Hverfisskipulag

6.2 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.2 Seljahverfi er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, venda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um vistheefi byggðar. Nærþjónusta er við Jafnasel, í hverfiskjarna við Rangársel og við Seljabraut. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að gróða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagssvæðinu nær eingöngu til Seljahverfis, hverfis 6.2. Hverfið afmarkast af Breiðholtsbraut í norðri, Vatnsendahæð í austri, sveitarfélagamörkum að Kópavogi í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Hverfið liggur í suðvesturhlíða borgarhlíðarinnar. Seljahverfi nær yfir um 220 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Seljahverfi var skipulagt á sjöunda áratug síðustu aldar. Hverfið skiptist í tvo hluta, Seljahverfi og Suður-Mjódd. Suður-Mjódd er þróunarsvæði og utan hverfiskipulags. Seljahverfi er hefðbundið íbúðarhverfi með fjölbreytilegum íbúðum af mismunandi stærðum og genum fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Í Suður-Mjódd, sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, eru íbúðir, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð fyrir aldraða ásamt íþróttasvæði ÍR.

Seljahverfi liggur á mjög skjólsælasegan hátt í suðvesturhlíð Vatnsendahæðar niður að Mjódd. Hæst liggur byggðin sunnan Jafnasels í u.þ.b. 115 metra hæð en lægsti punktur hverfisins er við Stuðlasel eða um 70 m.

Seljahverfi einkennist af fastmótaðri og fjölbreytilegri íbúðarbyggð. Um er að ræða 2½–5½ hæða fjölbýlishús, 1–2½ hæða 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 útivistarsvæða sem liggur um miðt hverfið og tengist svæði ÍR í Suður-Mjódd. Fjölbýlishúsin eru flest á Fálkaholt og í miðri byggðinni en sérbýlishús, aðallega einbýli, eru í jöðrum og í kringum opin svæði í miðju hverfisins.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Seljahverfi mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi samhliða við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirlærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felld er úr gildi, b) helstu breytum íbúa um breytingar og c) nýjum viðaukum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Seljahverfi hefur verið skipt upp í 26 skilmálaeiningar sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.2.1 til 6.2.26, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

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

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

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2.1 bók I.
- Greiningu á vistheefi hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er fylgigögn hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók I.

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

Umhverfismat hverfisskipulagsins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Seljahverfi. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar íbúða og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bætta tenginga við aðliggj hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynstur, almenningsrýma, háráðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- **Vistkerfi og minjar.** Áhrif ákveðna um blágrænar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og nokun vistvænna orkugjafa.
- **Mannvirki.** Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- **Náttúruvá.** Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bætt skjól.

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdrátur. Prentaður uppdrátur í mælikvarða 1:3000; er að finnasaftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem sýgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgigögn

- Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúaþáttaka og samráð 20. desember 2019
- Byggðaknnun Borgarhluti 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarskipulag Reykjavíkur
- Verkúsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dagr. 23. apríl 2015

Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu um allt að 1185 með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð í nærþjónustukjörnum við Rangársel/Hólmasel, Teigasel og Selás-braut. c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Jafnasel, Teigasel, Seljabraut og á miðsvæði við Rangársel/Hólmasel. Til að auka stvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimilluð.

Nærþjónusta · Samfélagsþjónusta · Starfsemi í hverfinu · Íþróttasvæði · Götu- og torgsala · Fjölgun íbúða · Nýr þéttingarreitur · Þróunarsvæð

Samgöngur

Stefnan er að gera Rangársel og hluta af Hólmaseli að borgargötumeð endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kernaslóð almenningssamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar. Núverandi hjólaleiðir og göngusleðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Nedra-Breiðholt, Efra-Breiðholt og Kópavog. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.

Megin göngustígur · Megin hjólastígur · Tengingar við hverfið · Borgargötur · Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúrumiðjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ósnortin verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á fjölbýlishúsabyggðina á Fálkaholt, skilmálaeiningu 6.2.13, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stafnukort, þar sem við á.

Náttúrusérkenni · Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir · Friðuð hús · Friðlýst vá · Fornleifar og yngri minjar · Hverfisvernd · Einstök hús, hesaraðir og gömmyndir · Sumstæður húsa og heildir

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og sandykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynstrsins, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsgrými eru efld með skipulagningu sérstakra hverfistorga við Rangársel/Hólmasel ásamt fegrun og endur-hönnun á borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurmæki. Settir eru skilmálar um leiðbeiningaðl legu hjólaðvarna meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlát svæði sem ætlað eru til dvalar og slökunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.

Opin svæði · Hverfisgarður · Leiksvæði · Útivistarsvæði · Kyrrlátt svæði · Hverfistorg · Hljóðvarnir

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs meðþvi að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við Rangársel suk núverandi grenndarstöðva við Klettarsel, Skógarselsog Seljabraut. Einnig er hús-eigendum heimilt að að reka úrgangskjöl á eigin lóðog bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu við hverfistorg við Rangársel. Óðusælskóla, Selásskóla og Seljabraut Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.

Grenndarstöðvar · Hleðslustæði · Deilibílar · Veitukerfi

Mannvirki

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

Mannvirki — Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

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

Tré og gróður — Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá

0 50 100 200 300 m

Yfirlitsuppdráttur mkv. 1:3000

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 6.1 Seljahverfi

Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgarland

- H **Hverfisgarður**: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- **Grænt svæði**: Gróður við göturými og ónýtur óskilgreind grænt svæði
- L **Leiksvæði**: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D **Dvalarsvæði**: Grænt yfirbragð, gróður og hvíldarsvæði
- K **Kyrlátt svæði**: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- **Vatn**

Samgöngur

- **Götur**
- **Borgar**götur (aðalgötur)
- **Bílastæði** (leiðbeinandi staðsetning)
- **Gangstéttir** / göngustígar
- **Megin** göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- **Megin** hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- **Núverandi** undirgöng/göngubrú
- **Nýj undir**göng/göngubrú

Annað

- **Takmarkaður** byggingarreitur, sjá skilmála
- **Aðalbyggingarreitur**, sjá skilmála
- **Möguleg** staðkun fjölbýlishúsa

6.1.1 ÍB **Númer** skilmálaeiningar og ráðandi landnotkun:
- **Íb**: Íbúðarbyggð
- **S**: Samfélagsþjónusta
- **M**: Miðsvæði
- **OP**: Opin svæði
- **B**: Borgargata
- **Þ**: Þróunarsvæði
- **Vþ**: Verslun og þjónusta

- G **Grennd**arstöð, (leiðbeinandi lega)
- D **Deilibíla**stæði, (leiðbeinandi lega)
- H **Hleðslu**stæði (leiðbeinandi lega)
- **Náttúru**sérkenni
- **Hjóðvörn** (leiðbeinandi staðsetning)
- **Hverfis**torg og/eða fegrun göturýma
- **Svæði** (sjá nánar í bók 2)
- **Þróunar-** /áfhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- **Hverfis**vernd
- **Einstök** hús
- **Fornleif**ar og yngri minjar
- **Helgunarsvæði**
- **Helgunarsvæði friðýsing**
- **Friðýsi**svæði
- **Hámarkshæðir bygginga**

Samþykktar- og staðfestingarferli

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

_____
sann_____20__ og í _____
sann_____20__.

Ítagar var auglýst frá _____20__
í eitt eftirfarandi blaða: _____20__

uglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
ljönnatíðinda þann_____20__

_____
Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

Hér kemur listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu.

6.2 Seljahverfi

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
..ukr

Snitakerfi
ISN08

Ætlikvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
1

Höfðgjafar
JA Arkitektar
Vannvit
andmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur · Reykjavíkurborg

Skýlal sótt af 0000000000, dagsr: 19.08 2026