

# Hverfissskipulag 6.3 Breiðholt

## Víðfangsefni og efnistöð

Tilgangur hverfis skipulags í 6.3 Efra Breiðholti er að gera hverfi sjálfbærara, vitarnæmra og heilsufarandi, aukna gæði byggðarinnar, vanda og styrkja byggjar- mynstur og staðarana. Þóðum, enklum líttum og meðhöndluðum, er fjógað til að þetta aðferðarefni sé gætt og viðhaldið byggðar. Hæðgönguátt er hverfi- kjarna við Lúðhóla, Vesturborg og Eddúfall. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggjagæmri staðkorti til að gæða fyrir þróun hverfis til fram- tíðar.

## Afmörkun hverfisins

Hverfið afmarkast af Eilíðabéddi í norðri og austri, Breiðhólsbraut í suðri og opinu grænu svæði, þar sem framlanging Hólubakka var fyrirhuguð, í vestri. Efra Breiðholt liggur í norðausturlitna borgartitlinum. Það nær yfir um 127 hektara lands.

## Lýsing á hverfinu

Landlag hverfisins er þarminn að svæði myndar nokkurs konar hléstöðu í 80-100 m hæð yfir sjá. Einkenni byggðar í Breiðholti eru fastmóðir lúðarhverfi áttundað til stórum umhverfaðum og opnum lívstíðarvæðum. Stór húli byggðarinnar myndar légst aðersvæði sérþvöðnaðs við berennna náttu og gætur það borgarlíðnum sérstakt gæði. Háeri fjöðvísahúsi eru staðsett í að- hverfum enda hverfisins ásamt ljúðastöðum og líttum verslunarlíðnum fyrir nærjónuðu. Austurborg með skóla, menningarmiðstöð og ljúðastöðvöld myndar kjarna hverfisins.

Efra Breiðholt var skipulagt í upphafi átunda áratugasins. Hverfinu er skipt í þrjú hverfahúsa óða deilir eins og það skilast í sjálfri skýpláðinu, norðaustri (Hólari), miðbeldi (Berg), sem skiptist í austur og vestur og suðurlendi (Fell). Hverfið var fullbyggt upp úr 1960. Skipulag hverfisins er enn nokkuð fjöðreynt með vöðu lúðargæðri og óstíðu.

## Lýsing á skilmálum og skilmálaáæðingum

Hverfis skipulag fyrir Efra Breiðholt mun tryggja einn höfundarvöðuðskráðstærni sem féðar eru og gæði við samþykkt hverfis skipulags. Hverfis skipulag eru settir nýr skipulags skilmálar sem byggja á: a) yfirferðu á skipulags skilmálum deil- skýpláðs sem fétt er úr gæði, b) heiltu lúðum lúðu um breytingar og c) nýjum vitarnæmum og sjálfbárum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfis skipulags.

Efra Breiðholt hefur verið skipt í 20 skilmálaáæðingar sem hver um sig hefur féðgi sérstakt svæði frá 6.3.1 til 6.3.30. Stór meiringer og afmörkun á upp- drátt. Þessar skilmálaáæðingar fjá sérstaka skilmála.

Skilmálar félla um vitarnæm áherslu, byggjagæmstær, landnotkun og þróun og yfirtraga byggjar, þ.m.t. húsbýggingar, allt umhverfi og innvið. Skilmálar innviðs gæna grein fyrir samþingun, hjóla- og bílaáæðum, líttum gættu, hjóla- og gönguáttum og almenningsrymum, þ.m.t. lúðvæðum, efnistöðum úrgangur og heilunarsvæðum fyrir vöðu.

Skilmálar fyrir lúðu ná til starfsemi, byggjagæmagns og hæðgöðu, svo og til almennra þátta. Hverfis skipulagð gæna ráð fyrir því að byggjagæmri verði stækkari svo að þær ná utan um nóværandi og nýjar byggjar sem heimiláðar eru í hverfis skipulaginu. Á hverfis skipulagsuppdrátt eru sýndar tvær gætur af byggjagæmum, lúðarkæður byggjagæmri, sem er fyrir nýjar byggjar, og aðalbyggjagæmri, sem er fyrir stálar byggjar, sjá skilmála um byggjagæmri og gæði.

## Stefna og helstu áherslur hverfis skipulags

- Tilgangur hverfis skipulags í 6.3 Efra Breiðholti er að gera hverfi sjálfbærara, vitarnæmra og heilsufarandi, aukna gæði byggðarinnar, vanda og styrkja byggjar- mynstur og staðarana. Þóðum, enklum líttum og meðhöndluðum, er fjógað til að þetta aðferðarefni sé gætt og viðhaldið byggðar. Hæðgönguátt er hverfi- kjarna við Lúðhóla, Vesturborg og Eddúfall. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggjagæmri staðkorti til að gæða fyrir þróun hverfis til fram- tíðar.
- Stefna og helstu áherslur hverfis skipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýr- ingarmyndum og skýringartexta.

## Umhverfis mat hverfis skipulagsins

Umnið hefur verið umhverfis mat vegna helstu áherslna hverfis skipulags í Efra Breiðholti. Eftirfarandi umhverfis matlið hafa verið meiri:

- Samfélag. Afnir fjóðvöðu hjóla og meðhöndla hóða, nærjónuðu á mið- svæði og bættu tengingum við aðalgræni.
- Gæði byggjar. Afnir þróunar byggjar, byggjagæmstær, almenningsryma, heilunarsvæða og skýringarmat og borgarlíðnaðar.
- Samþingun. Afnir bættu samþingun, hjóla- og gönguáttu, tengingum við nærjónuðu hverfi og skilmála um bílaáæð.
- Vöðu og meiri. Afnir áæðvæðum bílagæmri ofanváttaáæðum, vöðum menningar- og ferðingja og náttúruáæðna.
- Órka og auðlindir. Afnir aðgerða á fjóðum á úrgangi og nokkun vitarnæmna órkaúðu.
- Mannvirki. Afnir af stækun byggjagæmri og skilmálum um vöðuyggjar og breytingar.
- Náttúruvæði. Afnir af auknum gróðu til að tryggja vöðu og bæta skýli.

## Gögn hverfis skipulags

- Almannagæmri - Bók I.
- Skýpláðskilmálar - Bók II.
- Hverfis skipulagsuppdráttir. Fretastær uppráttir í máttvarká 1:3000, er að féttu áttuð í vöðu bókar I.
- Lúðbeiningar hverfis skipulags eru skýringarmat með skýringarmat og skýlingarmat þegar skilmálar eru nýr.

## Fylgiháttir

- Borgarlíð 6 Breiðholt - Útáttvátta og samráð 20. desember 2019.
- Byggjagæmri Borgarlíð 6 - Breiðholt, skýring nr. 202. Reykjavík.
- Borgarlíð 6 Reykjavík.
- Vöðuyggjar hverfis skipulags fyrir borgarlíðu 6 Breiðholt dags. 23. apríl 2016.

## Samfélag

Stefnt er að því að fjóða þóðum í hverfinu með eftirfarandi áðerðum: e) Heimila lúðarhóum að innvítu aukabóðu í stórum sérþvöðum b) hótta byggð við Júrúfall, Suðurlíð, Hólargæðuþvöðu, miðvæði við Austurborg og vöðuátt c) Heimila háttum fjóðvöðu á almenningsrymum hverfis, stór hverfis skipulagsuppdrátt. Nærjónuðu fyrir hverfið er við Lúðhóla, Eddúfall og Austurborg. Til að auka atvönu í hverfinu er atvönnustærsemi í lúðarhóum heimila.



## Samgöngur

Stefnt er að gæða Austurborg, Norðurlíð og Suðurlíðu, frá Féllakla að Hólubakka, að borgarlíðu með endurböðum, fégnun og nýju hverfisgræni miðvæði. Lúðbóðu og lúðstóðar almenningsrymum í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðalgræni hverfis. Kjarna almenningsrymum frá Féllakla. Stefnt er að bílaáæðum fjóða í hverfinu, nema vegna nýrjar uppbyggingar. Nóværandi hjólaátt og gönguáttar eru festar í lúðu með góðum tengingum við Eilíðabéddi, Næra Breiðholt og Seljavert. Hjólaáttir í hverfinu eru skýringarmat og afmarkað á hverfis skipulagsuppdrátt.



## Vistkerfi og minjar

Stefnt er að vöðum vistkerfis í hverfinu með því að styrkja við fjóðvöðu gróður og veirja nóværandi gróður fyrir öðru rasli. Sérstakar náttúruáttir eru skýlingarmat og vöðubóðu. Stefnt er að því að ofarvæði verði meðhöndlað með bílagæmri ofanváttaáæðum og að gönguáttir fjóðvöðu í hverfinu haldi sér. Hverfisvæði er sett á fjóðvöðu, skilmálaáæðing 6.3.18, vegna skilmála byggjagæmri. Fjóðu og fjóðvöðu hús ásamt ferðingjum eru merkt í lúðu skýlingarmat, þar sem við á.



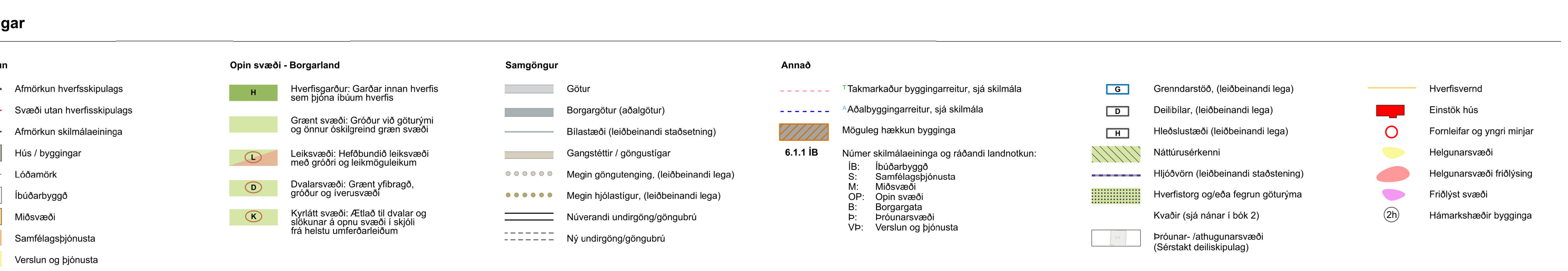
## Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vitarnæm byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfi og samþykkt sérstakra lúðbeininga um grænar áherslur hverfis skipulags. Hjógað er að gæðum byggjar og staðarana með vöðum byggjagæmri, sem minar er gæð gróðu fyrir í stafrum um vistkerfi og minjar. Almenningsrymi eru efnir með skýlingarmat sérstakra hverfisgræni við Austurborg ásamt fégnun og endurböðum borg- argæðu. Nýr skilmálar og lúðbeiningar gæna ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurátt. Stefnt eru skilmálar um lúðbeinaði legu hjóðvæða með- fram Breiðhólsbraut. Efnir eru settir skilmálar og lúðbeiningar um kyrrt svæði sem ættu eru til óvöðu og vöðuáttu á opnum svæðum í skjóli frá helstu umhverfaðum.



## Órka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndla úrgangur með því að staðsetja grændaátt miðvæði við hverfisgræni við Austurborg, auk nóværandi grændaáttu við Hólargæðu (Suðurlíðu), Dráttu, Suðurlíðu og Vesturborg. Efnir eru hóvæðum heimila að nýja úrgangsgæmri á nýju lúðu og bæta þar með aðstæður til fjóðvöðu. Stefnt er að því að koma upp aðstæðu fyrir reifbú og dálitla miðvæði í hverfinu. Taka skal tillit til stafragna, fráveðu, hlavæðu, vöðvæðu og rafveðu, sem merktar eru sem Vöðkerfi á stefnkorti og hverfis skipulagsuppdrátt.



Þent er að landnotkunarmat í hverfis skipulagi eru efnirgrá sýndir í skýringar og eru ekki efnirgrá í samráði við almenningsrymi eins og hún kemur fram í aðaláttvöðu. Ef byggjar veirja á almenningsrymi á aðaláttvöðu þá hefur hún efnirgrá á stafró óða almenningsrymi landnotkunarmat í hverfis skipulagi.

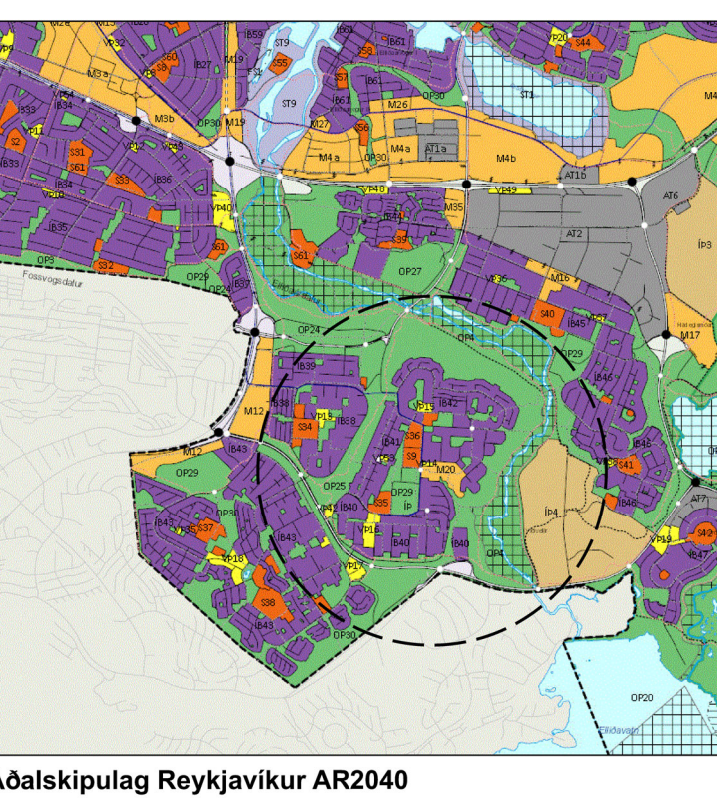
## Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vitarnæm og sjálfbær eins og kostur er og að líttími þarri verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimilár sem gæna bóðu klútt að byggja, breyta, bæta, þróa og vöðvæði nóværandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svæði svæði, vöðuyggjar óða breyta þáttu. Jónframt eru samþykktar nýjar lúðbeiningar hverfis skipulags um breytingar á lúðvöðum heimila sem ættu að aðstöða bóðu og efnirgrá máttvæði hjó borgum. Önyttar heimilár úr eldri skipulagsáttum eru færðar yfir í nýtt hverfis skipulag.



## Náttúruvæði

Stefnt er að móvæðingarmat gegn náttúruvæði með aukinni trjá- og gróðurátt til þess að binda jarðveg, tryggja vöðu og auka skýli. Stefnt er að því að móvæðingarmat ofarvæði með bílagæmri ofanváttaáæðum. Ras á gróðu verður ekki heimilað án náttúruátt og móvæðingarmat.



Form for reporting errors or providing feedback, including fields for name, address, and contact information.

- List of sources and references used in the planning process, including maps and data sources.

6.3 Efra Breiðholt
Hverfis skipulagsuppdráttur
Kortagæmri
Lúkur
Hnitakerfi
ISN08
Máttvarká
1:3000 á B0
Dagsetning
30.04.2021 breytt: 05.10.2022
Talskingarnúmer
0101
Útgáfa
B
Ráðgjafar
VA Arkitektar
Mannvirki
Landmáðun