Hverfisskipulag

6.3 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.3 Efra-Breiðholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsuefland, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúum, einkum litum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um vistheld byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna við Löuhóla, Vesturberg og Eddufell. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut í suðri og opnu grænu svæði, þar sem framlenging Hólabakka var fyrirhuguð, í vestri. Efra-Breiðholt liggur í norðausturhluta borgarhluta**ns. Það nær yfir um 127 hektara** lands.

Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er þannig að svæðið **myndar nokkurs konar hásléttu í 80–**100 m hæð yfir sjó. Einkenni byggðar í **Breiðholti eru fastmótuð íbúðarverfi** áttræðisaldur af stórum umferðaræðum og **opnum útivistarsvæðum. Stór hluti** byggðarinnar myndar lágreist jaðarsvæði **sérbýlishúsa** við ósnortna náttúru og gefur það borgarhlutanum sérstakt gildi. **Hæmi fjölbýlishús eru staðsett í sitt**hvorum enda hverfisins ásamt þjónustusofnunum og litum verslunarkjörnum fyrir nærþjónustu. Austurberg með skóla. **menningarmiðstöð og íþróttasvæði** myndar kjarna hverfisins.

Efra-Breiðholt var skipulagt í upphafi áttunda **áratugarins. Hverfinu er skipt í þrjá** hverfahluta eða deildir eins og það kallast í sjálfu skipulagsins, norðurdeild (Hólar), miðdeild (Berg), sem skiptist í austur og vestur og suðurdeild (Fell). Hverfið var fullbyggt upp úr 1980. Skipulag**hverfisins er er nokkuð fjölbreytt hvað** varðar íbúðagerð og dreifingu.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt mun **leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir** sem feldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. **Í hverfisskipulagi eru settir** nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) **yfirfærslu á skipulagsskilmálum deili**skipulags sem felt er úr gildi, b) **helstu atkvæm íbúa um breytingar** og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum **sem fram koma í skilmálum** hverfisskipulags.

Efra-Breiðholt hefur verið skipt í 31 skil**málaeiningar sem hver um sig hefur** fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.31, **sbr. merkingar af afmörkun á upp**dratti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka **skilmála.**

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innvíða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útiversl**un gatna,** hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulagnu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar hver gerðir af byggingarreitum: takmarkaðar byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gólf.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfiskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 bók I.
- Greiningu á vistheldi hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er fylgiskal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmynum og skýringartexta.

Umhverfismat hverfisskipulagsins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Efra-Breiðholti. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fólksfjölgunar litilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bætta tengingu við aðliggj hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynstur, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- **Vistverfi og minjar.** Áhrif aðvæða um blágrænar ofanvatnslausnir, verndun merningar- og formminja og náttúrusérkenna.
- **Orku og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- **Manvirki.** Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- **Náttúruvá.** Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn hverfisskipulags

- Aðnem greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000, er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúaþátttaka og samráð 20. desember 2019
- Byggðarönnun Borgarhluti 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarskipulag Reykjavíkur
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags 23. apríl 2015

Samgöngur

Stefnan er að gera Austurberg, Norðurfell og Suðurhóla, frá Fellaskóla að Hólabrekkuskóla, að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi miðsvæðis. ,ykileiðir og lykilstöðvar almenningssamganga í hverfinu eru sýndar og stefnt sé því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenningssamganga verður í Mjódd. Stefnaner að bílastæðum fjölgi eíki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar við Völvufell. Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt og Seljahverfi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.

Megin göngustígur | Megin hjólastígur | Tengingar við hverfið | Borgargötur | Lykil stöðvar og leiða leiðir almenningssamganga

Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 1115 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhúfum að innritta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð við Suðurhóla, Völvufell og Hraunberg. c) Heimila hækkun fjöl-býlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Löuhóla, Eddufell og Austurberg. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimilað.

Nærþjónusta | Samfélags-þjónusta | Starfsemi í hverfinu | Íþróttasvæði | Götur- og torgsala | Fjölgun íbúða | Nýir þéttingarreitur | Þróunarsvæði

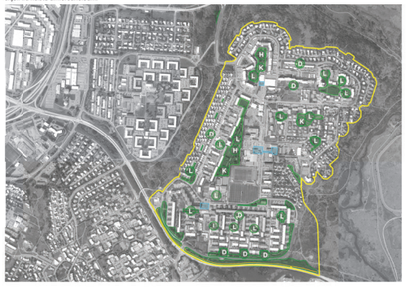
Vistkerfi og minjar

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúrumiðjar eru skilgreinda og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á skilmálaeiningu 6.3.16 vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt formminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Náttúrusérkenni | Lágmarks-gegndræp og blágrænar ofanvatnslausnir | Friðuð hús | Friðlýst hús | Fornleifar og vnorl minjar | Hverfisvernd | Einstök hús, húsaraðir og götumynndir | Samstæður húsa og heildir

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálun fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeinings um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynstur, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistheldi og minjar. Almenningsrými eru efld með skipulagningu sérstaks hverfistorgs við Austurberg ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurþekt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hjóðvarna meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlát svæði sem aetluð eru til dvalar og sólkunr á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði | Hverfisgarður | Leikvæði | Dvalarsvæði | Kyrrlátt svæði | Hverfistorg | Hljóðvarnir

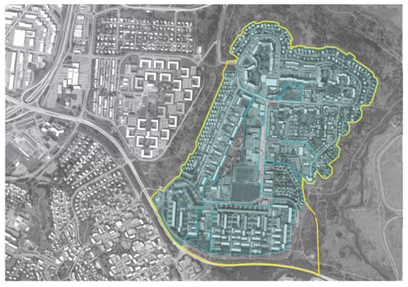
Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis við hverfistorg við Austurberg, auk núverandi grenndarstöðva við Hólagarð (Suðurhóla), Orrahóla, Suðurfell og Vesturberg. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstaður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu við hverfistorg við Austurberg, Suðurhóla, Vesturhóla, Norðurfell og Drafnarfell. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og raforku, sem mrkitar eru sem Veitukerfi á stefnukortí og hverfisskipulagsuppdrætti.

Grenndarstöðvar | Hleðslustæði | Deilibílar | Veitukerfi

Mannvirki

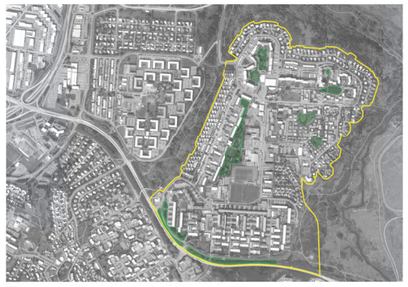
Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvænog sjálfbær eins og kostur er og að lítilmi þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem ætlað er að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni. Onýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurþekt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum.Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.



Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 6.1 Efra Breiðholt

Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði

Opin svæði - Borgarland

- H Hverfisgarður: Garður innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við götur/torg og ónnur óskilgreind grænt svæði
- L Leikvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmunaleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt í flibragði, gróður og hvíldarsvæði
- K Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og sólkunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg stækkun byggingar

6.1.1 ÍB Númer skilmálaeiningar og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgarjaðr
Þ: Þróunarsvæði
Vþr: Verslur og þjónusta

- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Svæði (sjá nánar í bók 2)
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Hámarkshæðir bygginga

Samþykktar- og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta var samþykt hefur verið í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

sam. _____ 20___ og í _____
sam. _____ 20___

Fillagan var auglýst frá _____ 20___
með athugasemdafresti til _____ 20___

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___

_____
Skipulagsfulltrúi

„Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Hér kemur listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu.

6.3 Efra Breiðholt

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
.ukr

Mælikerfi
ISN93

Kvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021

Teikninganúmer
3101

Útgáfa
1

Ráðgjafar
JA Arkitektar
Landrými
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur | Reykjavíkurborg

Skýlal sótt at '00000000000' dagsr: 19.08 2026