

# Skipulagslýsing

## Norður- Mjódd

Breyting á deiliskipulagi Norður Mjóddar, vegna Stekkjabakka 4-6 og Álfabakka 7 og nærsvæði. Í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Maí 2023



## Efnisyfirlit

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Inngangur .....                                  | 3  |
| Svæðið.....                                      | 4  |
| Skipulagsleg staða – forsendur .....             | 5  |
| Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040 .....   | 5  |
| Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.....               | 6  |
| Miðsvæði – M12 .....                             | 6  |
| Uppbyggingarreitur 81.....                       | 7  |
| Deiliskipulagsáætlanir í gildi.....              | 8  |
| Deiliskipulagssvæði sem liggja að reitnum: ..... | 8  |
| Samræmi við aðrar skipulagsáætlanir .....        | 8  |
| Tilgangur .....                                  | 10 |
| Megin markmið.....                               | 10 |
| Áherslur og leiðarljós: .....                    | 10 |
| Efnistöð deiliskipulagsvinnunnar.....            | 10 |
| Mat á umhverfispáttum .....                      | 10 |
| Skipulagsferli .....                             | 11 |
| Helstu hagsmunaaðilar eru: .....                 | 11 |
| Helstu umsagnaraðilar í ferlinu eru: .....       | 11 |
| Tímalína.....                                    | 11 |
| Heimildir.....                                   | 12 |

## Inngangur

Núverandi landnotkun á lóðunum Stekkjarbakka 4-6 og Álfabakka 7 mun taka breytingum í samæri við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Svæðið er nú skilgreint sem miðsvæði og verður landnotkunin blandaðri heldur en áður. Til stendur að borgarlína muni liggja í nálægð við lóðirnar í Norður Mjódd.

Í vinnu vegna breytingar á deiliskipulagi verður áhersla á blandaða byggð. Á lóðunum verði komið fyrir íbúðum, matvöruverslun, atvinnustarfsemi, dvalarsvæðum og samgönguinnviðum. Breytingin felst m.a. í því að breyta byggingarreitum, lóðarmörkum, hæð húsa og fjölbreyttri landnotkun frá því sem gildandi deiliskipulag frá 1999 heymilar. Ekki er um stækkun lóða að ræða en lóðarmörk geta breyst.

Skipulagslýsing þessi er yfirlit yfir helstu áherslur deiliskipulagsbreytingarinnar, helstu forsendur, samræmi við aðrar skipulagsáætlanir og feril skipulagsvinnunnar. Með skipulagslýsingunni er verið að tryggja að almenningur og hagsmunaaðilar komi að skipulagsferlinu á fyrstu stigum og efla upplýsingagjöf. Lýsingin er unnin í samræmi við skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Lóðarhafi og skipulagsráðgjafi munu vinna breytingartillögu fyrir reitinn í náinni samvinnu við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.



Mynd 1. Yfirlitsmynd af skipulagssvæði.

## Svæðið

Um er að ræða það svæði sem nær yfir atvinnulóðirnar Stekkjabakka 4-6 og Álfabakka 7 sem í dag eru hluti af stærri þjónustu- og miðbæjarkjarna sem var hannaður og útfærður út frá skipulagshugmyndum 8., 9. og 10. áratug síðustu aldar. Áætluð afmörkun svæðisins sem skipulagsbreytingin nær til afmarkast af Álfabakka til suðurs, vesturs og norðurs og Stekkjabakka til austurs. Lóðin Stekkjabakki 4-6 er 19.507 m<sup>2</sup> með aðkomu frá Stekkjabakka en Álfabakki 7 er 3.728 m<sup>2</sup> með aðkomu frá Álfabakka. Samtals eru lóðirnar 23.234 m<sup>2</sup>.

Í dag er stærsti hluti svæðisins gróðrastöð en þar er einnig veitingastaður, bensínstöð, vínbúð og bílasala. Hluti af þessari starfsemi flyst yfir í Suður Mjódd. Núverandi byggð á reitnum er fremur sundurleit en stórt bílastæðaplan er einkennandi fyrir lóðirnar auk mikils gróðurs sem fylgir gróðrastöðinni. Byggingar á lóðinni Stekkjabakka 4-6 eru ágætt dæmi um sérhæfðar skemmur undir verslun og vörugeymslur frá tíunda ártugnum. Bensínstöðin minnir aðeins að litlu leyti á upprunalegu bygginguna, sem þó er grafin undir mikið skyggni sem skýlir bensíndælum. Á lóð bensínstöðvarinnar er stórt malbikað plan með þvottastöð og geymslusvæðum fyrir m.a. gaskúta.

Skipulagssvæðið er innan borgarhluta Breiðholts og tilheyrir Neðra Breiðholti. Breiðholt er einn stærsti og fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkur. Breiðholt er staðsett í austurhluta Reykjavíkur og þar rís byggð einna hæst innan borgarinnar en efsti hluti Breiðholts stendur í rúmlega 120 m hæð. Lægsti punktur Neðra Breiðholts er í Norður Mjódd í um 40 m hæð en landið hækkar til austurs og stendur hæst í ríflega 60 m hæð efst í Bökkunum. Borgarhlutinn er tiltölulega vel gróinn og víða vöxtugur gróður á opnum svæðum. Elliðaárdalurinn og umhverfi hans er mikið aðdráttarafl fyrir íbúa. Einkenni byggðarinnar eru fastmótuð íbúðarhverfi afmörkuð af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum.



Mynd 2. Skematísk mynd sem sýnir afmörkun deiliskipulagssvæðis.



Mynd 3. Skipulagssvæðið í stærra samhengi.

Neðra Breiðholt afmarkast af Elliðaárdal í norðri, opnu grænu svæði í austri, Breiðholtsbraut í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Neðra Breiðholt er vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til almenningssamgangna vegna nálægðar við Mjódd, þar sem er tengistöð almenningssamgangna höfuðborgarsvæðisins og alls landsins. Auk þess sem stutt er í fjölbreytta þjónustu í Mjódd og Kópavogi. Í Breiðholti er menningarmiðstöðin Gerðuberg, Breiðholtslaug og Fjölbrautaskólinn í Breiðholti auk annarrar fjölbreyttrar atvinnustarfsemi. Elliðaárdalurinn umlykur hverfið í norðri og er þar eitt mest sóttu útivistarsvæði í borginni og er þar mikil trjáækt, laxveiði, fuglalíf og fjölbreytt stígakerfi. Íþróttasvæði ÍR er í Suður Mjódd og Leiknir í Efra Breiðholti.

Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt í hverfinu. Góð tenging fyrir hjólandi og gangandi til norðurs að Elliðaárdal er um undirgöng. Umferð akandi og gangandi er almennt vel aðgreind með góðu umferðaröryggi. Göngufæri er fyrir þá íbúa sem búa næst Norður Mjódd í alla þá fjölbreyttu þjónustu sem er þar í dag. Breiðholtsskóli er grunnskóli hverfisins, fyrir nemendur í 1. – 10. bekk, og þar eru einnig þrír leikskólar, Arnarborg, Bakkaborg og Fálkaborg.

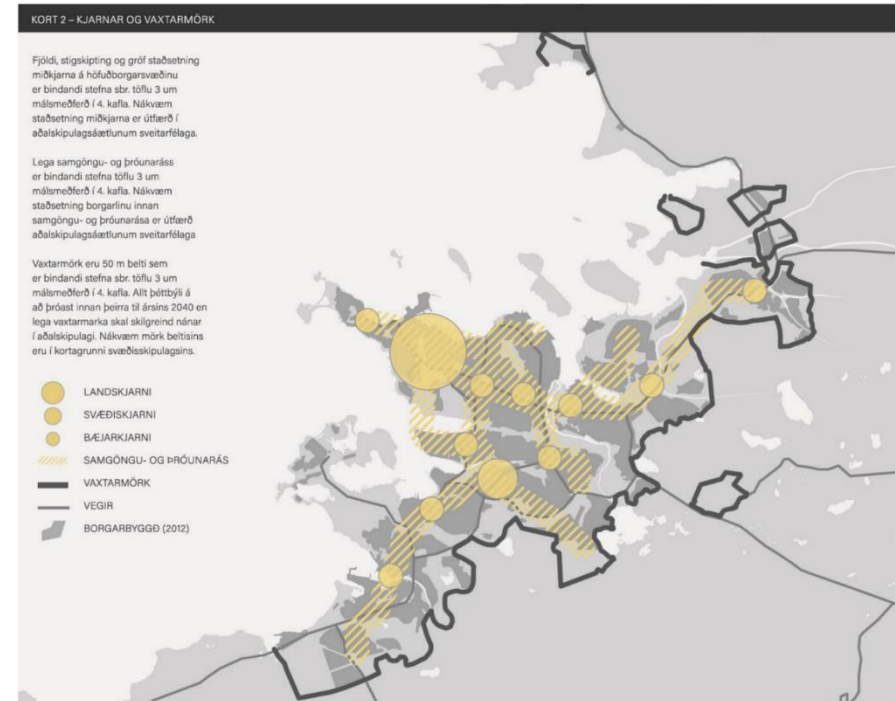
## Skipulagsleg staða – forsendur

Forsendur skipulagsvinnunnar eru byggðar á skipulagslegri stöðu svæðisins í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040, Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og öðrum stefnum Reykjavíkurborgar. Megin markmið þeirrar stefnumótunar sem þar kemur fram er m.a. að þetta byggð innan vaxtamarka á áhrifasvæðum Borgarlínu.

### Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040

Stefna svæðisskipulagsins leggur m.a. áherslu á eftirfarandi þætti; hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, heilnæmt umhverfi og gott nærumhverfi.

Mjódd er skilgreind í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040 sem bæjarkjarni þ.e. miðstöð opinberrar þjónustu, verslunar, almennrar



Mynd 4. Kjarnar og vaxtamörk ásamt samgöngu- og þróunarás Svæðisskipulags.

þjónustu, atvinnu, menningar- og afþreyingar sem þjónar bæjarfélaginu. Í bæjarkjarna skal vera fjölbreytt starfsemi verslunar, afþreying og þjónustufyrirtæki sem þjónar sveitarfélaginu öllu eða hverfishluta þess. Miðað er við bæjarkjarnar tengist framtíðar samgöngu- og þróunarásum. Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni stoppustöð hágæðakerfis almenningssamgangna, Borgarlínu, og góðu aðgengi að strætisvagnaleiðum. Göngu- og hjólavænt umhverfi sem er skjólgott og hvetur til útiveru. Hágæða umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem styðja mjög við virka ferðamáta. Blöndun byggðar snýr ekki einungis að breytilegri starfsemi, heldur einnig því að húsnæði sé fjölbreytilegt og ýti undir félagslega blöndun og fjölbreytni innan hverfa.

## Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem var samþykkt 13. janúar 2022 og tók gildi 18. janúar 2022. Í stefnu aðalskipulagsins er gert ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari og blandaðri byggð er dregið almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna og auðveldara er að stuðla að breyttum ferðavenjum og efla lýðheilsu. Einnig er tekið á mótun og yfirbragð nýrri og eldri byggðar, almenningsrýma og opinna svæða. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er heimil uppbygging húsnæðis frá 4 og upp í 7 hæðir innan reitsins. Reiturinn er skilgreindur sem miðsvæði (M12) og borgarhlutakjarni þar sem Borgarlínan mun fara um og vera með biðstöð.

### Miðsvæði – M12

Skilgreind landnotkun reitsins sem deiliskipulagsbreytingin nær yfir er miðsvæði, M12. Eftirfarandi skilgreiningar eiga við um svæðið:

Borgarhlutakjarni M12: „Fjölbreytt verslun, m.a. sérvöruverslun og þjónusta og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Verslun og þjónusta, skrifstofur, stofnanir, afbreyting og íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga. Matvöruverslanir Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 III. Landnotkun og önnur ákvæði um 98 uppbyggingu og þróun byggðar heimilar. 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. Gististaðir í flokki I–III eru heimilir og eftir atvikum gististaðir í flokki IV, sjá töflu 19.3. Í SuðurMjódd er heimilt að vera með bílasölu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi.“



Mynd 5. Klippa úr þéttbýlisupprætti AR2040. Gula strikalínan afmarkar skipulagssvæðið á skematískan hátt.

Tafla 6.1. Miðsvæði í AR2040

Uppgefnar tölur varða aukningu byggingarmagns atvinnuhúsnæðis eingöngu. Heimildir um byggingu íbúða á umræddum svæðum, sjá töflu 3.1 og viðmið um þéttleika í kafla 3.6.1. Nettóaukning byggingarmagns atvinnuhúsnæðis (m²). Vikmörk byggingarmagns eru +20% og þau taka eingöngu til áætlaðrar aukningar atvinnuhúsnæðis.

|                         | Stærð ha | Núverandi byggingarmagn (m²) | Áætluð aukning byggingarmagns* |
|-------------------------|----------|------------------------------|--------------------------------|
| Spöngin (M11)           | 7,3      | 11.000                       | 5.000                          |
| Mjódd-Suður-Mjódd (M12) | 20,8     | 36.000                       | 60.000                         |
| Melabúð+ (M13)          | 4,2      | 8.000                        |                                |

Mynd 6. Hluti úr töflu 6.1 í AR2040.

## Uppbyggingarreitur 81

Uppbyggingarreitur 81 í AR2040 er skilgreindur fyrir nýja íbúðarbyggð í Norður Mjódd sbr. töflu á mynd 7. Miðað er við að húsnaði sé frá 4 til 7 hæðum innan reitsins.

Stefna og viðmið aðalskipulags um þéttleika byggðar, blandaða starfsemi og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulega hámarksnýtingu svæða. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar.

Gæði byggðar skiptir öllu máli, er kemur að gerð deiliskipulagsáætlana. Lesa þarf í takt byggðarinnar í kring, greina séreinkenni svæðisins. Huga þarf að borgarrýminu, hvernig er rýmið til að ferðast í og hvernig mótast svæðið tengingar á milli.

Leggja þarf áherslu á gróður, mýkt og jarðtengingar, að byggingar bjóði upp á fjölbreytileika og að svæðin á milli séu góð og mannvæn.

Við mótun íbúðarbyggðar í deiliskipulagi þarf að huga jöfnum höndum að þeim gæðum sem eru innandyra, innan íbúðanna og utandyra í þeim rýmum sem myndast milli húsanna og ætluð eru til útiveru, samveru og leiks. Hér geta einfaldir þættir eins og fjöldi og fjölbreytilegir inngangar skipt miklu máli.

Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunum um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem snerta umhverfisgæði; svo sem dagsbirtu inni sem úti, skuggavarpi, útsýni, loftræstingu, loftgæðum, hljóðvist og sólríkum og skjólgóðum garðsvæðum og öðrum útisvæðum.

Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

|                    | Nr. | Stærð ha* | Hæðir húsa (flokur)** | Viðmið um þéttleika | Tilvisun – landnotkun |
|--------------------|-----|-----------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Breiðholt:</b>  |     |           |                       |                     |                       |
| Mjódd-Norður-Mjódd | 81  | 12,5      | 4–7                   | Sjá kafla 3.6       | M12                   |

Mynd 5. Tafla úr AR2040.

**Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna.** Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærri nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlinu er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlinu á viðkomandi leið.

| Flokkur nýtingar | Svæðisnýting**                                                 | Áhrifasvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá bíðstöðvum)*                                 | Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna.**                                                                                                                     |
|------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I                | > 1,5<br>Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.    | Innan við 150 m frá <b>S1</b> stöð                                                         | Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi.                                                                                      |
| II               | 1,2–1,5<br>Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.    | 150–300 m frá <b>S1</b> stöð<br>0–150 m frá <b>S2</b> stöð                                 | miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi. |
| III              | 0,6–1,2<br>Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.     | 300–600 m frá <b>S1</b> stöð<br>150–600 m frá <b>S2</b> stöð<br>0–400 m frá <b>S3</b> stöð | Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.                                                                                                              |
| IV               | 0,4–0,6<br>Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.      | 400–600 m frá <b>S3</b> stöð<br>Innan við 400 m frá <b>S4</b> stöð                         |                                                                                                                                                                                          |
| V                | Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð. | Önnur svæði utan ofangreindra áhrifasvæða.                                                 |                                                                                                                                                                                          |

Mynd 6. Tafla úr AR2040 um almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðar byggðar eftir staðsetningu.

## Deiliskipulagsáætlanir í gildi

Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn sem heitir *Norður Mjódd* og var það staðfest 03.05.1999 og hafa verið unnar á því tvær breytingar. Bensínstöð var reist á svæðinu árið 1976 og önnur bensínstöð með bílalúgu var opnuð árið 1984. Breyting var gerð á deiliskipulaginu frá því að vera útivistarsvæði til sérstakra nota í blandaða notkun verslunar- og þjónustusvæðis og útivistarsvæðis til sérstakra nota s.s. gróðrastöðvar, garðlönd, íþróttasvæði og kirkjugarð.

Á lóð A; Stekkjarbakki 4-6 er nýtingarhlutfall allt að 0,3 og heimilt byggingarmagn allt að 5850 m<sup>2</sup>. Bílastæði skulu vera lágmark 1 á hverja 37 m<sup>2</sup> húsnæðis. Á lóð C, Álfabakka 7 er heimil bensínstöð og smurstöð.

Á gildandi deiliskipulagsuppdraetti er kvöð um lagnir og aðkomu. Lóðarhafi mun í samstarfi við Veitur meta hvort þörf er að færa lagnirnar sem liggja um lóðina eða hvort staðsetning byggingareita muni taka mið af núverandi lögnum innan svæðisins.

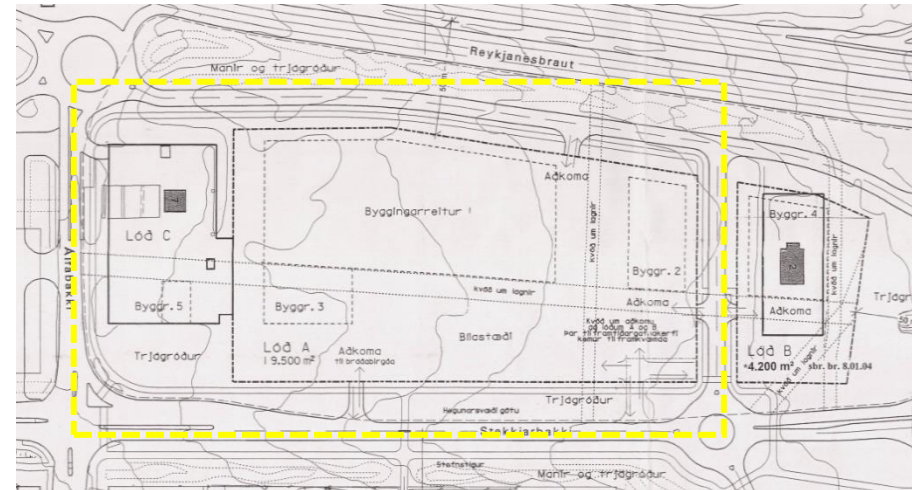
Deiliskipulagssvæði sem liggja að reitnum:

1. Reykjanesbraut og Nýbýlavegur við Mjódd staðfest 07.09.2000.
2. Deiliskipulag Mjóddarinnar 1985 og 1991 staðfest 27.12.1985.
3. HverfisSKIPULAG Breiðholts tók gildi 4. maí 2022.

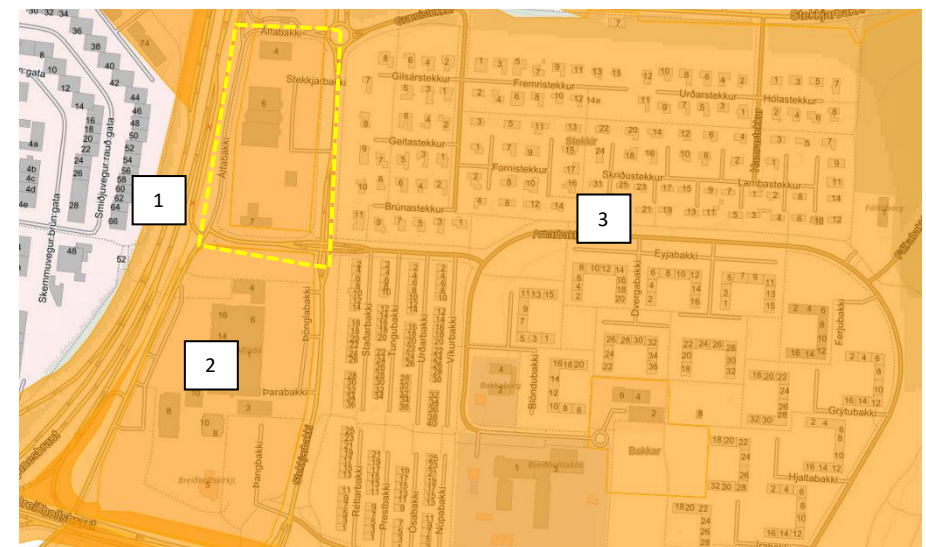
Samræmi við aðrar skipulagsáætlanir

[HverfisSKIPULAG Breiðholts](#) nær yfir allt Breiðholtið að undanskildri Mjóddinni en hún er skilgreind sem þróunarsvæði. Svæði sem þarf að vinna deiliskipulagsbreytingu á sem seinna meir verður fært undir hverfisSKIPULAG Breiðholts þegar uppbyggingu er lokið. Skipulagsskilmálar hverfisSKIPULAGSINS flokkast í sjö áherslupætti: Samfélag, mannvirki, gæði byggðar, samgöngur, vistkerfi og minjar, orka og auðlindir og náttúruvæ.

Helstu áherslur hverfisSKIPULAGSINS fyrir [þróunarsvæðið](#) eru byggðar á áherslum AR2040, M12 og uppbyggingarreit 81. Tekið verður mið af fyrirhuguðum framkvæmdum og áætlunum í nágrenni reitsins.



Mynd 7. Klippa úr gildandi deiliskipulagi Norður Mjóddar. Afmörkun með gulri línu sýnir mörk skipulagssvæðisins á skematískan hátt.



Mynd 8. Deiliskipulagssvæði sem liggja að skipulagssvæðinu.

[illegible]

Mynd 9. HverfisSKIPULAGSsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.1.4.b

<sup>1</sup> <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt/>

## Tilgangur

### Megin markmið

Megin markmið skipulagsvinnunnar er að skilgreina blandaða byggð sem tekur mið af fyrirhugaðri borgarlínubiðstöð, gæðum byggðar, rýmum á milli húsa og tengslum við nærumhverfið.

Deiliskipulagsbreytingin á að hljóta vistvottun BREEAM Communities. Með vottuninni er hugað að gæðum í umhverfis- og skipulagsmálum og skiptist ferlið upp í fimm megin flokka;

- Samráð og stjórnun.
- Félagslega og efnahagslega velferð.
- Auðlindir og orku.
- Landnotkun og vistfræði.
- Samgöngur og aðgengi.

### Áherslur og leiðarljós:

- Blönduð byggð með fjölbreytt framboð íbúðargerða sem umlykur dvalarsvæði og inngarða.
- Taka mið af mannlegum kvarða byggðar og opinna dvalarsvæða.
- Samþætting fjölbreyttra samgöngumáta.
- Leggja áherslu á sólrik og skjólgóð dvalarsvæði sem tengja sig við núverandi byggð og stígakerfi.
- Móta umhverfi fyrir líffræðilegan fjölbreytileika og vatnsbúskap.
- Umhverfi sem tengir sig við núverandi byggð, útivistarsvæði og stígakerfi.
- Breyting á götukassa Stekkjabakka og Álfabakka.
- Taka mið af lagnakerfi innan svæðisins.
- Skoða lausnir á vestanverðum jaðri svæðisins m.t.t. hljóðvistar.

### Efnistöð deiliskipulagsvinnunnar

- Skilgreina byggðarmynstur, landnotkun, lóðir, byggingarreiti, þéttleika, byggingarmagn og hæðir húsa.

- Skilgreina nærumhverfi, dvalarsvæði og almenningssrými, tengingu þeirra við aðliggjandi stígakerfi og útivistarsvæði.
- skilgreina blágrænar ofanvantslausnir, lágmarks umfang gróðurs – svo hægt sé að tryggja líffræðilegan fjölbreytileika.
- Skilgreina samgönguinnviði, bíla- og hjólastæði, og hljóðvist.
- Skilgreina innviði s.s. sorplausnir og veitumannvirki.

### Mat á umhverfisþáttum

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111 / 2021 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013 sem og áherslur AR2040. Skoðuð verða áhrif skipulagstillögunnar á núverandi byggð og umhverfi. Eftirfarandi atriði verða m.a. skoðuð en ekki er um tæmandi upptalningu að ræða:

- Samfélag; íbúapróun, þjónusta, efnahagur, dvalarsvæði og lýðheilsa.
- Ásýnd og svipmót byggðar, útsýni, byggðarmynstur og varðveislugildi.
- Skuggvarp, sólar- og dagsbirtugæði og skjólmyndun.
- Samgöngur, umferðarsköpun, hljóðvist og loftgæði.
- Vatnsbúskapur og flóðahætta.
- Líffræðilegur fjölbreytileiki; náttúra og dýralíf.
- Minjar; fornminjar og menningarminjar.
- Hagkvæmni.
- Áhrif á innviði s.s. gatnakerfi, lagnir og skóla.

Einnig verður horft til áherslna sem þarf að taka tillit til vegna Breeam vottunar og annarra atriða sem koma fram við frekari þróun deiliskipulagsvinnunnar. Gerð verður jarðtæknileg úttekt á svæðinu. Húsakönnun og fornleifaskráning hefur verið unnin.

## Skipulagsferli

Við vinnu deiliskipulagsins og á kynningartíma verður haft samráð við alla helstu hagsmunaaðila og umsagnaraðila. Á kynningartíma verður umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram ábendingar og athugasemdir sem geta komið að gagni við vinnu deiliskipulagsins.

Á meðan deiliskipulagsvinnan stendur yfir verður ferli vinnunnar aðgengilegt á vef Reykjavíkurborgar, [www.reykjavik.is](http://www.reykjavik.is).

### Helstu hagsmunaaðilar eru:

- Íbúar í nærumhverfi skipulagssvæðis.
- Rekstraraðilar og lóðarhafar nærumhverfis skipulagssvæðis.
- Starfsfólk nálægra vinnustaða.
- Notendur svæðis.

### Helstu umsagnaraðilar í ferlinu eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Betri Samgöngur
- Strætó bs.
- Veitur ohf.
- Minjastofnun Íslands
- Íbúaráð og íbúasamtök í Breiðholti
- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Kópavogsbær
- Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar
  - Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
  - Samgöngu- og borgarhönnunardeild

- Skrifstofa reksturs og umhirðu
- Skrifstofa umhverfisgæða
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Skóla- og frístundasvið
- Velferðarsvið

Umsagnir, ábendingar og athugasemdir óskast sendar á [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is). Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og verði aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>.

### Tímalína

Tímasetningar eru til viðmiðunar fyrir skipulagsferlið sem er framundan en getur tekið breytingum eftir þróun verkefnisins.

Júní 2023

Skipulagslýsing lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagslýsing afgreidd í sveitarstjórn.

Skipulagslýsing auglýst og send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umsagnar. Lýsing kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Haust 2023

Fyrsti áfangi tillögu að deiliskipulagsbreytingu í vinnslu kynnt í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði. Tillaga á forkynningarstigi kynnt fyrir umhverfis- og skipulagsráði sem og borgarráði.

|                       |                                                                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Október/nóvember 2023 | Skipulagstillögur kynntar á forkynningarstigi, móttaka og úrvinnsla ábendinga. Almennur kynningarfundur.         |
| Febrúar 2024          | Skipulagstillögur auglýstar skv. 41. gr. skipulagslaga. Gefinn er 6 vikna frestur til að skila inn athugasemdum. |
| Apríl 2024            | Móttaka og úrvinnsla athugasemda, ábendinga og umsagna.                                                          |
| Sumarið 2024          | Samþykktarferli og gildistaka skv. 41. og 42. gr. skipulagslaga.                                                 |

## Heimildir

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

<https://reykjavik.is/adalskipulag>

Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt. 2021.

[https://borgarsogusafn.is/sites/borgarsogusafn.is/files/atoms/files/utgafa\\_skyrsla\\_216\\_byggdakonnun\\_breidholt\\_24.11.2021\\_0.pdf](https://borgarsogusafn.is/sites/borgarsogusafn.is/files/atoms/files/utgafa_skyrsla_216_byggdakonnun_breidholt_24.11.2021_0.pdf)

Deiliskipulag Norður Mjódd 1999.

Hverfisskipulag Breiðholts 2022.

<https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt/>

Svæðisskipulagið, Höfuðborgarsvæðið 2040.

<https://ssh.is/svaedisskipulag>