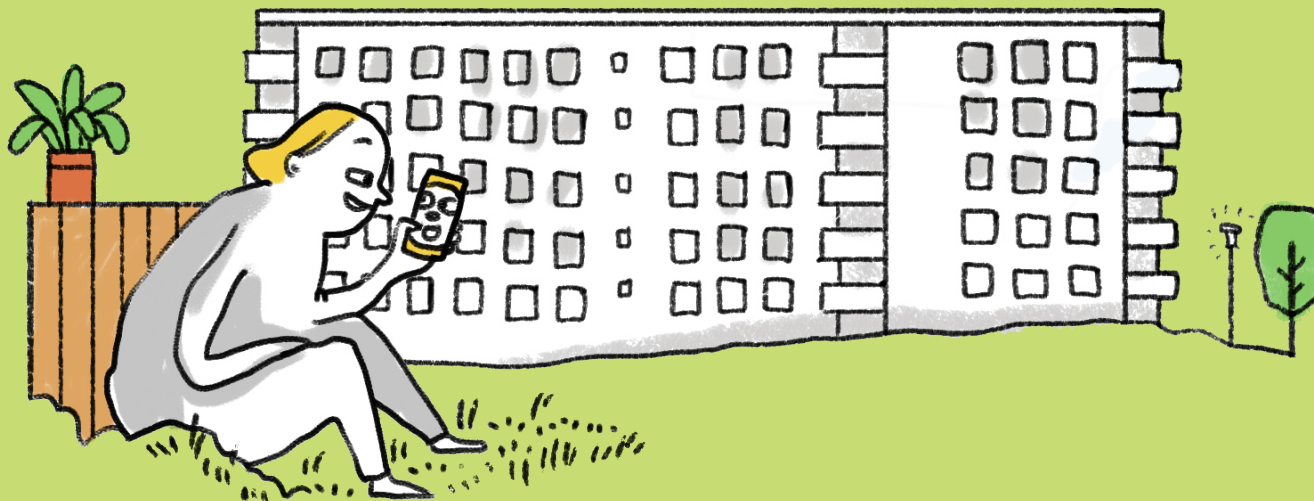




## Bók I

# Neðra Breiðholt Almenn greinargerð og stefna







## 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

Skipulagsáætlanir 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 deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

### 5. HVERFISSKIPULAG

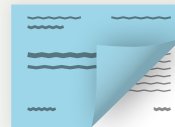
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

## HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



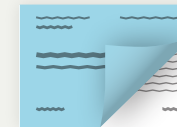
### UPPDRÁTTUR

Myndræn framsetning skilmálaeininga og skipulagsskilmála innan þeirra.



### BÓK 1

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið



### BÓK 2

Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

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



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

**ÚTGEFANDI****Reykjavíkurborg**

Umhverfis- og skipulagssvið  
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

**ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF****Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur**

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

**Verkefnisstjórn**

Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisSKIPULAGS

**Ráðgjafar hverfisSKIPULAGS í borgarhluta 6**

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit  
Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun  
Richard Briem, VA arkitektar

**HverfisSKIPULAGSSTEYMI í borgarhluta 6**

Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells  
Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir  
Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar  
Búi Hrafn Jónuson, forritun og hönnun  
Hulda Einarsdóttir, umbrot og lokafrágangur  
Ólafur Ingibergsson, textagerð og lokafrágangur

**Hönnun, teikningar og ljósmyndir**

Rán Flygenring, myndlist  
Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

**SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI**

HverfisSKIPULAG þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann  
\_\_\_\_\_ 20\_\_.

\_\_\_\_\_  
Skipulagsfulltrúi

## HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

---

### Nýr kafli: Um hverfisskipulag

- *Kaflar 1 og 2 úr áður auglýstri útgáfu (Formáli og samantekt og Almennar upplýsingar) eru sameinaðir í einn kafla. Efnislega eru litlar breytingar gerðar á textum aðrar en að þeir eru færðir til, óþarfa endurtekningar fjarlægðar og umfjöllunin gerð almenn þannig að hún geti staðið óbreytt fyrir öll hverfi og alla borgarhluta. Sértekur texti um hvert hverfi innan borgarhlutans færast yfir í kaflann Forsendur og greining. Einnig er bætt við umfjöllun um rafræna útgáfu hverfisskipulags í hverfasjá.*
- *Breytingarnar eru m.a. gerðar með það í huga að efnið henti betur í rafræna útgáfu í hverfasjá.*

### Kafli: Forsendur og greining

- *Sértekum texta um hverfi innan borgarhlutans, sem áður stóð í fyrstu tveimur köflum áður auglýstrar útgáfu (Formáli og samantekt og Almennar upplýsingar), bætt við kaflann.*
- *Umfjöllun um ákvæði aðalskipulags breytt í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi í undirkaflanum*

### Kafli: Samráð

- *Kafli nr. 4 úr áður auglýstri útgáfu, um samráðsaðferðir og helstu niðurstöður úr samráði, fellur út. Ítarleg samráðsskýrsla er fylgiskjal með hverfisskipulagi, þar sem markmiðum, aðferðum og niðurstöðum er lýst.*

### Kafli: Stefna og áherslur

- *Lítlisháttar orðalagsbreytingar í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi.*

### Kafli: Umhverfismat

- *Lítlisháttar orðalagsbreytingar í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi.*





# Efnisyfirlit

## KAFLAR

---

<b>1</b>	<b>Um hverfisskipulag</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur og greining</b>	<b>22</b>
<b>3</b>	<b>Stefna og áherslur</b>	<b>36</b>
<b>4</b>	<b>Umhverfismat</b>	<b>56</b>
<b>5</b>	<b>Skilgreiningar og lykilhugtök</b>	<b>68</b>



Kafli

# 1

## Um Hverfisskipulag

### EFNISYFIRLIT

---

Hvað er hverfisskipulag?	12
Markmið hverfisskipulags	14
Gátlisti um vistvæna byggð	16
Gögn hverfisskipulags	16
Vinnuferli hverfisskipulags	19

---

# Um hverfisSKIPULAG

## Hvað er hverfisSKIPULAG?

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

HverfisSKIPULAG er unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við hverfisSKIPULAGSÁÆTLANIR fer fram í nánú samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun.

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

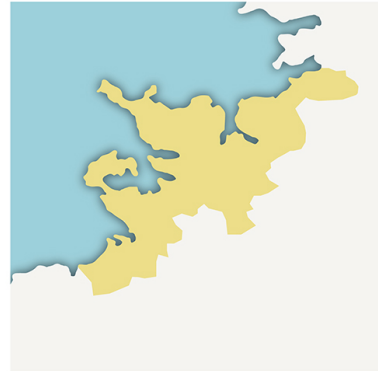
*að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. Deiliskipulag og hverfisSKIPULAG eru jafn rétt há í skipulagskerfinu. HverfisSKIPULAG var hugsað sem vinnutæki til að gera skipulag yfir gróna byggð þar sem ekkert skipulag er fyrir hendi en einnig er hægt að gera hverfisSKIPULAG á þeim svæðum þar sem fyrir er deiliskipulag í gróinni byggð. Þá er deiliskipulag fellt úr gildi og eitt samfellt skipulag, hverfisSKIPULAG, gert á svæðinu.*

Í hverfisSKIPULAGI birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir skilmálar. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisSKIPULAGSINS en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, hvort sem er af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

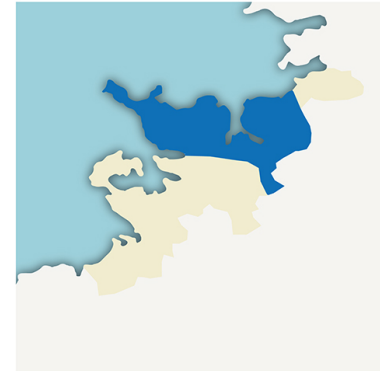
- *Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.*
- *Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðaþróun, samgöngur eða vatnsvernd.*
- *Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.*
- *Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götueiti. Það felur í sér skipulagsskilmála um byggðamynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl. Hins vegar er hvert hverfisSKIPULAG gert fyrir gróna byggð, með það*



Landskipulag



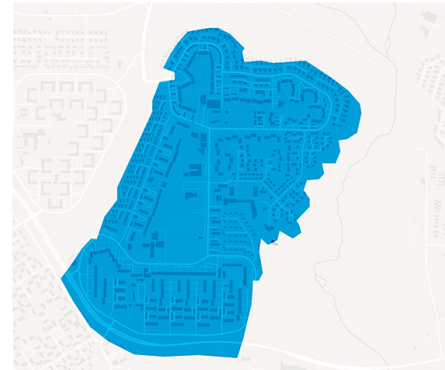
Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

### 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 sveitarfélaga. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað

svæði. Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróið hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsupprætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á hér að aftan.

## Markmið hverfisskipulags

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

Tilgangur hverfisskipulagsins er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er gátlisti fyrir mat á visthæfi byggðar og skipulagssem settur er fram í aðalskipulagi og fjallað er um í kaffanum Gátlisti um vistvæna byggð í hverfisskipulaginu. 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 skipulagsyfirvöld og koma á skipulagi í þeim hverfum þar sem ekki er til deiliskipulag.*
- *Að þróa traust og notendavænt skipulagstæki sem hentar nútímapörfum.*

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

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

### 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 skilmála-eininga innan þess

### BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið

### BÓK II

Skilmálar flokkaðir eftir einungum innan hverfis

### LEIÐBEININGAR

Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum efnisatriðum sem skilmálar kveða á um



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 ónýtum byggingaheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

## Gátlisti um vistvæna byggð

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu aðalskipulagsins að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðáþróunar á umhverfið jafnframt því að auka lífsgæði og þægindi íbúa með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Lykiláherslur Gátlista um vistvæna byggð skiptast í sjö höfuðflokka sem eru eftirfarandi:

### Samfélag

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

### 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 almenningsamgöngum 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 hverfisskipulagsins, 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.

## Gögn hverfisskipulags

Hverfisskipulag er gefið út í tvönnu formi. Annarsvegar í hefðbundinni útgáfu, þar sem skipulagsgögnin og fylgirit eru í prenthæfu formi og undirrituð og stimpluð. Það er hin lögformlega útgáfa skipulagsins. Að auki er hverfisskipulagið aðgengilegt í stafrænni útgáfu sem nálgast má í svokallaðri Hverfasjáá heimasíðu hverfisskipulags, <https://hverfisskipulag.is>.



Gögnum hverfissskipulags er skipt í fjóra hluta:

- *Almenna greinargerð*
- *Skipulagsskilmála*
- *Hverfissskipulagsuppráttur*
- *Leiðbeiningar hverfissskipulags*

Rétt er að benda á að þó að hverfissskipulaginu sé skipt í fjóra hluta er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Almennri greinargerð og skipulagsskilmálum er skipt upp í tvær bækur í prentútgáfu hverfissskipulags (bók I og II) til hagræðis fyrir notendur. Leiðbeiningar hverfissskipulags eru sömuleiðis útgefnar í prenti auk þess sem nálgast má þær í Hverfasjá og á heimasíðu hverfissskipulags þar sem hægt er að hlaða þeim niður.

## Almenn greinargerð

Í greinargerðinni koma fram helstu forsendur hverfissskipulagsvinnunnar, s.s. yfirlit og afmörkun skipulagsins, greining á stöðu hverfisins út frá gátlista um vistvæna byggð og skipulagsleg staða m.t.t. ákvæða gildandi aðalskipulags. Mikilvægur kaffi í greinargerðinni er kaffinn Stefna og áherslur þar sem markmiðum skipulagsins fyrir viðkomandi hverfi er lýst, mörkuð stefna í einstökum málaflökkum og settar almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar. Hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Að síðustu er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlunarinnar.

## Skipulagsskilmálar

Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfissskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem landnotkun, 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. Skilmálum er skipt í sjö

flokka í hverfissskipulagi til samræmis við höfuðflokka Gátlista um vistvæna byggð (SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI MINJAR, ORKA AUÐLINDIR, MANNVIRKI og NÁTTÚRUVÁ). Leitast er við að hafa skilmálatexta stutturðá en þess í stað er oft vísað í viðeigandi leiðbeiningar hverfissskipulagssem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

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.

## Hverfissskipulagsuppráttur

Hverfissskipulagsuppráttur fylgir prentaðri útgáfu hverfissskipulags í mælikvarða 1:3000 og má finna í vasa aftan á kápu bókar II. Upprátturinn er einnig aðgengilegur í stafrænu formi á Hverfasjá hverfissskipulags þar sem hægt er að þysja inn á einstakar lóðir eða svæði. Á uppráttinum er sýnd afmörkun hverfissskipulagsins og skipting hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppráttinni eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á prentaðri útgáfu hverfissskipulagsuppráttar eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur eftir höfuðflokkum Gátlista um vistvæna byggð (kortin má einnig finna í kaflanum Stefna og áherslur í Almennri greinargerð). Bent er á að landnotkunarlitir í hverfissskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreita í hverfissskipulaginu.

Í prentútgáfu hverfissskipulags er birt stækkuð mynd af hverfissskipulagsuppráttinni fyrir hverja og eina skilmálaeiningu. Sé munur á uppráttum einstakra skilmálaeininga og hverfissskipulagsuppráttinum sem finna má í vasa á bókarkápu prentútgáfunnar, gildir hverfissskipulagsupprátturinn aftast í bókinni.

## Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. Leiðbeiningarnar eru grundvallaðar í stefnumörkun gildandi aðalskipulags og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisskipulags, 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 deiliskipulag. Í skilmálum hverfisskipulagsins 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 hverfisskipulagi.

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.

## Samþykkt og málsmeðferð leiðbeininga

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

fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur og er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisskipulagið. Þessi leið er farin svo ekki þurfi að auglýsa leiðbeiningar með hverju og einu hverfisskipulagi fyrir hvert hverfi fyrir sig.

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 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.



Forsíður leiðbeininga hverfisskipulags.

## Hverfasjá

Öll gögn hverfisskipulagsins má nálgast stafrænt í Hverfasjá hverfisskipulagsins sem aðgengileg er á heimasíðu hverfisskipulagsins, <https://hverfisskipulag.is>. Hverfasjánni er ætlað að bæta aðgengi almennings og fagaðila að gildandi skipulagi svo á auðveldan og fljótlegan hátt megi sjá hvaða heimildir eru til breytinga á fasteignum og lóðum. Þannig má gera umsóknar- og afgreiðsluferli vegna ýmiskonar breytinga á fasteignum

einfaldara og skilvirkara.

Sé munur á skipulagsgögnum sem birtast í hverfasjá og lögformlegri útgáfu hverfisskipulags gildir hin lögformlega útgáfa.

## Fylgigögn

Hverju hverfisskipulagi fylgja fylgigögn sem eru:

- Greinargerð um íbúðapátttöku og samráð í viðkomandi hverfi/borgarhluta
- Byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir viðkomandi hverfi/borgarhluta
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir viðkomandi borgarhluta
- Samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga hverfisskipulags

Eftir atvikum geta önnur fylgigögn einnig fylgt einstaka hverfisskipulagsáætlunum. Fylgigögn má nálgast í Hverfasjá.

## Vinnuferli hverfisskipulags

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 og 2014 var vithæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá Gátlista um vistvæna byggð sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hvert hverfi er að finna í Verklýsingu hverfisskipulags fyrir viðkomandi borgarhluta sem er fylgiskjal með hverfisskipulagi.

Mótun tillögu að hverfisskipulagi er skipt í sex verkþætti:

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

- *Stefnumótun og framtíðarsýn þar sem mótaðar eru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miða að því að styrkja hverfið.*
- *Samráð þar sem leitað er álitis íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Ítarleg grein er gerð fyrir samráði í samantekt um íbúabátttöku og samráð sem er fylgigagn hverfisskipulags og nálgast má í Hverfasjá.*
- *Skilmálagarð þar sem þróaðir eru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila sem fram koma í samráðsferlinu.*
- *Tillögugerð þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði eru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.*
- *Kynningar- og samþykktarferli þar sem tillaga að hverfisskipulagi er kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.*

## Eldri heimildir yfirfærðar í hverfisskipulag

Mikilvægur hluti af hverfisskipulagi er að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag fyrir hverfið. Þetta gerist þannig að um leið og hverfisskipulag er samþykkt er eldra deiliskipulag fellt úr gildi. En til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru tiltekin ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, s.s. byggingarheimildir, heimildir um bílastæði og ýmiskonar kvaðir. Það þýðir að þar sem til staðar eru ónýttar heimildir, sem fram koma í deiliskipulagi sem fellt er úr gildi, yfirfærast þær í nýtt hverfisskipulag. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálaliðnum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur undir kafla um SAMGÖNGUR í hverri skilmálaeiningu. Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi er síðan að finna aftast í bók II í prentúgáfu hverfisskipulags.

## Breytingar á staðfestu hverfisskipulagi

Skilmálar hverfisskipulags 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 á hverfisskipulagi 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 hverfisskipulagi verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.





ÞAD ER RÉTT HJÁ  
ÞÉR DEÞILL! HÉR ÆTTI  
AUÐVITAÐ AÐ VERA  
DRYKKJARFONTUR

OG  
HUNDA-  
GERÐI!

Kaflir

# 2

## Forsendur og greining

### EFNISYFIRLIT

---

Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins	24
Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040	26
Mat á visthæfi hverfisins	28

---

# Forsendur og greining

## Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Hverfisskipulag þetta fjallar um 6.1 Neðra-Breiðholt sem eitt þriggja hverfa í borgarhluta 6 Breiðholti. Borgarhlutinn 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. Innan borgarhlutans eru einnig Seljahverfi (6.2) og Efra-Breiðholt (6.3). Innan borgarhlutans er Elliðaárdalur en hann er ekki viðfangsefni hverfisskipulags.

6.1 Neðra-Breiðholt afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Efra-Breiðholti í austri og Breiðholtsbraut í suðri. Afmörkun hverfisskipulags í Neðra-Breiðholti nær yfir um 99 ha lands.

Borgarhlutinn Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkurborgar með rúmlega 22.000 íbúa í 7.800 íbúðum. Þar af búa rúmlega 4 þúsund íbúar í 1.500 íbúðum í Neðra-Breiðholti. Þess má geta að árið 1980 voru íbúar í öllum þremur hverfum Breiðholts um 25 þúsund.

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

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

## Landslag og staðhættir

Breiðholt dregur nafn sitt af bænum Breiðholti. Bærinn stóð áður á svipuðum slóðum og Skógarsel stendur nú. Um upphaf byggðar verður ekki fullyrt en árið 1325 mun hafa verið risin kirkja eða bænahús í Breiðholti. Bæjarstjórn Reykjavíkur keypti Breiðholt árið 1906 en árið 1923 varð jörðin hluti af Reykjavík. Lengi var búskapur í Breiðholti en bæjarhúsin voru rifin 1940, hlaðan og fjósið stóðu lengi vel og voru um tíma nýtt sem verslunarhús Gróðrarstöðvarinnar Alaska.

Afmörkun hverfisskipulags Neðra-Breiðholts nær yfir um 99 ha lands. Fjölbýlishúshverfið stendur á nokkurs konar hásléttu í 60–70 m hæð yfir sjó en og hallar land frá henni til vesturs og norðurs. Meðfram hverfinu austanverðu liggur gróðurvaxið belti þar sem landið hækkar skarpt að Efra-Breiðholti.





Afmörkun á hverfinu.

## Núverandi byggð

Neðra-Breiðholt var skipulagt á sjöunda áratug 20. aldar undir stjórn Stefáns Jónssonar arkitekts og Reynis Vilhjálmssonar landslagsarkitekts. Árið 1967 lá fyrir samþykkt skipulag af íbúðabyggð í Neðra-Breiðholti og árið 1976 var hverfið að mestu fullbyggt. Skipulag hverfisins er einfalt og heilsteypt og byggir á þeirri meginhugmynd að ramma sléttuna inn með safnbraut (Arnarbakka) og hafa innan hennar mynstur fjölbýlishúsa. Fjölbýlishúsin opnast innávið og tengjast verslunar- og þjónustusvæði í miðju hverfinu, þar sem jafnframt er skóli og dagvistunarstofnanir. Kerfi göngustíga tengist miðsvæðinu á þann hátt að hvergi þarf gangandi umferð að þvera akandi. Þannig var reynt að tryggja umferðaröryggi barna á leið til og frá skóla og að þjónustusvæði. Göngustígar tengjast til vesturs um raðhúsabyggð niður að Mjódd og til norðurs um einbýlishúsabyggð að Elliðaárdal.

Neðra-Breiðholti er skipt í þrjá hverfishluta: Bakka, Stekki og Norður-Mjódd.

Bakkarnir skiptast í fjölbýlishúsasvæði annars vegar og raðhúsasvæði hins vegar. Bakkar og Stekkir eru hefðbundin íbúðarhverfi með skýrri skiptingu á milli fjölbýlishúsa, raðhúsa og einbýlishúsa. Í Norður-Mjódd, sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, er aðallega verslun og þjónusta. Það sem einkennir Neðra-Breiðholt eru U-laga fjölbýlishúsin í Bökkunum og áhersla á öryggi gangandi vegfarenda í skipulaginu. Í Bökkunum er skóli hverfisins, Breiðholtsskóli, og tveir leikskólar, Arnarborg og Bakkaborg. Fyrir norðan Bakkana liggur nokkuð hefðbundin einbýlishúsabyggð, Stekkirnir, sem tengjast hinu mikla opna græna svæði, Elliðaárdalnum. Í Stekkjunum er einnig leikskólinn Fálkaborg.

Hverfið sem er orðið hálfrar aldar gamalt hefur elst vel og þykir nokkuð vel heppnað. Tiltölulega lítið hefur verið um breytingar á sjálfu skipulaginu og fátt virðist hafa knúð á um slíkt. Það gefur til kynna að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt.

## Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi

## Reykjavíkur 2040

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og gildir einungis fyrir 6.1 Neðra-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. Í því sambandi hefur nýtt þróunarsvæði verið afmarkað í hverfisskipulagi. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

## Uppbyggingarreitir í aðalskipulagi

Tveir uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð eru skilgreindir í Neðra-Breiðholti skv. gildandi aðalskipulagi. Í aðalskipulagi eru eingöngu skilgreindir uppbyggingarreitir þar sem gert er ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri á sama reitnum.

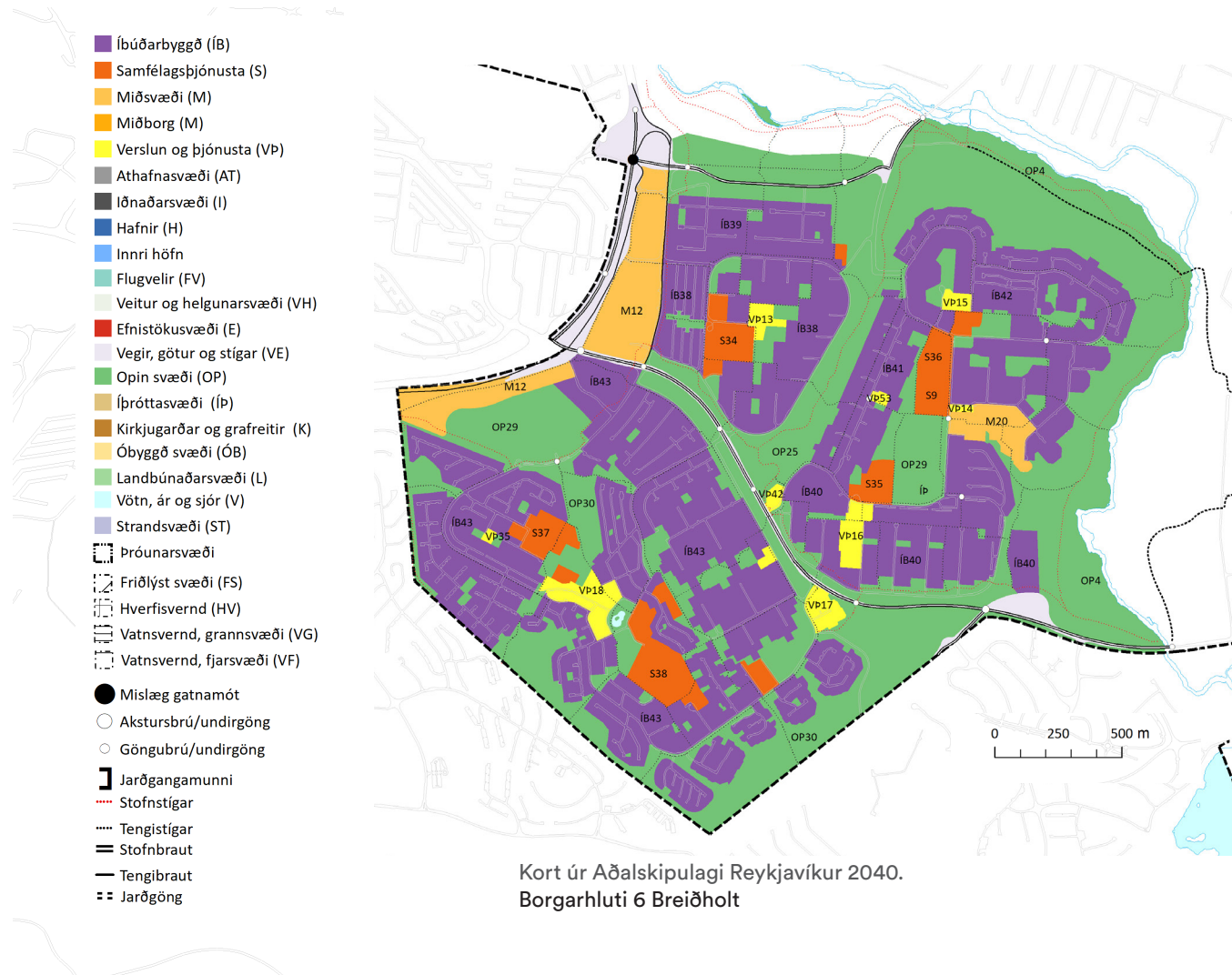
### Arnarbakki

Uppbyggingarreitur nr. 83. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni miðsvæðis í Bökkunum. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta og opið svæði. Gert er ráð fyrir uppbyggingu við hverfiskjarnann á 2-4 hæðum sem samrýmst landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna. Á opnu svæði er einnig möguleiki á sértæku íbúðarhúsnæði, s.s. sambýli eða þjónustu í þágu hverfis, sem fellur að útivistarsvæðinu.

### Mjódd - Norður Mjódd

Uppbyggingarreitur nr. 81. Innan svæðisins er skilgreindur borgarhlutakjarni. Landnot

kun innan reitsins er miðsvæði (M12). Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á



4-7 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreiningum fyrir borgarhlutakjarna.

Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Vinna þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið sem síðar verður felld inn í hverfisskipulag.

## Almenn markmið

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem nú er fallið úr gildi, var í B-hluta fjallað um skipulag einstakra borgarhluta. Þessir kaflar eru ekki hluti af formlegu aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 en eru fylgiskjöl með skipulaginu til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags. Hér að neðan er fjallað um stefnuákvæði sem sett eru fram í umfjöllun um borgarhluta 6, s.s. um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar, sem varða Neðra-Breiðholt sérstaklega.

### Borgarhlutakjarni

Miðja Neðra-Breiðholts er skilgreind við Arnarbakka. Á svæðinu er verslunar- og þjónustulóð. Í tengslum við svæðið eru skóla- og leikskólalóðir og útivistarsvæði. Verslunarlóðin er í mikilli niðurníðslu. Mikilvægt að styrkja og fegra svæðið. Á jarðhæðum skal gera ráð fyrir verslun og nærþjónustu. Heimilt er að reisa allt að 3 íbúðahæðir ofan á húsin, sbr. VP1.

### Nærþjónusta

Verslun og þjónusta sem sinna daglegum þörfum íbúa verði í Arnarbakka (hverfiskjarni).

### Borgargötur

Eftirfarandi lykilmótur eru skilgreindar sem borgargötur: Álfabakki, Stekkjarbakki, Arnarbakki. Þar verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið

mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

### Hjólaleiðir

Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við hönnun og útfærslu hjólleiða 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 Neðra-Breiðholt væri út frá Gátlista um vistvæna byggð. Gátlistinn byggir á kaflanum Skipulag vistvænna hverfa í B-hluta gildandi aðalskipulags. 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 Neðra-Breiðholti bjuggu rúmlega 4.000 íbúar í 1.500 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. Í einbýlishúsahverfinu í Stekkjunum er meðalaldurinn þó nokkuð hár.

Í Bökkunum er íbúapéttleikinn 60–80 íbúar á ha sem telst æskilegt. Í Stekkjum og Mjódd er péttleiki <40 íbúar/ha sem er undir lágmarki í mati á visthæfi byggðar. Í

Neðra-Breiðholti er Breiðholtsskóli, með u.þ.b. 1.500 íbúðir/skólahverfi sem telst gott hlutfall. Auk þess eru tveir leikskólar í hverfinu á þremur starfsstöðum.

Innan Neðra-Breiðholts er Norður-Mjódd sem er eitt meginatvinnusvæði Breiðholts, en þar er samankomin ýmiss konar þjónustustarfsemi, s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl.

Samkvæmt greiningu á framboði verslunar og þjónustu þá er staðan ágæt í Neðra-Breiðholti. Stór matvöruverslun er í Mjódd og minni matvöruverslun er við Arnarbakka þannig að aðgengi að verslun er í flestum tilfellum á bilinu 400–800 m sem telst vera æskilegt viðmið. Einnig er stutt í ýmiss konar þjónustu í Mjódd og í Kópavogi. Í upphafi voru skipulagðir tveir verslunar- og þjónustukjarnar miðsvæðis í Bökkunum, annar í Arnarbakka og hinn í Leirubakka, í þægilegu göngufæri fyrir meirihluta íbúa hverfisins. Um aldamótin var kjarnanum í Leirubakka breytt í íbúðir. Verslun og þjónusta í þjónustukjarnanum við Arnarbakka hefur átt undir högg að sækja. Vafalaust hefur nálægðin við Mjódd haft áhrif á framboð þjónustu í göngufjarlægð innan hverfisins. Árið 2018 keypti borgin húsin í hverfiskjarnanum við Arnarbakka með það að markmiði að ráðast í nauðsynlega uppbyggingu til að styrkja verslun og þjónustu á svæðinu. Til að styðja við hverfiskjarnann við Arnarbakka er mikilvægt að finna honum viðtækara hlutverk en honum er ætlað í dag. Þetta getur haft mikil áhrif á hvernig til tekst við endurlífgrun á miðju hverfisins. Þetta verður nánar skoðað í hverfisskipulagi Neðra-Breiðholts.

Skipulag fjölbýlishúsa hverfisins í Neðra-Breiðholti gerir hverfið mjög gönguvænt og þarf meirihluta barna ekki að þvera umferðargötu á leið í skóla. 30 km hámarkshraði er á flestum götum innan íbúðarhverfisins en þó er 50 km hámarkshraði á hluta Arnarbakka auk Stekkjarbakka og Álfabakka í Mjódd.

### Helstu tækifæri

Styrkja Arnarbakka sem hverfiskjarna til að bæta nærþjónustu í göngufæri sem flestra íbúa. Með því að fjölga íbúðum á svæðinu má styrkja verslunar- og þjónustustarfsemi.

Uppbygging Mjóddar sem blandaðrar byggðar verslunar, þjónustu og íbúða. Með auknu framboði af atvinnuhúsnæði í Mjódd er borgarhlutinn styrktur hvað varðar aukið jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra. Með fjölgun íbúða í Mjódd, í göngufæri við verslunina og þjónustuna í Mjódd, er visthæfi hverfisins bætt.

Yfirfara einbýlis- og raðhúsaloðir með það fyrir augum að rýmka byggingarmöguleika

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 líffsleiðum.



### Gæði byggðar

Hverfið afmarkast af umferðarmiklum stofnbrautum, Reykjanesbraut, Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka og af gróðurbelti í austri sem skilur milli Efra- og Neðra-Breiðholts. Afmörkun hverfisskipulags í Neðra-Breiðholti nær yfir um 99 ha lands. Heildarfjöldi íbúða er skv. framansögðu 1.500 í Neðra-Breiðholti. Þetta gerir rúmlega 15 íbúðir á hvern hektara lands sem er talsvert minna en lágmarksviðmiðun í gátlista (20–30 íb/ha).

Fjölbýlishúsasvæðið í Bökkunum er fastmótuð íbúðabyggð með U-laga 3ja hæða fjölbýlishúsum með lágrest valmapök. Húsin opnast inn á við og tengjast verslunar- og þjónustusvæðinu í miðju hverfinu þar sem einnig eru skóli og leikskólar. Raðhúsasvæðið í Bökkunum er fastmótuð íbúðabyggð með raðhúsum á 1–1½ hæð en í Stekkjum er rótgróin íbúðabyggð með 1–1½ hæða einbýlishús. Hvergi er byggð það þétt og há að hún valdi óæskilegri skuggamyndun.

Grunnskólinn, Breiðholtsskóli, er fyrir miðju hverfis við Arnarbakka 1–3 og tekur við nemendum úr öllu Neðra-Breiðholti. Þrír leikskólar eru í Neðra-Breiðholti, Bakkaborg við Blöndubakka og leikskólinn Borg sem hefur tvo starfsstaði, Arnarborg við Maríubakka og Fálkaborg við Fálkabakka. Sex leiksvæði eru í hverfinu auk leiksvæða á stórum einkalóðum við fjölbýlishús. Á stóru opnu svæði fyrir miðju hverfis eru stórar grasflatir og fótboltavöllur sem þarfnast viðhalds.

Verslunarkjarninn við Arnarbakka 2–6 er í slæmu ástandi og þarfnast nauðsynlegra úrbóta. Mjódd er skilgreind sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur og er að mestu samsett af stakstæðum 2ja hæða húsum með nýtanlegri þakhæð. Öll eru þau frekar stór að grunnfleti og með kjallara undir hluta verslana fyrir vörugeymslur. Í Norður-Mjódd er yfirbyggð göngugata þar sem hægt er að ganga inn í flestar verslanir í miðkjarnanum. Göngufært (mest um 800 metrar) er úr Neðra-Breiðholti niður í Norður-Mjódd þar sem stóra matvöruverslun er að finna auk þess sem minni matvöruverslun er í verslunarkjarna við Arnarbakka. Norðan megin í Mjódd er bensínstöð, garðyrkjustöð og blómabúð og vínbúð ásamt bílalúgusjoppu þar sem jafnframt er sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti (hefðbundið og metan).

Almennt er gönguleiðanet innan hverfisins hannað þannig að gangandi umferð þarf sjaldan eða aldrei að þvera akandi umferð, t.d. til að komast að miðsvæði, skólum eða leiksvæðum. Göngustígakerfi er þó víða viðhaldsþurfi.

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja öryggi fólks í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni í Norður-Mjódd. Áætlað er að um 90% íbúa Neðra-Breiðholts búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

Hljóðvist innan Neðra-Breiðholts er að mestu mjög góð fyrir utan þau hús sem standa næst Breiðholtsbraut en þar fer hávaði í 2 m hæð yfir 61 db. Samhliða þessu eru loftgæði einna síst á sömu svæðum.

### Helstu tækifæri

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

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

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 og Stekkjarbakka.



## Samgöngur

Neðra-Breiðholt er vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til almenningssamgangna vegna nálægðar við Mjódd en þar er stór tengistöð í almenningssamgöngukerfi höfuðborgarsvæðisins og landsins alls. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana alla daga vikunnar. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur. Lagfæra þarf umhverfið við biðstöðina í Mjódd, sérstaklega strætisvagnaplanið sjálft og skipulag þess til að gera það öruggara og gönguvænna fyrir þann mikla fjölda fólks sem þar fer um.

Öll helsta þjónusta, t.d. miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (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 [...]“

Að meðaltali er 1,4 bílastæði per íbúð í hverfinu (bílastæði í Mjódd eru ekki talin með og ekki heldur stæði við skóla og þjónustuhúsnæði við Arnarbakka). Í Neðra-Breiðholti eru um 1.200 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

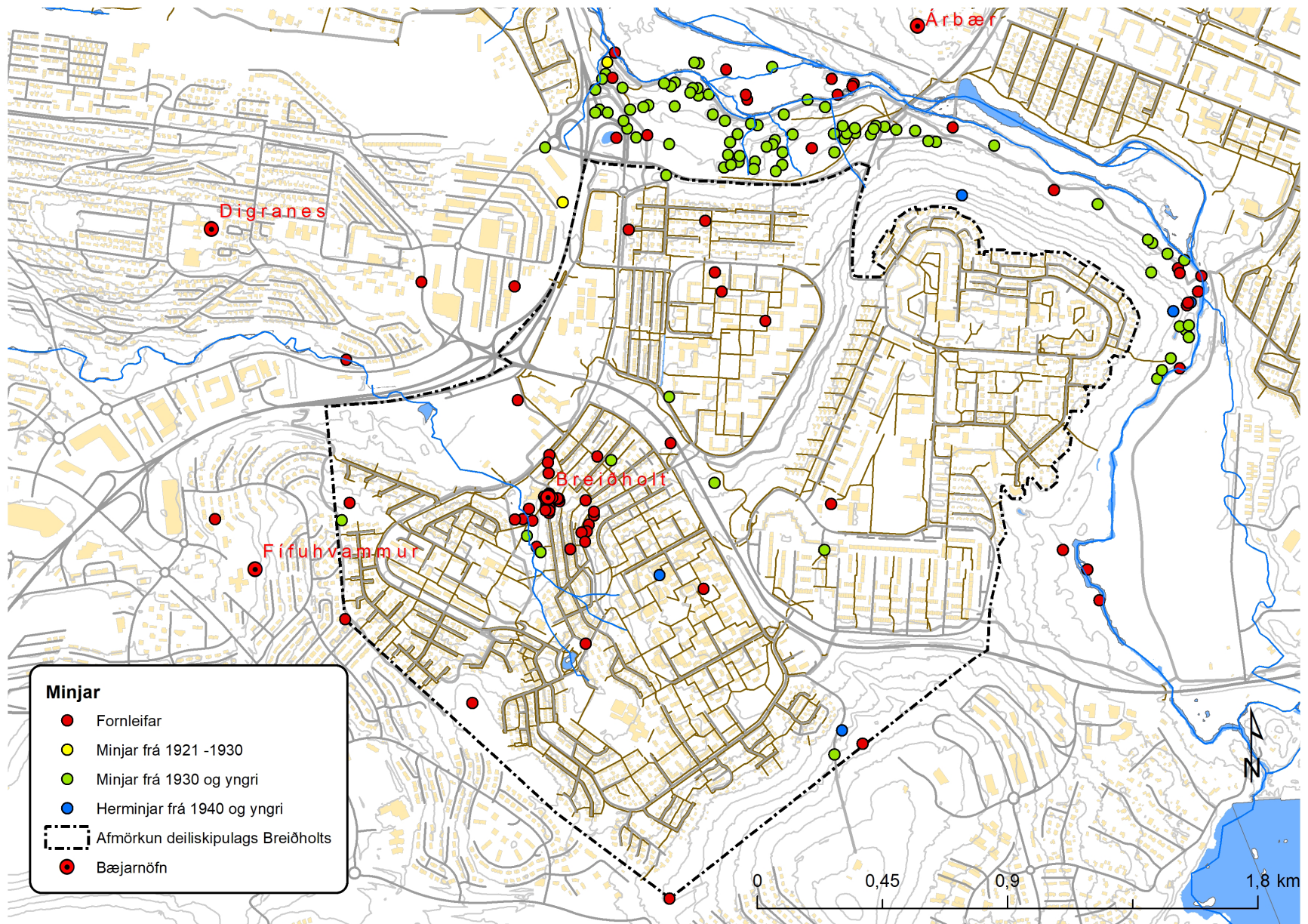
### Helstu tækifæri

Bæta þjónustu Strætó snemma á morgnana og bæta umhverfið við biðstöðina í Mjódd.

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

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

Skilgreining á borgargötum (lykilgötum innan hverfisins) og endurhönnun þeirra getur



Yfirlit yfir fornminjar og minjar í Borgarhluta 6 Breiðholti.

bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.

## Vistkerfi & minjar

Neðra-Breiðholtið afmarkast af stórum hluta af Elliðárdalnum og einnig stórum grænum svæðum þar sem ræktaður hefur verið upp myndarlegur skógur. Víða er gróður á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Ekki liggur fyrir náttúrufarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Helstu náttúrusvæði borgarinnar falla undir hverfisvernd sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Elliðaárna 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 40% í Bökkum og 68% í Stekkjum.

Plöntutegund á valista er útbreidd á opnu svæði í Neðra-Breiðholti og þar eru einnig víða upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri sem hafa verndargildi.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Neðra-Breiðholti né gripið til mótvægisáðgerða vegna veðurfars innan hverfisins eða í grennd. Skjólmyndun er m.a. náð fram með gróðri gagnvart vindum og víða stuðlar byggð að skjólmyndun. Síðast en ekki síst skal ekki vanmeta skjóláhrif garðagróðurs í hverfinu.

Í byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur fyrir borgarhluta 6 Breiðholt er lagt til að fjölbýlishús innan Arnarbakka fái hverfisvernd í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Hverfið var hið fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík. Í skipulagi hverfisins er aðskilnaður akandi og gangandi umferðar ríkjandi og byggðin hverfist um sameiginlegt miðsvæði þar sem bílaumferð kemst ekki að. Auk þess var ný byggingartækni með forsteyptum einingum notuð við byggingu hverfisins sem átti eftir að hafa áhrif á byggðina sem á eftir kom.

Einnig er gerð tillaga að hverfisvernd í rauðum flokki (einstök hús, húsaraðir og

götumynd) á tvö hús innan hverfisins, Írabakka 18-34 og Breiðholtskirkju (Þangbakka 5).

### 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 almenningsrýmum í hverfinu má skapa meira skjól, binda jarðveg og skapa aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

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

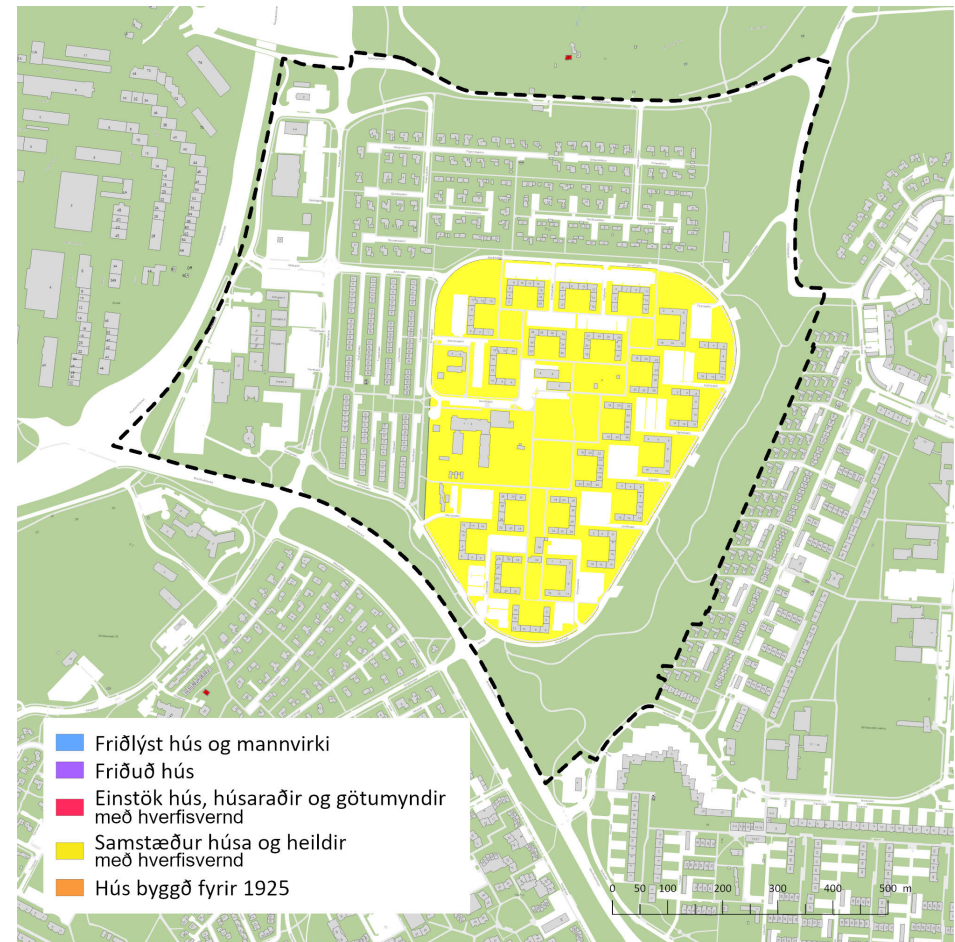
Niðurstaða vinnu og úttektar á náttúrufari og menningarminjum geta nýst til að fræða almenning og íbúa um náttúrufar og búsetuminjar, t.a.m. með uppsetningu skilta og áningarstaða á ákveðnum stöðum.

Við gerð deiliskipulags uppbyggingar- og þróunarreita innan hverfisins verði möguleikar á blágrænum ofanvatnslausnum skoðaðir.

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

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og við hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfisskipulagi þarf bæði að huga að því hvernig bæta megi aðgengi, gönguleiðir og áningarstaði í tengslum við þetta mikilvæga útivistarsvæði. Einnig meðhöndlun ofanvatns til að viðhalda sem eðlilegastrí hringrás vatns og vernda viðkvæmt lífríki Elliðaárna.





Yfirlit yfir svæði með hverfisvernd í Bökkunum.

## Orka & auðlindir

Hraðhleðslustöð ON fyrir rafmagnsbíla er í Efra-Breiðholti á bensínstöð við Suðurfell 4 auk þess sem rafhleðslustæðum hefur verið komið upp við Breiðholtsskóla. 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 tunnu fyrir pappír og pappa og grænni tunni 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 þrífum.

Tvær grenndarstöðvar eru við Arnarbakka, önnur til móts við Maríubakka og hin við Ferjubakka. Auk þess eru grenndarstöðvar við Þönglabakka í Mjódd og við dælustöð við Stekkjarbakka. Hámarksgöngufjarlægð að grenndarstöð er almennt góð í Neðra-Breiðholti en huga mætti betur að því við val á staðsetningu þeirra að þær séu innan þægilegrar göngufjarlægðar fyrir sem flesta íbúa frekar en í jöðrum hverfisins.

Á nokkrum stöðum í hverfinu er landnýting ófullnægjandi, t.d. í Mjódd en þar fara stór svæði undir bílastæði.

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 uppbyggingar- og þróunarreitum 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 hverfisskipulagi. Hugla mætti betur að því við val á staðsetningu þeirra að þær séu

innan þægilegrar göngufjarlægðar fyrir sem flesta íbúa, til dæmis við miðkjarnann í Arnarbakka frekar en í jöðrum hverfisins.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa byggð á uppbyggingar- og þróunarreitum í hverfinu.

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



## Mannvirki

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í hverfisskipulagi vegna þess að ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflökks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1967–1970 nema miðsvæðið í Mjódd sem að mestu byggðist upp á árunum 1980–1985. Í Norður-Mjódd var reist bensínstöð árið 1976 og bílalúgusjoppa árið 1984. Upp úr aldamótum risu þar svo skemmubyggingar á lóðinni við Stekkjarbakka 4–6.

Flest íbúðarhús í hverfinu eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð hefur verið fyrir á Íslandi mestan hluta 20. aldar.

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



ÞAD ER RÉTT HJÁ  
ÞÉR DEÞILL! HÉR ÆTTI  
AUÐVITAÐ AÐ VERA  
DRYKKJARFONTUR

OG  
HUNDA-  
GERÐI!

Kafla

# 3

## Stefna og áherslur

### EFNISYFIRLIT

Forsendur	38
Skilmálaeiningar	38
Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags	40

# Stefna og áherslur

## Forsendur

Í þessum kafla kemur fram bindandi stefna hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Neðra-Breiðholt.

Tilgangur stefnumótunar í hverfisskipulagi 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 hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Neðra-Breiðholt tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- *Stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.*
- *Greiningu á vithæfi byggðar, sbr. kaflann Forsendur og greining.*
- *Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. Greinargerð um íbúapátttöku og samráð sem er fylgiskjal með hverfisskipulagi.*

Stefnan er sett fram í sjö málaflökkum og á sjö þemakortum. Málaflökkarnir eru þeir sömu og koma fram í greiningu á vithæfi 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 hverfisskipulagsupprætti.

## Skilmálaeiningar

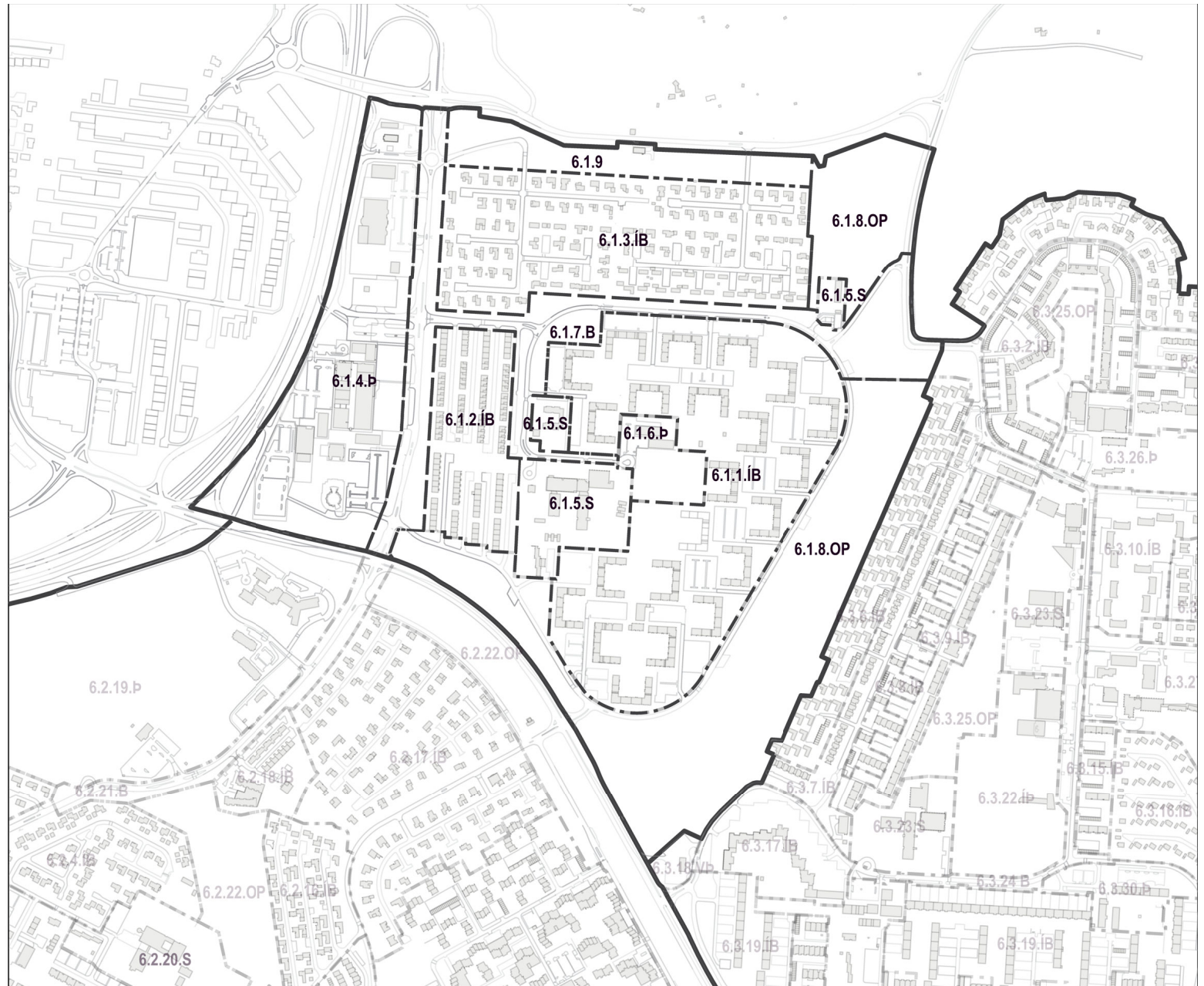
Neðra-Breiðholti hefur verið skipt upp í níu skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.1.1 til 6.1.9, sbr. merkingar og afmörkun á hverfisskipulagsupprætti.

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

Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í almennri greinargerð, skipulagsskilmálum og á hverfisskipulagsupprætti.

**Mynd 2**

6.1 Neðra breiðholt skiptist í 9 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



## Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

### Samfélag

Stefna og áherslur í þessum málaflökki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærþjónustu 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 þéttbýlismarkna 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. Gert er ráð fyrir að þéttingarmöguleikar verði kannaðir í vinnu við hverfisskipulag. Í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Neðra-Breiðholt er með þéttbýlli hverfum í Reykjavík og með nokkuð lágt hlutfall stórra íbúða (5+ herb.) en hátt hlutfall meðalstórra íbúða (3-4 herb.).

#### STEFNA

Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti þeim fjölgað um u.þ.b 250 (möguleg fjölgun íbúða í Norður-Mjódd ekki meðtalin) en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sbr. umfjöllun að aftan.

Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:

- *Lóðarhöfum sérbýlishúsa í Stekkjum og endaraðhúsa í Bökkum er 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 skilmála um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningu.*

Hverfiskjarni í Arnarbakka:

- *Skilmálaeining 6.1.6 nær til lóðarinnar Arnarbakka 2–6. Skilmálaeiningin er ekki hluti af hverfisskipulagi. Samhliða hverfisskipulagi er unnið nýtt deiliskipulag fyrir eininguna sem gerir ráð fyrir niðurrifi núverandi húsa og heimilar nýja uppbyggingu sem tekur mið af byggðarmynstri hverfisins. Gert er ráð fyrir allt að 120 íbúðum fyrir námsmenn, einstaklinga og fjölskyldur. Á jarðhæðum húsa næst hverfistorgi er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag lóðarinnar fellt inn í hverfisskipulag.*

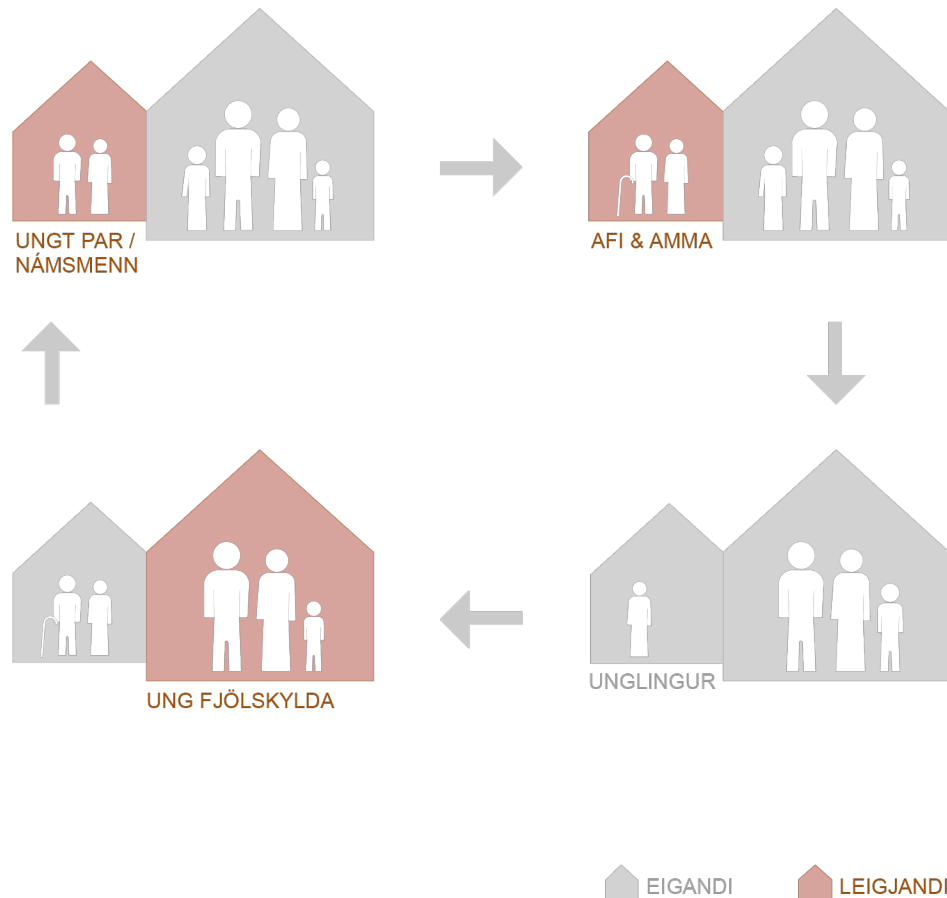
Uppbyggingarreitur í Norður-Mjódd:

- *Skilmálaeining 6.1.4. Skipulag svæðisins er ekki fellt úr gildi í hverfisskipulagi en stefnt að sérstakri deiliskipulagsgerð fyrir svæðið sem felld verður inn í hverfisskipulag þegar þar að kemur. Stefnt er að uppbyggingu blandaðrar byggðar í Norður-Mjódd, með fjölgun íbúða og aukningu á þjónustu- og atvinnuhúsnæði. Þannig má fjölga íbúðum í góðum göngutengslum við alla helstu þjónustu og auka sjálfbærni hverfisins. Uppbygging verður nánar skilgreind í deiliskipulagsgerðinni.*

Skilmálar um fjölgun íbúða eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni 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.





Þegar aðstæður leyfa má innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. Mynd: Ydda Arkitektar.

### 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.

Neðra-Breiðholt er nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi verslunar- og þjónustukjarna við Arnarbakka er fremur bágborið. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 6 Breiðholt segir að mikilvægt sé að styrkja og fegra svæði kjarnans. Í Mjódd eru mikil tækifæri til að endurbæta samsetningu byggðar með því að fjölga íbúðum og auka verslun og þjónustu í göngufjarlægð við íbúa. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir aukningu í verslunar- og þjónustuhúsnæði (30.000 m<sup>2</sup>) auk talsverðrar uppbyggingar íbúða.

### STEFNA

- *Styrkja Arnarbakka sem hverfiskjarna. Samhliða hverfisskipulagi er unnið deiliskipulag fyrir lóðina Arnarbakka 2–6 sem gerir ráð fyrir að núverandi hús séu fjarlægð og ný uppbygging heimiluð með verslunarrýmum á jarðhæðum að hluta og íbúðum á efri hæðum. Umhverfi kjarnans verði bætt og fegrað og búið til hverfistorg. Fjölgun íbúða styrkir kjarnann og eykur notkun svæðisins allan sólarhringinn og bætir þannig umgengni og öryggistilfinningu. Tengja hverfiskjarna við borgargötu. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag lóðarinnar fellt inn í hverfisskipulag.*
- *Skilmálar um hverfiskjarna eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Hverfiskjarnar, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Uppbygging á þróunarsvæði í Mjódd með nýjum íbúðum og atvinnuhúsnæði eykur verslun og þjónustu í göngufæri við íbúa og bætir jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra innan borgarhlutans.*
- *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.*



Hverfiskjarni við Arnarbakka úr tillögu að nýju deiliskipulagi. Mynd Basalt Arkítektar.

### Starfsemi í íbúðabyggð

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

### STEFNA

- Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðarbyggðar.

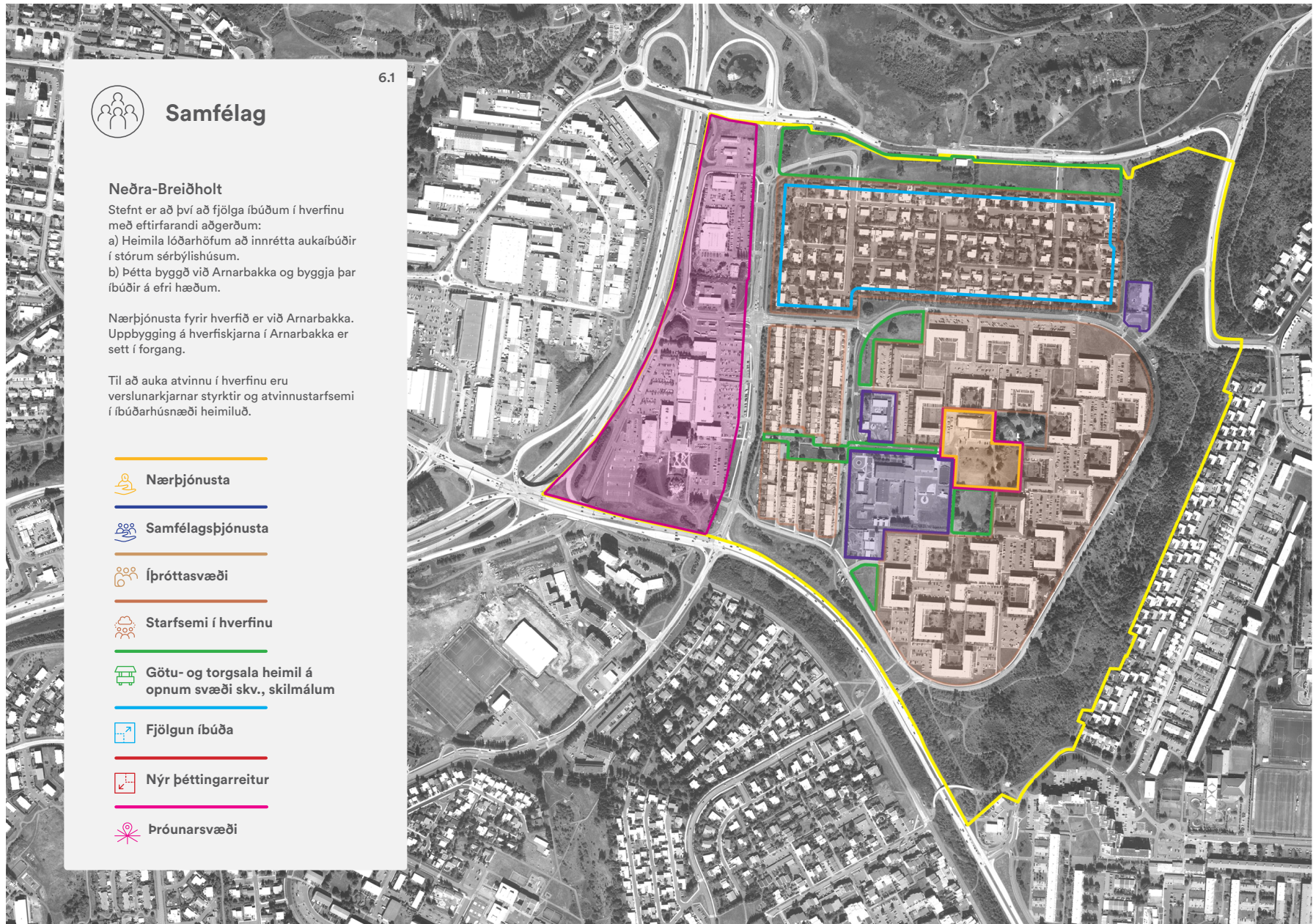
- Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi innan íbúðarbyggðar fylgja hverfisskipulagi í Breiðholti.

### Félags-, íþróttar- og menningarstarfsemi

Í Gátlista um vistvænni 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.



## Gæði byggðar

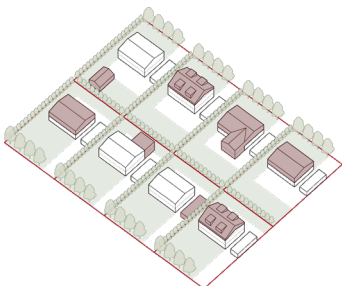
Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þróun byggðar á vistvænum forsendum, verndun og styrkingu byggðamynsturs, eflingu almenningsrýma og varna gegn hávaða og loftmengun meðfram stofnbrautum.

### Þróun byggðar á vistvænum forsendum

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

### STEFNA

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



Dæmi um breytingar á sérþýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðri

byggingu á lóð. Mynd: Trípólí Arkitektar.

### 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 almenningsrými í hverfinu, flokka opin svæði eftir mismunandi notkun og skilgreina almenningsrými á skipulagsuppdrætti hverfisskipulags.*
- *Merkja á skipulagsuppdrátt 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 á opnu svæði austan við skólalóð Breiðholtsskóla (skilmálaeining 6.1.1) og á opnu svæði í austurjaðri hverfisins (skilmálaeining 6.1.8).*
- *Bæta og fegra almenningsrými og umhverfi hverfiskjarna við Arnarbakka, búa þar til hverfistorg og heimila nýja uppbyggingu.*
- *Skilmálar um almenningsrými eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Almenningsrými, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.*



- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningu hverfisskipulags 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 háttað 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 og Stekkjarbakka þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.*
- *Setja skilmála um aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.*
- *Við endurhönnun borgargatna og umhverfis þeirra verði hugað að hljóðvist og loftmengun frá götunum.*
- *Kyrrlát svæði verða skilgreind á opnu svæði austan við skólalóð Breiðholtsskóla og á opnu svæði í austurjaðri hverfisins.*

### Borgarbúskapur

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

### STEFNA

- *Nýir skilmálar settir fyrir borgarbúskap á lóðum og borgarlandi.*
- *Heimila uppbygginu á grænum innviðum á opnu svæði sunnan Stekkjarbakka (skilmálaeining 6.1.9), með áherslu á aðstöðu fyrir umfangsmeiri borgarbúskap fyrir hópa og/eða félagasamtök.*
- *Skilmálar um borgarbúskap eru nánar útfærðir í leiðbeiningunni Borgarbúskapur,*

*sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*



### Samgöngur

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

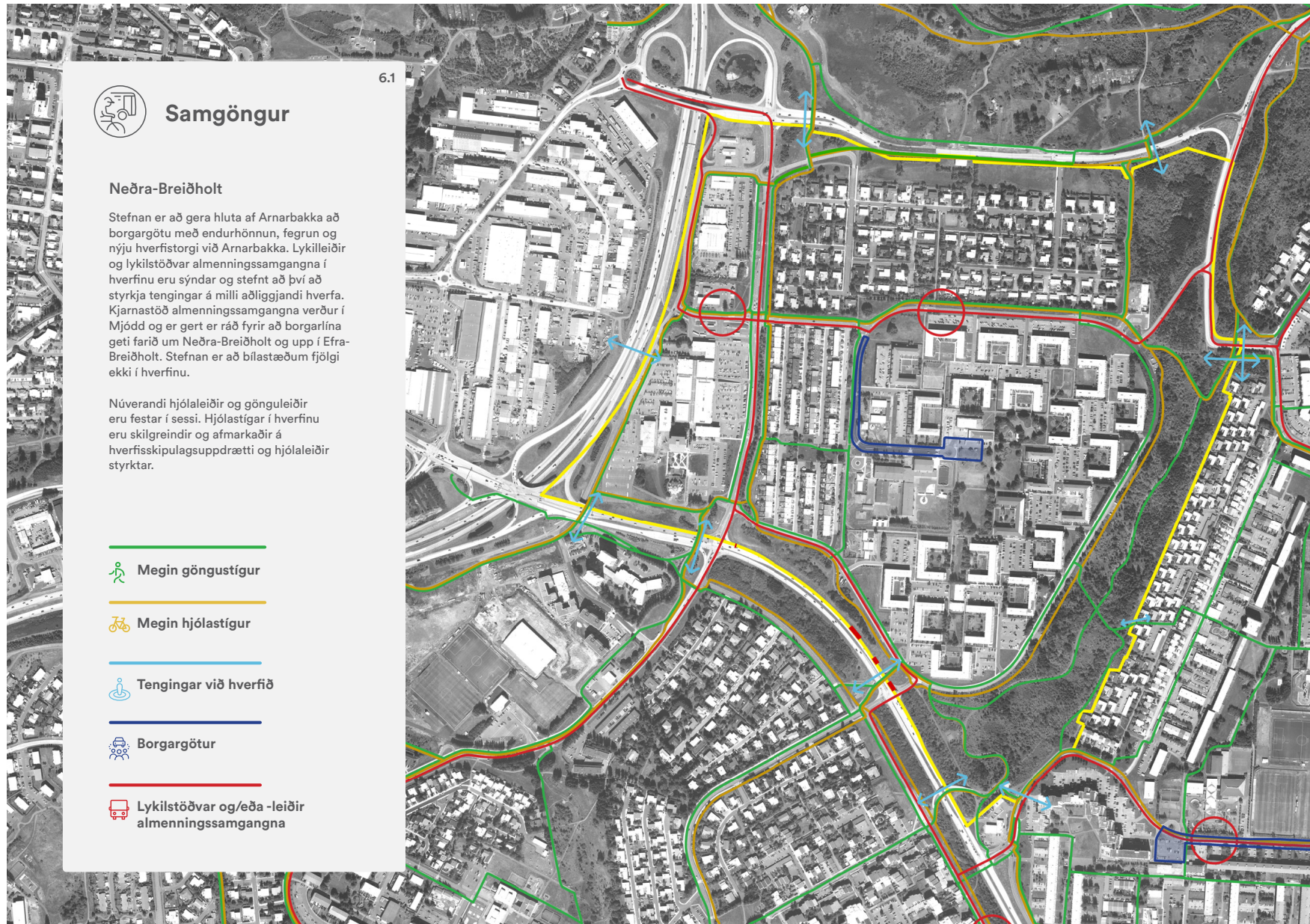
### Borgargötur

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

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun borgargatna fyrir alla samgöngumáta. Í Neðra-Breiðholti mun Arnarbakki, milli hverfiskjarnans og Álfabakka, verða endurnýjaður skv. skilmálum um borgargötur. Í tengslum við borgargötu verður mótað nýtt hverfistorg auk þess sem ýmsir innviðir sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöðvar almenningsgangna, 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 GÆÐI BYGGÐAR.*
- *Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir göturnar.*
- *Staðsetja við göturnar þjónustuinnviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningsamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.*
- *Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og sóluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.*



6.1



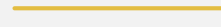
## Samgöngur

### Neðra-Breiðholt

Stefnan er að gera hluta af Arnarbakka að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi við Arnarbakka. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenningssamgangna verður í Mjódd og er ráð fyrir að borgarlína geti farið um Neðra-Breiðholt og upp í Efra-Breiðholt. Stefnan er að bilastæðum fjölgi ekki í hverfinu.

Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti og hjólaleiðir styrktar.

 Megin göngustígur

 Megin hjólastígur

 Tengingar við hverfið

 Borgargötur

 Lykilstöðvar og/eða -leiðir almenningssamgangna

- *Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningum um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

### Vistvænir samgöngumáttar

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

Neðra-Breiðholt býr að því að ein stærsta skiptistöð Strætó er í Mjódd. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er sett stefna um hágæða almenningssamgöngur, Borgarlínu, og áætlað að hún muni hafa skiptistöð í Mjódd og aka í gegnum Neðra-Breiðholt upp í Efra-Breiðholt.

### STEFNA

- *Bæta umhverfi og aðstæður við biðstöðvar almenningssamgangna. Bæta sérstaklega umhverfi við biðstöðina í Mjódd og bæta aðgengi og öryggi gangandi vegfarenda að biðstöðinni og við hana.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun biðstöðva almenningssamgangna til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Skilgreina á hverfisskipulagsupprætti hjólréiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.*
- *Bæta hjólaleiðir, tengingar í gegnum hverfið við Efra-Breiðholt, Seljahverfi og stofnleiðir hjólreiða í borginni.*
- *Festa í sessi lykilognguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.*
- *Skilgreina helstu tengingar við hverfið.*

- *Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningssamgangna.*
- *Staðsetja stæði fyrir deilíbíla við borgargötur, sjá einnig ORKA OG AUÐLINDIR.*

### Bílastæði

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

### STEFNA

- *Yfirfæra heimildir um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.*
- *Við nýja uppbyggingu taki bílastæðafjöldi mið af samþykkttri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.*
- *Fjölga ekki bílastæðum vegna aukalúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.*
- *Stórbílastæði verði áfram við Arnarbakka. Þó er miðað við að þau séu víkjandi, að um sé að ræða tímabundna ráðstöfun og að landnýting verði endurskoðuð. Áður en að því kemur er stefnt að því að afmarka stæðin og móta reglur um notkun þeirra, m.a. um gjaldtöku.*

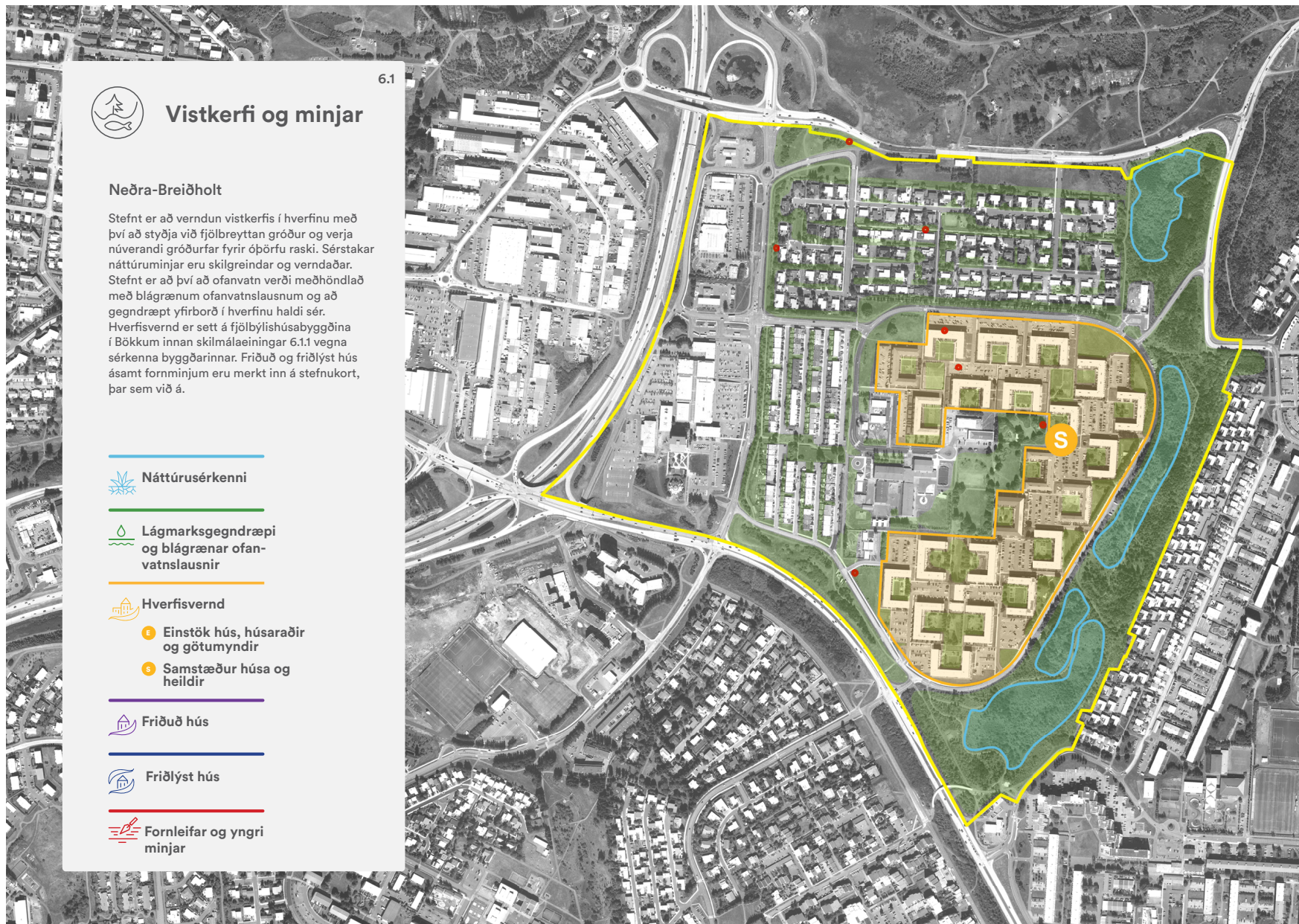


### Vistkerfi & minjar

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

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur er sett fram í níu málaflökum 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.






## Vistkerfi og minjar


6.1



### Neðra-Breiðholt

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á fjölbýlishúsabyggðina í Bökkum innan skilmálalæiningar 6.11 vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.


 Náttúrusérkenni

 Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir

 Hverfisvernd

-  Einstök hús, húsaðir og gótumyndir
-  Samstæður húsa og heildir

 Friðuð hús

 Friðlýst hús

 Fornleifar og yngri minjar

**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 órökstuddu raski.*
- *Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsupprætti.*
- *Setja fram skilmála sem er ætlað að vernda Elliðaárdal fyrir mengun og raski í skilmálaeiningum byggða sem liggja næst dalnum.*
- *Samþykka leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.*
- *Samþykka leiðbeiningar um almenningsrými 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 uppbyggingu.*
- *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 kafla um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun stakra húsa, húsaræða og húsasamtæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

**STEFNA**

- *Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðamynstur og staðaranda Neðra-Breiðholts.*
- *Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.*
- *Leggja til hverfisvernd í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) á fjölbýlishúsabyggð innan Arnarbakka (skilmálaeining 6.1.1).*
- *Leggja til hverfisvernd í rauðum flokki (einstök hús, húsaræðir og götummyndir) á Breiðholtskirkju og Írabakka 18-34. Form Breiðholtskirkju er sérstakt og um er að ræða einstaka byggingarlist, byggingu með menningarsögulegt, táknrænt og umhverfislegt gildi og þekkt kennileiti á fjölförnum stað. Fjölbýlishúsið við Írabakka 18-34 er frábrugðið öðrum húsum hverfisins að því leyti að eftir öllum hliðum og á öllum þremur hæðum hússing ganga utanaliggjandi svalir úr dökkmáluðu timbri sem mynda samfelldan og sérkennandi ytri strúktur utan á húsinu. Húsið er mjög*

*upprunalegt að gerð og útliti.*

### 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 hverfisskipulagsupprátt.
- Engar fornleifar eru þekktar innan marka hverfisskipulags Neðra-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.

Plöntutegund á valista er útbreidd á opnu svæði í Neðra-Breiðholti og þar eru einnig víða upprunaleg grágrýtisholt með fjölbreyttum mólendisgróðri sem hafa verndargildi.

### STEFNA

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



## Orka & auðlindir

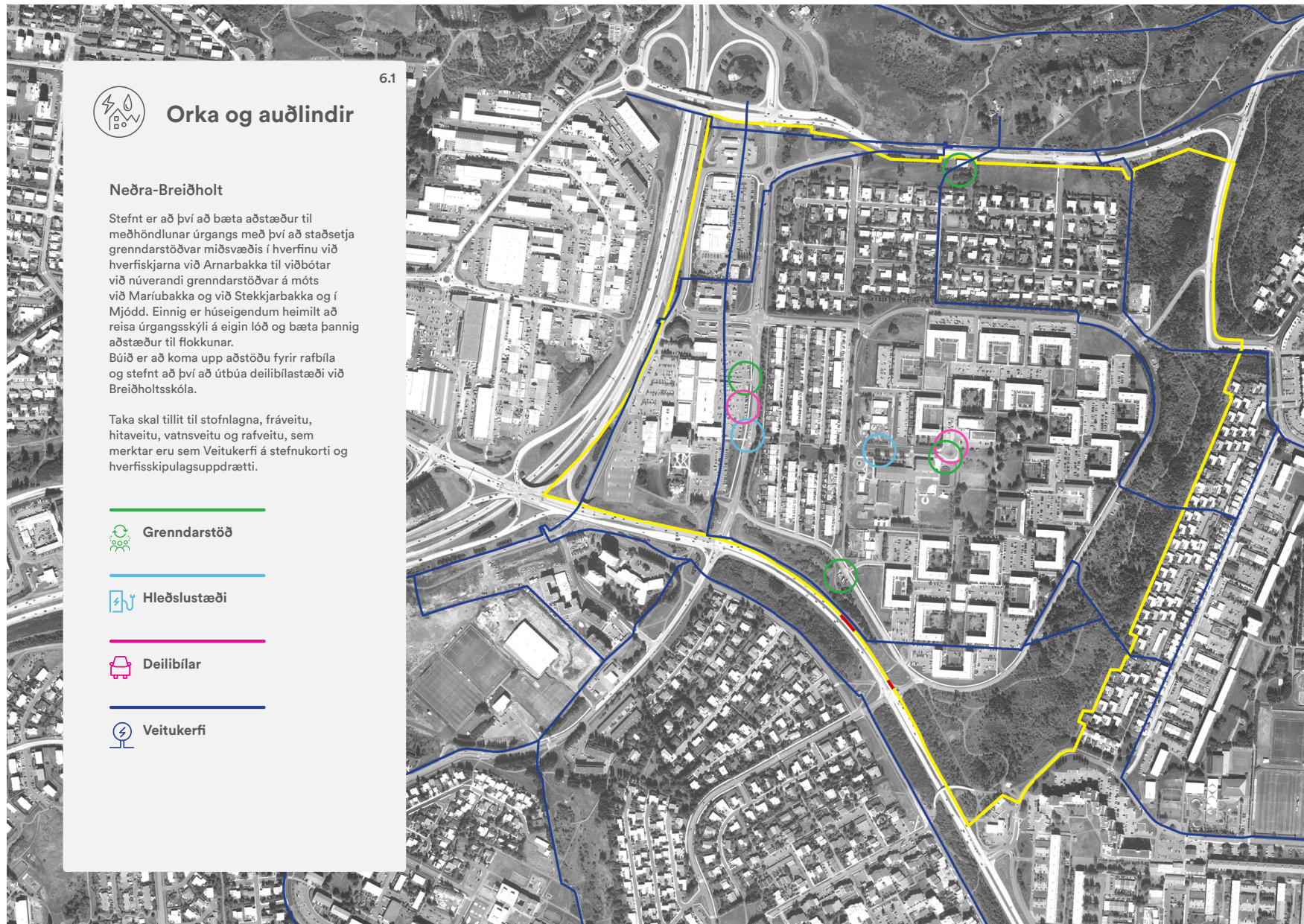
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi, veitukerfa, vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingar og landnýtingar.

Markmið umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins eru m.a. bætt landnýting,

aukin kolefnisbinding og aukin notkun á innlendum vistvænum orkugjöfum. Einnig að komið sé í veg fyrir sóun á heitu og köldu vatni og að dregið verði úr úrgangi til urðunar og að endurnýting og endurvinnsla sé aukin.

### STEFNA

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





## Mannvirki

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfissskipulagi 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 skilmála í nýju hverfissskipulagi fyrir hverfið.*
- *Byggingarreitir við íbúðarhús eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir nýbyggingar, minni viðbyggingar og ofanábyggingar við fjölbýlishús.*
- *Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur eru skilgreindir á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.*
- *Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis vegna viðbóta og viðbygginga, svala og kvista og innréttingu aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfa.*
- *Sérstakt deiliskipulag er unnið meðfram hverfissskipulagi Neðra-Breiðholts fyrir hverfiskjarnann við Arnarbakka. Þar eru skilgreindir nýir byggingarreitir og byggingarheimildir fyrir nýja byggð á svæðinu.*
- *Skilmálar um breytingar, viðbætur, viðbyggingar og fjölgun íbúða eru útfærðir í leiðbeiningum sem eru fylgigögn með öllum hverfissskipulagsáætlunum.*



## Náttúruvá

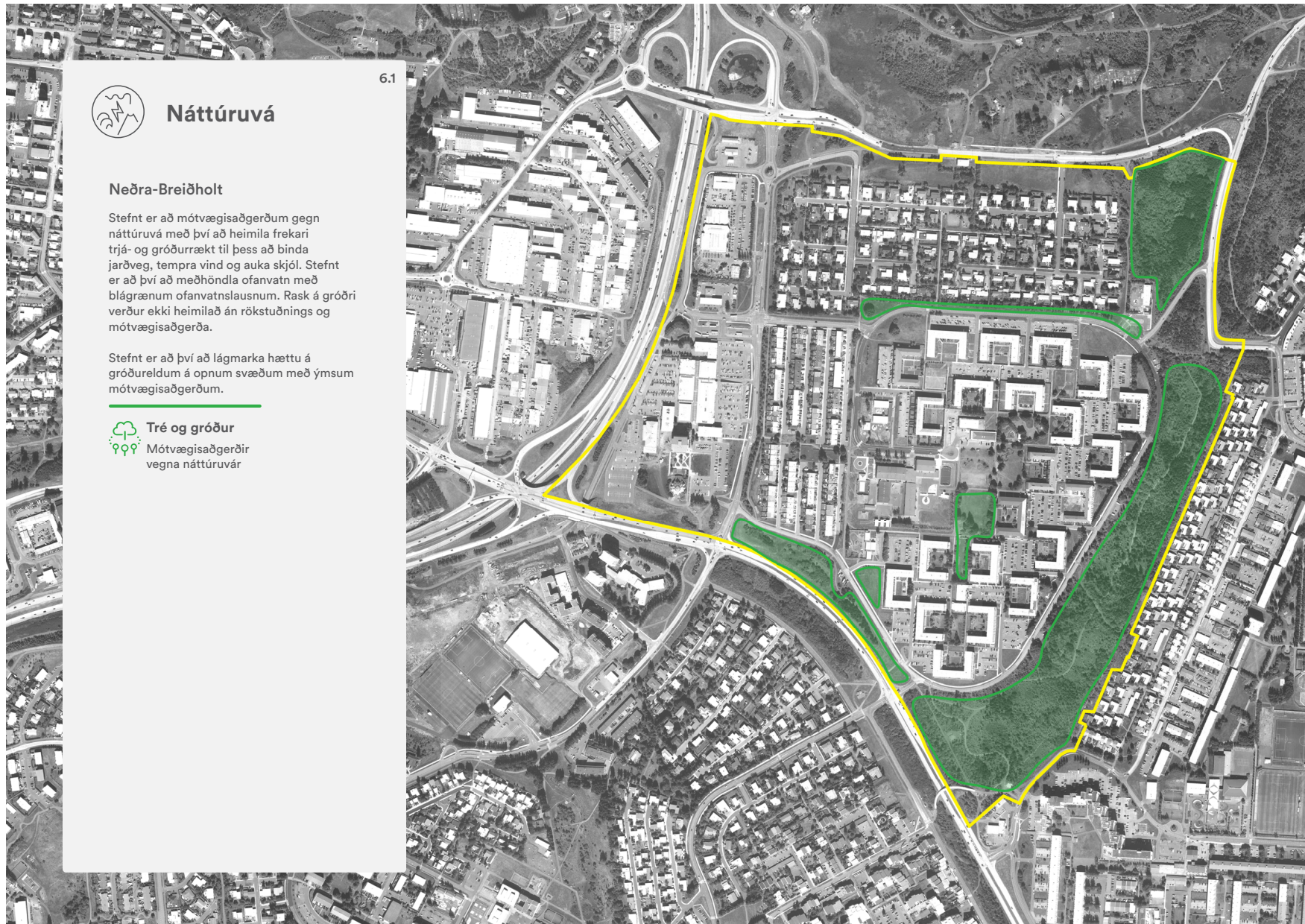
Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, m.a. vegna versnandi veðurfars í kjölfar loftslagsbreytinga.

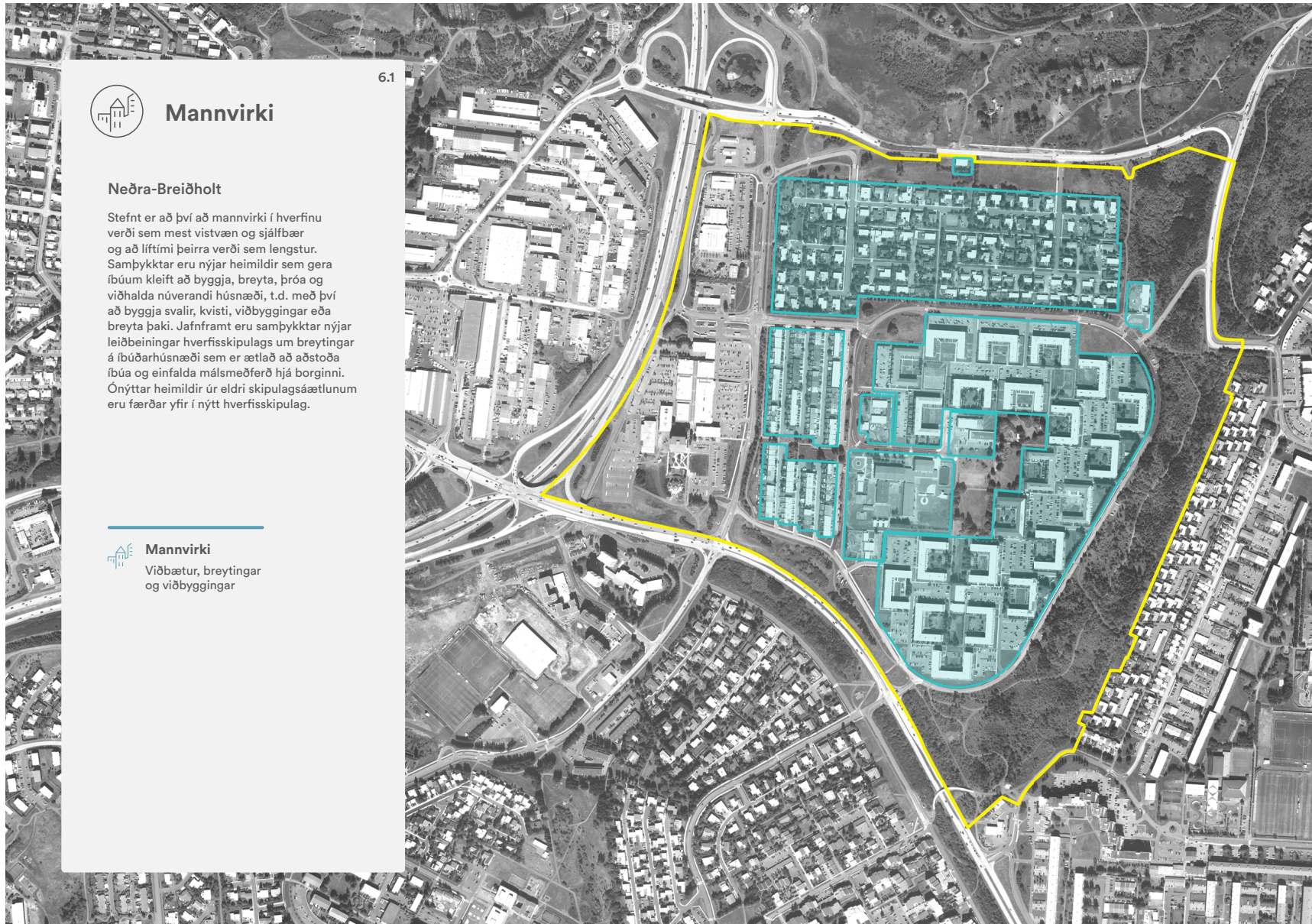
Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun byggðar í tengslum við náttúruvá.

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

### STEFNA

- *Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og úrkoma 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.*





## Mannvirki

6.1

### Neðra-Breiðholt

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



### Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar



ÞAD ER RÉTT HJÁ  
ÞÉR DEÞILL! HÉR ÆTTI  
AUÐVITAÐ AÐ VERA  
DRYKKJARFONTUR

OG  
HUNDA-  
GERÐI!



Kafla

# 4

## Umhverfismat

### EFNISYFIRLIT

---

Almennt	58
Inngangur	60
Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar	60
Helstu umhverfisáhrif	64

---

# Umhverfismat

## Almennt

Neðra-Breiðholt er eitt þriggja hverfa í borgarhluta 6, Breiðholti. Neðra-Breiðholt afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Efra-Breiðholti í austri og Breiðholtsbraut í suðri. Meginhluti svæðisins stendur á nokkurs konar hásléttu og frá henni hallar landi til vesturs að Mjódd og norðurs að Elliðaárdal.

Neðra-Breiðholt var skipulagt á sjöunda áratugnum undir stjórn Stefáns Jónssonar arkitekts og Reynis Vilhjálmssonar landslagsarkitekts. Árið 1967 lá fyrir samþykkt skipulag af íbúðabyggð í Neðra-Breiðholti og árið 1976 má hverfið heita fullbyggt. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins og verðmæt útivistarsvæði Elliðaárdalsins.

Í hverfisskipulagi eru skilgreindar níu skilmálaeiningar innan hverfisins, 6.1.1–6.1.9. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingaleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.



Neðra-Breiðholt  
Afmörkun á svæði sem umhverfismat nær til.

## Inngangur

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

Ákvæði laga um umhverfismat áætlana gilda um umhverfismat þeirra skipulags- og framkvæmdaáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m. a. með samiburði 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 Neðra-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. kaflann Forsendur og greining, og niðurstöður samráðs, sbr. Greinargerð um íbúabátttöku og samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.



### Samfélag

#### FJÖLGUN ÍBÚÐA, EINKUM LÍTILLA OG MEÐALSTÓRRA

Markmiðið er að fjölga íbúum og jafna aldursdreifingu, m.a. til þess að skapa grundvöll fyrir nærþjónustu innan hverfisins. Íbúabéttleiki er undir lágmarki í Stekkjum og Mjódd en æskilegur í Bökkum. Íbúðabéttleiki í hverfinu er undir lágmarksviðmiðum.

#### BLÖNDUÐ LANDNOTKUN

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

#### BÆTTAR TENGINGAR VIÐ BORGARHLUTAKJARNANN Í MJÓDD OG ÖNNUR AÐLÆG HVERFI

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

#### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum ÍBÚÐUM FJÖLGAÐ Í STÓRUM SÉRBYLISHÚSUM

Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í sérbylishúsum í Stekkjum, þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða fyrir viðkomandi skilmálaeiningu. 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 því að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Líklegt er einnig að fjölgun aukaíbúða í hverfinu verði hægfara þróun sem verði vöktuð,

sbr. áform sem lýst er í kaflanum Stefna og áherslurí umfjöllun um vöktun aukaíbúða. Þessi vöktun gerir það síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.

### UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ ARNARBAKKA

Skilmálaeining 6.1.6 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Samhliða hverfisskipulagi er unnið nýtt deiliskipulag fyrir eininguna sem síðar verður felld inn í hverfisskipulag. Þar sem hverfisskipulag og deiliskipulag einingarinnar er unnið samhliða er tekið mið af helstu stefnumiðum deiliskipulagsins í umhverfismati hverfisskipulags. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir breytingum á landnotkun, nýtingu og byggðarmynstri. Ráðgerð er ný uppbygging blandaðrar byggðar með verslunarhúsnæði á hluta jarðhæða og allt að 120 námsmannaíbúðum.



### 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 heilsueffandi útivistar og hreyfingar.

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

#### ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

Markmiðið er að stuðla að lífræðilegri 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 svo og torg og dvalarsvæði við Arnarbakka sem að hluta til er gerður að borgargötu ásamt hluta af Stekkjarbakka og Álfabakka. 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 almenningsrýma 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 lífræðilega fjölbreytni.

#### BÆTTAR HLJÓÐVARNIR MEÐFRAM STOFNBRAUTUM

Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá aðliggjandi stofnbrautum, Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka. Í hverfisskipulaginu er merkt leiðbeinandi lega hljóðvarna meðfram stofnbrautunum. Um er 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 matjurtaækt, bæði á borgarlandi og á lóðum. Sérstaklega verður lögð áhersla á græna innviði og borgarbúskap í skilmálaeiningu 6.1.9.



## Samgöngur

### BORGARGATA VIÐ ARNARBAKKA

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

### BÆTTAR ALMENNINGSSAMGÖNGUR

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 göngu og hjólreiðar öruggari.

### BÍLASTÆÐI

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

### Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

#### BORGARGÖTUR

Gert er ráð fyrir endurhönnun á hluta Arnarbakka 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.

#### ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Lykilstöðvar almenningssamgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi og gerð krafa um að leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi allra að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni tíðni ferða og lengri þjónustutíma, 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 hverfisskipulags en fjöldi bílastæða vegna nýrrar uppbyggingar verður í samræmi við stefnu aðalskipulagsins þar að lútandi. Fjölgun bílastæða vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötur.



## Vistkerfi & minjar

### MEDHÖNDLUN 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 skipulagsuppdrætti.

### 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

#### MEDHÖNDLUN 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 hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

### **VERNDUN NÁTTÚRUSÉRKENNA**

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

### **VERNDARÁKVÆÐI**

Hverfisvernd í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) er sett á fjölbýlishúsabyggðina innan Arnarbakka. Hverfisvernd í raðum flokki (einstök hús, húsaraðir og götmyndir) er sett á Breiðholtskirkju og Írabakka 18-34.



### **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**

##### **VISTVÆNIR ORKUGJAFAR**

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

##### **SORPSKÝLI OG AUKIN FLOKKUN ÚRGANGS**

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnsluefna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Til að bæta aðgengi og auðvelda skil endurvinnsluefna er gert

ráð fyrir að grenndarstöð sem í dag er við Arnarbakka, næst Ferjubakka, verði færð að hverfiskjarnanum við Arnarbakka í tengslum við gerð nýs hverfistorgs. Þannig verður stærri hluti íbúa í göngufæri við grenndarstöð. Grenndarstöðvar verða festar í sessi í skilmálum hverfisskipulags 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 hverfiskjarna við Arnarbakka 2–6. Auk þess er heimilt að fjölga íbúðum í Stekkjum með skilmálum um aukaíbúðir.



### **Mannvirki**

#### **ÞRÓUN BYGGÐAR OG BYGGÐARMYNSTUR**

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

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 í Stekkjum.

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

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

## Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Í meðfylgjandi töflu eru teknar saman helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Uppbygging við Arnarbakka 2–6, skv. sérstöku deiliskipulagi sem unnið er samhliða hverfisskipulagi, með breyttri landnotkun ásamt því að heimila aukaíbúðir í sérbýlishúsum í Stekkjum stuðlar að dreifingu atvinnutækifæra og fjölgun íbúða með áherslu á litlar og meðalstórar íbúðir. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið fyrir skólustarf. 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 aðalskipulagsins.

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 umferð og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. 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. Hvert rað-, par- og sérbýlishús í hverfinu hefur að lágmarki tvö stæði innan lóðar, og sum meira, auk stæða í borgarlandi. Í skilmálum hverfisskipulags segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka 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 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 almenningsgangna 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.

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

Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa á borgarlandi og við skóla 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, bætt nýtingu á landi auk þess að hafa jákvæð áhrif á umhverfi og lífríki. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, gæði byggðar og vistkerfi og minjar.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum og heimild fyrir atvinnustarfsemi	+	0	+/0	0	+	0	0
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/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 almenningsgangna	+	+	0	0	0	0	0
Aðskilnaður göngu- og hjólastíga	+	+	0	0	0	0	0
Ákvæði um hverfisvernd fjölbýlishúsabyggðarinnar innan Arnarbakka	+	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
Verndun sérstæðra náttúrusérkenna			+	+			
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. rafhleðslustöðvar fyrir bíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með auknum trjágróðri			+	+	+		+
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	+/0		+		





Kafla

# 5

## Skilgreiningar og lykilhugtök

# Skilgreiningar og lykilhugtök

## Algild hönnun

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

## Almenningsrými

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

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

## Aðalgata

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykiligötur 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. HverfisSKIPulagið 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 almenningsrými 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 fegrin sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

## Borgarhlutakjarnar

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

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði

(M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

## Borgarhluti

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta.

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

## Byggingarmagn

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

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

## Byggingarreitir

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

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

### Takmarkaður byggingarreitur

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð. Takmarkaður byggingarreitur er sýndur með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru 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.

Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

## Byggðarmynstur

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

Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf að skoða í sögulegu samhengi. Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þétttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu. Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum módernismans 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 lagnaverfa 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 jarðveginn 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 almenningsgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í aðalskipulagi og hverfisskipulagi er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði (M) eða verslun og þjónusta (VP).

## Hverfisskipulag

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

Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar, m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra

byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskildu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

[1] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

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

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- *Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem 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, gangstéttum, lóðarmörkum og helstu lögnum.

Hæðarblöð lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðarmörkum (G-tölur), sem eru bindandi og ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni við lóðarmörk í samræmi við hana. Á

hæðarblaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við 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.

## Kyrrlát 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 hverfisskipulagi er lögð áhersla á að skilgreina a.m.k. eitt kyrrlát 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 hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Leiðbeiningarnar eru ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins 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.

## Ljósvisst

Hugtakið ljósvisst 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 ljósvisst getur t.d. aukið öryggstilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvisst 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 hverfisskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

## Lýðheilsa

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

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

## Meðhöndlun úrgangs

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

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

## Mæliblað

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

Mæliblöð 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 tómsunda 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 heilsueffandi.

## Viðbótarbyggingarheimildir

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

Viðbótarbyggingarheimildir eru brúttóflatarmál þess sem bæta má við skv. skilmálum

hverfisskipulags, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum) og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

## Yfirfærsla byggingarheimilda

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

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

## Íbúðir

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

### Aukaíbúð

- *Ný íbúð, allt að 50 m<sup>2</sup> 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 breyttri 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 m<sup>2</sup> eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa.*

*Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.*

## 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.