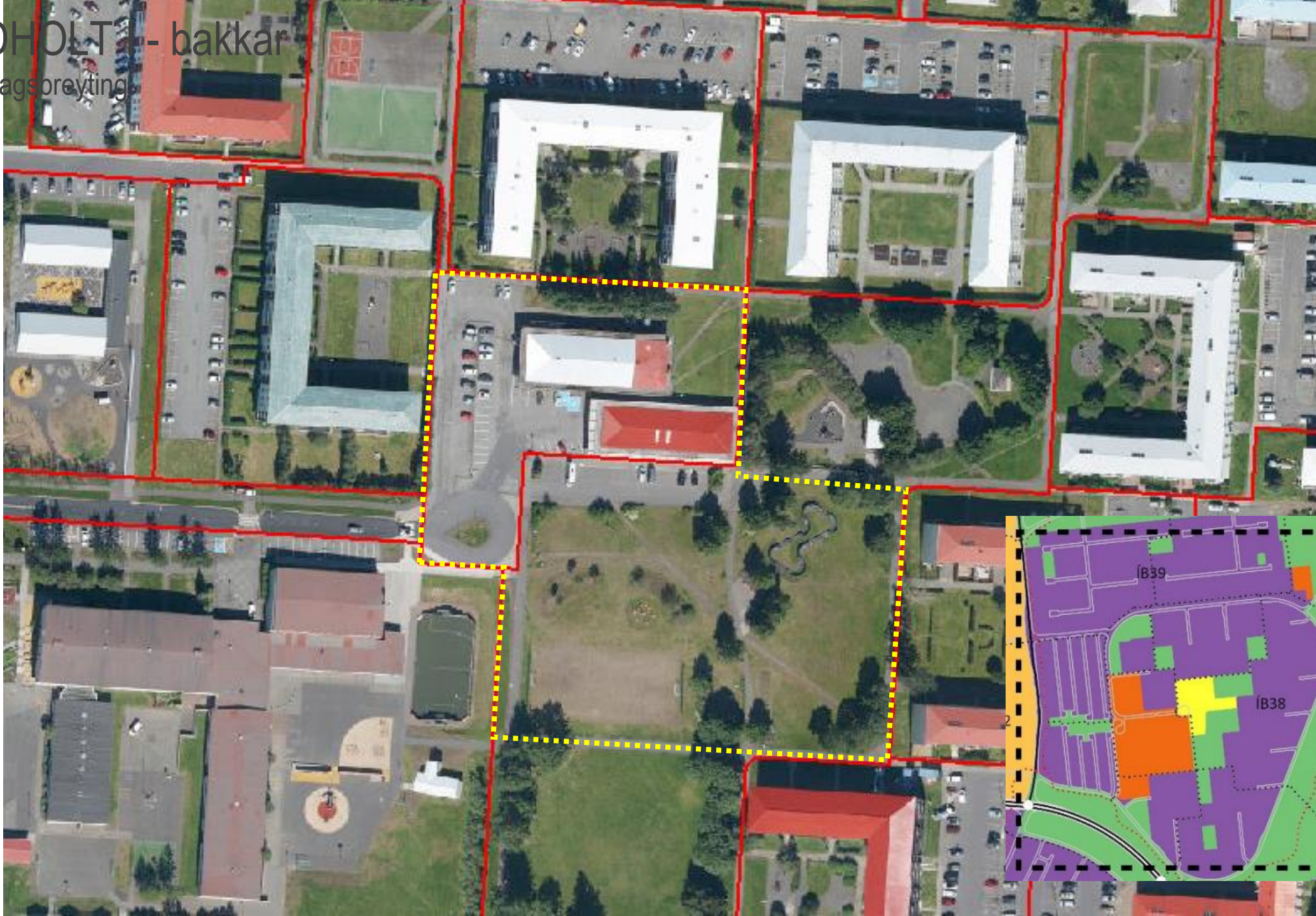
Reykjavíkurborg

BREIÐHOLT - þakkar

deiliskipulagsbreyting



BREIÐHOLT - bakkar deiliskipulagspreyting



BREIÐHOLT I - bakkar

deiliskipulagsbreyting

SKIPULAGSLEG STAÐA:

AÐALSKIPULAG: Verslun og þjónusta – hverfiskjarni. Kjarni með stærri matvöruverslun og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Íbúðir á efri hæðum bygginga heimilar.

- Heimilt er að byggja 2 hæðir ofan á núverandi verslunarhúsnæði með íbúðum.

DEILISKIPULAG Í GILDI: Breiðholt I samþykkt í borgarráði 25. janúar 1966.

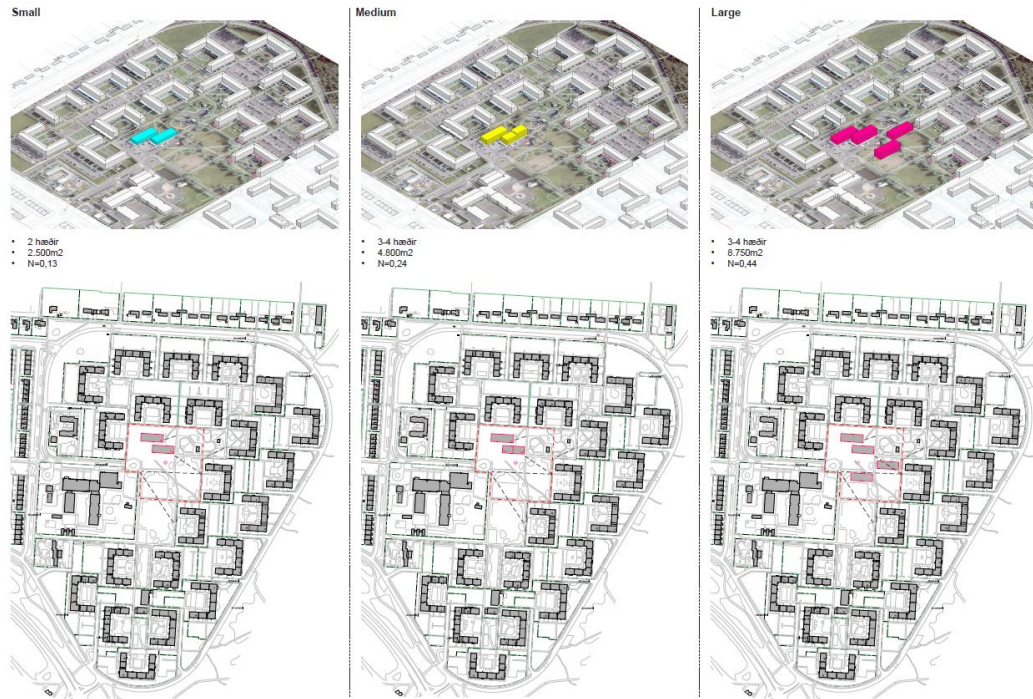


BREIÐHOLT I - bakkar

deiliskipulagsbreyting

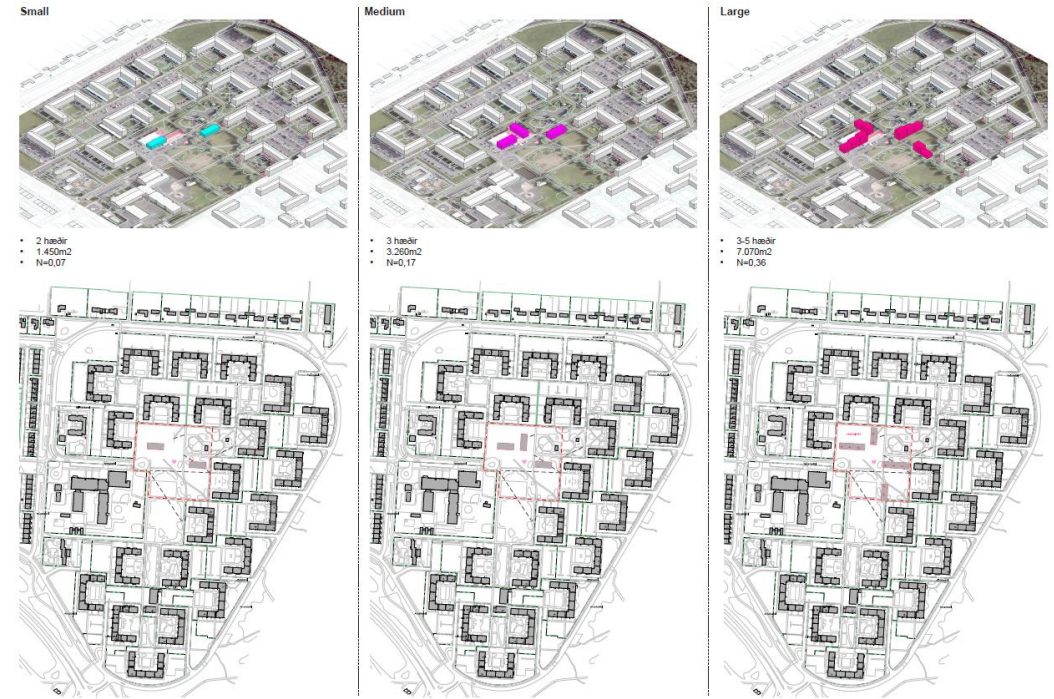
HUGMYNDAVINNA BASALT ARKITEKTA:

Tillaga 00 - núverandi fótspor



NÚVERANDI FÓTSPOR BYGGINGA

Tillaga 02 - íbúabyggingar móta kjarna



NÝBYGGINGAR MÓTA KJARNA

BREIÐHOLT I - bakkar

deiliskipulagsbreyting

MARKMIÐ TILLÖGU:

- Ný uppbygging styrkir núverandi byggð
- Byggingar taka mið af núverandi byggð og fléttast áreynslulaust inn í byggðamynstrið
- Græn svæði betur skilgreind með skýr hlutverk
- Sól og skjólríkt torg við verslanir
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Verslun og þjónusta, gróðurhús, matjurtagarðar og íbúðir á stúdentagörðum, sem og aðrar íbúðir, verða aðdráttarafl innan og utan hverfis
- Vistvænar ferðavenjur, stutt í hágæða almenningsamgöngur, samnýting bílastæða
- Bætt lýðheilsa, hljóðvist og loftgæði



BREIÐHOLT I - bakkar

deiliskipulagsbreyting

DEILISKIPULAGSBREYTING:

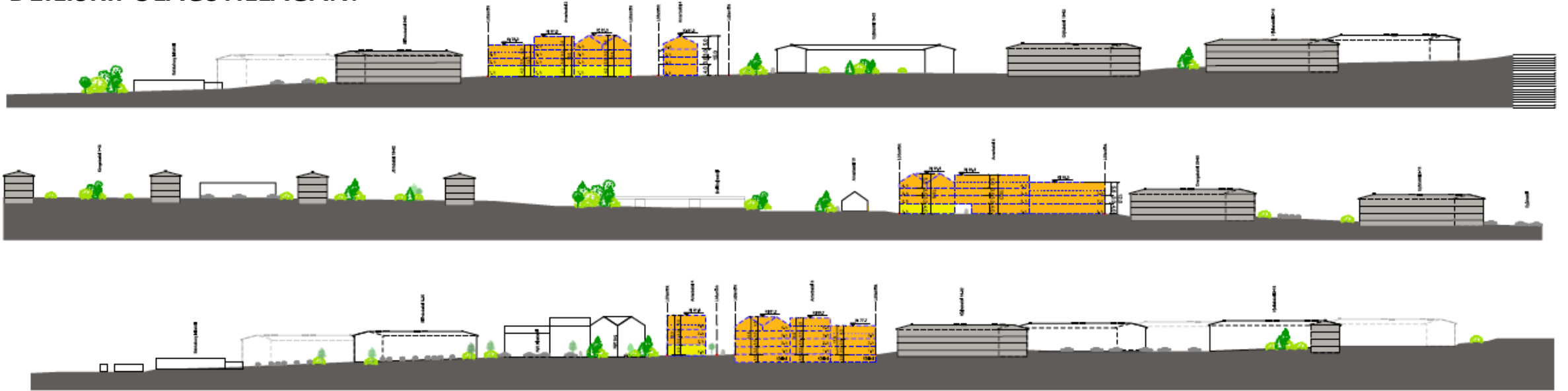


- Heimild til að rífa núverandi byggingar. Heimild til uppbyggingar.
- Torg, matjurtagarðar og gróðurhús á borgarlandi/vegum borgarinnar.
- Græn svæði skilgreind betur með dvalarsvæði, hjólabrettasvæði, trjágróðri og stígum. Uppbygging er hluti af grænni heild í miðju og ásýnd hverfis > Óheimilt að girða af lóðir.

BREIÐHOLT I - bakkar

deiliskipulagsbreyting

DEILISKIPULAGSTILLAGAN:



- ARNARBAKKI 2-4: Námsmannaíbúðir 3-4 hæðir, samtals 65 íbúðir; einstaklings og 3. herb. fjölskylduíbúðir, verslun, þjónusta og sameiginleg félagsleg rými námsmannaíbúða á 1. hæð.
- ARNARBAKKI 6: Fjölbýlishús sem hluti af grænum þróunarlóðum borgarinnar, 3-4 hæðir, 25 íbúðir. Íbúðir á öllum hæðum og sérafnotaflötur íbúða 1. hæðar sunnan við hús.
- ARNARBAKKI 10: Gróðurhús á einni hæð.
- HEILDARBYGGINGAMAGN 9.100 m², HEILDARFJÖLDI ÍBÚÐA 90, BÍLASTÆÐAKRAFA 86 BÍLASTÆÐI, NHF OFANJARÐAR 2,1

BREIÐHOLT I - bakkar

deiliskipulagsbreyting



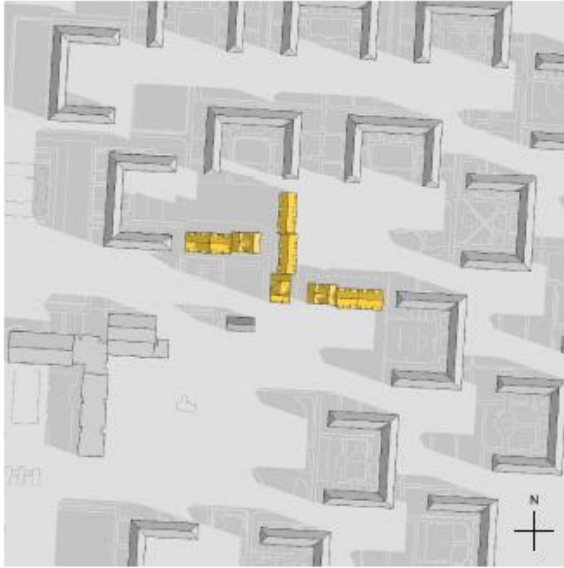
BREIÐHOLT I - bakkar

deiliskipulagsbreyting

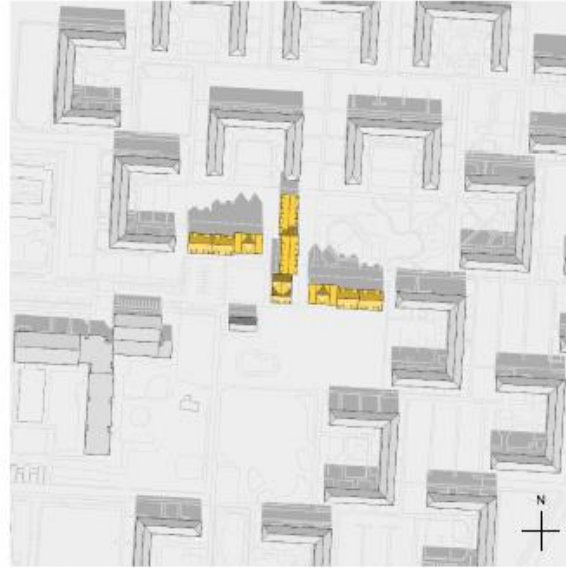


BREIÐHOLT I - bakkar

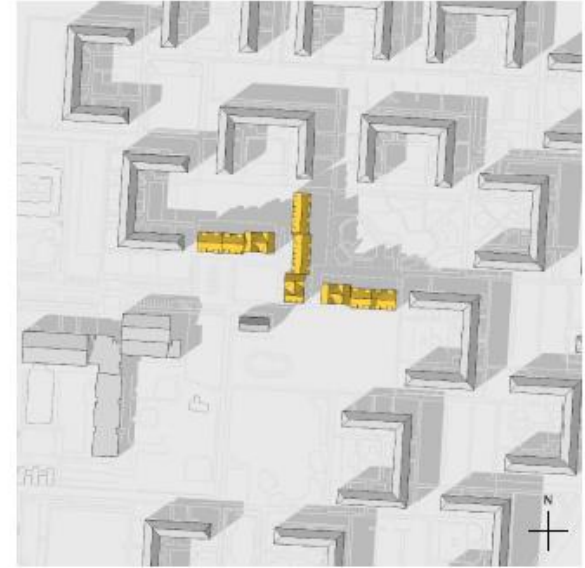
deiliskipulagsbreyting



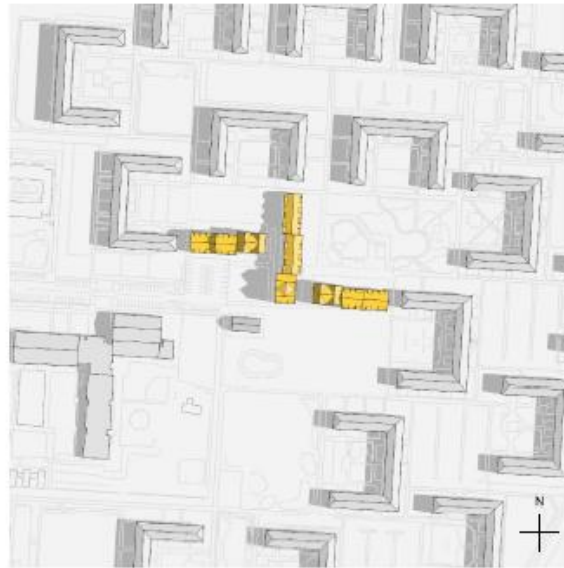
21. MARS KL. 9.00



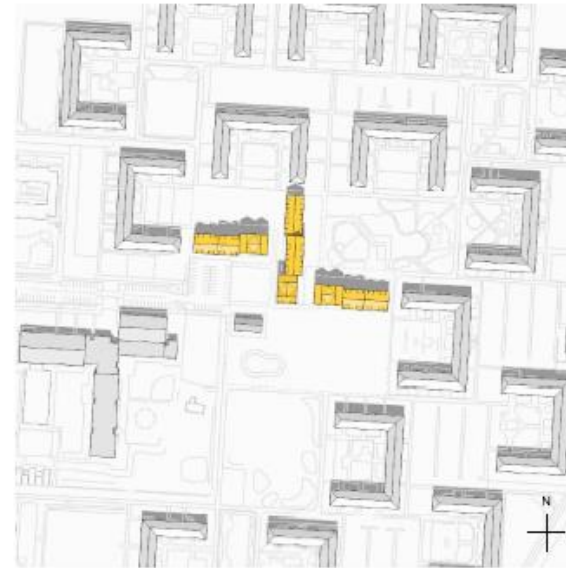
21. MARS KL. 13.30



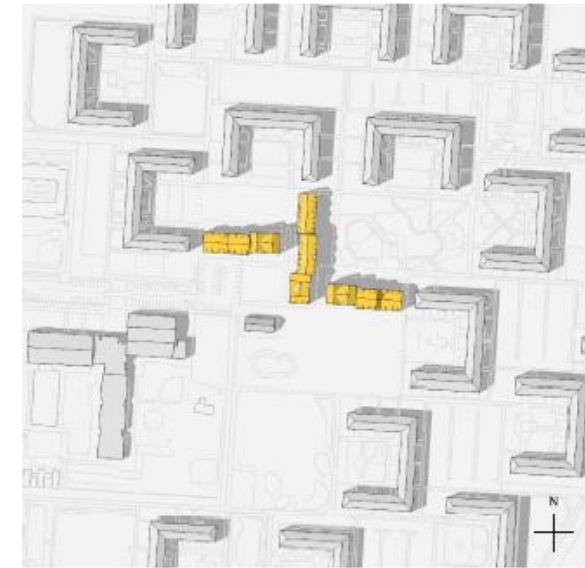
21. MARS KL. 17.00



21. JÚNÍ KL. 9.00



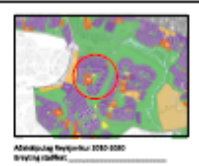
21. JÚNÍ KL. 13.30



21. JÚNÍ KL. 17.00

Breiðholt I, BREYTING Á DEILSKIPULAGI VEGNA ARNARBAKKA

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



HULTI GILDANDI DEILSKIPULAGS, SAMÞYKKT Í BORGARÁRÁÐI 25.01.2016
Mív. 1-3000

ÞILLAGA AF BREYTTU DEILSKIPULAGI
Mív. 1-3000

SKILNING

1.1 Ástæða og formáttur
Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

1.2 Ástæða og formáttur
Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

1.3 Ástæða og formáttur
Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

1.4 Ástæða og formáttur
Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

1.5 Ástæða og formáttur
Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

1.6 Ástæða og formáttur
Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

1.7 Ástæða og formáttur
Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

1.8 Ástæða og formáttur
Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

DEILSKIPULAGI	Stærð (m²)	Stærð (m²)	Stærð (m²)	Stærð (m²)	Stærð (m²)	Stærð (m²)	Stærð (m²)	Stærð (m²)	Stærð (m²)
Arnarbakkastjórn	1.236	32.400	34.636	350	71	2862	100	2.4	3,2
Arnarbakkastjórn	1.980	34.200	36.180	2700	510	3920	300	2.1	3,2
Arnarbakkastjórn	1.236	32.400	34.636	350	71	2862	100	2,4	3,2
Arnarbakkastjórn	400	2000	2400	300	100	1000	100	0,3	0,3

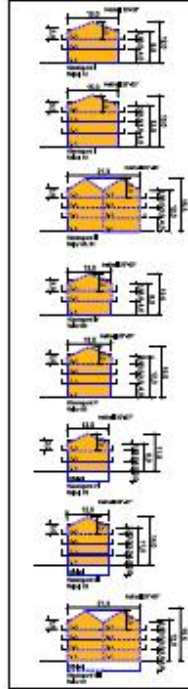
Summa af öllum deiliskipulögum: 5,0 7000 2007 650 3100 634 1,8 2,2



Deiliskipulagi Arnarbakkastjórn er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

Deildir í Arnarbakkastjórn
Deildir í Arnarbakkastjórn eru hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag. Þessi breyting hefur verið samþykkuð af Arnarbakkastjórn 24.04.2016 og er hún til notkunar frá því dag. Breiðholt I er hluti af deiliskipulagi Arnarbakka og er það hluti af deiliskipulagi Arnarbakka sem er til notkunar frá því dag.

Breiðholt I, BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA ARNARBAKKA



KENNSNIÐ mkv. 1:500



SNO 1 mkv. 1:1000



SNO 2 mkv. 1:1000



SNO 3 mkv. 1:1000



SNO 4 mkv. 1:1000

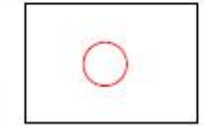
SKÝRGARMYNDR (dæmi um högeri)



Horft frá Arnarbakka í átt að torgi



Horft yfir græna sveiði



Abströskingur Myrkulags 1000 1000
Breyting: 1000

ABSTRÖSKINGUR

Grænir	Gras
Blaugrænt	Blaugrænt
Blátt	Blátt
Blátt/Blátt	Blátt/Blátt
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart
Blátt/Svart	Blátt/Svart



21. MAÍRS KL. 9.00

21. MAÍRS KL. 13.30

21. MAÍRS KL. 17.00

21. JÚNÍ KL. 9.00

21. JÚNÍ KL. 13.30

21. JÚNÍ KL. 17.00

SKUGGAVARF (dæmi um högeri)



Fuglaperspektíva, horft frá suðvestri

Deiliskipabreyting (dæmi um högeri) tekur mið af
færni milli bygginga og gætur á milli bygginga.
1:1000000 mál milli bygginga

Breiðholt I, Arnarbakki
Deiliskipabreyting

Skilríki	101	101	101
Ábyrging	101	101	101
Stærð	101	101	101

LAGT TIL AÐ SAMÞYKKJA Í AUGLÝSINGU

Skipulags- og samgönguráð
23. júní 2021

Breiðholt III - fell

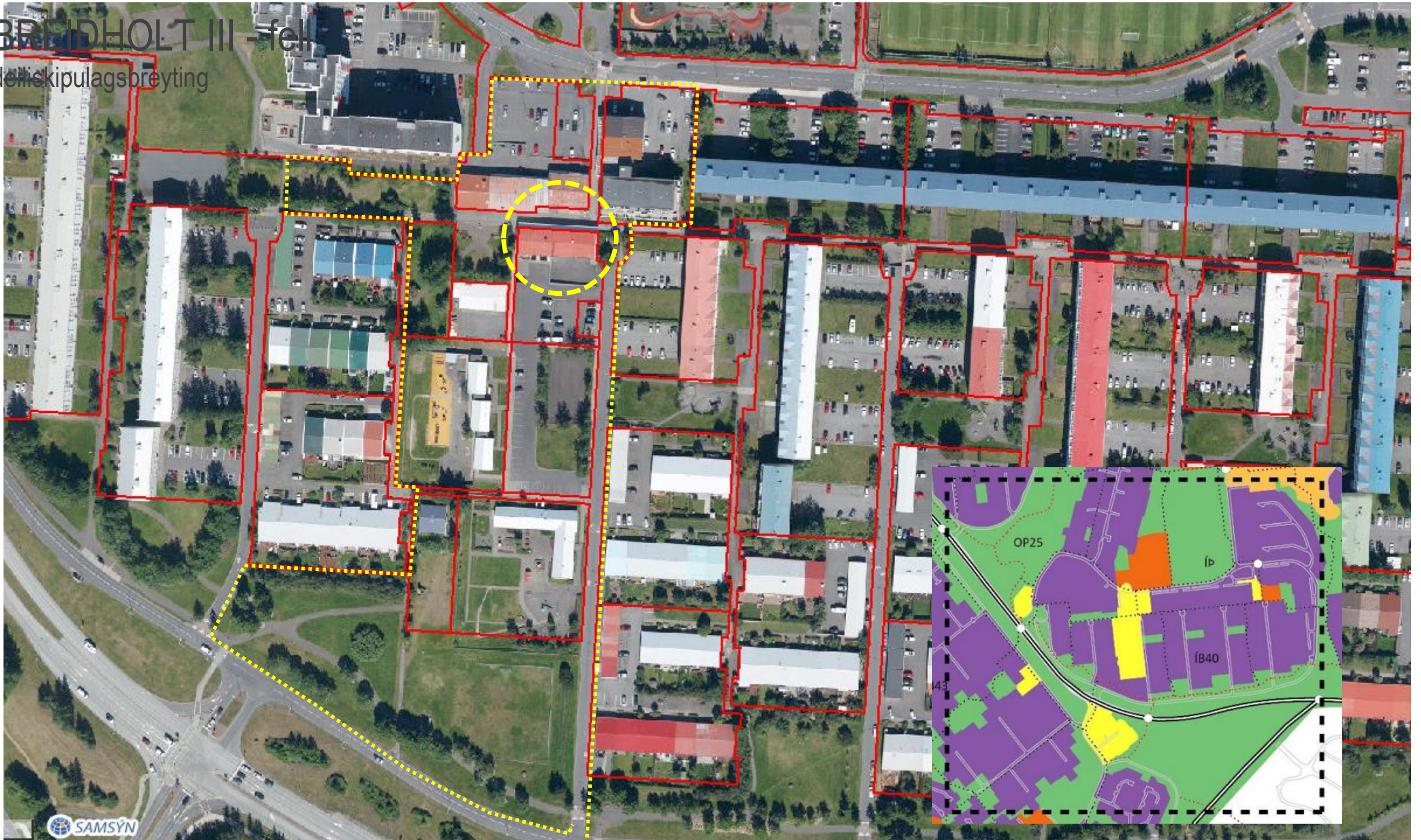
deiliskipulagsbreyting

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi Breiðholts III, Fell vegna Völvufells, Drafnarfells, Eddufells og Yrsufells. Breytingin felst í heimild til niðurrifs á leikskólunum Litla Holti og Stóra Holti, uppbyggingar nýs leikskóla með aðkomu frá göngugötu við Drafnarfell auk Völvufelli, auk uppbyggingar fyrir námsmannaíbúðir og sérbýli á grænum þróunarlóðum. Einnig eru þegar fengnar byggingaheimildir á lóð Drafnarfells 2-18 ofan verslana og uppbyggingarheimildir á lóð Eddufells 2-4 endurskoðaðar, samkvæmt uppdr. Krads ehf dags. 9. júní 2021. Einnig er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 13. júlí 2020, samgöngumat Mannvits dags 9. júní 2021 og hljóðskýrsla Mannvits dags. 30. apríl 2021.



Reykjavíkurborg

BREIDHOLT III - fell deiliskipulagsbreyting



BREIÐHOLT III - fell

deiliskipulagsbreyting

SKIPULAGSLEG STAÐA:

AÐALSKIPULAG: Verslun og þjónusta – hverfiskjarni. Kjarni með stærri matvöruverslun og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Íbúðir á efri hæðum bygginga heimilar.

Miðsvæði stækkað.

Íbúðasvæði stækkað til suðurs.

DEILISKIPULAG Í GILDI: Breiðholt III samþykkt í borgarráði 9. sept. 1990 með síðari breytingum.

> Heimild til byggingar íbúða á 2. hæðum yfir verslun og þjónusturými.



BREIÐHOLT III - fell

deiliskipulagsbreyting

MARKMIÐ TILLÖGU:

- Ný uppbygging styrkir núverandi byggð
- Byggingar taka mið af núverandi byggð og fléttast áreynslulaust inn í byggðamynstrið
- Græn svæði betur skilgreind með skýr hlutverk
- Sól og skjólríkt torg við verslanir
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Verslun, þjónusta, matjurtagarðar, nýr leikskóli, raðhús og íbúðir á stúdentagörðum, sem og aðrar íbúðir, verða aðdráttarafl innan og utan hverfis
- Vistvænar ferðavenjur, stutt í hágæða almenningsamgöngur, samnýting bílastæða
- Bætt lýðheilsa, hljóðvist og loftgæði



BREIÐHOLT III - fell

deiliskipulagsbreyting

DEILISKIPULAGSBREYTING:

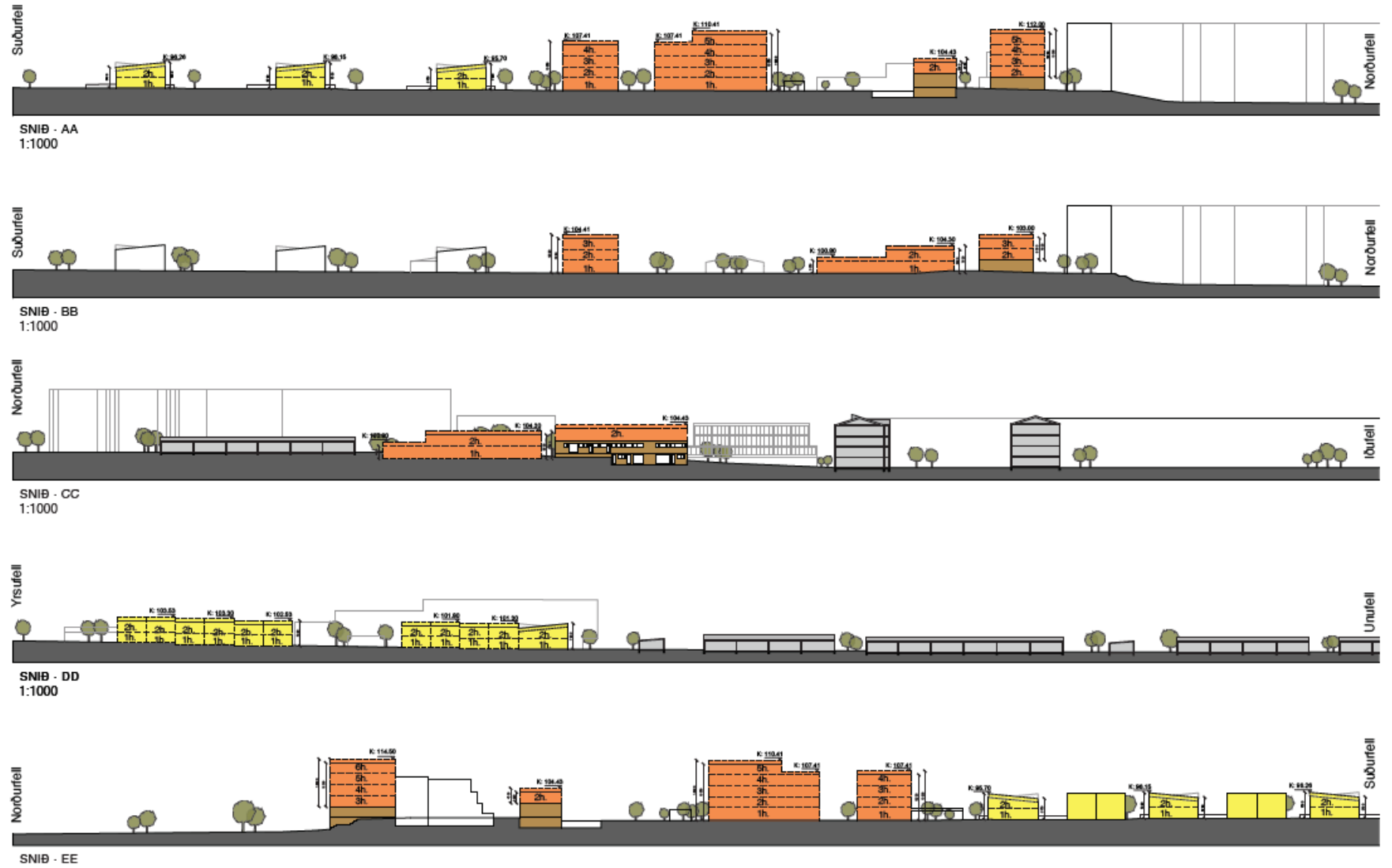
- Heimild til að rífa núverandi byggingar.
Heimild til uppbyggingar.
- Þrjú svæði uppbyggingar; Svæði 1. Fellagarðar og leikskóli, svæði 2 námsmannaíbúðir og svæði 3 sólarhringsvistun og raðhús.
- Torg, matjurtagarðar og leiksvæði á borgarlandi.
- Uppbygging raðhúsa hluti af grænum þróunarlóðum borgarinnar.



BREIÐHOLT III - fell

deiliskipulagsbreyting

DEILISKIPULAGSBREYTING:



HEILDARBYGGINGAMAGN 17.250 m², HEILDARFJÖLDI ÍBÚÐA 151-175, BÍLASTÆÐI SAMNÝTT 112 BÍLASTÆÐI, RAÐHÚS 40 BÍLASTÆÐI.

BREIÐHOLT III - fell

deiliskipulagsbreyting

DEILISKIPULAGSBREYTING:



- Svæði Fellagarða. Þegar fengnar heimildir til ofanábygginga festar í sessi, fluttar til frá Drafnarfelli 6-12 til 14-18 og auknar um tvær hæðir á Eddufelli 2-4. Samtals 37 íbúðir.
- Leikskóli fyrir 10 deilda leikskóla auk fjölskyldumiðstöðvar. Fjölnotahús, Völvufelli 45, hluti af sameiginlegum rýmum námsmannagarða og/eða fjölskyldumiðstöð leikskóla. Heimild til byggingar íbúða á einni hæð ofan á.

BREIÐHOLT III - fell

deiliskipulagsbreyting

DEILISKIPULAGSBREYTING:



- Svæði Námsmannaíbúða. Heimild til byggingar tveggja 2-5 hæða fjölbýlishúsa með 90 íbúðum einstaklings og fjölskylduíbúða.
- Víkjandi heimild til byggingar leikskóla vegna „Brúum bilið“ átaks á lóð námsmannaíbúða. Tímabundinn leikskóli vikur þegar nýr sameinaður leikskóli er byggður fyrir námsmannaíbúðum.

BREIÐHOLT III - fell

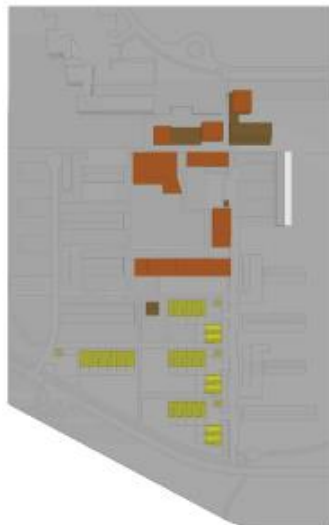
deiliskipulagsbreyting

DEILISKIPULAGSBREYTING:

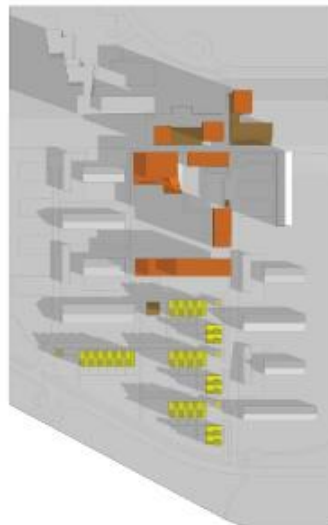


- Svæði raðhúsa/sérhæða. 4 lóðir með heimild til byggingar 6 raðhúsa með eina eða tvær íbúðir. Raðhús eða tvær sérhæðir. Samtals 24 – 48 íbúðir.
- Hluti af grænum þróunarlóðum borgarinnar.
- Bílastæði í vösum inni á lóðum. Rafmagnshleðsla. Sameiginlegar hjólageymslur og sorplausnir á lóðum.
- Matjurtarækt á borgarlandi á milli lóða. Sameiginlegt leiksvæði fyrir miðju.

Skuggavarp



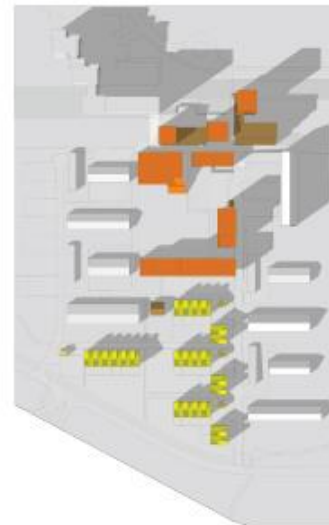
21. mars
kl. 07:00



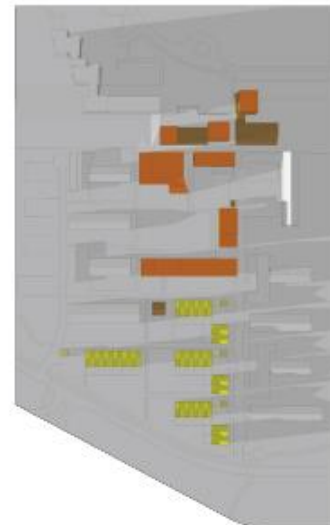
21. mars
kl. 09:00



21. mars
kl. 13:00



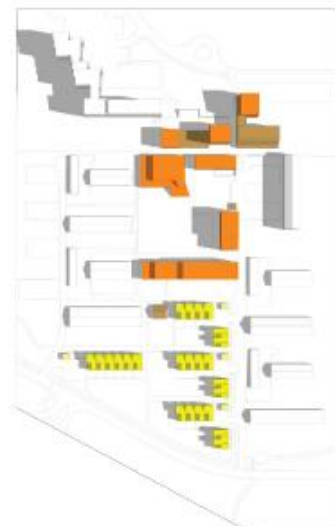
21. mars
kl. 17:00



21. mars
kl. 19:00



21. juni
kl. 07:00



21. juni
kl. 09:00



21. juni
kl. 13:00



21. juni
kl. 17:00



21. juni
kl. 19:00

