



Bók I

Efra Breiðholt 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

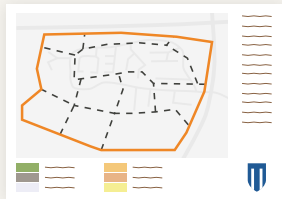
Skipulagsáætlunir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlunir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

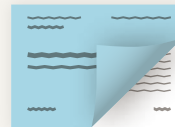
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



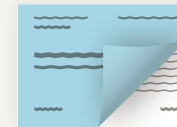
UPPDRÁTTUR

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

HverfisSKIPULAGSMEYMI 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**SÍÐA**

1	Formáli og samantekt	10
2	Almennar upplýsingar	18
3	Forsendur og greining	26
4	Samráð	39
5	Stefna og áherslur	47
6	Umhverfismat	60
8	Skilgreiningar og lykilhugtök	72



Kafli

1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

Yfirlit	10
Hvað er hverfissskipulag?	10
Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfissskipulagi	13
Breytingar á hverfissskipulagi	13
Gátlisti um vistvæna byggð	13

Formáli og samantekt

Yfirlit

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær þækur ásamt skipulagsuppdraetti, er fjallað um hverfisSKIPULAG fyrir hverfi 6.3 Efra-Breiðholt en hverfið tilheyrir borgarhluta 6 Breiðholti. Auk Efra-Breiðholts eru í borgarhlutanum hverfin 6.1 Neðra-Breiðholt og 6.2 Seljahverfi 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 nánu 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 Efra-Breiðholts í þessari greinargerð sem skiptist í tvær þækur ásamt skipulagsuppdraetti 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 Efra-Breiðholti, en í þeim kafla koma fram allar mikilvægustu áherslur hverfisSKIPULAGSINS. Í bók II, sem inniheldur skilmála hverfisins, er gerð grein fyrir stefnu og áherslum hverrar 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 6.3. Efra-Breiðholt.



Neðra Breiðholt

Efra Breiðholt

Seljahverfi



Hverfi til umfjöllunar



Önnur hverfi borgarhlutans
sem tekin eru fyrir samtímis

Hvað er hverfissskipulag?

Hverfissskipulag er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Hverfissskipulag er nýtt skipulagstæki sem var innleitt með skipulagslögum nr. 123/2010. Hverfissskipulag 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.

Hverfissskipulag byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfissskipulag í þegar byggðu hverfi. Hverfissskipulag 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 heildarhagsmunum 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 hverfissskipulag gert fyrir gróna byggð, með það að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. Deiliskipulag og hverfissskipulag eru jafn rétthá í skipulagskerfinu. Hverfissskipulag var hugsað sem vinnutæki til að gera skipulag yfir gróna byggð þar sem ekkert skipulag er fyrir hendi en einnig er hægt að gera hverfissskipulag á þeim svæðum þar sem deiliskipulag er fyrir hendi í gróinni byggð en þá er deiliskipulag fellt úr gildi og eitt samfellt skipulag, hverfissskipulag, gert á svæðinu.*

Í hverfissskipulagi birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir skilmálar. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfissskipulagsins 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 hverfissskipulagi

Mikilvægur hluti af hverfissskipulagi 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 hverfissskipulag 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 hverfissskipulag, 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 hverfissskipulag mun einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana því að í forvinnu hverfissskipulagsins 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 hverfissskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur gildandi aðalskipulags. Þessi innleiðing fer fram í gegnum gátlista um vistvæna byggð sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfissskipulagsins.



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. Landsskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfissskipulag er deiliskipulag fyrir gróíð hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjólum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfissskipulagið er byggt á í kafla 2.

Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

Dæmi um deiliskipulagsáætlanir 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 skilmálaeininga 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



Mynd 1.3

HverfisSKIPULAG mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisSKIPULAGS. Í hverfisSKIPULAGI eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum byggingarheimildum frá eldri deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisSKIPULAGS.

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 heilsuefflandi 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.



Kaflí

2

Almennar upplýsingar

Tíldrög, tilgangur og markmið hverfisSKIPulagsins	11
Vinnuferli hverfisSKIPulagsins	13
Gögn hverfisSKIPulagsins	14

Almennar upplýsingar

Tildrög, tilgangur og markmið hverfisSKIPULAGSINS

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 hverfisSKIPULAGSINS 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 hverfisSKIPULAGIÐ 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 hverfisSKIPULAGSINS nær íbúum með virku samráði.*
- *Að sameina eldri skilmála í nýja skipulagsáætlun til einföldunar fyrir borgarbúa og skipulagsyfirlönd og koma á skipulagi í þeim hverfum þar sem ekki er til deiliskipulag.*

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

Tilgangur hverfisSKIPULAGS í 6.3 Efra-Breiðholti er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Vinnuferli hverfisSKIPULAGSINS

Undirbúningur fyrir hverfisSKIPULAG 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 hverfisSKIPULAGS 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 hverfisSKIPULAGS er fylgiskjal með hverfisSKIPULAGI. 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 hverfisSKIPULAGI 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 hverfissskipulags.

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 hverfissskipulagi fyrir hverfið.

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

Gögn hverfissskipulagsins

Gerð er grein fyrir hverfissskipulagi Efra-Breiðholts í tveimur bókum til hagræðis fyrir lesendur. Hverfissskipulaginu fylgir skipulagsuppráttur og fylgigögn í aðskildum ritum. Einnig ber að nefna leiðbeiningar hverfissskipulagsins.

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 Efra-Breiðholti, en hafa þarf þennan

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

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 hverfissskipulagsupprátti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfissskipulagsupprátturinn 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 hverfissskipulags þar sem ítarlega er fjallað um einstök efnisatriði.

Hverfissskipulagsuppráttur

Hverfissskipulagsuppráttur fyrir Efra-Breiðholt er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfissskipulagsins 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 hverfissskipulagsupprátti eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Efra-Breiðholti, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfissskipulagsupprátti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfissskipulagsupprátturinn 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 hugsuð 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 Efra-Breiðholti samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær þækur, bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og hverfissskipulagsupprætti.

Mynd 2.5

Mynd af
hverfiskipulagsupprætti
fyrir Efra-Breiðholt, sem
er að finna aftast í bók II, í
vasa innan á baksiðu. Þessi
hverfisskipulagsuppráttur er
hið lögmlega 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 hverfisSKIPULAGS eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisSKIPULAGSÁÆTLANIR 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 hverrar hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNAR 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 hverfisSKIPULAGI.

Listi yfir gögn hverfisSKIPULAGS

Almenn greinargerð – Bók I.

Skipulagsskilmálar – Bók II.

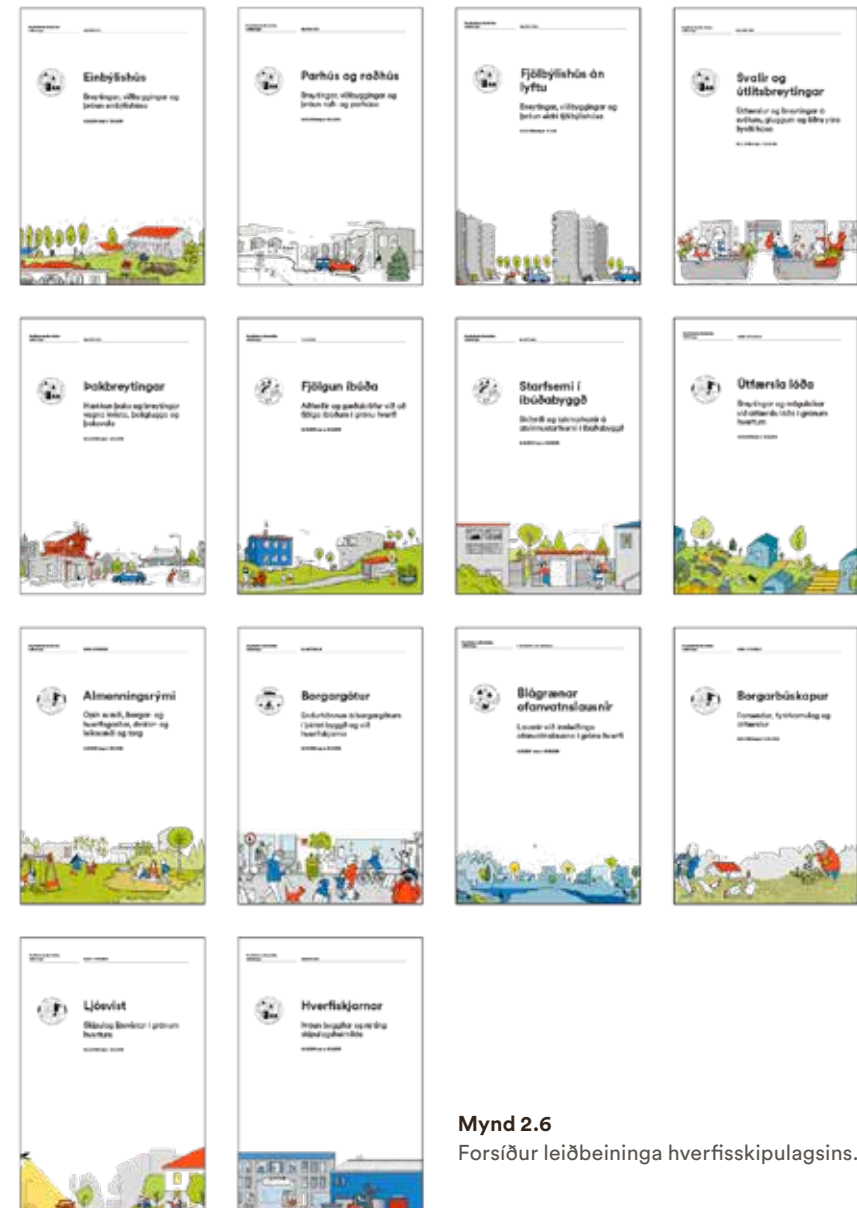
HverfisSKIPULAGSUPPDRATTUR – Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000.

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

Fylgigögn

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

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



Mynd 2.6

Forsíður leiðbeininga hverfisSKIPULAGSINS.

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



Kafli

3

Forsendur og greining

EFNISYFIRLIT

Yfirlit og afmörkun hverfisSKIPULAGSINS	28
Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040	30
Mat á visthæfi hverfisins	34

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.

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 6.3 Efra-Breiðholt sem liggur í norðausturhluta borgarhlutans og afmarkast af opnu grænu svæði í vestri, Elliðaárdal í norðri og austri og Breiðholtsbraut í suðri. Afmörkun hverfisSKIPulags í Efra-Breiðholti nær yfir um 138 ha lands.

Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkurborgar með rúmlega 22.000 íbúa í 7.800 íbúðum. Þar af búa um 9.300 íbúar í rúmlega 3.700 íbúðum í Efra-Breiðholti. Þess má geta að árið 1980 voru íbúar í öllum þrem hverfum Breiðholts um 25 þúsund.

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 Efra-Breiðholti er sýnd á mynd 3.2 og nær yfir um 138 ha lands. Hverfið stendur á hásléttu í u.þ.b. 90–100 m hæð yfir sjávarmáli. Til austurs og norðurs hallar land niður að Elliðaárdal og Elliðaám og til vesturs að Neðra-Breiðholti. Til suðurs og suðausturs hækkar land skarplega upp á Vatnsendahæð.



Mynd 3.2
Afmörkun á hverfinu.

Núverandi byggð

Efra-Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970. Uppbygging hófst um 1970 og var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins. Hverfinu er skipt í þrjá hverfahluta, norðurdeild (Hólar), suðurdeild (Fell) og miðdeild (Berg) sem skiptist í austur og vestur. Hverfið er hefðbundið íbúðarhverfi með íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum í fjölbýlishúsum og nokkrum gerðum af sérbýlishúsum.

Hólar eru nyrst og efst á holtinu, á brúninni niður að Elliðaánum. Þar er lagður hringvegur og út frá honum er byggðin. Utan hringleiðarinnar, í brekkunni niður að ánni, eru tvær raðir af einbýlishúsum hvor sínu megin húsagatna sem tengjast hringvegi. Innan hringvegarins efst á holtinu liðast háhýsalengja um vesturhlutann og umlykur nokkuð stórt garðrými. Þar austur úr liggur röð af átta hæða háum íbúðarblokkum eftir háhryggnum. Austast eru lægri fjölbýlishús sem mynda ósamhangandi lengjur meðfram hringveginum og afmarka garðrými innan við. Í Hólunum eru tveir leikskólar. Þar er einnig verslunarmiðstöðin Hólagarðar með Bónusverslun í broddi fylkingar.

Sunnan við Hóla lækkar landið heldur og breið slétta liggur suður úr. Það kallast Berg. Að vestanverðu liggur gatan Vesturberg og í miðri byggðinni Austurberg, tvær nánast samsíða götur sem liggja norður/suður og tengja saman áðurnefndan Hólahring og Fellahring syðst í hverfinu. Við Vesturberg er blönduð byggð fjölbýlis- og raðhúsa og frá götunni er aðkoma að sérbýlishúsum í vesturbrekkunni niður að Neðra-Breiðholti.

Milli Vestur- og Austurbergs á svonefndu miðsvæði eru tveir grunnskólar, einn í hvorum enda, framhaldsskóli, almenningssundlaug og svæði íþróttafélagsins Leiknis. Austan Austurbergs eru fjölbýlishús næst götunni en sérbýli, mest einbýlishús, þar austan við, m.a. Keilufell, lítill hverfiseining með sænskum rishúsum, svonefndum Viðlagasjóðshúsum. Miðsvæðis við Austurberg austanvert er þjónustureitur með tónlistarskóla, menningarmiðstöð, íbúðum og þjónustu fyrir aldraða ásamt leikskóla, skólahúsnæði og kirkju hverfisins. Þetta svæði opnast á móti Víðidal.

Syðsti hluti Efra-Breiðholts nefnist Fellahverfi. Þar liggur hringvegur (Norðurfell og Suðurfell) utan um byggðina sem tengist síðan Breiðholtsbraut.

Í Fellahverfi eru aðeins fjölbýlis- og raðhús. Há íbúðarblokk liðast fram á vesturbrúnina. Hún myndar annan tveggja útvarða hverfisins, syðri pólinn á móti hinum háa klasanum nyrst í hverfinu við Vesturhóla. Að öðru leyti eru fjölbýlishúsin tveggja til fjögurra hæða, annars vegar „langa blokk“, lengsta íbúðarhús landsins, og hins vegar styttri blokkir sem

liggja þvert á þá löngu með gaflana í norður og suður. Syðst, næst Breiðholtsbraut, eru raðhús. Í Fellahverfi eru þrír leikskólar og tvær verslunarmiðstöðvar, Fellagarðar sú stærri, stundum kennd við Eddufell, en hin minni í lðufelli.

Þegar á heildina er lítið kemur hverfið nokkuð vel út. Það hefur að flestu leyti staðist vel tímans tönn en er nú viðhaldsþurfi á mörgum sviðum. Tiltölulega lítið hefur verið um breytingar á sjálfu skipulaginu og lítið virðist hafa knúið á um slíkt. Breytingarnar eru flestar smávægilegar sem gefur til kynna að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt. Aðeins þrjár breytingar geta talist verulegar. Fyrst er að nefna breytingu á Viðlagasjóðshúsum í Keilufelli. Það er um samræmda skilmála fyrir breytingar á tæplega 40 húsum sem upprunalega voru öll nánast eins. Í öðru lagi breytingar á landnotkun og aukningu byggingarmagns í Fellagörðum við Eddufell. Og í þriðja lagi deiliskipulagsbreyting í Gerðubergi sem heimilaði byggingu íbúðarhúss fyrir aldraða.

Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040

HverfisSKIPulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2040 og gildir einungis fyrir 6.3 Efra-Breiðholt. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppráttur 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.

Efra-Breiðholt
Séð yfir Suðurrhóla til norðurs.

Efra-Breiðholt
Séð yfir Suðurrhóla til norðurs.

Số tài khoản: 19.08.2026

Þróunarsvæði í Efra-Breiðholti

Fimm þróunarsvæði eru skilgreind í Efra-Breiðholti skv. gildandi aðalskipulagi.

Þ63 Fellagarðar

Fellur undir nýtt þróunarsvæði hverfisSKIPulags, VP Eddufell-Völvufell, sjá fyrir aftan.

Þ64 Suðurhólar

Möguleg íbúðarbyggð auk opins svæðis/íþróttasvæðis. Einkum íbúðir fyrir eldri borgara. Fellur undir nýtt þróunarsvæði hverfisSKIPulags við Hólagarð, sjá að aftan.

Þ65 Gerðuberg

Miðsvæði (M20). Hverfiskjarni með fjölbreyttri þjónustu, verslun, stofnunum og félagsstarfsemi fyrir íbúa hverfisins og borgarhlutans, auk íbúða og opins svæðis. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir. Á svæðinu eru nýbyggðar 49 íbúðir fyrir eldri borgara í samtengdum húsum á 2–3 hæðum ásamt bílageymslukjallara. Íbúðirnar tengjast með beinum hætti félagsstarfi í Menningarhúsinu Gerðubergi. Nánari stefna verður sett fram í hverfisSKIPulagi.

Þ66 Fell

Megingönguleið hverfisins milli Kötlufills og Þórufells. Sérstök áhersla verði lögð á heildstæða endurskoðun stígsins og umhverfi hans með áherslu á fegrun, skjólmyndun og bætt leik- og dvalarsvæði.

Þ67 Suðurfell

Svæði austan við Suðurfell, sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má gera ráð fyrir lágreistri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði fyrir um 40–50 íbúðir á 1–2 hæðum. Yfirbragð byggðarinnar taki mið af jaðarbyggð hverfisins.

Ný þróunarsvæði í hverfisSKIPulagi

VP Eddufell-Völvufell

Skilmálaeiningin 6.3.29 er við Völvufell og nær yfir Eddufell og Drafnarfell.

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. Einnig gert ráð fyrir stækun íbúðarbyggðar (um 1 ha) næst Suðurfelli, þar sem áformað er að heimila raðhús. Svæðið í heild sinni verði skilgreint sem sérstakur byggingarreitur, samanber stefnu um íbúðarbyggð á mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin: nr. 67: Eddufell-Völvufell, 150 íbúðir (þ.m.t. nemendaíbúðir), hæðir húsa 1–5. Gert er ráð fyrir raðhúsum næst Suðurfelli.

Hólagarður/Suðurhólar

Skilmálaeiningin 6.3.26 nær yfir þróunarsvæði sem skilgreint er í aðalskipulagi við Suðurhóla, auk lóða leikskólanna við Suðurhóla 19–21 og verslunarkjarnans Hólagarðs við Lóuhóla 2–6.

Gert er ráð fyrir blandaðri starfsemi, verslun- og þjónustu, þrífalegri atvinnustarfsemi auk samfélagsþjónustu og íbúðarbyggðar. Heimilt verði að byggja ofan á núverandi verslunarkjarna eða byggja nýbyggingar þar sem núverandi hús eru og á bílastæðum og koma bílastæðum fyrir í bílajakjallara. Á efri hæðum getur verið atvinnuhúsnæði og/eða íbúðir. Á því svæði sem nú er óbyggt, austast í einingunni, er gert ráð fyrir íbúðarbyggð og opnu svæði með boltavelli. Áfram verði starfsemi leikskóla á núverandi lóðum við Suðurhóla 19–21 en hægt verði að endurskoða fyrirkomulag núverandi húsnæðis.

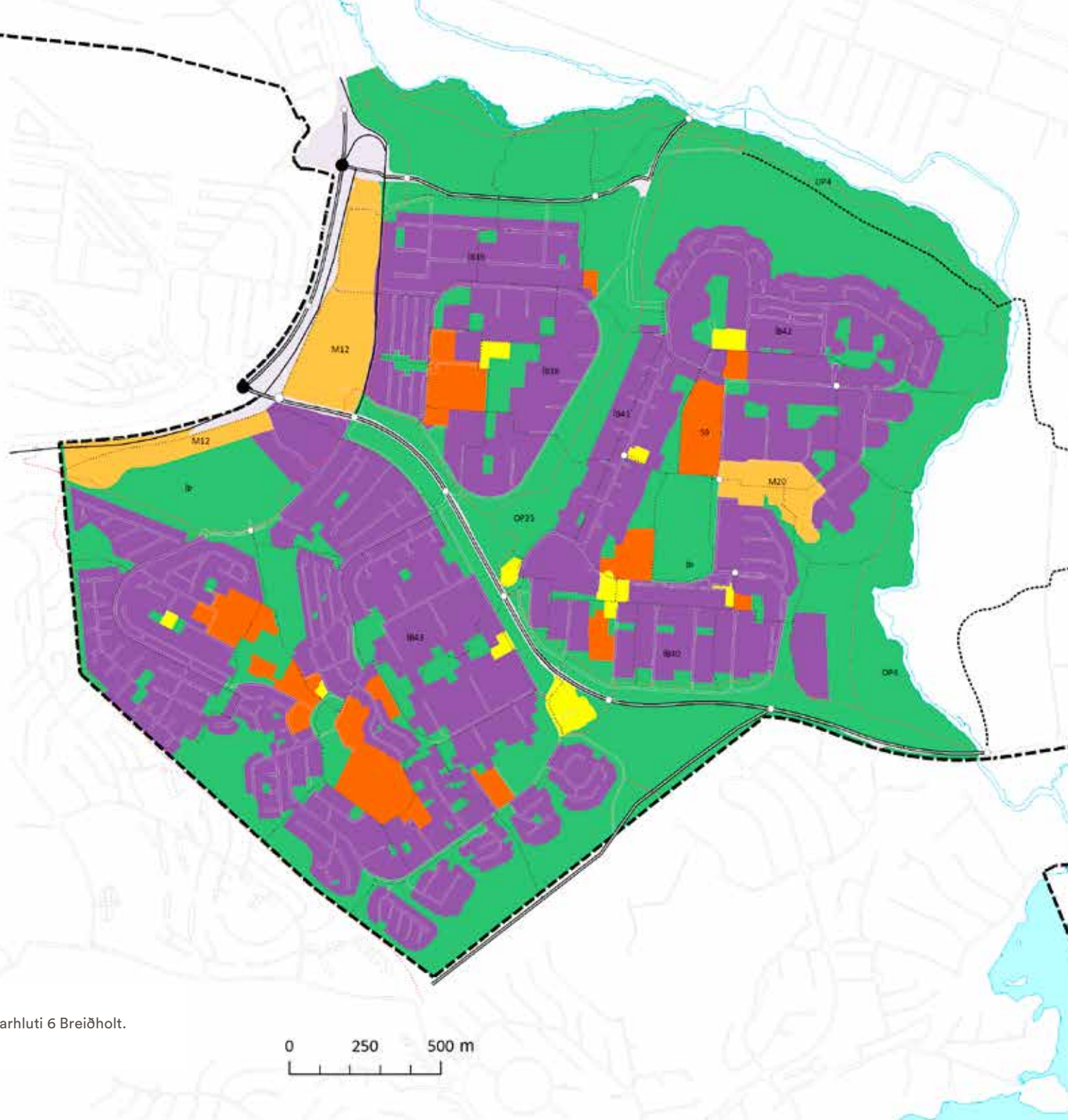
Jórufell/Norðurfell

Skilmálaeiningin 6.3.30 nær yfir lóðirnar lðufell 14 og 16, Jórufell 2–12 ásamt bílastæði og aðliggjandi borgarlandi þar sunnan og vestan við.

Á svæðinu eru verslunarhús og leikskóli ásamt leikskólalóð í lðufelli og fjölbýlishús að Jórufelli 2–12. Fyrirhugað er að leggja leikskólann niður með sameiningu.

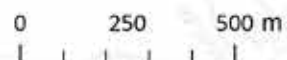
Heimilt verður að rífa núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta. Stefnt er að

- Íbúðarbyggð (IB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Miðsvæði (M)
- Miðborg (M)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Hafnir (H)
- Innri höfn
- Flugvelir (FV)
- Veitur og heilgunarsvæði (VH)
- Efnistökusvæði (E)
- Vegir, götur og stígar (VE)
- Opin svæði (OP)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Strandsvæði (ST)
- Próunarsvæði
- 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.



Því að endurskipuleggja svæðið í heild fyrir íbúðarbyggð þar sem gert verði ráð fyrir stórum íbúðum, 4–5 herbergja, í fjölbýlishúsum sem falla vel í stærð og hlutföllum að aðliggjandi byggð.

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 Efra-Breiðholt sérstaklega.

Nærþjónusta

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði áfram við Lóuhóla, Vesturberg og Eddufell. Miðja Efra-Breiðholts er skilgreind við Gerðuberg (Austurberg). Miðsvæðinu tengjast þjónustustofnanir hverfisins, skólar, íþróttasvæði og nærliggjandi verslunarkjarnar. Einnig þjónar miðsvæðið hinum hverfum Breiðholts en þar er Menningarhúsið Gerðuberg, bókasafn, heilsugæsla, sundlaug og framhaldsskóli.

Borgargötur

Eftirfarandi lykilstöðir er skilgreindar sem borgargötur: Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell; Á þeim götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götamynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningssými. 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 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 visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisSKIPULAG var lagt mat á hversu vistvænt Efra-Breiðholt væri út frá Gátlista um vistvæna byggð. Gátlistinn byggir á kaflanum Skipulag vistvænna hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vistvæn 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 þetta mat 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 fyrirsögninni Helstu tækifæri.



Samfélag

Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkur með rúmlega 22.000 íbúa í 7.800 íbúðum. Í Efra-Breiðholti búa rúmlega 9.300 íbúar í u.þ.b. 3.700 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í ágúst 2020. Í Breiðholti í heild sinni telst aldurssamsetning góð og svipar til meðaltals aldurskiptingar borgarbúa í borginni allri.

Íbúabéttleiki í Efra-Breiðholti er 60–80 íbúar á ha og telst því æskilegur samkvæmt gátlista. Efra-Breiðholt er skipt niður í tvö skólahverfi. Þar eru annars vegar Hólabrekuskóli með um 2.000 íbúðir/skólahverfi og hinsvegar Fellaskóli, sem er með tæplega 1.800 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum gott hlutfall. Auk þess eru sex leikskólar í hverfinu. Af þessum sex er einn einkarekinn.

Innan Efra-Breiðholts eru atvinnusvæði samofin verslunar- og þjónustusvæðum og dreifast nokkuð jafnt um hverfið.

Í Efra-Breiðholti eru þrjár matvöruverslanir. Sú stærsta er Bónusverslun í Hólagarði. Í Eddufelli er Pólska búðin og verslun Iceland-keðjunnar er í Vesturbergi. Segja má að nánast allir íbúar Efra-Breiðholts hafi aðgang að dagvöruverslun innan 800 metra vegalengdar.

Í Efra-Breiðholti er 50 km hámarkshraði á Vesturbergi og Austurbergi að hluta en um

70- 80% gatna í hverfinu eru með 30 km hámarkshraða.

Helstu tækifæri

Styrkja hverfiskjarna með nýjum byggingarheimildum til að bæta nærþjónustu í göngufæri sem flestra íbúa. Með því að fjölga íbúðum í og við kjarnana má styrkja verslunar- og þjónustustarfsemi og gera hverfið þannig sjálfbærara.

Styrkja miðsvæði við Austurberg/Gerðuberg sem hverfiskjarna með aðdráttarafl fyrir borgarhlutann í heild sinni. Með auknu framboði af atvinnuhúsnæði og íbúðum er hverfið styrkt hvað varðar aukið jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra.

Yfirfara má einbýlis- og raðhúsaloðir með það fyrir augum að rýmka byggingarmögu-leika 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 og innan sama hverfis á ólíkum lífsskeiðum.

Einnig má yfirfara fjölbýlishúsaloðir með það fyrir augum að rýmka byggingarmögu-leika og heimila viðbótarhæðir 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.

Styrkja má hverfið með því að fjölga stærri fjölskylduíbúðum sem skortur er á í hverfinu. Þannig má gera íbúum kleift að stækka við sig innan hverfis og nýta ýmsa innviði hverfisins betur, ekki síst leik- og grunnskóla. Tækifæri til uppbyggingar stærri íbúða eru t.d. á þróunarsvæðum og við ofanábyggingar á fjölbýlishús.



Gæði byggðar

Afmörkun hverfissskipulags í Efra-Breiðholti nær yfir um 138 ha lands. Heildarfjöldi íbúða er skv. framansögðu u.þ.b. 3.700 í Efra-Breiðholti. Þetta gerir um 27 íbúðir á hvern hektara lands sem telst í lágmarki skv. gátlista (20–30 íbúðir/ha). Staðbundinn þéttleiki er þó víða mun meiri eins og í Fellum og Hólum þar sem íbúðapétteleikinn fer upp í 60–80 íbúðir/ha.

Byggðamynstur í Efra-Breiðholti er mjög fjölbreytt. Um er að ræða fastmótaða og fjölbreytilega íbúðabyggð allt að 9 hæða fjölbýlishúsa í Hóla- og Fellahverfi og 1–2 hæða rað- og keðjuhúsa og 1–2 hæða einbýlishúsa. Áberandi eru fjölbýlishúsin í Hólaverfi sem sjást víða að úr borginni og 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. Hvergi er byggð það þétt og há að hún valdi óæskilegri skuggamyndun. Í miðju hverfisins, milli Vestur- og Austurbergs er opið svæði sem myndar hverfisgarð. Hverfissskólar Efra-Breiðholts eru tveir, Fellaskóli og Hólabrekkuskóli, og standa hvor sínu megin við hverfisgarðinn í norðri og suðri auk þess sem við garðinn eru Fjölbrautaskólinn í Breiðholti, Breiðholtslaug og íþróttasvæði Leiknis.

Efra-Breiðholt er nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi er bágborið þegar á heildina er litið. Aðalmatvöruverslun hverfisins er Bónusverslun í Hólagarði auk þess sem þar er skyndibitastaður, sérvöruverslanir og hvers konar þjónsta. Einnig eru matvöruverslanir í Eddufelli og Vesturbergi. Í verslunarkjarna við Hraunberg er söluturn, bakarí og ýmiss konar þjónustustarfsemi af minni gerðinni. Matvöruverslun hefur lagst af við lðufell en þar er söluturn auk þess sem Fjölskylduhjálpi Íslands er þar með aðsetur.

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni, til að mynda við miðsvæðið við Austurberg. Vísir að hverfistorgi er til staðar við Gerðuberg. Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Áætlað er að um 90% íbúa Efra-Breiðholts búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

Hljóðvist innan Efra-Breiðholts er að mestu mjög góð að undanskildum þeim svæðum sem standa næst Breiðholtsbraut og Höfðabakka-Suðurhólum en þar fer hávaði í 2 m hæð yfir 61 db. Samhliða þessu eru loftgæði einna síst á sömu svæðum.

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. með 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 félagsþka 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 umferðarþungum götum eins og Breiðholtsbraut.



Samgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngur í Efra-Breiðholti. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana alla daga vikunnar. Í Efra-Breiðholti eru 32 biðstöðvar, við 10 þeirra eru eingöngu staurar og við 22 eru skýli, þar af er eitt skýlið tvöfalt að stærð. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð þá er ávallt skýli á biðstöðinni sem er hinum megin við götuna. Það eru því 69% biðstöðvanna sem gefa skjól fyrir veðri og vindum sem er æskileg niðurstaða skv. viðmiðum borgarinnar. 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 hjóleiðafjarlægð (3,0 km radíus eða 15 mín.) frá öllum íbúum hverfisins. Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisSKIPulagsvinnunni í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisSKIPulags.“ Alls eru um 11.000 m af hjólaleiðum í Efra-Breiðholti, sem er um 138 ha að stærð, og það gefur 0,008 m af hjólaleiðum per m².

Skv. almennum skilmálum í Efra-Breiðholti eru 2,0 bílastæði á hverja íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði á íbúð í þriggja hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði á íbúð fyrir 8 hæða fjölbýlishús. Sums staðar kemur þó í ljós við talningu að bílastæði eru fleiri en þetta. Hæsta hlutfallið er 2,6 bílastæði á einbýlishús við Vesturberg. Það

fjölbýlishúsasvæði sem er með hæsta hlutfallið er einnig við Vesturberg, eða um 2,0 bílastæði á íbúð. Alls eru rúmlega 3.700 íbúðir í Efra-Breiðholti og að meðaltali eru 1,57 bílastæði á íbúð. Í Efra-Breiðholti eru um 1000 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Við skipulag nýrra svæða er farið eftir Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

Helstu tækifæri

Bæta þjónustu Strætó snemma á morgnana og bæta umhverfi biðstöðva. Fjölga skýlum við biðstöðvar.

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. Hjóleiðar 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

Efra-Breiðholt einkennist af talsverðum fjölda af opnum svæðum og leiksvæðum af mismunandi stærð og gerð. Víða er gróður á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Ekki liggur fyrir náttúrufarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Helstu náttúrusræði borgarinnar falla undir hverfisvernd sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Elliðaárnar eru hverfisverndaðar. Svæðin eru skilgreind og afmörkuð á grunni náttúrufarsúttekta sem gerðar hafa verið á flestum útivistarsvæðum borgarinnar en sú vinna hófst árið 1996 og stendur enn yfir.

Gegndræpt yfirborð á skipulagssvæðinu er 41–60%.

Innan marka hverfisSKIPulags í Efra-Breiðholti eru víða grágrýtisholt með verndargildi.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Efra-Breiðholti né gripið til mót-vægisaðgerða 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.

Í byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur fyrir borgarhluta 6 Breiðholt eru nefnd nokkur athyglisverð hús og hverfishlutar. Viðlagasjóðshúsin við Keilufell eru innflutt einingahús úr timbri frá sænsku fyrirtæki, BPA byggeproduktion (timburhús frá Noregi, Svíþjóð og Finnlandi). Húsin voru ætluð Vestmannaeyingum sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosið 1973. Einnig Menningarmiðstöðin Gerðubergi sem reist var 1981 og Breiðholtslaug sem reist var 1980.

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. lítill 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 hverfissskipulags.

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og við hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfissskipulagi þarf bæði að huga að því hvernig bæta megir aðgengi, göngu-leiðir og áningarstaði í tengslum við þetta mikilvæga útivistarsvæði en líka meðhöndlun ofanvatns til að viðhalda sem eðlilegastri hringrás vatns og vernda viðkvæmt lífríki Elliðaánna.



Orka & auðlindir

Hraðhleðslustöð ON fyrir rafmagnsbíla er í Efra-Breiðholti á bensinstöð við Suðurfell 4 auk þess sem rafhleðslustæðum hefur verið komið upp við Vesturhóla og lðufell. Einnig er metanafgreiðslustöð í Mjódd.

Möguleg sorpflokkun er samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar, við hvert hús er tunna fyrir almennt sorp og hægt að óska eftir blárri tunni 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.

Grenndarstöðvar eru við íþróttahúsið í Austurbergi, í Orrahólum, í Suðurhólum við Hólagarða, syðst í Vesturbergi og við Suðurfell til móts við Völvu- og Unufell. Hámarks-göngufjarlægð að grenndarstöð er almennt góð í Efra-Breiðholti.

Landnýting er sums staðar ófullnægjandi í Efra-Breiðholti, sérstaklega þar sem stór bílastæði eru í forgrunni, s.s. við Austurberg.

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. Hugla þarf að því við val á staðsetningu þeirra að þær séu innan þægilegrar göngufjarlægðar fyrir sem flesta íbúa, til dæmis við verslunar- og miðkjarna 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 1970–1980. Flest íbúðarhús í hverfinu eru steinsteyppt 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 umhverfisvottunarstöðlum.

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.



Náttúruvá

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. Elliðaárnar liggja í dal tugum metrum lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim því lítil.

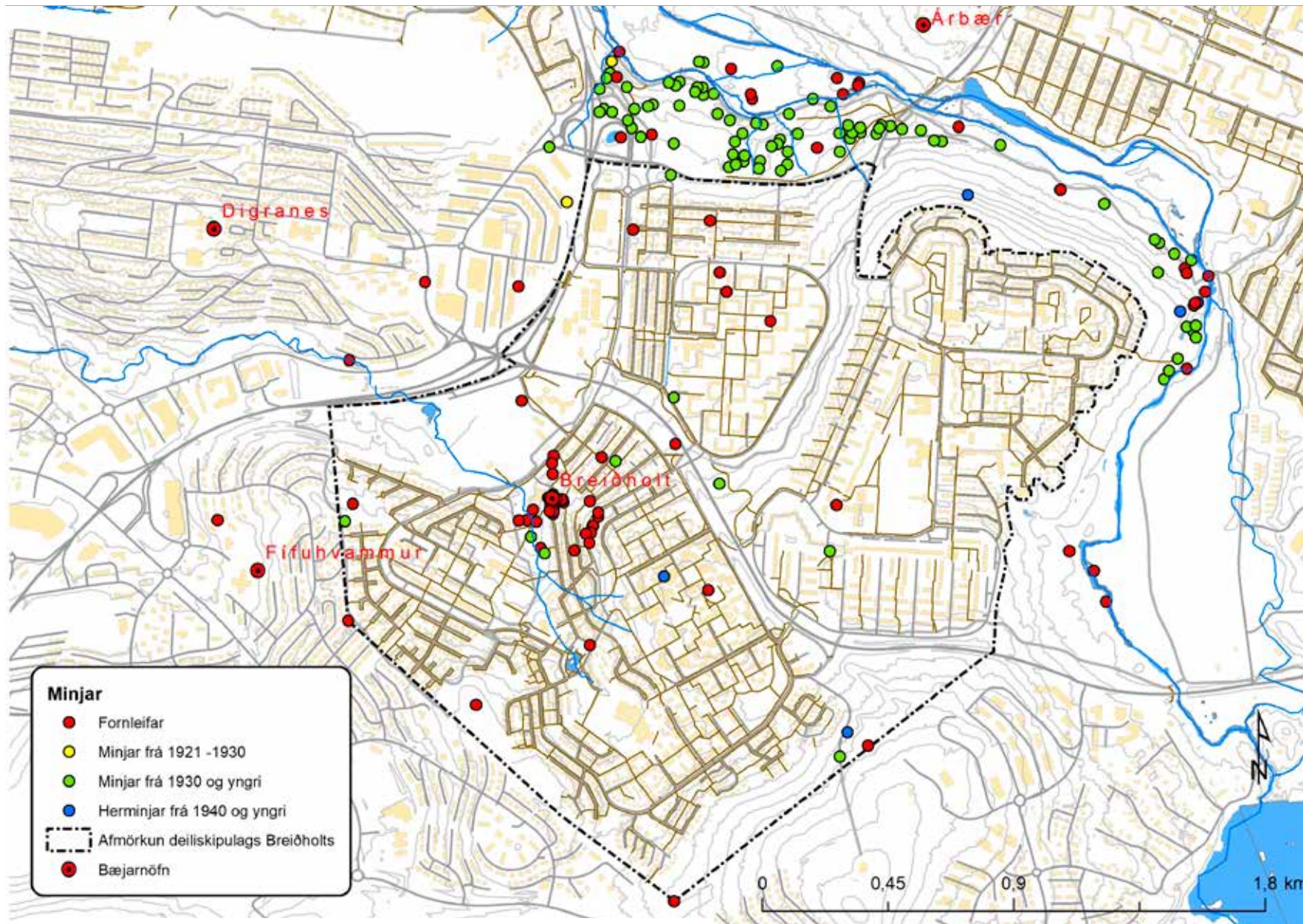
Náttúruvá í hverfinu tengist einkum breyttu veðri vegna loftslagsbreytinga. Óveður geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur hættuástand í

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 hvaða 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.

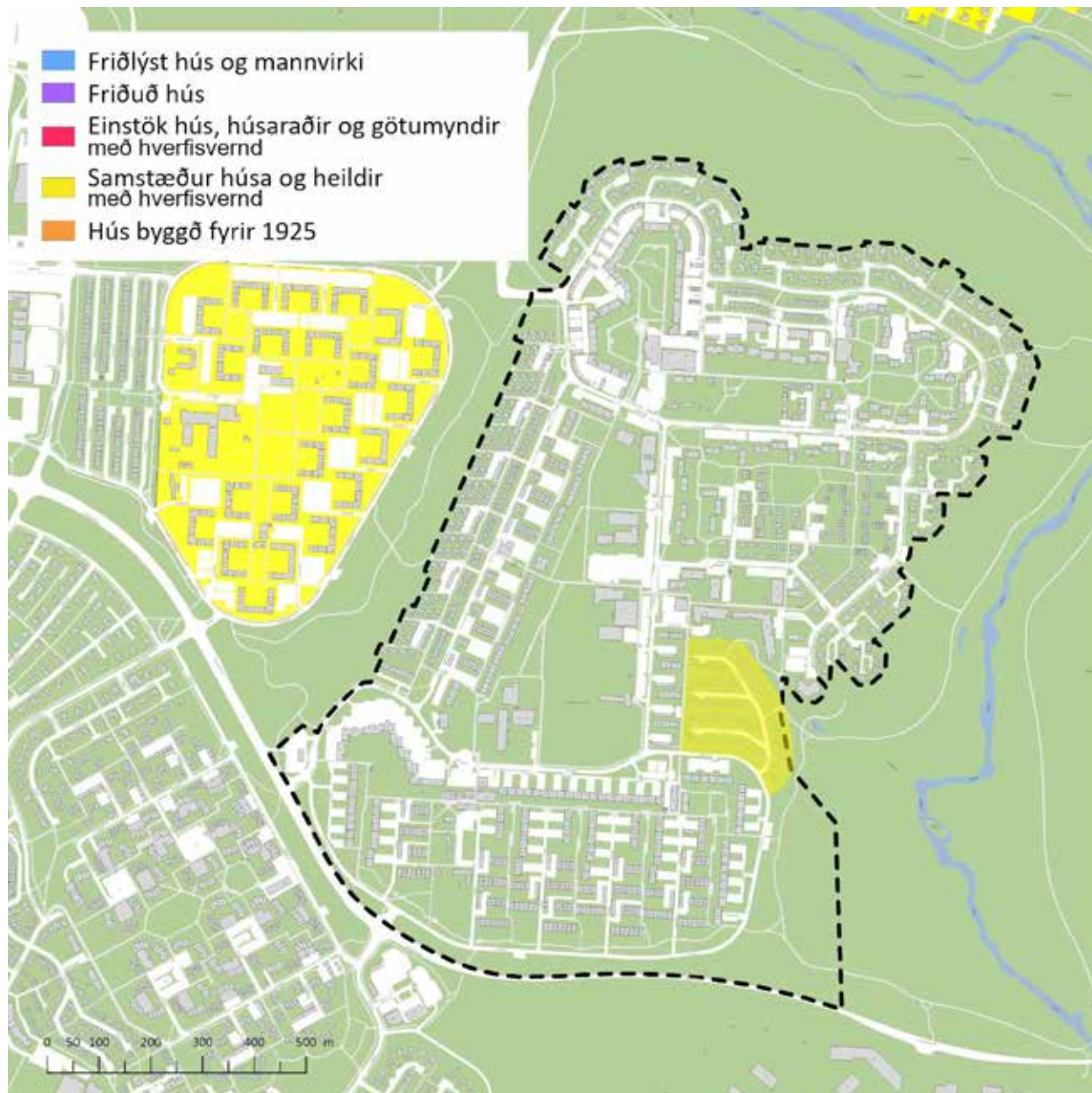
Helstu tækifæri

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 í Keilufelli



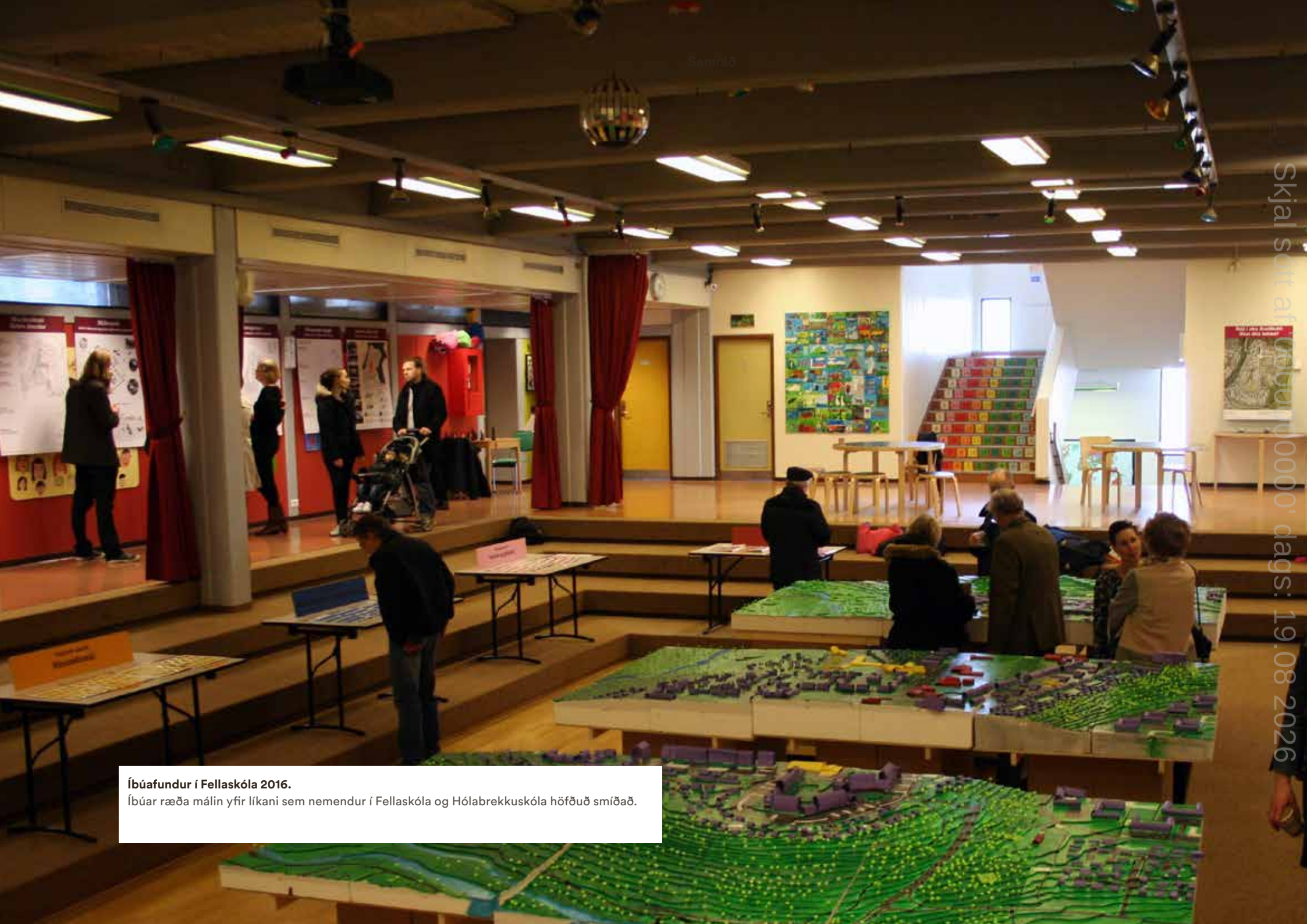
Kafli

4

Samráð

EFNISYFIRLIT

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



Semráð

Skjal söt af 00001000000' dags: 19.08.2026

Íbúafundur í Fellaskóla 2016.

Íbúar ræða málin yfir líkani sem nemendur í Fellaskóla og Hólabrekkuskóla höfðu smíðað.

**Nemendur í Hólabrekkuskóla**

Nemendur við mól af hluta af Efra-Breiðholti sem þau höfðu smíðað.

**Nemendur og foreldrar í Fellaskóla**

Nemendur og foreldrar við mól af hluta af Efra-Breiðholti sem nemendur höfðu smíðað.

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 hverfisSKIPulagi 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.

Þegar 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 hverfisSKIPulags er það minnihluti íbúa sem tjáir sig skriflega um tillögur hverfisSKIPulagsins 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 hverfisSKIPulags 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 umræddri kynningarsíðu og geri því ekki athugasemdir við þær. Aðsóknartölur að kynningarsíðu vinnutillagna hverfisSKIPulags 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 tölfraðilegar 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. feb.–1. mar. 2016

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

Skapandi samráð

Módelismíði og vinna í grunnskólum 2015–2016: Breiðholtsskóli, Hólabrekkuskóli, Fellsaskóli, Seljaskóli og Ölduselsskóli.

Íbúafundir

- *Neðra-Breiðholt – Breiðholtsskóli 5. apríl 2016.*
- *Seljahverfi – Seljaskóli 7. apríl 2016.*

- *Efra-Breiðholt – Fellsaskóli 9. apríl 2016.*

Kynningarsíða vinnutillagna

Um miðjan júlí 2020 var sett upp sérstök vefsíða á slóðinni hverfisSKIPulag.is/kynning/breiðholt 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 fjöldatakmarkana 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 borgarhluta 6 sem er fylgigagn hverfisSKIPulags.

Fyrri fasi – Samandregnar niðurstöður

Í úrvinnslu samráðs í Efra-Breiðholti hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótastefnu 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

Austurberg

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um að breyta Austurbergi í borgargötu með bættum umhverfisfrágangi, áherslu á fjölbreytta ferðamáta og aukið umferðaröryggi. Einnig voru kynntar hugmyndir um að færa bílastæði milli FB og sundlaugarinnar neðanjarðar til að fá bætta nýtingu á svæðinu.

Í rýnihópum komu jákvæð viðbrögð við því að umhverfisfrágangur Austurbergs verði bættur og svæðið fegrað. Að sama skapi komu fram miklar áhyggjur af þungri umferð um götuna á álagstímum og að hvers konar breytingar á götunni eða umhverfi hennar mættu ekki verða til þess að teppa umferðina enn frekar. Var það einróma álit þátttakenda að Austurbergið væri það svæði sem ætti að binda hverfið saman, en vegna mikillar umferðar sliti það hverfið í sundur. Samt sem áður þyrfti að greiða fyrir umferð þar sem margir þurfa að sækja skóla, frístundir og aðra þjónustu sem væri við Austurbergið.

Hólagarður

Kynntar voru hugmyndir í rýnihópum um að breyta hluta svæðisins fyrir framan Hólagarð í torg með bílastæðum að hluta neðanjarðar. Breytingin er talin geta styrkt kjarnann, fegrað umhverfið og bætt mannlíf á svæðinu.

Eins og með Austurbergið höfðu þátttakendur áhyggjur af aðgengi bíla að svæðinu

og hvort bílastæðum myndi fækka. Flestir voru þó sammála því að svæðið væri ekki aðlaðandi í dag og þyrfti að fá andlitslyftingu. Sumir töldu að gott torg gæti styrkt fjölbreyttan rekstur í Hólagarði.

Þ64 Suðurhólar

Þróunarsvæði samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur með mögulegri íbúðarbyggð auk opins svæðis/íþróttasvæðis. Einkum er gert ráð fyrir íbúðir fyrir eldri borgara. Lítið var rætt um þetta svæði í rýnihópum.

Þ65 Gerðuberg

Svæðið er samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur miðsvæði (M20), hverfiskjarni með fjölbreyttri þjónustu, verslun, stofnunum og félagsstarfsemi fyrir íbúa hverfisins og borgarhlutans, auk íbúða og opins svæðis. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir.

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu íbúða fyrir eldri borgara á svæðinu í tengslum við þjónustumiðstöð og bæta þannig nýtingu innviða og styrkja torgmyndun á svæðinu. Almenn var vel tekið í hugmyndirnar og svæðið talið heppilegt fyrir íbúðir eldri borgara. Nokkuð var rætt um að styrkja og fegra torgið sem fyrir er við hverfiskjarnann.

Norðurfell

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu rað- og parhúsa við Norðurfell, neðan við Æsufell.

Hugmyndirnar fengu ekki góðar viðtökur í rýnihópum. Margir sögðust nota svæðið til göngutúra og útivistar og vildu ekki raska því með nýrri byggð.

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

Þ67 Suðurfell

Svæði austan við Suðurfell, sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur gera ráð fyrir lágreistri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði, fyrir um 40–50 íbúðir á 1–2 hæðum.

Í hverfisSKIPulagi er gert ráð fyrir rað- og parhúsum til að auka fjölbreytni húsagerða í

Fellahverfi.

Nokkuð skiptar skoðanir voru um þessar hugmyndir í rýnihópum, en heldur fleiri voru þó hlynntir slíkri uppbyggingu.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum og bæta við aukaíbúð. 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 og töldu þurfa að bregðast við því ef fjölga ætti íbúðum innan gróinnar byggðar.

Nærþjónusta

Samkvæmt aðalskipulagi eru hverfiskjarnar í Efra-Breiðholti við Gerðuberg-Hraunberg, Fellagarða, Hólagarð-Lóuhóla, lðufell og Vesturberg.

Vísað er í umfjöllun um Hólagarð og Gerðuberg að ofan. Aðrir hverfiskjarnar fengu minni umræðu í samráðsferlinu. Þó var nokkuð um hugmyndir um fjölbreytta þjónustu í Fellagörðum skráðar í miðasjá hverfisSKIPULAGSINS auk þess sem fram komu áhyggjur af bágbornu og óöruggu umhverfi kjarnans við lðufell.

Borgargötur

Vísað er í kaflann um Austurberg fyrir framan.

Hjólreiðar

Í íbúafundum voru m.a. kynntar hugmyndir um bætta hjólastígatengingu milli Efra- og Neðra-Breiðholts með nýjum aðskildum göngu- og hjólastígum úr Vesturbergi og meðfram Arnarbakka sem tengjast borgargötum á Álfta- og Stekkjarbakka. Í rýnihópum var ekki mikil umræða um hjólreiðar en þó kom fram að nokkur fjöldi íbúa hjóli reglulega og að hjólaleiðir í Elliðaárdal væru til fyrirmyndar. Fram kom að ryðja þyrfti betur gön-

gu- og hjólastíga á vetrum til að auðvelda hjólreiðar yfir veturinn.

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 hverfisSKIPULAGI í Efra-Breiðholti er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim lykiláherslum sem tilteknar 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.

Grunnskólanemar höfðu mikinn áhuga á þessum málaflokk og langalgengasta hugmyndin var um fótoltavöll á opið svæði milli fjölbýlishúsa í Hólahverfi, fyrir aftan Hólagarð. Einnig komu fram hugmyndir um aðstöðu fyrir aðrar íþróttir og leiki.

Á íbúafundi komu fram svipaðar hugmyndir um uppbyggingu íþrótt- og leiksvæða.



Gæði byggðar

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er 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 höfðu mikinn áhuga á að fá sjoppu í Hólagarð og skyndibitastaði í hverfið. Á íbúafundum komu hins vegar fram áhyggjur af svæðum í niðurníðslu, aðallega í

Fellahverfi.



Samgöngur

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

Athugasemdir nemenda í þessum málaflokki snúa að öryggi gangandi vegfarenda, s.s. um umferðarhraða og bættu lýsingu við gangbrautir. Einnig eru gerðar athugasemdir um að það vanti gangstétt meðfram Suðurhólum við Álftahóla. Í hverfissskipulagi er gert ráð fyrir að göngu- og hjólastígatenging á þessu svæði verði bætt.

Nokkrar hugmyndir voru skráðar á íbúafundi í þessum málaflokki en engar afgerandi niðurstöður sem koma fram.



Vistkerfi & minjar

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

Á íbúafundi komu fram hugmyndir um að snyrta trjágróður í græna beltinu milli Efra- og Neðra-Breiðholts.



Orka & auðlindir

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

Í þessum málaflokki komu fram hugmyndir um að fjölga ruslatunnum víðs vegar um hverfið.



Mannvirki

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

Engar hugmyndir eru skráðar í þennan málaflokk af íbúafundum eða valfundum nemenda. Almennt mæltust þó vel fyrir hugmyndir sem kynntar voru í samráðsferlinu um heimildir til breytinga á húsnæði, s.s. um ofanábyggingar fjölbýlishúsa, aukaíbúðir í stórum sérþýlishúsum, kvisti o.s.frv.



Náttúruvá

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Ekkert kom fram í samráðsferlinu sem snertir náttúruvá.

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 íbúabátttöku 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 grísjun 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 sérbylí, 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 grísjun 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 ofanábyggingum 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 önnur en stæðið við Vesturhóla.

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.

Gerðuberg – Austurberg

Alls bárust sex athugasemdir sem tengjast tillögum sem kynntar voru fyrir svæðið við Gerðuberg og Austurberg. Fjórar athugasemdir eru neikvæðar gagnvart hugmyndum um aukið byggingarmagn, sérstaklega við Gerðuberg. Í tveimur athugasemdum er kallað eftir því að torgið við Gerðuberg verði eftt, þar verði meira líf og að byggt verði ofan á núverandi hús.

Völvufell – þróunarsvæði

Alls bárust fimm athugasemdir varðandi fyrirhugaða uppbyggingu við hverfiskjarnann Fellagarða og Völvufell sem kynntar voru í vinnutillögum hverfissskipulags. Þær varða helst óánægju með fyrirhugaðar stúdentaíbúðir og að fá bílastæði fylgi þeim, staðsetningu raðhúsa framan við núverandi raðhúsabyggð og fjarlægð leikskóla frá lóðarmör-

kum.

Hraunberg 8 – lóð FB

Alls bárust fimm athugasemdir varðandi tillögur sem kynntar voru fyrir lóð FB við Hraunberg 8. Í þeim tillögum var gert ráð fyrir að starfsemi FB myndi víkja af lóðinni og að heimiluð yrði ný uppbygging íbúðabyggðar. Athugasemdir voru bæði jákvæðar og neikvæðar gagnvart hugmyndunum.

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 einni athugasemd sé það talin óþarfa aðgerð.

Suðurfell – þróunarsvæði

Alls bárust fimm athugasemdir sem varða tillögur um íbúðauppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurfell. Þrjár eru jákvæðar fyrir uppbyggingu á svæðinu, sumar með fyrirvörum þó. Í tveimur athugasemdum er mælt gegn allri uppbyggingu á svæðinu.

Suðurhólar – þróunarsvæði

Einungis tvær athugasemdir bárust varðandi tillögur um uppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurhóla. Í báðum er lagst gegn hugmyndunum á þeim forsendum að verið væri að fórna grænu svæði og að umferð myndi aukast.

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.



Kafli

5

Stefna og áherslur

EFNISYFIRLIT

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

Stefna og áherslur

Forsendur

Í þessum kafla kemur fram bindandi stefna hverfissskipulags Reykjavíkur fyrir Efra-Breiðholt.

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 Efra-Breiðholt 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.

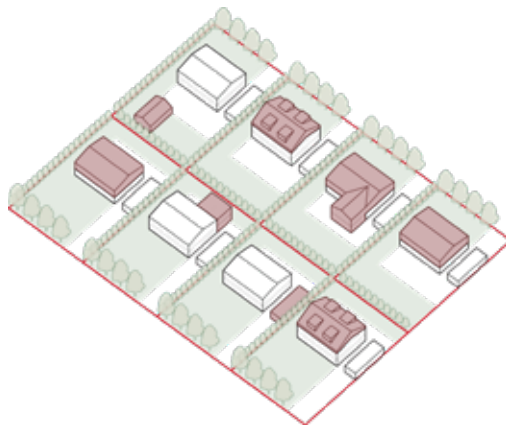
Stefnan er útfærð nánar í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu. Ef misræmi er milli þemakorta annars vegar og skipulagsskilmála eða skipulagsuppráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum og/eða hverfissskipulagsupprætti.

Efra Breiðholt.

Séð yfir Fellahverfið úr norðri. Fjær er Breiðholtsbraut og svæði fyrir Vetrargarð við mörk Kópavogs.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.0 2019

**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.

Stefna og helstu áherslur hverfisSKIPULAGS



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 hverfisSKIPULAGI. Í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Efra-Breiðholt er með þéttbýlli hverfum í Reykjavík og hlutfall minni íbúða nokkuð hátt. Æskilegt er að breyta samsetningu íbúðagerða og stærða innan tiltekinna hverfiseininga.

STEFNA

Með hverfisSKIPULAGinu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti íbúðum fjölgað um rúmlega 1.000 en um er að ræða hægfara 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, í viðbyggingu eða stakstæðu húsi á lóð. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.*

Fjölbýlishús:



Samfélag

6.3

Efra-Breiðholt

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum:

a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þetta byggð við Jórufell, Suðurfell, Hólagarð/ Suðrhóla, miðsvæðis við Austurberg og Völvufell c) Heimila hækkan fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsupprátt.

Nærþjónusta fyrir hverfið er við Lóuhóla, Eddufell og Austurberg.

Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærþjónusta



Samfélagsþjónusta



Íþróttasvæði



Starfsemi í hverfinu



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



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitur



Þróunarsvæði



- Veitt er heimild til að hækka flest lyftulaus fjölbýlishús í Hólum, Bergum og Fellum um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Skilyrt er að um leið sé komið fyrir lyftu og lóðarhönnun tekin til endurskoðunar. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.
- Veitt er heimild fyrir ný- og/eða viðbyggingum á öllum fjölbýlishúsalóðum við Austurberg, skilmálaeiningar 6.3.10 og 6.3.15.

Þróunarsvæði við Hólagarð:

- Skilmálaeining 6.3.26. Hluti svæðisins er óbyggður og skilgreindur sem þróunarsvæði í aðalskipulagi (Þ64 Suðurhólar). Í hverfisSKIPULAGI er þróunarsvæðið útvíkkað og nær yfir lóðir og bílastæði Hólagarðs (Lóuhóla 2–6) og leikskóla við Suðurhóla 19–21. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins felld inn í hverfisSKIPULAG. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram lýsing og stefna fyrir mögulega nýja byggð á óbyggðu svæði, allt að 70 íbúðir í 3–4 hæða fjölbýlishúsum. Með nýjum byggingarheimildum við Lóuhóla er í hverfisSKIPULAGI gert ráð fyrir að á svæðinu öllu geti íbúðum fjölgað um u.þ.b. 150–200.

Þróunarsvæði við Suðurfell:

- Skilmálaeining 6.3.28. Í hverfisSKIPULAGI er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunarsvæði fyrir nýja íbúðarbyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Í gildandi aðalskipulagi kemur fram lýsing og stefna fyrir mögulega nýja byggð, allt að 50 íbúðir í lágrestri sérbýlishúsabyggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins felld inn í hverfisSKIPULAG.

Þróunarsvæði við Eddufell – Völvufell:

- Skilmálaeining 6.3.29 nær til lóðarinnar Drafnarfell 2–18, Eddufell 2–8 og Völvufell 7–21. Samhliða hverfisSKIPULAGI er unnið nýtt deiliskipulag fyrir eininguna sem gerir ráð fyrir nýrri uppbyggingu sem tekur mið af byggðamynstri hverfisins. Gert er ráð fyrir allt að 205 nýjum íbúðum innan einingarinnar í rað-, þar- og fjölbýlishúsum, þ.m.t. allt að 90 stúdentaíbúðum. Nokkrar byggingar verða fjarlægðar, þ.m.t. tvær leikskólabyggingar. Í þeirra stað verður byggður stór leikskóli og fjölsky-

ldumiðstöð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins felld inn í hverfisSKIPULAG.

Þróunarsvæði við Jórufell – Norðurfell

- Skilmálaeining 6.3.30 nær yfir lóðirnar lðufell 14 og 16, Jórufell 2–12 ásamt bílastæði og aðliggjandi borgarlandi þar sunnan, vestan og austan við. Heimilt verður að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta. Stefnt er að því að endurskipuleggja svæðið í heild fyrir íbúðarbyggð í samræmi við húsnaðisstefnu Reykjavíkurborgar, með áherslu á stórar 4–5 herbergja íbúðir, allt að 150 íbúðir. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins felld inn í hverfisSKIPULAG.

Miðsvæði við Gerðuberg (M20):

- Skilmálaeining 6.3.27. Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi mikið á svæðinu en þó eru íbúðir heimilar á efri hæðum bygginga, sbr. ákvæði í aðalskipulagi um miðsvæði.

Vesturberg 76 (verslunar- og þjónustuhúsnæði):

- Veitt er heimild til að byggja ofan á húsið eina hæð fyrir íbúðir, allt að 5 íbúðir.

Skilmálar um fjölgun íbúða eru nánar útfærðir í leiðbeiningarriti 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 hverfiskjarni 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.

Efra-Breiðholt er nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi verslunar- og þjónustukjarna er fremur bágborið. Eitt af meginverkefnum hverfisskipulags er að stórbæta og fegra umhverfi verslunar- og þjónustufyrirtækja.

STEFNA

- Styrkja miðsvæði við Gerðuberg/Austurberg sem hjartað í hverfinu með fjölbreyttri þjónustu, verslun og afþreyingu sem hefur aðdráttarafl fyrir allan borgarhlutann. Veita nýjar byggingarheimildir og bæta og fegra umhverfi svæðisins, m.a. með nýju torgsvæði.
- Styrkja Hólagarð og Fellagarða sem hverfiskjarna með því að bæta og fegra umhverfi og veita nýjar byggingarheimildir. Búa til hverfistorg við kjarnana.
- Styrkja grundvöll verslunar- og þjónustu við nærþjónustukjarna við Vesturberg 76 með nýjum byggingarheimildum á lóðunum.
- Tengja hverfiskjarna við Hólagarð og Fellagarða við borgargötur.
- Skilmálar um hverfiskjarna eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Hverfiskjarna, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.
- Íbúðum fjölgað í hverfinu til að styrkja grundvöll fyrir aukinni nærþjónustu í göngufæri við sem flesta íbúa.
- 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 íbúðahverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan



Mynd 5.3

Hverfiskjarni við Völvufell úr tillögu að nýju deiliskipulagi. Mynd: Krads Arkítektar.



Gæði byggðar

6.3

Efra-Breiðholt

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 efld með skipulagningu sérstaks hverfistorgs við Austurberg ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. 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

- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði
- K Kyrrlát svæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir



Skjalaset af 000000000000 dags. 19.08.2026

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.
- Leiðbeiningar hverfissskipulags um starfsemi innan íbúðarbyggðar fylgja hverfissskipulagi í Breiðholti.

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.
- Gert er ráð fyrir að dans- og fjölnotahús rísi miðsvæðis í hverfinu, allt að 2500 m².



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 þróa byggð 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 útivistarsvæði 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 hverfisSKIPULAGS.
- Merkja á skipulagsupprætti kyrrlát svæði og móta skilmála fyrir þau. 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 í hverfisgarði milli Austur- og Vesturbergs og á opnu svæði norðan Hólagarðs (skilmálaeining 6.3.25), á opnu svæði milli Hábergs, Hamrabergs og Suðurhóla (skilmálaeining 6.3.13).
- Bæta og fegra umhverfi verslunarkjarnanna Hólagarðs og Fellagarða. Búa til hverfistorg við kjarnana.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsskýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.
- Skilmálar um almenningsskými eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Almenningsskými, sem er fylgigagn með öllum hverfisSKIPULAGSáætlunum.
- Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsskými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.
- Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisSKIPULAGSáætlunum.
- Nánari umfjöllun um borgargötur er í kaflanum um SAMGÖNGUR.

Hljóðvist og loftmengun

Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þannig hættað 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 verða skilgreind í hverfisgarði milli Austur- og Vesturbergs og á opnum svæðum norðan Hólagarðs og milli Hábergs, Hamrabergs og Suðurhóla.

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 ytir auk þess undir aukna útveru og neyslu á hollu grænmeti og öðrum afurðum.

STEFNA

- Nýir skilmálar settir fyrir borgarbúskap á lóðum og borgarlandi.
- Skilmálar um borgarbúskap eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgarbúskap, sem er fylgigagn með öllum hverfisSKIPULAGSáætlunum.



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 umferðaræði fyrir alla ferðamáta. Í hverfisSKIPULAGI 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 Efra-Breiðholti:



Samgöngur

6.3

Efra-Breiðholt

Stefnan er að gera Austurberg, Norðurfell og Suðurhóla, frá Fellaskóla að Hólabrekkuskóla, að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi miðsvæðis.

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 og Seljahverfi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.



Megin göngustígur



Megin hjólastígur



Tengingar við hverfið



Borgargötur



Lykilstöðvar og/eða -leiðir almenningssamgangna



- *Austurberg*
- *Norðurfell frá Drafnarfelli að Jórufelli*
- *Suðurhólar milli Austurbergs og Álftahóla*

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

STEFNA

- *Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfisSKIPULAGI.*
- *Endurhanna og fegra göturnar og umhverfi þeirra, sjá einnig stefnu um GÆDI BYG-GÐAR.*
- *Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir göturnar.*
- *Staðsetja við göturnar þjónustuinnviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almennings-samgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.*
- *Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAM-FÉLAG.*
- *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 hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNUM.*

Vistvænir samgöngumáttar

Efning 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, hjólréiðar og

gangandi vegfarendur. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 6 segir að við hönnun og útfærslu hjólréiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólréiðaaætlunar 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 hverfisSKIPULAGSUPPDRAETTI hjólréiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.*
- *Bæta hjólréiðir, tengingar í gegnum hverfið við Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og stofnleiðir hjólréiða í borginni.*
- *Festa í sessi lykilognguleiðir á skipulagsuppdraetti hverfisins.*
- *Skilgreina helstu tengingar við hverfið.*
- *Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningssamgangna.*
- *Staðsetja stæði fyrir deilibíla við borgargötur, sjá einnig ORKA OG AUDLINDIR.*

Bílastæði

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

STEFNA

- *Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.*
- *Við nýja uppbyggingu taki bílastæðafjöldi mið af samþykkttri bíla- og*

hjólasterðastefnu Reykjavíkur.

- *Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.*
- *Heimila fjölgun bílastæða um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð.*
- *Afleggja stórbílastæði við Vesturhóla (til móts við Kriuhóla).*



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 níu 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 hverfisSKIPULAGsuppdrætti.*
- *Setja fram skilmála sem er ætlað að vernda Elliðaárdal fyrir mengun og raski í skilmálaeiningum byggða sem liggja næst dalnum.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisSKIPULAGi.*



Götur og bílastæði við Austurberg í Efra-Breiðholti.

Efra-Breiðholt

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 Keilufell, skilmálaeiningu 6.3.16, 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 götumyndir
- S** Samstæður húsa og heildir



Friðuð hús



Friðlýst hús



Fornleifar og yngri minjar



- *Samþykka 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 upþbyggingu.*
- *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 leiðbeiningum um Blágrænar ofanvatnslausnir, sem er fylgigagn með öllum hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNUM.*

Verndarákvæði

Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kafli 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 hverfiss-

kipulagi 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 Efra-Breiðholts.*
- *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 gulum flokki, samstæður húsa og heildir, á byggð Viðlagasjóðshúsa við Keilufell (skilmálaeining 6.3.16) vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er. Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðamynstur.*

Fornleifar

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

STEFNA

- *Gera grein fyrir þekktum fornleifum í skilmálalið um fornleifar.*
- *Merkja fornleifar á hverfisSKIPULAGSUPPDRATT.*
- *Engar fornleifar eru þekktar innan marka hverfisSKIPULAGS Efra-Breiðholts.*

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.

Innan marka hverfisSKIPULAGS í Efra-Breiðholti eru grágrýtisholt með verndargildi.

STEFNA



Orka og auðlindir

6.3

Efra-Breiðholt

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis við hverfistorg við Austurberg, auk núverandi grenndarstöðva við Hólagarð (Suðurhóla), Orrahóla, Suðurfell og Vesturberg. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig 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



Skjalstofa at 1100060000-00 dags. 19.09.2025

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



Orka & auðlindir

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

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.
- Útbúa grenndarstöð í tengslum við nýtt hverfistorg við Austurberg sem er í göngufæri fyrir marga íbúa og nærri starfsemi og þjónustu sem margir sækja. Festa grenndarstöðvar í hverfinu í sessi á hverfisSKIPULAGSUPPDRÁTTI og í skilmálum.
- Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu, s.s. við Austurberg og nærri verslunarkjörnunum Hólagarði og Fellagörðum. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.
- Staðsetja stæði fyrir deilubíla miðlægt í hverfinu, s.s. við Austurberg, lðufell og nærri verslunarkjörnunum Hólagarði og Fellagörðum.
- 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 SAM-FÉLAG.
- Taka tillit til staðsetningar stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.



Mannvirki

Stefna og áherslur í þessum málaflokki 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 auðlindum 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.
- Nýir byggingarreitir eru skilgreindir á miðsvæði við Gerðuberg auk þess sem eldri reitir eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar.
- 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 viðbyg-



Mannvirki

6.3

Efra-Breiðholt

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

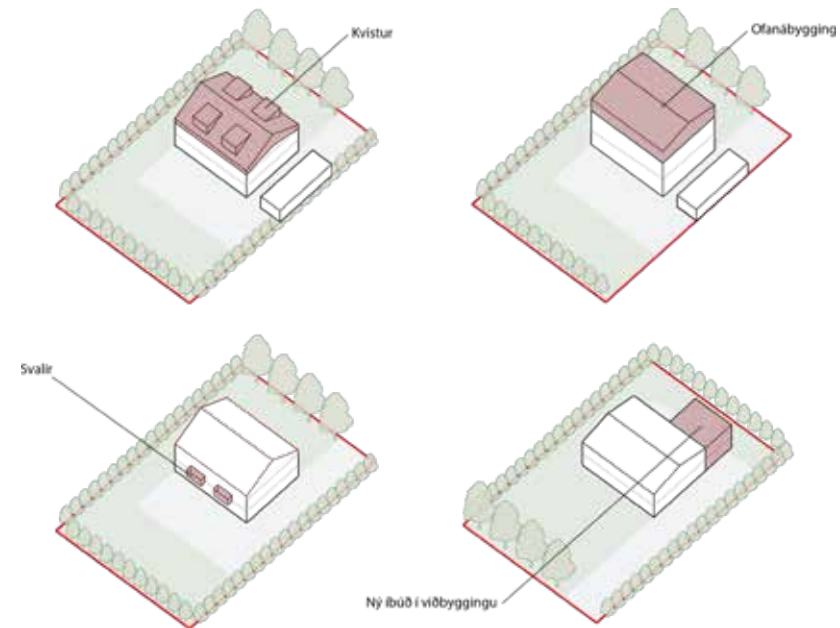
Viðbætur, breytingar
og viðbyggingar



Skjalstofa at 1000000000 00 days 19.05.2025

ginga, svala og kvista og innréttingar aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfir.

- Veita nýjar byggingarheimildir vegna nýs skólahúsnæðis fyrir Fjölbrautaskólann í Breiðholti.
- Veita nýjar byggingarheimildir vegna byggingar dans- og fjölnotahúss miðsvæðis í hverfinu.
- Sérstakt deiliskipulag er unnið meðfram hverfisSKIPulagi Efra-Breiðholts fyrir þróunarsvæðið við Völvufell-Eddufell. Þar eru skilgreindir nýir byggingarreitir og byggingarheimildir fyrir nýja uppbyggingu byggðarinnar 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.

Efra-Breiðholt

Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum.
Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisáðgerða.



Mótvægisaðgerðir
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, tempra 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 hverfissskipulagi 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

EFNISYFIRLIT

Almennt	10
Inngangur	10
Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar	10
Helstu umhverfisáhrif	17

Umhverfismat

Almennt

Efra-Breiðholt er eitt þriggja hverfa í borgarhluta 6, Breiðholti. Efra-Breiðholt afmarkast af opnu grænu svæði í vestri, Elliðaárdal í norðri og austri og Breiðholtsbraut í suðri. Hverfið stendur á hásléttu í u.þ.b. 90–100 m hæð yfir sjávarmáli. Til austurs og norðurs hallar land niður að Elliðaárdal og Elliðaám og til vesturs að Neðra-Breiðholti. Til suðurs og suðausturs hækkar land skarplega upp á Vatnsendahæð.

Efra-Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970. Uppbygging hófst um 1970 og var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins og verðmæt útivistarsvæði Elliðaárdalsins.

Í hverfinu eru skilgreindar þrjátíu skilmálaeiningar, 6.3.1–6.3.30. Skilmálaeining er samstæður hverfishluti, t.d. þar sem í gildi eru hliðstæð skipulagsákvæði. Skilmálaeiningunum eru gerð ítarleg skil í skilmálum í bók II. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna 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 umhverfis-sjónarmiða 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 fyrrnefndum 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-Efra Breiðholts 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.



Samfélag

FJÖLGUN ÍBÚÐA, BÆÐI LÍTILLA ÍBÚÐA OG STÆRRI FJÖLSKYLDUÍBÚÐA

Markmiðið er að fjölga íbúum og jafna aldursdreifingu, m. a. til þess að styrkja grundvöll fyrir fjölbreyttri þjónustu innan hverfisins. Íbúapéttleiki í Efra-Breiðholti telst æskilegur samkvæmt gátlista um visthæfi byggðar þó að íbúðapéttleiki fyrir hverfið í heild sé í lágmarki. Staðbundinn þéttleiki er þó víða mun meiri eins og í Fellum og Hólum.

Efra Breiðholt

Afmörkun á svæði sem umhverfismat nær til.



BLOÐNÐ LANDNOTKUN, Þ. Á M. NÆRÞJÓNUSTA Á MIÐSVÆÐUM, HÓLAGARÐUR, FELLAGARÐAR

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 með því m.a. að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að fjölbreyttri þjónustu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum ÍBÚÐUM FJÖLGAÐ Í STÓRUM SÉRBYLISHÚSUM

Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í stórum sérbylishúsum, þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálinu 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 hægara 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 ÍBÚÐABYGGÐ, FJÖLBÝLISHÚS

Heimilað er að hækka mörg 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 skilmálinu um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðkomandi skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti húsfélög munu nýta hana.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ EDDUFELL – VÖLVUFELL

Í skilmálaeiningum 6.3.29 gerir áætlunin ráð fyrir talsverðum breytingum á landnotkun, nýtingu og byggðamynstri. Ráðgert er niðurrif hluta núverandi bygginga og að ný par-, rað- og fjölbýlishús risi á svæðinu auk þess sem heimilt verður að hækka sum núverandi húsa. Fjölgun íbúða getur orðið allt að 205, þar af 90 stúdentaíbúðir.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ HÓLAGARÐ

Í skilmálaeiningu 6.3.26 gerir áætlunin ráð fyrir talsvert mikilli uppbyggingu og breytingu á landnotkun, bæði á núverandi óbyggðu svæði og við verslunarkjarnann

Hólagarða (Lóuhóla 2–6). Ráðgert er að byggja ofan á núverandi byggingar við Lóuhóla eða fjarlægja þær og byggja nýbyggingar á lóðunum. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða á svæðinu geti orðið á bilinu 150–200.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ JÓRUFELL – NORDURFELL

Í skilmálaeiningu 6.3.30 gerir áætlunin ráð fyrir að heimilt verði að rífa núverandi byggingar eða halda í þær og endurnýta. Stefnt er að því að svæðið verði endurskipulagt í heild sinni fyrir íbúðarbyggð skv. húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Áhersla verður lögð á stórar 4–5 herbergja fjölskylduíbúðir á svæðinu í fjölbýlishúsum sem falla vel í stærð og hlutföllum að aðliggjandi byggð. Fjölgun íbúða getur orðið allt að 150.

ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ SUÐURFELL

Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Í hverfissskipulagi er lýst stefnu fyrir svæðið sem gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja lágreista sérbylishúsabyggð, allt að 50 íbúðir.

MIÐSVÆÐI VIÐ GERÐUBERG

Veitt er heimild fyrir talsverðri nýrri uppbyggingu innan einingarinnar, bæði íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað nokkuð.

FJÖLBÝLISHÚSALÓÐIR VIÐ AUSTURBERG

Heimilaðar verða nýbyggingar og/eða viðbyggingar á lóðum fjölbýlishúsa við Austurberg. Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað nokkuð.

VESTURBERG 76

Heimilt verði að hækka húsið um eina hæð og fjölga íbúðum um allt að 5.



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

heilsuefflandi 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 útfærsla lóða sé 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

Almenningsrými eru opin svæði, þ. á m. hverfisgarður í miðju hverfisins, torg og leik- og dvalarsvæði. Austurberg verður gert að borgargötu ásamt hluta af Norðurfelli, Suðurhólum, Vesturhólum og Höfðabakka. 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 almenningssvæða 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 aðliggjandi stofnbrautum, sérstaklega 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.



Samgöngur

BORGARGÖTUR VIÐ AUSTURBERG, NORÐURFELL, SUÐURHÓLA, VESTURHÓLA OG HÖFÐABAKKA

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 og tengingar við nærliggjandi hverfi, græn svæði og Elliðaárdalinn og gera göngur 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 Austurbergi og hluta Norðurfells, Suðurhóla, Vesturhóla og Höfðabakka á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisSKIPULAGS. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs og uppsetning grenndarstöðvar, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrin með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

ALMENNINGSAMGÖNGUR

Lýkistöðvar 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, auk þess sem gert er ráð fyrir að borgarlína muni tengjast hverfinu.

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 deilíbíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötur. Bílastæði fyrir stóra bíla við Vesturhóla verða aflögð.



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 og Elliðaárdals.

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 Elliðaárdals. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfissskipulags um blágrænar

ofanvatnslausnir.

VERNDUN NÁTTÚRUSÉRKENNA

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

VERNDARÁKVÆÐI

Hverfisvernd í gulum flokki, samstæður húsa og heildir, er sett á Viðlagasjóðshús við Keilufell.



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 miðlægt í hverfinu og nærri verslunarkjörnum.

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. 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 þróunarsvæðum og þéttingu byggðar við hverfiskjarna. 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.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum**BREYTINGAR Á BYGGINGARREITUM**

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

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

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

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

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

framkvæmdir.

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

Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisSKIPulagsáætlunarinnar 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.

Heimild um aukaíbúðir í sérbýlishúsum og uppbygging á þróunarsvæðum stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á litlar íbúðir og stærri fjölskylduíbúðir (4–5+ herb.). Uppbygging við nærþjónustu- og hverfiskjarna, s.s. á þróunarsvæðum við Hólagarð og Eddu- og Völvufell, á miðsvæði við Gerðuberg og við Vesturberg 76 styrkir grundvöll fyrir fjölbreyttri þjónustu innan hverfisins og stuðlar að dreifingu atvinnutækifæra. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og bættri nýtingu innviða, þar með talið leik- og grunnskóla. Það getur aftur dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki 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 almenningsgangna 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. Í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði. Skv. almennum skilmálum eldra deiliskipulags í Efra-Breiðholti fylgja 2 bílastæði hverri íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði hverri íbúð í þriggja hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði hverri íbúð fyrir átta hæða fjölbýlishús. Sums staðar kemur þó í ljós viðtalningu að bílastæði eru fleiri en þetta.

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 ásýnd hverfisins. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásýnd 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 minni háttar 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 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 fjölbýlishúsum 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 ásýnd byggðar.

Bætt þjónusta almenningssamgangna stuðlar að aukinni notkun ferðamátans 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 miðlægt í hverfinu eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

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, bættri 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



Kafli

7

Orðskýringar 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 stjórnæki 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 almenningssrími 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 almenningssrími 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 skipulagsuppdraetti og á mæliblöðum.

Á hverfisskipulagsuppdraetti 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 rúmír 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.

Nánnar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfissskipulags.

Byggðarmynstur

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásynd, 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 myndu stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu. Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum móðernismans 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 húsnæði 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 borgarhluta, en hverjum borgarhluta 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

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

Í hverfissskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- *Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt 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 hæðar-

blaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við lóðamörk 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 öröskuð 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.

Ljósvistarskipulag

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvist skuli háttað.

Ljósvistarskipulag tekur til lýsingar á umferðarleiðum, 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 hverfissskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Lýðheilsa

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

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

Meðhöndlun úrgangs

Málaflökkur 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 hverfissskipulags eru sýnd dæmi um hvernig bæta má aðstöðu fyrir flokkun og skil endurvinnslufna innan hverfisins.

Mæliblað

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

Mæliblað 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 byggðar.

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

Verklýsing hverfissskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfissskipulag.

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 hverfissskipulag 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 heilsuefflandi.

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýjar byggingarheimildir hverfiskipulags 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 hverfissskipulags, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum) og önnur skipulag-

sleg atriði sem skipta máli.

aukaíbúð eða séríbúð.

Yfirfærsla byggingarheimilda

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfissskipulag.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfissskipulags og yfirfærast í skilmála hverfissskipulag. 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

Þaksvalir

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.