



Bók I

Seljahverfi Almenn greinargerð og stefna



© 2000-2026 08 2026



5 ÞREP SKIPULAGS

1. LANDSSKIPULAG

Skipulagsáætlun sem nær til landsins alls þar sem lagður er grunnur sem stuðst er við til að taka ákvarðanir um t.d. legu vega og flugvalla og staðarval hafna, þéttbýlisstaða, sumarbyggðar, skóla, landbúnaðarsvæða og friðaðra svæða

2. SVÆÐISSKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða fleiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu yfir minnst tólf ára tímabil

3. AÐALSKIPULAG

Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngur, þjónustu, umhverfismál og þróun byggðar yfir minnst tólf ára tímabil

4. DEILISKIPULAG

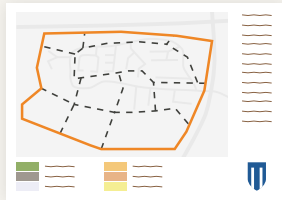
Skipulagsáætlunir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlunir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

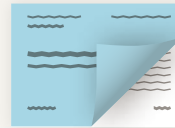
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



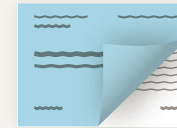
UPPDRÁTTUR

Myndræn framsetning skilmálaeininga og skipulagsskilmála innan þeirra.



BÓK 1

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið



BÓK 2

Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR HVERFISSKIPULAGS ERU SKÝRINGARGÖGN VIÐ SKIPULAGSSKILMÁLA ÞAR SEM STEFNU UM EINSTAKAR ÚTFÆRSLUR ER MIÐLAÐ Í SKÝRINGARTEXTUM OG MYNDUM



- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Borgarbúskapur
- Borgargötur
- Einbýlishús
- Fjölbýlishús
- Fjölgun íbúða
- Hverfiskjarnar
- Ljósvist
- Parhús og raðhús
- Starfsemi í íbúðarbyggð
- Svalir og útlitsbreytingar
- Útfærsla lóða
- Þakbreytingar

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Björn Axelsson, *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórn

Ævar Harðarson, *deildarstjóri hverfisSKIPULAGS*

Ráðgjafar hverfisSKIPULAGS í borgarhluta 6

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit

Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun

Richard Briem, VA arkitektar

HverfisSKIPULAGSsteymi í borgarhluta 6

Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells

Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir

Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar

Búi Hrafn Jónuson, forritun og hönnun

Hulda Einarsdóttir, *umbrot og lokafrágangur*Ólafur Ingibergsson, *textagerð og lokafrágangur*

Hönnun, teikningar og ljósmyndir

Rán Flygenring, *myndlist*Þorleifur Kamban, *grafísk hönnun*

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

HverfisSKIPULAG þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____

_____ þann _____ 20__

og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Skipulagsfulltrúi

Efnisyfirlit

KAFLAR

Formáli og samantekt	10
Almennar upplýsingar	18
Forsendur og greining	26
Samráð	44
Stefna og áherslur	54
Umhverfismat	76
Skilgreiningar og lykilhugtök	88



Kafli

1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

Yfirlit	12
Hvað er hverfisSKIPULAG?	12
Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisSKIPULAGI	15
Breytingar á hverfisSKIPULAGI	15
Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisSKIPULAGSINS	15

Formáli og samantekt

Yfirlit

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær þækur ásamt skipulagsuppdrætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 6.2 Seljahverfi en hverfið tilheyrir borgarhluta 6 Breiðholti. Auk Seljahverfis eru í borgarhlutanum hverfin 6.1 Neðra-Breiðholt og 6.3 Efra-Breiðholt en unnið hefur verið að hverfisskipulagi fyrir öll þessi hverfi samtímis. Mynd 1.1 sýnir hvernig borgarhluta 6 er skipt upp í hverfi.

Hverfisskipulag í borgarhluta 6 var unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við þessar hverfisskipulagsáætlanir hefur farið fram í nánú samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun. Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðsins í kafla 4 en nánar er fjallað um samráðið í greinargerð sem er fylgigagn hverfisskipulagsins.

Eins og áður segir er gerð grein fyrir hverfisskipulagi Seljahverfis í þessari greinargerð sem skiptist í tvær þækur ásamt skipulagsuppdrætti og fylgigögnum en nánar er gerð grein fyrir innihaldi hverfisskipulagsins í kafla 2. Rétt þykir að nefna að þó að hverfisskipulaginu sé skipt í tvær þækur er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Í því sambandi ber sérstaklega að benda á kafla 5, Stefna og helstu áherslur í Seljahverfi, en í þeim kafla koma fram allar mikilvægustu áherslur hverfisskipulagsins. Í bók II, sem inniheldur skilmála hverfisins, er gerð grein fyrir stefnu og áherslum hvarar skilmálaeiningar en þessa stefnu og skilmála ber að skoða í samhengi við það sem fram kemur í kafla 5.

Mynd 1.1.

Borgahluti 6 skiptist í 3 hverfi, Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og Efra-Breiðholt. Viðfangsefni þessa hverfisskipulags er 6.2. Seljahverfi.



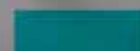
Neðra Breiðholt

Efra Breiðholt

Seljahverfi



Hverfi til umfjöllunar



Önnur hverfi borgarhlutans
sem tekin eru fyrir samtímis

Hvað er hverfisSKIPULAG?

HverfisSKIPULAG er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. HverfisSKIPULAG er nýtt skipulagstæki sem var innleitt með skipulagslögum nr. 123/2010. HverfisSKIPULAG byggir á þeim markmiðum sem koma fram í gildandi aðalskipulagi og ætlað er að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

HverfisSKIPULAG byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfisSKIPULAG í þegar byggðu hverfi. HverfisSKIPULAG varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi eins og sjá má á mynd 1.2.

- *Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.*
- *Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðapróun, samgöngur eða vatnsvernd.*
- *Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.*
- *Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götueiti. Það felur í sér skipulagsskilmála um byggðamynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl. Hins vegar er hvert hverfisSKIPULAG gert fyrir gróna byggð, með það að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. Deiliskipulag og hverfisSKIPULAG eru jafn rétthá í skipulagskerfinu. HverfisSKIPULAG var hugsað sem vinnutæki til að gera skipulag yfir gróna byggð þar sem ekkert skipulag er fyrir hendi en einnig er hægt að gera hverfisSKIPULAG á þeim svæðum þar sem deiliskipulag er fyrir hendi í gróinni byggð en þá er deiliskipulag fellt úr gildi og eitt samfellt skipulag, hverfisSKIPULAG, gert á svæðinu.*

Í hverfisSKIPULAGI birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir skilmálar. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisSKIPULAGSINS en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form,

leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, hvort sem er af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisSKIPULAGI

Mikilvægur hluti af hverfisSKIPULAGI er að umbreyta og sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag sem gildir fyrir hverfið í heild. Þetta gerist þannig að um leið og hverfisSKIPULAG er samþykkt er eldra deiliskipulag fellt úr gildi. En til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisSKIPULAG, þ.m.t. ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi. Gerð er grein fyrir því hvernig þessar heimildir eru yfirfærðar í skilmálum hvernar skilmálaeiningar. Upplýsingar um þær deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi er síðan að finna aftast í bók II.

Að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir í eitt hverfisSKIPULAG mun einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana því að í forvinnu hverfisSKIPULAGSINS kom í ljós að helstu breytingarnar í eldri hverfum borgarinnar voru minni háttar breytingar, svo sem hóflegar viðbyggingar, óskir um aukaíbúðir, smágerð atvinnustarfsemi og óskir um kvisti og svalir, en málsmeðferð slíkra atriða getur verið mjög íþyngjandi ef ekki er gert ráð fyrir þeim í gildandi deiliskipulagi.

Að auki þjónar hverfisSKIPULAG því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur gildandi aðalskipulags. Þessi innleiðing fer fram í gegnum gátlista um vistvæna byggð sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisSKIPULAGSINS.



Landskipulag



Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfissskipulag

Mynd 1.2

Skipulagskerfið. Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfis-skipulag er deiliskipulag fyrir gróíð hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsupprætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjöllum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfissskipulagið er byggt á í kafla 2.

Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

Dæmi um deiliskipulags-áætlanir sem byggt hefur verið eftir yfir 27 ára tímabil og þær 45 breytingar sem á því hafa verið samþykktar



Hverfisskipulag



ÓNÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR

VIÐBÓT

Deiliskipulagsáætlanir eru teknar saman í eina áætlun með auknum heimildum og vistvænum áherslum áður en þær eru felldar úr gildi



UPPDRÁTTUR

Afmörkun hverfis og skilmála-eininga innan þess

BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið

BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum efnisatriðum sem skilmálar kveða á um



Breytingar á hverfissskipulagi

Skilmálar hverfissskipulags eru almennir og samræmdir og hafa tekið mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu. Það ætti að draga úr þörf á sértækum breytingum á skipulagi fyrir einstaka lóðir. Þess vegna má gera ráð fyrir að breytingar verði alla jafna almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið allt og því umfangsmeiri en svo að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Ætla má að meginreglan verði sú að breytingar á hverfissskipulagi verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfissskipulagsins

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu gildandi aðalskipulags að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðaþróunar á umhverfið jafnframt því að lífsgæði og þægindi íbúa verða aukin með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Gátlisti um vistvæna byggð skiptist í sjö lykiláherslur sem eru eftirfarandi:



Samfélag

Að skapa heildstæð hverfi með sem jafnastri aldursdreifingu þar sem mismunandi þjóðfélagshópar geta búið og starfað og sótt verslun og þjónustu í nærumhverfi sitt.



Gæði byggðar

Að hverfi borgarinnar myndi fallega og lifandi umgjörð um daglegt líf og aðlaðandi staði sem ýta undir góð samskipti íbúa.



Samgöngur

Að verslun og þjónusta sé í þægilegri göngufjarlægð frá öllum íbúum í hverfinu og að gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.



Vistkerfi & minjar

Að tryggja og varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.



Orka & auðlindir

Að ýta undir sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda, auka kolefnisbindingu og stuðla að betri meðhöndlun úrgangs og aukinni endurvinnslu.



Mannvirki

Að skipulag hverfisins stuðli að vistvænum og sjálfbærum lausnum, bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.



Náttúruvá

Að taka tillit til áhættu vegna náttúruhamfara af völdum eldgosa, jarðskjálfta, sjávarflóða og flóða frá ám og vötnum og huga að náttúruvá vegna óveðurs og loftslagsbreytinga.

Hinar sjö lykiláherslur gátlistans er að finna í öllum þáttum hverfissskipulagsins, allt frá greiningu á styrkleikum og veikleikum hverfisins og tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu til stefnu og helstu áherslna og skilmála fyrir einstakar skilmálaeiningar innan hverfisins.



Kafli

2

Almennar upplýsingar

Tildrög, tilgangur og markmið hverfisSKIPULAGSINS	10
Vinnuferli hverfisSKIPULAGSINS	10
Gögn hverfisSKIPULAGSINS	11

Almennar upplýsingar

Tildrög, tilgangur og markmið hverfissskipulagsins

Í gildandi aðalskipulagi eru sett fram markmið um mótun borgarinnar til langs tíma. Þar er mótuð sú stefna að öll hverfi borgarinnar skuli þróast og byggjast upp á sjálfbærum forsendum. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar frá 2015 tekur til þessara þátta. Bæði aðalskipulag og umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur má nálgast á heimasíðu borgarinnar á þessari vefslóð: <https://reykjavik.is/stefnumorkun-eftir-mala-flokkum>.

Tilgangur hverfissskipulagsins er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er Gátlisti um vistvæna byggð sem fjallað var um í formála. Þannig gegnir hverfissskipulagið mikilvægu hlutverki í því að innleiða þessar stefnur Reykjavíkurborgar þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

- *Að stuðla að því að hið manngerða umhverfi verði betra og hvetji til samveru og heilsueflandi athafna.*
- *Að auka sjálfbærni hverfanna og draga úr neikvæðum þáttum.*
- *Að færa mótun hverfissskipulagsins nær íbúum með virku samráði.*
- *Að sameina eldri skilmála í nýja skipulagsáætlun til einföldunar fyrir borgarbúa og skipulagsyfirvöld og koma á skipulagi í þeim hverfum þar sem ekki er til deiliskipulag.*

- *Að þróa traust og notendavænt skipulagstæki sem hentar nútímapörfum.*

Tilgangur hverfissskipulags í 6.2 Seljahverfi er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Vinnuferli hverfissskipulagsins

Undirbúningur fyrir hverfissskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 til 2014 var visthæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá Gátlista um vistvæna byggð sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hverfin í borgarhluta 6 er að finna í Verklýsingu hverfissskipulags fyrir borgarhluta 6 Breiðholt, dags. 25. mars 2015 (lagfærð 4. maí 2015), sem jafnframt er skipulags- og matslýsing fyrir 6 Breiðholt, hverfi 6.1, 6.2 og 6.3. Verklýsing hverfissskipulags er fylgiskjal með hverfissskipulagi. Þessi skipulags- og matslýsing var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 22. apríl 2015 og borgarráði Reykjavíkur 7. maí 2015 og í framhaldinu kynnt með lögformlegum hætti opinberlega í fjórar vikur.

Frá því í byrjun árs 2015 hefur verið unnið að mótun tillögu að hverfissskipulagi í þremur hverfum borgarhluta 6 Breiðholti en þeirri vinnu var skipt upp í sex verkþætti:

Verklýsing sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu var lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.



Stefnumótun og framtíðarsýn þar sem mótaðar voru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miðuðu að því að styrkja hverfið.

Samráð þar sem leitað var álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Nánari grein er gerð fyrir samráði í kafla 5 og í sérstakri greinargerð um samráð í fylgigögnum hverfisSKIPULAGS.

Skilmálagarð þar sem þróaðir voru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila sem fram komu í samráðsferlinu.

Tillögugerð þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði voru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisSKIPULAGI fyrir hverfið.

Kynningar- og samþykktarferli þar sem tillaga að hverfisSKIPULAGI var kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.

Gögn hverfisSKIPULAGSINS

Gerð er grein fyrir hverfisSKIPULAGI Seljahverfis í tveimur bókum til hagræðis fyrir lesendur. HverfisSKIPULAGinu fylgir skipulagsuppráttur og fylgigögn í aðskildum ritum. Einnig ber að nefna leiðbeiningar hverfisSKIPULAGSINS.

Almenn greinargerð og stefna – Bók I

Bók I inniheldur almennar upplýsingar og helstu forsendur verkefnisins ásamt greiningu á stöðu hverfisins út frá Gátlista um vistvæna byggð, en gerð er grein fyrir niðurstöðum greiningar í kafla 3. Helstu niðurstöður samráðs eru reifaðar í kafla 4. Einn mikilvægasti kafli bókar I er kafli 5, Stefna og helstu áherslur í Seljahverfi, en hafa þarf þennan kafla

til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kafli 6 fjallar um umhverfismat fyrir Seljahverfi. Í kafla 7 er farið yfir þær skilgreiningar og lykilhugtök sem notuð eru í hverfisSKIPULAGinu.

Skipulagsskilmálar – Bók II

Bók II fjallar um skipulagsskilmála. Skipulagsskilmálar eru landfræðilega tengdir því sem hér er kallað skilmálaeining en það er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum eða fagurfræðilegum ástæðum. Afmörkun skilmálaeiningar er sýnd á loftmynd. Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd af hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTURINN fyrir hverfið. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.

Rétt er að benda á að leitast er við að hafa skilmálana stuttorða en þess í stað er oft vísað í leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS þar sem ítarlega er fjallað um einstök efnisatriði.

HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR

HverfisSKIPULAGSUPPRÁTTUR fyrir Seljahverfi er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisSKIPULAGSINS og skiptingu hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á upprátti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Seljahverfi, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTI sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisSKIPULAGSUPPRÁTTURINN aftast í bókinni.



Leiðbeiningar hverfissskipulags

Leiðbeiningar hverfissskipulags eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfissskipulags er fylgiskjal með öllum hverfissskipulagsáætlunum Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfissskipulagið. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun gildandi aðalskipulags og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfissskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfissskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfissskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs, sem haldinn var 19. desember 2018, var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfissskipulag í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar sem var gert á borgarráðsfundi þann 24. janúar 2019.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfissskipulags, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er nýtt deiliskipulag. Í skilmálum hverfissskipulagsins er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfissskipulagi. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun gildandi aðalskipulags, hverfissskipulagi, og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hver hverfissskipulagsáætlun heimilar.

Samþykkt fyrir hverfissskipulag í Reykjavíkurborg er hugsað sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfissskipulagsins fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera auglýstar með hverju og einu hverfissskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfissskipulag. Þegar leiðbeiningar fyrir hverfissskipulag eru samþykktar gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6



Myndir 2.3-4

Hverfissskipulag í Seljahverfi samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur, bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og hverfissskipulagsuppdætti.

**Mynd 2.5**

Mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir Seljahverfi, sem er að finna aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu. Þessi hverfisskipulagsuppdráttur er hið lögformlega skipulagsgagn ásamt almennri greinargerð í bók I og skipulagsskilmálum í bók II.

vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfissskipulags eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfissskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hvernar hverfissskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfissskipulagi.

Listi yfir gögn hverfissskipulags

Almenn greinargerð – Bók I.

Skipulagsskilmálar – Bók II.

Hverfissskipulagsuppráttur – Prentaður uppráttur í mælikvarða 1:3000.

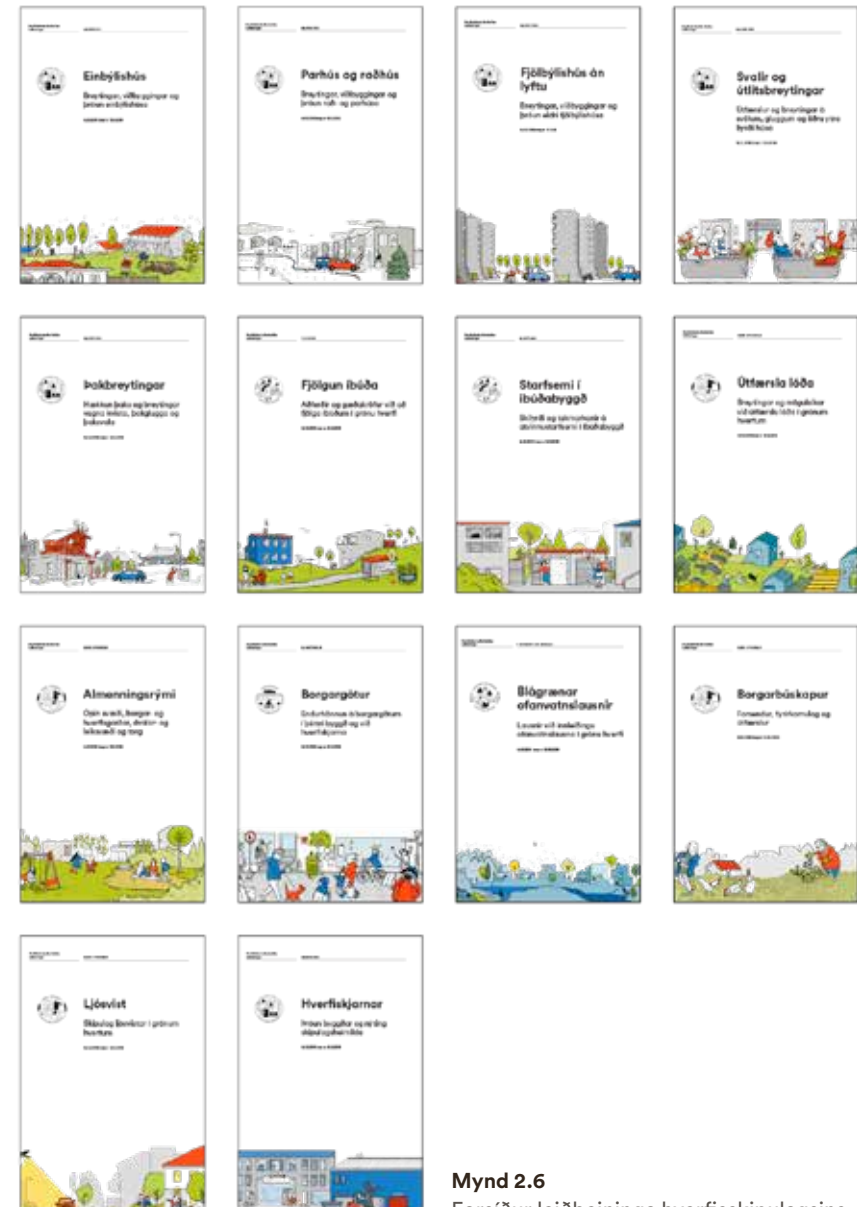
Leiðbeiningar hverfissskipulags – Skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgigögn

Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúabátttaka og samráð 20. desember 2019.

Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt. Skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2020.

Verklýsing hverfissskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt, dags. 25. mars 2015 (lagfærð 4. maí).



Mynd 2.6

Forsíður leiðbeininga hverfissskipulagsins.



Kafli

3

Forsendur og greining

EFNISYFIRLIT

Yfirlit og afmörkun hverfisSKIPULAGSINS	26
Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040	28
Mat á visthæfi hverfisins	32

Forsendur og greining

Yfirlit og afmörkun hverfisSKIPULAGSINS

Borgarhluti 6 Breiðholt afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Elliðaárdal og Vatnsendahæð í austri og Kópavogi í suðri. Borgarhlutinn er um 500 ha skv. aðalskipulagsgögnum eða um 570 ha í heild, sé mælt meðfram árbökkum Elliðaáa.

Borgarhlutinn nær yfir þrjú hverfi; Neðra-Breiðholt (6.1), Seljahverfi (6.2) og Efra-Breiðholt (6.3). Innan borgarhlutans er Elliðaárdalur en hann er ekki viðfangsefni hverfisSKIPULAGS. HverfisSKIPULAG þetta fjallar um 6.2 Seljahverfi sem afmarkast af Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut í norðri og norðaustri og sveitarfélagamörkum við Kópavog í suðaustri, suðri, suðvestri og vestri. Afmörkun hverfisSKIPULAGS í Seljahverfi nær yfir um 230 ha lands.

Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkurborgar með rúmlega 22.000 íbúa í 7.800 íbúðum. Þar af búa um 8.700 íbúar í rúmlega 2.500 íbúðum í Seljahverfi. Þess má geta að árið 1980 voru íbúar í öllum þremur hverfum Breiðholts um 25 þúsund.

Hverfi	Íbúar	Íbúðir
6.1 Neðra Breiðholt	4.040	1.500
6.2 Seljahverfi	8.712	2.571
6.3 Efra Breiðholt	9.312	3.729
Borgarhluti 6 samtals	22.064	7.800

Mynd 3.1

Yfirlit yfir fjölda íbúa og íbúða í hverfum borgarhlutans í ágúst 2020.

Landslag og staðhættir

Breiðholt dregur nafn sitt af bænum Breiðholti. Bærinn stóð áður á svipuðum slóðum og Skógarsel stendur nú. Um upphaf byggðar verður ekki fullyrt en árið 1325 mun hafa verið risin kirkja eða bænahús í Breiðholti. 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.

Afmörkun hverfisSKIPULAGS í Seljahverfi er sýnd á mynd 3.2. Hverfið nær yfir um 230 ha lands og liggur á mjög ákjósanlegan hátt í norðvesturbrekku Vatnsendahæðar niður að Mjódd. Hæst liggur byggðin sunnan Jaðarsels í u.þ.b. 115 m hæð en ípróttasvæði ÍR í Mjódd stendur í u.þ.b. 45 m hæð.

Forsendur og greining



Mynd 3.2
Afmörkun á hverfinu.

Núverandi byggð

Skipulag fyrir Breiðholt II, Seljahverfið, var kynnt árið 1966. Seljahverfið tók að rísa á 8. áratugnum og var að mestu fullbyggt um miðjan 9. áratuginn þótt bæst hafi við byggðina allt fram á þessa öld. Gamli Breiðholtsbærinn stóð þar sem nú eru ný fjölbýlishús við Skógarsel 1–43.

Seljahverfi einkennist af fastmótaðri og fjölbreytilegri íbúðarbyggð. Um er að ræða 2½–5½ hæðar fjölbýlishús, 1–2½ hæðar rað- og keðjuhús og 1–2 hæða einbýlishús. Lágreist, heilsteypt byggð mótar hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholtinu. Áberandi fyrir hverfið er skjólsælt miðsvæði stofnana, verslana og útvistarsvæða sem liggur um mitt hverfið og tengist svæði ÍR í Suður-Mjódd. Fjölbýlishúsin eru flest á Fálkahól í miðri byggðinni en sérþýlishús, aðallega einbýli, eru í jöðrum og umlykja miðsvæðið.

Í hverfinu má finna allt frá mjög litlum fjölbýlishúsaíbúðum upp í einhver stærstu einbýlishús í Reykjavík. Við skipulag hverfisins var fjölbreytni höfð að leiðarljósi til að skapa aðstæður fyrir margar gerðir af íbúðarhúsnæði. Þannig áttu allir að geta fundið eitthvað við sitt hæfi svo að fjölskyldur þyrftu ekki að flytja úr hverfinu þótt þær stækkuðu.

Tveir grunnskólar eru í hverfinu, Seljaskóli við Kleifarsel og Ölduselsskóli við Öldusel. Fjórir leikskólar eru í Seljahverfi á fimm starfsstöðvum. Opin svæði eða leiksvæði eru fjölmörg í Seljahverfi. Opnu svæðin eru í misgóðu ástandi og þarfnast viðhalds og endurbóta mörg hver. Verslunarkjarnar eru við Jafnasel 2–4, Seljabraut 54 og Tindasel. Þeir eru í misgóðu ástandi og ekki hefur verið stunduð verslun með dagvöru í Tindaseli um margra ára skeið. Seljakirkja er á miðsvæði.

Þegar á heildina er litið kemur hverfið nokkuð vel út. Það hefur að flestu leyst staðist vel tímans tönn. 32 breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Seljahverfis frá upphaflegri samþykkt. Breytingarnar eru flestar smávægilegar og þegar á heildina er litið er ekkert sérstakt í sambandi við breytingar á deiliskipulagi í Seljahverfi sem gefur vísbendingu um að til staðar séu skipulagsleg vandamál sem aðkallandi sé að leysa. Það gefur til kynna að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt.

Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi

An aerial photograph of a suburban area in Iceland. The foreground shows several houses with dark roofs and some larger white buildings. A winding road cuts through the middle ground, surrounded by lush green grass and scattered trees. In the background, more residential developments are visible, along with distant mountains under a clear sky.

Seljahverfið í Breiðholti
Séð yfir miðsvæðið í hverfinu við Seljakirkju, Rangársel og Hólasel.

© 0000000000 days: 19.08.2026

Seljahverfið í Breiðholti

Seljahverfið í Breiðholti

Reykjavíkur 2010–2040

HverfisSKIPULAGIÐ er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2040 og gildir einungis fyrir 6.2 Seljahverfi. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppdráttur sýnir núgildandi landnotkun og helstu áherslur.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til þess að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega í borgarhlutanum á skipulagstímabilinu. Jafnframt er miðað við að í hverfisSKIPULAGINU séu þéttingarmöguleikar kannaðir frekar. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Þróunarsvæði í Seljahverfi

Þrjú þróunarsvæði eru skilgreind í Seljahverfi skv. gildandi aðalskipulagi.

Þ69 Raufarsel

Svæði við Raufarsel (kirkjulóð). Fellur innan nýs þróunarsvæðis hverfisSKIPULAGS í Rangárseli, sjá að aftan.

Þ70 Suður-Mjódd

Miðsvæði (M12). Fjölbreytt þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afþreying og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir og veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir, þó með takmörkuðum opnunartíma til kl. 1 um helgar og 23 á virkum dögum.

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.

Nýtt þróunarsvæði í hverfisSKIPULAGI

VÞ Rangársel

Svæðið er miðsvæðis í Seljahverfi og afmarkast af Skógarseli í suðri, Stekkjar- og Stífluseli í vestri, Seljakoti og Heiðarseli í norðri og Seljatjörn í austri. Landnotkun er verslun, almenn þjónusta, íbúðir, þrífaleg atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og opinna svæða. Á jarðhæðum skal einkum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði er almennt heimilt, einkum á efri hæðum. Svæðið lýtur að öðru leyti almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna. Svæðið verði einnig skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefnu um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin: nr. 68: Rangársel, 100 íbúðir, hæðir húsa 1–3.

Stefnt er að því að vinna sérstakt deiliskipulag fyrir þetta þróunarsvæði.

Almenn markmið Aðalskipulags Reykjavíkur

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram sem varða Seljahverfi sérstaklega.

Nærþjónusta

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði áfram við Jafnasel og Seljabraut og Rangársel.

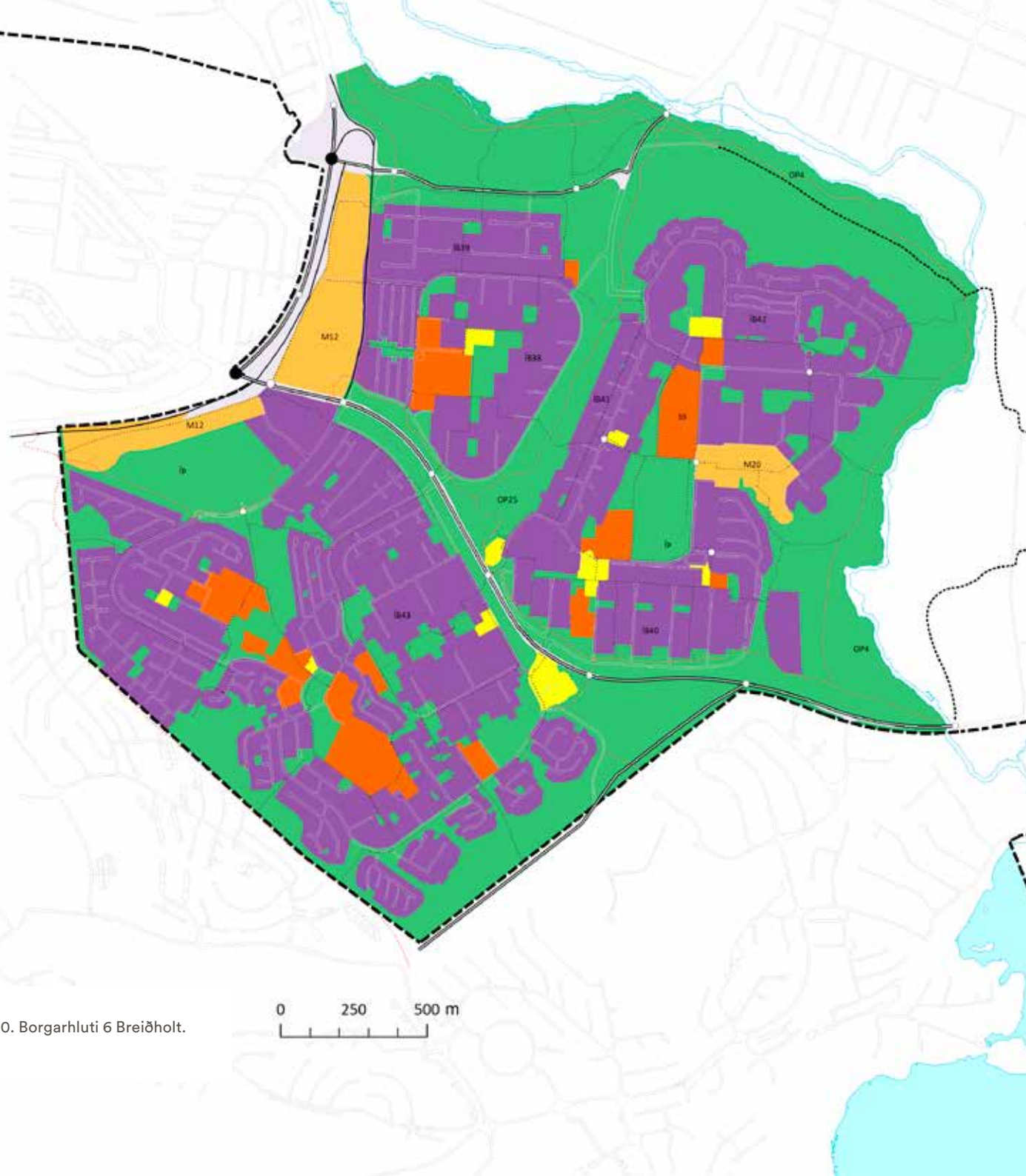
Borgargötur

Eftirfarandi lykilgötur er skilgreindar sem borgargötur: Skógarsel – Rangársel – Jaðarsel. Á þeim götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisSKIPULAGI eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Hjólaleiðir

Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við hönnun og útfærslu

- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Miðsvæði (M)
- Miðborg (M)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Hafnir (H)
- Innri höfn
- Flugvelir (FV)
- Veitur og helgunarsvæði (VH)
- Efnistökusvæði (E)
- Vegir, götur og stígar (VE)
- Opin svæði (OP)
- Íþróttasvæði (ÍP)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Strandsvæði (ST)
- Prúnarsvæði
- Friðlýst svæði (FS)
- Hverfisvernd (HV)
- Vatnsvernd, grannsvæði (VG)
- Vatnsvernd, fjarsvæði (VF)
- Mislæg gatnamót
- Akstursbrú/undirgöng
- Göngubrú/undirgöng
- ┌ Jarðgangamunni
- Stofnstígar
- Tengistígar
- == Stofnbraut
- Tengibraut
- == Jarðgöng



Mynd 3.3

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-230. Borgarhluti 6 Breiðholt.

hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar.

Hverfisvernd

Í vinnu við hverfisSKIPulag verður skoðað hvort setja eigi ákvæði um hverfisvernd á hluta af byggðinni út frá mati á verndargildi húsa og/eða hverfiseininga.

Mat á vithæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisSKIPulag var lagt mat á hversu vithæft Seljahverfi væri út frá Gátlista um vithæfna byggð. Gátlistinn byggir á kaflum SKIPulag vithæfna hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vithæf hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka. Nánar er gerð grein fyrir forsendum og aðferðum sem mat á vithæfi byggir á í fylgiskjali hverfisSKIPulags: Verklýsing hverfisSKIPulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt, dags. 25. mars 2015. Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrisögninni Helstu tækifæri.



Samfélag

Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkur með rúmlega 22.000 íbúa í 7.800 íbúðum. Í Seljahverfi búa ríflega 8.700 íbúar í tæplega 2.600 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í desember 2019. Í Breiðholti í heild sinni telst aldurssamsetning góð og svipar til meðaltals aldurskiptingar borgarbúa í borginni allri. Í Suður-Mjódd er meðalaldurinn þó nokkuð hár sem skýrist af því að þar eru íbúðir fyrir aldraða.

Í Seljahverfi er íbúðapétteiki 20–40 íbúar/ha sem er undir lágmarki í mati á vithæfi byggðar. Í Seljahverfi eru tæplega 1600 íbúðir/skólahverfi Ölduselsskóla sem er gott hlutfall skv. gátlista og Seljaskóli er með u.þ.b. 1050 sem er lágmarksviðmið. Auk þess eru fjórir leikskólar í hverfinu á fimm starfsstöðvum.

Innan Seljahverfis eru atvinnusvæði helst í jaðri byggðar, t.a.m. við Jafnasel, en minni

háttar starfsemi á nokkrum stöðum við Rangársel og við Seljabraut.

Samkvæmt greiningu á framboði verslunar og þjónustu þá er staðan ekki æskileg í Seljahverfi ef miðað er við göngufjarlægð. 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.

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

Helstu tækifæri

Styrkja miðsvæði við Rangársel og Hólmasel sem hverfismiðju til að bæta nærþjónustu í göngufæri sem flestra íbúa. Með því að fjölga íbúðum á svæðinu og huga betur að blöndun með uppbyggingu miðsvæðis þar sem saman fara verslun, þjónusta og íbúðir má styrkja hverfiskjarnann og þoka þannig hverfinu í átt til aukinnar sjálfbærni. Með auknu framboði af atvinnuhúsnæði og íbúðum verður aukið jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra og nærþjónusta í göngufæri við fleiri íbúa.

Aðgerð sem gæti bætt íbúðapétteikann er að auka og rýmka byggingaheimildir fyrir einbýlis- og raðhúsaloðir og heimila aukaíbúðir þar sem aðstæður leyfa. Þetta er þéttingarvalkostur sem jafnframt gefur fólki aukinn sveigjanleika og tækifæri til að búa lengi á sama stað innan sama hverfis á ólíkum lífsskeiðum.

Önnur aðgerð sem einnig getur skýrkt hverfið er að rýmka byggingarmöguleika og heimila viðbótarhæðir á fjölbýlishús þar sem aðstæður leyfa gegn því að um leið sé komið fyrir lyftu. Þetta er þéttingarvalkostur sem jafnframt gerir eigendum fjölbýlishúsa kleift að bæta aðgengi að íbúðum sem gefur fólki aukinn sveigjanleika og tækifæri til að búa lengi á sama stað og innan sama hverfis á ólíkum lífsskeiðum.



Gæði byggðar

Afmörkun hverfisSKIPulags í Seljahverfi nær yfir um 230 ha lands. Heildarfjöldi íbúða er skv. framansögðu tæplega 2.600 í Seljahverfi. Þetta gerir ríflega 11 íbúðir á hvern hektara lands sem er talsvert minna en lágmarksviðmiðun í gátlista (20–30 íbúðir/ha).

Byggðamynstur í Seljahverfi er mjög fjölbreytt. Um er að ræða fastmótaða og fjölbreytilega íbúðarbyggð 2½–5½ hæðar fjölbýlishúsa og 1–2½ hæðar rað- og keðjuhúsa og 1–2 hæða einbýlishúsa. Áberandi eru 2½–5½ hæðar fjölbýlishús á Fálkhóli með einhalla þökin sem setja sterkan svip á hverfið. Stór einbýlishús raða sér í jaðrana og inn á milli er fjölbreytt byggð fjölbýlishúsa, rað- og parhúsa sem og einbýlishúsa. Í miðju hverfisins er opið svæði sem myndar garðsvæði niður að Skógarseli. Seljakirkja er þar á miðsvæði með Ölduselsskóla og Seljaskóla á sitthvorum endanum. Hvergi er byggð það þétt og há að hún valdi óæskilegri skuggamyndun.

Suður-Mjódd er nokkurn veginn tvískipt. Annars vegar íþróttasvæði ÍR 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 æfingarsvæða. Hins vegar íbúðarbyggð þar sem eru þjónustuíbúðir og íbúðir fyrir fólk eldra en 60 ára. Aðrir hlutar Suður-Mjóddar eru fyrrum losunarsvæði fyrir jarðveg. Það svæði er að hluta til orðið nokkuð gróið og hefur „náttúrulegt“ yfirbragð, hæðótt og ómótað. Um miðbik svæðisins, næst Reykjanesbraut er settjörn sem tekur við yfirborðsvatni frá Seljahverfi og miðlar vatni í Kópavogslæk.

Seljahverfi vantar verslun og þjónustu. Í dag eru aðeins tvær matvöruverslanir eftir í Seljahverfi og eru þær báðar fremur illa staðsettar með hliðsjón af göngufæri. Þær eru auk þess í austurjaðri hverfisins. Önnur þjónusta er einnig í lágmarki. Verslunar- og þjónustuhúsnæði sem er á a.m.k. 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.

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni í Seljahverfi. Ekkert hverfistorg er til staðar. Almennir gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Áætlað er að um 90% íbúa Seljahverfis búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

Hljóðvist innan Seljahverfis er að mestu góð en þó fer hávaði í 2 m hæð yfir 61 db við þau hús sem standa næst Breiðholtsbraut. Einnig er hljóðvist víða slæm í norðvestanverðu hverfinu, næst Reykjanesbraut. Loftgæði næst Reykjanesbraut eru heldur ekki nógu góð.

Helstu tækifæri

Bæta aðgengi í fjölbýlishúsunum með því að heimila byggingu lyftuhúsa. Heimila

húsfélögum að bæta við byggingarmagni á lóðum til að fjármagna framkvæmdakostnað, t.d. sem inndregnum þakhæðum eða öðrum lausnum sem ekki eru ágengar út frá umhverfissjónarmiði og þar sem aðstæður leyfa.

Styrkja opin svæði og önnur almenningssými í skilmálum hverfissskipulags. Flokka og skilgreina svæði eftir mismunandi notkun og tryggja aðgengi allra um almenningssými, óháð hreyfigetu.

Bæta við svæði/svæðum til borgarþúskaþar, þ.e. garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra. Einnig eru víða vannýtt tækifæri til ræktunar á illa nýttum fjölbýlishúsalóðum.

Gera kröfur til góðrar byggingarlistar til að stuðla að vellíðan fólks og bættu umhverfi.

Skilgreina borgargötur innan hverfisins sem njóta munu forgangs við endurbætur. Við borgargötur verði lögð áhersla á aðlaðandi göturými þar sem gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgangi.

Bæta hljóðvarnir næst umferðarpungum götum eins og Breiðholtsbraut og Reykjanesbraut.



Samgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngur í Seljahverfi. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana alla daga vikunnar. Í Seljahverfi er einnig nokkur fjöldi strætisvagnabiðstöðva þar sem ekki eru skýli heldur eingöngu staur. Tenging við Mjódd er góð þar sem er stór skiptistöð í almenningssvagnakerfi höfuðborgarsvæðisins og landsins alls.

Öll helsta þjónusta, t.d. miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjóltreifarlægð (3,0 km radíus eða 15 mín.) frá öllum íbúum hverfisins. Góðar hjólasamgöngur eru einn af áhersluþáttum í hverfissskipulagsvinnunni í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfissskipulags [...]“. Alls eru um 11.100 m af hjólaleiðum í Seljahverfi, sem er um 230 ha að stærð, og það gefur 0,005 m af hjólaleiðum á m².

Í Seljahverfi eru nokkrir stórir einbýlishúsakjarnar og fjöldi bílastæða í þeim misjafn en fer allt upp í 3,75 stæði á hverja íbúð neðst í Seljunum. Færri bílastæði eru á íbúð þar sem fjölbýlishúsin eru og því er meðaltalið í Seljahverfinu öllu um 1,9 bílastæði á íbúð. Í Seljahverfi eru um 600 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

Helstu tækifæri

Bæta þjónustu Strætó snemma á morgnana og bæta umhverfi biðstöðva. Fjölga strætóskýlum.

Skilgreina helstu tengingar gangandi og hjólandi vegfarenda við hverfið og framtíðaruppbyggingu göngu- og hjólaleiða.

Auka má aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum og fjölga hjólastæðum. Athuga mætti möguleika á að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum. Þannig má styðja við möguleika íbúa til að njóta útivistar og barna til að koma sér sjálf á milli staða. Hjólreiðar eru stöðugt að aukast í borgarhlutanum og mikilvægt er að halda áfram að bæta hjólastígakerfið til að styðja áframhaldandi jákvæða þróun.

Skilgreining á borgargötum (lykilgötum innan hverfisins) og endurhönnun þeirra getur bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.



Vistkerfi & minjar

Seljahverfi einkennist af mörgum opnum svæðum og leiksvæðum af mismunandi stærð og gerð. Víða er gróðursælt á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. 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.

Gegndrápt yfirborð á skipulagssvæðinu er 50–60%.

Víða innan marka hverfisSKIPULAGS Seljahverfis eru upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri sem hafa verndargildi.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Seljahverfi né gripið til mót-vægisáðgerða vegna veðurfars innan hverfisins eða í grennd. Skjólmyndun er m.a. náð fram með gróðri gagnvart vindum og víða leiðir byggðarform til skjóls. Síðast en ekki síst skal ekki vanmeta skjólahrif garðagróðurs í hverfinu.

Breiðholtsbærinn er friðlýstur skv. lögum um menningarminjar.

Í byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur fyrir borgarhluta 6 Breiðholt eru skráðar allnokkrar fornleifar umhverfis Breiðholtsbæinn. Einnig eru í byggðakönnun nefnd nokkur athyglisverð hús og hverfishlutar, t.d. Skógarsel 37 sem var síðasta íbúðarhúsið við Breiðholtsbæinn (reist 1938).

Helstu tækifæri

Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski. Með því að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningssvæðum í hverfinu má skapa meira skjól, binda jarðveg og skapa aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

Kanna mætti nánar hvort fleiri svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfis sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.

Niðurstaða vinnu og úttektar á náttúrufari og menningarminjum geta nýst til að fræða almenning og íbúa um náttúrufar og búsetuminjar t.a.m. með uppsetningu skilta og áningarstaða á ákveðnum stöðum.

Við gerð deiliskipulags þróunarsvæða innan hverfisins verði möguleikar á blágrænum ofanvatnslausnum skoðaðir.

Taka þarf afstöðu til þess hvort eigi að vernda áhugaverðar byggingar og hverfiseiningar í skilmálum hverfisSKIPULAGS.

Í hverfisSKIPULAGI þarf að huga að því hvernig bæta megi aðgengi, gönguleiðir og áningarstaði í tengslum við mikilvæg útivistarsvæði en líka meðhöndlun ofanvatns til að viðhalda sem eðlilegastri hringrás vatns og vernda lífríki.



Orka & auðlindir

Hraðhleðslustöð ON fyrir rafmagnsbíla er í Efra-Breiðholti á bensínstöð við Suðurfell 4. Einnig er metanafgreiðslustöð í Mjódd. Rafhleðslustöð við Seljakirkju er einnig í undirbúningi og gert ráð fyrir að hún verði komin í gagnid á árinu 2020.

Möguleg sorpflokkun er samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar. Við hvert hús er tunna fyrir almennt sorp og hægt að óska eftir blárrí tunnu fyrir pappír og pappa og grænni tunnu fyrir plast. Heimili geta einnig pantað flokkunartunnu frá einkafyrirtækjum með frekari flokkun. Flokkun á sorpi er stunduð í hverfinu en þó er aðeins lítill hluti sorps flokkaður við heimili. Víða er takmarkað rými í eldri sorpgeymslum, sem getur staðið aukinni flokkun við heimili fyrir þrifum.

Endurvinnslustöð Sorpu við Jafnasel er innan Seljahverfis. Einnig eru grenndarstöðvar við Skógarsel nærri íþróttasvæði ÍR, við Seljaskóla og við Seljabraut við Engjasel. Hámarksgöngufjarlægð að grenndarstöð er almennt góð í Seljahverfi, en huga mætti betur að því við val á staðsetningu þeirra að þær séu innan þægilegrar göngufjarlægðar fyrir sem flesta íbúa frekar en í jöðrum hverfisins.

Landnýting er sums staðar ófullnægjandi í Seljahverfi, sérstaklega þar sem stór bílastæði eru í forgrunni í við fjölbýlishús.

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám, en þó má segja að hverfið sé í dag gróðursælt. Leggja ætti áherslu á að ef fjarlægður verður gróður eins og á þróunarsvæðum þurfi að gróðursetja ný tré í staðinn.

Helstu tækifæri

Bæta má aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Við staðsetningu þarf að huga að tengingum við núverandi dreifikerfi rafmagns.

Hægt er að koma á mun meiri flokkun á sorpi og úrgangi við húsdýr með skilmálum sem leyfa byggingu sorpskýla eða sorpgerða á lóðum í stað eldri sorpgeymslna. Til að bæta aðstæður fyrir flokkun þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfissskipulagi. Hugan mætti betur að því við val á staðsetningu þeirra að þær séu innan þægilegrar göngufjarlægðar fyrir sem flesta íbúa, til dæmis við miðkjarnann við

Rangársel frekar en í jöðrum hverfisins.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa byggð á þróunarsvæðum í hverfinu.

Auka/viðhalda má kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu og endurgróðursetningu ef gróður er fjarlægður á þróunarsvæðum, til dæmis.



Mannvirki

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í hverfissskipulagi vegna þess að ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1970–1985. Flest íbúðarhús í hverfinu eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð hefur verið fyrir á Íslandi mestan hluta 20. aldar.

Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru í þróun. Rétt er að gera kröfur um að opinberar byggingar sem rísa í framtíðinni í hverfinu fylgi umhverfissvottunarstöðlum.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að þróa mælivíðmið fyrir visthæfi eldri mannvirkja. Sérstaklega þarf að huga að því að útbúa leiðbeiningar sem geta hjálpað íbúum að gera eldri íbúðarhús vistvænni, ekki síst þegar ráðist verður í viðbyggingar, viðhald og endurbætur.



Samfélag

Náttúruvá er talin lítil í hverfinu. Svæðið er ekki á þekktu sprungusvæði og jarðskjálftahætta ekki meiri en annars staðar í höfuðborginni. Hverfið er í nokkurri fjarlægð frá sjó og því engin teljandi flóðahætta fyrir íbúðarbyggðina.

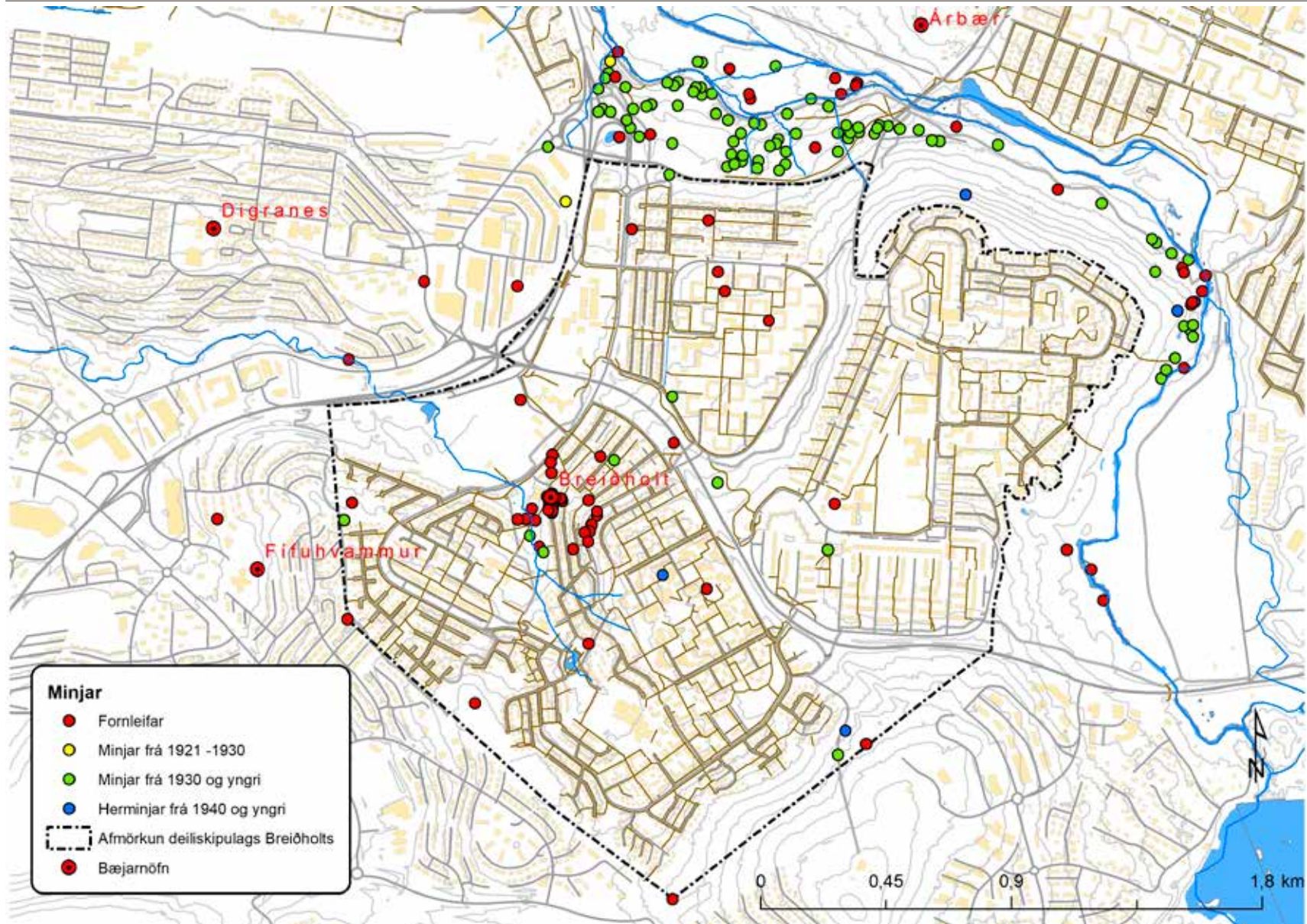
Náttúruvá í hverfinu tengist einkum breyttu veðri vegna loftslagsbreytinga. Óveður

geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur hættuástand í Breiðholti eins og annars staðar í höfuðborginni.

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. Markvisst var reynt að mynda skjól með byggingum í öllum þremur hverfunum. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir hverfin þrjú í Breiðholti.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempra vind og auka skjól sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum. Í þessu sambandi þarf að huga að staðsetningu nýbygginga þannig að þær stuðli að því að bæta skjól í hverfinu.



Mynd 3.4

Yfirlit yfir fornminjar og minjar í Borgarhluta 6 Breiðholti.

**Mynd 3.5**

Yfirlit yfir svæði með hverfisvernd við Fálkhól í Seljahverfi



Kaflí

4

Samráð

EFNISYFIRLIT

Yfirlit og forsendur	11
Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður	11
Samandregnar niðurstöður	12

Samráð

Yfirlit og forsendur

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs við íbúa og hagsmunaaðila í borgarhluta 6, annars vegar fyrir fyrri fasa samráðs (2015–2017) þar sem niðurstöður eru greindar eftir hverfum, og hins vegar fyrir seinni fasa samráðsins (2020) þar sem niðurstöður eru birtar fyrir borgarhlutann í heild og/eða fyrir einstök hverfi og hverfahluta eftir því sem við á. Í fyrri fasa samráðsferlisins var leitað eftir viðhorfum íbúa til hugmynda að framtíðarsýn borgarhlutans sem kynnt var á íbúafundum og kallað eftir hvers konar ábendingum og tillögum frá íbúum sem nota mætti til að styrkja tillögurnar. Í seinni fasa samráðsferlisins var óskað eftir viðbrögðum, athugasemdum og ábendingum um vinnutillögur að hverfissskipulagi sem unnar höfðu verið með hliðsjón af niðurstöðum samráðs í fyrri fasa.

Gerð er nákvæm grein fyrir aðferðafræðinni sem beitt var við samráð í greinargerðinni Borgarhluti 6 Breiðholt – íbúapátttaka og samráð.

Pegar dregnar eru saman niðurstöður úr samráði og gerð grein fyrir þeim er mikilvægt að setja ákveðna fyrirvara. Þrátt fyrir góða kynningu á tillögum og umtalsverða aðsókn á heimasíðu hverfissskipulags er það minnihluti íbúa sem tjáir sig skriflega um tillögur hverfissskipulagsins í formi athugasemda.

Í fyrri samráðsfasa voru í borgarhluta 6 myndaðir fimm rýnihópar með 8–11 íbúum í hverjum rýnihóp eða um 50 manns. Á þrjá íbúafundi sem haldnir voru í borgarhlutanum í fyrri fasa mættu samtals um 140–170 manns. Í seinni fasa samráðsins sumarið 2020 mættu um 750 íbúar í viðveru bæði í Gerðubergi og í Mjódd. Þá bárust um 150 athugasemdir sem verður að teljast lítið fyrir borgarhluta þar sem búa um 22 þúsund íbúar.

Segja má að meirihluti íbúa hafi ekki tekið virkan þátt í samráðsferlinu hver svo sem ástæðan fyrir því er. Samráðið getur hafa farið fram hjá einhverjum íbúum þrátt fyrir góða auglýsingu og kynningu og mikla aðsókn að kynningarsíðunni um vinnutillögur í Breiðholti. Eins og fram hefur komið heimsóttu tæp tólf þúsund manns kynningarsíðu hverfissskipulags í júlí og ágúst 2020. Einnig má gera ráð fyrir að einhver hluti íbúa hafi ekki tekið þátt vegna þess að þeir hafi almennt litlar skoðanir á skipulagsmálum hverfisins eða að þeim hugnist vel framtíðarsýnin og tillögurnar sem kynntar voru á umræd-

dri kynningarsíðu og geri því ekki athugasemdir við þær. Aðsóknartölur að kynningarsíðu vinnutillagna hverfissskipulags í Breiðholti gefa ástæðu til að ætla að umtalsvert fleiri hafi kynnt sér tillögurnar en þeir sem virkan þátt hafa tekið í samráðsferlinu sem gerð hefur verið grein fyrir í þessari skýrslu.

Þó að ýmis gögn sem verða til í samráðinu sé hægt að draga saman í tölfærðilegar upplýsingar þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt vegna þess hversu lágt hlutfall heildaríbúafjölda borgarhlutans lét í ljós álit sitt með þessum hætti.

Samráðsaðferðirnar hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum. Þær gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þótt flestar hugmyndir sem koma fram tengist beint skipulagsmálum er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum hefur verið komið á framfæri við viðkomandi einingar og deildir Reykjavíkurborgar.

Samráðsaðferðir

Eftirfarandi samráðsaðferðum var beitt í borgarhluta 6:

Rýnihópar borgarhluta 6 Breiðholts 22. febrúar–1. mars 2016

Hópar með um 10 einstaklingum á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára sem rýndu hugmyndir.

Skapandi samráð

Módelsmíði og vinna í grunnskólum 2015–2016: Breiðholtsskóli, Hólabrekkuskóli, Fel-laskóli, Seljaskóli og Ölduselsskóli.

Íbúafundir

- Neðra-Breiðholt – Breiðholtsskóli 5. apríl 2016.



Íbúafundur í Seljaskóla 2016.
Íbúar ræða málin yfir líkani sem nemendur í Seljaskóla og Ölduselsskóla höfðuð smíðað.

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08 2026



Nemendur í Ölduselskóla

Nemendur koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundi.



Nemendur og foreldrar í Ölduselskóla

Nemendur og foreldrar við módel af hluta af Seljahverfi sem nemendur höfðu smíðað.

- Seljahverfi – Seljaskóli 7. apríl 2016.

- Efra-Breiðholt – Fellaskóli 9. apríl 2016.

Kynningarsíða vinnutillagna

Um miðjan júlí 2020 var sett upp sérstök vefsíða á slóðinni hverfisSKIPulag.is/kynning/breidholt þar sem helstu vinnutillögur að hverfisSKIPulagi voru kynntar.

Viðvera í borgarhlutanum

Starfsfólk hverfisSKIPulags var með viðveru í Breiðholti dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020, milli kl. 12 og 18 alla dagana. Fór viðveran fram í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti kynna sér vinnutillögurnar og fá svör við spurningum frá starfsfólki hverfisSKIPulagsins og koma á framfæri athugasemdum og ábendingum.

Hverfisgöngur

Dagana 25.–27. ágúst 2020 (þ.e. á sama tímabili og viðvera var í Mjódd) voru farnar þrjár hverfisgöngur þar sem vinnutillögur hverfisSKIPulags voru kynntar af starfsfólki hverfisSKIPulags og skipulagsráðgjöfum. Göngurnar voru allar farnar á milli kl. 19.30 og 20.30, sú fyrsta í Neðra-Breiðholti þann 25. ágúst, næsta í Seljahverfi þann 26. ágúst og sú síðasta þann 27. ágúst í Efra-Breiðholti.

Kynningarfundur (streymisfundur)

Vinnutillögur hverfisSKIPulagsins voru kynntar á sérstökum fundi sem streymt var á netinu mánudagskvöldið 31. ágúst 2020. Vegna fjöldatakmakana og sóttvarnarráðstafana sem í gildi voru á þessum tíma vegna COVID-19 farsóttarinnar var ekki unnt að hafa hefðbundinn íbúafund með þátttakendum í sal.

Íbúaráð/hverfisráð í BH6 Breiðholti

Samráð við íbúaráð (áður hverfisráð) fór þannig fram að verkefnisstjóri hverfisSKIPulags kynnti verk- og tímaáætlanir og fór yfir helstu hugmyndir sem voru í vinnslu á hverjum tíma á formlegum fundum hverfisráðsins. Þess á milli fundaði verkefnisstjóri með formanni og varaformanni hverfisráðs. Samkvæmt lista yfir samráðsfundi voru skráðir fundir verkefnisstjóra með aðilum úr hverfisráði Breiðholts átta talsins í fyrri fasa samráðs. Í seinni fasa tók formaður íbúaráðs einnig virkan þátt í undirbúningi og framkvæmd forkynningar á vinnutillögum hverfisSKIPulags.

Nánara yfirlit yfir samráðsviðburði er í greinargerð um íbúapátttöku og samráð í borgarluta 6 sem er fylgigagn hverfissskipulags.

Fyrri fasi - Samandregnar niðurstöður

Í úrvinnslu samráðs í Seljahverfi hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótast stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykiláherslum Gátlista um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um málefni sem dregin eru fram undir lykiláherslum Gátlista um vistvæna byggð.

Stefna og áherslur aðalskipulags

Miðsvæði við Rangársel

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um styrkingu og fegrun miðsvæðisins við Rangársel með borgargötu, fjölgun íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum.

Flestir þátttakendur í rýnihópum hugnaðist ágætlega að þetta byggð á þessu svæði en margir töldu að verslun ætti erfitt með að þrífast á svæðinu og hugnaðist betur að eingöngu væru byggðar upp íbúðir.

Jöklasel

Vel var tekið í hugmyndir um uppbyggingu lítilla fjölbýlishúsa við Jöklasel í rýnihópum. Á svæðinu eru núna matjurtagarðar sem Reykjavíkurborg leigir út. Gert er ráð fyrir að þeir færast norðar á svæðinu eða verði skipt upp og dreift víðar um hverfið.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfissskipulagi.

Stapasel/Holtasel

Nokkur andstaða var í rýnihópum við hugmyndir um byggingu lítilla fjölbýlishúsa við Stapa- og Holtasel á opnu svæði sem liggur að bæjarmörkum Kópavogs. Þátttakendur höfðu áhyggjur af aukinni umferð auk þess sem mörgum hugnaðist betur að svæðið yrði fest í sessi sem opið svæði.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfissskipulagi.

Breiðholtsbraut

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis meðfram Breiðholtsbraut, beggja vegna við götuna, til að auka atvinnutækifæri innan hverfisins. Skiptar skoðanir voru á uppbyggingu á þessum svæðum en áberandi meiri jákvæðni meðal íbúa í Neðra-Breiðholti en öðrum hverfum.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfissskipulagi.

Þ70 Suður-Mjódd

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er um að ræða miðsvæði (M12) á um 4,5 ha svæði meðfram Álfabakka þar sem gert er ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m² atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi en ekki íbúðum.

Nokkur andstaða var í rýnihópum við hugmyndir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Töldu margir að atvinnuhúsnæði myndi þrengja að íþróttasvæði ÍR og hindra nauðsynlega uppbyggingu þess. Einnig voru uppi raddir um að halda í grænt svæði.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Einnig hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Hugmyndirnar hlutu almennt ágætar viðtökur en þátttakendur í rýnihópum höfðu þó áhyggjur af bílastæðamálum með auknum fjölda íbúða. Þeir töldu að bregðast þyrfti við með því að heimila fjölgun bílastæða í gróinni byggð.

Nærþjónusta

Á íbúafundi í hverfinu komu fram eindregnar óskir um aukna nærþjónustu í hverfinu, sérstaklega á miðsvæði við Rangársel og í atvinnuhúsnæði í Tindaseli, þar sem Bónus var áður. Fjölmargar óskir komu fram um matvöruverslun á þessum svæðum, sérstaklega í Tindaseli, en einnig óskir um annars konar þjónustu, s.s. bakarí, sjoppu og kaffi- og

veitingahús.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera hluta Skógarsels og Rangársels auk hluta Jaðarsels að borgargötum voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Almenn var tekið nokkuð vel í hugmyndirnar í rýnihópum og talið að borgargötur gætu styrkt umhverfissvænni samgöngumáta auk þess sem þær myndu fegra ásjúnd gatnanna. Nokkrir minnst á að ekki mætti þrengja að akandi umferð.

Hjólreiðar

Hjólreiðar í hverfinu fengu nokkra umfjöllun í rýnihópum, sérstaklega í tengslum við umræðu um borgargötur. Hugmyndin um sérstaka hjólastíga meðfram borgargötum fengu góðar viðtökur en nefnt var að tryggja þyrfti betri snjómokstur af göngu- og hjólastígum á vetrum til að styrkja þennan samgöngumáta.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykiláherslur

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfissskipulagi í Seljahverfi er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim lykiláherslum sem tiltekna eru í Gátlista um vistvæna byggð.



Samfélag

Undir samfélag flokkast starfsemi, menntun, tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta, fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu og lýðheilsa. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Breiðholtsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Flestar skráðar hugmyndir af valfundum nemenda voru í þessum málaflokki. Höfðu

nemendur mikinn áhuga á uppbyggingu leiksvæða og íþróttastöðu, s.s. íþróttahúss, sundlaugar, fótbolta- og körfuboltavalla. Einnig var óskað eftir matvöruverslun í hverfið.

Málaflokkurinn var sömuleiðis sá vinsælasti hjá öðrum íbúum og nokkur samhljómur í niðurstöðum. Helstu óskir voru um uppbyggingu íþróttastöðu á ÍR-svæðinu, s.s. um íþróttahús og sundlaug. Einnig var kallað eftir matvöruverslun og bakarí í hverfið. Flestar hugmyndir um matvöruverslun voru skráðar á atvinnuhúsnæði við Tindasel þar sem Bónus var áður.



Gæði byggðar

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði sem snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, s.s. styrkja byggðamynstur og staðaranda, efla almenningsrými og minnka ónæði af hávaða- og loftmengun.

Nemendur kalla mjög eftir aukinni þjónustu í hverfið, s.s. sjoppum og ísbúðum. Einnig finnst þeim vanta fleiri bekkir á opnum svæðum.

Aðrir íbúar kalla einnig eftir aukinni þjónustu, s.s. kaffihúsi, bar, veitingahúsi o.s.frv. Einnig er krafa um að svæði í niðurníðslu séu lagfærð, helst atvinnuhúsnæði við Tindasel. Nokkuð er kvartað undan hljóðmengun frá Breiðholtsbraut, Reykjanesbraut og Skógarseli.



Samgöngur

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði.

Nemendur hafa talsverðar skoðanir á þessum málaflokki og eru skráðar hugmyndir af ýmsum toga. Ein athugasemd er áberandi vinsælli en aðrar, um bættu lýsingu við gangbrautir og götur víðs vegar um hverfið.

Helstu áhyggjur annarra íbúa eru m.a. um skort á bílastæðum, sérstaklega við verslunarkjarna á Seljabraut en einnig annars staðar í hverfinu. Bæði er kallað eftir almennum bílastæðum og stæðum fyrir vörubifreiðar. Nokkrar tillögur voru um að

vörubílastæðum væri breytt í almenn bílastæði. Sömuleiðis kalla íbúar eftir bættri lýsingu við gangbrautir og lýsa áhuga á frístundarútu fyrir börn innan hverfisins.



Vistkerfi & minjar

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Nemendur hafa ekki miklar skoðanir á þessum málaflokki. Nokkrar óskir eru um að tiltekin svæði séu hreinsuð, s.s. skólalóðir og svæði við verslunar- og þjónustukjarna í Jafnaseli. Einnig eru skráðar hugmyndir um aukinn gróður og snyrtingu trjágróðurs sem fyrir er.

Íbúar hverfisins hafa áhuga á auknum gróðri, ósnortnu gróðurfari og útivistarsvæðum, t.d. í jaðri hverfisins meðfram Reykjanesbraut og á opnu svæði milli Stapasels og Hol-tasels.



Orka & auðlindir

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda, svo sem landrýmis.

Nemendur og íbúar hafa mestan áhuga á að ruslatunnum sé fjölgað auk þess sem nemendur vilja sjá fleiri grenndarstöðvar.



Mannvirki

Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Ekki eru margar hugmyndir skráðar í þessum málaflokki en þó eru nokkrar skráðar hugmyndir um heimildir til breytinga á húsum, s.s. um kvisti, hækkun á þaki og heimildir til ofanábyggingar. Í samráðsferlinu var almennt tekið jákvætt í hugmyndir hverfisskipu-

lags um auknar heimildir til breytinga á húsnæði.



Náttúruvá

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Engar hugmyndir eru skráðar í þennan málaflokk frá íbúafundum eða valfundum nemenda.

Seinni fasi – Samandregnar niðurstöður

Hér fyrir aftan verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust við vinnutillögur hverfissskipulags sem kynntar voru á tímabilinu 16. júlí til 18. september 2020. Eins og komið hefur fram að framan bárust athugasemdir ýmist í tölvupósti eða á útfylltum eyðublöðum sem lágu frammi á meðan á viðveru í borgarhlutanum stóð dagana 18.–28. ágúst. Einnig skráði starfsfólk hverfissskipulags athugasemdir í heimsóknadagbók í Gerðubergi. Alls er um að ræða 146 athugasemdir (57 tölvupóstar, 14 eyðublöð í Gerðubergi, 39 eyðublöð í Mjódd og 36 færslur í heimsóknadagbók). Nokkuð var um að fólk sendi fleiri en eitt erindi og er því sennilegt að fjöldi þeirra sem gerði athugasemd sé á bilinu 120–135 en ómögulegt er að vita það með algjörrri vissu þar sem sumar athugasemdir bárust nafnlaust. Alls eru skráðar u.þ.b. 750 heimsóknir í viðveruna í ágúst.

Við úrvinnslu athugasemdana kom í ljós að efnislega mátti skipta þeim í nokkra flokka. Hér að aftan er gerð grein fyrir samantekt á því helsta sem fram kom í hverjum flokki. Athygli er vakin á að margar athugasemdir falla undir tvo eða fleiri af eftirgreindum flokkum.

Allar athugasemdir sem bárust má sjá í viðauka með greinargerð um íbúapátttöku og samráð í borgarhluta 6, sem er fylgigagn hverfissskipulags. Persónugreinanlegar upplýsingar hafa verið afmáðar.

Bílastæði

Alls bárust 29 athugasemdir sem fjalla um bílastæði. Í flestum þeirra er þeirri skoðun lýst að í Breiðholti séu nú þegar of fá bílastæði og lýst yfir áhyggjum af því að með

hverfissskipulagi muni bílastæðum í borgarhlutanum fækka. Gerðar eru athugasemdir við að ekki verði heimilt að útbúa bílastæði vegna aukaíbúða og því sé stefnt að hlutfallslegri fækkun bílastæða á íbúð. Nokkrir lýsa áhyggjum af því að uppbygging stúdentaíbúða við Arnarbakka og Völvufell muni auka á bílastæðavanda í nágrenninu. Einnig koma fram ýmsar aðrar hugmyndir, s.s. um að heimilt verði að byggja bílakjallara/hús á lóðum fjölbýlishúsa og annars staðar þar sem hægt væri að leigja stæði, um að stórbílastæðum yrði breytt í almenn stæði o.s.frv.

Samgöngur

Alls bárust 29 athugasemdir sem varða samgöngumál. Margir lýsa áhyggjum af þungri umferð og umferðartöfum í hverfunum, ekki síst við aðkomuleiðir inn í hverfin og á lykilleiðum innan þeirra (t.d. Höfðabakka, Vesturbergi og Austurbergi), og að með þéttari byggð aukist umferðarmagnið enn. Fram koma efasemdir um áherslur borgaryfirvalda um að auka hlut almenningssamgangna, m.a. með uppbyggingu borgarlínu. Sumar athugasemdir snúa að óskum um bættar almenningssamgöngur og bættum hjóla- og göngustígum. Einnig eru viðráðar áhyggjur af því að Arnarnesvegur muni skerða möguleika á Vetrargarði í Seljahverfi. Einnig er nokkuð spurt um fyrirhuguð deilibílastæði og kallað eftir rafhleðslustæðum auk annarra athugasemda.

Græn svæði – opin svæði

Alls bárust 27 athugasemdir sem tengjast grænum og opnum svæðum í Breiðholti. Þær eru af ýmsum toga en allnokkrar snúa að grisjun á trjágróðri sem skerðir útsýni, sérstaklega á svæði milli Neðra- og Efra-Breiðholts. Þó nokkrar athugasemdir eru almenns eðlis um að græn svæði séu látin í friði, án þess að rætt sé um tiltekin svæði. Einnig eru nokkrar athugasemdir um að í vinnutillögum hverfissskipulags sé gengið um of á græn svæði við Rangársel og Hólmasel. Einnig er í athugasemdum að finna hugmyndir að leiksvæðum, ýmsum innviðum og gróðri á opnum svæðum til að hvetja til aukinnar nýtingar þeirra. Talsvert er um athugasemdir sem snúa að viðhaldi og umhirðu borgarlandsins og snerta ekki skipulagsmál beint.

Fjölgun íbúða – þétting byggðar

Alls bárust 22 athugasemdir sem tengjast fjölgun íbúða og þéttingu byggðar í Breiðholti. Nokkrar athugasemdir lýsa almennri andstöðu við þéttingu byggðar, þ.e. tengjast ekki tillögum að þéttingu á ákveðnum svæðum í Breiðholti, en sumir lýsa sérstaklega andstöðu við þéttingu á þróunarsvæðum í Breiðholti. Fram koma áhyggjur af aukinni umferð samhliða þéttingu byggðar og að gengið sé á græn svæði. Nokkuð er

einnig um athugasemdir þar sem óskað er eftir stærri fjölskylduíbúðum fyrir barnafólk (4+ herbergi) og íbúðum í sérbýli, sérstaklega í Efra-Breiðholti.

Viðhald og umhirða

Alls bárust 22 athugasemdir varðandi ýmislegt sem betur má fara í viðhaldi og umhirðu borgarlands og byggingum á vegum borgarinnar. Margar snúa að grisjun á gróðri og eru einnig skráðar í flokknum Græn svæði – opin svæði. Einnig eru athugasemdir varðandi viðhald á göngustígum, undirgöngum og grindverkum, grasslátt, snjómokstur og söltun o.s.frv. Þessi atriði snerta skipulagsmál ekki beint.

Ofanábyggingar

Alls bárust 16 athugasemdir sem tengjast ofanábyggingum. Langflestar tengjast ofanábygginum á fjölbýlishús ásamt lyftum til að bæta aðgengi en ein snýr að ofanábyggingu á verslunarhús. Flestir lýsa sig andvíga hugmyndum um að heimilt verði að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og koma fyrir lyftu til að bæta aðgengi. Fram koma áhyggjur af því að útsýni skerðist, bílastæðum fækki og heildarsvipur hverfisins raskist. Þó eru einnig raddir sem fagna þessum heimildum og telja þær geta bætt aðgengi að íbúðum á efri hæðum.

Stórbílastæði

Alls bárust 12 athugasemdir við tillögu sem kynnt var í vinnutillögum hverfissskipulags um að afleggja stórbílastæði í hverfunum. Flestir sem gera athugasemd vilja að stæðin fái að vera áfram og telja að ef þau væru fjarlægð yrði atvinnubílum lagt á bílastæðum fjölbýlishúsa innan hverfanna. Töldu sumir að helsta vandamálið varðandi stórbílastæðin væru númerslausir bílar, vagnar og hjólhýsi sem lagt væri þar. Komu fram hugmyndir um að aukið eftirlit væri með þessum stæðum og að óæskilegir bifreiðar séu dregnar í burtu.

Í ljósi athugasemda sem gerðar voru við vinnutillögurnar hefur verið fallið frá hugmyndum um að afleggja stórbílastæði.

Vetrargarður

Alls bárust 11 athugasemdir varðandi fyrirhugaðan vetrargarð í Seljahverfi. Margar athugasemdir tengdust legu fyrirhugaðs Arnarnesvegar og áhrifa hans á vetrargarðinn. Einnig voru nokkrar athugasemdir um aðstöðu og/eða starfsemi sem fólk óskar eftir að

sjá á svæðinu. Í öllum athugasemdum var tekið vel í hugmyndir um vetrargarð en sumir tóku fram að gæta þyrfti að kostnaði.

Rangársel – Hólmasel

Alls bárust sjö athugasemdir sem tengjast tillögum um uppbyggingu hverfiskjarna við Rangársel og Hólmasel. Meirihlutinn er gagnrýninn á tillögurnar, telur óraunhæft að þarna muni þrífast verslun, vill ekki fjölga íbúðum á svæðinu, hefur áhyggjur af aukinni umferð og gagnrýnir að gengið sé á græn svæði. Tvær athugasemdir eru jákvæðar fyrir aukinni þjónustu innan hverfisins.

Samráð

Alls bárust sjö athugasemdir varðandi samráð í hverfissskipulagi á fyrri stigum verkefnisins. Í fjórum athugasemdum er dregið í efa að jafn ítarlegt samráð hafi farið fram og talað er um í vinnutillögunum og í þremur er óskað eftir að íbúar fái að kjósa um hverfissskipulagstillögurnar.

Breytingar á fasteignum

Alls bárust sex athugasemdir sem tengjast breytingum á fasteignum. Í raun er um að ræða spurningar eða vangaveltur um heimildir til breytinga á tilteknum stöðum og hvort hverfisvernd takmarki heimildir til breytinga.

Verslun og þjónusta

Alls bárust sex athugasemdir sem varða verslun og þjónustu í Breiðholti. Tveir lýsa efasemdum um að raunhæft sé að efla verslun og þjónustu innan hverfanna því að íbúar kjósi frekar að keyra til að sækja þjónustu í stærri verslunarkjarna. Fjórir óska hins vegar eftir aukinni þjónustu innan hverfanna, s.s. matvöruverslun og bókasafni í Seljahverfi, pöbb og skyndibitastöðum. Einnig er nefnd sú hugmynd að opna sundlaug við Ölduselsskóla fyrir almenning.

Göngu- og hjólastígar

Alls bárust fimm athugasemdir sem snerta göngu- og hjólastíga. Þar kemur m.a. fram að viðhald á göngustígum mætti víða vera betra og að leggja mætti hjólastíga í aflagðar strætógötur eins og við leikskólann Hálsaskóg. Þá kom einnig fram ánægja með að bæta ætti göngustíg frá Norðurfelli og meðfram byggð við Vesturberg þó að í

annarri athugasemd sé það talin óþarfa aðgerð.

Annað

Að lokum eru 17 atriði í athugasemdum sem ekki falla undir áður nefnda flokka. Þar eru bæði athugasemdir við atriði sem fólki líkar og mislíkar í vinnutillögum hverfissskipulags, m.a. um grenndarstöðvar, list í almenningsrými, snjóbræðslu, nýjar byggingarheimildir leikskóla, hljóðvarnir, íþróttastarf og trjágróður.



Kaflí

5

Stefna og áherslur

EFNISYFIRLIT

Forsendur	56
Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags	58

Stefna og áherslur

Forsendur

Í þessum kafla kemur fram bindandi stefna hverfissskipulags Reykjavíkur fyrir Seljahverfi.

Tilgangur stefnumótunar í hverfissskipulagi er að ná fram skýrri heildarsýn yfir þróun hverfisins til framtíðar og tryggja að mismunandi skilmálaeiningar með ólíka skilmála séu samræmdar og samtengdar. Tilgangur stefnunnar er einnig að stuðla að heildstæðri sýn á stefnuþætti sem liggja þvert á hverfi borgarinnar, líkt og samgöngur, meðhöndlun ofanvatns og náttúruvá. Stefnuna skal lesa samhliða skilmálum fyrir hverja hverfissskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfissskipulags fyrir Seljahverfi tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- *Stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur, þ. á m. stefnumiðum fyrir borgarhlutann Breiðholt.*
- *Greiningu á visthæfi byggðar, sbr. kafla 3.3 í þessari bók.*
- *Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfissskipulags, sbr. kafla 4 í þessari bók.*

Stefnan er sett fram í sjö málaflokkum og á sjö þemakortum. Málaflokkarnir eru þeir sömu og koma fram í greiningu á visthæfi byggðar og eru eftirfarandi: SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI OG MINJAR, ORKA OG AUÐLINDIR, MANNVIRKI OG NÁTTÚRUVÁ. Þemakortin eru leiðbeinandi skýringarkort og þeim er ætlað að styðja við skýringar, framsetningu og framfylgd stefnunnar fyrir hverfið. Þessi þemakort skulu notuð þegar breytingar í byggðu umhverfi í hverfinu eru útfærðar, þ.m.t. útfærsla á skilmálum.

Stefnan er útfærð nánar í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu. Ef misræmi er milli þemakorta annars vegar og skipulagsskilmála eða skipulagsuppráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum og/eða hverfissskipulagsupprætti.

Stefna og helstu áherslur hverfissskipulags



Samfélag

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærpjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

Fjölgun íbúða

Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir nokkurri fjölgun íbúða í Breiðholti og kveðið á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfissskipulagi. Í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Hlutfall lítilla íbúða í Seljahverfi er talsvert lægra en meðaltal Reykjavíkur en hlutfall stórs húsnæðis mun hærra en gengur og gerist. Íbúðapéttleiki er því mun minni í Seljahverfi en í öðrum hverfum í Breiðholti.

STEFNA

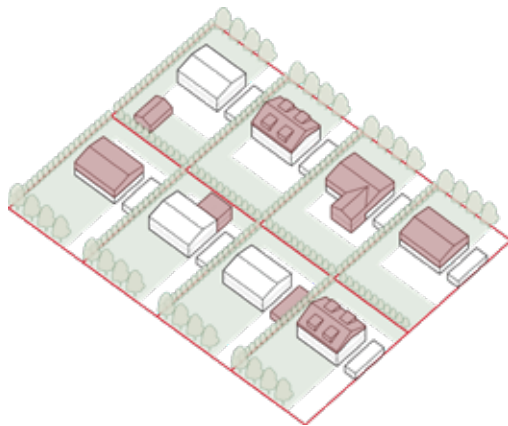
Með hverfissskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti þeim fjölgað um rúmlega 1.000 en um er að ræða hægfare þróun sem verður vöktuð, sbr. umfjöllun að aftan.

Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:

- *Víða er lóðarhöfum sérbýlishúsa heimilað að innrétta eina aukaíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar,*

Seljahverfið séð úr lofti. Næst eru Grjótasel, Gljúfrasel og Giljasel. Fjær er fjölbýlishúsabyggðin á Fálkhól.

Seljahverfið séð úr lofti. Næst eru Grjótasel, Gljúfrasel og Giljasel. Fjær er fjölbýlishúsabyggðin á Fálkhól.

**Mynd 5.1**

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar á sérbýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðri byggingu á lóð. Mynd: Trípólí Arkitektar.

**Mynd 5.2**

Skýringarmynd. Þegar aðstæður leyfa má innrétta auka íbúðir í stórum sérbýlishúsum.

Mynd: Ydda Arkitektar.

í viðbyggingu eða stakstæðu húsi á lóð. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmála um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.

Hækkun fjölbýlishúsa:

- Veitt er heimild til að hækka tiltekin lyftulaus fjölbýlishús um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Skilyrt er að um leið sé komið fyrir lyftu og lóðahönnun tekin til endurskoðunar. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.

Þróunarsvæði við Rangársel:

- Skilmálaeining 6.2.23. Gert er ráð fyrir talsverðri nýrri uppbyggingu íbúða, verslunar, þjónustu og menningar- og samfélagsstarfsemi á svæðinu. Allt að 100 íbúðir.

Tindasel 3 (verslunar- og þjónustuhúsnæði)

- Veitt er heimild til að byggja ofan á húsið tvær hæðir fyrir íbúðir, allt að 16 íbúðir.

Skilmálar um fjölgun íbúða eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Fjölgun íbúða, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt (gagnasafni) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.

Verslun og þjónusta

Í gildandi aðalskipulagi segir að í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skuli vera hverfi-skjarni og nærþjónustukjarni svo að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis. Fjölgun íbúa styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu sem stuðlar að því að íbúar geti sótt helstu nauðsynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

Seljahverfi er illa sett hvað varðar verslun og þjónustu. Hverfið er dreifbýlt og heppilegt verslunarhúsnæði vantar miðsvæðis. Verslunarkjarnar eru í norðausturjaðri hverfisins við Seljabraut og Jafnasel. Eitt meginmarkið hverfisskipulags Seljahverfis er að koma



Samfélag

Seljahverfi

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þetta byggð í nærpjónustukjörnum við Rangársel/Hólmasel og Teigasel c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsupprátt.

Nærpjónusta fyrir hverfið er við Jafnasel, Teigasel, Seljabraut og á miðsvæði við Rangársel/Hólmasel.

Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnu-starfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærpjónusta



Samfélagspjónusta



Íþróttasvæði



Starfsemi í hverfinu



Götu- og torgsala heimil á opnum svæði skv., skilmálum



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitir



Þróunarsvæði



06.08.2019 19.08.2019

upp hverfismiðju við Rangársel með hentugri aðstöðu fyrir verslun og þjónustu.

STEFNA

- Byggja upp hverfismiðju á þróunarsvæði við Rangársel með aðstöðu fyrir verslun og þjónustu og hverfistorgi í góðum tengslum við tjörn og garðsvæði við Hólmasel. Fjöl-gun íbúða á svæðinu styrkir kjarnann. Tengja hverfiskjarna við borgargötu. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins felld inn í hverfisskipulag.
- Rangársel og umhverfi þess endurnýjað sem borgargata (sjá nánar umfjöllun um SAMGÖNGUR).
- Íbúðum fjölgað í hverfinu til að styrkja grundvöll fyrir aukinni nærþjónustu í göngufæri fyrir sem flesta íbúa.
- Bæta umhverfi og styrkja rekstrarforsendur verslunarkjarna við Seljabraut, Jafnasel og Tindasel.
- Skilmálar um hverfiskjarna eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Hverfiskjarna, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.
- Tímabundin starfsemi, líkt og matarvagnar eða söluhús, er heimiluð við borgargötur og á opnum svæðum.

Starfsemi í íbúðabyggð

Í kaflanum Skapandi borg í aðalskipulagi Reykjavíkur kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess, sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Ýmiss konar starfsemi fer fram í atvinnuhúsnæði innan íbúðarhverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna marka, er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfum.

STEFNA

- Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðarbyggðar.
- Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð.



Mynd 5.3

Hugmynd að útliti hverfiskjarni við Rangársel. Unnið verður sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið sem skilgreint er sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi Seljaahverfis. Mynd: Jakob Jakobsson arkitekt.

Félags-, íþrótt- og menningarstarfsemi

Í Gátlista um vistvæna byggð í aðalskipulagi Reykjavíkur segir að skipulag vistvæns hverfis skuli miða að því að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa til að styrkja hverfissamfélag hvers hverfis. Mikilvægt er að styrkja þjónustu og aðstöðu innan einstakra hverfa og hverfissamfélaga sem vinnur á móti skipulagi hefðbundinna svefnhverfa seinustu áratuga þar sem fólk hittist sjaldan og ferðast út úr hverfinu til að sækja sér afþreyingu og þjónustu.

STEFNA

- Stefnt er að því að félags- og tómstundastarf fyrir mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa styrkist innan hverfisins. Horft er til þess að nýta núverandi húsnæði grunnskóla og/eða byggja upp nýja aðstöðu í tengslum við skólana sem þannig

getur verið hjarta félags- og menningarstarfs í hverju hverfi.

- Efla og bæta aðstöðu til skíða- og vetraríþróttaiðkunar á og við núverandi skíðasvæði austast í hverfinu.

Gæði byggðar

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þróun byggðar á vistvænum forsendum, verndun og styrkingu byggðamynsturs, eflingu almenningsrýma og varna gegn hávaða og loftmengun meðfram stofnbrautum.

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Í Gátlista um vistvæna byggð, sem skv. aðalskipulagi skal liggja til grundvallar hverfissskipulagi, er m.a. lögð áhersla á að skoða innan viðkomandi hverfa þætti sem varða vistvæna þróun í hönnun og arkitektúr. Áhersla er lögð á að við val á byggingarefnum og tæknilegum útfærslum sé hugað að því að gera byggingar vistvænni.

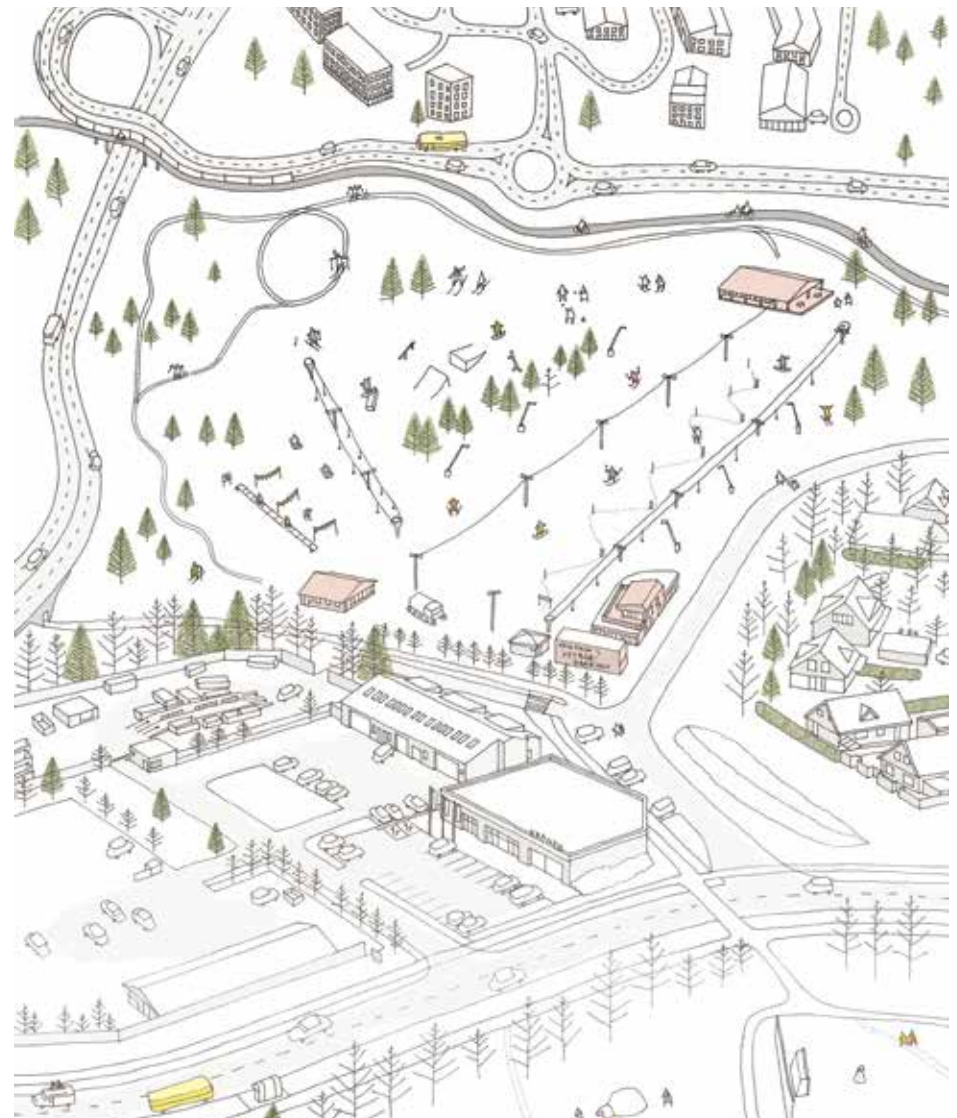
STEFNA

- Stefnt er að því að byggð þróist á vistvænum forsendum.
- Skilgreina nýja skilmála fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.
- Leiðbeiningar hverfissskipulags um útfærslu lóða, viðbyggingar og aðra mikilvæga þætti fylgja hverfissskipulagi í Breiðholti.

Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru götur, opin svæði, hverfisgarðar, leiksvæði, dvalarsvæði og hverfistorg. Í stefnu um samgöngur er gerð grein fyrir göngu- og hjólastígum.

Í Gátlista um vistvæna byggð í gildandi aðalskipulagi segir að torg og önnur almenningsrými eigi að vera áhugaverðir áfangastaðir sem geri borgarbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Þau séu mikilvæg til að viðhalda mannlífi og þjónustu og auki umhverfisgæði hverfisins. Í heildarskipulagi opinna svæða, sem uppfært var samhliða gerð aðalskipulagsins, er leitast við að skilgreina, styrkja og bæta núverandi útvis-



Mynd 5.3

Teikning sem sýnir hugmynd að fyrirhuguðum Vetrargarði og Arnanesveginn á mörkum Reykjavíkur og Kópavogs.



Gæði byggðar

6.2

Seljahverfi

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru eflað með skipulagningu sérstaks hverfistorgs við Rangársel/Hólmasel ásamt fegrun og endurhönnun á borgargötu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um borgarbúskap og kyrrlát svæði sem ætluð eru til dvalar og slökunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði



Hverfisgarður



Leiksvæði



Dvalarsvæði



Kyrrlát svæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir



tarsvæði og flokka þau eftir eðli, hlutverki og notkun. Þá er í aðalskipulagi sérstakur kafli um borgarbúskap og leiðir til að efla hann og kveðið á um að í hverfis- og deiliskipulagi verði nánar fjallað um útfærslu borgarbúskapar.

STEFNA

- *Móta nýja skilmála fyrir almenningsskými í hverfinu, flokka opin svæði eftir mismunandi notkun og skilgreina almenningsskými á skipulagsupprætti hverfissskipulags.*
- *Merkja á skipulagsupprætti kyrrlát svæði og móta skilmála fyrir það. Kyrrlát svæði er opið svæði sem ætlað er til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum og þar sem hljóðstig fer ekki yfir tiltekin mörk. Kyrrlát svæði verða skilgreind á opnum svæðum norðaustan við Ölduselsskóla og sunnan við Skaga- og Skriðusel (skilmálaeining 6.2.22).*
- *Bæta og fegra umhverfi verslunarkjarna við Seljabraut, Jafnasel og Tindasel.*
- *Efla og bæta aðstöðu til skíða- og vetraríþróttaiðkunar á og við núverandi skíðasvæði austast í hverfinu.*
- *Skilmálar um almenningsskými eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Almenningskými, sem er fylgigagn með öllum hverfissskipulagsáætlunum.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun almenningsskýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsskými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.*
- *Miðsvæði við Rangársel endurnýjað sem borgargata og búið til hverfistorg í tengslum við tjörn og garðsvæði við Hólmasel.*
- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfissskipulagsáætlunum.*
- *Nánari umfjöllun um borgargötur í kaflanum um SAMGÖNGUR.*

Hljóðvist og loftmengun

Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þan-

nig hátt að hljóðvist og loftgæði séu sem best á hverjum stað. Þá skal efla þjónustu vistkerfa sem hafa jákvæð áhrif á loftslag og loftgæði. Einnig segir að skilgreina skuli kyrrlát svæði og setja viðmið til að mæla hljóðvist utandyra.

STEFNA

- *Afmarka svæði meðfram Breiðholtsbraut þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.*
- *Setja skilmála um aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.*
- *Við endurhönnun borgargatna og umhverfis þeirra skal hugað að hljóðvist og loftmengun frá götunum.*
- *Kyrrlát svæði eru skilgreind á opnum svæðum norðaustan við Ölduselsskóla og sunnan við Skaga- og Skriðusel.*

Borgarbúskapur

Borgarbúskapur er í takt við áherslur um sjálfbær og vistvæn hverfi og styður við markmið um líffræðilega fjölbreytni í borginni og betri nýtingu á verðmætu landi. Borgarbúskapur ýtir auk þess undir aukna útiveru og neyslu á hollu grænmeti og öðrum afurðum.

STEFNA

- *Nýir skilmálar settir fyrir borgarbúskap á lóðum og borgarlandi.*
- *Heimila uppbygginu á grænum innviðum á opnu svæði við Jaðarsel (skilmálaeining 6.2.24), með áherslu á aðstöðu fyrir umfangsmeiri borgarbúskap fyrir hópa og/eða félagsamtök.*
- *Skilmálar um borgarbúskap eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgarbúskap, sem er fylgigagn með öllum hverfissskipulagsáætlunum.*



Samgöngur

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir göngu- og hjólastíga, tengingar við hverfið, almenningssamgöngur og akandi umferð.

Borgargötur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram ný sýn á götuna og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilgöturnar í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsskými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfissskipulagi á að hanna borgargöturnar innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsskými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Eftirfarandi götur fá skilmála fyrir borgargötur í Seljahverfi:

- Rangársel
- Hólmasel frá Rangárseli að Heiðarseli

Lögd er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun borgargatna fyrir alla samgöngumáta. Í tengslum við borgargötu verður mótað nýtt hverfistorg auk þess sem ýmsir innviðir sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöðvar almenningssamgangna, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla verða við borgargötur.

STEFNA

- Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfissskipulagi.
- Endurhanna og fegra göturnar og umhverfi þeirra, sjá einnig stefnu um GAEDI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir göturnar.
- Staðsetja við göturnar þjónustuinnviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningssamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.

- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.
- Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.
- Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfissskipulagsáætlunum.

Vistvænir samgöngumátar

Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur. Lykillinn að því að ná árangri við að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 6 segir að við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur.

STEFNA

- Bæta umhverfi og aðstæður við biðstöðvar almenningssamgangna.
- Setja skilmála um algilda hönnun biðstöðva almenningssamgangna til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.
- Skilgreina á hverfissskipulagsupprætti hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Bæta hjólaleiðir, tengingar í gegnum hverfið við Efra- og Neðra-Breiðholt og stofnleiðir hjólreiða í borginni.
- Festa í sessi lykilgönguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningssamgangna.



Samgöngur

Seljahverfi

Stefnan er að gera Rangársel og huta af Hólmaseli að borgargötum með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi.

Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenningssamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema mögulega vegna nýrrar uppbyggingar.

Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt, Efra-Breiðholt og Kópavog. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.



Megin göngustígur



Megin hjólastígur



Tengingar við hverfið



Borgargötur



Lykilstöðvar og/eða -leiðir almenningssamgangna



- Staðsetja stæði fyrir deilibíla við borgargötur, sjá einnig ORKA OG AUÐLINDIR.

Bílastæði

Markviss stefna í bílastæðamálum er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Stefna hverfisskipulags í málaflokknum tekur mið af ákvæðum aðalskipulags í kaflanum um vistvænar samgöngur.

STEFNA

- Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.
- Við nýja uppbyggingu taki bílastæðafjöldi mið af samþykkttri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.
- Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.
- Heimila fjölgun bílastæða um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð.



Seljahverfi
Séð yfir Seljahverfi við Skógarsel í átt að Kópavogi.

SKRAN 50151
0000000001
Júl. 19. 08. 2026



Vistkerfi og minjar

Seljahverfi

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar 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 fjölbýlishúsabyggðina á Fálkahól, skilmálaeiningu 6.2.13, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Náttúrusérkenni



Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir



Hverfisvernd

- E** Einstök hús, húsaraðir og götummyndir
- S** Samstæður húsa og heildir



Friðuð hús



Friðlýst hús



Fornleifar og yngri minjar



Vistkerfi & minjar

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná til vistkerfa, meðhöndlunar ofanvatns, verndunar menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.

Umhverfis- og auðlindastefna aðalskipulags Reykjavíkur er sett fram í nýu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

STEFNA

- *Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi.*
- *Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órókstuddu raski.*
- *Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisSKIPULAGI.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um almenningssými samhliða hverfisSKIPULAGI.*

Blágrænar ofanvatnslausnir

Í Gátlista um vistvæna byggð í gildandi aðalskipulagi, í kafla um vistkerfi og minjar, er lögð áhersla á að rétt meðhöndlun ofanvatns geti skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar. Því séu vistvænar útfærslur á fráveitukerfum og ofanvatnslausnum mikilvægir þættir við útfærslu vistvænna hverfa.

Mikilvægt er að við þróun byggðar sé blágrænum ofanvatnslausnum beitt til að hægja á rennsli og hreinsa ofanvatn af þökum og hörðu yfirborði áður en það er leitt í viðtaka. Huga þarf vel að flóðaleiðum til að veita vatni í farveg við úrkomuákefð til að forðast flóð og tjón af völdum þess.

STEFNA

- *Stefnt er að því að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndræpt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir.*
- *Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.*
- *Tryggja við breytingar á landnotkun flóðaleiðir til að auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða vegna loftslagsbreytinga.*
- *Setja skilmála um notkun blágrænna ofanvatnslausna við breytingar eða nýja up-þbyggingu.*
- *Gæta að því að heimildir um aukið byggingarmagn valdi því ekki að afrennslisstuðull lóðar hækki heldur sé unnið á móti auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.*
- *Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir eru útfærðir í leiðbeiningariti um Blágrænar ofanvatnslausnir, sem er fylgigagn með öllum hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNUM.*

Verndarákvæði

Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kafla um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisSKIPULAGI skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun stakra húsa, húsaraða og húsasamstæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

STEFNA

- *Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðamynstur og staðaranda Seljahverfis.*
- *Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisSKIPULAGI, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnaði.*
- *Leggja til hverfisvernd í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir) á Skógarsel 37 og Grjótasel 19. Skógarsel 37 elsta hús í Breiðholti og er það hluti af gamla Breiðholtsbýlinu og stendur við gamla bæjarhólinn. Grjótasel 19 er hannað sem íbúðarhús og vinnustofa höfundarins, Jes Einars Þorsteinssonar. Húsið hefur*



Orka og auðlindir

6.2

Seljahverfi

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við Rangársel auk núverandi grenndarstöðva við Kleifarsel, Skógarsel og Seljabraut. Einnig er húseigendum heimilt að að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu.

Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsupprætti.



Grenndarstöðvar



Hleðslustæði



Deilibílar



Veitukerfi



hátt byggingarlistalegt gildi og er einstætt hús sem er gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns.

- Leggja til hverfisvernd í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) á byggð á Fálkhól (skilmálaeining 6.2.13). Um er að ræða byggðareiningu með mjög áhugavert bygðamynstur sem setur sterkan svip á Seljahverfi og mikilvægt er að virða og viðhalda við breytingar og þróun byggðarinnar.

Fornleifar

Í hverfisSKIPULAGI er gerð grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.

Hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, er innan marka hverfisSKIPULAGS í Seljahverfi

STEFNA

- Gera grein fyrir þekktum fornleifum í skilmálalið um fornleifar.
- Merkja fornleifar á hverfisSKIPULAGSUPPDRATT.

Náttúrusérkenni

Í markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins er kveðið á um að umhverfisúttekt verði hluti af skipulagsvinnu og að verndun náttúruauðs og umhverfisgæða í borginni njóti forgangs.

Víða innan marka hverfisSKIPULAGS Seljahverfis eru upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri sem hafa verndargildi.

STEFNA

- Gera grein fyrir mikilvægum náttúrusérkennum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Merkja náttúrusérkenni á hverfisSKIPULAGSUPPDRATT.
- Kveða á um varðveislu náttúrusérkenna í skilmálum.



Orka & auðlindir

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi, veitukerfa, vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingar og landnýtingar.

Markmið umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins eru m.a. bætt landnýting, aukin kolefnisbinding og aukin notkun á innlendum vistvænum orkugjöfum. Einnig að komið sé í veg fyrir sóun á heitu og köldu vatni og að dregið verði úr úrgangi til urðunar og að endurnýting og endurvinnsla sé aukin.

STEFNA

- Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu.
- Bæta við grenndarstöð miðlægt í hverfinu, í tengslum við nýtt hverfistorg við Rangársel sem er í göngufæri fyrir marga íbúa. Festa grenndarstöðvar í hverfinu í sessi á hverfisSKIPULAGSUPPDRATTI og í skilmálum.
- Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu, við Öldusels- og Seljaskóla, við borgargötu í Rangárseli og við Seljabraut. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla í tengslum við borgargötu í Rangárseli og við Seljabraut.
- Heimila húseigendum í öllum gerðum íbúðarhúsa í hverfinu að byggja úrgangsskýli á lóð og bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs.
- Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir örökstuddu raski og stuðla að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu, m.a. til að auka kolefnisbindingu.
- Bæta landnýtingu með fjölgun íbúða og þéttingu byggðar, sbr. stefnu um SAMFÉLAG.
- Taka tillit til staðsetningar stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.



Mannvirki

Seljahverfi

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær eins og kostur er og að líftími 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.

Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar





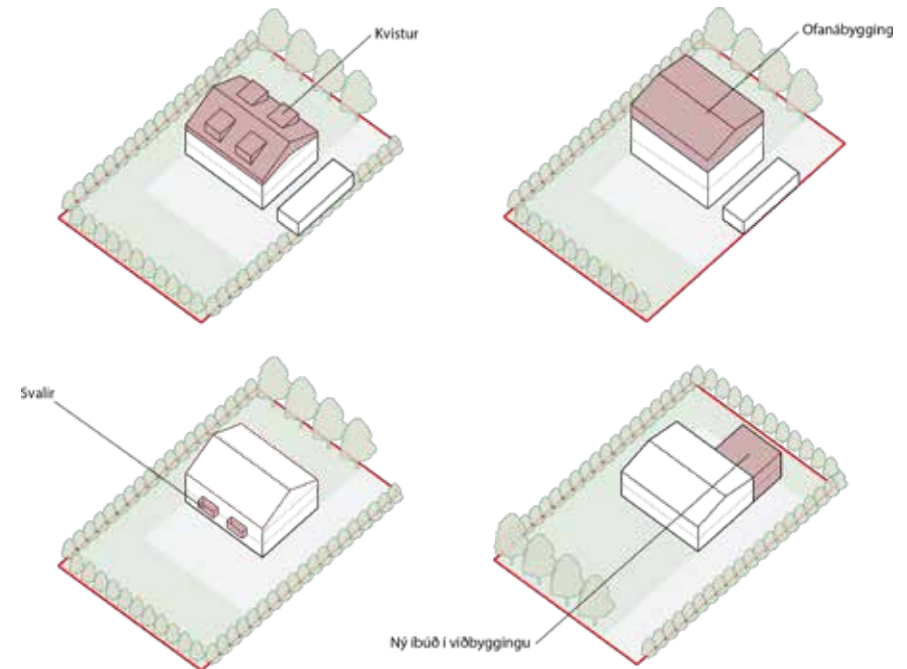
Mannvirki

Stefna og áherslur í þessum málaflakki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi með nýjum byggingarreitum.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun mannvirkja. Byggingar og önnur mannvirki nota mikið af náttúrulegum auðlinum og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta.

STEFNA

- Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni.
- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Byggingarreitir við íbúðarhús eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir nýbyggingar, minni viðbyggingar og ofanábyggingar við fjölbýlishús.
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur eru skilgreindir á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis vegna viðbóta og viðbygginga, svala og kvista og innréttingu aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfir.
- Sérstakt deiliskipulag þarf að vinna fyrir þróunarsvæðið við Rangársel. Þar verða skilgreindir nýir byggingarreitir og byggingarheimildir fyrir nýja byggð á svæðinu.
- Skilmálar um breytingar, viðbætur, viðbyggingar og fjölgun íbúða eru útfærðir í leiðbeiningum sem eru fylgigögn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.



Mynd 5.4

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



Náttúruvá

Seljahverfi

Stefnt er að mótvægisáðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurækt 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 mótvægisáðgerða.



Tré og gróður

Mótvægisáðgerðir vegna náttúruvár





Náttúruvá

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, m.a. vegna versnandi veðurfars í kjölfar loftslagsbreytinga.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun byggðar í tengslum við náttúruvá.

Hætta vegna náttúruvár er talin lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól til að hlífa fólki og byggingum.

STEFNA

- *Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og ofankoma valdi skaða.*
- *Setja fram skilmála í hverfisSKIPULAGI sem vernda núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurrækt. Sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.*
- *Beita blágrænum ofanvatnslausnum til þess að takast á við aukna úrkomu vegna loftslagsbreytinga, sjá einnig stefnu fyrir VISTKERFI OG MINJAR.*



Kafli

6

Umhverfismat

EFNISYFIRLI

Almennt	54
Inngangur	54
Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar	54
Helstu umhverfisáhrif	61

Umhverfismat

Almennt

Seljahverfi er eitt þriggja hverfa í borgarhluta 6, Breiðholti. Seljahverfi afmarkast af Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut í norðri og norðaustri og sveitafélagamörkum við Kópavog í suðaustri, suðri, suðvestri og vestri. Hverfið liggur í norðvesturbrekku Vatnsendahæðar niður að Mjódd. Hæst liggur byggðin sunnan Jaðarsels í u.þ.b. 115 m hæð en íþróttasvæði ÍR í Mjódd stendur í u.þ.b. 45 m hæð.

Skipulag fyrir Breiðholt II, Seljahverfið, var kynnt árið 1966 og gert var ráð fyrir að það yrði byggt áður en Breiðholt III, Efra-Breiðholt, yrði reist. Framkvæmdum í Efra-Breiðholti var fyllt þannig að það var að hluta til byggt áður en hafist var handa við að byggja í Seljahverfi. Seljahverfið tók að rísa á 8. áratugnum og var að mestu fullbyggt um miðjan 9. áratuginn.

Í hverfinu eru skilgreindar 25 skilmálaeiningar, 6.2.1–6.2.25. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t.d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálatöflum. Með markvissum ákvæðum í skilmálatöflum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingaleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.

Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er ætlað að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinna skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

Ákvæði laga um umhverfismat áætlana gilda um umhverfismat þeirra skipulags- og

framkvæmdaáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m. a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma við umhverfismat áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrirnefndum viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggi fyrir í aðalskipulagi Reykjavíkur er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag Seljahverfis mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

Umhverfismat þetta tekur aðeins til þeirra breytinga á gildandi deiliskipulagsáætlunum sem hverfisskipulagsáætlunin hefur í för með sér.

Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við stefnu fyrir borgarhlutann í aðalskipulagi Reykjavíkur, greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3, og niðurstöður samráðs, sbr. kafla 4 og greinargerð um samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.



Seljahverf

Afmörkun á svæði sem umhverfismat nær til.

08.08.2026



Samfélag

FJÖLGUN ÍBÚÐA, EINKUM LÍTILLA OG MEÐALSTÓRRA

Markmiðið er að fjölga íbúum og jafna aldursdreifingu, m.a. til þess að skapa grundvöll fyrir nærþjónustu innan hverfisins. Bæði íbúabéttleiki og íbúðabéttleiki í Seljahverfi er undir lágmarki í mati á visthæfi byggðar.

BLÖNDUÐ LANDNOTKUN, Þ. Á M. NÆRÞJÓNUSTA Á MIÐSVÆÐI, RANGÁRSEL

Markmiðið er að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að nærþjónustu í ásættanlegri fjarlægð frá heimili.

BÆTTAR TENGINGAR VIÐ BORGARHLUTAKJARNANN Í MJÓDD OG ÖNNUR AÐLÆG HVERFI

Markmiðið er að bæta félagslegt öryggi, m.a. með því að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að fjölbreyttri þjónustu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum ÍBÚÐUM FJÖLGAD Í STÓRUM SÉRBÝLISHÚSUM

Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í stórum sérbýlishúsum, þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvissa er um hversu mikla fjölgun þessi heimild hefur í för með sér því vitað er að húseigendur hafa í talsverðum mæli nú þegar innréttað litlar íbúðir án þess að hafa til þess heimildir í skipulagi. Einnig er vert að nefna að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Líklegt er einnig að fjölgun aukaíbúða í hverfinu verði hægfara þróun sem verði vöktuð, sbr. áform sem lýst er að framan og í kafla 5 í umfjöllun um vöktun. Þessi vöktun gerir það síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.

NÚVERANDI ÍBÚÐARBYGGÐ, FJÖLBÝLISHÚS

Heimilað er að hækka fjölbýlishús um eina íbúðarhæð þar sem aðstæður leyfa gegn því að komið verði fyrir lyftu í viðkomandi húsi. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálaliðum um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildum í skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar

sem óljóst er að hversu miklu leyti húsfélög munu nýta hana.

TINDASEL 3

Heimilt er að byggja ofan á verslunar- og þjónustuhúsið Tindasel 3 (tvær viðbótarhæðir). Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálaliðum um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildum í skilmálum fyrir viðkomandi skilmálaeiningu.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ RANGÁRSEL

Vinna þarf sérstakt deiliskipulag fyrir eininguna sem fellt verður inn í hverfisskipulag þegar uppbyggingu samkvæmt því er lokið. Í hverfisskipulagi er lýst stefnu fyrir svæðið sem gerir ráð fyrir talsverðum breytingum á landnotkun, nýtingu og bygðamynstri. Ráðgert er að þetta byggðina, heimila niðurrif og uppbyggingu á nýjum byggingum. Stefnt er að blandaðri byggð. Íbúðum geti fjölgað um allt að 100.



Gæði byggðar

ALMENNINGSRÝMI

Markmiðið er að almenningsrými verði eflað og aðgengi fyrir alla tryggt með því að byggja á aðferðafræði algildrar hönnunar.

Markmiðið er að tillit sé tekið til staðarandans í hverfinu.

Markmiðið er að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Markmiðið er að útfærslur lóða séu með þeim hætti að gæði þeirra séu sem mest.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

HÁVAÐAVARNIR OG SKJÓLMYNDUN

Markmiðið er að hljóð- og loftmengun sé haldið í lágmarki.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

EFLING ALMENNINGSRÝMA.

Almenningsskými eru opin svæði, þ. á m. hverfisgarðar, torg og leik- og dvalarsvæði. Hlutar Jaðarsels, Skógarsels og Rangársels verða gerðir að borgargötum. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs, grenndarstöð, hleðslustöð fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla. Umhverfi gatnanna verður fegrað með trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Við hönnun almenningsskýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Settir eru skilmálar um útfærslu lóða og lóðamarka þar sem kveðið er á um vandaðan frágang og verndun gróðurs á lóðum.

GRÓÐUR

Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS. Aukinn trjágróður veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir líffræðilega fjölbreytni.

BÆTTAR HLJÓÐVARNIR MEÐFRAM STOFNBRAUTUM

Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá Breiðholtsbraut. Í hverfisSKIPULAGinu er merkt leiðbeinandi lega hljóðvarna meðfram stofnbrautum. Um getur verið að ræða jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnir ásamt því að gert er ráð fyrir að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið, sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

BORGARBÚSKAPUR

Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi verður búið í hagin fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum. Sérstaklega verður lögð áhersla á græna innvið og borgarbúskap í skilmálaeiningu 6.2.24.



Samgöngur

BORGARGATA VIÐ RANGÁRSEL OG HÓLMASEL

Markmiðið er að bæta aðstæður fyrir fjölbreytta samgöngumáta og bæta umhverfi gatnanna.

BÆTTAR ALMENNINGSAMGÖNGUR

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

HJÓLA- OG GÖNGUSTÍGAR, TENGINGAR VIÐ AÐLÆG HVERFI

Markmiðið er að fjölga gangandi og hjólandi vegfarendum með því að bæta göngu- og hjólaleiðir í hverfinu, tengingar við nærliggjandi hverfi og græn svæði og gera göngu og hjólreiðar öruggari.

BÍLASTÆÐI

Markmiðið er að draga úr umfangi þeirra svæða sem fara undir bílastæði.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

BORGARGÖTUR

Gert er ráð fyrir endurhönnun á Rangárseli og hluta Hólmaseis á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisSKIPULAGS. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs við Rangársel og uppsetning grenndarstöðvar, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrun með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

ALMENNINGSAMGÖNGUR

Lykilstöðvar almenningssamgangna eru skilgreindar í hverfisSKIPULAGI og gerð krafa um að leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi allra að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni tíðni ferða og lengri þjónustutíma.

GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR

Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Einnig er gert ráð fyrir nýjum stígatengingum til að þétta net samgönguleiða fyrir gangandi og hjólandi. Í skilmálum fyrir götur, stíga og gangstéttir er gerð krafa um að viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi fyrir alla.

BÍLASTÆÐI

Gildandi heimildir um bílastæði eru yfirfærðar í skilmála hverfissskipulags en fjöldi bílastæða vegna nýrrar uppbyggingar verður í samræmi við stefnu aðalskipulagsins þar að lútandi. Fjölgun bílastæða vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötur.



Vistkerfi & minjar

MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Markmiðið er að tryggja gegndræpi yfirborðs á opnum svæðum og lóðum með blágrænum ofanvatnslausnum, m.a. með það að markmiði að vernda vistkerfi hverfisins.

NÁTTÚRUMINJAR

Markmiðið er að tryggja verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis með afmörkun á skipulagsupprætti.

MENNINGAR- OG FORNMINJAR

Markmiðið er að vernda menningar- og fornminjar í hverfinu og bæta aðgengi íbúa hverfisins að þeim.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfirborðs og vernda þannig vistkerfi hverfisins og nálæggra svæða. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfissskipulags um blágrænar ofanvatn-

slausnir.

VERNDUN NÁTTÚRUSÉRKENNA

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsupprætti.

BREIÐHOLTSBÆR

Tengsl Breiðholtsbæjar við hverfið verða bætt, m.a. með bættri upplýsingagjöf.

VERNDARÁKVÆÐI

Hverfisvernd í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) er sett á byggðina á Fálkhól (skilmálaeining 6.2.13). Húsin við Skógarsel 37 og Grjótasel 19 fá hverfisvernd í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götumyndir).



Orka & auðlindir

VISTVÆNNI ORKUGJAFAR, AUKIN FLOKKUN HEIMILISÚRGANGS OG BETRI LANDNÝTING

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að aukinni flokkun heimilisúrgangs.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Stefnt er að betri landnýtingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

VISTVÆNNIR ORKUGJAFAR

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og við skóla.

STÆRRI SORPSKÝLI OG AUKIN FLOKKUN ÚRGANGS

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnsluefna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðgengi og auðvelda skil endurvinnsluefna er gert ráð fyrir að nýrri grenndarstöð verði komið fyrir við miðsvæði við Rangársel. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð. Grenndarstöðvar verða festar í sessi í skilmálum hverfissskipulags og á skipulagsupprætti.

AUKIN KOLEFNISBINDING

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með meiri trjágróðri í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

BETRI LANDNÝTING

Landnýting er bætt með því að heimila uppbyggingu á þróunarsvæði við Rangársel. Auk þess er heimilt að fjölga íbúðum með skilmálum um aukaíbúðir.



Mannvirki

ÞRÓUN BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR

Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga um leið og byggðamynstur er styrkt.

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar viðbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir breytingum á húsnæði, s.s. kvistum, svölum og þakbreytingum, án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

itanda.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

BREYTINGAR Á BYGGINGARREITUM

Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir minni háttar einnar hæðar viðbyggingum.

Byggingarreitur fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

Heimilaðar eru minni viðbyggingar við sérbylishús til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar og gera mannvirkin vistvænni. Einnig eru heimilaðar aukaíbúðir í sérbylishúsum.

Settir eru skilmálar og leiðbeiningar um svalir og svalalokanir, þakbreytingar og kvisti, útlitsbreytingar og viðhald, nýtingu kjallara, niðurrif, tækniþúnað og ósamþykktar framkvæmdir.

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu.

Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfissskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Í töflunni aftast í kaflanum eru teknar saman helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Uppbygging við Rangársel og við nærþjónustukjarna við Tindasel, ásamt því að heimila aukaíbúðir í sérbylishúsum, stuðlar að dreifingu atvinnutækifæra og fjölgun íbúða með áherslu á litlar og meðalstórar íbúðir. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið fyrir skólastarf. Það getur aftur dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki er víst að það náist nema samhliða takist að breyta ferðavenjum íbúa, í samræmi við áherslur aðalskipulags.

Þétting byggðar og fjölgun íbúa í fullmótuðum hverfum er ætíð vandmeðfarin. Umhverfisáhrifin eru háð útfærslu hverju sinni en þess er vænst að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð nokkrum þáttum eins og umhverfisúrbótum, aukinni skjólmyndun, m.a. með nýjum byggingum og gróðri og hvort tekst að vinna gegn aukinni bílaumferð og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Þétting byggðar stuðlar að betri nýtingu almenningssamgangna og innviða fyrir virka samgöngumáta. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur en óljós á gæði byggðar.

Fjölgun íbúða með heimildum fyrir aukaíbúðir og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði á ekki að auka þörfina fyrir bílastæði í hverfinu enda er hlutfall bílastæða á lóð nokkuð hátt í Seljahverfi auk þess sem talsverður fjöldi stæða er í borgarlandi. Í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Breiðholtsbraut og skilmálar um gróður til að bæta loftgæði ásamt því að bæta gæði byggðarinnar. Bætt hljóðvist hefur jákvæð áhrif á samfélagið og gæði byggðar þó að það sé háð útfærslu hljóðvarna hver áhrifin verða á ásynd hverfisins. Gert er ráð fyrir að vinna að bættari ásynd hverfisins, m.a. með auknum gróðri.

Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum hefur jákvæð áhrif á samfélag þar sem flækjustig vegna minniháttar breytinga minnkar og afgreiðsluferli leyfisveitanda einfaldast og styttest á sama tíma og byggðin fær sveigjanleika til að þróast. Aftur á móti fer það eftir því hvernig heimildin er nýtt hver áhrifin verða á mannvirki og gæði byggðar.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla á borgargötum gerir hverfið öruggara og meira aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í stað þess að nota bíl þannig að fleiri verða á ferli og hreyfa sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar.

Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar eru metnir jákvæðir fyrir hverfið. Heimild fyrir byggingu sorpskýla á lóð mun auðvelda íbúum að flokka og skila endurvinnsluefnum, ekki síst í fjölbylishúsum þar sem sorpskýli koma í stað núverandi aðstöðu innanhúss. Aukið hlutfall úrgangs mun rata til endurvinnslu og endurnýtingar. Aukin þjónusta við heimili, fyrirtæki og stofnanir við móttöku á endurvinnsluefnum mun einnig draga úr akstursþörf. Áhrif á orku og auðlindir eru því

metin jákvæð en samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásynd byggðar.

Bætt þjónusta almenningssamgangna stuðlar að aukinni notkun ferðamáta sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið og samgöngur.

Aðskilnaður göngu- og hjólastíga þar sem umferð gangandi og hjólandi er mest stuðlar að meira öryggi og betri upplifun þeirra sem um stígana fara. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur.

Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa á borgarlandi og við skóla eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

Ákvæði um hverfisvernd eru talin hafa jákvæð áhrif á byggðarmynstur og staðaranda í hverfinu.

Verndun náttúruminja á opnum svæðum innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar sem og gæði byggðar.

Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir munu hafa margþætt jákvæð áhrif á hverfið og lífríki þess og því eru áhrifin metin jákvæð á vistkerfi og minjar, gæði byggðar og náttúruvá.

Aukinn borgarbúskapur á lóðum og borgarlandi getur styrkt félagsleg tengsl innan hverfisins, stuðlað að aukinni útiveru íbúa og neyslu á hollum matvælum, bætt nýtingu á landi auk þess að hafa jákvæð áhrif á umhverfi og lífríki. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, gæði byggðar og vistkerfi og minjar.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum og heimild fyrir atvinnustarfsemi	+	0	+/-	0	+	0	0
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/-	0	+	0	0
Þétting byggðar	+	+	?	0	+	0	0
Stærri byggingarreitir skilgreindir	+	0	?	0	0	?	0
Hljóðvarnir-leiðbeinandi staðsetning	+	0	+	0	0	0	0
Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla á borgargötum	+	+	+	0	0	0	0
Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar	+	?/+	+/-	0	+	0	0
Bætt þjónusta almenningssamgangna	+	+	0	0	0	0	0
Aðskilnaður göngu- og hjólastíga	+	+	0	0	0	0	0
Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa	+	+	+	0	0	0	0
Verndun náttúruminja á opnum svæðum	0	0	+	+	0	0	0
Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir	0	0	+	+	+	0	+
Aukinn borgarbúskapur á lóðum og borgarlandi	+	+	+	+	0	0	0



Kafla

7

Skilgreiningar og lykilhugtök

Skilgreiningar og lykilhugtök

Algild hönnun

Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlaða sé þeirra þörf.

Almenningsrými

Rými eða svæði sem er opið og aðgengilegt almenningi án endurgjalds.

Almenningsrými eru t.d. göturými, torg, almenningsgarðar, leik- og dvalarsvæði, opin svæði og önnur þess háttar rými á borgarlandi.

Aðalgata

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilgötur í hverju hverfi.

Á þessum hugtökum er þó skilgreindur munur; aðalgata tekur til starfsemi við götuna en borgargata tekur til hönnunar og útlits götunnar. Við aðalgötu í hverfi er heimil fjölbreyttari landnotkun, s.s. verslun og þjónusta, gisti- og veitingastarfsemi, samfélagsþjónusta og íbúðir. Í vissum tilvikum getur sama gata verið bæði aðal- og borgargata.

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040 eru lagðar meginlínur að mótun borgarinnar til langs tíma.

Aðalskipulagið er mikilvægt stjórntæki sem mótar bindandi stefnu fyrir allar aðrar

skipulagsáætlanir og stýrir ákvarðanatöku í borgarmálum allt frá stefnumótun til framkvæmda. Eitt af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er sú stefna að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og vistvæn. Mikilvægur þáttur í því er að setja gæði hins manngerða umhverfis í öndvegi. Hverfissskipulagið gegnir þýðingarmiklu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins um sjálfbær og vistvæn hverfi.

Aðgengi fyrir alla

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða.

Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Lausnir sem hafa það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás ofanvatns.

Blágrænar ofanvatnslausnir eru sjálfbær lausn sem gengur út á að koma yfirborðsvatni (regni og snjó) af ógegndræpum flötum, s.s. byggingum, götum og bílastæðum yfir á gegndræpa fleti og niður í gegnum jarðveg í stað þess að leiða það út í fráveitukerfi. Við það viðhelst heilbrigðari vatnsbúskapur og líffræðilegur fjölbreytileiki eykst.

Borgarbúskapur

Ræktun matvæla í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi.

Samkvæmt skilmálum hverfisSKIPULAGS er almennt heimilt að stunda borgarbúskap á lóðum og nýta borgarland til matvælaræktunar fyrir íbúa í hverfinu. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Borgargata

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við borgargötur skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta.

Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningssými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Borgargata er oft mikilvæg samgöngutenging við næsta hverfi eða borgarhluta. Borgargata skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningssými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

Borgarhlutakjarnar

Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða, sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði.

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Borgarhluti

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta.

Hverjum borgarhluta er skipt upp í hverfi með sérstakt hverfisSKIPULAG þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar úrlausnir fyrir hverfið í heild sinni.

Byggingarmagn

Brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir.

Í hverfisSKIPULAGI er byggingarmagn notað yfir brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir. Byggingarmagn er alltaf gefið upp sem brúttóflatarmál og tekur til rýma í lokunarflokki A og B, sbr. breytingu á skipulagsreglugerð nr. 903/2016 Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998

Byggingarreitir

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Á hverfisSKIPULAGSUPPDRÆTTI eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður byggingarreitur og aðalbyggingarreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð. Takmarkaður byggingarreitur er sýndur með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmí og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir.

Aðalbyggingarreitur

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Fullnýta má þessa byggingarreiti.

Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS.

Byggðarmynstur

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar.

Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf að skoða í sögulegu samhengi. Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu. Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum mórernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Deiliskipulag

Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess.

Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

Dvalarrými

Rými íbúðar sem búast má við að fólk dvelji mest í.

Dvalarrými eru t.d. eldhús, stofa/borðstofa, alrými og svefnherbergi.

Eignarhald

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð

Sérbýlishús

- Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús. [1]

Fjöleignarhús

- Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [2]

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

Fjöleignarhús

Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.

Fjöleignarhús geta verið:

- Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu.
- Hús með bæði íbúðum og húsnaði til annarra nota.
- Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi.
- Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að hluta eða að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

Gegndræpi

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðvegin er sagður gegndræpur.

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, mól og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verið gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gustlokun

Gustlokun er lausn sem skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni, yfirleitt notuð á svölum eða svalagöngum.

Gustlokun er úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa.

Hagsmunaaðilar

Þeir aðilar sem eiga hagsmuna að gæta, s.s. íbúar, aðrir eigendur húsnæðis, fyrirtæki, stofnanir o.fl.

Heimild

Heimild er annað orð yfir leyfi, samþykkt, réttindi eða tilkall.

Í skipulagsáætlunum er gjarnan talað um heimild þegar vísað er til þess hvað má framkvæma.

Hverfi

Afmarkað svæði innan borgarluta, en hverjum borgarluta er skipt í 3–4 hverfi.

Hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu byggðar og opinna svæða sem helgast af mismunandi staðsetningu í borginni og byggingartíma.

Hverfiskjarni

Svæði innan hverfis fyrir blandaða starfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Íbúðir eru heimilaðar á efri hæðum í hverfiskjarna.

Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og notendur almenningssamgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í aðalskipulagi og hverfisSKIPULAGI er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði (M) eða verslun og þjónusta (VP).

HverfisSKIPULAG

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Í hverfisSKIPULAGI skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar, m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskildu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

[1] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

HverfisSKIPULAG í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisSKIPULAGS.

Í hverfisSKIPulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- *Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem felld er úr gildi.*
- *Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.*
- *Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.*

Hverfisvernd

Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi.

Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

Hæðarblað

Uppdráttur sem byggist á mæliblaði og lýsir landhæð á borgarlandi, götum, gangstétum, lóðarmörkum og helstu lögnum.

Hæðarblöð lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðarmörkum (G-tölur), sem eru bindandi og ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni við lóðarmörk í samræmi við hana. Á hæðarblaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við lóðarmörk aðliggjandi lóða eða borgarlands. Þá eru á hæðarblaði gefnir upp tengikvótar frárennslis, Fs fyrir skolplögn og Fr fyrir regnvatnslögn. Í nýjum hverfum sýnir hæðarblað einnig tengistað lagna Orkuveitu Reykjavíkur fyrir rafmagn, heitt og kalt vatn. Hæðarblaði skal skilað með öllum nýbyggingum og þeim umsóknum sem lúta að breytingu á hæðarafsetningu lóðar og mannvirkja.

Húsagerðir

Sérbýlishús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsagerða.

Sérbýlishús

Íbúðarhús, þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

- *Einbýlishús – íbúðarhús með einni íbúð.*
- *Parhús – sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum.*
- *Raðhús – sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju.*

Hús með blandaða starfsemi

Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónustu og/eða annarri atvinnustarfsemi.

Fjölbýlishús

Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými.

Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

Innviðir

Innviðir borgarinnar eru ýmiss konar aðstaða og þjónusta sem nauðsynleg er hverju hverfi.

Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningssamgöngur, opin svæði, græn svæði, almenningsgarðar, hverfisgarðar, leik- og og dvalarsvæði, vatns- og fráveitukerfi, hitaveita, fjarskiptakerfi, skólar, leikskólar, bókasöfn, kirkjur, söfn og öll

önnur starfsemi sem þjónustar íbúa borgarinnar og einstakra hverfa.

Kyrrlátt svæði

Afmarkað svæði í skipulagi, ætlað til útivistar þar sem hljóðstig skal vera undir tilteknum mörkum.

Samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal hljóðstig á kyrrlátu svæði í þéttbýli ekki fara yfir 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir 40 dB(A).

Kyrrlát svæði ættu alla jafna að vera gróður- og veðursæl dvalarsvæði þar sem til staðar eru innviðir sem hvetja til viðveru og slökunar, s.s. bekkir og borð. Svæðin geta jafnt verið óröskuð náttúruleg svæði eða hönnuð svæði. Kyrrlát svæði geta verið af öllum stærðum, allt frá litlu rjóðri eða laut og upp í stóra garða.

Í hverfissskipulagi er lögð áhersla á að skilgreina a.m.k. eitt kyrrlátt svæði í hverju hverfi.

Landnotkun

Ráðstöfun lands í skipulagi til mismunandi nota.

Mismunandi ráðstöfun lands getur t.d. verið fyrir íbúðir, miðsvæði, samfélagsþjónustu, iðnað, verslun og þjónustu og útivist.

Leiðbeiningar

Leiðbeiningar hverfissskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Leiðbeiningarnar eru ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfissskipulagsins og er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Lifandi götuhliðar á jarðhæðum

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna skal öll starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.

Ljósvisit

Hugtakið ljósvisit er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi.

Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Vel hönnuð ljósvisit getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvisit nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

Ljósvisitarskipulag

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvisit skuli háttað.

Ljósvisitarskipulag tekur til lýsingar á umferðarleiddum, byggingum, opnum svæðum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

Líffræðileg fjölbreytni

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og við mótun tillagna um hverfisskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Lýðheilsa

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna og settir skilmálar til að styrkja hvers kyns heilsuefingu og hreyfingu.

Meðhöndlun úrgangs

Málaflokkur þar sem fjallað er um söfnun og flokkun úrgangs frá heimilum, fyrirtækjum og stofnunum.

Markmiðið er að þjónusta íbúa og aðra betur með skil á úrgangi, nýta betur auðlindir og lágmarka mengun. Við heimili, fyrirtæki og stofnanir er miðað við að úrgangur verði flokkaður. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru sýnd dæmi um hvernig bæta má aðstöðu fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna innan hverfisins.

Mæliblað

Hönnunargagn (stofnskjal lóðar) sem unnið er í kjölfar deiliskipulags.

Mæliblaðið lýsa með nákvæmum hætti stærð lóðar, byggingarreit, kvöðum og öðru er þurfa þykir. Mæliblað er þinglýst skjal.

Nærþjónustukjarnar

Kaupmaðurinn á horninu, minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa.

Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.

Íbúðir geta verið á efri hæðum bygginga í nærþjónustukjarna.

Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23.

Nýtingarhlutfall

Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Opin svæði

Óbyggð svæði í þéttbýli ætluð til útivistar og tómstunda fyrir borgarbúa og aðra gesti.

Opin svæði eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, leik- og dvalarsvæði og grænar tengingar. Opin svæði eru alla jafna gróðursæl og með fáum mannvirkjum en hlutverk þeirra og eðli er mismunandi. Sum opin svæði eru mikilvæg fyrir varðveislu náttúru- og/eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu. Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum bygginga.

Rýnihópur

Hópur sem skoðar og ræðir skipulagshugmyndir í vinnuferli hverfisSKIPULAGS undir stjórn Gallup.

Í hverjum borgarhluta voru myndaðir fjórir til fimm hópar sem rýndu ýmsar skipulagshugmyndir sem til skoðunar voru áður en endanleg tillaga að hverfisSKIPULAGI var mótuð. Rýnihópunum var stýrt af Gallup og skipt í þrjá aldurshópa. Í hverjum hópi voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisSKIPULAGSVINNUNA.

Samráð

Skilgreint vinnuferli þar sem leitað er álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila.

Við vinnu við hverfisSKIPULAG er haft samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til hverju sinni eru notuð við frekari úrvinnslu í hverfisSKIPULAGSGERÐinni.

Sjálfbær hverfi

Hverfi þar sem áhersla er lögð á jafnvægi milli umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð.

Leitast er við að þróa hverfin hvert á sínum forsendum í átt að meiri sjálfbærni, bæði inn á við og út á við.

Skapandi samráð

Samráð þar sem nemendur í grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa módel af sínum borgarhluta og segja álit sitt á úrbótum og breytingum í sínu hverfi.

Hluti af skapandi samráði eru íbúafundir þar sem módelin sem nemendurnir í grunnskólanum smíðuðu eru notuð. Þar geta íbúar komið með hugmyndir um atriði sem þeim finnst skipta máli. Niðurstöður úr skapandi samráði eru skráðar í gagnagrunn og notaðar í vinnu við hverfisSKIPULAG.

Skilmálaeining

Innan hvers hverfisSKIPULAGS eru nokkrar skilmálaeiningar.

Skilmálaeiningar eru þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman annaðhvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.

Skilyrði

Orðið skilyrði er notað í skipulagsáætlunum til að lýsa hvað sé óheimilt eða til að lýsa takmörkun heimildar.

Skipulagsskilmálar

Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags.

Skipulagsskilmálar ná t.d. til byggðarmynsturs, byggingarlína, útlits mannvirkja og forms, fjölda bílastæða, hæðarlegu, gatna, stíga, gróðurs, girðinga og fleira.

Skipulagsákvæði

Fyrirmæli eða boð sem fullnægja ber við framfylgni svæðis- eða aðalskipulags, svo og við gerð deiliskipulags eða við útgáfu leyfa til framkvæmda.

Stafrænt skipulag

Skipulag á stafrænu formi.

Í stafrænu skipulagi eru öll staðbundin ákvæði sett fram sem landfræðilega afmarkaðar einingar með margvíslegar eigindir, þar sem efnisatriði skipulagsákvæða koma fram.

Veitinga- og gististaðir

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir umfangi og heimildum.

Gististaðir

- *Flokkur I: Heimagisting*
- *Flokkur II: Gististaðir án veitinga.*
- *Flokkur III: Gististaðir með veitingum, þó ekki áfengisveitingum.*
- *Flokkur IV: Gististaðir með áfengisveitingum.*

Veitingastaðir

- *Flokkur I: Veitingastaðir án áfengisveitinga.*
- *Flokkur II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir.*
- *Flokkur III: Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir.*

Veitingastaðir í flokki I og II eru almennt heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III.

Verklýsing

Verkýsing hverfisskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag.

Í verklýsingu (skipulags- og matslýsingu) er gerð grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að henni. Verklýsing er kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

Vistvæn byggð – lykiláherslur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilgreindar sjö lykiláherslur í skipulagi vistvænnar byggðar.

Þessar lykiláherslur eru innleiddar í vinnu við hverfisskipulag allra hverfa borgarinnar og lúta að SAMFÉLAGI, GÆÐUM BYGGÐAR, SAMGÖNGUM, VISTKERFUM OG MINJUM, ORKU OG AUÐLINDUM, MANNVIRKJUM og MÖGULEGRI NÁTTÚRUVÁ. Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueffandi.

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýjar byggingarheimildir hverfisskipulags fyrir viðbyggingar, ofanábyggingar og/eða nýbyggingar. Þessar heimildir koma fram í skilmálum undir skilmálaliðnum viðbótarbyggingarheimildir og/eða nýbyggingar.

Viðbótarbyggingarheimildir eru brúttóflatarmál þess sem bæta má við skv. skilmálum hverfisskipulags, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum) og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

Yfirfærsla byggingarheimilda

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags og yfirfærast í skilmála hverfisskipulag. Yfirfærðar byggingarheimildir eru brúttóflatarmál, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum), hæðafjöldi, þakgerð og

önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

Íbúðir

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfissskipulags er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

Aukaíbúð

- *Ný íbúð, allt að 50 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.*

Aðalíbúð

- *Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.*

Séríbúð

- *Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breytttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.*

Smáíbúð

- *Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.*

Paksvalir

Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.

Þakverönd

Verönd sem byggð er ofan á þak bygginar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.

Þéttleiki byggðar

Byggingarmagn miðað við flatarmál lands.

Þéttleika er m.a. lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.