



6.3

Breiðholt

Efra Breiðholt

Skipulagslýsing skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og matslýsing skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Dags.: 31. mars 2014

Unnið af:

Ráðgjafahópur

Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun

Richard Ó. Briem, VA arkitektar

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit

Verkefnisstjórar

Hildur Gunnlaugsdóttir

Björg Helgadóttir

Margrét Þormar

Pálmi F. Randversson

Efnisyfirlit

HVERFISSKIPULAGSLÝSING	1
1 INNGANGUR	1
1.1 Forsendur og markmið	1
1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum	1
1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	1
1.2 Ábyrgð og umsjón.....	2
1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð	2
1.2.2 Stýrihópur.....	2
1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	3
1.2.4 Rágjafateymi	3
1.2.5 Sérfræðingar	4
1.2.6 Skipulagsfulltrúi	4
2 BORGARHLUTI BH06 BREIÐHOLT	5
2.1 Almenn lýsing	5
2.1.1 Staðhættir.....	5
2.1.2 Samsetning byggðar	6
2.1.3 Próun byggðar	6
2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi.....	8
2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	8
2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	11
2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar.....	12
2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu.....	14
2.2.5 Græn svæði	14
2.2.6 Atvinnusvæði.....	15
2.3 Húsa- og byggðakönnun.....	15
2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans.....	15
2.4.1 Samfélag	15
2.4.2 Gæði byggðar	17
2.4.3 Samgöngur.....	22
2.4.4 Vistkerfi og minjar	25
2.4.5 Orka og auðlindir	29
2.4.6 Mannvirki.....	31
2.4.7 Náttúruvá	31
3 KYNNING OG SAMRÁÐ	32
3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar	32
3.2 Samráð við umsagnaraðila	32
3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	33
3.3.1 Íbúafundir	33
3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	36
3.3.3 Netsamráð	37
3.3.4 Samráðskassar	37
4 HVERFI 6.3 EFRA BREIÐHOLT – GREINING OG STAÐA	38
4.1 Almenn lýsing	38
4.1.1 4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum	38
4.1.2 Staðhættir.....	38
4.1.3 Samsetning byggðar	38
4.1.4 Próun byggðar	39
4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.....	39
4.2.1 Núverandi skipting Efra Breiðholts í hverfiseiningar	40
4.2.2 Tillaga að breyttri skiptingu Efra Breiðholts í hverfiseiningar.....	42
4.2.3 Lykiltölur	50
4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum	51
4.3.1 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Hólar, Norðurdeild	51
4.3.2 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Berg, Miðdeild, vesturhluti.....	52

4.3.3	Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Berg, Miðdeild, austurhluti	53
4.3.4	Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Fell, Suðurdeild.....	54
4.3.5	Breytingar á deiliskipulagi.....	54
4.3.6	Mæliblöð	59
5	MATSLÝSING	60
5.1	Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	60
5.2	Grunnástand.....	60
5.2.1	Samfélag	61
5.2.2	Gæði byggðar	66
5.2.3	Samgöngur.....	70
5.2.4	Vistkerfi og minjar	74
5.2.5	Orka og auðlindir	75
5.2.6	Mannvirki.....	77
5.2.7	Náttúruvá	77
6	HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS.....	78
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa..	78
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða	78
6.2.1	Samfélag	78
6.2.2	Gæði byggðar	78
6.2.3	Samgöngur.....	79
6.2.4	Vistkerfi og minjar	80
6.2.5	Orka og auðlindir	80
6.2.6	Mannvirki.....	80
6.2.7	Náttúruvá	80
6.2.8	Framtíðarsýn fyrir hverfið sem heild	80
6.2.9	Þróunarsvæði	81
6.3	Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)	86
6.3.1	Hverfiseiningar	86
6.3.2	Núverandi byggð – áherslur í frumdrögum hverfisskipulags.....	87
6.4	Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila	89

TEIKNINGAR OG KORT:

- Breiðholt – Afmörkun hverfiseininga
- Breiðholt – Yfirlitskort (Þróunarsvæði)
- Breiðholt – Skilmálar og heimildir
- Breiðholt – Framtíðarsýn
- Efra Breiðholt - Framtíðarsýn

FYLGIGÖGN:

1. Mat á visthæfi byggðar og skipulags (Gátlisti)
2. Mat á visthæfi byggðar og skipulags - Samantekt á niðurstöðum af úrvinnslu gátlista.
3. Greinargerð og skipulagsskilmálar, Hverfisskipulag Hverfi 6.3 - Efra Breiðholt. Drög 05.

HverfisSKIPULAGSLÝSING

1 Inngangur

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um það að þegar vinna við gerð deili/hverfisSKIPULAGS hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram skuli koma 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.

Lýsing þessi er hluti forsendna við gerð hverfisSKIPULAGS sem fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun og er tilgangur lýsingarinnar að vera leiðbeinandi við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir (nafn borgarhluta) í Reykjavík.

Árið 2011 ákvað umhverfis- og skipulagssvið að hefja vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir öll hverfi borgarinnar.

1.1 Forsendur og markmið

Reykjavíkurborg er skipt upp í 10 stjórnsýslueiningar eða 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. 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.

Viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGSINS er í meginatriðum tvíþætt:

1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum

Tilgangurinn með samræmingu á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum er gerð heildstæðrar hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNAR með almennum byggingar- og skipulagsákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda skipulagsyfirvöldum 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. HverfisSKIPULAGINU er einnig ætlað að tengja aðalskipulags- og deiliskipulagsstigið með betri hætti.

1.1.2 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 hag komandi kynslóða með ábyrgum hætti. Stefnumótun borgaryfirvalda um skipulag vistvænni hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hefur það 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 lykilforsendum við vinnu hverfisskipulagsins.

1.2 Ábyrgð og umsjón

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa (SKF) 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 í sitt hvorum 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 nær yfir. 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:

1.2.1 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.

1.2.2 Stýrihópur

Stýrihópurinn er skipaður sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg til að tryggja breiða og þverfaglega aðkomu að verkefninu og eru á sviði: skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl. Sviðstjóri umhverfis- og skipulagssviðs er framkvæmdastjóri stýrihópsins.

Meginhlutverk hópsins er að:

- Vera ráðgefandi aðili um það sem snertir sérsvið þeirra aðila sem skipa hópin.
- Vera upplýstur um verkefnið og framvindu þess.
- Að samþykkja skilagögn hvers ráðgjafahóps áður en mál eru tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði.

1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

Hópin 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. Yfirsýning 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 upprætti.
- Tryggja faglega samræmingu milli ráðgjafahópanna.

1.2.4 Ráðgjafateymi

Hópin skipa þrjú sérfræðingar í skipulagsgerð. Í hópnum er einn aðili sem ber megin ábyrgð fyrir hönd hópsins, teymisstjóri, sá aðili ber megin ábyrgð gagnvart verkkaupa. Megin hlutverk 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 grunnöggn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- Vinna úr grunnögnum 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 fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá grunnögnum með hliðsjón af gátlistum hverfis skipulagsins.
- Setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka megin stefnu um þau.
- Skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfisþáttum, fylla út gátlista.
- Vinna og setja fram frumdrög að skipulagsupprætti, 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 verkefnastjórnahópnum.
- Kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- Leggja fram frumtillögu hverfis skipulags.

- Sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

1.2.5 Sérfræðingar

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

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

1.2.6 Skipulagsfulltrúi

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar er ábyrgðaraðili verkefnis. Megin hlutverk skipulagsfulltrúa er að:

- Vera faglegur leiðtogi og bera ábyrgð á samræmingu verkefnishópanna.
- Tryggja samræmda faglega línu.
- Taka á ágreiningi ef upp kemur.

2 Borgarhluti BH06 Breiðholt

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 Fífuhvamslandi 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 ekkert 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 „lénjörð 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

Borgarhlutinn skiptist í þrjú hverfi, Neðra Breiðholt, Efra Breiðholt og Seljahverfi. 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.



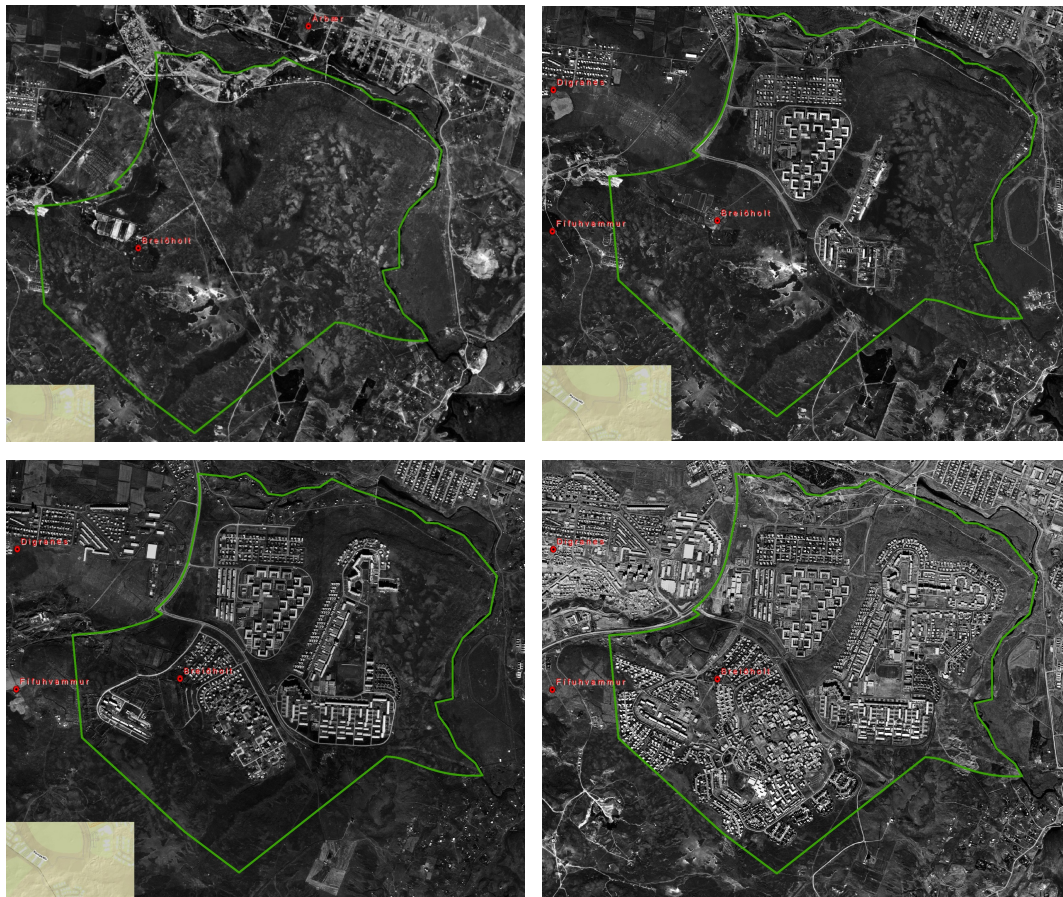
Mynd 2.2: Myndin sýnir hvernig borgarhlutanum er skipt í hverfi; Neðra Breiðholt (6-1), Seljahverfi (6-2) og Efra Breiðholt (6-3).

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

Miðhverfið Mjódd er innan borgarhlutans. Borgarhlutinn nýtur nálægðar við útivistarsvæðin í Elliðaárdalnum.

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.



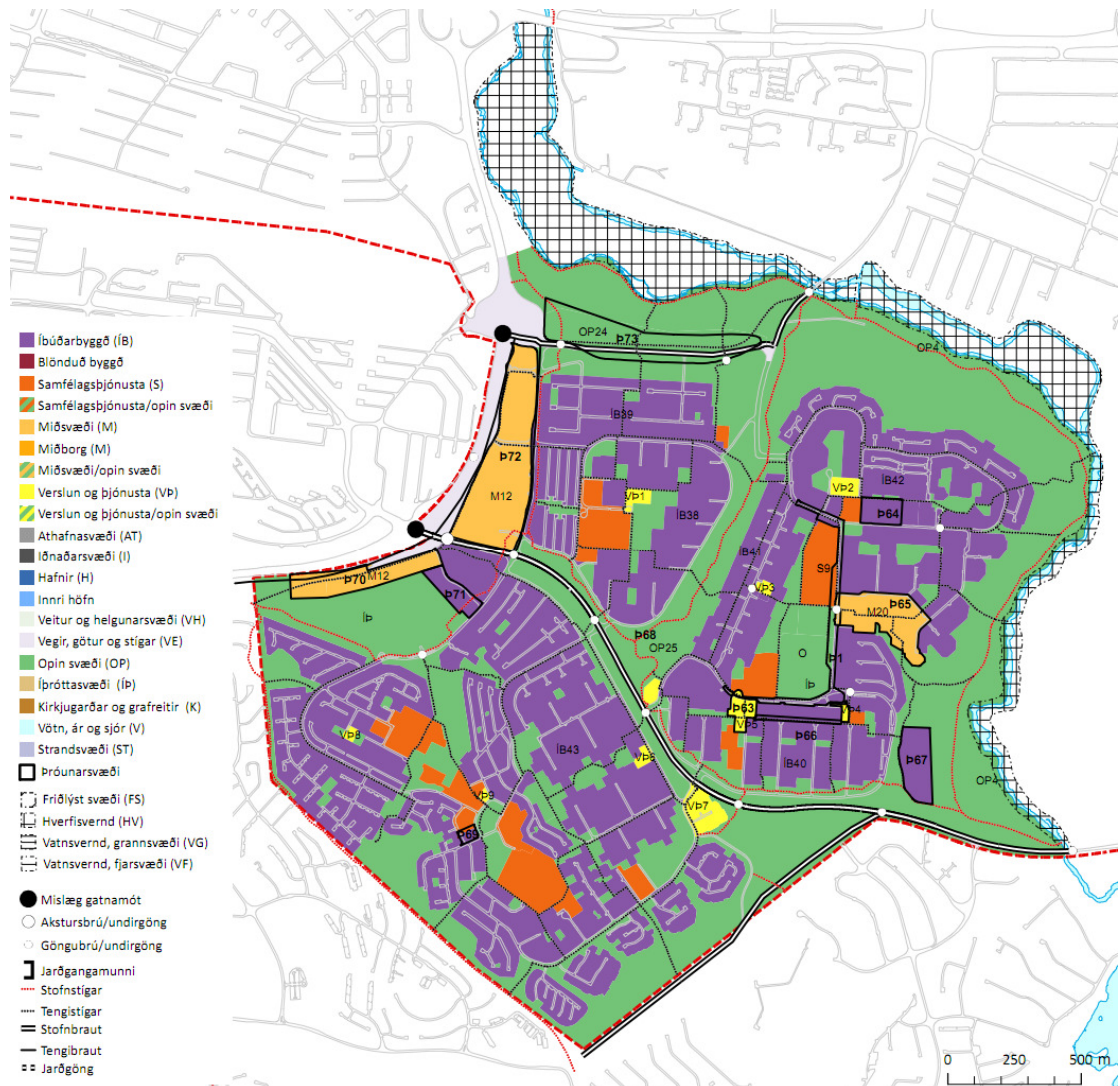
Mynd 2.3: Loftmyndir af Breiðholti frá árunum 1965, 1971, 1975 og 1990.

Segja má að Breiðholtshverfin, ásamt Árbæjarhverfi, séu hið fyrsta eiginlega úthverfi Reykjavíkurborgar. Eitt helsta einkenni borgarhlutans eru fjölbýlishús og voru fyrstu þeirra reist árið 1967, sem samvinnuverkefni milli ríkisstjórnarinnar, Reykjavíkurborgar og verkalyðhreyfingarinnar. Í þessu átaki voru reistar 1.250 íbúðir víðsvegar í Breiðholti, þó langflestar í Fellahverfinu, og láglaunafólki 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 blokkarbyggð, 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 öflugu hverfastarfi með áherslu á samskipti kynslóðanna. Hverfastarfið nær hápunkti á svokölluðum Breiðholtsdögum ár hvert. Breiðholt státar einnig af öflugu 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 2.4: 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 2.2):

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

Þessi skipting í hverfi er skýr frá upphafi og gert ráð fyrir henni í upprunalegu skipulagi borgarhlutans. Hverfin eru algerlega aðskilin og vaxa hvergi saman enda má rökstyðja hana 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. Nú er þetta svæði milli Efra og Neðra Breiðholts skógi vaxið og það er erfitt að gera sér í hugarlund að þar verði sett mannvirki í formi vegar eða húsa í nánustu framtíð.

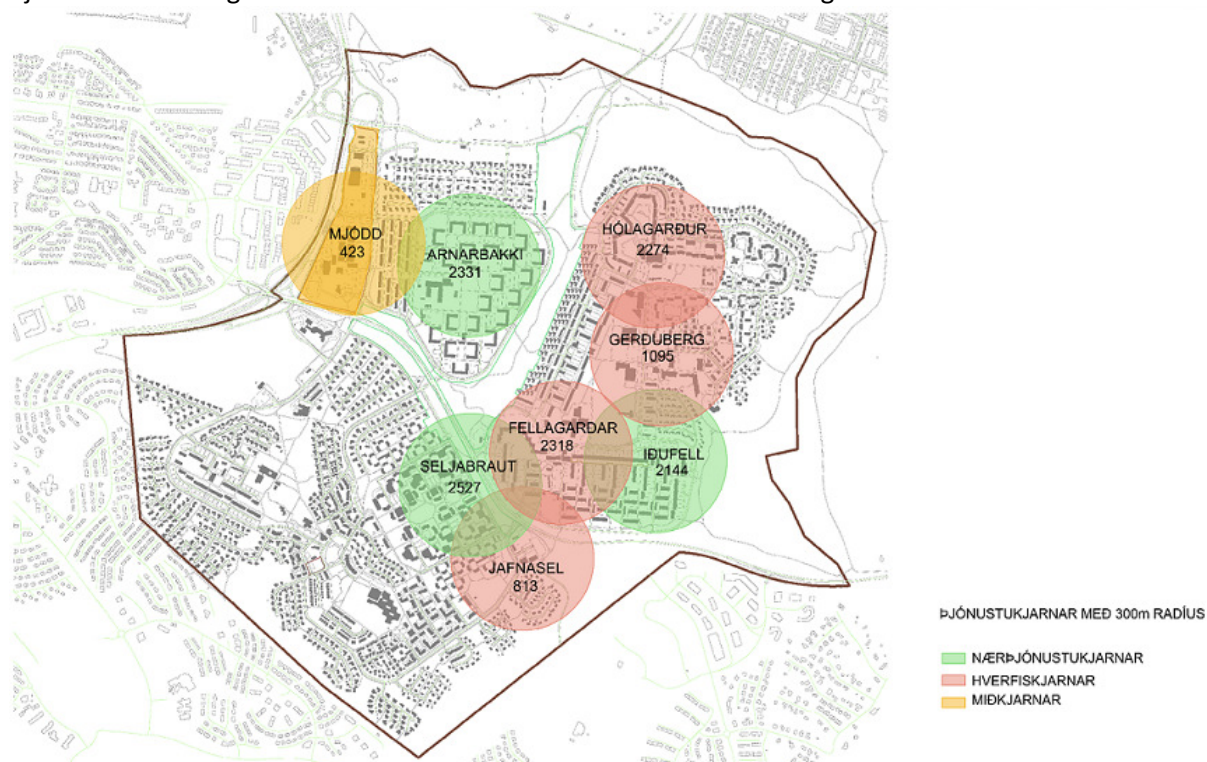
Í samræmi við megin markmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram um Breiðholtshverfin:

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 mikilli 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 2 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.

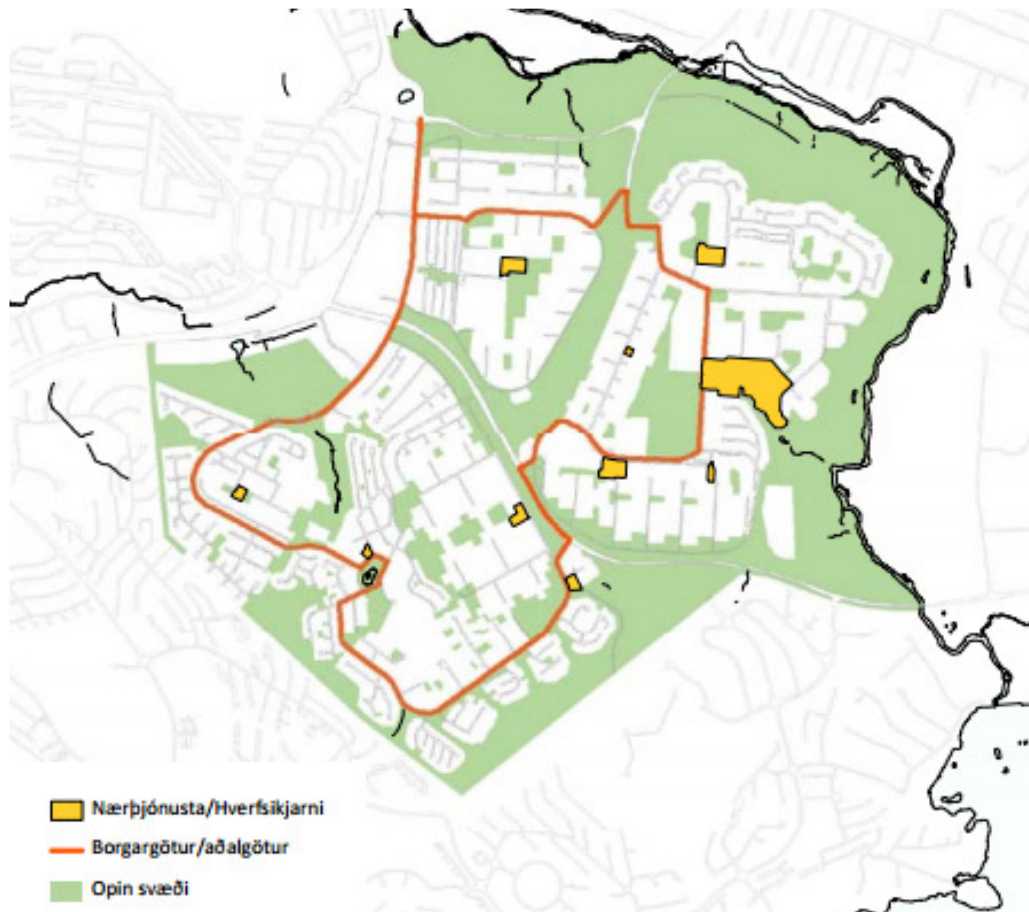


Mynd 2.5: Staðsetning þjónustukjarna í Breiðholtinu og fjölda íbúa í nágrenni þeirra.

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. Fellagarðar; 5. Lóuhólar, Hólagarður; 6. Íðufell; 7. Vesturberg; 8. Seljabraut; 9. Tindasel; 10. Rangársel.

2.2.1.2 Borgargötur

Eftirfarandi lykilgötur er skilgreindar sem borgargötur: 1) Álfabakki; 2) Stekkjarbakki; 2) Skógarsel; Rangársel-Jaðarsel; 4) Arnarbakki; 5) Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell. Á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. 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

Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérstök áherslusvæði:

- 1) Suðurfell, Norðurfell, Austurberg, Suðurhólar, Vesturhólar ásamt aðlægum þjónustukjörnum;
- 2) Aðalgöngustígur Fellahverfis.

Við hönnun og skipulag verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

2.2.1.4 Hjólaleiðir

Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar.

í borgarhlutanum. Nánari grein er gerð fyrir þessari aukningu í umfjöllun um þróunarsvæði hér á eftir. Eftirfarandi íbúðarsvæði 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.

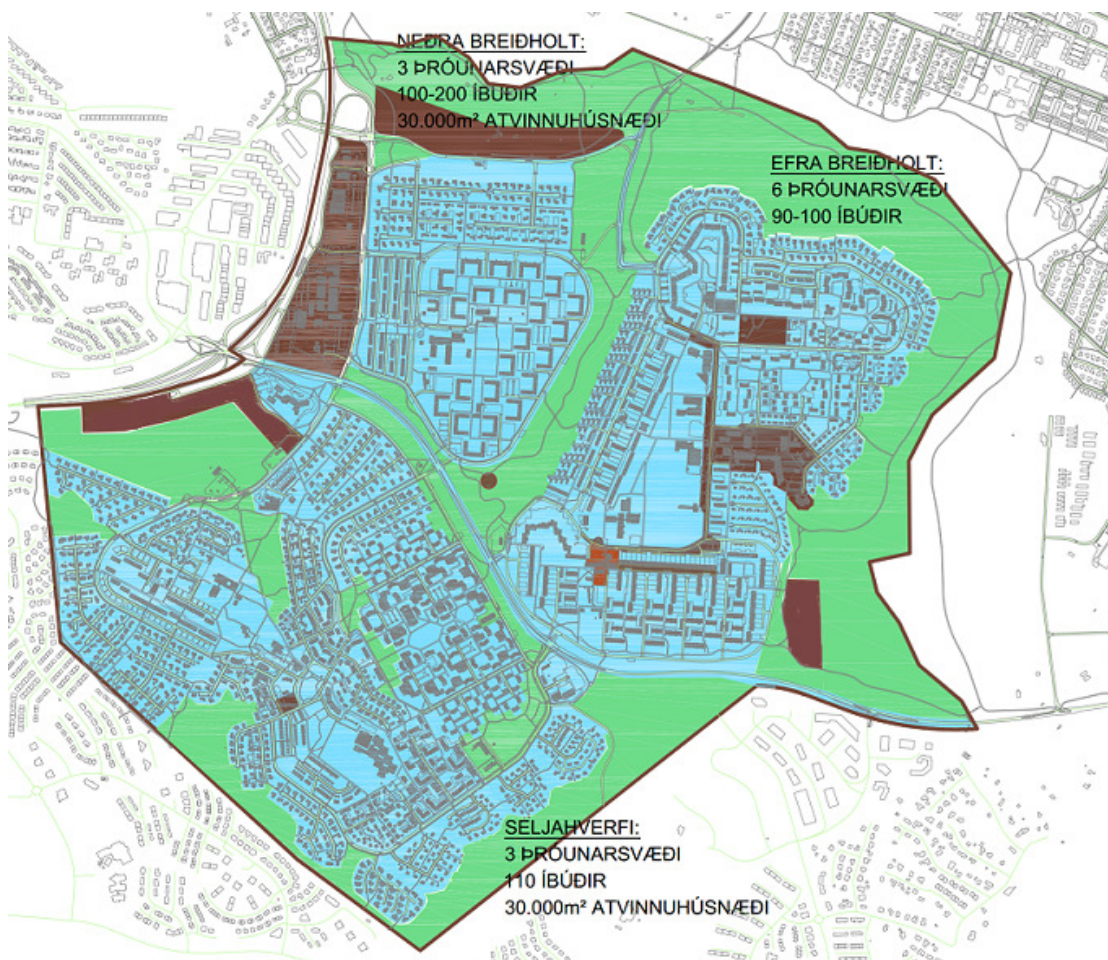
Í4. Berg. Fastmótuð íbúðabyggð 3-6 hæða fjölbýlishúsa og 1-2 hæða rað-, par- keðju, og einbýlishúsa.

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.

2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar

Þar sem öll hverfin í borgarhlutanum eru nokkuð fast mótuð er gert ráð fyrir að yfirbragð byggðar haldist að mestu. 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 upplýsingar um fjölda þeirra 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 íbúðarbyggð 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 Hólaberg/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 frekar 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.

Hér að neðan er að finna stefnumörkun fyrir helstu reiti og svæði innan Breiðholtshverfa.

Þ1. Aðalgata í Efra Breiðholti. Vesturhólar, Suðrhólar, 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 undanskildum) 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.

Þ64. Suðrhólar. 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. Megingönguleið hverfisins milli Kötlufellis og Þórufells. Sérstök áhersla verði lögð á heildstæða endurskoðun stígsins og umhverfi 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.

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.

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 atvinnuhúsnæðis einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýsla 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.

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 nokkurri aukningu 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.

2.2.4 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.

2.2.5 Græn svæði

2.2.5.1 Opín græn svæði

Opín 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 Elliðaá, sem um hann renna. Elliðavogshraun þekur dalbotninn. Dalurinn er eitt mest sóttu útivistarsvæðið í borginni. Reykjavíkurborg keypti Elliðaárna 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 Innréttlinganna. Elliðaárdalur skiptist í megindráttum í tvo hluta, ofan og neðan við Breiðholtsbraut sem þverar svæðið. Innan svæðisins eru hesthúsbyggðin 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 Elliðaárna og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Megin stefna 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.

2.2.5.2 Íþróttasvæði

Íþróttasvæði ÍR er í Suður Mjódd, og er það um 10,3 ha. Þar er m.a. gert ráð fyrir allt að 7000 m² fjölnota íþróttahúsi, og áhorfendastúku með 1500 sætum auk æfingasvæða. 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 íprótta- og kappleikja.

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

2.2.6 Atvinnusvæði

2.2.6.1 Atvinnusvæði

Atvinnusvæði í borgarhlutanum eru 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 auk nokkurri aukningu í verslunar- og þjónustuhúsnæði (30.000m²). Önnur svæði eru Gerðuberg sem er kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum. 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 2 hæðir. Verslun og þjónusta er í Lóuhólum, Vesturbergi 76, Iðufelli 14, Eddufelli, Seljabraut 54, Jafnasel 2-4, Tindasel 3 og við Rangársel. Ekki er starfsemi í öllum þessum kjörnum.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Skýrsla Minjasafns Reykjavíkur er enn í vinnslu.

2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans

2.4.1 Samfélag

2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúápróun fjöldi, aldurssamsetning

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

Aldurssamsetning í Breiðholti telst góð enda frávik lítil eða á bilinu 1-3% í samanburi við meðalaldur í Reykjavík. Það telst vera lágmarksviðmið samkvæmt gátlista um visthæfi.

2.4.1.2 Íbúapéttleiki

Meðalpéttleiki 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.

2.4.1.3 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 með um 1500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall skv. gátlista en Seljaskóli er með 1050 sem samkvæmt gátlista er lágmarksviðmið.

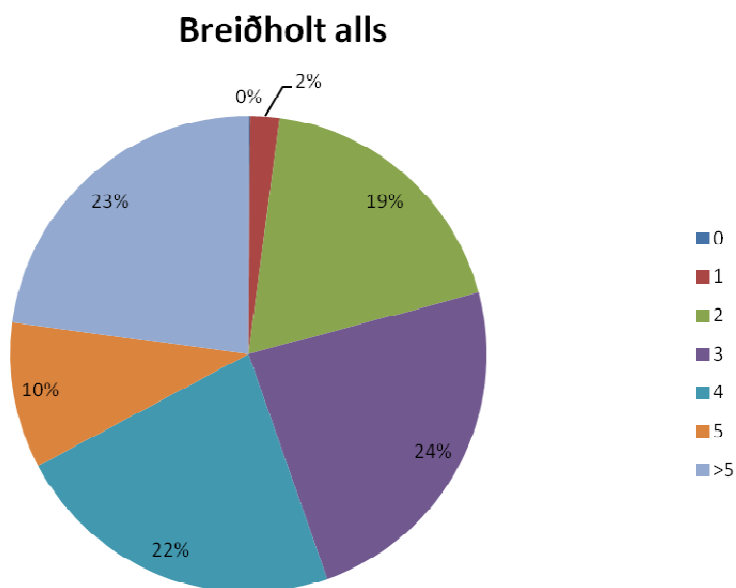
Breiðholtsskóli sem er með ríflega 1500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall. Hólabrekkuskóli sem er með um 2000 íbúðir/skólahverfi og Fellaskóli sem er með um 1600 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum gott hlutfall.

2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

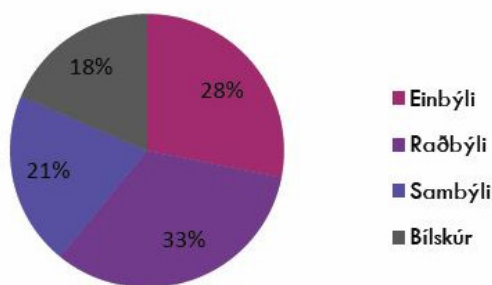
Samkvæmt skýrslu um afbrot á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2010¹ eru 273 félagslegar íbúðir á hverja 10.000 íbúa í Breiðholti sem gerir u.þ.b. 600 íbúðir fyrir borgarhlutann í heild sinni, um 7% af heildarfjölda íbúða sem er undir lágmarki samkvæmt gátlista.

Í borgarhlutanum er skipting herbergjafjölda/íbúð þannig að 2% íbúða er með 1 herbergi, 2 herbergja íbúðir eru 19%, 3 herbergja 24%, 4 herbergja 22% og 10% eru 5 herbergja. 23% íbúða eru með fleiri en 5 herbergi. Þessu er misskipt eftir hverfum.

Í heildina séð eru frávik frá meðaltali í borginni undir 3% sem er gott samkvæmt gátlista.



Mynd 2.10: Hlutfall íbúða eftir herbergjafjölda.



Mynd 2.11: Húsagerðir í Breiðholti.

2.4.1.5 Atvinna / Störf

Innan borgarhlutans er eitt meginatvinnusvæði en það er Norður Mjódd þar sem samankomin er ýmis konar þjónustustarfsemi s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl. Auk þess eru verslanir og þjónusta dreifðar nokkuð víða um hverfið.

Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er háttað í borgarhlutanum. 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.

¹ Lögreglustjórinn á höfuðborgarsvæðinu, 2010. Afbrot á höfuðborgarsvæðinu.

2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista er sett fram viðmið um ákveðin atriði og eru 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 lágmarkspjónusta, 16-19 af 26 eða 61-75% æskileg og 20-26 eða 76-100% telst vera gott ástand.

Samkvæmt greiningu þá er staðan æskileg í Neðra og Efra Breiðholti en lágmarkspjónusta er í Seljahverfi.

2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Í Neðra Breiðholti er matvöruverslunin Nettó í Mjódd og 10-11 við Arnarbakka þannig að aðgengi að verslun er í flestum tilfellum á bilinu 400-800 m sem telst vera æskilegt viðmið.

Í Efra Breiðholti eru tvær matvöruverslanir annars vegar Bónus í Hólagarði og svo Pólska búðin í Eddufelli. Pólska búðin varð eldi að bráð en fréttir herma að hún opni aftur á sama stað. Verslanirnar eru staðsettar í sinn hvorum enda hverfisins sem gerir aðgengi fyrir íbúa sem búa í Bergum ekki eins gott en eru samt innan 800 m sem er æskilegt viðmið. Fréttir hafa borist um að ný verslun á vegum Iceland-keðjunnar opni í Vesturbergi innan skamms.

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.

2.4.1.8 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.

Götur í kringum skóla og leikskóla í Seljahverfi eru í flestum tilfellum 30 km götur og um 70-80% gatna í hverfinu eru götur með 30 km hámarkshraða.

2.4.1.9 Þátttaka íbúa

Haldinn hefur verið einn íbúafundur í 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.

2.4.2 Gæði byggðar

2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

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

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

Um upphaf byggðar verður ekkert fullyrt en árið 1325 mun hafa verið risin kirkja eða bænahús í Breiðholti. Árið 1395 er jörðin talin meðal eigna Viðeyjarklaustur og hún varð konungseign við siðaskipti. Í Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalín frá árinu 1703 segir að Breiðholt sé „lénjörð 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.

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.

Segja má að Breiðholtshverfin ásamt Árbæjarhverfi, séu hið fyrsta eiginlega úthverfi Reykjavíkurborgar. Eitt helsta einkenni borgarhlutans eru fjölbýlishús og voru fyrstu þeirra reist árið 1967, sem samvinnuverkefni milli ríkisstjórnarinnar Reykjavíkurborgar og verkalýðhreyfingarinnar. Í þessu átaki voru reistar 1.250 íbúðir víðsvegar í Breiðholti, þó langflestar í Fellahverfinu. Með þessu átaki var láglaunafólki 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 blokkarbyggð, sérstaklega í Fellahverfinu.

2.4.2.2 Byggðamynstur

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.

Borgarhlutinn er skilgreindur 503 ha skv. aðalskipulagsgögnum (bók 3) eða um 570 ha í heild, miðað við að mæla meðfram árbökkum Elliðaána eins og mælt er í skýrslu um ástandsskoðun Breiðholts frá 2010.

Samtals gerir þetta ríflega 15 íbúðir á ha borgarhluta. Það er undir lágmarki samkvæmt mælanlegum viðmiðum gátlistans.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 500 og verða þá 8.280 íbúðir í Breiðholti. Þessi fjölgun gerir að verkum að íbúðir verða rúmlega 16 á ha ef hún nær fram að ganga. Hluti íbúða er fyrirhugaður á opnu útivistarsvæði sem stækkar flöt borgarhlutans á móti.

Þessi íbúðarþéttleiki er innan við lágmarksviðmið og verður að teljast fremur slakt ef 30-40 íbúðir á ha er það sem talið er æskilegt í gátlista. Til þess að ná lágmarksviðmiði gátlista er nauðsynlegt að fjölga íbúðum um tæplega 1.800 innan byggðar í borgarhlutanum í heild. Hugsanlega má ganga nokkuð lengra en reiknað er með í aðalskipulagi og fjölga bæði íbúðum og atvinnuhúsnæði umfram það sem þar er gengið út frá.

Hins vegar eru öll þrjú hverfi borgarhlutans fullbyggð og nokkuð formföst og lítið um heppilega þéttingarvalkosti af stærri gerðinni. Vissulega er það í þágu vishæfni að fjölga íbúðum innan hverfis til þéttingar en vega verður og meta hvort ekki sé betri kostur að þetta svæðið með 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 draga úr tíðni lengri ferða.

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

Til að styðja áform um óbreytta stöðu miðað við aðalskipulag má nefna að nýting lóða er betri í Breiðholti en víðast hvar í borginni og rífleg útivistarsvæði innan byggðar draga heildarnýtingu niður.

Hverfaskipulagið stefnir að lágmarkspéttleika skv. gátlista. Það þýðir að finna þarf þéttingarsvæði innan byggðar borgarhlutans fyrir um 1.800 íbúðir umfram það sem aðalskipulag gerir ráð fyrir. Þar að auki er stefnt að aukningu atvinnuhúsnæðis á mikilvægum stöðum í öllum hverfunum. Með því er stuðlað að aukinni blöndun byggðar og möguleikum á bættri nærþjónustu.

Æskilegt er að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Þetta er viðkvæmt málefni en 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 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.

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 og sérdeilis ekki eins og hún er útfærð í Efra Breiðholti. Auk þess hafa há hús almennt séð óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti.

Það er stefna hverfisskipulagsins að ný byggð fari ekki yfir fjórar hæðir.

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 hirt.

2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Erfitt er að lesa út úr grunnögnum hversu margar íbúðir eru innan 400 metra radíus frá verslun og þjónustu. Ef tekin er verslun sérstaklega og þá einkum verslanir með matvöru og aðra dagvöru má sjá að mynd hér að ofan, fengin úr grunnögnum aðalskipulags, er þegar orðin úreld. Lagðar hafa verið niður tvær verslanir af fjórum í Seljahverfi og ein af fjórum eða fimm í Efra Breiðholti. Þar eru reyndar aðeins tvær matvöruverslanir að heitið getur (Bónus og pólska verslunin) og sama má segja um Seljahverfi. Í Seljahverfi eru umræddar verslanir of nærri hvor annarri og báðar í jaðri hverfisins sem gerir að verkum að stór hluti hverfisins er verslanalaus innan göngufæris. Í Neðra Breiðholti er ein matvöruverslun sem er engan veginn í stakk búin til að sjá íbúum fyrir daglegum nauðpurftum. Göngufært (mest um 800 metrar) er úr Neðra Breiðholti niður í Norður Mjódd þar sem matvöruverslun af nauðsynlegri stærð er að finna.

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.

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

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. Æskilegt er þó að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu á torgmyndun og samnýtanleg umferðarrými með borgarblæ. Gera má ráð fyrir að sæmileg sátt næðist um hófsama vel undirbúna lausn í þessa veru, einkum á miðsvæðum, þar sem lítið er hreyft við íbúðareiningum.

Reyndar er aðeins ein gata í borgarhlutanum sem virðist hægt að breyta á þessa lund. Það er Austurberg í Efra Breiðholti. Þar eru grundvallaraðstæður til staðar sem byggjandi er á, stofnanir og þjónusta og svigrúm til þéttingar.

2.4.2.5 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 Mjódd og í Austurbergi í Efra Breiðholti.

Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi.

Víða í borgarhlutanum er lýsingu og öryggi á gönguleiðum ábótavant enda eitt megin umkvörtunarefni íbúa á íbúafundum.

Þó eru gönguleiðir eru almennt hindrunarlaugar í Breiðholti að öðru leyti en þeim takmörkunum sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á þá sem á annað borð eru hreyfihamlaðir. Við þennan vanda verður vart ráðið.

Að öðru leyti vantar einna helst ráðstafanir sem auðvelda blindum og sjónskertum að fara um. En það á væntanlega einnig við í öðrum borgarhlutum.

Göturými eru sums staðar hönnuð til að draga úr hraðakstri en hvergi til að móta borgarrými.

Borgarhlutinn Breiðholt er meira og minna umvafinn opnum útivistarsvæðum sem fléttast inn í hverfin og á milli þeirra. Óhætt er að fullyrða að hann er mjög vel búinn að þessu leyti.

Meðalgöngufjarlægð í borgargarð stærri en 10 ha er áætluð um 800 m.

Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð stærri en 5 ha er áætluð um 300 m.

Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minna en 5 ha er áætluð um 200 m.

Áætlað er að um 90% íbúa borgarhlutans búi innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými stærra en 2000 m².

Göngustígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er stórlega ábótavant. Nauðsynlegt er að stórbæta 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.

2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

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 snjósöfnun.

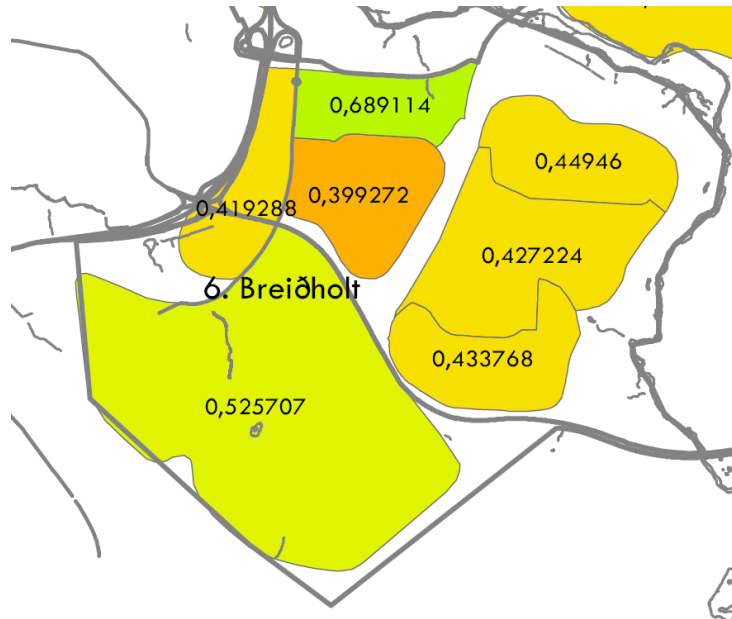
Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi, einkum var hugað að þessu í kringum hæstu byggðina í Efra Breiðholti. Fullvíst er að líkön af deiliskipulagstillögum voru sett í vindhermi til þess að rannsaka vindhegðun þar og reyna að ná fram bestu lausn sem völ var á hvað skjólmyndun og snjósöfnun varðar. 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 vindhegðan 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.

2.4.2.7 Gróðurpekja

Gegndræpt yfirborð eða gróðurpekja 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.

2.4.2.8 Borgarbúskapur

Meirihluti íbúða í borgarhlutanum er í sérbýli. Sérbýlislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar. Fjölbýlishúsalóðir 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. Í tillögu að hverfisskipulagi verður þetta tekið til meðhöndlunar.

2.4.2.9 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. Þessu verður ekki breytt.

Almennt séð eru lóðir sérbýlishúsa í mjög góðu ástandi enda ákvæði um lóðarfrágang 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.

2.4.2.10 Staðarandi

Ekki er unnið með sjónása sérstaklega í skipulagi borgarhlutans. Tekið er tilliti til landslagseinkenna á þann hátt að hæstu húsin eru markvisst sett á norður og suðurbrúnir hæstu hæðanna.

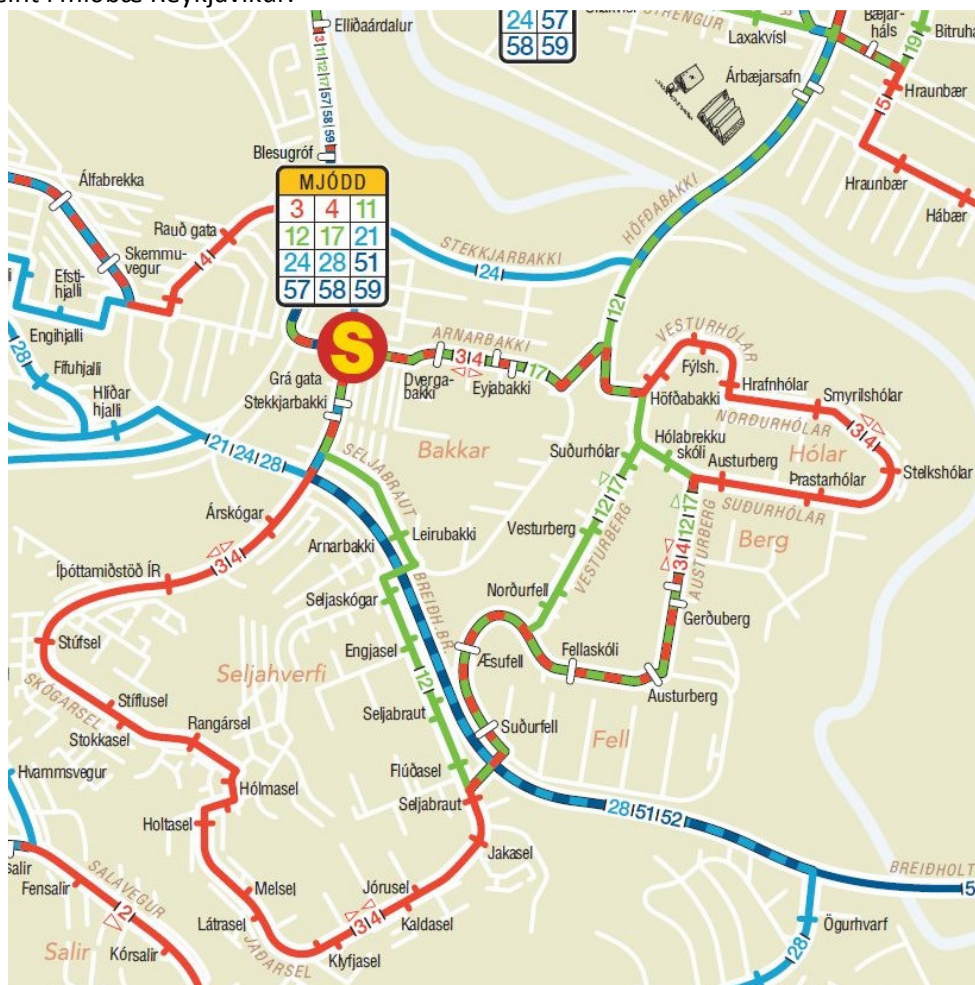
Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er alls ráðandi. Engir tilburðir til samfelldra bygginga í Breiðholti. Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri í anda síðmódernisma með töluverðum aðskilnaði athafna.

2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almenningsamgöngur

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

Strætisvagnakerfið tengir borgarhlutann vel við Mjóddina þar sem allir vagnar sem keyra um borgarhlutann fara í Mjóddina. Mjóddin er stærsta skiptistöðin í almenningssamgangakerfi borgarinnar en um hana fara um 3400 farþega 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 og sú leið er hraðleið sem fer beint í miðbæ Reykjavíkur.



Mynd 2.13: Hluti af leiðakorti Strætó bs. sem sýnir Breiðholtið. (www.straeto.is)

Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)

Niðurstaðan fyrir borgarhlutann í heild er „Undir lágmarki“ vegna göngufjarlægða milli biðstöðva í Neðra Breiðholti og Seljahverfi.

Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)

Sama niðurstaða fæst fyrir öll hverfin í borgarhlutanum í þessari spurningu, það er nokkuð þétt net biðstöðva. Kort með 400m radíus á öllum biðstöðvum þekur hverfin nánast alveg, í öllum hverfunum er smá gloppa, sjá mynd fyrir ofan, en göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer þó hvergi upp fyrir 600m. Þetta gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

Biðtími

Leiðir 3, 4, 12 og 17 keyra í Breiðholti. 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	Mín-útur	15	15	15	30	II. Æskilegt
Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna	Mín-útur	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.	11:34	11:36	11:41	-	Undir lágmarki
Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	kl.	00:47	00:49	23:59	-	III. Gott

Tafla 2.1: Biðtímar og fyrstu og síðustu vagna 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. Heildarútkoman fellur á því að þjónusta Strætó byrjar seint á morgnana alla daga vikunnar, miðað við það viðmið sem lagt er upp með í gátlistanum. En þjónustutíminn á kvöldin gefur góða niðurstöðu og tíðni vagna gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.

Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (+upphitun, lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)

	Heildarfjöldi	Staur	Skýli	Upphituð	Skýli (%)
Neðra Breiðholt	9	1	7	1	89%
Seljahverfi	32	9	23	0	72%
Efra Breiðholt	32	10	22	0	69%
Samtals	73	20	52	1	73%

Tafla 2.2: Samantekt á heildarfjöldi biðstöðva Strætó bs. í Breiðholti og tegund aðstöðu.

Aðeins ein stoppistöð er upphituð. Engin stoppistöð er með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns en mögulegt er að fá slíkar upplýsingar með appi í dýrari gerðir farsíma. Það eru því 73% biðstöðvanna sem gefa skjól fyrir veðri og vindum og það gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum.

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 það 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. Hverfin þrjú greinast öll eins varðandi almenningssamgöngur nema einn reitur merkist öðruvísi í Efra Breiðholti, þ.e. hámarksfjarlægð milli biðstöðva fær einkunnina „Gott“ í Efra Breiðholti en „Lágmark“ í hinum hverfunum.

2.4.3.2 Bílastæðakvaðir

Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans

	Fjöldi íbúða	Fjöldi stæða per íbúð	Niðurstaða í gátlista
Neðra Breiðholt*	1.292	1,4	II. Æskilegt
Seljahverfi	2.573	1,9	I. Lágmark
Efra Breiðholt	3.704	1,6	I. Lágmark
Breiðholt allt	7.569	1,7	I. Lágmark

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

Tafla 2.3: Samantekt á hlutfalli bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans.

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

Svæði sem gætu verið góð til að nýta sem almenningsvæði á sumrin og mögulega til frambúðar, er td.:

Neðra Breiðholt

- Fyrir framan Þönglabakka 6 t.a. brjóta upp það stóra bílastæði.

Seljahverfi

- Við Seljaskóla, þar eru nokkur stór bílastæðaplön, td. við enda Kleifarsels eða milli skólans og Hnjúkasels.

Efra Breiðholt

- Hluti af bílastæðasvæðinu framan við Hólagarð (sunnan við) er kjörið, það sem er næst Hólagarði og þá til frambúðar.
- Einhvern hluta af svæðinu við FB, sundlaugina og Gerðuberg, þar eru stór bílastæðaplön.
- Planið sunnan við Völvufell 13-21.
- Bílastæðin 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 séu nein bílastæði í borgarhlutanum lokuð utan vinnutíma. Öll hverfin fá þá niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

Hversu mörg bílastæði eru á 100m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu?

Heildar magn 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.

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

Það eru engin gjaldskyld bílastæði í borgarhlutanum þ.a. öll hverfin fá niðurstöðuna „Undir lágmarki“.

2.4.3.3 Hjólreiðar

Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?

Alls eru um 28.500 m af hjólaleiðum í Breiðholtinu, sem er um 503 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 28.500 m af hjólaleiðum í Breiðholtinu, og um 20.700 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 hjólréiðar (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?

Núv. staða er þ.a. hjólastígar eru í kringum borgarhlutann sem eru hluti af aðalstígakerfi borgarinnar og auk þess eru tengistígar í hverfunum, sjá hjólréiðakort Reykjavíkurborgar. Aðalstígarnir eru að mestu leyti upplýstir og með merkingar t.a. aðskilja hjólandi og gangandi, og með undirgöngum þar sem þörf er á því. En góðar hjólasamgöngur eru einn af áhersluþáttum í nýju skipulagi, td. má bæta kerfið með aðgreiningu gangandi og hjólandi, með upphitun stíga og breikkunum sbr. nýja stíginn meðfram Suðurlandsbraut í Reykjavík. Einnig hafa komið fram nokkrar tillögur að úrbótum á íbúafundum.

Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólastæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

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

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum á hvert starf/notenda 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.

Öll helsta þjónusta, td. miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð (3,0 km radius eða 15 mín.) frá öllum íbúum innan borgarhlutans. Aðeins Háskóli, af því sem talið er upp í gátlistanum, er ekki innan þess.

Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús er innan 3,2km radius frá öllum íbúðum, en ekki háskóli, ss. 6 atriði af 7 sem gerir 86% sem flokkast sem æskilegt.

Miðsvæði	Stórmarkaður	Atvinnusvæði	Háskóli	Menntaskóli	Sundlaug	Íþróttahús	Samtals
já	já	já (Ártúnshöfði og Kópavogur)	nei	já	já	já	86%

2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Breiðholtið er staðsett í austurhluta Reykjavíkur og þar rís byggð einna hæst innan borgarinnar en efsti hluti Breiðholts nær upp í rúma 120 m. Um er að ræða holtalandslag og enn er að finna víða í borgarhlutanum, þá sér í lagi í Seljahverfi óröskuð stór svæði sem með holtagrjóti og berjalyngi sem einkenndu svæðið fyrir byggð. Neðra og Efra Breiðholtið afmarkast af stórum hluta af Elliðárdalnum og einnig stórum grænum svæðum þar sem ræktaður hefur verið upp myndarlegur skógur.

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

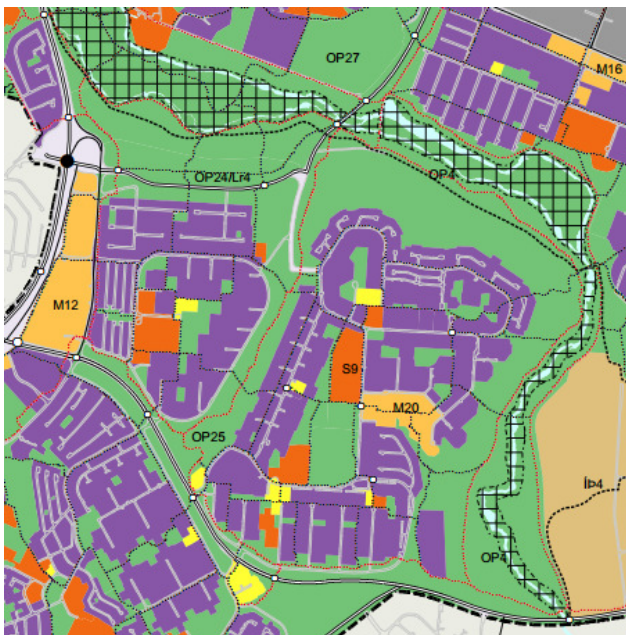
Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?

Ellíðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Í tillögu að aðalskipulagi fyrir Reykjavík 2010-2030 er gerð grein fyrir verndarsvæðum og er fjallað um Ellíðaárdalinn eftirfarandi í aðalskipulaginu:

„Op4 Ellíðaárdalur (270 ha). Ellíðaárdalur er dalur í Reykjavík, sem nær frá Ellíðavatni, vestur og norður að Ellíðavogi. Hann dregur nafn sitt af Ellíðaám, sem um hann renna. Ellíðavogshraun þekur dalbotninn. Austan og norðan vil 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 Ellíðaárnar árið 1906, ekki til laxveiða heldur beislunar vatnsafls og rafstöðin var reist um 1920. Um það leyti hefur líklega hafist trjárækt í Ellíðaárdalnum en árið 1951 hóf Rafmagnsveita Reykjavíkur skógræktar- og uppgæðslustarf í árhólmanum, sem er eitt mesta aðdráttarafl dalsins. Fuglalíf er fjölskrúðugt í Ellíðaárdal og þar hafa einnig fundist fornminjar, m.a. frá tíð Innréttunganna. Ellíðaárdalur skiptist í megindrættum í tvo hluta, ofan og neðan við Breiðholtsbraut sem þverar svæðið. Innan svæðisins eru hesthúsbyggðin 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 borgarinnar og er eitt mikilvægasta andrými hennar. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Ellíðaárnar og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Megin stefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndun og nýtingu svæðisins til útivistar.“

„h6* Ellíðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakki 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.“

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



Mynd 2.14: Hverfisverndarsvæði Ellíðaáa í Breiðholti.

2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

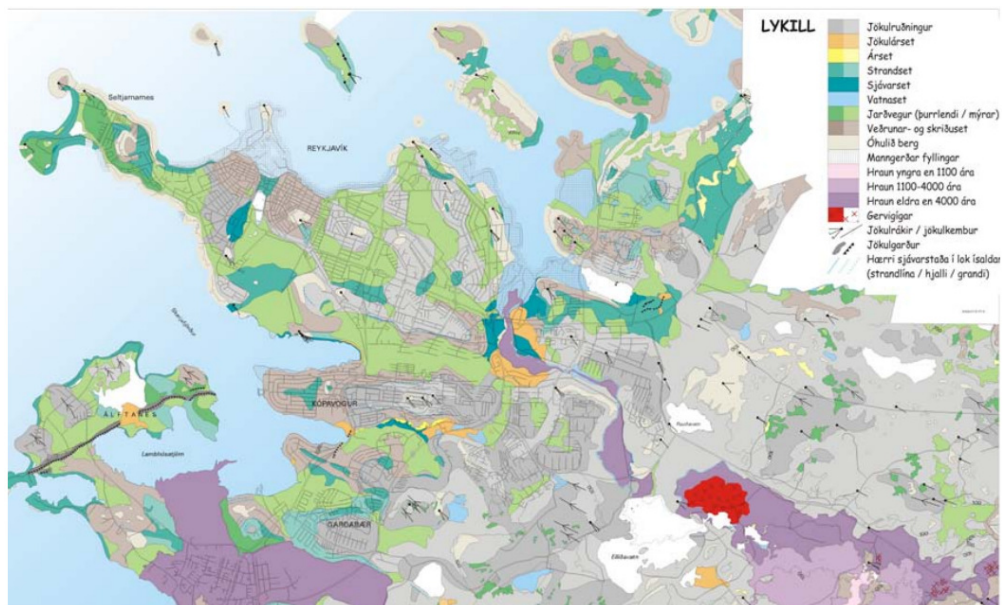
Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.

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 þurrlandi aðallega mosabembu, mólendi (lyngmóar, starmóar og graslendi), kjarrlendi og melum. Á melum vex bersvæðisgróður með fjölda smávaxinna tegunda og á grjóttinu eiga kjörlendi fjöldamargar tegundir af hrúðurfléttum og mosum. Votlendi með flóum og mýrum finnst enn, þó umfang þeirra hafi minnkað mjög á þessari öld vegna framræslu. Auk þess eru á svæðinu ýmis smærri gróðurlendi, t.d. jaðar, flög og blómlendi. Fjörugróður er sumstaðar óskertur meðströndinni. Síðan land borgarinnar var friðað fyrir beit búpenings hefur villtum gróðri fleygt fram og má segja að ástand gróðurs sé yfirleitt gott á flestum stöðum. Skráðar hafa verið ríflega 200 villtar íslenskar tegundir blómplanta og byrkninga. Auk þess vex í borgarlandinu mikill fjöldi mosa-, fléttu- og sveppa-tegunda. Eftirtaldar tegundir hafa nokkra sérstöðu, þ.e. gullkollur, blátoppa og grámulla.

2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta 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 4500 þúsund árum og rann niður þar sem nú er Elliðavatn og sem leið lá niður Elliðaárdal og í sjó fram. Í hverfisskipulagsvinnunni þarf að gera úttekt á hvort einhverjar jarðsögulegar minjar séu fyrir hendi innan borgarhlutans fyrir utan Elliðaárdalinn.



Mynd 2.15: Jarðmyndanir á höfuðborgarsvæðinu.

2.4.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

2.4.4.6 Ár og vötn

Innan borgarhlutans eru Elliðaár sem njóta hverfisverndar. Einnig rennur Breiðholtslækur um neðri hluta Seljahverfis.

2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

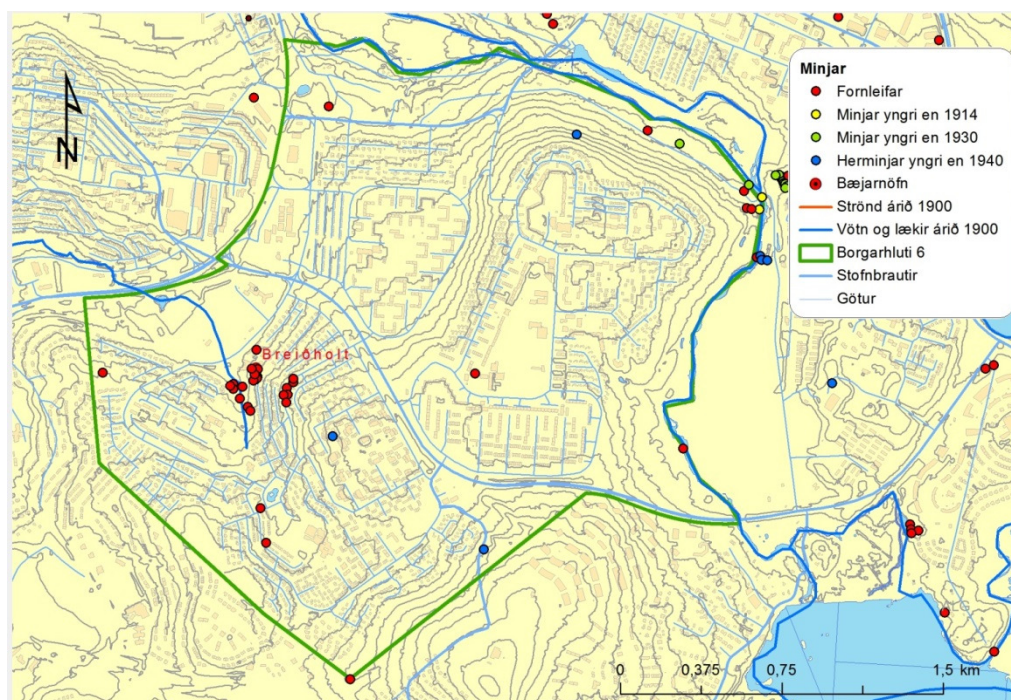
2.4.4.8 Ofanvatn

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni. Skoðaðir verða möguleikar á ofanvatnslausnum við tillögugerð.

2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Innan borgarhlutans er Breiðholtsbærinn friðlýstur skv. lögum um menningarminjar. Um hann segir aðalskipulagi:

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 bar 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

2.4.5.1 Orkunotkun

Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?

Lýsing sem fjallar um eftirfarandi:

- A. Skipulag byggðarinnar tekur mið af sólarátt og skjólmyndun.
 - a. Við hönnun Efra og Neðra Breiðholts á sínum tíma var tekið mið af sólarátt og skjólmyndun. Það sést mjög á hönnun U-laga fjölbýlishúsanna í Bökkunum og einnig á legu fjölbýlishúsanna í Hólunum, en við þá hönnunarvinnu var líkan af hverfinu sett í vindhermi og lega húsanna lagfærð skv. niðurstöðum þess.
- B. Hámarka einungrun bygginga og lágmarka mögulegt hitatap þeirra.
 - a. Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- C. Lágmarka þörf á kyndingu og/eða kælingu með besta mögulega búnaði og hitastjórnun.
 - a. Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- D. Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur verið reiknuð út.
 - a. Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur ekki verið reiknuð út.
- E. Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum).
 - a. Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa ekki verið fullnýttir.

Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?

Skv. Bók 4 eru hleðslutæki fyrir rafmagnsbíla (rafpóstar) við Smáralind, í Ártúninu og við hús OR. OR, B&L og Nissan í Evrópu hafa undirritað samning um að reisa 10 hraðhleðslustöðvar á höfuðborgarsvæðinu. Sjá frétt á RÚV 30.08.2013. Til viðbótar má nefna að það er metan afgreiðslustöð í Mjóddinni.

2.4.5.2 Vatnsnotkun

Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?

Ekki er vitað til þess að sérstakar aðgerðir hafi verið gerðar til að draga úr heildarvatnsnotkun innan skipulagssvæðisins eða í einstökum byggingum.

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

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

Núverandi staða er þannig að mögulegar flokkunaraðferðir eru eins og annars staðar í borginni samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar. Þ.e. að 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. Einnig hafa borgarþágar aðgang að grenndargámum sem hægt er að setja pappa og plast í. Heimili geta einnig pantað flokkunartunnu frá Gámaþjónustunni eða Íslenska gámafélaginu með enn frekari flokkun.

Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína).

U.þ.b. 550 m í Seljahverfi, en minna í hinum hverfunum, borgarhlutinn fær því einkunnina „Lágmark“. Einnig er Sorpu stöð í Jafnaseli. Borgarhlutinn fær einkunnina „Æskilegt“ fyrir nálægð við grenndargáma.

Hvernig er endurvinnsla háttáð í borgarhlutanum

Reykjavíkurborg býður uppá bláar tunnur fyrir pappír og pappa og er kostnaðurinn við það lægri fyrir heimilið en venjuleg tunna. Varðandi frekari flokkun þá er notast við grenndargáma og fjarlægð í þá er ca. 400-550m, ss. aðeins rúmlega ákjósanleg gönguvegalengd fyrir mörg heimili. Öll heimili hafa líka þann möguleika að panta tunnu fyrir frekari flokkun frá öðrum fyrirtækjum. Sorpa er með eina stöð í hverfinu. Áform eru hjá Reykjavíkurborg um að auka við flokkun með því að taka við plasti í tunnum við heimili.

2.4.5.4 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).

Þróunarsvæði eru skv. drögum að aðalskipulagi að nota ýmist B eða C svæði. Þ63 (Fellagarðar) og Þ72 (N-Mjódd) eru á B svæðum. Þ64 (Suðurhólar), Þ65 (Gerðuberg), Þ67 (Suðurfell), Þ68 (Arnarbakki), Þ70 (S-Mjódd) og Þ73 (Stekkjarkakki) eru á C svæðum. Þetta gefur útkomuna „Lágmark“ fyrir borgarhlutann, og það sama þegar hvert hverfi er skoðað fyrir sig nema Seljahverfið sem fær einkunnina „Undir lágmarki“.

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

Þróunarsvæði eru, skv. drögum að aðalskipulagi, um það bil 35% (að flatarmáli) á B svæðum (infill) og 65% á C svæðum (greenfield). Þetta gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“ fyrir borgarhlutann, og það sama þegar hverfin eru skoðuð hvert fyrir sig.

2.4.5.5 Kolefnisbinding

Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs

Skv. drögum að aðalskipulagi er gert ráð fyrir uppbyggingu á nokkrum svæðum þar sem nú er trjágróður, þ.e. Þ67 (Suðurfell), Þ68 (Arnarbakki) 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. Ekki er nefnd sérstaklega gróðursetning í stað þess sem fella þarf niður.

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

Þegar spurt er um hvort skipulagið geri ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu má greina núverandi stöðu þ.a. ekki er vitað til þess að unnið sé markvisst að því, en þó eru öðru hverju endurbætur á afmörkuðum svæðum í borgarlandinu 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.

Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?

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 endurheimtingu.

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

Ekki er vitað til þess að það séu votlendi í Breiðholtinu. Nema þá mögulega í Elliðaárdalnum en hann verður óraskaður.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

2.4.7 Náttúruvá

2.4.7.1 Ofanflóð

Svæðið er utan ofanflóðahættu.

2.4.7.2 Flóðahætta

Engin flóðahætta er talin vera í borgarhlutanum.

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Engin hætta er talin stafa af hugsanlegri hækkun sjávarstöðu í borgarhlutanum.

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Engin hætta er talin stafa af hugsanlegum jarðsprungum í borgarhlutanum.

3 Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

Gerð lýsingar, mats á umhverfisþáttum og hverfisSKIPULAGS er og verður unnin í nánú samráði og samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Haldnar hafa verið reglulegar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp hverfisSKIPULAGS sem skipaður er sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg á sviði: skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl.

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks eins og t.d. ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – Júní 2013.
- Samráðskassar 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.
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september-október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþróttá- 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.

3.2 Samráð við umsagnaraðila

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma lýsingar fyrir hverfisSKIPULAGstillögunu:

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

3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

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

3.3.1 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 megin umræðuefni (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/hjólandi	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 Arnarnesvegar 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 fleira viðhald)
Stekkiabakkinn	Vangaveltur með Stekkiabakkann og að bæta tengingar við Höfðabakkann

Til viðbótar 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 hjólreiðastígakerfinu. Betri og beinni hjólastígatengingu frá Þórufelli niður að Arnarbakka.
Arnarnesvegur	Áhyggjur eru af tengingum Arnarnesvegar við Breiðholt. Arnarnesvegur verði

	ekki tengdur inn í Seljahverfið.
Stekkjabakkinn	Vangaveltur með 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.
Matjurtagarðar	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.
Skíðagöngubrautir	Leggja skíðagöngubrautir í græn svæði sem umlykja hverfin (þurfa sér stíga).

Einkenni og afmörkun hverfa:

Einkenni	“Fjölbreytileiki og náttúra/gróska” er einkennisorð. Miklir möguleikar til heilsusamlegs lífennis. 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.

3.3.2 Fundir 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.
- Fablab 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 framleiða hluti með aðstoð stafrænnar tækni.

Tengiliðafundur 18. júní 2013

- Hvert er valdsvið borgarinnar s.s. varðandi hús í niðurníðslu, ólögættar íbúðir og hús í einkaeign.
- Trukkastæði á röngum stöðum.
- Lokun bókasafns, pósthúss o.fl. áhyggjuefni, vantar nærþjónustu.
- Pólska búðin kjörin 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 aðferðarfræði um skráningu minja í hverfisskipulagi í samráði við Minjastofnun.
- Helst horft til kennileita og táknaðna 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 rannsóknarlögreglumanni hjá Lögreglu Höfuðborgarsvæðisins, 22. janúar 2014

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

Fundur með Birgi Ottóssyni 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
 - o Unnið skv. stefnu frá 2006, horfið frá henni síðastliðið haust

(Skipulagsfulltrúi)

Hér fyrir neðan greina verkefnisstjórar í stuttu máli frá öðru viðtæku samráði og niðurstöðu þess.

3.3.3 Netsamráð

- Almenningsrými
- Verslun og þjónusta
- Vistvænar samgöngur
- Annað sem viðkemur skipulagsmálum

3.3.4 Samráðskassar

- Almenningsrými
- Verslun og þjónusta
- Vistvænar samgöngur
- Annað sem viðkemur skipulagsmálum

4 Hverfi 6.3 Efra Breiðholt – greining og staða

4.1 Almenn lýsing



Mynd 4.1: Loftmynd af Efra Breiðholti.

4.1.1 4.1.1 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, þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð, í vestri. Hverfið liggur í norðausturhluta borgarhlutans.

4.1.2 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.

4.1.3 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

umlykur nokkuð stórt garðrymi. Þar austur úr liggur röð af átta hæða háum íbúðarblokkum eftir háhryggnum. Austast eru lægri fjölbýlishús sem mynda ósamhangandi lengjur meðfram hringveginum og afmarka garðrymi 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, einn í hvorum enda, framhaldsskóli, almenningsundlaug 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 móti 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 móti hinum háa klasanum nyrst í hverfinu við Vesturhóla. Að öðru leyti eru fjölbýlishúsin tveggja til fjögurra hæða, annars vegar „langa blokk“, 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.

4.1.4 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 sjálfru skipulaginu og lítið virðist hafa knúð 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.

4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Í upphafi hverfisskipulagsvinnunnar var borgarhlutanum skipt upp í hverfi og niðurstaðan varð eftirfarandi þrjú hverfi:

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

Þessa skiptingu í hverfi má rökstyðja með því að Breiðholtsbrautin skilur Seljahverfi frá Efra og Neðra Breiðholti og fyrirhuguð framlenging á Höfðabakka til suðurs að Breiðholtsbraut á sínum tíma bjó til skýr skil á milli Efra og Neðra Breiðholts.



Mynd 4.2: Myndin sýnir hvernig borgarhlutanum er skipt í hverfi; Neðra Breiðholt (6-1), Seljahverfi (6-2) og Efra Breiðholt (6-3).

Efra Breiðholt afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut og Vatnsendahæð í suðri og opnu svæði þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð í vestri. 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).

4.2.1 Núverandi skipting Efra Breiðholts í hverfiseiningar

4.2.1.1 Efra Breiðholt – Hólar

Hólarnir eru fastmótuð íbúðabyggð. Ein af megin hugmyndum 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. Húsgerðir eru: Fjölbýlishús 3-9 hæða, raðhús, parhús og einbýlishús 1-2 hæðir. Neðan fjölbýlishúsa í brekkunni niður að Elliðaárdal eru 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 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, Þrastarhólar.

4.2.1.2 Efra Breiðholt – Berg

Bergin eru fastmótuð íbúðar- og þjónustubýggð. Við skipulag hverfis var reynt að tryggja sem mesta þjónustu í hverfið, s.s. skóla, svr, verslanir o.fl, stuðla að þéttri byggð með stuttum gönguleiðum og skapa skjól á göngusvæðum. Gert var ráð fyrir ýmis konar atvinnuhúsnæði til að tryggja m.a. starfskrafta heimavinnandi íbúa, t.d. voru þar 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. Húsgæðir eru: Fjölbýlishús 3ja hæða, raðhús, parhús og einbýlishús 1-2 hæðir.

Tveir grunnskólar eru í þessum hverfishluta, þ.e. Hólabrekkuskóli og Fellaskóli sem eru hefðbundnir skólar með 1.-10. bekk. Einn leikskóli er við Hraunberg. Opin svæði eða leiksvæði eru þarna nokkur 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 Gerðubergi 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, Neðstaberg, Hraunberg, Hamraberg, Háberg, Gerðuberg, Suðurhólar, Vesturhólar.

4.2.1.3 Efra Breiðholt – Fell

Fellin eru fastmótuð íbúðabyggð. Ein af megin hugmyndum 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. Húsgerðir 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. Opín 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 húsnæði stendur þar autt. Bensínstöð er í jaðri hverfishlutans við Breiðholtsbraut. Þar er bæði bensínsölu- og þjónustustöð.

- Heildarstærð Fella = 32 ha.
- Skilgreindar lóðir = 20,9 ha.
- Fjöldi lóða = 42, þar af eru íbúðarlóðir 29 og viðskipta- og þjónustuhlóðir 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, lðufell, Jórufell, Keilufell, Kötlufell, Möðrufell, Norðurfell, Nönnufell, Rjúpufell, Suðurfell, Torfufell, Unufell, Völvufell, Yrsufell, Þórufell og Æsufell.

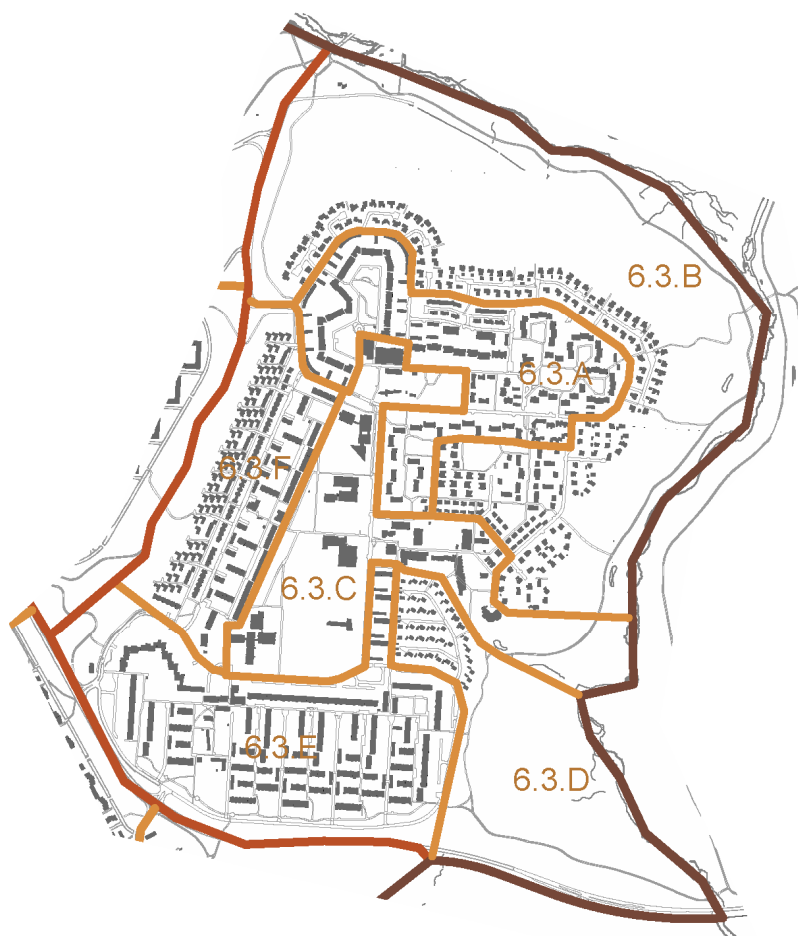
4.2.2 Tillaga að breyttri skiptingu Efra Breiðholts í hverfiseiningar

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 húsgerðum.



Mynd 4.3: Húsagerðir í Efra Breiðholti.



Mynd 4.4: Hverfiseiningar í Efra Breiðholti.

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



Mynd 4.5: 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.

Safngötturnar Vesturhólar, Norðurhólar og Suðurhólar mynda hringleið utanum nánast alla hverfiseininguna og á þeim eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Útfrá safngötunum liggja rólegar húsagötur sem nánast allar eru botnlangar.

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



Mynd 4.6: 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 á, þ.e. hraðahindrunum og miðeyjum. Út frá safngötunni liggja rólegar húsagötur sem nánast allar eru botnlangar.

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



Mynd 4.7: 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 þónokkur 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, en engin gönguljós eru á henni þrátt fyrir að þarna er mikið af gangandi vegfarendum vegna þeirrar miklu og fjölbreyttu þjónustu og stofnana sem eru við götuna.

4.2.2.3 Hverfiseining 6.3.D – Sérbyli Fell (Viðlagasjóðshús)



Mynd 4.8: Hverfiseining 6.3.D í Efra Breiðholti.

Hverfiseining 6.3.D nær yfir sérbylishús 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 tímas 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 sérbylishús 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.

4.2.2.4 Hverfiseining 6.3.E – fjölbýli og sérþýli Fell



Mynd 4.9: Hverfiseining 6.3.E í Efra Breiðholti.

Hverfiseining 6.3.E nær yfir fjölbýlishús og sérþýlishús í Fellahverfi. Hún afmarkast af Norðurefli 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 utanum nánast alla hverfiseininguna og á þeim eru nokkrar hraðahindranir, miðeyja og þrenging. Út frá safngötunum liggja mjög rólegar húsagötur að raðhúsunum og fjölbýlishúsunum sem allar eru botnlangar.

4.2.2.5 Hverfiseining 6.3.F – fjölbýli og sérþýli Berg (vestur)



Mynd 4.10: Hverfiseining 6.3.F í Efra Breiðholti.

Hverfiseining 6.3.F nær yfir fjölbýlishús og sérþýlishús 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 stendur autt. Fréttir herma að þar verði sett á stofn matvöruverslum Ícelandkeðjunnar innan skamms. 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/Stekkjarkakka. Út frá Vesturberginu liggja botnalangar að bílastæðum við íbúðarhúsnæði, en einnig eru nokkrar raðhúsallengjur við Vesturbergið beint.

4.2.3 Lykiltölur

Neðangreind tafla 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 4.1: Taflan sýnir helstu lykilupplýsingar um Efra Breiðholt.

4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

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

4.3.1 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Hólar, Norðurdeild

Uppdráttur dags. 12.12 1974. Samþykkt 08.05.1990.

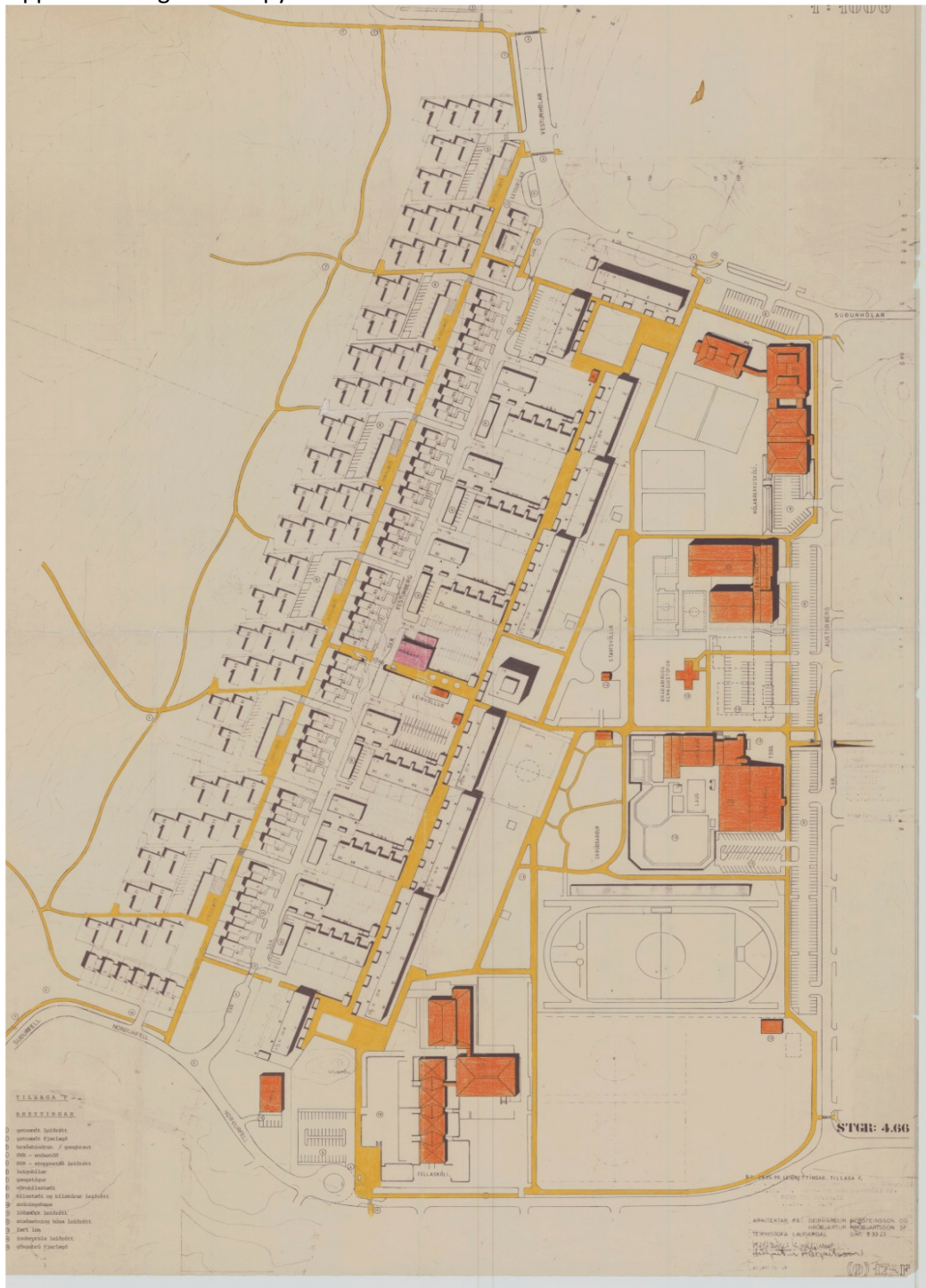


Mynd 4.11: Gildandi deiliskipulag, Hólar, Norðurdeild.

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 húsgerðum. 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.

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

Uppdráttur dags. ?. Samþykkt 29.05.1990.

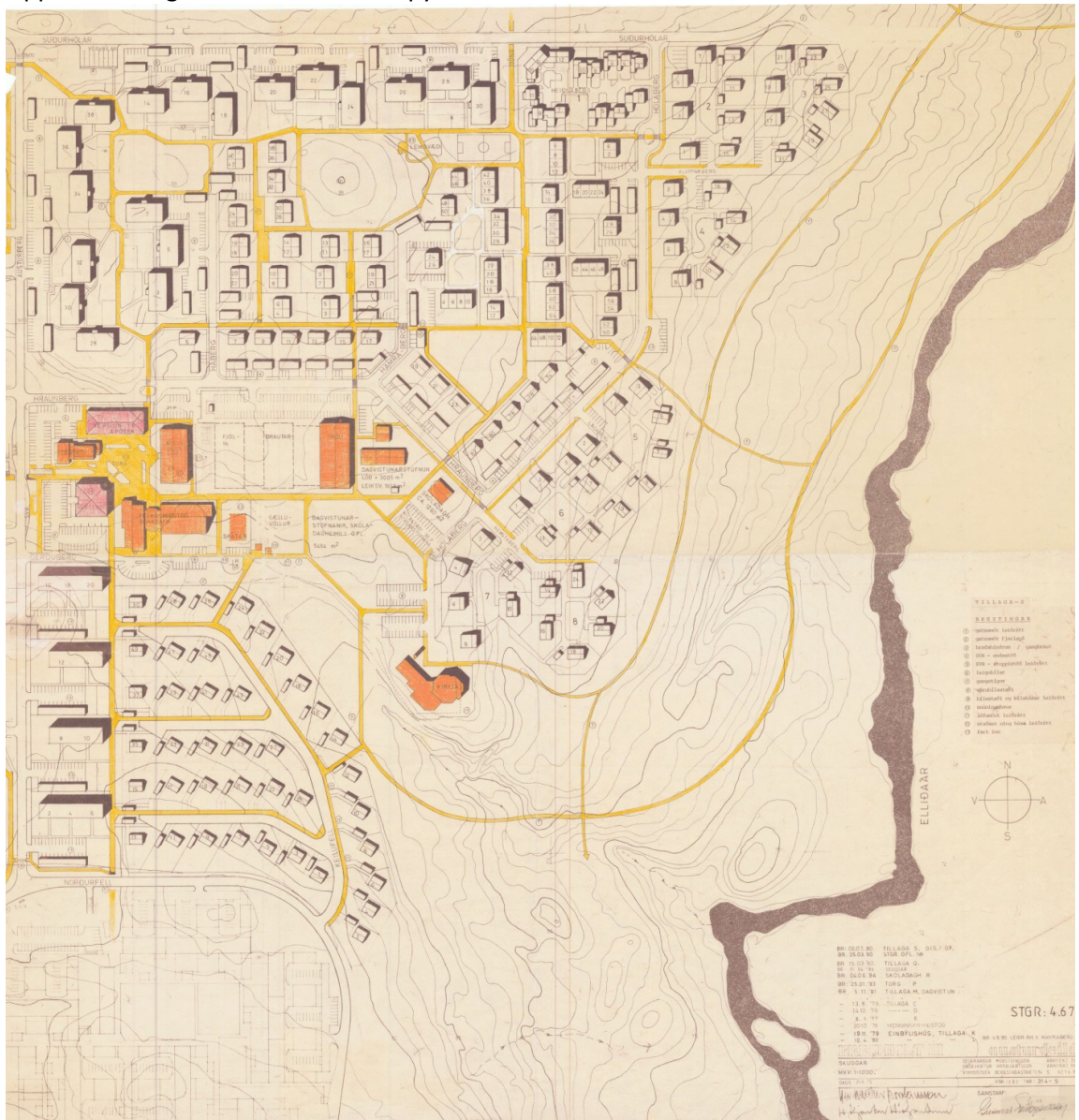


Mynd 4.12: Gildandi deiliskipulag, Berg, Miðdeild vesturhluti.

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 húsgerðum. 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.

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

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

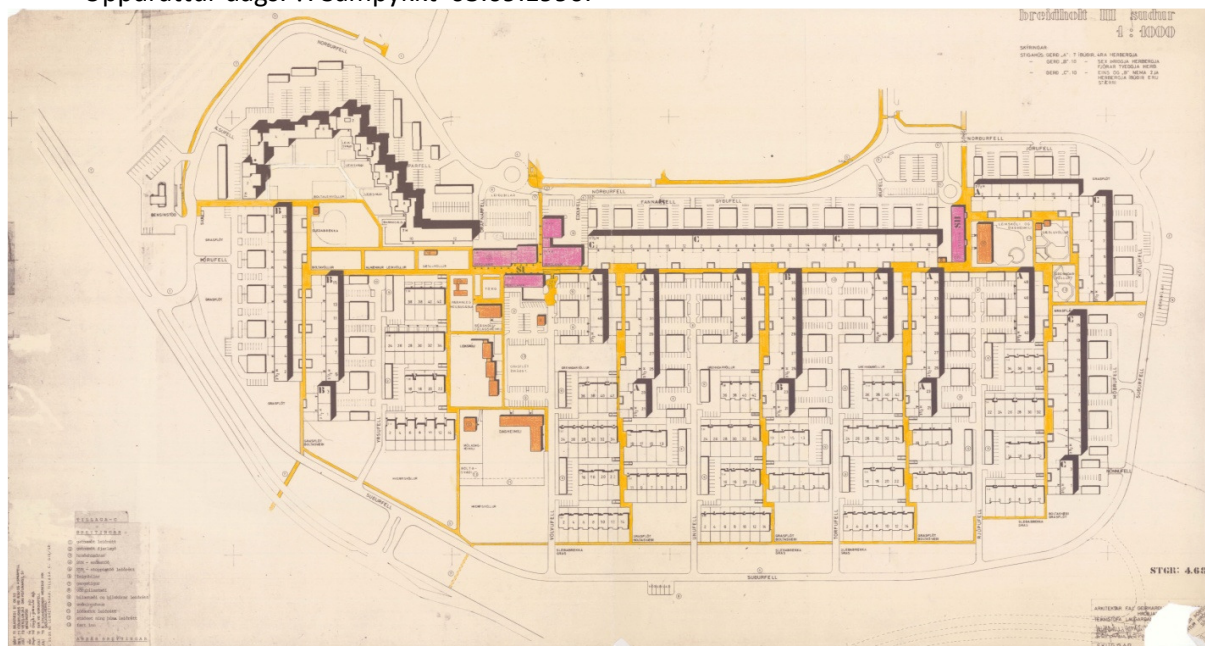


Mynd 4.13: Gildandi deiliskipulag, Berg, Miðdeild austurhluti.

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 flokuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsgerðum. 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.

4.3.4 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Fell, Suðurdeild.

Uppdráttur dags. ?. Samþykkt 03.09.1990.



Mynd 4.14: Gildandi deiliskipulag, Fell, Suðurdeild.

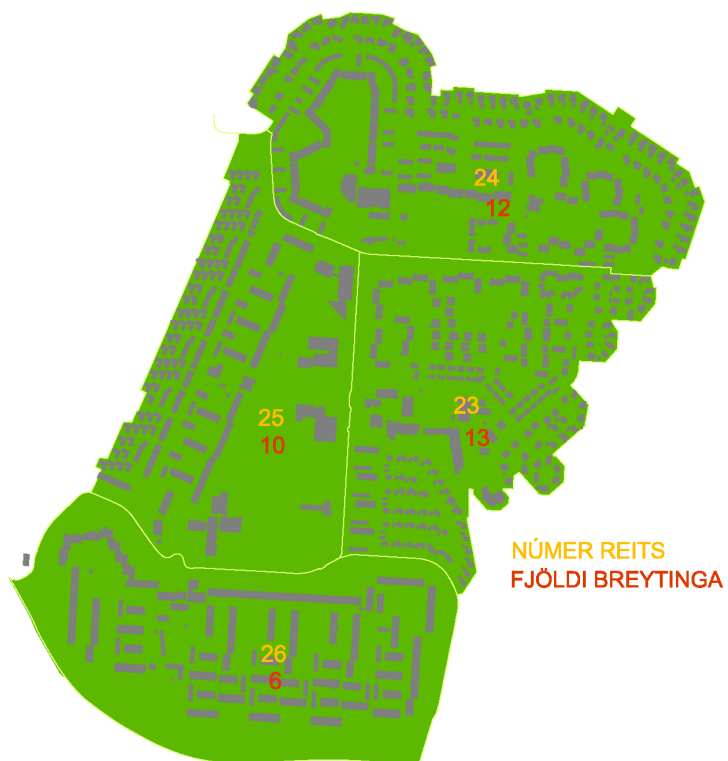
Deiliskipulag fyrir Fell er sett fram í formi uppdráttar sbr. mynd 4.14 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsgerðum. Þeir eru dagsettir á árunum 1969 til 1970. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála, þar sem 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.

4.3.5 Breytingar á deiliskipulagi

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



Mynd 4.15: Myndin sýnir hvar deiliskiplagsáætlanir eru í gildi í Breiðholtinu (blá svæði) og hvar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi (rauð svæði).



Mynd 4.16: Skipulagsreitir, númer reita og fjöldi deiliskipulagsbreytinga á reit.

4.3.5.1 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.
Suðurhólar 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.
Suðurhólar 35	18.08.2008 B-deild	Heimiluð stækkun og breytt lögun byggingarreits fyrir hús E. Nýr byggingarreit gerður fyrir 15m ² geymsluhús allt að 2,5 m að hæð. Sérnotareitur á lóð skilgreindur fyrir hús E.
Suðurhólar 35	07.06.2011 B-deild	Byggingarreitir 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.

Tafla 4.2: Skipulagsleg staða í Efra Breiðholti (Hólar), samþykkt deiliskipulög og breytingar.

4.3.5.2 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 17-19 Fellaskóli	23.06.1998 Borgarráð	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Fyrsti uppdráttur. Sama. Virðist endurtekið.
Suðurhólar 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 mælibleið. Fyrirkomulagi bílastæða breytt.

Vesturberg 37-43	08.08.2006 B-deild	Hækkun mænishæðar á glerskálum. Skilmálabreyting.
Vesturhólar 11	21.09.2006 B-deild	Stækkun byggingarreits. Heimild fyrir byggingu opins skýlis frá suðurgafli að aðalinngangi.
Austurberg 5 Fjölbr.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, ípróttasvæði Leiknis	23.11.2006 B-deild	Nýr byggingarreitur fyrir áhorfendastæði á austurmörkum lóðar. Stækkaður og breyttur byggingarreitur 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.
Suðurhólar 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.

Tafla 4.3: Skipulagsleg staða í Efra Breiðholti (Berg vesturhluti), samþykkt deiliskipulög og breytingar.

4.3.5.3 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 Hólabergskirkja	11.01.1991 Borgarráð	Afmörkun lóðar fyrir kirkjuna.
Hraunberg 6-8	16.04.1991 Borgarráð	Sameiginleg bílastæði fyrir heilsugæslustöð og Fjölbrautarskólann 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 í tilefni af eldgosi 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 í tilefni af eldgosi 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 í tilefni af eldgosi í Vestmannaeyjum. Sama.
Keilufell Viðlagasjóðshús	28.06.2004 B-deild	Heimilt að byggja lágrest mænispök á stakstæðar bílageymslur við tiltekinn hluta af húsunum.
Neðstabergr 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 suðurhlíð hússins.
Kapparberg 12	02.11.2005 B-deild	Byggingarreitur stækkaður og heimild gefin fyrir byggingu einnar hæðar viðbyggingar við suðausturgafli hússins.
Neðstabergr 10	12.04.2006	Byggingarreitur stækkaður og heimild gefin fyrir byggingu

	B-deild	einnar hæðar viðbyggingar við suðurgafl hússins.
Gerðuberg 3,5,7,9 Hólberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra.
Gerðuberg 3,5,7,9 Hólberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra. Sama.
Gerðuberg 3,5,7,9 Hólberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra. Sama. Skýringaruppdráttur.
Hólberg 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.
Hólberg 84	10.06.2011 B-deild	Breyting á byggingarreit bílageymslu neðanjarðar. Fækkun bílastæða í bílageymslu en fjölgun stæða á jörð.
Hólberg 84	10.06.2011 B-deild	Breyting á byggingarreit bílageymslu neðanjarðar. Fækkun bílastæða í bílageymslu en fjölgun stæða á jörð. Sama.

Tafla 4.4: Skipulagsleg staða í Efra Breiðholti (Berg austurhluti), samþykkt deiliskipulög og breytingar.

4.3.5.4 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 bensínstöðvar, 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.

Tafla 4.5: Skipulagsleg staða í Efra Breiðholti (Fell), samþykkt deiliskipulög og breytingar.

4.3.5.5 Samantekt breytinga

Samkvæmt ofanskráðu hafa samtals verið gerðar 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 bundnar 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 breytingar á landnotkun og aukningu byggingarmagns í Fellagörðum við Eddufell. Og í þriðja lagi deiliskipulagsbreytingu 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 að til staðar séu skipulagsleg vandamál sem aðkallandi sé að leysa. Eftir sem áður hlýtur það að vera verkefni hverfis skipulags að yfirfara deiliskipulagsáætlanir og skilmála til þess að ganga úr skugga um hvort ekki megi einfalda og bæta yfirsýn.

4.3.6 Mæliblöð

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

5 Matslýsing

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem deiliskipulag (þ.m.t. 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 er mat á þá þætti sem ástæða er til að meta.

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.

5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreining 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 tillögu að 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

5.2 Grunnástand

Efra Breiðholt er fremur vel skipulagt hverfi með fjölbreyttum húsagerðum þótt staðbundinnar einsleitni gæti. 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 síðan 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 leiða hjólandi eða gangandi hvort sem er í aðra hluta Breiðholts eða út úr hverfinu.

Þörf er á miklu viðhaldi og endurbótum á mörgum göngustígum og leiksvæðum og vantar sérstaklega fjölbreyttari leiktæki fyrir eldri börn 7-14 ára.

Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og greinilega vel viðhaldið. Skólalóðir eru frekar stórar en búið er að endurhanna lóð Hólabrekkuskóla. Halda þarf áfram með að gera skólalóðirnar vistlegri og notendavænni.

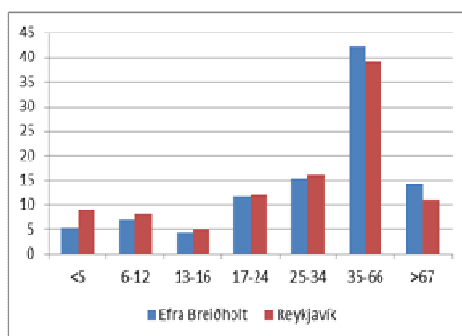
Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlista um mat á visthæfi byggðar. Gátlistinn sjálfur er fylgiskjal ásamt ítarlegu samantektarskjali fyrir allan borgarhlutann.

5.2.1 Samfélag

Það sem einkennir Borgarhlutann Breiðholt í samfélagslegu tilliti, og Efra Breiðholt sérstaklega, er hin sérstæða íbúabróun sem átt hefur sér stað á undanförunum árum og er enn á fullri ferð. Þarna er átt við fjölgun innflytjenda meðal íbúa. Kveður svo rammt að þessu að nýjustu tölur segja um 25% íbúa Efra Breiðholts af erlendu bergi brotna. Vissulega telst fjölbreytt íbúasamsetning til styrkleika en þarna vakna alvarlegar spurningar um jafnvægi.

5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúabróun fjöldi, aldursamsetning

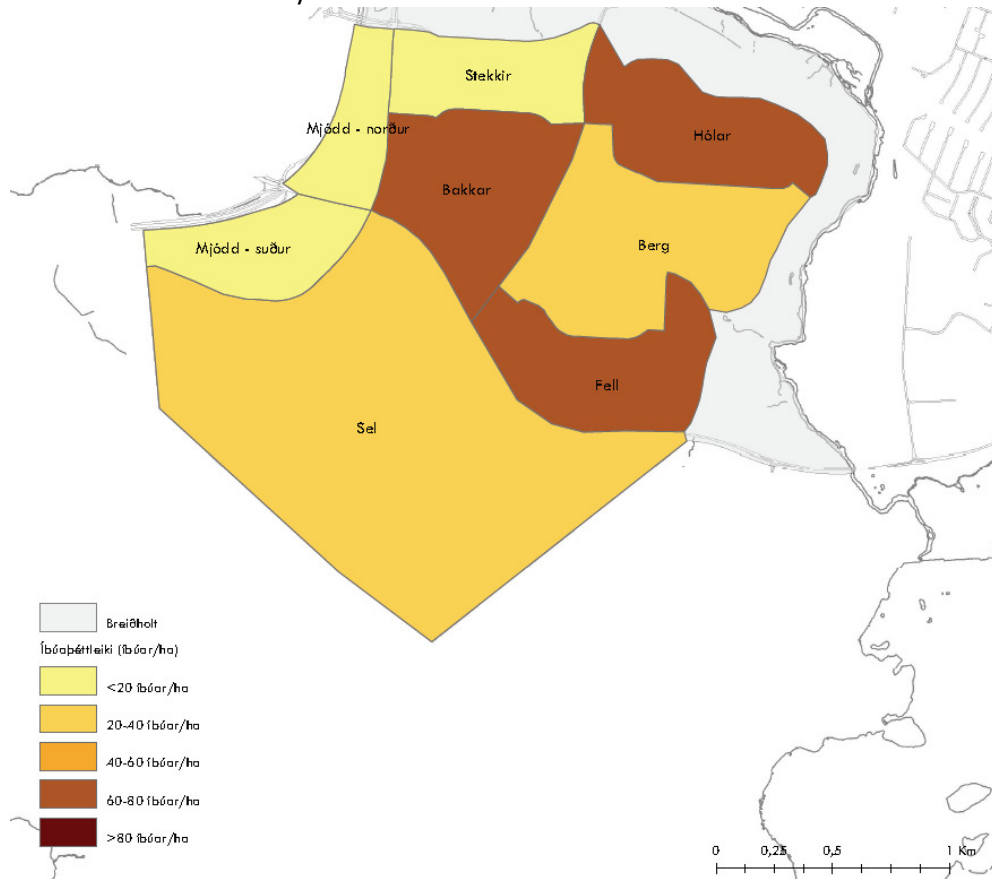
Aldursamsetningin í Efra Breiðholti er samkvæmt gátlista talin vera „æskileg“ fyrir hverfið í heild sinni þó einstakir hlutar innan hverfisins séu með meiri frávik t.a.m. Hólahverfi.



Mynd 5.1: Aldursdreifing í Efra Breiðholti.

5.2.1.2 Íbúapéttleiki

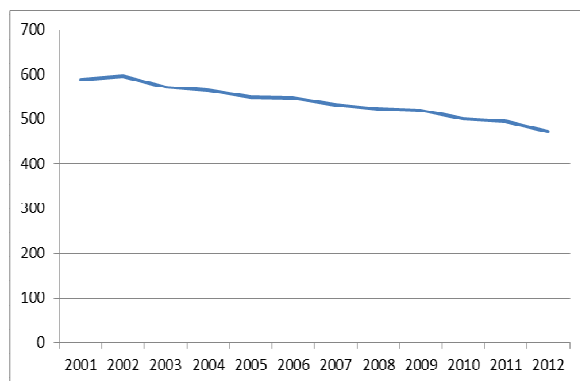
Íbúapéttleiki í Efra Breiðholti er samkvæmt gátlista talinn vera „æskilegur“ fyrir hverfið í heild sinni og einna mestur í Hóla- og Fellahverfi þar sem þéttleikinn er 60-80 íb/ha enda mikið um fjölbýlishús en svo minnkar þéttleikinn í þegar komið er yfir í Bergin þar sem mun meira er af sérbýlishúsum.



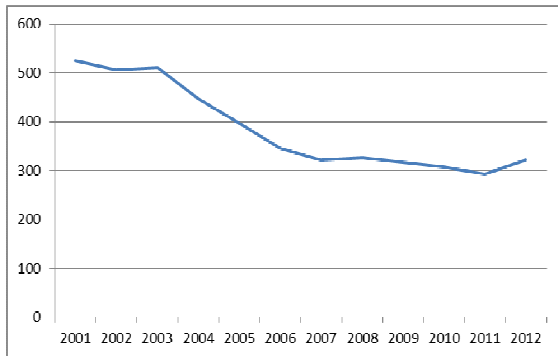
Mynd 5.2: Íbúapéttleiki í Breiðholti

5.2.1.3 Skólahverfið

Efra Breiðholt er skipt niður í tvö skólahverfi, annars vegar Hólabrekkuskóli sem er með um 2000 íbúðir/skólahverfi og hinsvegar Fellaskóli sem er með um 1600 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.



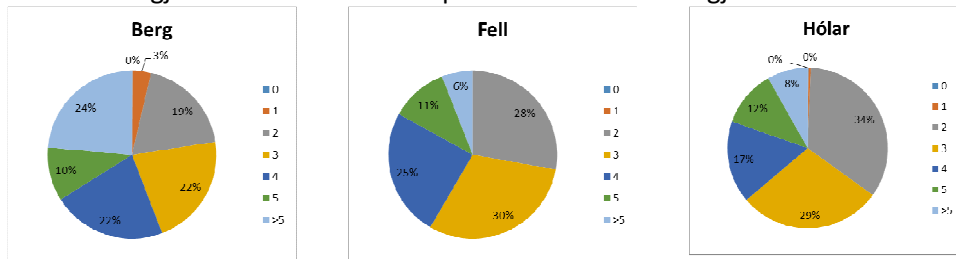
Mynd 5.3: Þróun nemendafjölda í Hólabrekkuskóla



Mynd 5.4: Þróun nemendafjölda í Fellaskóla

5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

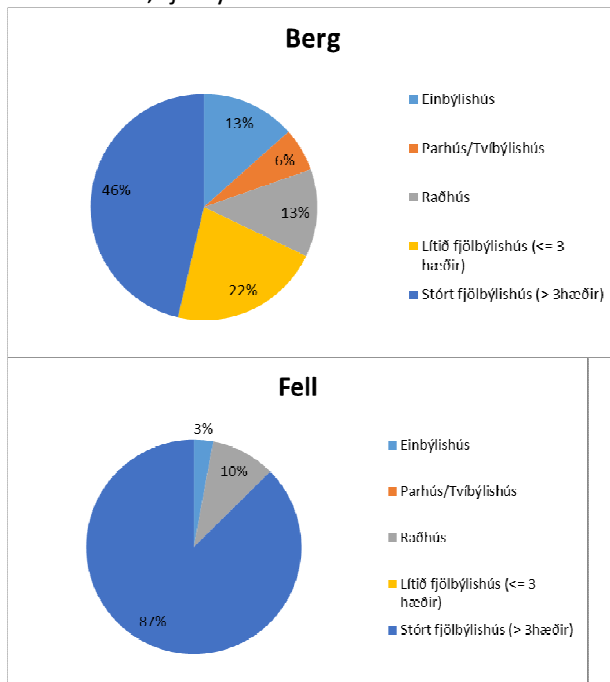
Í Efra Breiðholti er skipting hverfisins eftir herbergjafjölda talin vera „undir lágmarki“ en frávikin eru nokkuð mikil víða m.v. Reykjavík í heild sinni. Skipting hverfisins eftir herbergjafjölda er nokkuð mismunandi eftir hverfahlutum en nokkuð jöfn skipting er í Bergum þar sem mest er af íbúðum með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

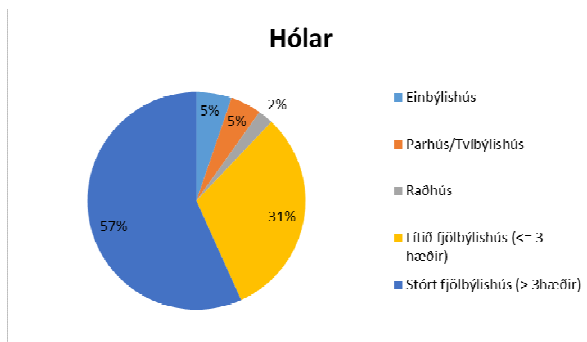


Mynd 5.5: Herbergjafjöldi í Efra Breiðholti.

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 5.6: Húsagerðir í Efra Breiðholti.

5.2.1.5 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 dreifðar 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.

5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista eru sett fram viðmið um ákveðin atriði og eru 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.

5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Í Efra Breiðholti eru tvær matvöruverslanir annars vegar Bónus í Hólagarði og svo Pólska búðin í Eddufelli. Pólska búðin varð eldi að bráð en fréttir herma að hún opni aftur á sama stað. Verslanirnar eru staðsettar í sinn hvorum enda hverfisins sem gerir aðgengi fyrir íbúa sem búa í Bergum ekki eins gott en eru samt innan 800 m sem er æskilegt viðmið. Fréttir hafa borist um að ný verslun á vegum Iceland-keðjunnar opni í Vesturbergi innan skamms.

5.2.1.8 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 5.7: Umferðarhraði í Breiðholti. Ljósgrænar eru 50 km götur, dökkgrænar 30 km.

5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Haldinn hefur verið einn íbúafundur í vinnu við hverfisskipulag en á þann fund mættu um 30 íbúar. Sá hópur endurspeglaði 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.

5.2.1.10 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>

Ýmis teikn eru á lofti í Efra Breiðholti. Hröð fjölgun íbúa af erlendum uppruna og hlutfallslega mikill fjöldi félagslegra íbúða er óskileg samsetning sem talið er að leiði til einsleitni og félagslegra vandamála. Unnt er að snúa þessari þróun við að einhverju leyti með skipulagslegum aðgerðum. Tækifærin felast m.a. í að breyta húsnæði í félagslegri eigu en helsta ógnin er mikill kostnaður.

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð – saga byggðarinnar - menngararfur

Sjá kafla 2.4.2.1 hér að framan.

5.2.2.2 Byggðamynstur

Íbúðapéttleiki

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).

Styrking byggðar

Hverfaskipulagið stefnir að „lágmarks“péttleika skv. gátlista. Það þýðir að finna þarf þéttingarsvæði innan byggðar borgarhlutans fyrir um 1.800 íbúðir umfram það sem aðalskipulag gerir ráð fyrir. Þar að auki er stefnt að aukningu atvinnuhúsnæðis á mikilvægum stöðum í öllum hverfunum. Með því er stuðlað að aukinni blöndun byggðar og möguleikum á bættri nærþjónustu.

Æskilegt er að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Þetta er viðkvæmt málefni en 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 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 þrjúna við og bæta núverandi byggð.

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 og sérdeilis ekki eins og hún er útfærð í Efra Breiðholti. Auk þess hafa há hús almennt séð óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti. Það er stefna hverfisskipulagsins að ný byggð fari ekki yfir fjórar hæðir.

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 hirt.

5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)



Mynd 5.8: 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 áhrifsvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

Í Efra Breiðholti voru matvöruverslanir í Hólagarði fyrir norðurdeild, í Fellagarði við Eddufell fyrir suðurdeild, í Vesturbergi fyrir verstari hluta miðdeildar og í Hraunbergi fyrir eystri hluta miðdeildar. Einnig var verslunarhúsnæði í lðufelli. Ennfremur var ýmis konar önnur þjónusta þarna í þessum hverfiskjörnum og er að hluta til ennþá er til staðar. Aðal matvöruverslun hverfisins er Bónusverslun í Hólagarði. Verslun sem sérhæfir sig í sölu á pólskum matvælum er staðsett í Eddufelli. Búið er að leggja niður verslun í Vesturbergi og stendur það húsnæði autt um þessar mundir. Í lðufelli 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.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými

Skipulag Efra Breiðholts er dæmigert 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. Æskilegt er þó að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu á torgmyndun og samnýtanleg umferðarrými

með borgarblæ. Gera má ráð fyrir að sæmleg sátt næðist um hófsama vel undirbúna lausn í þessa veru, einkum á miðsvæðum, þar sem lítið er hreyft við íbúðareiningum.

5.2.2.5 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 megin umkvörtunarefni íbúa á íbúafundum. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlausar í Efra Breiðholti að öðru leyti en þeim takmörkunum sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á þá sem á annað borð eru hreyfihamlaðir. Við þennan vanda verður vart ráðið. 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 er ekki síst Efra Breiðholt er meira og minna umvafinn öpunum 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 verulega ábótavant. Nauðsynlegt er að stórbæta 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.

5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

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 snjósöfnun. Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi, einkum var hugað að þessu í kringum hæstu byggðina í Efra Breiðholti. Fullvíst er að líkön af deiliskipulagstillögum voru sett í vindhermi til þess að rannsaka vindhegðun þar og reyna að ná fram bestu lausn sem völ var á hvað skjólmyndun og snjósöfnun varðar. 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 vindhegðan 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 snjósöfnun í Breiðholti.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Sjá kafla 2.4.2.7.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Meirihluti íbúða í borgarhlutanum er í sérbyli. Sérbylislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar. Fjölbýlishúsalóðir 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. Í tillögu að hverfisskipulagi verður þetta tekið til meðhöndlunar.

5.2.2.9 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. Þessu verður ekki breytt.

Almennt séð eru lóðir sérbylishúsa í mjög góðu ástandi enda ákvæði um lóðarfrágang 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.

5.2.2.10 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 alls ráðandi. Engir tilburðir til samfelldra bygginga nema langa blokk in í Fellunum sem er einsleit og engin tilraun gerð til að draga úr því. Á nokkrum stöðum t.d. í Heiðnabergi í Efra Breiðholti og á nokkrum stöðum í Seljahverfi eru gerðar tilraunir með ný byggingar- 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 með töluverðum aðskilnaði athafna. Hvefunum 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.

5.2.2.11 Samantekt (SWOT)

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

5.2.3 Samgöngur

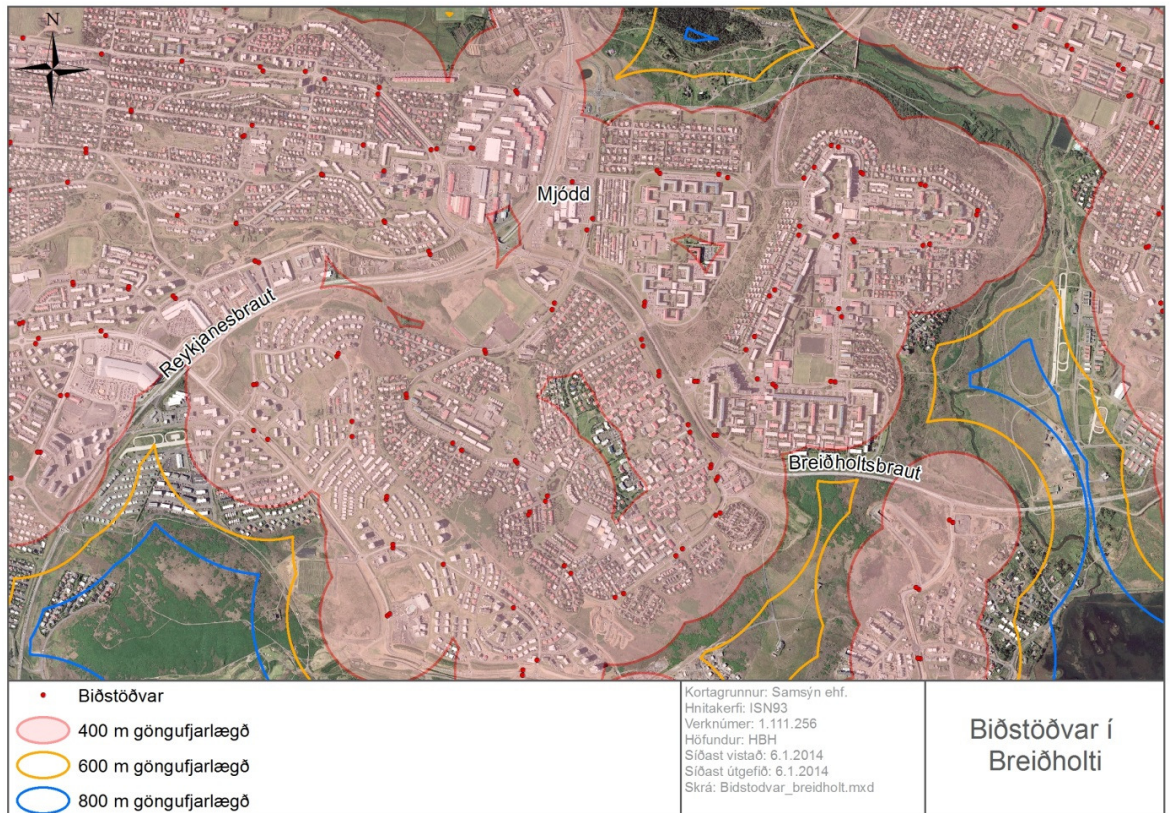
5.2.3.1 Almennings-samgöngur

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

Sjá k. 2.4.3.1 hér að framan.

Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)

Nokkuð þétt net biðstöðva. Ekki kemur bil á milli biðstöðva á 300m korti (þó það þekji ekki allt hverfið) þ.a. mest eru 400-600 m á milli biðstöðva sem gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.



Mynd 5.9: Göngufjarlægðir frá biðstöðvum í Breiðholti.

Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)

Sama niðurstaða fæst fyrir öll hverfin í borgarhlutanum í þessari spurningu, það er nokkuð þétt net biðstöðva. Kort með 400m radíus á öllum biðstöðvum þekur hverfin nánast alveg, í öllum hverfunum er smá gloppa, sjá mynd fyrir ofan, en göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer þó hvergi upp fyrir 600m. Þetta gefur niðurstöðuna „Eskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

Biðtími

Sjá k. 2.4.3.1 hér að framan.

Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (+upphitun, lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)

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. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð þá er ávallt skýli á biðstöðinni sem er hinum megin við götuna. Það eru því 69% biðstöðvanna sem gefa skjól fyrir veðri og vindum og það gefur niðurstöðuna „Eskilegt“ skv. gátlistanum.



Mynd 5.10: Biðstöðvar Strætó bs. við Gerðuberg í Efra Breiðholti.

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 það 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.

5.2.3.2 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 niðurstöðuna „Lágmark“ 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 5.1: 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?

Svæði sem gætu verið góð til að nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar, er td.:

- Framan við Hólagarð (sunnan við) er kjörið, og þá til frambúðar.
- Einhvern hluta af svæðinu við FB, sundlaugina og Gerðuberg, þar eru stór bílastæðaplön.
- Planið sunnan við Völvufell 13-21.
- Bílastæðin 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 séu nein bílastæði í borgarhlutanum lokuð utan vinnutíma. Hverfið fær niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

Hversu mörg bílastæði eru á 100m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu?

Heildar magn atvinnuhúsnæðis í Breiðholti er rúmlega 148.000 m² og heildarfjöldi bílastæða við atvinnuhúsnæði í öllu Breiðholti 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 Landsspítalann.

Hins vegar má velta fyrir sér næsta skref gæti verið að setja upp gjaldskyldu við framhaldsskóla í borginni þannig að ef einhver staður í Breiðholti yrði mögulega með gjaldskyldum stæðum í framtíðinni þá gæti það mögulega verið við FB, eða hugsanlega í Mjóddinni. Við báða þessa staði eru góðar almenningsgöngur sem myndu styðja við slíka ákvörðun, sem myndi auka visthæfi borgarhlutans.

5.2.3.3 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. 2.4.3.3. 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 fm að stærð innan hverfa borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum á hvert starf/notenda 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? Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.

Sjá k. 2.4.3.3. hér að framan.

5.2.3.4 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Sæmilegar almenningssamgöngur.</p> <p>Góð tenging við mikilvæga áfangastaði.</p> <p>Flest þjónusta í ásættanlegri hjólafjarlægð.</p> <p>Tenging við aðalstíga hjólreiðakerfis.</p>	<p>Strætisvagnar ekki snemma á morgnana, „Undir lágmarki“.</p> <p>Ekki mikið um aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Borgarhlutinn er miðsvæðis og með góðar tengingar við almenningssamgangakerfi og hjólaleiðir, hefur möguleika varðandi að auka notkun vistvænna samgöngumáta.</p> <p>Bæta mætti biðstöðvar.</p> <p>Mörg stór bílastæðasvæði sem nýta má á annan hátt eða mögulega samnýta. Hugsanlega hægt að hefja innheimtu bílastæðagjalda á einhverjum þeirra.</p>	<p>Hátt hlutfall bílastæða getur haft letjandi áhrif varðandi notkun vistvænna samgöngumáta og rýrt þannig visthæfi borgarhlutans.</p> <p>Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.</p>

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Breiðholtið er staðsett í austurhluta Reykjavíkur og þar rís byggð einna hæst innan borgarinnar en efsti hluti Breiðholts nær upp í rúma 120 m. Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut í suðri og opnu grænu svæði þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð í vestri. Hverfið liggur í norðausturhluta borgarhlutans. Hverfið liggur að mestu í 85-95 metra hæð og er því tillitlulega flatt miðað við hin hverfin en landið lækkar síðan í átt að Elliðaárdalnum og Neðra Breiðholti. Um er að ræða holtalandslag og enn er að finna víða í borgarhlutanum, þá sér í lagi í Seljahverfi óröskuð stór svæði sem með holtagrjóti og berjalyngi sem einkenndu svæðið fyrir byggð. Neðra og Efra Breiðholtið afmarkast af stórum hluta af Elliðaárdalnum og einnig stórum grænum svæðum þar sem ræktaður hefur verið upp myndarlegur skógur.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Sjá kafla 2.4.4.2 hér að framan. Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru í Efra Breiðholti.

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

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Sjá nánar kafla 2.4.4.3 hér að framan.

5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Ekki hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum fyrir Efra Breiðholt sérstaklega. Sjá kafla 2.4.4.4.

5.2.4.5 Strandlengja

Á ekki við.

5.2.4.6 Ár og vötn

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

5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

5.2.4.8 Ofanvatn

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni. Skoðaðir verða möguleikar á ofanvatnslausnum við tillögugerð.

5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Sjá kafla 2.4.4.9.

5.2.4.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Breiðholtsbærinn er friðlýstur. Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.	Vantar úttektir 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.

5.2.5 Orka og auðlindir

5.2.5.1 Orkunotkun

Sjá kafla 2.4.5.1.

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Sjá kafla 2.4.5.2.

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

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

Sjá kafla 2.4.5.3.

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.

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

Hvernig er endurvinnsla háttað í borgarhlutanum

Sjá kafla 2.4.5.3.

5.2.5.4 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)

Þróunarsvæði eru skv. drögum að aðalskipulagi 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 útkomuna „Lágmark“.

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)?

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

5.2.5.5 Kolefnisbinding

Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs

Skv. drögum að aðalskipulagi er gert ráð fyrir uppbyggingu á nokkrum svæðum þar sem nú er trjágróður, þ.e. Þ67 (Suðurfell), Þ68 (Arnarbakki) 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. Ekki er nefnd sérstaklega gróðursetning í stað þess sem fella þarf niður.

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

Sjá kafla 2.4.5.5.

Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?

Sjá kafla 2.4.5.5.

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

Sjá kafla 2.4.5.5.

5.2.5.6 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hámarksfjarlægð í grenndargáma flokkast sem „Góð“ í Neðra Breiðholti. Þétting byggðar skv. Aðalskipulagi, eykur möguleika á betri nýtingu auðlinda.	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. Tækifæri til að þétta byggðina og auka þar með visthæfi borgarhlutans.	Mikið magn af grænum og opnum svæðum sem geta orðið fráhrindandi og jafnvel hættuleg ef viðhaldi er ekki sinnt.

5.2.6 Mannvirki

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

5.2.7 Náttúruvá

5.2.7.1 Ofanflóð

Efra Breiðholt er utan ofanflóðahættu.

5.2.7.2 Flóðahætta

Engin flóðahætta er talin vera í hverfinu.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Engin hætta er talin stafa af hugsanlegri hækkun sjávarstöðu í hverfinu

5.2.7.4 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 Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisskipulags

6.1 Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa

Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í heild er nokkuð samhljóða framtíðarsýn fyrir hverfin þrjú. Það eru nánast sömu styrkleikar og veikleikar í hverfunum, tækifærin svipuð og sams konar ógnir sem steðja að. Þess vegna verður ekki fjallað um framtíðarsýn fyrir borgarhlutann sérstaklega að öðru leyti en því 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.

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 náttúrufyrirbæra. 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.

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða

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.

6.2.1 Samfélag

Það er einkum tvennt sem einkennir Efra Breiðholt í þessu tilliti. Annað er sá fjöldi fólks af erlendum uppruna sem sest hefur að í hverfinu á undanförunum árum. Að flestu leyti er það af hinu góða og talið er að í þeirri fjölmenningu sem þarna hefur myndast felist mörg tækifæri til að gera Efra Breiðholt að betri stað til að búa á. En þess ber að geta að í þessu eins og flestu öðru gilda lögmál hófsemdar. Almennt er talið að hæfileg blöndun sé besta fyrirkomulagið. Í Efra Breiðholti þarf að huga að því hvenær hættumörkin nálgast hvað þetta varðar og taka á því við gerð tillögu að hverfisskipulagi.

Hitt einkennið er fólgið í hlutfallslegum fjölda félagslegra íbúða í hverfinu einkum sunnan til í Fellunum. Þarna er um staðbundna einsleitni að ræða og æskilegt að breyta samsetningu íbúðargerða og –stærða á svæðinu.

Nú þegar hefur verið bent á að þróunarsvæði Þ67 sem tengist Fellum megi stækka og fjölga þar sérbylísíbúðum til að ná betra jafnvægi. Auk þess er lagt til að Reykjavíkurborg og Félagshústaðir taki höndum saman um að breyta og endurnýja húsnæði á þessum slóðum til þess að ná fram meiri fjölbreytileika í íbúasamsetningu.

6.2.2 Gæði byggðar

Efra Breiðholt er með þéttbýlli hverfum í Reykjavík utan miðborgar með um 23 íbúa á hvern hektara lands. Í hverfisskipulagi er stefnt að þéttari byggð í anda sjálfbærrar þróunar. Gert er ráð fyrir að styrkja byggð með allnokkurri þéttingu byggðar á áður nefndum þróunarsvæðum, bæði hvað varðar íbúðir og atvinnuhúsnæði sem er

ekki síður mikilvægt með hliðsjón af auknu jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra. Nánari útfærslur á þessu verða skoðaðar í tillögugerð.

Eftir því sem byggð verður þéttari og borgarumhverfi ráðandi er nauðsynlegt að gera auknar kröfur til byggingarlistar þar sem hið byggða umhverfi er líklegt til að hafa meiri áhrif á líf og heilsu íbúanna.

Byggð er í hærra lagi í Efra Breiðholti þar sem hún fer upp í níu hæðir. Það er stefna hverfisskipulagsins að ný byggð fari ekki yfir fjórar til fimm hæðir.

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 hverfaskipulags fyrir Efra Breiðholt er að stórbæta 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 sbr. k. 6.2.9 Þróunarsvæði hér eftir.

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 í öllum þremur hverfunum og við stofnanir í Austurbergi í Efra Breiðholti.

Efra Breiðholt er umvafið náttúru og útivistarsvæðum. Almenn séð er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Göngustígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærsla og viðhaldi er ábótavant. Nauðsynlegt er að stórbæta 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.

6.2.3 Samgöngur

Almenningssamgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum. Það sem dregur niður er helst að vagnar byrja að keyra seint á morgnana alla daga vikunnar. Ef það væri lagað, sérstaklega morgunakstur um helgar, myndi borgarhlutinn koma vel út varðandi almenningssamgöngur. Ef biðstöðvar væru betri, td. fleiri og betri skýli eða jafnvel fleiri upphitaðar biðstöðvar þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út. Í Efra Breiðholti er nokkur fjöldi strætisvagnabiðstöðva þar sem eingöngu er staur, það þyrfti að fjölga skýlum.

Bílastæðakvaðir

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Breiðholtið allt flokkað sem svæði 3 hvað varðar bílastæði og þar af leiðandi eru ekki reiknað með að jafn miklar takmarkanir verði á leyfilegum fjölda bílastæða eins á svæðum 1 og 2 sem eru vestan Elliðaáa. Á svæði 3 eru eftirfarandi viðmið sett:

- 2 bílastæði á lóð íbúðarhúss fyrir íbúðir stærri en 80 m². 1 stæði á lóð íbúðarhúss fyrir íbúðir 80 m² eða minni.
- 1 bílastæði á hverja 35 m² verslunar- og skrifstofuhúsnæðis.
- 1 bílastæði á hverja 50 m² í öðru atvinnuhúsnæði.
- 1 bílastæði á hver 6 sæti í samkomuhúsi.
- Eingöngu bílastæði fyrir starfsfólk og hreyfihamlaða við framhaldsskóla.

- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymsla fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð.
- Hjólstæði við grunnskóla og framhaldsskóla fyrir a.m.k. 20% nemenda og starfsmanna skóla. Helmingur stæða skal vera yfirbyggður.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 4 á hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis. Hjólstæði skulu vera sem næst inngangi.

Hafa ber þó í huga að Efra og Neðra Breiðholtið er með þéttbýlustu hverfum borgarinnar og er álíka þéttbýlt og Þingholtin og hluti Vestubæjarins, þ.a. stór bílastæðasvæði sem auka mjög allar gönguvegalemdir og gera umhverfið síður gönguvænt, hefur áhrif á mikinn fjölda fólks í Efra og Neðra Breiðholti. Það er því einnig mikilvægt í Breiðholti að bílastæðamál verði að hluta til leyst neðanjarðar eða í bílahúsum.

Hjólreiðar

Athuga þyrfti möguleika þess að auka snjóbræðslu í stígum. Til þess má nota affallsvatn frá húsum og einnig frá sundlauginni en einmitt vegna hennar og þéttleika byggðar í Efra Breiðholti er mikið af heitu affallsvatni og hverfið kjörið til að bjóða uppá snjóbræðslu í stígum.

Nægjanlegt framboð er af affallsvatni til að bræða alla fyrirhugaða stofnstíga samkvæmt hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar og er framboðið mest þar sem nálægð er við tvöfalt hitaveitukerfi OR, og það er m.a. í Efra Breiðholti. (*Snjóbræðsla í fyrirhugaða hjólastíga Reykjavíkurborgar. Mannvit. 2012*)

6.2.4 Vistkerfi og minjar

Borgarhlutinn er tilltölulega vel gróinn og víða vöxtulegur gróður á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Elliðaárdalurinn og umhverfi hans er hefur mikið aðdráttarafyrir 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 með menningarminjar en verið er að vinna að skráningu minja sem og húsakönnunar. Niðurstaða úr þeirri vinnu og úttektar á náttúrufari geta nýst til að fræða almenning og íbúa um náttúrufar og búsetuminjar t.a.m. með uppsetningu skilta og áningastaða á ákveðnum stöðum.

6.2.5 Orka og auðlindir

Bæta má aðstöðu fólks til að flokka sorp á heimilum sínum, án þess að þurfa að fara með flokkað sorp í grenndargáma. Best væri ef tunnur fyrir helstu flokka verði við öll heimili fyrir utan það allra sértækasta sem hægt er að fara með í Sorpu.

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.

6.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

6.2.7 Náttúruvá

Engin náttúruvá er fyrir hendi innan borgarhlutans.

6.2.8 Framtíðarsýn fyrir hverfið sem heild

Efra Breiðholt 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.

Nauðsynlegt er að styrkja kjarnana Hóla- og Fellagarða og ásinn sem tengir þá saman, Austurberg. Þetta er megin viðfangsefni hverfisskipulags í Efra Breiðholti.

Annað mikilvægt viðfangsefni er í því fólgið að yfirfara allar einbýlis- og raðhúsaloðir með það fyrir augum að stækka byggingarreiti eins kostur er og rýmka byggingarmöguleika og nýtingarhlutfall á lóðunum. Að auki mætti leyfa aukaíbúðir,

amk. eina í hverju sérbýlishúsi, þar sem það er hægt. Þetta er vanmetinn þéttingarvalkostur sem ekki hefur neikvæð umhverfisáhrif heldur bætir nýtingu lands með lágmarks truflun. Þetta er einnig sérlega góður kostur félagslega þar sem hann gefur fólki tækifæri til að búa lengi á sama stað. Ungt fólk geta byrjað sinn búskap í foreldrahúsum og haft íbúðarskipti við foreldra á hentugum tímamarki. („Þróa í átt að sjálfbærni, bæta heilsu, öryggi og vellíðan íbúa“)

Fjölbýlishús í Efra Breiðholti eru einkum tvenns konar, há hús 8-9 hæða annars vegar og lægri hús 3ja-4ra hæða hins vegar. Lægri húsin eru án lyftu. Með auknum kröfum um aðgengi er nokkuð víst að knúíð verður á um að setja lyftur í þau hús þar sem gerlegt er. Skoða þarf í þau hvar og hvernig unnt er að koma lyftum fyrir í lyftulausum lægri fjölbýlishúsum og hvaða skipulagslegar ráðstafanir eru nauðsynlegar til þess að gera þetta kleift. Til þess að auðvelda þetta í framkvæmd mætti skoða hvort hægt sé að bæta byggingarmagn á lóðum sem húsfélög gætu selt upp í framkvæmdakostnað. Í þessu tilliti mætti hugsa sér inndregnar þakhæðir og þess háttar lausnir sem ekki eru ágengar í umhverfislegu tilliti.

Fjölbýlishús í Efra Breiðholti, bæði há og lág, eru komin til ára sinna og eru mörg hver viðhaldsþurfi. Húsin eru verulega útsett fyrir veðurálagi þar sem þau standa mörg hver hátt í landi á veðrasömum stað. Í nokkrum tilvikum hafa hús verið klædd með veðurþolnari hlífðarefnum og ætla má að það færir í vöxt á komandi árum og áratugum. Í þessu tilliti er freistandi að gefa kost á að breyta úthliðum húsa með það fyrir augum að fegra fjölbýlishús á svæðinu en það væri umhverfisbætandi aðgerð á margan hátt. Það mætti hugsa sér að leyfa sameiginlegar þaksvalir, alls kyns útbyggingar og svalir sem gæfu íbúðunum aukið notkunargildi og ennfremur aðgerðir sem drægju úr viðhaldsþörf og bættu útlit.

6.2.9 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 grunn skilgreining 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 heimilár 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.** Megingönguleið hverfisins milli Kötlufills og Þórufells. Sérstök áhersla verði lögð á heildstæða endurskoðun stígsins og umhverfi 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 lágreistri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði, fyrir um 40-50 íbúðir á 1-2 hæðum. Yfirbragð byggðarinnar taki mið af jaðarbyggð hverfisins.

Eftir að hafa skoðað þessi þróunarsvæði og umhverfi þeirra nánar er lagt til að þeim verði breytt og þau stækkuð sem hér segir (sjá einnig kort fyrir neðan):

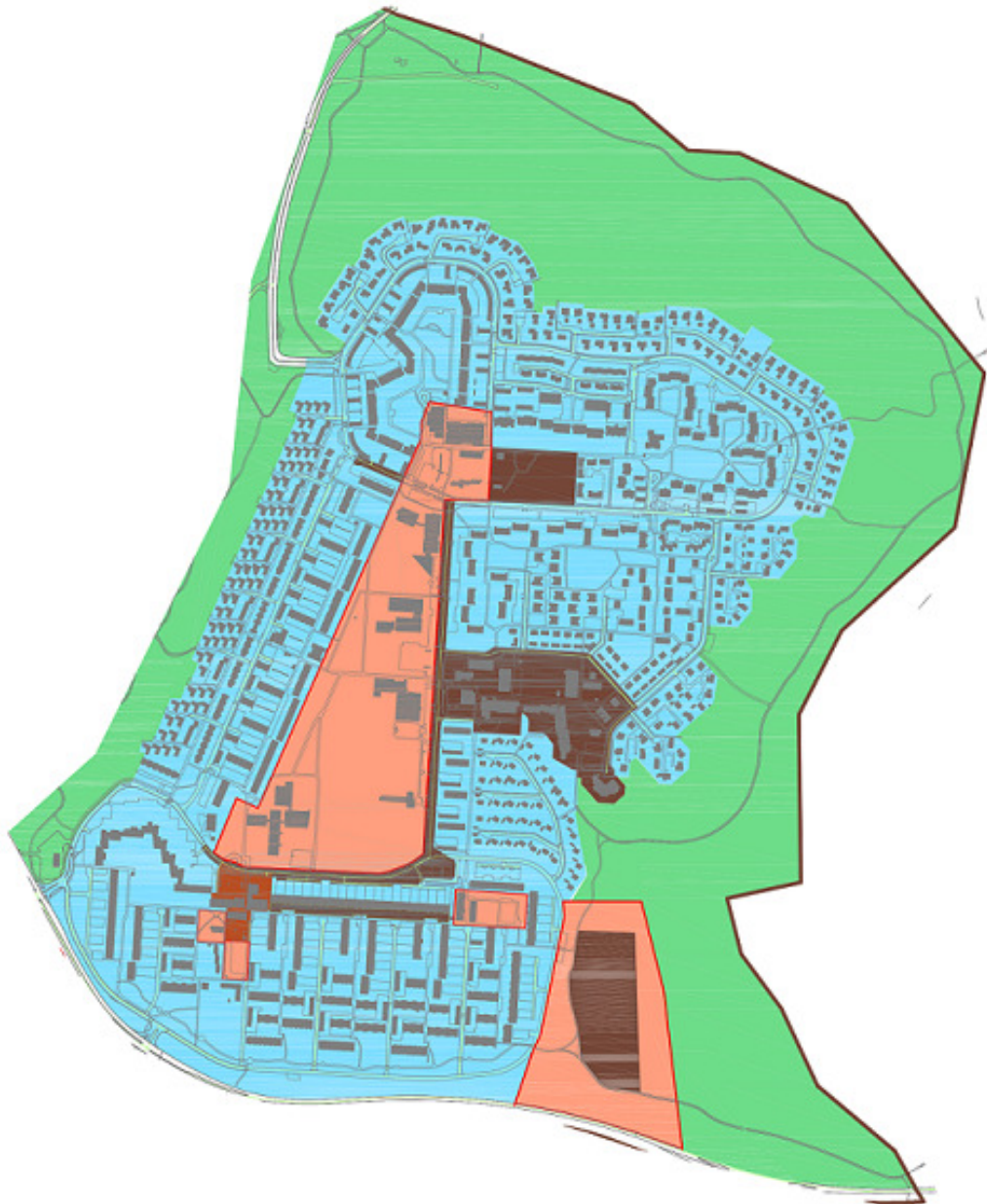
Þ1 Aðalgata Efra Breiðholt. Lagt er til að stækka þróunarsvæði þannig að það innlimi Þ63 Fellagarða og löngu blokkina ásamt bakstígnum í suðri, nái yfir allt stofnanasvæðið meðfram Austurbergi, taki götusvæðið með og innlimi Þ65, Gerðuberg og svæðið milli Hraunbergs og Keilufells niður fyrir kirkju að útivistarsvæðinu í dalnum. Í norðri nái svæðið yfir Hólagarð og Þ64 Suðurhóla þar sem aðalskipulag leggur til opið, grænt svæði og íbúðir fyrir aldraða. Þetta verði allt eitt þróunarsvæði sem tekið verði til rækilegrar meðhöndlunar í hverfisskipulagi. Eftirfarandi hugmyndir verði skoðaðar nánar við gerð tillögu að hverfisskipulagi:

1. Byggja á bílastæðinu við Fellagarða og færa megnið að stæðunum niður í bílakjallara. Gera ráð fyrir vandaðri 4 hæða nýbyggingu með verslun og þjónustu á neðstu tveimur hæðunum en íbúðum á þeim efri. Endurnýja núverandi byggingar í tengslum við þessa framkvæmd í sama dúr. Byggja ofan á þær og fjölga íbúðum. Byggja hágæðaíbúðir á þessum stað.
2. Taka löngu blokkina og allt umhverfi hennar báðum megin við hana til gagn Gerrar endurskoðunar og endurhönnunar. Borgin þyrfti að kaupa upp allar íbúðir í blokkinni til þess að gera þetta mögulegt svo vel sé.
 - a) Lagt er til að skipta blokkinni upp þannig að nokkrum stigagöngum verði breytt í mismunandi stórar einingar atvinnuhúsnæðis sem borgin leigði ódýrt út til styrktar sprotafyrirtækjum og annarri starfsemi gæti haft jákvæð áhrif í hverfinu.
 - b) Opna þarf undirgöng í gegnum blokkina á tveimur útpældum stöðum, annars vegar á móts við Austurberg og hins vegar í vesturhluta til þess að tengja við græna svæðið á móts við Fellaskóla. Annar valkostur væri að rjúfa skarð í blokkina, taka hana alveg í sundur á a.m.k. einum velvöldum stað.
 - c) Endurhanna þarf bílastæðaflæmið framan við löngu blokkina á milli hennar og götunnar Norðurfells. Gefa þarf íbúðum og fyrirhuguðu atvinnuhúsnæði á götuhæð (neðstu hæð) sérnotasvæði meðfram húsinu og færa bílastæðin fjær húsinu. Skipuleggja þarf göngu- og hjólaleiðir að og með húsinu og staðsetja hjólastæði og –skýli ásamt því að koma fyrir gróðri.

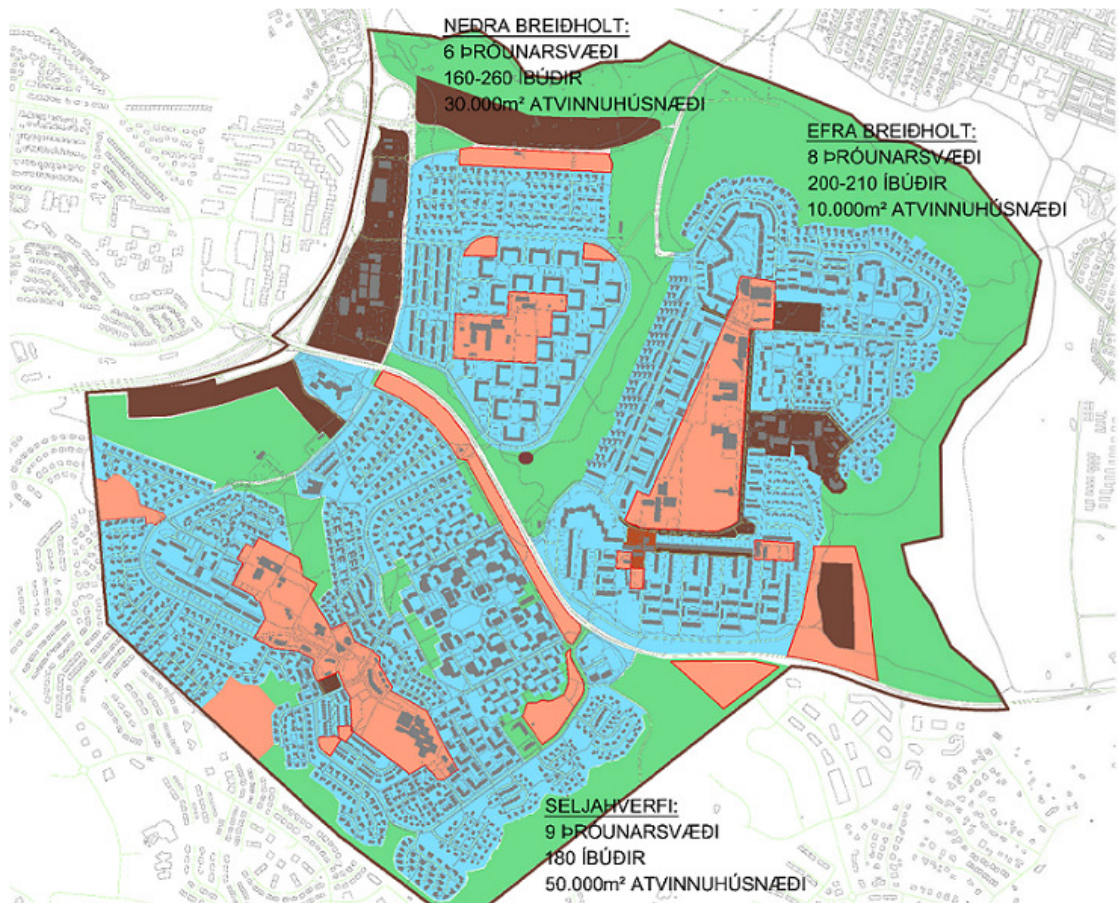
- d) Hanna þarf garðsvæði sunnan við blokkina, einnig stíginn með dvalarsvæðum og torgum a.m.k. þar sem undirgöng verða staðsett.
 - e) Æskilegt er að hugsanlegar breytingar nái einnig til austurenda blokkarinnar við lðufell þar sem í dag er rekin sjoppa í heldur dapurlegu umhverfi.
 - f) Endurhanna mætti langhliðar blokkarinnar með svölum og léttum útbyggingum sem gæfu íbúðunum og notkuninni nýjar víddir og einhæf ásýnd viki fyrir fjölbreytileika í útliti.
3. Endurhanna þarf allt Austurberg frá Norðurfelli að Suðurhólum. Gatan er hálfgerð einskismannsland, akbraut sem veitir aðkomu að bílastæðum sem hús standa við. Engin hús standa beinlínis við götuna sem gerir hana afskaplega óspennandi að fara um. Töluverð umferð er þarna enda eru grunnskóli, framhaldsskóli, sundlaug, íþróttahús og –vellir öðrum megin götunnar og íbúðarhús, menningarmiðstöð, félagsaðstaða, tónlistarskóli og verslanir hinum megin. Öllu er þannig fyrir komið að bifreiðaakstur er í forgrunni þótt gönguleiðir séu greiðar. Mikilvægt er að breyta þessu þegar gatan og umhverfi hennar verður endurhannað. Æskilegt er að gera göngu- og hjólreiðum hærra undir höfði, draga þennan samgöngumáta betur fram í dagsljósið og minnka mikilvægi akandi umferðar.
- a) Meðfram Austurbergi er gríðarlegt bílastæðaflæmi beggja vegna götunnar. Ekki skal dregið úr þörf fyrir þessi bílastæði þegar mikið er um að vera samtímis í skóla-, menningar- og íþróttastarfi á svæðinu. Nauðsynlegt er að fram fari úttekt á raunverulegri þörf fyrir bílastæði á svæðinu og skoðað hvort hugsanlega megi byggja bílastæðahús miðsvæðis til þess að unnt sé að fækka stæðum við einstakar stofnanir meðfram götunni. Þetta er grundvöllur þess að ná fram umhverfislegum gæðum á staðnum.
 - b) Lagt er til að ökuleið um Austurberg verði breytt þannig að gatan sem ekið er eftir hlykkist en hjóla- og gönguleiðir verði beinar. Byggð verði nokkur ný hús við götuna í nýrri legu og nýtt fyrirkomulag bílastæða verði innleitt. Reynt verði að halda svipuðum fjölda stæða. Ný hús verða ýmist íbúðarhús eða atvinnuhúsnæði. Í hverfisskipulagi verði unnin sérstök tillaga að þessu nýja fyrirkomulagi Austurbergs.
4. Endurskoða þarf Hraunberg og svæðið sunnan götunnar frá Austurbergi niður að kirkju. Þarna er menningarmiðstöðin Gerðuberg, verslunar- og atvinnuhúsnæði við Hraunberg ásamt nýju íbúðarhúsi fyrir aldraða, leikskóla, sambýli ofl. Á svæðinu virðast vera þéttingarmöguleikar t.d. með því að byggja hæð ofan á verslunarhúsin og þarna er verknámsskemmi FB með að því er virðist illa nýtttri lóð. Æskilegt er að þetta byggð þarna, bæta umhverfið og fegra.
5. Hólagarður er aðalverslunarmiðstöð í Efra Breiðholti með Bónusverslun sem aðalaðdráttarafl. Miðstöðin er staðsett eins og nafnið gefur til kynna í Hólunum, norðurhluta hverfisins við Lóuhóla með aðkomu að norðan frá Vesturhólum en að sunnan frá Suðurhólum. Bílastæði eru bæði norðan og sunnan við. Verslunarmiðstöðin er í góðum tengslum við aðalstígakerfi hverfisins. Þessi staður hefur eðlilega mikið aðdráttarafl. Þarna kaupa margir íbúar daglegar nauðsynjar. Umhverfi Hólagarðs er ekki upp á marga fiska. Það er fremur hrjóstrugt og snautt steinsteypuumhverfi sem laðar alls ekki

að sem slíkt né býður til dvalar eða hvetur til félagslegra samskipta. Allt umhverfi Hólagarðs þarf að endurhanna. Sunnan við miðstöðina mætast aðalgöngustígar. Þarna eru afburða aðstæður fyrir aðaltorg hverfisins. Miðstöðin stendur nokkuð hátt og þar sem stígarnir mætast er útsýni gott suður yfir miðsvæði hverfisins og Austurberg alla leið suður að löngu blokkinni. Þessi staður opnast á móti sólarátt og nýtur skjóls af byggingum fyrir norðanáttinni. Fullyrða má að hvergi sé heppilegri staður fyrir mannleg samskipti á góðviðrisdegi í hverfinu. Þarna er bílastæði í dag. Eins og fyrr þarf að ná bílnum af stalli. Vissulega þarf tiltekinn fjölda bílastæði við verslunarhúsnæði af þessu tagi en það er allsendis ónauðsynlegt að koma þeim fyrir á síkum stað. Þannig hagar til að aðkoma að bílastæðinu sunnan við verslunarhúsnæðið er um Suðurhóla og liggur gatan talsvert lægra en verslunarhúsnæðið. Það virðist því upplagt að grafa út fyrir bílastæðunum og gera glæsilegt torg til útivistar ofan á stæðunum framan við húsin. Til þess að standa straum af kostnaði mætti heimila byggingu íbúða og atvinnuhúsnæðis ofan á verslunarhúsnæðið sem í dag er einnar hæðar. Óhætt er að halda því fram að breytingar í þessa veru yrðu frábær lyftistöng fyrir viðveru og mannleg samskipti í umhverfi verslunarmiðstöðvarinnar.

6. Rétt austan við Hólagarða er þróunarsvæðið Þ64, Suðurhólar. Það er um það bil einn hektari að stærð og er hugsað fyrir íbúðir aldraðra í opnu grænu útivistarsvæði. Svæðið hentar vel til þessara nota enda mjög stutt í alla nauðsynlega þjónustu.
7. Þ67, Suðurfell verði einnig til meðferðar í tillögum að hverfisSKIPULAGI sem hér segir: Um er að ræða opið svæði til sérstakra nota austan Suðurfells í brekkunni niður að ánni. Samkvæmt aðalskipulagi er þarna gert ráð fyrir 40-50 íbúðum í lágrestri sérbýlishúsabyggð á ca. 4 ha svæði. Fram hafa komið hugmyndir um að stækka svæðið til muna. Fjölga íbúðum í sérbýli þarna enda hallar talsvert á sérbýli í þessum hluta hverfisins. Lagt er einnig til að athuga hvort fýsilegt sé að koma fyrir atvinnuhúsnæði meðfram Breiðholtsbraut til að skerma af fyrir hávaða frá götunni.



Mynd 6.1: Þróunarsvæði í Efra Breiðholti skv. tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur (brún og rauðbrún) og hugmyndir að útvíkkuðum/nýjum þróunarsvæðum í Hverfisskipulagi (bleik).



Mynd 6.2: Þróunarsvæði í borgarhlutanum skv. tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur (brún) og hugmyndir að nýjum þróunarsvæðum í Hverfisskipulagi (bleik).

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)

6.3.1 Hverfiseiningar

Hverfin í Breiðholti eru skýrt afmarkaðar einingar sem slíkar og mynda hvert um sig sterka heild. Ekki er ástæða til að skipta þeim í hverfiseiningar nema til hagræðingar í sambandi við skipulagsmál, skilmálavinnu og utanumhald.

Í upphafi vinnu við skipulag Efra Breiðholts var hverfinu skipt í þrjár megin einingar, Hóla, Berg og Fell. Þessi skipting virðist fyrst og fremst hafa byggst á landfræðilegum grunni. Álykta má að byggðin hafi svo verið mótuð í samræmi við hann. Með þessu móti var húsagerðum blandað nokkuð innan hversrar einingar sem gerir að verkum að skilmálar eru margþættir innan hverfiseininga.

Lögð er til breytt skipting í hverfiseiningar eins og áður hefur komið fram. Þetta er einungis gert til þess að einfalda stjórn og utanumhald skipulags. Frekari vinnsla skilmálavinnu og hverfiseininga fer fram við gerð tillögu að hverfisskipulagi fyrir Efra Breiðholt.

6.3.1.1 Svæði sem unnir eru skipulagsskilmálar fyrir, fastmótuð byggð

Við gerð tillögu að hverfisskipulagi verða unnir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á núgildandi skilmálum. Nýir skilmálar gilda þá fyrir allt hverfið á grundvelli hverfiseininga.

6.3.1.2 Svæði sem eru undanþegin svo sem græn svæði og atvinnusvæði

Það eru engin svæði í Efra Breiðholti sem eru undanskilin í vinnunni við gerð frumdraga hverfisskipulags.

Nokkur skilgreind atvinnusvæði sem og einstakar lóðir eru í Efra Breiðholti. Þar ber helst að nefna miðsvæði með menningarmiðstöðina Gerðuberg í forsæti, einnig skólalóðir og nokkrar verslunarlóðir. Ekki eru fyrirhugaðar neinar grundvallarbreytingar á þessu fyrirkomulagi.

Sama gildir um græn svæði að öðru leyti en því að þau eru víða viðhaldspurfi og nauðsynlegt er að ráða bót á því.

6.3.2 Núverandi byggð – áherslur í frumdrögum hverfisskipulags

6.3.2.1 Samfélag

Fátt bendir til að alvarleg félagsleg vandamál séu áberandi í Efra Breiðholti. Þó virðist staðbundin fábreytni íbúða í fjölbýlishúsum í Fellunum gera að verkum að þar safnast saman sérstakir, einsleitir félagshópar meðal íbúa. Annars vegar er um að ræða skjólstæðinga Reykjavíkurborgar vegna margra félagslegra íbúða á litlu svæði og hins vegar fólk af erlendum uppruna sem oftast en ekki fjárfestir í íbúðum á sama svæði þar sem íbúðarverð er hlutfallslega lágt og eftirspurn takmörkuð.

Eitt af helstu verkefnum hverfisskipulags er að reyna að stemma stigu við óæskilegum félagslegum áhrifum á tilteknum svæðum með því að stuðla að auknum fjölbreytileika og vinna gegn einsleitni húsakosts. Í tillögum að hverfisskipulagi verður lögð áhersla á að brjóta upp fábreytt mynstur húsnæðis og íbúðargerða séstaklega í Fellunum.

6.3.2.2 Sérþýli

Annað mikilvægt viðfangsefni hverfisskipulags er að yfirfara allar einbýlis- og raðhúsalóðir í hverfinu með það fyrir augum að stækka byggingarreiti eins kostur er, rýmka byggingarmöguleika og bæta nýtingu lóða. Tilgangurinn er fyrst og fremst að skapa svigrúm fyrir aukaíbúðir, a.m.k. eina í hverju sérþýlishúsi, þar sem það er hægt. Þetta er vanmetinn þéttingarvalkostur sem ekki hefur neikvæð umhverfisáhrif heldur bætir nýtingu lands með lágmarks raski og truflun. Þetta er einnig sérlega góður kostur félagslega þar sem hann gefur fólki tækifæri til að búa lengi á sama stað. Ungt fólk geta byrjað sinn búskap í foreldrahúsum og haft íbúðarskipti við foreldra á hentugum tímamarki. Takist að hrinda þessum hugleiðingum í framkvæmt að einhverju ráði stuðlar það tvímælalaust að aukinni sjálfbærni og vistvænu hverfi.

6.3.2.3 Fjölbýli

Lögð verður sérstök áhersla á fjölbýlishúsakost við tillögugerð.

Fjölbýlishús í Efra Breiðholti eru einkum tvenns konar, há hús 8-9 hæða annars vegar og lægri hús 3-4 hæða hins vegar. Lægri húsin eru án lyftu. Með auknum kröfum um aðgengi er nokkuð víst að knúid verður á um að setja lyftur í þau hús þar sem gerlegt er. Skoða þarf í þau hvar og hvernig unnt er að koma lyftum fyrir í lyftulausum lægri fjölbýlishúsum og hvaða skipulagslegar ráðstafanir eru nauðsynlegar til þess að gera þetta kleyft. Til þess að auðvelda þetta í framkvæmd mætti skoða hvort hægt sé að bæta við byggingarmagn á lóðum sem húsfélög gætu selt upp í framkvæmdakostnað. Í þessu tilliti mætti hugsa sér inndregnar þakhæðir og þess háttar lausnir sem ekki eru ágengar frá umhverfislegu sjónarmiði.

Fjölbýlishús í Efra Breiðholti, bæði há og lág, eru komin til ára sinna og eru mörg hver viðhaldsþurfi. Húsin eru verulega útsett fyrir veðurálagi þar sem þau standa mörg hver hátt í landi á veðrasömum stað. Í nokkrum tilvikum hafa hús verið klædd með veðurþolnari hlífðarefnum og ætla má að það færast í vöxt á komandi árum og áratugum. Í þessu tilliti er áleitið að gefa kost á því í nýjum skilmálum að breyta úthliðum húsa með það fyrir augum að fegra fjölbýlishús á svæðinu en það væri umhverfisbætandi aðgerð á margan hátt. Það mætti hugsa sér að leyfa sameiginlegar þaksvalir, alls kyns útbyggingar og svalir sem gæfu íbúðunum aukið notkunargildi og ennfremur aðgerðir sem drægju úr viðhaldsþörf og bættu útlit.

Ofangreindar hugmyndir eru almenns eðlis og eiga við alls staðar í hverfinu. Þær eru af sjálfbærum og vistvænum toga. Á einstökum stöðum kemur til greina að heimila sértækar aðgerðir sem nánar verður fjallað um í tillögu að hverfisskipulagi.

6.3.2.4 Atvinnuhúsnæði

Nauðsynlegt er að styrkja kjarnana Hóla- og Fellagarða og ásinn sem tengir þá saman, Austurberg. Þetta er eitt af megin viðfangsefnum hverfaskipulags í Efra Breiðholti.

Ennfremur verði gert ráð fyrir nýju atvinnuhúsnæði, aðallega í sérstökum byggingum en einnig á neðri hæðum í hugsanlegum nýbyggingum við Austurberg.

6.3.2.5 Umferðarkerfi

Gatnakerfi Efra Breiðholts er einfalt og nokkuð aðgengilegt. Það eru einkum tvö atriði sem þörf er á að bæta úr:

- Lagfæra þarf hlykkinn á Höfðabakkanum á leiðinni upp í hverfið, 90° beygjuna sem myndaðist á sínum tíma vegna fyrirhugaðrar framlengingar Höfðabakka að Breiðholtsbraut. Ljóst er að úr slíkri framlengingu verður ekki, enda kemur það skýrt fram í samráðsferli að ekki er vilji til slíks meðal íbúa. Það er því orðið tímabært að endurhanna beygjuna með hæfilegri radíus. Einnig mætti í því samhengi endurskoða hönnun gatnamótanna bæði ofan og neðan við beygjuna, þ.e. við Vesturhóla, Fálkabakka og Stekkjarbakka.
- Endurhanna Austurbergið skv. þróunarsvæði Þ1 og viðbótarhugmyndum í hverfisskipulagi á því þróunarsvæði, sjá umfjöllun hér á undan.

En götur eru víða viðhaldsþurfi og mynda ennfremur óæskilegt umhverfi sem auðvelt er að bæta. Við tillögugerð verði skoðað á hvern hátt megi fegra og bæta umhverfi gatna.

Almennt er göngu- og hjólastígakerfi vel útfært í Efra Breiðholti. Þar er megináhersla lögð á aðskilnað á milli gangandi og hjólandi annars vegar og akandi umferðar hins vegar. Hluti af vinnu við tillögugerð að hverfisskipulagi er fólgin í endurskoðun stígakerfis. Haft verður að leiðarljósi að styrkja heildrænt stígakerfi sem tengir saman sem flest opin útivistarsvæði í hverfinu og stuðla að góðum tengingum við aðliggjandi hverfi, einnig yfir í Kópavog. Fyrir liggur að íbúar telja að komið að viðhaldi og endurbótum á stígakerfi hverfisins og mun einnig verða hugað að því við tillögugerð. Ekki er gert ráð fyrir öðrum grundvallarbreytingum á göngu- og hjólastígakerfi Efra Breiðholts en fyrirhugaðar eru nú þegar í áætlunum Reykjavíkurborgar.

Í samráðsferlinu við vinnslu hverfisskipulagsins hafa komið fram nokkrar ábendingar frá íbúum sem skoða þarf nánar:

- Kvartanir vegna stórbílastæða (trukkastæða).
 - o Fyrirtæki nýta sér stóru bílastæðaflákana við fjölbýlishúsin (td. við Kríuhóla/Hrafnhóla) og geyma þar trukka sem eru settir í gang oft um kl. 04 og hafðir í gangi í nokkurn tíma. Það þarf að finna þessum bílum

pláss á öðrum stað, í jaðri hverfisins, þar sem þeir trufla ekki nætursvefn íbúa.

- Ósk um undirgöng undir Breiðholtsbraut nálægt gatnamótunum við Suðurfell.
- Ábendingar um að umferðaröryggi sé ábótavant við Hólabrekkuskóla.

Víða eru stórir dökkir bílastæðaflákar við stofnanir og fjölbýlishús í hverfinu. Það sama á við um þetta umhverfi og götur almennt. Það er dautt og fráhrindandi. Fyrir liggja hugmyndir að breytingum bílastæða við verslunarmiðstöðvar og stofnanir sem unnið verður með við tillögugerð. Ennfremur verði skoðað hvernig fegra megi og bæta umhverfi bílastæða almennt og á lóðum fjölbýlishúsa sérstaklega.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru eftirfarandi lykilgötur skilgreindar sem borgargötur: Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell. Á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Lögð verður áhersla á að við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

6.3.2.6 Opín svæði

Efra Breiðholt er umvafið náttúru og stórum, opnum, grónum svæðum. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á þessum svæðum í hverfisskipulagi. Hins vegar eru víða útivistar- og leiksvæði, mismunandi að stærð og gerð, ásamt lóðum við stærri fjölbýlishús í hverfinu sem þarfnast endurskoðunar og viðhalds. Öll þessi svæði verða skoðuð gaumgæfilega við gerð tillögu að hverfisskipulagi með úrbætur og endurgerð í huga.

6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfangna, kynninga og samráð við umsagnaraðila

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

- a) Greining og úrvinnsla gagna - 21. maí-5. nóvember 2013.
Stöðuskil: 15. október 2013
- b) Drög að lýsingu og mati á umhverfisþáttum – 6. nóvember 2013-18. mars 2014.
Stöðuskil: 28. janúar 2014
- c) Lokaútgáfa lýsingar og mats á umhverfisþáttum og drög að frumtillögu – 19. mars-22. apríl 2014.
Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

1. Lokaskil lýsingar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í apríl 2014.
2. Lýsing auglýst til kynningar og gerð aðgengileg fyrir almenning og hagsmunaaðila í apríl-maí 2014. Lýsing verður kynnt á eftirfarandi hátt:
 - Á heimasíðu Reykjavíkurborgar: Úrdráttur birtur með hlekk á lýsinguna í heild.
 - Með auglýsingu í hverfisblöðum og í Fréttablaðinu.
3. Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í apríl-maí 2014 samhliða auglýsingu fyrir almenning.
4. Umhverfis- og skipulagssvið tekur við ábendingum og hefur þær til hliðsjónar við útfærslu tillögu í maí-júní 2014.

2. áfangi: Gerð hverfisskipulagstillögu

Stefnt er að því að hefja vinnu við gerð hverfisskipulagstillögu vorið 2014 og að vinna við hana standi fram til hausts 2015. Ekki er gert ráð fyrir að deiliskipulagsáætlanir einstaka reita sem til verða innan hverfanna liggja fyrir á sama tíma. (Gerð verður nánari áætlun um áfangaskiptingu 2. áfanga sumar 2014).

Gert er ráð fyrir fjölbreyttu og víðtæku samráði við íbúa, hagsmunasamtök, tengiliði og hverfisráð líkt og í fyrri áfanga.

Vor/sumar 2014:

- Skoðað verður hvernig samráðið skilaði sér inn í lýsinguna
- Farið yfir athugasemdir sem bárust þegar lýsing var kynnt
- Fundur með tengiliðum í viðkomandi borgarhluta

2014-2015:

- Íbúafundur þar sem kynnt verða drög að hverfisskipulagi. Helstu svæðin og áherslur kynnt með skýringarmyndum.
- Unnið úr hugmyndum íbúa og athugasemdum.
- Kynning fyrir hverfisráð viðkomandi borgarhluta
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

Haust 2015:

- Auglýsing fyrir almenning.
- Sent til umsagnar hverfisráðs, íbúasamtaka og annarra tengiliða.
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma hverfisskipulagstillögunnar:

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



Íbúðir aldraðra í grænu umhverfi



Austurberg, ný borgargata í Efra Breiðholti



Austurberg, ný borgargata í Efra Breiðholti



Vistvæn byggð sérbýlishúsa í austurbrekku





MAT Á VISTHÆFI BYGGÐAR OG SKIPULAGS
SAMANTEKT Á NIÐURSTÖÐUM AF ÚRVINNSLU GÁTLISTA

BH06 BREIÐHOLT

MARS 2014

Efnisyfirlit

EFNISYFIRLIT	2
INNGANGUR	4
1. SAMFÉLAG	5
1.1 LÝÐFRÆÐI – ALDURSSAMSETNING	5
1.2 ÍBÚAÞÉTTLEIKI	6
1.3 SKÓLAHVERFIÐ	7
1.4 HÚSNÆÐI FYRIR ALLA	9
1.5 ATVINNA	13
1.6 FRAMBOÐ VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTU	13
1.7 FRAMBOÐ Á MATVÖRUVERSLUNUM	13
1.8 ÖRYGGI OG HEILSA	13
1.9 ÞÁTTAKA ÍBÚA	14
2. GÆÐI BYGGÐAR	15
2.1 TILURÐ – SAGA BYGGÐARINNAR - MENNINGARARFUR	15
2.2 BYGGÐAMYNSTUR	16
2.3 GÖNGUFJARLÆGÐIR (GÖNGUHÆFNI)	18
2.4 GATAN SEM BORGARRÝMI	19
2.5 ALMENNINGSRÝMI	20
2.6 VEÐURFAR (SKJÓLMYNDUN, SVIPTIVINDAR, SKUGGAMYNDUN, SNJÓSÖFNUN)	24
2.7 GRÓÐURÞEKJA	25
2.8 BORGARBÚSKAPUR	25
2.9 HÖNNUN OG ARKITEKTÚR	26
2.10 STAÐARANDI	26
3. SAMGÖNGUR	27
3.1 ALMENNINGSSAMGÖNGUR	27
3.2 BÍLASTÆÐAKVAÐIR	32
3.3 HJÓLREIÐAR	33
4. VISTKERFI OG MINJAR	36
4.1 LANDFRÆÐILEG LEGA OG STAÐHÆTTIR	36
4.2 NÁTTÚRU- OG HVERFISVERNDARSVÆÐI	36
4.3 NÁTTÚRUFAR OG LÍFRÍKI	37
4.4 JARÐFRÆÐI OG JARÐMYNDANIR	38
4.5 STRANDENGJA	39
4.6 ÁR OG VÖTN	39
4.7 VATNSVERNDARSVÆÐI	39
4.8 OFANVATN	39
4.9 BORGARVERND OG MENNINGARMINJAR	39
5. ORKA OG AUÐLINDIR	41
5.1 ORKUNOTKUN	41
5.2 VATNSNOTKUN	41
5.3 ÚRGANGSSTJÓRNUN	42
5.4 LAND	42

5.5 KOLEFNISBINDING	43
6. MANNVIRKI	45
7. NÁTTÚRUVÁ.....	46
7.1 OFANFLÓÐ	46
7.2 FLÓÐAHÆTTA.....	46
7.4 HÆKKUN SJÁVARSTÖÐU.....	46
7.5 SPRUNGUSVÆÐI JARÐHRÆRINGAR	46

Inngangur

Gátlisti þessi er gerður í tengslum við vinnu við Hverfisskipulag Breiðholts 2013-2014 og markmiðið með vinnslu hans er að meta hvar megi breyta og bæta í Breiðholtinu til að auka visthæfi borgarhlutans eða einstakra hverfa innan hans. Gátlistinn er gerður af starfsfólki Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og matið og samantekt þessi er unnin af Ólöfu Kristjánsdóttur, Mannviti, Óskari Erni Gunnarssyni, Landmótun og Richard Ó. Briem, VA Arkitektum.

Borgarhlutinn Breiðholt er um 500 ha. að stærð og afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Elliðaárdal og Vatnsendahæð í austri og Fífuhammslandi í Kópavogi í suðri. Breiðholt er fjölmennasti borgarhlutinn, með um 20.700 íbúa.



1. Samfélag

Styrkleikar	Veikleikar
Nokkuð góð aldurssamsetning	Of lítið af leiguíbúðum
Góð aldursdreifing í Fellunum.	Of lítill þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans.
Góður þéttleiki á fjölbýlishúsasvæðunum.	Hár meðalaldur á einbýlishúsasvæðum.
Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild.	Þéttleiki í Seljahverfi undir lágmarki.
Gott aðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í flestum hverfiseiningum.	Staðbundin einsleitni í húsagerðum.
	Lágmarksaðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í neðri hluta Seljahverfis.

1.1 Lýðfræði – aldurssamsetning

Hvernig er aldursdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild?

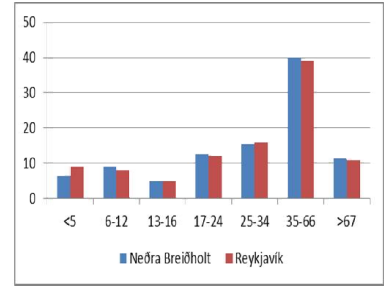
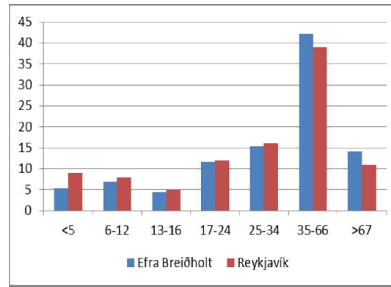
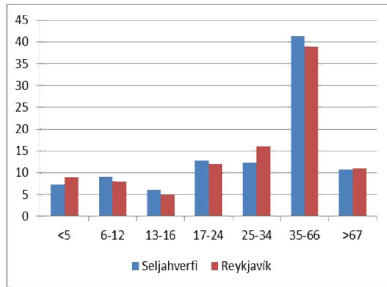
Í töflunni hér fyrir aftan má sjá aldurssamsetningu í Breiðholti og samanburð við meðaltal í Reykjavík.

Aldur	Rvk	Breið holt	Bakkar	Berg	Fell	Hólar	Norður Mjódd	Suður Mjódd	Stekkir	Sel
	%	%	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)
0-5 ára	9	6	10 (-1)	8 (-1)	10 (+1)	7 (-2)	6 (-3)	0 (-9)	6 (-3)	8 (-1)
6-12 ára	8	8	9 (+1)	8	8	7 (-1)	1 (-7)	0 (-8)	8	9 (+1)
13-16 ára	5	5	5	5	4 (-1)	4 (-1)	1 (-4)	0 (-5)	4 (-1)	6 (+1)
17-24 ára	12	12	12	13 (+1)	11 (-1)	10 (-2)	10 (-2)	1 (-11)	14 (+2)	13 (+1)
25-34 ára	16	14	17 (+1)	15 (-1)	18 (+2)	15 (-1)	10 (-6)	0 (-16)	9 (-7)	13 (-3)
35-66 ára	39	41	38 (-1)	41 (+2)	38 (-1)	42 (+3)	26 (-13)	7 (-32)	39	42 (+3)
67+	11	12	9 (-2)	10 (-1)	11	15 (+4)	46 (+35)	92 (+81)	20 (+9)	9 (-2)

Tafla 1.1: Aldurssamsetning í Breiðholti og samanburður við Reykjavík.

Aldurssamsetningin í borgarhlutanum er nokkuð misskipt. Miðað er við aldursdreifingu Reykjavíkur í heild sinni og frávik frá því. Samkvæmt niðurstöðu greiningar úr gátlista er hún góð í Fellum og í Suður Mjódd. Frávik aldurssamsetningar eru æskileg í Seljahverfi og í Bökkum. Lágmarksfrávik eru í

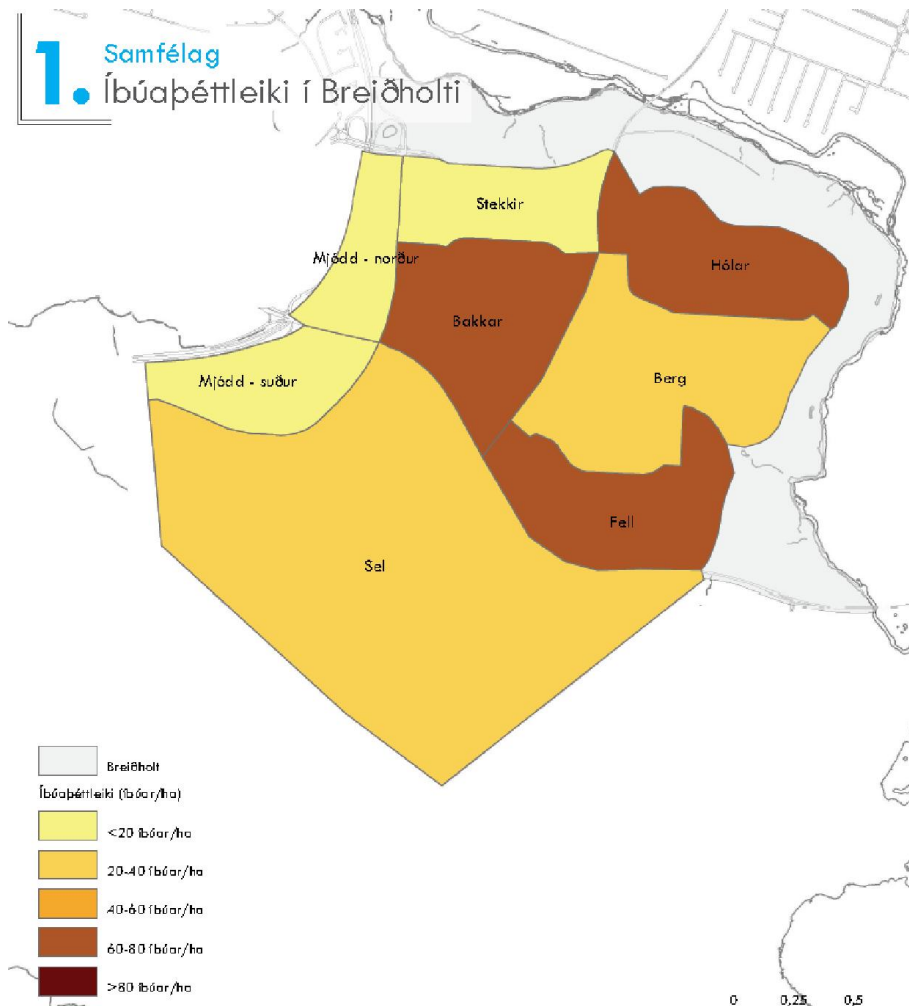
Norður Mjódd, Stekkjum og Hólum en þau eru mest áberandi í einbýlishúshverfunum í Stekkjum og Hólum þar sem meðalaldurinn er nokkuð hár. Auk þess eru það helst Norður og Suður Mjódd sem stinga í augu en það stafar af fjölda íbúða fyrir aldraða. Fyrir Breiðholtið í heild sinni eru frávik það lítil að aldursamsetningin telst góð. Frávik í aldursamsetningu í Breiðholti í samanburði við meðalaldur í Reykjavík er á bilinu 1-3%. Það sem telst vera lágmarksviðmið samkvæmt gátlista um visthæfi.



1.2 Íbúapéttleiki

Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?

Eftirfarandi mynd sýnir samanburð á milli einstakra hverfa í Breiðholti.




Íbúapéttleiki borgarhlutans er á þann hátt að þéttleikinn er einna mestur í Efra og Neðra Breiðholti, þ.e. í Bökkunum, Hólum og Fellum þar sem þéttleikinn er 60-80 íbúar á ha og telst því æskilegur

samkvæmt gátlista. Fyrir Sel, Berg, Stekki, Norður og Suður Mjódd er þéttleiki undir lágmarki sem er <40 íbúar/ha. Fyrir Breiðholtið í heild er meðalþéttleiki 39 íbúar/ha.

1.3 Skólahverfið

Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?

Ölduselsskóli			
Nemenda- fjöldi 2001- 2012	Skólahverfi, götur	Mynd	
2001 589	Árskógar	Seljabraut frá	
2002 589	Bakkasel	1 til og með 52	
2003 591	Bláskógar	Stafnasel	
2004 597	Brekkusel	Stallasel	
2005 579	Dalsel	Stapasel	
2006 576	Dynskógar	Steinasel	
2007 540	Engjasel	Stekkjarsel	
2008 543	Giljasel	Stíflusel	
2009 547	Gljúfrasel	Strandasel	
2010 528	Grjótasel	Strýtusel	
2011 513	Grófarsel	Stuðlasel	
2012 481	Hagasel	Teigasel	
	Hálsasel frá 1	Tindasel	
	til og með 42	Tjarnarsel	
	Heiðarsel	Tungusel	
	Hléskógar	Vaðlasel	
	Hólmasel	Vaglaset	
	Ljárskógar	Vatnasel	
	Rangársel	Vogasel	
	Raufarsel	Ystasel	
	Réttarsel	Þingasel	
	Síðusel	Þjóttusel	
	Skagasel	Þrándarsel	
	Skógarsel	Þúfusel	
	Skriðusel	Þverársel	
	Staðarsel		

Seljaskóli

2001	664	Fífusel	Kaldasel
2002	657	Fjarðarsel	Kambasel
2003	687	Fljótasel	Kleifarsel
2004	702	Flúðasel	Klyfjasel
2005	702	Hálsasel frá	Kögursel
2006	700	og með 44	Látrasel
2007	696	Hjallasel	Lindarsel
2008	684	Hnjúkasel	Lækjarsel
2009	655	Holtasel	Melsel
2010	593	Hryggjarsel	Mýrarsel
2011	574	Hæðarsel	Seljabraut frá
2012	569	Jakasel	og með 54
		Jórusel	
		Jöklasel	



Breiðholtsskóli

2001	592	Blöndu-	Lambastekkur
2002	612	bakki	Leirubakki
2003	598	Brúna-	Mariubakki
2004	567	stekkur	Núpabakki
2005	561	Dverga-	Ósabakki
2006	537	bakki	Prestbakki
2007	506	Eyjabakki	Réttarbakki
2008	500	Ferjubakki	Skrifustekkur
2009	482	Forni-	Staðarbakki
2010	443	stekkur	Tungubakki
2011	459	Fremri-	Urðarbakki
2012	441	stekkur	Urðarstekkur
		Geita-	Vatnsveitu-
		stekkur	vegur
		Gilsár-	Víkurbakki
		stekkur	Þangbakki
		Grýtubakki	
		Hjaltabakki	
		Hólastekkur	
		Írabakki	
		Jörfabakki	
		Kóngsbakki	



Hólabrekkuskóli			
2001	588	Arahólar	Krummahólar
2002	595	Austurberg	Lágaberg
2003	572	frá 22	Lundahólar
2004	563	Álftahólar	Máshólar
2005	548	Blikahólar	Neðstaberg
2006	547	Depluhólar	Orrahólar
2007	533	Dúfnahólar	Rituhólar
2008	522	Erluhólar	Smyrilshólar
2009	519	Fýlshólar	Spóahólar
2010	500	Gaukshólar	Starrahólar
2011	495	Hamraberg	Stelkshólar
2012	473	Haukshólar	Suðurhólar
		Háberg	Súluhólar
		Heiðnaberg	Trönuhólar
		Hólaberg	Ugluhólar
		Hrafnhólar	Valshólar
		Hraunberg	Vesturberg
		Klapparberg	frá 80 og 101
		Kríuhólar	Vesturhólar
			Prastahólar



Í Seljahverfi eru tveir skólar, annars vegar Ölduselsskóli og hinsvegar Seljaskóli. Í Neðra Breiðholti er Breiðholtsskóli og í Efra Breiðholti Fellaskóli og Hólabrekkuskóli.

Alls eru fimm skólar í Breiðholti í fimm skólahverfum. Í Seljahverfi eru Ölduselsskóli með um 1500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall skv. gátlista og Seljaskóli er með 1050 sem er lágmarksviðmið samkvæmt gátlista. Í Neðra Breiðholti er Breiðholtsskóli, með ríflega 1500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall. Efra Breiðholti er skipt niður í tvö skólahverfi. Þar eru annars vegar Hólabrekkuskóli með um 2000 íbúðir/skólahverfi og hinsvegar Fellaskóli, sem er með um 1600 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum gott hlutfall.

1.4 Húsnæði fyrir alla

Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?

Samkvæmt skýrslu um afbrot á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2010¹ eru 273 félagslegar íbúðir á hverja 10.000 íbúa í Breiðholti sem gerir u.þ.b. 600 íbúðir í borgarhlutanum í heild. Það gerir 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.

¹ Lögreglustjórinn á höfuðborgarsvæðinu, 2010. Afbrot á höfuðborgarsvæðinu.

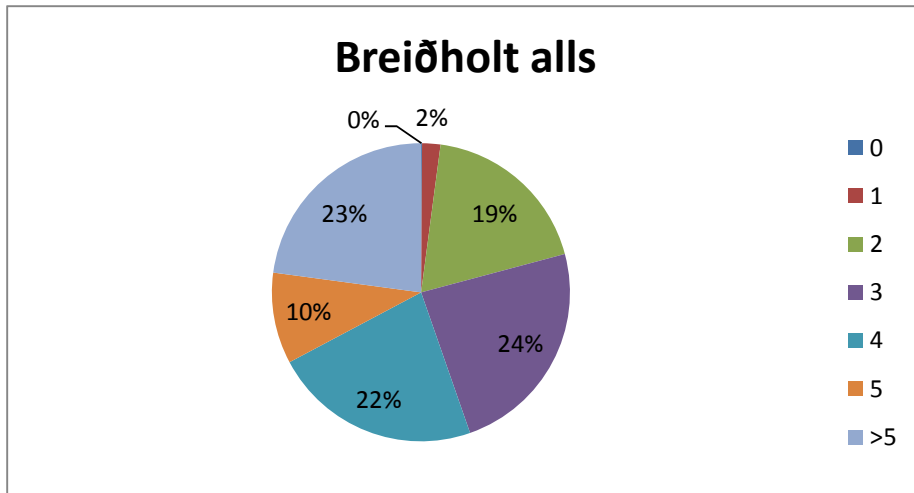
Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild?

Herb.	Rvk	Breið- holt	Bakkar	Berg	Fell	Hólar	Norður Mjódd	Suður Mjódd	Stekkir	Sel
	%	%	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)	% (frávik)
1	3	2	0 (-3)	4 (+1)	0 (-3)	0 (-3)	1 (-2)	0 (-9)	0 (-3)	2 (-1)
2	18	19	16 (-3)	19 (+1)	28 (+10)	34 (+16)	76 (+58)	25 (+7)	0 (-18)	7 (-11)
3	26	24	31 (+5)	22 (-4)	31 (+5)	29 (+3)	22 (-4)	49 (-24)	2 (-24)	15 (-11)
4	23	22	35 (+13)	22 (-1)	25 (+2)	17 (-6)	0 (-23)	26 (+3)	3 (-20)	20 (-3)
5	12	10	8 (-4)	10 (-2)	11 (-1)	11 (-1)	0 (-12)	0 (-12)	22 (+10)	9 (-3)
>5	18	23	10 (-8)	24 (+6)	6 (-12)	8 (-10)	0 (-18)	1 (-17)	73 (+55)	46 (+28)

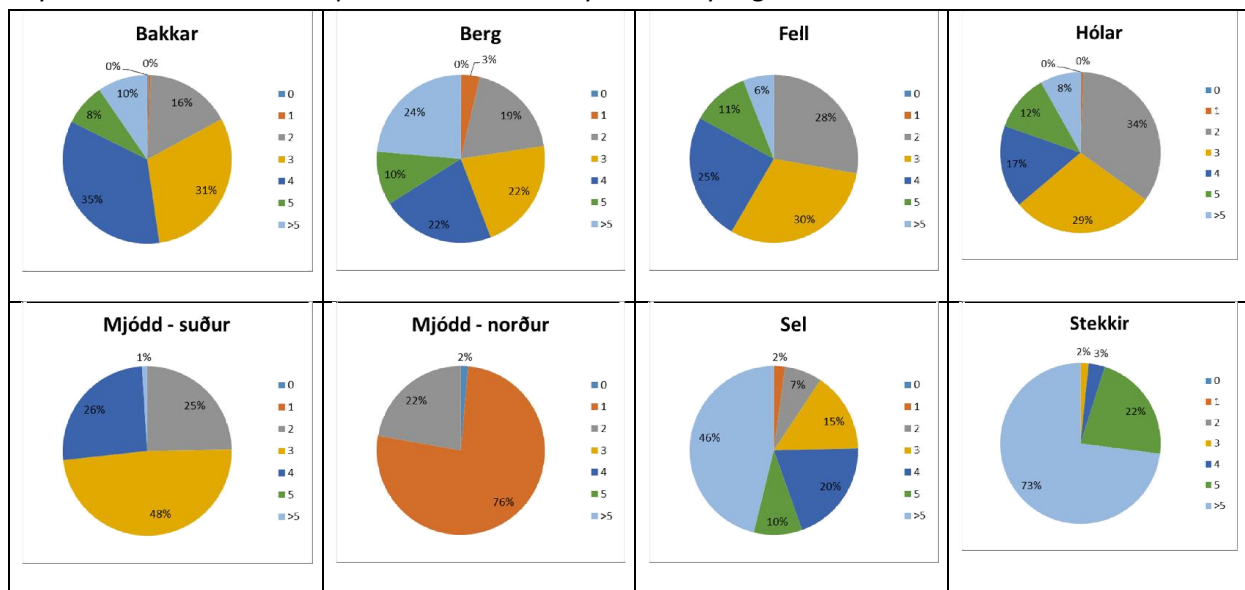
Í borgarhlutanum er skiptingin þannig að 2% íbúða er með 1 herbergi, 2ja herbergja íbúðir eru 19%, 3ja herbergja 24%, 4ra herbergja 22%, 5 herbergja 10% og 23% íbúða er með yfir 5 herbergi. Í heildina séð eru frávik undir 3% sem er gott samkvæmt gátlista. Eins og fram kemur í töflunni hér að ofan eru frávik einstakra hverfahluta ívið meiri en í borgarhlutanum í heild. Í Norður og Suður Mjódd stafar það af mörgum einstaklings- eða tvímenningsíbúðum fyrir aldraða og í Stekkjunum og Seljahverfi eru mörg stór einbýlishús með fimm herbergi eða fleiri.



Mynd 1.1: Frá Þúfuseli í Seljahverfi.



Fyrir einstaka hverfahluta þá eru eftirfarandi myndir til skýringar.



Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild?

Húsagerð.	Rvk	Breiðholt	Bakkar	Berg	Fell	Hólar	Norður Mjódd	Suður Mjódd	Stekkir	Sel
	%	%	% (fráv)	% (fráv)	% (fráv)	% (fráv)	% (fráv)	% (fráv)	% (fráv)	% (fráv)
Einbýli	11	12 (+1)	0 (-11)	13 (+2)	3 (-8)	5 (-6)	0 (-11)	0 (-11)	97 (+86)	22 (+11)
Parhús/tvíb	8	5 (-3)	6 (-2)	6 (-2)	0 (-8)	5 (-3)	0 (-8)	0 (-8)	3 (-5)	11 (+3)
Raðhús	9	12 (+3)	9	22 (-4)	10 (+1)	2 (-7)	0 (-9)	0 (-9)	0 (-9)	22 (+13)
Lítið fjölbýli	39	32 (-7)	91 (+78)	22 (-1)	0 (-39)	31 (-8)	0 (-39)	0 (-39)	0 (-39)	28 (-11)
Stórt fjölbýli	33	39 (+6)	0 (-33)	46 (+13)	87 (+54)	57 (+24)	100 (+67)	100 (+67)	0 (-33)	17 (-16)

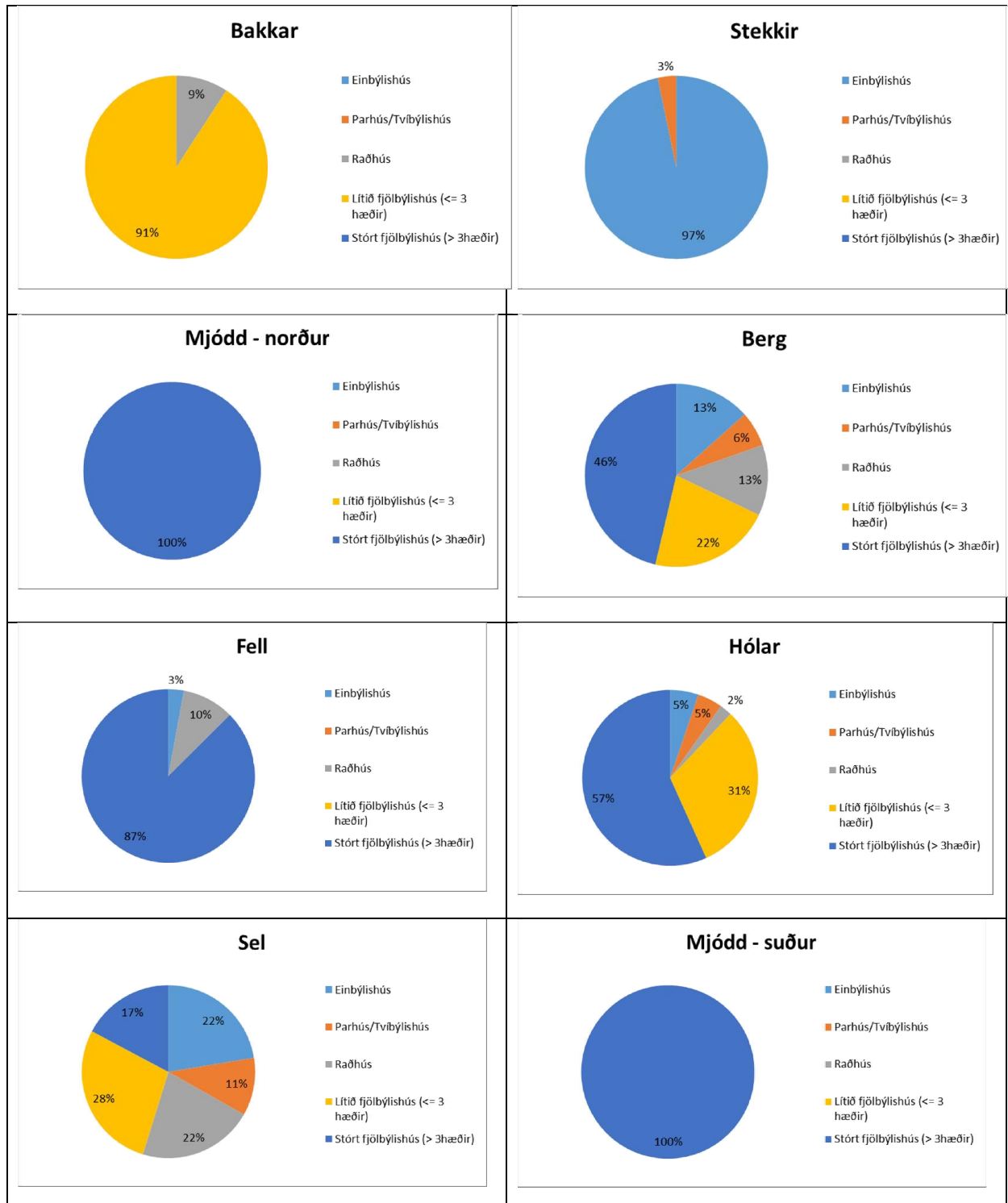
Hér er lítið fjölbýlishús skilgreint með þrjár eða færri hæðir en miðað er við að stórt fjölbýlishús hafi fleiri en þrjár hæðir.

Í samanburði við Reykjavík eru frávik borgarhlutans mest 5% og á það við >5 herbergja íbúðir. Annars eru frávikin á milli 0-2% sem telst æskilegt frávik samkvæmt gátlista um vishæfi byggðar.

Neðra Breiðholt: Stekkir: Einbýli 97%, parhús/tvíbýlishús 3%. Bakkar: Lítið fjölbýlishús 91% og raðhús 9%, Mjódd Norður stórt fjölbýli 100%.

Efra Breiðholt: 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%.

Seljahverfi: Einbýlishús 22%, parhús/raðhús 11%, raðhús 22% og fjölbýlishús 45%.



1.5 Atvinna

Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m² atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjólréiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín) (hjólréiðafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)?

Innan borgarhlutans er eitt meginatvinnusvæði en það er Norður Mjódd þar sem samankomin er ýmiskonar þjónustustarfsemi s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl. Auk þess eru verslanir og þjónusta dreifðar nokkuð víða um hverfið.

Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er háttað í borgarhlutanum. Í gátlista eru sett viðmið um störf/íbúðaeiningu 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.

1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans?

Í gátlista er sett fram viðmið um ákveðin atriði og eru 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 lágmarkspjónusta, 16-19 af 26 eða 61-75% æskileg og 20-26 eða 76-100% telst vera gott ástand.

Samkvæmt greiningu þá er staðan æskileg í Neðra og Efra Breiðholti en lágmarkspjónusta er í Seljahverfi.

1.7 Framboð á matvöruverslunum

Í Neðra Breiðholti er matvöruverslunin Nettó í Mjódd og 10-11 við Arnarbakka þannig að aðgengi að verslun er í flestum tilfellum á bilinu 400-800 m sem telst vera æskilegt viðmið.

Í Efra Breiðholti eru tvær matvöruverslanir annars vegar Bónus í Hólagarði og svo Pólska búðin í Eddufelli. Pólska búðin varð eldi að bráð en fréttir herma að hún opni aftur á sama stað. Verslanirnar eru staðsettar í sinn hvorum enda hverfisins sem gerir aðgengi fyrir íbúa sem búa í Bergum ekki eins gott en eru samt innan 800 m sem er æskilegt viðmið. Fréttir hafa borist um að ný verslun á vegum Iceland-keðjunnar opni í Vesturbergi innan skamms.

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.

1.8 Öryggi og heilsa

Götur í kringum skóla og leikskóla í Seljahverfi eru í flestum tilfellum 30 km götur. Í Efra Beiðholti 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.

Götur í kringum skóla og leikskóla í Seljahverfi eru í flestum tilfellum 30 km götur og um 70-80% gatna í hverfinu eru götur með 30 km hámarkshraða.

1.9 Þátttaka íbúa

Haldinn hefur verið einn íbúafundur í 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.

2. Gæði byggðar

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging við fjölbreytileg útivistarsvæði	Veik ímynd og staðarandi
Almennt góðar gönguleiðir innan hverfa (Fjölbreytt byggð)	Lítill blöndun íbúða og atvinnustarfsemi Veikir þjónustukjarnar Lélegt ástand almenningsrýma (Staðbundin einsleitni byggðar)

2.1 Tilurð – saga byggðarinnar - menngararfur

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

Um upphaf byggðar verður ekkert fullyrt en árið 1325 mun hafa verið risin kirkja eða bænahús í Breiðholti. Árið 1395 er jörðin talin meðal eigna Viðeyjarklaustur 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.

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.

Segja má að Breiðholtshverfin ásamt Árbæjarhverfi, séu hið fyrsta eiginlega úthverfi Reykjavíkurborgar. Eitt helsta einkenni borgarhlutans eru fjölbýlishús og voru fyrstu þeirra reist árið 1967, sem samvinnuverkefni milli ríkisstjórnarinnar Reykjavíkurborgar og verkalýðhreyfingarinnar. Í þessu átaki voru reistar 1.250 íbúðir víðsvegar í Breiðholti, þó langflestar í Fellahverfinu. Með þessu átaki var láglaunafólki 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 blokkarbyggð, sérstaklega í Fellahverfinu.

2.2 Byggðamynstur

Hver er íbúðarþéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?

Núverandi ástand: 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.

Borgarhlutinn er skilgreindur 503 ha skv. aðalskipulagsgögnum (bók 3) eða um 570 ha í heild, miðað við að mæla meðfram árbökkum Elliðaáa eins og mælt er í skýrslu um ástandsskoðun Breiðholts frá 2010.

Samtals gerir þetta ríflega 15 íbúðir á ha borgarhluta. Það er undir lágmarki samkvæmt mælanlegum viðmiðum gátlistans.

Aðalskipulag gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 500 og verða þá 8.280 íbúðir í Breiðholti. Þessi fjölgun gerir að verkum að íbúðir verða rúmlega 16 á ha ef hún nær fram að ganga. Hluti íbúða er fyrirhugaður á opnu útivistarsvæði sem stækkar flöt borgarhlutans á móti.

Þessi íbúðarþéttleiki er innan við lágmarksviðmið og verður að teljast fremur slakt ef 30-40 íbúðir á ha er það sem talið er æskilegt í gátlista. Til þess að ná lágmarksviðmiði gátlista er nauðsynlegt að fjölga íbúðum um tæplega 1.800 innan byggðar í borgarhlutanum í heild. Hugsanlega má ganga nokkuð lengra en reiknað er með í aðalskipulagi og fjölga bæði íbúðum og atvinnuhúsnæði umfram það sem þar er gengið út frá.

Hins vegar eru öll þrjú hverfi borgarhlutans fullbyggð og nokkuð formföst og lítið um heppilega þéttingarvalkosti af stærri gerðinni. Vissulega er það í þágu vishæfni að fjölga íbúðum innan hverfis til þéttingar en vega verður og meta hvort ekki sé betri kostur að þetta svæðið með 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 draga úr tíðni lengri ferða.

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

Til að styðja áform um óbreytta stöðu miðað við aðalskipulag má nefna að nýting lóða er betri í Breiðholti en víðast hvar í borginni og rífleg útivistarsvæði innan byggðar draga heildarnýtingu niður.

NEÐRA BREIÐHOLT

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 lágmarksviðmiðun í gátlista(20-30 íb/ha).

SELJAHVERFI

Samkvæmt mælingu í Borgarvefsjá nær Seljahverfi yfir um 240 ha lands. Heildafjöldi íbúða er skv. framansögðu 2.543 í Seljahverfi. Þetta gerir um 11 íbúðir á hvern hektara lands sem langt undir lágmarksviðmiðun í gátlista(20-30 íb/ha).

EFRA BREIÐHOLT

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 lágmarksviðmiðun í gátlista(20-30 íb/ha).

Styrking byggðar

Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með:

- a) auknum þéttleika**
- b) blöndun byggðar og bættri þjónustu**
- c)hágæða arkitektúr**
- d)sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur)**

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.

Hverfaskipulagið stefnir að lágmarkspéttleika skv. gátlista. Það þýðir að finna þarf þéttingarsvæði innan byggðar borgarhlutans fyrir um 1.800 íbúðir umfram það sem aðalskipulag gerir ráð fyrir. Þar að auki er stefnt að aukningu atvinnuhúsnæðis á mikilvægum stöðum í öllum hverfunum. Með því er stuðlað að aukinni blöndun byggðar og möguleikum á bættri nærþjónustu.

Æskilegt er að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Þetta er viðkvæmt málefni en 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 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.

Hæðir húsa

Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbygging samkvæmt áætlun hverfisskipulagsins almennri stefnu um hæðir húsa í borginni? Er búið að kanna hvernig staðan er í dag? Hvernig er hægt að bregðast við og bæta þá stöðu?

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.

Byggð í Breiðholti er í hærra lagi á tilteknum stöðum í Mjódd með 9 og 13 hæða íbúðarturnum og Efra Breiðholti þar sem hún fer upp í 9 hæðir efst á holtinu. Kannanir hafa sýnt að há byggð af þessu tagi hentar almennt séð illa fyrir fjölskyldur með ung börn og sérdeilis ekki eins og hún er útfærð í Efra Breiðholti. Auk þess hafa há hús almennt séð óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti.

Það er stefna hverfisskipulagsins að ný byggð fari ekki yfir fjórar til fimm hæðir.

Kynbundnar þarfir

Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.

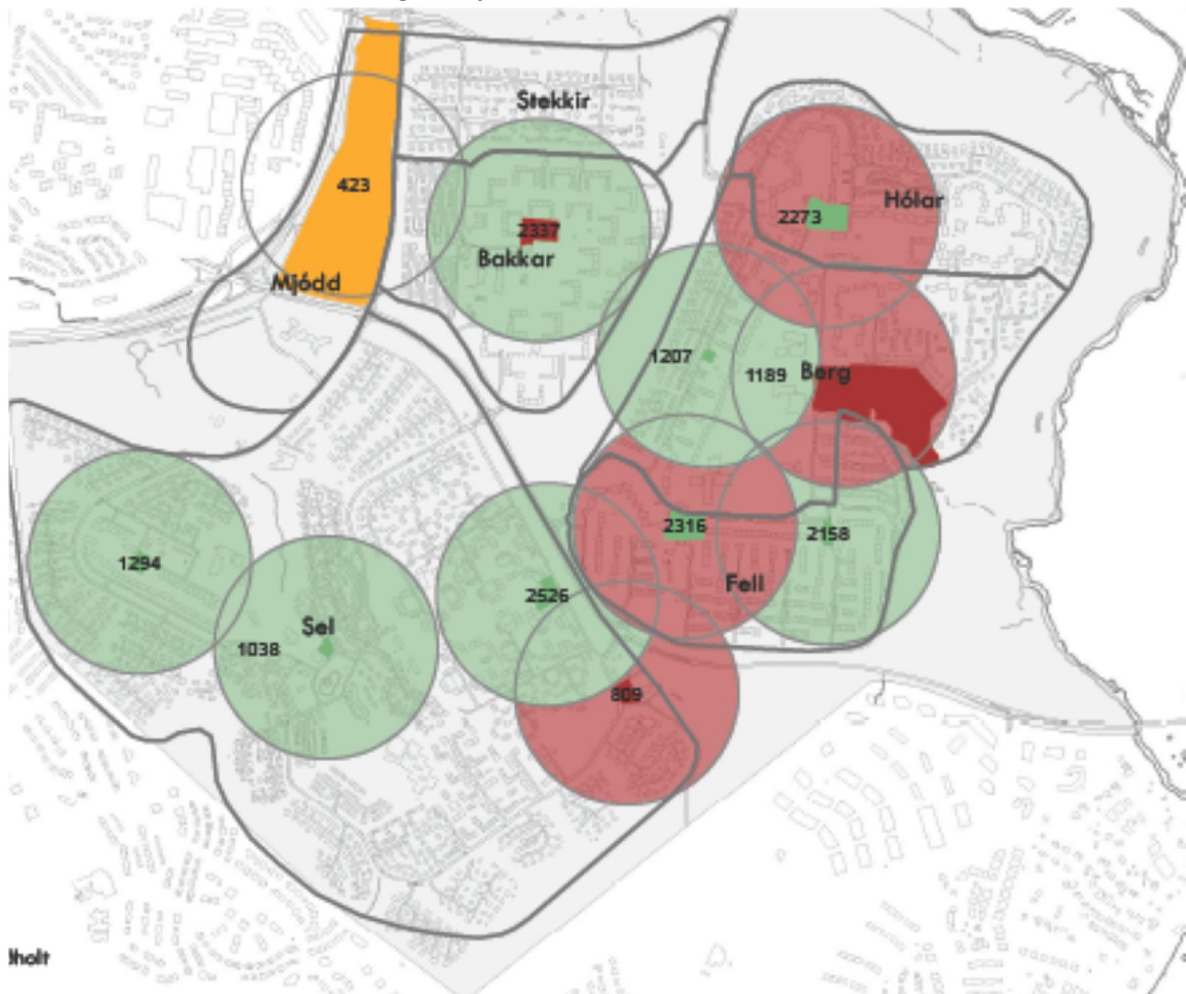
Í fljótu bragði er ekkert sem bendir til þess að skipulag Breiðholtshverfa hafi ólík áhrif á eða mæti þörfum karla og kvenna á ólíkan hátt. Þó má segja að umferðarskipulag þar sem akandi umferð og umferð fótgangandi er mikið aðgreind geti hentað konum verr en körlum einkum þar sem myndast fáfarin svæði,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

2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Hversu hátt hlutfall íbúða er í 400 metra radíus frá verslun og þjónustu?

Hlutfall íbúða í borgarhlutanum innan 300 m radíus (400 m göngufjarlægð) frá þjónustukjarna

Þetta hlutfall má bæta, sérstaklega í Seljahverfi neðra.



1. Erfitt er að lesa út úr grunngögnum hversu margar íbúðir eru innan 400 metra radíus frá verslun og þjónustu. Ef tekin er verslun sérstaklega, og þá einkum verslanir með matvöru og aðra dagvöru, má sjá að mynd hér að ofan fengin úr grunngögnum aðalskipulags er þegar orðin úreld. Lagðar hafa verið niður tvær verslanir af fjórum í Seljahverfi og ein af fjórum eða fimm í Efra Breiðholti. Þar eru reyndar aðeins tvær matvöruverslanir að heitið getur (Bónus og pólska verslunin) og sama má segja um Seljahverfi. Í Seljahverfi eru umræddar verslanir of nærri hvor annarri og báðar í jaðri hverfisins sem gerir að verkum að stór hluti hverfisins er verslanalaus innan göngufæris. Í Neðra Breiðholti er ein matvöruverslun sem er engan veginn í stakk búin til að sjá íbúum fyrir daglegum nauðþurftum.

Göngufært (mest um 800 metrar) er úr Neðra Breiðholti niður í Norður Mjódd þar sem matvöruverslun af nauðsynlegri stærð er að finna.

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 aðeins eftir klukkubúð með takmörkuðu vöruúrvali. Verslunarkjarninn er ekki svipur hjá sjón og í mikilli niðurníðslu.

Göngufært er fyrir þá íbúa sem búa næst Norður Mjódd í matvöruverslun þar. Um 800 metrar fyrir þá sem lengsta leið eiga.

Í Efra Breiðholti voru matvöruverslanir í Hólagarði fyrir norðurdeild, í Fellagarði við Eddufell fyrir suðurdeild, í Vesturbergi fyrir verstari hluta miðdeildar og í Hraunbergi fyrir eystri hluta miðdeildar. Einnig var verslunarhúsnæði í lðufelli. Einnig var ýmis konar önnur þjónusta þarna í þessum hverfiskjörnum og er að hluta til ennþá til staðar. Aðal matvöruverslun hverfisins er Bónusverslun í Hólagarði. Verslun sem sérhæfir sig í sölu á pólskum matvælum er staðsett í Eddufelli. Búið er að leggja niður verslun í Vesturbergi og stendur það húsnæði autt um þessar mundir. Í lðufelli 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. Eitt af meginmarkmiðum hverfaskipulags fyrir Efra Breiðholt er að stórbæta og fegra umhverfi verslunar- og þjónustufyrirtækja og útbúa þar umhverfi sem íbúar geta haft yndi 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. Draga verður í efa að þarna sé unnt að reka verslun við óbreyttar aðstæður.

Eitt af meginmarkmiðum hverfaskipulags fyrir Seljahverfi er að skoða alvarlega hvort unnt sé að þetta byggð næganlega á þessu svæði til þess að reka megi þar dagvöruverslun.

2.4 Gatan sem borgarrými

Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem:

- a) framhliðar húsa snúa að götu
- b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrými
- c) bílastæði eru samhliða götunum
- d) götugögn eru til staðar
- e) lágir gangstéttarkantar sem auðvelda aðgengi
- f) umferðarhraði er takmarkaður
- g) hjólastígar
- h) aðgengi fyrir alla

- i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða
- j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.

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. Æskilegt er þó að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu á torgmyndun og samnýtanleg umferðarrými með borgarblæ. Gera má ráð fyrir að sæmileg sátt næðist um hófsama vel undirbúna lausn í þessa veru, einkum á miðsvæðum, þar sem lítið er hreyft við íbúðareiningum.

Reyndar er aðeins ein gata í borgarhlutanum sem virðist hægt að breyta á þessa lund. Það er Austurberg í Efra Breiðholti. Þar eru grundvallaraðstæður til staðar sem byggjandi er á, stofnanir og þjónusta og svigrúm til þéttingar.

Það er eitt af meginmarkmiðum hverfaskipulags fyrir Efra Breiðholt að skoða þetta nánar.

2.5 Almenningsrými

1. eru almenningrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?

Er hverfistorg í borgarhlutanum sem hefur verið sérstaklega hannað sem samkomu / samverustaður íbúa?

2. Tengjast heimili verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?

Lýsing á gönguleiðum í hverfinu, öryggi þeirra og hvað þarf að bæta.

3. eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar?

4. eru gönguleiðir hindrunarlausar fyrir;

- a) börn
- b) eldri borgara
- c) blinda og sjónskerta einstaklinga
- d) fatlað fólk
- e) fólk með barnavagna
- f) hjólandi fólk

Stutt lýsing á aðgengi fyrir alla á gönguleiðum í borgarhlutanum

5. Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði:

- a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur
- b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits

6. eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?

7. Hvernig er staða skipulagssvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?

8. Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 x loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).

9. Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)

Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).

10. Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)

Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).

11. Hvert er % hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m²?

12. Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga? Lýsing á umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í kringum verslanir og þjónustu í hverfinu og hvað þarf að bæta.

BORGARHLUTINN

1. 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.

2. Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi.

3. Þessu er víða ábótavant enda eitt megin umkvörtunarefni íbúa á íbúafundum.

4. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlaugar í Breiðholti að öðru leyti en þeim takmörkunum sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á þá sem á annað borð eru hreyfihamlaðir. Við þennan vanda verður vart ráðið.

Að öðru leyti vantar einna helst ráðstafanir sem auðvelda blindum og sjónskertum að fara um. En það á væntanlega einnig við í öðrum borgarhlutum.

5. Um þetta liggja ekki upplýsingar fyrir.

6. Ef til vill að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

7. Borgarhlutinn Breiðholt er meira og minna umvafinn opnum útivistarsvæðum sem fléttast inn í hverfin og á milli þeirra. Óhætt er að fullyrða að hann er mjög vel búinn að þessu leyti.

8. Meðalfjarlægð áætluð um 800 m.

9. Meðalfjarlægð áætluð um 300 m.

10. Meðalfjarlægð áætluð um 200 m.

11. Um 90%

12. Göngustígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er stórlega ábótavant. Nauðsynlegt er að stórbæta aðstöðu til útivistar á þessum stöðum með því að endurhanna umhverfi við verslanamiðstöðvar. Þar vantar torg og dvalarstaði með bekkjum og annarri aðstöðu m.a. til leikja fyrir börn.

NEÐRA BREIÐHOLT

1. Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni í Norðu Mjódd. Ekkert hverfistorg er til staðar.
2. Almenn er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi.
3. Þessu er víða ábótavant enda eitt megin umkvörtunarefni íbúa á íbúafundum.
4. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlaugar í Neðra Breiðholti að öðru leyti en þeim takmörkunum sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á þá sem á annað borð eru hreyfihamlaðir. Við þennan vanda verður vart ráðið.

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.
5. Um þetta liggja ekki upplýsingar fyrir.
6. Ef til vill að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.
7. Borgarhlutinn Breiðholt er meira og minna umvafinn opnum útivistarsvæðum sem fléttast inn í hverfin og á milli þeirra. Óhætt er að fullyrða að Neðra Breiðholt er mjög vel búið að þessu leyti.
8. Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 500 m.
9. Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 300 m.
10. Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 200 m.
11. Áætlað er að um 90% íbúa Neðra Breiðholts búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningsvæði.
12. Göngu-(og hjóla)stígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er stórlega ábótavant. Nauðsynlegt er að stórbæta 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.

EFRA BREIÐHOLT

1. 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 hálfalið.
2. Almenn er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi.
3. Þessu er víða ábótavant í hverfinu enda eitt megin umkvörtunarefni íbúa á íbúafundum.
4. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlaugar í Efra Breiðholti að öðru leyti en þeim takmörkunum sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á þá sem á annað borð eru hreyfihamlaðir. Við þennan vanda verður vart ráðið.

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.

5. Um þetta liggja ekki upplýsingar fyrir.

6. Ef til vill að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

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

8. Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 800 m.

9. Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 300 m.

10. Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 200 m.

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

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

SELJAHVERFI

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

Ekkert eiginlegt hverfistorg er til staðar.

2. Almenn er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldspurfi.

3. Þessu er víða ábótavant í hverfinu enda eitt megin umkvörtunarefni íbúa á íbúafundum.

4. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlausar í Seljahverfi að öðru leyti en þeim takmörkunum sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á þá sem á annað borð eru hreyfihamlaðir. Við þennan vanda verður vart ráðið.

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.

5. Um þetta liggja ekki upplýsingar fyrir.

6. Ef til vill að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

7. 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 er mjög vel búið að þessu leyti.

8. Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 1000 m.

9. Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 500 m.

10. Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 300 m.

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

12. 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. Nauðsynlegt er að stórbæta aðstöðu til útivistar á þessum stöðum með því að endurhanna umhverfi við verslunarhúsnæði.

2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

1. Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?

Lýsing á núverandi ástandi á vindafari innan hvers hverfis borgarhlutans og hvernig hverfisskipulagið kemur til með að bregðast við því.

2. Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamyndun af fyrirhugaðri uppbyggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbyggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?

Lýsing á núverandi ástand og sólstöðu í borgarhlutanum

Tékklisti:

Tekur lega byggðar mið af helstu vindáttum?

Taka hæðir húsa mið af helstu vindáttum og vindhraða?

Gróðursetning og skjólbelti í borgarhlutanum taka mið af helstu vindáttum?

Tekur lega byggðar mið af sólargangi?

Taka hæðir húsa mið af sólargangi?

3. Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?

Lýsing á svæðum þar sem snjór hefur safnast og hvernig gert er ráð fyrir að hverfisskipulagið taki á snjósöfnun.

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.

1. 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 snjósöfnun.

Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi, einkum var hugað að þessu í kringum hæstu byggðina í Efra Breiðholti. Fullvíst er að líkön af deiliskipulagstillögum voru sett í vindhermi til þess að rannsaka vindhegðun þar og reyna að ná fram bestu lausn sem völ var á hvað skjólmyndun og snjósöfnun varðar. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir Breiðholtshverfi.

2. 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.

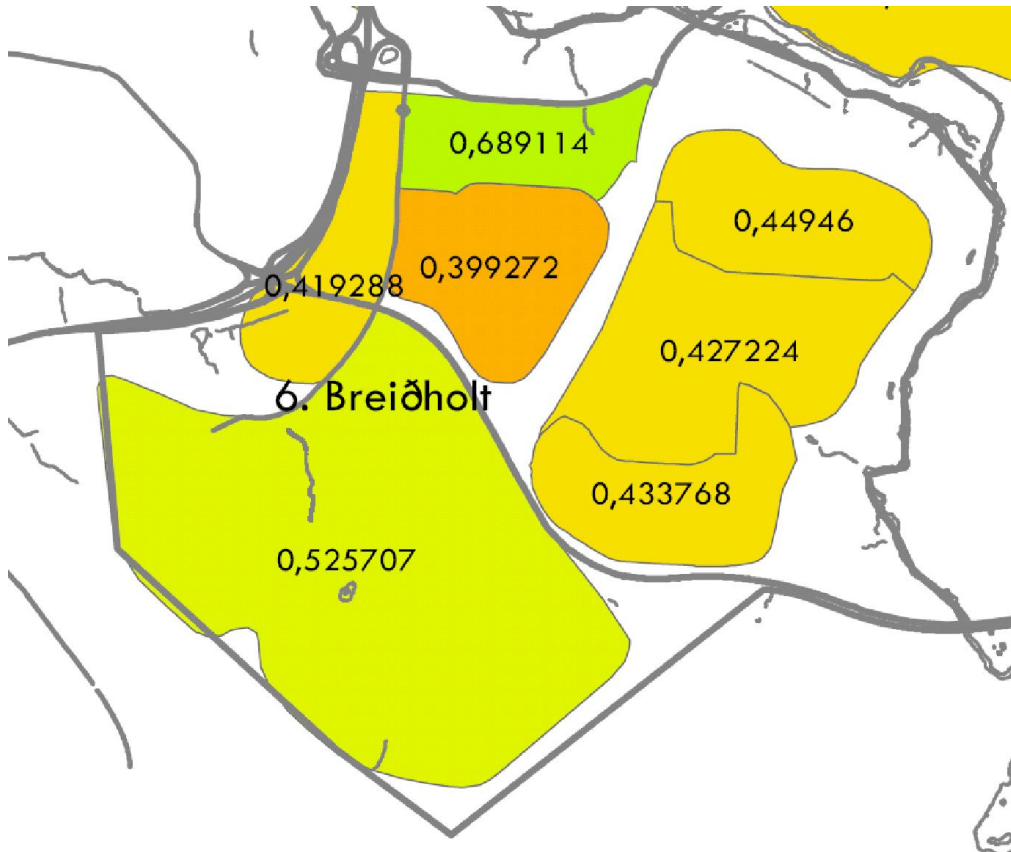
Eins og áður sagði er markvisst reynt að mynda skjól með byggingum í öllum þremur hverfunum en áhrif bygginga á vindhegðan var rannsökuð sérstaklega í kringum hæstu byggðina í Efra Breiðholti. Þar gerði skipulagið ráð fyrir sérstökum stormbrjótum á milli húsa á tilteknum stöðum. Dregið er í efa að því hafi verið framfylgt að fullu. Ekki hefur verið unnið sérstaklega með skjólbelti í Breiðholtshverfum.

3. Engar upplýsingar liggja fyrir um snjósöfnun í Breiðholti. (Aflla upplýsinga hjá hverfamiðstöðvum?)

2.7 Gróðurþekja

1. Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.



1. Neðra Breiðholt 60-70%, einbýli 30-40%, raðhús og fjölbýli. Efra Breiðholt 40-50% allt. Seljahverfi 50-60% allt. Mjódd 40-50% allt.

Gegndræpi sbr. mynd að ofan.

2.8 Borgarbúskapur

Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því?

A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins.

B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins.

C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.

Meirihluti íbúða í borgarhlutanum er í sérþýli. Sérþýlislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar. Fjölbýlishúsaloðir 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. Í tillögu að hverfisskipulagi verður þetta tekið til meðhöndlunar, einkum í samræmi við liði A) og C) her að framan.

2.9 Hönnun og arkitektúr

1. Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?

Lýsing á núv byggingum og byggðasvæðum sem hafa varðveislugildi . Hvernig styður hverfisskipulag við þann byggingarstíl sem einkennandi er fyrir borgarhlutann?

2. Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar? Úttekt á ástand lóðarhönnunar innan borgarhlutans. Ákvæði í skilmálum um frágang og gæði hönnunar lóðar við nýbyggingar.

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.

1. 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. Þessu verður ekki breytt.

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

2.10 Staðarandi

1. Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)? Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.

2. Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar? Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.

3. Ísl. sérstaða / byggð götummyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar. Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig.

SAMI TEXTI Á VIÐ UM BORGARHLUTANN OG ÖLL ÞRJÚ HVERFIN.

1. Nei. Að því er virðist ekki sérstaklega.

2. Já. Hæstu húsin eru markvisst sett á norður og suðurbrúnir hæstu hæðanna.

3. Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er alls ráðandi. Engir tilburðir til samfelldra bygginga nema langa blokkinn í Kötlufelli sem er einsleit og engin tilraun gerð til að draga úr því. Á nokkrum stöðum t,d, í Heiðnabergi í Efra Breiðholti og á nokkrum stöðum í Seljahverfi eru gerðar tilraunir með ný byggingarform 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. Þarna eru þræðir sem vinna má frekar með.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri í anda síðmóðernisma með töluverðum aðskilnaði athafna. Hvefunum má þoka í átt til sjálfbærni með því að huga betur að blöndun með byggingu nýs atvinnuhúsnaðis fyrir viðeigandi atvinnugreinar fyrir þetta umhverfi. Jafnframt verður að gera ráðstafanir til þess að gera það eftirsóknarvert fyrir atvinnustarfsemi að koma sér fyrir í Breiðholti.

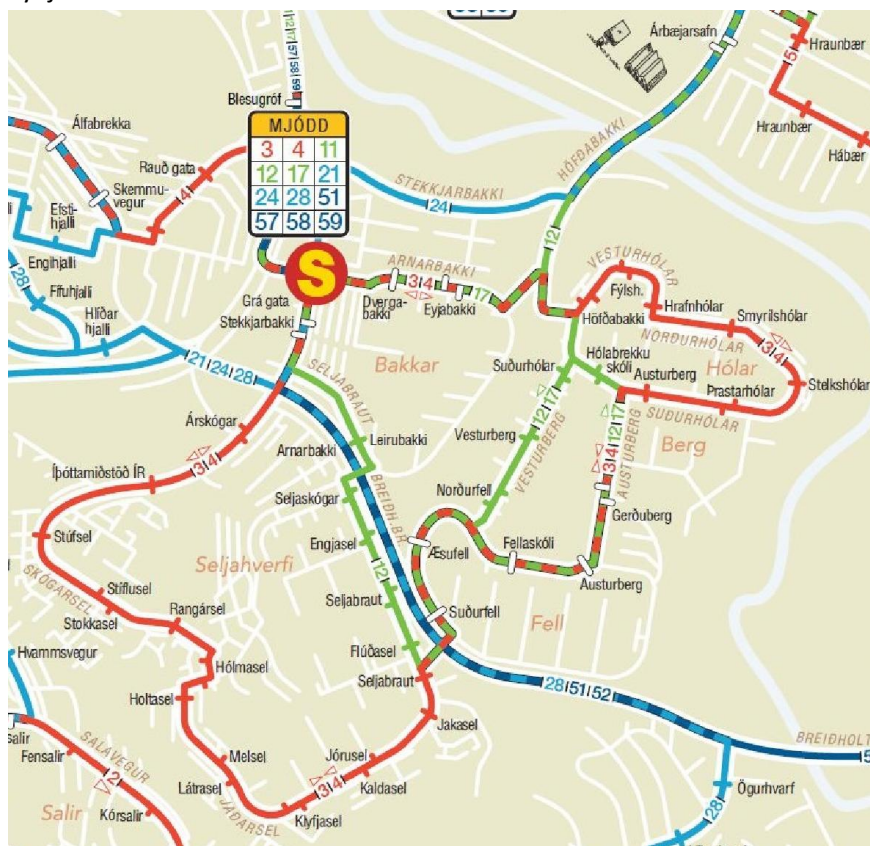
3. Samgöngur

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Sæmilegar almenningssamgöngur.</p> <p>Góð tenging við mikilvæga áfangastaði.</p> <p>Flest þjónusta í ásættanlegri hjólafjarlægð.</p> <p>Tenging við aðalstíga hjólréiðakerfis.</p>	<p>Strætisvagnar ekki snemma á morgnana, „Undir lágmarki“.</p> <p>Ekki mikið um aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum.</p> <p>Frekar hátt hlutfall bílastæða, í Seljahverfi sérstaklega.</p>

3.1 Almenningsamgöngur

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

Strætisvagnakerfið tengir borgarhlutann vel við Mjóddina þar sem allir vagnar sem keyra um borgarhlutann fara í Mjóddina. Mjóddin er stærsta skiptistöðin í almenningssamgangnakerfi borgarinnar en um hana fara um 3400 farþega á dag skv. talningu 2013, og 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 og sú leið er hraðleið sem fer beina leið í miðbæ Reykjavíkur.



Mynd 3.1: Hluti af leiðakorti Strætó bs. sem sýnir Breiðholtið. (www.straeto.is)

Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)

Neðra Breiðholt og Seljahverfi

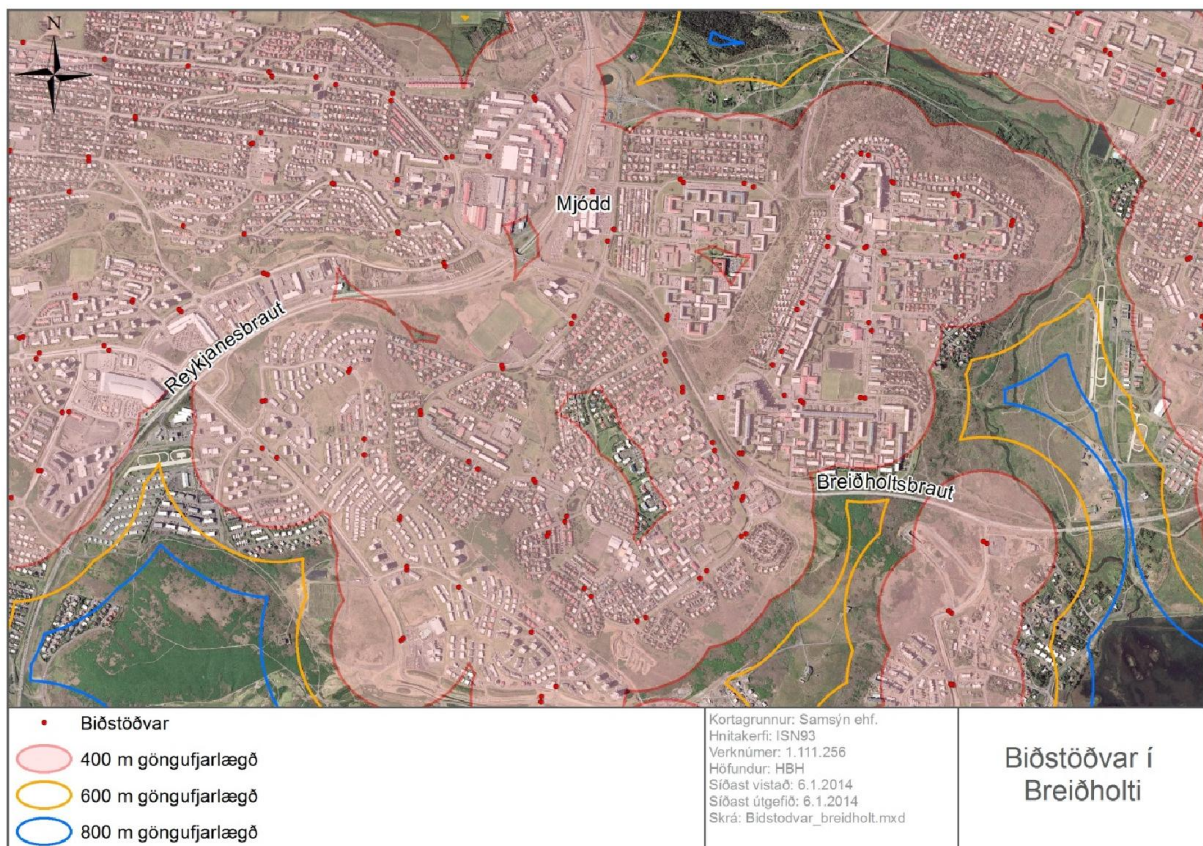
Kort með 400m radíus á öllum biðstöðvum þekur hverfið nánast en nær því ekki alveg, sjá mynd fyrir neðan, þ.a. vegalengdin á milli biðstöðva er >800m sem gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“. Í Seljahverfinu er gatnakerfið þannig þar sem gloppan kemur á kortið að erfitt er fyrir Strætó að komast þar að án þess að gera mikinn krók á leið sinni. Í Neðra Breiðholtinu væri hægt að minnka gönguleiðir með því að láta Strætó keyra allan hringinn eftir Arnarbakkanum, en það má segja að sú gloppa sem er þar sé það lítil að ekki sé ástæða til að leggja til að Strætó breyti leið sinni, amk. ekki ef það leggur mikla lykkju á leiðina.

Efra Breiðholt

Nokkuð þétt net biðstöðva. Ekki kemur bil á milli biðstöðva á 300m korti (þó það þekji ekki allt hverfið) þ.a. mest eru 400-600 m á milli biðstöðva sem gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.

Borgarhlutinn

Niðurstaðan fyrir borgarhlutann í heild er „Undir lágmarki“ vegna göngufjarlægða milli biðstöðva í Neðra Breiðholti og Seljahverfi.



Mynd 3.2: Göngufjarlægðir frá biðstöðvum í Breiðholti.

Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)

Sama niðurstaða fæst fyrir öll hverfin í borgarhlutanum í þessari spurningu, það er nokkuð þétt net biðstöðva. Kort með 400m radíus á öllum biðstöðvum þekur hverfin nánast alveg, í öllum hverfunum er smá gloppa, sjá mynd fyrir ofan, en göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer þó hvergi upp fyrir 600m. Þetta gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

Biðtími

Leiðir 3, 4, 12 og 17 keyra í Breiðholti. 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.	11:34	11:36	11:41	-	Undir lágmarki
Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	kl.	00:47	00:49	23:59	-	III. Gott

Tafla 3.1: Biðtímar og fyrstu og síðustu vagna 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. Heildarútkoman fellur á því að þjónusta Strætó byrjar seint á morgnana alla daga vikunnar, miðað við það viðmið sem lagt er upp með í gátlistanum. En þjónustutíminn á kvöldin gefur góða niðurstöðu og tíðni vagna gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.

Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (+upphitun, lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)

Neðra Breiðholt

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



Mynd 3.3: Biðstöðvar Strætó bs. við Arnarbakka í Neðra Breiðholti, hér sést eina biðstöðin í því hverfi sem er án skýlis.

Seljahverfi

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



Mynd 3.4: Biðstöðvar Strætó bs. í Seljahverfi.



Mynd 3.5: Biðstöðvar Strætó bs. við Rangársel í Seljahverfi.

Efra Breiðholt

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. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð þá er ávallt skýli á

biðstöðinni sem er hinum megin við götuna. Það eru því 69% biðstöðvanna sem gefa skjól fyrir veðri og vindum og það gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum.



Mynd 3.6: Biðstöðvar Strætó bs. við Gerðuberg í Efra Breiðholti.

Borgarhlutinn

	Heildarfjöldi	Staur	Skýli	Upphítuð	Skýli (%)
Neðra Breiðholt	9	1	7	1	89%
Seljahverfi	32	9	23	0	72%
Efra Breiðholt	32	10	22	0	69%
Samtals	73	20	52	1	73%

Tafla 3.2: Samantekt á heildarfjölda biðstöðva Strætó bs. í Breiðholti og tegund aðstöðu.

Aðeins ein stoppistöð er upphítuð. Engin stoppistöð er með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns en mögulegt er að fá slíkar upplýsingar með appi í dýrari gerðir farsíma. Það eru því 73% biðstöðvanna sem gefa skjól fyrir veðri og vindum og það gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum.



Mynd 3.7: Biðstöð Strætó bs. í Mjódd, eina upphitaða biðstöðin í borgarhlutanum.

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 það 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. Hverfin þrjú greinast öll eins varðandi almenningssamgöngur nema einn reitur merkist öðruvísi í

Efra Breiðholti, þ.e. hámarksfjarlægð milli biðstöðva fær einkunnina „Gott“ í Efra Breiðholti en „Lágmark“ í hinum hverfunum.

3.2 Bílastæðakvaðir

Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans

Neðra Breiðholt

- Í fjölbýlishúsum 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 raðhúsum við Bakkana eru 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 einbýlishúsum við Stekkina er 1 bílastæði í húsi með stæði fyrir framan og auk þess 1 á lóð, og um 15 stk. af ca. 6 bílastæða plönnum 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. Taka skal fram að bílastæði í Mjóddinni eru ekki tekin með og ekki heldur stæði við skóla og þjónustuhúsnæði við Arnarbakka.

Seljahverfi

- 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.

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 um 1,6 bílastæði per íbúð, sem gefur niðurstöðuna „Lágmark“ skv. gátlistanum.

Borgarhlutinn

	Fjöldi íbúða	Fjöldi stæða per íbúð	Niðurstaða í gátlista
Neðra Breiðholt*	1.292	1,4	II. Æskilegt
Seljahverfi	2.573	1,9	I. Lágmark
Efra Breiðholt	3.704	1,6	I. Lágmark
Breiðholt allt	7.569	1,7	I. Lágmark

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

Tafla 3.3: Samantekt á hlutfalli bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans.

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

Svæði sem gætu verið góð til að nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar, er td.:

- Neðra Breiðholt
 - Fyrir framan Þönglabakka 6 t.a. brjóta upp það stóra bílastæði.
- Seljahverfi
 - Við Seljaskóla, þar eru nokkur stór bílastæðaplön, td. við enda Kleifarsels eða milli skólans og Hnjúkasels.
- Efra Breiðholt
 - Hluti af bílastæðasvæðinu framan við Hólagarð (sunnan við) er kjörið, það sem er næst Hólagarði og þá til frambúðar.
 - Einhvern hluta af svæðinu við FB, sundlaugina og Gerðuberg, þar eru stór bílastæðaplön.
 - Planið sunnan við Völvufell 13-21.
 - Bílastæðin 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 séu nein bílastæði í borgarhlutanum lokuð utan vinnutíma. Öll hverfin fá þá niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

Hversu mörg bílastæði eru á 100m² atvinnuhúsnæðis í hverfinu?

Heildar magn 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, í Seljahverfi eru um 600 bílastæði við atvinnuhúsnæði og í Efra Breiðholti eru stæðin um 1.000. 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.

Hins vegar má velta fyrir sér næsta skref gæti verið að setja upp gjaldskyldu við framhaldsskóla í borginni þannig að ef einhver staður í Breiðholti yrði mögulega með gjaldskyldum stæðum í framtíðinni þá gæti það mögulega verið við FB, eða hugsanlega í Mjóddinni. Við báða þessa staði eru góðar almenningssamgöngur sem myndu styðja við slíka ákvörðun, sem myndi auka visthæfi borgarhlutans.

3.3 Hjólreiðar

Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?

Neðra Breiðholt

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.

Seljahverfi

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. Ekki eru gefin upp viðmið í gátlistanum svo hægt sé að gefa einkunn.

Efra Breiðholt

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.

Borgarhlutinn

Alls eru um 28.500 m af hjólaleiðum í Breiðholtinu, sem er um 503 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?

Neðra Breiðholt

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.

Seljahverfi

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.

Efra Breiðholt

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.

Borgarhlutinn

Alls eru um 28.500 m af hjólaleiðum í Breiðholtinu, og um 20.700 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?

Núv. staða er þ.a. hjólástígar eru í kringum borgarhlutann sem eru hluti af aðalstígakerfi borgarinnar og auk þess eru tengistígar í hverfunum, sjá hjólreiðakort Reykjavíkurborgar. Aðalstígarnir eru að mestu leyti upplýstir og með merkingar t.a. aðskilja hjólandi og gangandi, og með undirgöngum þar sem þörf er á því. En góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í nýju skipulagi, td. má bæta kerfið með aðgreiningu gangandi og hjólandi, með upphitun stíga og breikkunum sbr. nýja stíginn meðfram Suðurlandsbraut í Reykjavík. Einnig hafa komið fram nokkrar tillögur að úrbótum á íbúafundum.

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

Ekki er vitað um núv. stöðu.

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

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum á hvert starf/notenda 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 Tékklísti: **Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.**

Öll helsta þjónusta, td. miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð (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.

Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús er innan 3,2km radíuss frá öllum íbúðum, en ekki háskóli, ss. 6 atriði af 7 sem gerir 86% sem flokkast sem æskilegt.

Miðsvæði	Stórmarkaður	Atvinnusvæði	Háskóli	Menntaskóli	Sundlaug	Íþróttahús	Samtals
já	já	já (Ártúnshöfði og Kópavogur)	nei	já	já	já	86%

4. Vistkerfi og minjar

Styrkleikar	Veikleikar
Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Breiðholtsbærinn er friðlýstur. Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.	Vantar úttektir á gróðurfari, dýralífi og náttúruminum.

4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Breiðholtið er staðsett í austurhluta Reykjavíkur og þar rís byggð einna hæst innan borgarinnar en efsti hluti Breiðholts nær upp í rúma 120 m. Um er að ræða holtalandslag og enn er að finna víða í borgarhlutanum, þá sér í lagi í Seljahverfi óröskuð stór svæði sem með holtagrjóti og berjalyngi sem einkenndu svæðið fyrir byggð. Neðra og Efra Breiðholtið afmarkast af stórum hluta af Elliðaárdalnum og einnig stórum grænum svæðum þar sem ræktaður hefur verið upp myndarlegur skógur.

4.2 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 tillögu að aðalskipulagi fyrir Reykjavík 2010-2030 er gerð grein fyrir verndarsvæðum og er fjallað um Elliðaárdalinn eftirfarandi í aðalskipulaginu:

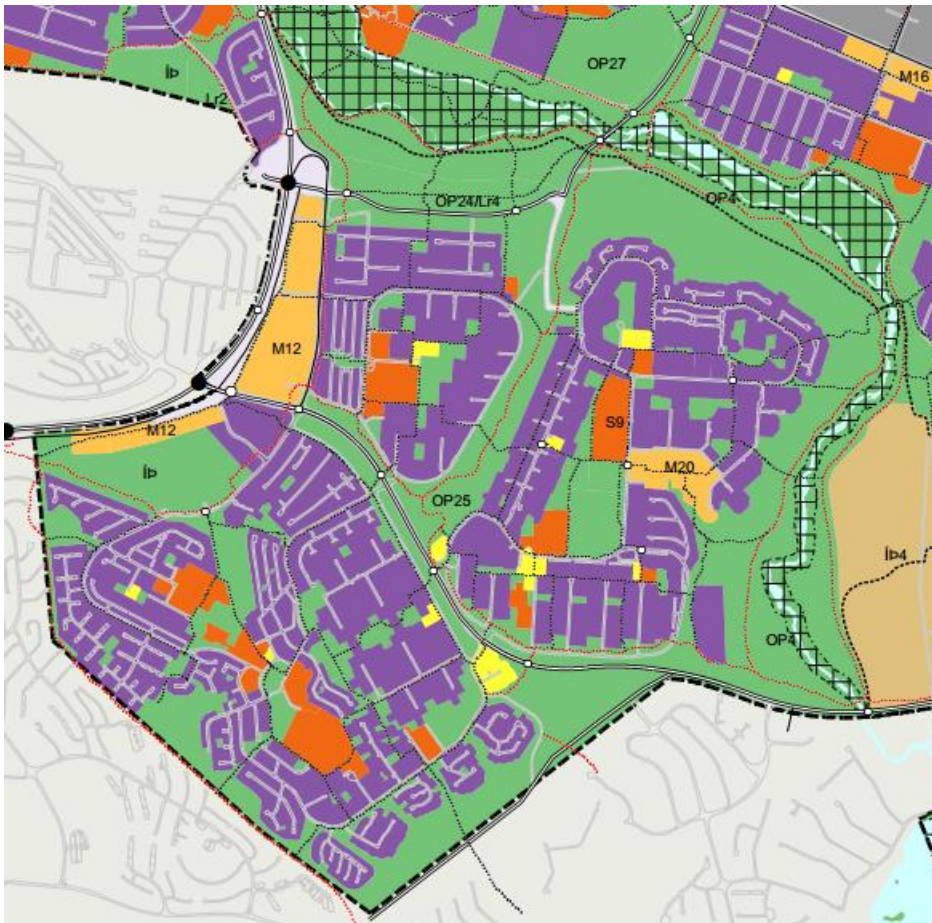
„Op4 Elliðaárdalur (270 ha). Elliðaárdalur er dalur í Reykjavík, sem nær frá Elliðavatni, vestur og norður að Elliðavogi. Hann dregur nafn sitt af Elliðaám, sem um hann renna. Elliðavogshraun þekur dalbotninn. Austan og norðan vil dalinn eru hverfin Árbær og Höfðar, en sunnan og vestan við hann eru Heimar, 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 aðdráttaraflið 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 eru hesthúsbyggðin 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, Blásteinhólmi 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. Megin stefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndun og nýtingu svæðisins til útivistar.“

„h6* **Ellidáárdalur:** Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakki 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.“

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



4.3 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 náttúrufræðisgróður 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 mosaþembu, mólendi (lyngmóar, starmóar og graslendi), kjarrlendi og melum. Á melum vex bersvæðisgróður með fjölda smáaxinna tegunda og á grjótinu eiga kjörlendi fjöldamargar tegundir af hrúðurfléttum og mosum. Votlendi með flóum og mýrum finnst enn, þó umfang þeirra hafi minnkað mjög á þessari öld vegna framræslu. Auk þess eru á svæðinu ýmis smærri gróðurlendi, t.d. jaðar, flög og blómlendi. Fjörugróður er sumstaðar óskertur meðströndinni. Síðan land borgarinnar var friðað fyrir beit búpenings hefur villtum gróðri fleygt fram og má segja að ástand gróðurs sé yfirleitt gott á flestum stöðum. Skráðar hafa verið ríflega 200 villtar íslenskar tegundir blómplanta og byrkninga. Auk þess vex í borgarlandinu mikill fjöldi mosa-, fléttu- og sveppa-tegunda. Eftirtaldar tegundir hafa nokkra sérstöðu, þ.e. gullkollur, blátoppa og grámulla.

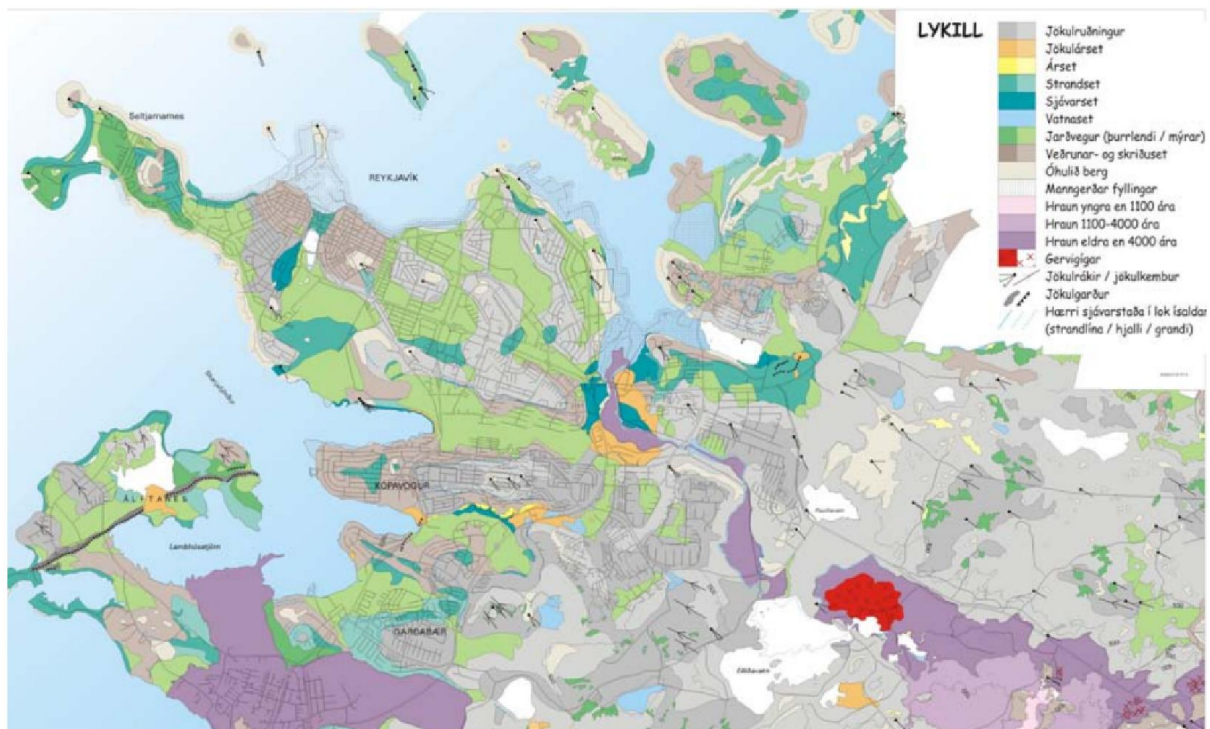
Gegndræpi (Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?). Seljahverfi 52%, Bakkar 40%, Stekkir 68%, Hólar, Berg og Fell 42-43%.

4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir.

Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta 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) sem kom upp fyrir um 4500 þúsund árum. Þaðrann niður þar sem nú er Elliðavatn og sem leið lá niður Elliðaárdal og í sjó fram. Í hverfisskipulagsvinnunni þarf að gera úttekt á hvort einhverjar jarðsögulegar minjar séu fyrir hendi innan borgarhlutans fyrir utan Elliðaárdalinn.



4.5 Strandlengja

Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?

Á ekki við.

4.6 Ár og vötn

Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?

Innan borgarhlutans eru Elliðaár sem njóta hverfisverndar. Einnig rennur Breiðholtslækur um neðri hluta Seljahverfis.

4.7 Vatnsverndarsvæði

Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisáðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?

Á ekki við.

4.8 Ofanvatn

Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabruks, Gegndræp bílastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni. Skoðaðir verða möguleikar á ofanvatnslausnum við tillögugerð.

4.9 Borgarvernd og menningarminjar

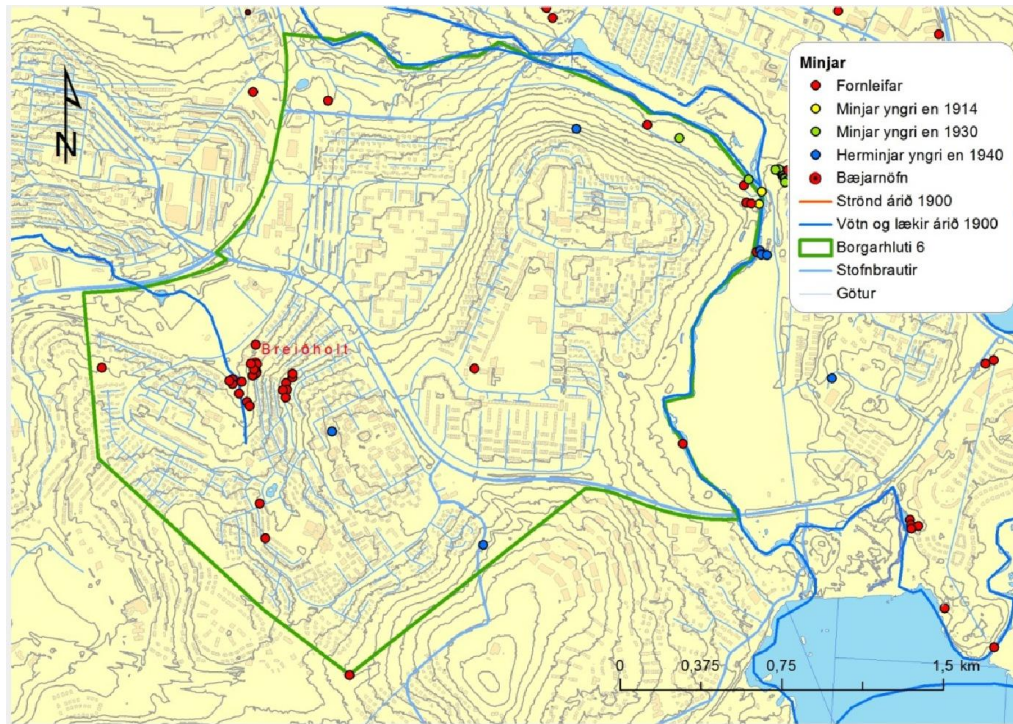
Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagsvæðisins?

Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?

Innan borgarhlutans er Breiðholtsbærinn friðlýstur skv. lögum um menningarminjar. Um hann segir aðalskipulagi:

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 Breiðholtíð bar á góma var það jafnan sett í samhengi við heilstæðar 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.



5. Orka og auðlindir

Styrkleikar	Veikleikar
Hámarksfjarlægð í grenndargáma flokkast almennt sem „Æskileg“ og „Góð“ í Neðra Breiðholti. Þétting byggðar skv. Aðalskipulagi, eykur möguleika á betri nýtingu auðlinda.	Þróunarsvæði skv. Aðalskipulagi að langmestu leyti á óbyggðu landi (greenfield), gefur einkunnina „Undir lágmarki“.

5.1 Orkunotkun

Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?

Lýsing sem fjallar um eftirfarandi:

- A. Skipulag byggðarinnar tekur mið af sólarátt og skjólmyndun.
 - a. Við hönnun Efra og Neðra Breiðholts á sínum tíma var tekið mið af sólarátt og skjólmyndun. Það sést mjög á hönnun U-laga fjölbýlishúsanna í Bökkunum og einnig á legu fjölbýlishúsanna í Hólunum, en við þá hönnunarvinnu var model af hverfinu sett í vindlíkan og lega húsanna lagfærð skv. niðurstöðum þess.
- B. Hámarka einungrun bygginga og lágmarka mögulegt hitatap þeirra.
 - a. Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- C. Lágmarka þörf á kyndingu og/eða kælingu með besta mögulega búnaði og hitastjórnun.
 - a. Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- D. Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur verið reiknuð út.
 - a. Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur ekki verið reiknuð út.
- E. Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum).
 - a. Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa ekki verið fullnýttir.

Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?

Skv. Bók 4 eru hleðslutæki fyrir rafmagnsbíla (rafpóstar) við Smáralind, í Ártúninu og við hús OR. OR, B&L og Nissan í Evrópu hafa undirritað samning um að reisa 10 hrað-hleðslustöðvar á höfuðborgarsvæðinu, sjá frétt á RÚV 30.08.2013. Til viðbótar má nefna að það er metan afgreiðslustöð í Mjóddinni.

5.2 Vatnsnotkun

Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?

Ekki er vitað til þess að sérstakar aðgerðir hafi verið gerðar til að draga úr heildarvatnsnotkun innan skipulagssvæðisins eða í einstökum byggingum.

5.3 Úrgangsstjórnun

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

Núverandi staða er þannig að mögulegar flokkunaraðferðir eru eins og annars staðar í borginni samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar. Þ.e. að 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. Einnig hafa borgarbúar aðgang að grenndargámum sem hægt er að setja pappa og plast í. Heimili geta einnig pantað flokkunartunnu frá Gámapjónustunni eða Íslenska gámafélaginu með enn frekari flokkun.

Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína).

Neðra Breiðholt

Um 400m í Neðra Breiðholti sem flokkast sem „Æskilegt“ skv. gátlistanum.

Seljahverfi

Um 550m í Seljahverfi sem flokkast sem „Lágmark“ skv. gátlistanum.

Efra Breiðholt

Rétt rúmlega 500m í Efra Breiðholti sem flokkast sem „Lágmark“ skv. gátlistanum.

Borgarhlutinn

U.þ.b. 550 m í Seljahverfi, en minna í hinum hverfunum, borgarhlutinn fær því einkunnina „Lágmark“. Einnig er Sorpu stöð í Jafnaseli. Borgarhlutinn fær einkunnina „Æskilegt“ fyrir nálægð við grenndargáma.

Hvernig er endurvinnslu háttáð í borgarhlutanum

Reykjavíkurborg býður uppá bláar tunnur fyrir pappír og pappa og er kostnaðurinn við það lægri fyrir heimilið en venjuleg tunna. Varðandi frekari flokkun þá er notast við grenndargáma og fjarlægð í þá er ca. 400-550m, ss. aðeins rúmlega ákjósanleg gönguvegalengd fyrir mörg heimili. Öll heimili hafa líka þann möguleika að panta tunnu fyrir frekari flokkun frá öðrum fyrirtækjum. Sorpa er með eina stöð í hverfinu. Áform eru hjá Reykjavíkurborg um að auka við flokkun með því að taka við plasti í tunnum við heimili.

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).

Þróunarsvæði eru skv. drögum að aðalskipulagi að nota ýmist B eða C svæði. Þ63 (Fellagarðar) og Þ72 (N-Mjódd) eru á B svæðum. Þ64 (Suðurhólar), Þ65 (Gerðuberg), Þ67 (Suðurfell), Þ68 (Arnarbakki), Þ70 (S-Mjódd) og Þ73 (Stekkjarbakki) eru á C svæðum. Þetta gefur útkomuna „Lágmark“ fyrir borgarhlutann, og það sama þegar hvert hverfi er skoðað fyrir sig nema Seljahverfið sem fær einkunnina „Undir lágmarki“.

Neðra Breiðholt

Próunarsvæði eru skv. drögum að Aðalskipulagi að nota ýmist B eða C svæði. Þ72 (N-Mjódd) er á B svæði. Þ68 (Arnarbakki) og Þ73 (Stekkjarkakki) eru á C svæðum. Þetta gefur útkomuna „Lágmark“.

Seljahverfi

Próunarsvæði eru skv. drögum að Aðalskipulagi öll á C svæði. Þetta gefur útkomuna „Undir lágmarki“.

Efra Breiðholt

Próunarsvæði eru skv. drögum að Aðalskipulagi 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 útkomuna „Lágmark“.

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

Próunarsvæði eru, skv. drögum að aðalskipulagi, um það bil 35% (að flatarmáli) á B svæðum (infill) og 65% á C svæðum (greenfield). Þetta gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“ fyrir borgarhlutann, og það sama þegar hverfin eru skoðuð hvert fyrir sig.

Neðra Breiðholt

Próunarsvæði í Neðra Breiðholti eru, skv. drögum að Aðalskipulagi, um það bil 60% (að flatarmáli) á B svæðum (infill) og 40% á C svæðum (greenfield), sem gefur útkomuna „Undir lágmarki“.

Seljahverfi

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

Efra Breiðholt

Próunarsvæði eru, skv. drögum að Aðalskipulagi, innan við 10% (að flatarmáli) á B svæðum (infill) og rúmlega 90% á C svæðum (greenfield), sem gefur útkomuna „Undir lágmarki“.

5.5 Kolefnisbinding

Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs

Skv. drögum að aðalskipulagi er gert ráð fyrir uppbyggingu á nokkrum svæðum þar sem nú er trjágróður, þ.e. Þ67 (Suðurfell), Þ68 (Arnarbakki) 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. Ekki er nefnd sérstaklega gróðursetning í stað þess sem fella þarf niður.

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

Þegar spurt er um hvort skipulagið geri ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu má greina núverandi stöðu þ.a. ekki er vitað til þess að unnið sé

markvisst að því, en þó eru öðru hverju endurbætur á afmörkuðum svæðum í borgarlandinu 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.

Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?

Ekki er vitað til þess að það séu votlendi í Breiðholtinu sem þurfi að huga sérstaklega að við uppbygginu þróunarsvæða eða séu þannig að gera megj ráð fyrir endurheimtingu.

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

Ekki er vitað til þess að það séu votlendi í Breiðholtinu. Nema þá mögulega í Elliðaárdalnum en hann verður óraskaður.

6. Mannvirki

Styrkleikar	Veikleikar
H	p

Viðmið ómótuð.

7. Náttúruvá

Styrkleikar	Veikleikar
H	Þ

7.1 Ofanflóð

Svæðið er utan ofanflóðahættu.

7.2 Flóðahætta

Engin flóðahætta.

7.4 Hækkun sjávarstöðu

Engin hætta.

7.5 Sprungusvæði jarðhræringar

Engin hætta.

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) Íbúapétteleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúapétteleika, 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 núverandi 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 gótumyndir / 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?									
	Hámarksögungufjarlægðir 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
	Hámarksögungufjarlægð 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	11:34	11:34	11:34	11:34
	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 upphituð skýli 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 almenningsvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun								
	Hversu hátt hlutfall núverandi 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

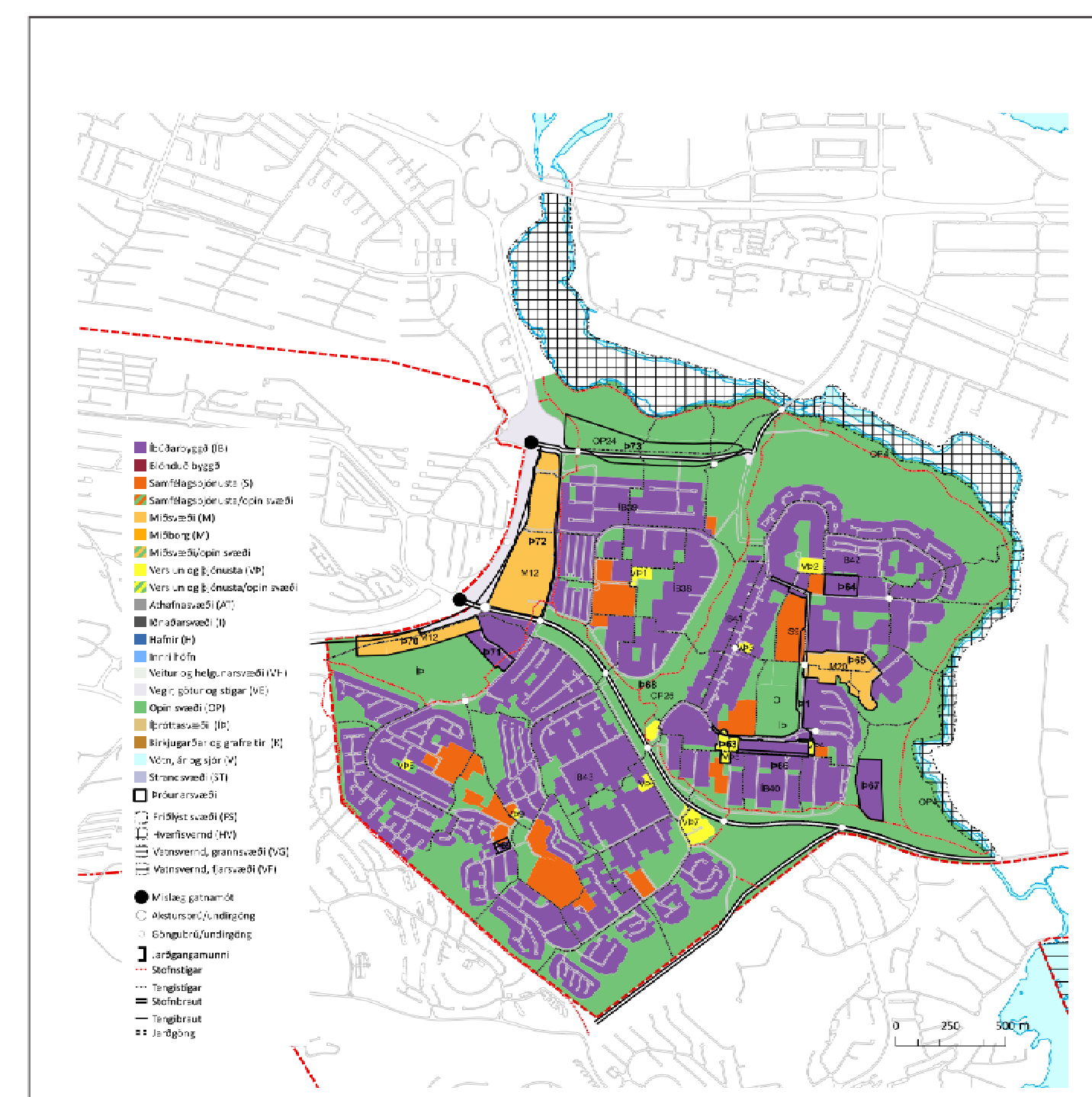
Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta	Mælanleg viðmið					Greining				
							Ástand				
5.3) Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu										
	Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í 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) Umhverfisstofnanir	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisstöðu 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			



BREIÐHOLT YFIRLIT YFIR HELSTU ÞRÓUNARSVÆÐI HVERFISSKIPULAGS

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT BORGARHLUTI 6 - BREIÐHOLT



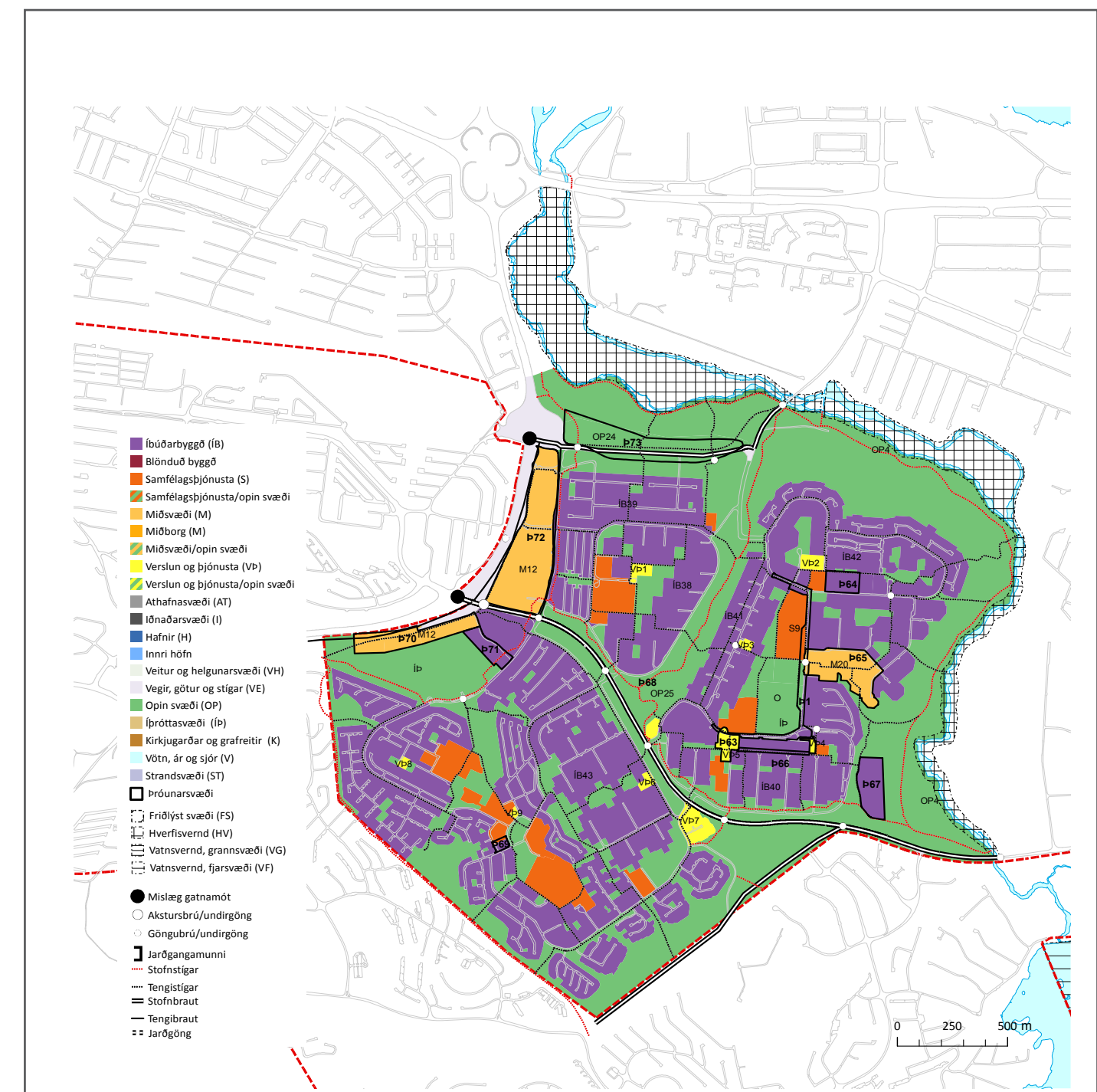
- Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í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



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

