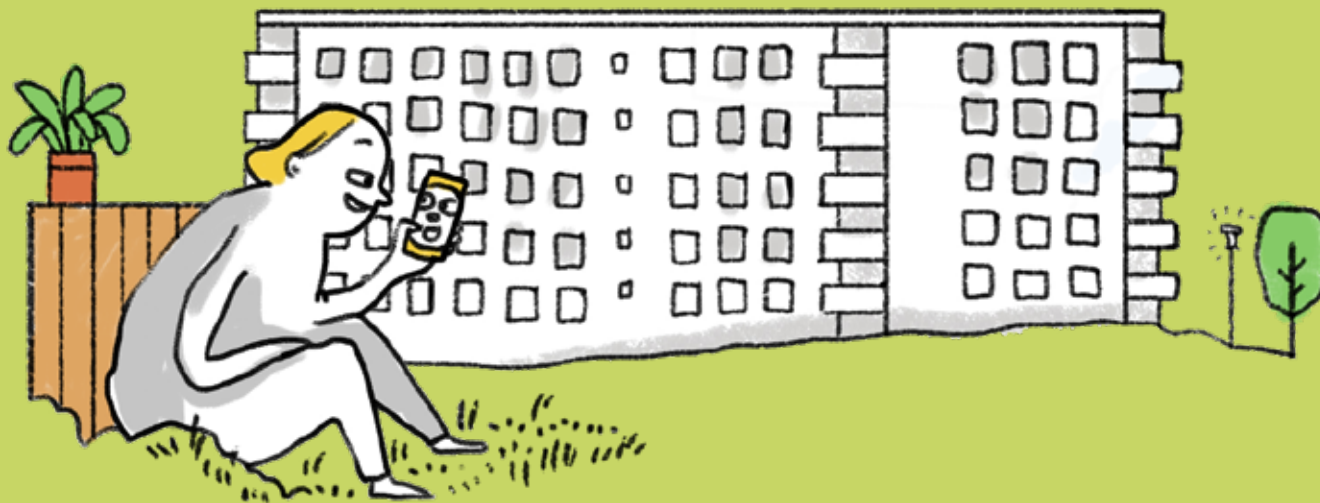




Bók I

Efra 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

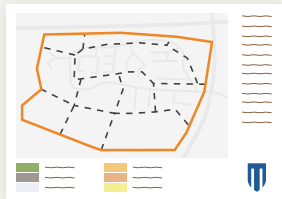
Skipulagsáætlanir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

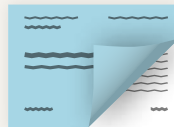
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



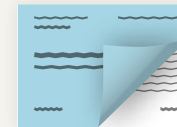
UPPDRÁTTUR

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

Hverfisskipulagsteymi 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
Porleifur 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

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

Kafli: Umhverfismat

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

Breytingar í apríl 2022

Kafli: Stefna og áherslur

- *Ný yfirlitsmynd skilmálaeininga vegna breyttrar afmörkunar eininga 6.3.28 og 6.3.31.*

Efnisyfirlit

KAFLAR

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



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.

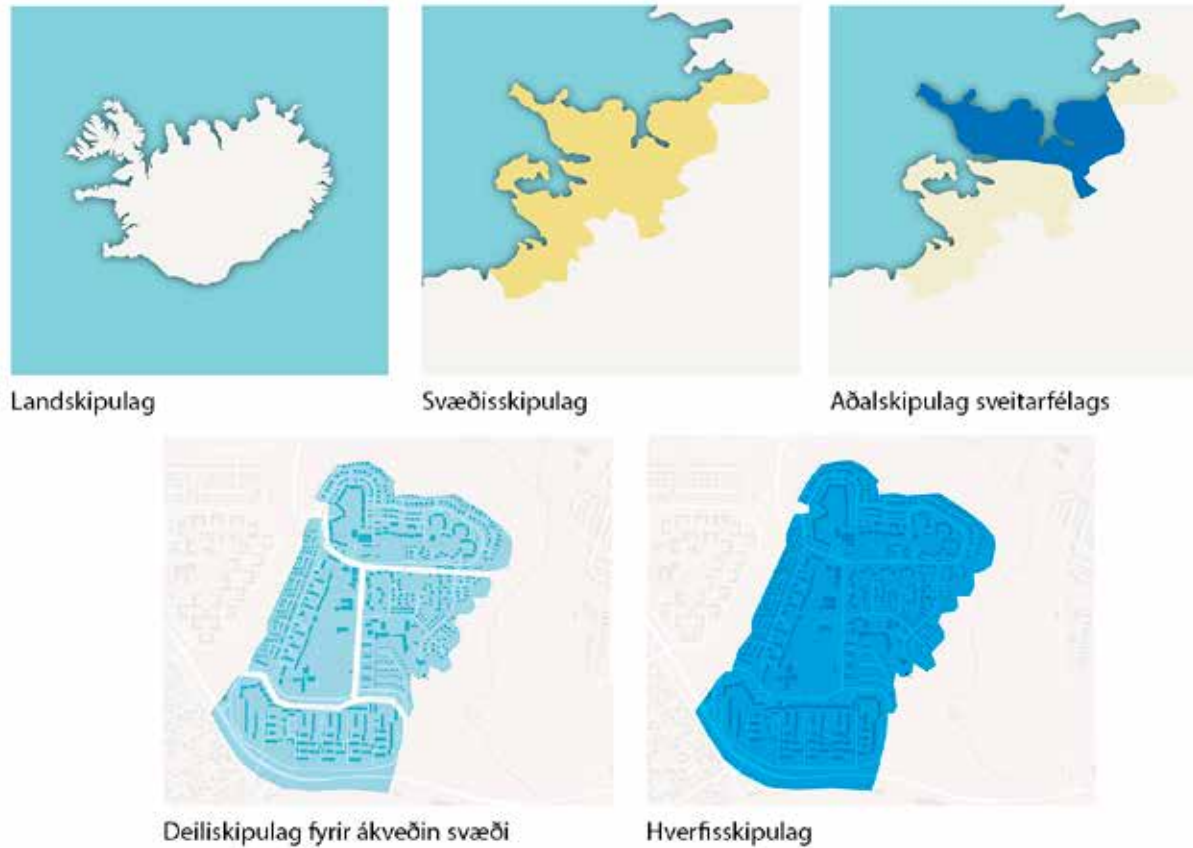
HverfisSKIPULAG er unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við hverfisSKIPULAGSÁÆTLANIR fer fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun.

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 þrepaskiptu 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*



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 gróíð 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 kaflanum 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 byggðaþróunar 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 hverfisskipulags er skipt í fjóra hluta:

- *Almenna greinargerð*
- *Skipulagsskilmála*
- *Hverfisskipulagsuppráttur*
- *Leiðbeiningar hverfisskipulags*

Rétt er að benda á að þó að hverfisskipulaginu 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 hverfisskipulags (bók I og II) til hagræðis fyrir notendur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru sömuleiðis útgefnar í prenti auk þess sem nálgast má þær í Hverfasjá og á heimasíðu hverfisskipulags þar sem hægt er að hlaða þeim niður.

Almenn greinargerð

Í greinargerðinni koma fram helstu forsendur hverfisskipulagsvinnunnar, 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 hverfisskipulagsins 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 hverfisskipulagi 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 stutturða en þess í stað er oft vísað í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulagssem 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.

Hverfisskipulagsuppráttur

Hverfisskipulagsuppráttur fylgir prentaðri útgáfu hverfisskipulags í mælikvarða 1:3000 og má finna í vasa aftan á kápu bókar II. Uppdrátturinn er einnig aðgengilegur í stafrænu formi á Hverfasjá hverfisskipulags þar sem hægt er að þysja inn á einstakar lóðir eða svæði. Á uppráttinum er sýnd afmörkun hverfisskipulagsins 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 hverfisskipulagsuppráttar 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 hverfisskipulagi 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 hverfisskipulaginu.

Í prentútgáfu hverfisskipulags er birt stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppráttinni fyrir hverja og eina skilmálaeiningu. Sé munur á uppráttum einstakra skilmálaeininga og hverfisskipulagsuppráttinum sem finna má í vasa á bókarkápu prentútgáfunnar, gildir hverfisskipulagsupprátturinn 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>. Hverfasjónni 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 visthæfi 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.*
- *Skilmálagerð 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 kaffla um MANNVIRKI og skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur undir kaffla 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 DE PILL! HÉR ÆTTI
AUBVITAÐ AÐ VERA
DRYKKJARFONTUR

OG
HUNDA-
GERÐ!

Kafli

2

Forsendur og greining

EFNISYFIRLIT

Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins	24
Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040	26
Mat á visthæfi hverfisins	29

Forsendur og greining

Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Hverfisskipulag þetta fjallar um 6.3 Efra-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 Neðra-Breiðholt (6.1) og Seljahverfi (6.2). Innan borgarhlutans er Elliðaárdalur en hann er ekki viðfangsefni hverfisskipulags.

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

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

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

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



Afmörkun á hverfinu.

Núverandi byggð

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

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

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

Milli Vestur- og Austurbergs á svonefndu miðsvæði eru tveir grunnskólar, einn í hvorum enda, framhaldsskóli, almenningsundlaug og svæði íþróttafélagsins Leiknis. Austan Austurbergs eru fjölbýlishús næst götunni en sérbýli, mest einbýlishús, þar austan við, m.a. Keilufell, lítil hverfiseining með sænskum rishúsum, svonefndum

Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og gildir einungis fyrir 6.3 Efra-Breiðholt. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppráttur sýnir núgildandi landnotkun og helstu áherslur.

Viðlagasjóðshúsum. Miðsvæðis við Austurberg austanvert er þjónustureitur með tónlistarskóla, menningarmiðstöð, íbúðum og þjónustu fyrir aldraða ásamt leikskóla, skólalúsnæði og kirkju hverfisins. Þetta svæði opnast á móti Víðidal.

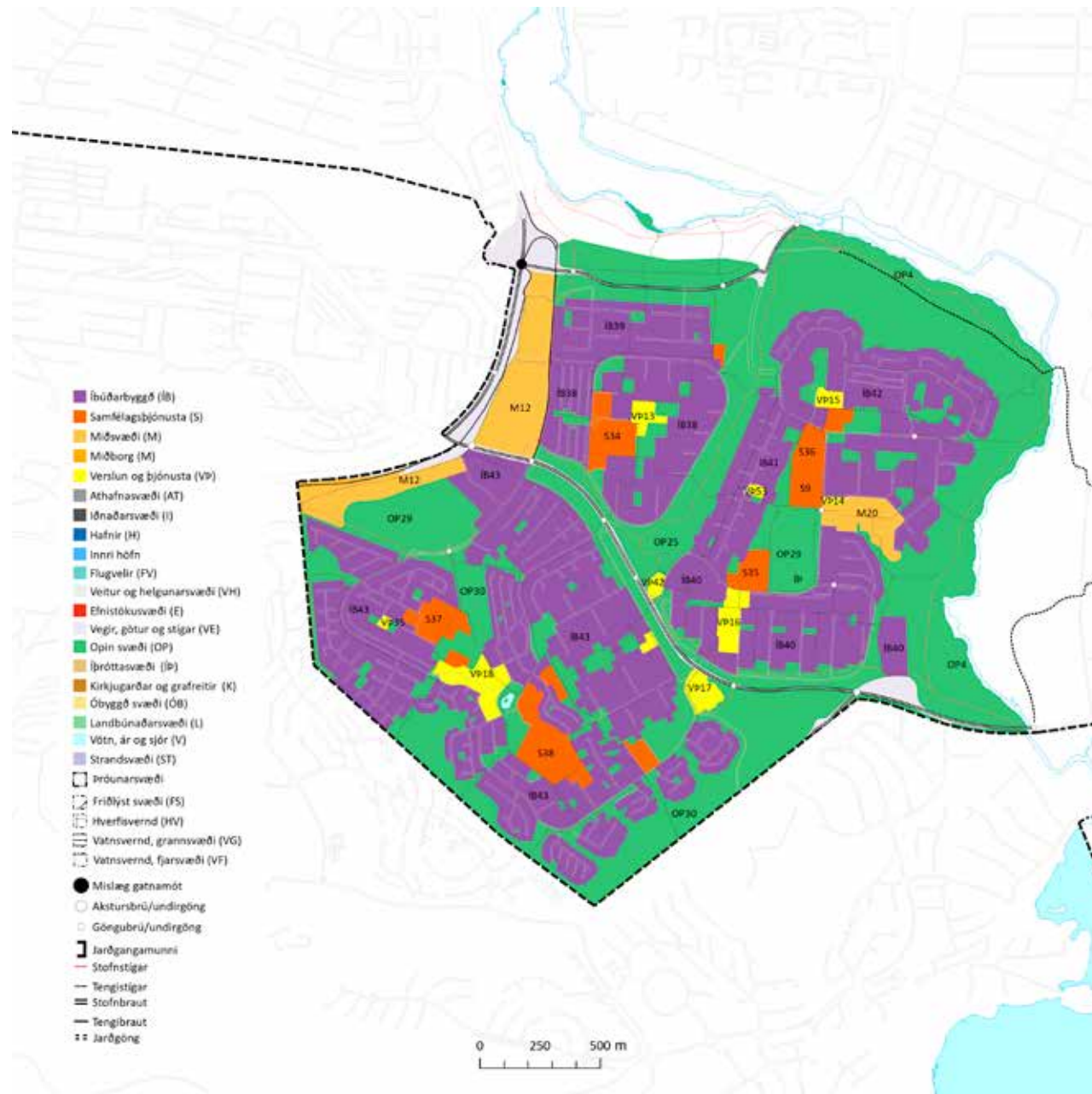
Syðsti hluti Efra-Breiðholts nefnist Fellahverfi. Þar liggur hringvegur (Norðurfell og Suðurfell) utan um byggðina sem tengist síðan Breiðholtsbraut.

Í Fellahverfi eru aðeins fjölbýlis- og raðhús. Há íbúðarblokk liðast fram á vesturbrúnina. Hún myndar annan tveggja útvarða hverfisins, syðri pólinn á móti hinum háa klasanum nyrst í hverfinu við Vesturhóla. Að öðru leyti eru fjölbýlishúsin tveggja til fjögurra hæða, annars vegar „langa blokk“, lengsta íbúðarhús landsins, og hins vegar styttri blokkir sem liggja þvert á þá löngu með gaflana í norður og suður. Syðst, næst Breiðholtsbraut, eru raðhús. Í Fellahverfi eru þrjú leikskólar og tvær verslunarmiðstöðvar, Fellagarðar sú stærri, stundum kennd við Eddufell, en hin minni í lðufelli.

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

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til þess að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega í borgarhlutanum á skipulagstímabilinu. Jafnframt er miðað við að í hverfisskipulaginu séu þéttingarmöguleikar kannaðir frekar. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi



Kort úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Borgarhluti 6 Breiðholt

stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Uppbyggingarreitir í Efra-Breiðholti

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

Eddufell-Völvufell

Uppbyggingarreitur nr. 84. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni í Fellahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 1-5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.

Suðrhólar-Lóuhólar

Uppbyggingarreitur nr. 85. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni í Hólahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.

Suðurfell

Uppbyggingarreitur nr. 106. Svæðið er óbyggt en landnotkun innan reitsins er íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 1-2 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

Jórufell-Norðurfell

Uppbyggingarreitur nr. 107. Landnotkun innan reitsins er íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

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 Efra-Breiðholt sérstaklega.

Nærþjónusta

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

Borgargötur

Eftirfarandi lykilgötur er skilgreindar sem borgargötur: Vesturhólar, Suðrhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell; Á þeim götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd, 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 hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar.

Hverfisvernd

Í vinnu við hverfisskipulag verður skoðað hvort setja eigi ákvæði um hverfisvernd á hluta af byggðinni út frá mati á verndargildi húsa og/eða hverfiseininga.

Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænt Efra-Breiðholt væri út frá Gátlista um vistvæna byggð. Gátlistinn byggir á kaflanum Skipulag vistvænna hverfa í 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 fyrrsögninni Helstu tækifæri.

Samfélag

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

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

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

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

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

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

Helstu tækifæri

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

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

Yfirfara má einbýlis- og raðhúsalóðir 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 lífsskeiðum.

Einnig má yfirfara fjölbýlishúsalóðir með það fyrir augum að rýmka byggingarmöguleika og heimila viðbótarhæðir þar sem aðstæður leyfa gegn því að um leið sé komið fyrir lyftu. Þetta er þéttingarvalkostur sem jafnframt gerir eigendum fjölbýlishúsa kleift að bæta aðgengi að íbúðum sem gefur fólki aukinn sveigjanleika og tækifæri til að búa lengi á sama stað og innan sama hverfis á ólíkum lífsskeiðum.

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



Gæði byggðar

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

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

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

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

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

Helstu tækifæri

Bæta aðgengi í fjölbýlishúsunum með því að heimila byggingu lyftuhúsa. Heimila húsfélögum að bæta við byggingarmagni á lóðum til að fjármagna framkvæmdakostnað, t.d. með inndregnum þakhæðum eða öðrum lausnum sem ekki eru ágengar út frá umhverfissjónarmiði og þar sem aðstæður leyfa.

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

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 fjölbýlishúsalóðum.

Gera kröfur til góðrar byggingarlistar til að stuðla að vellíðan fólks og bættu umhverfi.

Skilgreina borgargötur innan hverfisins sem njóta munu forgangs við endurbætur. Við borgargötur verði lögð áhersla á aðlaðandi göturými þar sem gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgangi.

Bæta hljóðvarnir næst umferðarþungum götum eins og Breiðholtsbraut.

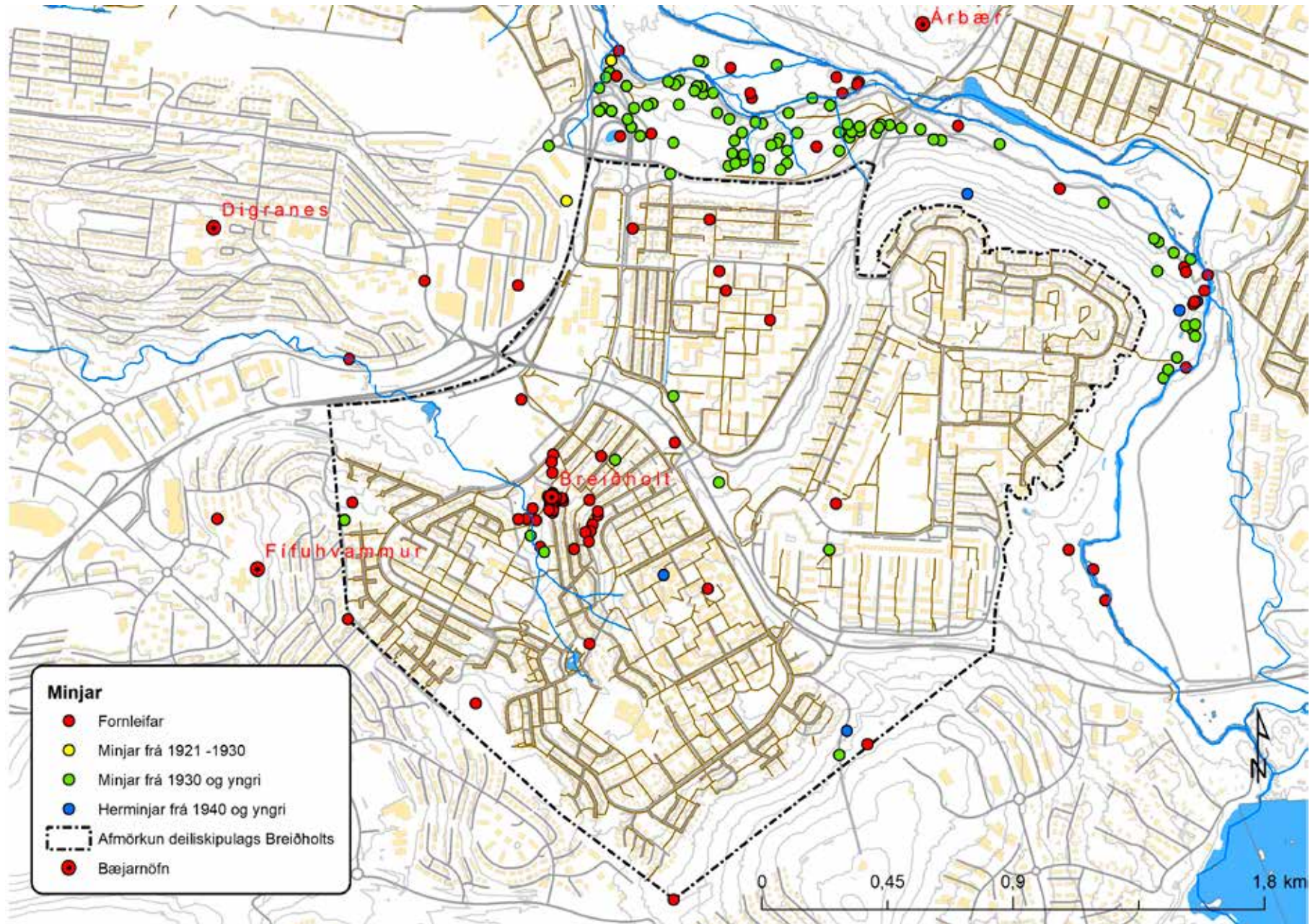


Samgöngur

Það er margt gott við almenningsamgöngur í Efra-Breiðholti. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana alla daga vikunnar. Í Efra-Breiðholti eru 32 bíðstöðvar, við 10 þeirra eru eingöngu staurar og við 22 eru skýli, þar af er eitt skýlið tvöfalt að stærð. Þar sem eingöngu er staur við bíðstöð þá er ávallt skýli á bíðstöðinni sem er hinum megin við götuna. Það eru því 69% bíðstöðvanna sem gefa skjól fyrir veðri og vindum sem er æskileg niðurstaða skv. viðmiðum borgarinnar. Tenging við Mjódd er góð þar sem er stór skiptistöð í almenningsvagnakerfi höfuðborgarsvæðisins og landsins alls.

Öll helsta þjónusta, t.d. miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð (3,0 km radíus eða 15 mín.) frá öllum íbúum hverfisins. Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisskipulagsvinnunni í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisskipulags.“ Alls eru um 11.000 m af hjólaleiðum í Efra-Breiðholti, sem er um 138 ha að stærð, og það gefur 0,008 m af hjólaleiðum per m².

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



Yfirlit yfir fornminjar og minjar í Borgarhluta 6 Breiðholti.

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

Helstu tækifæri

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

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

Auka má aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum og fjölga hjólastæðum. Athuga mætti möguleika á að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum. Þannig má styðja við möguleika íbúa til að njóta útivistar og barna til að koma sér sjálf á milli staða. 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 bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.

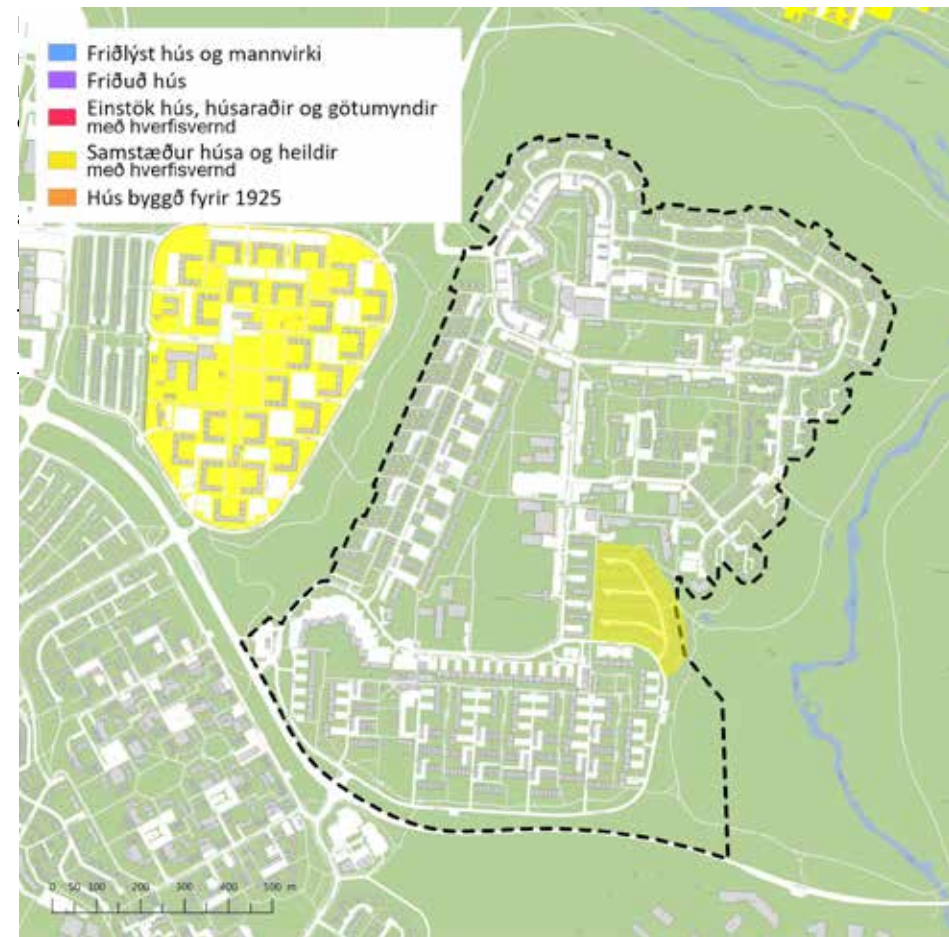


Vistkerfi & minjar

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

Gegndræpt yfirborð á skipulagssvæðinu er 41–60%.

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



Yfirlit yfir svæði með hverfisvernd í Keilufelli.

viðkvæmt lífríki Elliðaáanna.



Orka & auðlindir

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

Möguleg sorpflokkun er samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar, við hvert hús er tunna fyrir almennt sorp og hægt að óska eftir blárrí tunni fyrir pappír og pappa og grænni tunnu fyrir plast. Heimili geta einnig pantað flokkunartunnu frá einkafyrirtækjum með frekari flokkun. Flokkun á sorpi er stunduð í hverfinu en þó er aðeins lítil hluti sorps flokkaður við heimili. Víða er takmarkað rými í eldri sorpgeymslum sem getur staðið aukinni flokkun við heimili fyrir þrifum.

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

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

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám, en þó má segja að hverfið sé í dag gróðursælt. Leggja ætti áherslu á að ef fjarlægður verður gróður eins og á 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

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 en líka meðhöndlun ofanvatns til að viðhalda sem eðlilegastri hringrás vatns og vernda

bæta aðstæður fyrir flokkun þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi. Huga þarf að því við val á staðsetningu þeirra að þær séu innan þægilegrar göngufjarlægðar fyrir sem flesta íbúa, til dæmis við verslunar- og miðkjarna frekar en í jöðrum hverfisins.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa byggð á 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 vishæfi 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 málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1970–1980. 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 umhverfsvottunarstöðlum.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að þróa mælivíðmið fyrir vishæfi 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 vítað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir hverfin þrjú í Breiðholti.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempra vind og auka skjól sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum. Í þessu sambandi þarf að huga að staðsetningu nýbygginga þannig að þær stuðli að því að bæta skjól í hverfinu.



ÞAD ER RÉTT HJÁ
ÞÉR DE PILL! HÉR ÆTTI
AUBVITAÐ AÐ VERA
DRYKKJARFONTUR

OG
HUNDA-
GERÐI!

Kafli

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 Efra-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 Efra-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 íbúabátttöku og samráðsem 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

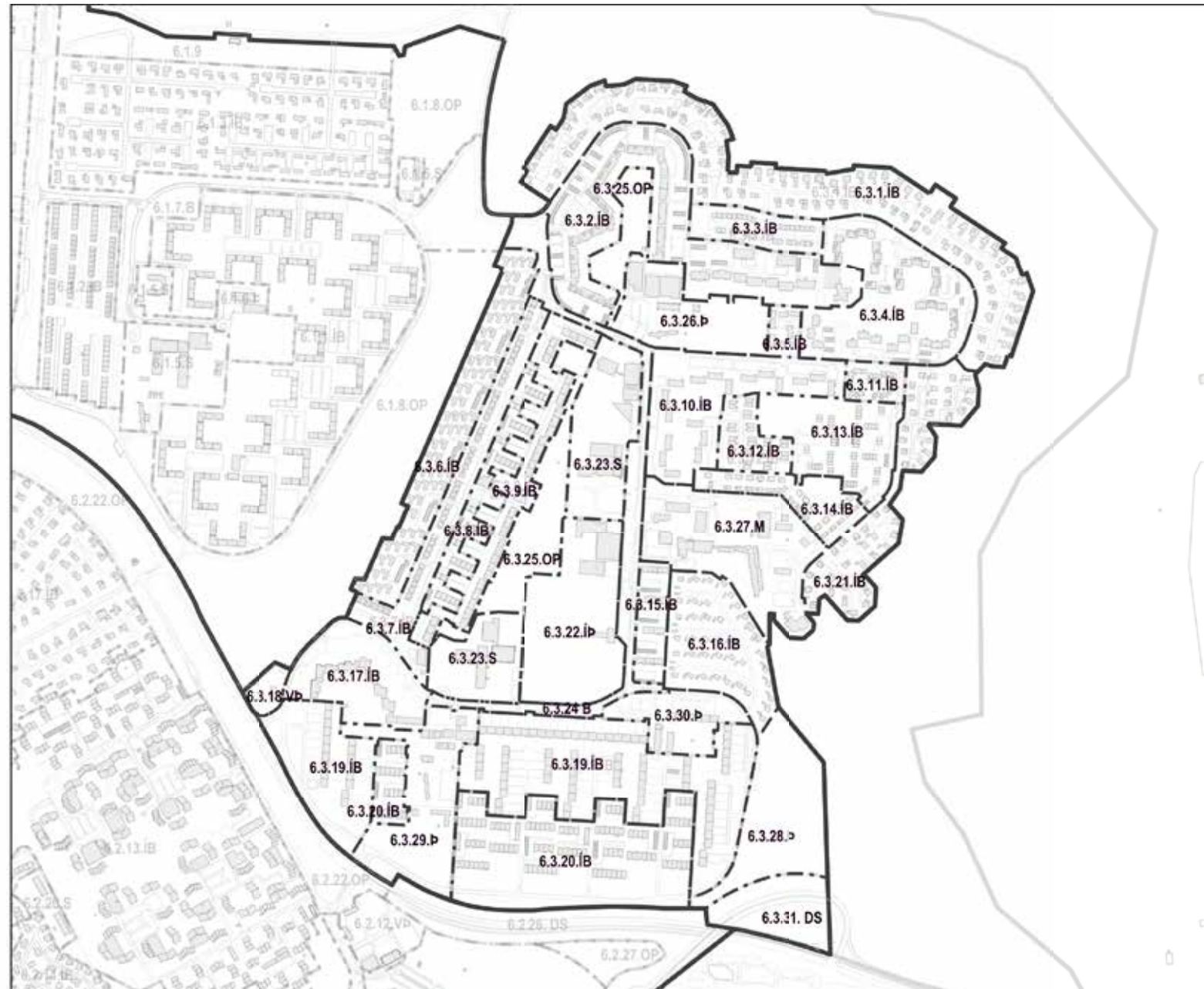
Efra-Breiðholti hefur verið skipt upp í 31 skilmálaeiningu sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.31, sbr. merkingar og afmörkun á upprætti.

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

6.3 Efra breiðholt skiptist í 31 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Samfélag

Stefna og áherslur í þessum málaflokki 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 og kveðið á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfisskipulagi. Í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Efra-Breiðholt er með þéttbýlli hverfum í Reykjavík og hlutfall minni íbúða nokkuð hátt. Æskilegt er að breyta samsetningu íbúðagerða og stærða innan tiltekinna hverfiseininga.

STEFNA

Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti íbúðum fjölgað um rúmlega 1.000 en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sbr. umfjöllun að aftan.

Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:

- *Víða er lóðarhöfum sérbýlishúsa heimilað að innrétta eina aukaíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar, í viðbyggingu eða stakstæðu húsi á lóð. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.*

Fjölbýlishús:

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

Uppbyggingarreitur við Suðurhóla-Lóuhóla:

- *Skilmálaeining 6.3.26. Einingin er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að með nýjum uppbyggingarheimildum geti íbúðum fjölgað um u.þ.b. 150–200 innan reitsins. Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.*

Uppbyggingarreitur við Suðurfell:

- *Skilmálaeining 6.3.28. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunarsvæði fyrir nýja íbúðarbyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að með nýjum uppbyggingarheimildum geti risið a.m.k. 50 íbúðir í lágrestri sérbýlishúsabyggð.*

Uppbyggingarreitur við Eddufell-Völvufell:

- *Skilmálaeining 6.3.29. Samhliða hverfisskipulagi er unnið nýtt deiliskipulag fyrir eininguna sem gerir ráð fyrir nýrri uppbyggingu sem tekur mið af byggðamynstri hverfisins. Gert er ráð fyrir allt að 205 nýjum íbúðum innan einingarinnar í rað-, par- og fjölbýlishúsum, þ.m.t. allt að 90 stúdentaíbúðum. Nokkrar byggingar verða fjarlægðar, þ.m.t. tvær leikskólabyggingar. Í þeirra stað verður byggður stór leikskóli*

og fjölskyldumiðstöð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.

Uppbyggingarreitur við Jórufell-Norðurfell

- Skilmálaeining 6.3.30. Einingin er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að svæðið verði endurskipulagt í heild fyrir íbúðarbyggð í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, með áherslu á stórar 4–5 herbergja íbúðir, allt að 150 íbúðir. Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.

Miðsvæði við Gerðuberg (M20):

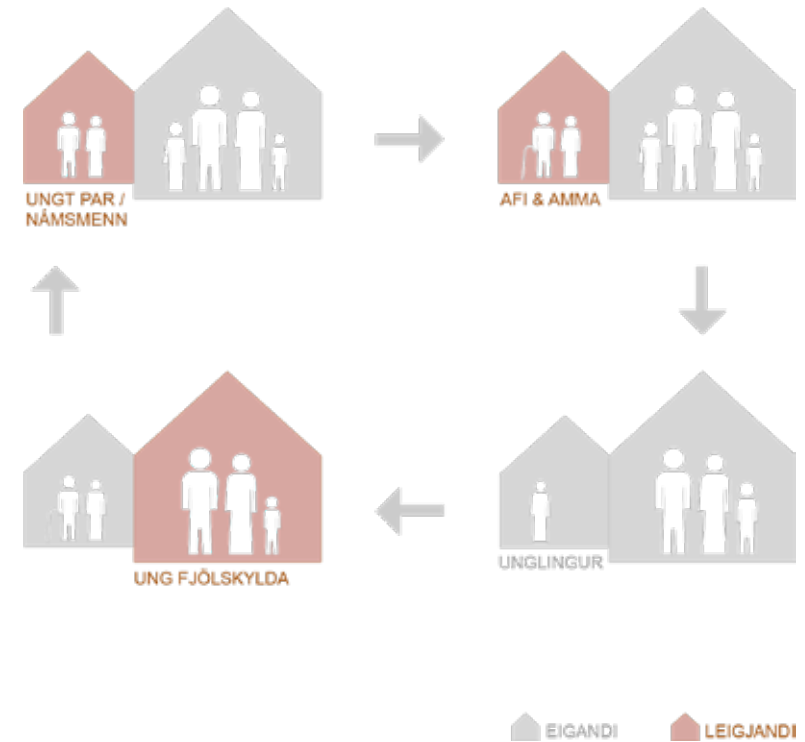
- Skilmálaeining 6.3.27. Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi mikið á svæðinu en þó eru íbúðir heimilar á efri hæðum bygginga, sbr. ákvæði í aðalskipulagi um miðsvæði.

Vesturberg 76 (verslunar- og þjónustuhúsnæði):

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

Skilmálar um fjölgun íbúða eru nánar útfærðir í leiðbeiningarriti um Fjölgun íbúða, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt (gagnasafni) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.



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.



6.3



Samfélag

Efra-Breiðholt

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

a) Heimila lóðarhöfum að innréttu aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þétta byggð við Jórufell, Suðurfell, Hólagarð/Suðurrhóla, miðsvæðis við Austurberg og Völvufell c) Heimila hækun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsupprátt.

Nærþjónusta fyrir hverfið er við Lóuhóla, Eddufell og Austurberg.

Til að auka atvinnu í hverfinu eru verslunarkjarnar styrktir og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærþjónusta



Samfélagsþjónusta



Íþróttasvæði



Starfsemi í hverfinu



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



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitur



Þróunarsvæði

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

STEFNA

- Styrkja miðsvæði við Gerðuberg/Austurberg sem hjartað í hverfinu með fjölbreyttri þjónustu, verslun og afþreyingu sem hefur aðdráttarafl fyrir allan borgarhlutann. Veita nýjar byggingarheimildir og bæta og fegra umhverfi svæðisins, m.a. með nýju torgsvæði.
- Styrkja Hólagarð og Fellagarða sem hverfiskjarna með því að bæta og fegra umhverfi og veita nýjar byggingarheimildir. Búa til hverfistorg við kjarnana.
- Styrkja grundvöll verslunar- og þjónustu við nærþjónustukjarna við Vesturberg 76 með nýjum byggingarheimildum á lóðunum.
- Tengja hverfiskjarna við Hólagarð og Fellagarða við borgargötur.
- Skilmálar um hverfiskjarna eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Hverfiskjarna, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

Starfsemi í íbúðabyggð

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

- 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.



Skýringarmynd A - dæmi um mögulega uppbyggingu mív. 1:1000

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

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-, íþrótt- og menningarstarfsemi

Í Gátlista um vistvæna byggð í Aðalskipulagi Reykjavíkur segir að skipulag vistvæns hverfis skuli miða að því að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa til að styrkja hverfissamfélag hvers hverfis. Mikilvægt er að styrkja þjónustu og aðstöðu innan einstakra hverfa og hverfissamfélaga sem vinnur á móti skipulagi hefðbundinna svefnhverfa seinustu áratuga þar sem fólk hittist sjaldan og ferðast út úr hverfinu til að sækja sér afþreyingu og þjónustu.

STEFNA

- *Stefnt er að því að félags- og tómstundastarf fyrir mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa styrkist innan hverfisins. Horft er til þess að nýta núverandi húsnæði grunnskóla og/eða byggja upp nýja aðstöðu í tengslum við skólana sem þannig getur verið hjarta félags- og menningarstarfs í hverju hverfi.*
- *Gert er ráð fyrir að dans- og fjölnotahús rísi miðsvæðis í hverfinu, allt að 2500 m².*



Gæði byggðar

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

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Í Gátlista um vistvæna byggð, sem skv. aðalskipulagi skal liggja til grundvallar 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 þróa byggð 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.*

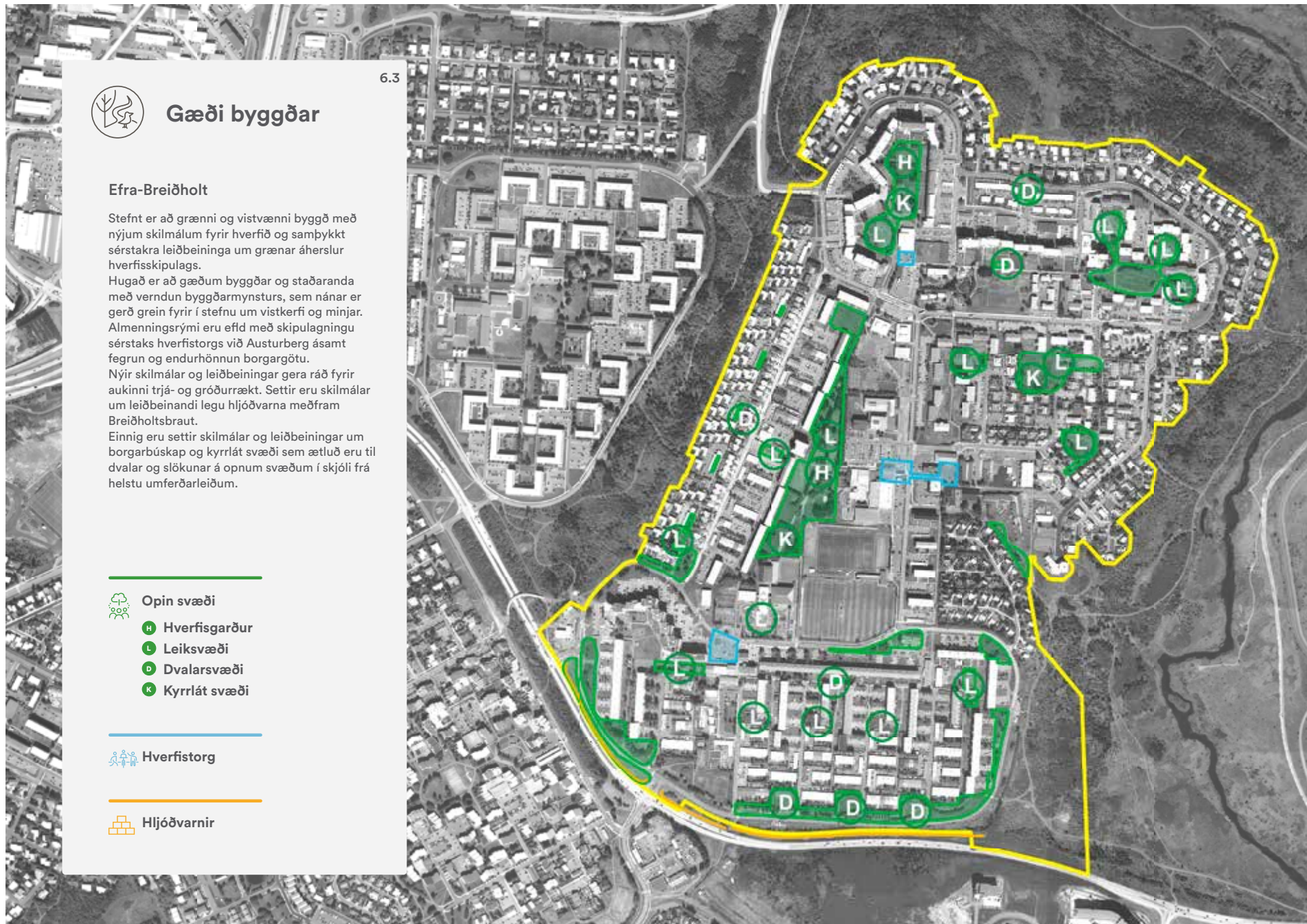
Efling almenningsrýma

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 kaffi 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 í hverfisgarði milli Austur- og Vesturbergs og á opnu svæði norðan Hólagarðs (skilmálaeining 6.3.25), á opnu svæði milli Hábergs, Hamrabergs og Suðurhóla (skilmálaeining 6.3.13).*
- *Bæta og fegra umhverfi verslunarkjarnanna Hólagarðs og Fellagarða. Búa til hverfistorg við kjarnana.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*



6.3



Gæði byggðar

Efra-Breiðholt

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags.

Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru eflð með skipulagningu sérstaks hverfistorgs við Austurberg ásamt fegur og endurhönnun borgargötu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Breiðholtsbraut.

Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um borgarbúskap og kyrrlát svæði sem ætluð eru til dvalar og slökunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði

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



Hverfistorg



Hljóðvarnir

- *Skilmálar um almenningsrými eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Almenningsrými, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.*
- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*
- *Nánari umfjöllun um borgargötur er í kaflanum um SAMGÖNGUR.*

Hljóðvist og loftmengun

Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þannig 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 þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.*
- *Setja skilmála um aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.*
- *Við endurhönnun borgargatna og umhverfis þeirra skal hugað að hljóðvist og loftmengun frá götunum.*
- *Kyrrlát svæði verða skilgreind í hverfisgarði milli Austur- og Vesturbergs og á opnum svæðum norðan Hólagarðs og milli Hábergs, Hamrabergs og Suðurhóla.*

Borgarbúskapur

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

STEFNA

- *Nýir skilmálar settir fyrir borgarbúskap á lóðum og borgarlandi.*

- *Skilmálar um borgarbúskap eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgarbúskap, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*



Samgöngur

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

Borgargötur

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

Eftirfarandi götur fá skilmála fyrir borgargötur í Efra-Breiðholti:

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

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

STEFNA

- *Skilgreina götturnar sem borgargötur í hverfisskipulagi.*
- *Endurhanna og fegra götturnar og umhverfi þeirra, sjá einnig stefnu um GÆÐI*



BYGGÐAR.

- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir göturnar.
- Staðsetja við göturnar þjónustuinviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningssamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.
- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.
- Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.
- Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

Vistvænir samgöngumátar

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.

STEFNA

- Bæta umhverfi og aðstæður við biðstöðvar almenningssamgangna.
- 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 Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og stofnleiðir hjólréiða í borginni.
- Festa í sessi lykilognguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.

- Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningssamgangna.
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla 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 málaflokknum tekur mið af ákvæðum aðalskipulags í kaflanum um vistvænar samgöngur.

STEFNA

- Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.
- Við nýja uppbyggingu taki bílastæðafjöldi mið af samþykktri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.
- Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.
- Afleggja stórbílastæði við Vesturhóla (til móts við Kríuhóla). Stórbílastæði verði áfram við Suðurfell. 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 notun þeirra, m.a. um gjaldtöku.

**Vistkerfi & minjar**

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

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur er sett fram í níu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

STEFNA

6.3



Vistkerfi og minjar

Efra-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 Keilufell, skilmálaeiningu 6.3.16, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Náttúrusérkenni



Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir



Hverfisvernd

- E** Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
- S** Samstæður húsa og heildir



Friðuð hús



Friðlýst hús



Fornleifar og yngri minjar



- *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.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.*
- *Samþykkja 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 kaffi 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, húsaraða og húsasamstæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

STEFNA

- *Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðamynstur og staðaranda Efra-Breiðholts.*
- *Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnaði.*
- *Leggja til hverfisvernd í gulum flokki, samstæður húsa og heildir, á byggð Viðlagasjóðshúsa við Keilufell (skilmálaeining 6.3.16) vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er. Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðamynstur.*

Fornleifar

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

STEFNA

- *Gera grein fyrir þekktum fornleifum í skilmálalið um fornleifar.*
- *Merkja fornleifar á hverfisskipulagsupprátt.*

- Engar fornleifar eru þekktar innan marka hverfisskipulags Efra-Breiðholts.

Náttúrusérkenni

Í markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins er kveðið á um að umhverfisúttekt verði hluti af skipulagsvinnu og að verndun náttúruauðs og umhverfisgræða í borginni njóti forgangs.

Innan marka hverfisskipulags í Efra-Breiðholti eru grágrytisholt með 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 kolefnisbindingu 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

- Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu.
- Útbúa grenndarstöð í tengslum við nýtt hverfistorg við Austurberg sem er í göngufæri fyrir marga íbúa og nærri starfsemi og þjónustu sem margir sækja. Festa grenndarstöðvar í hverfinu í sessi á hverfisskipulagsupprætti og í skilmálum.

- Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu, s.s. við Austurberg og nærri verslunarkjörnunum Hólagarði og Fellagörðum. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.
- Staðsetja stæði fyrir deilíbíla miðlægt í hverfinu, s.s. við Austurberg, lðufell og nærri verslunarkjörnunum Hólagarði og Fellagörðum.
- Heimila húseigendum í öllum gerðum íbúðarhúsa í hverfinu að byggja úrgangsskýli á lóð og bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs.
- Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir órökstuddu 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.



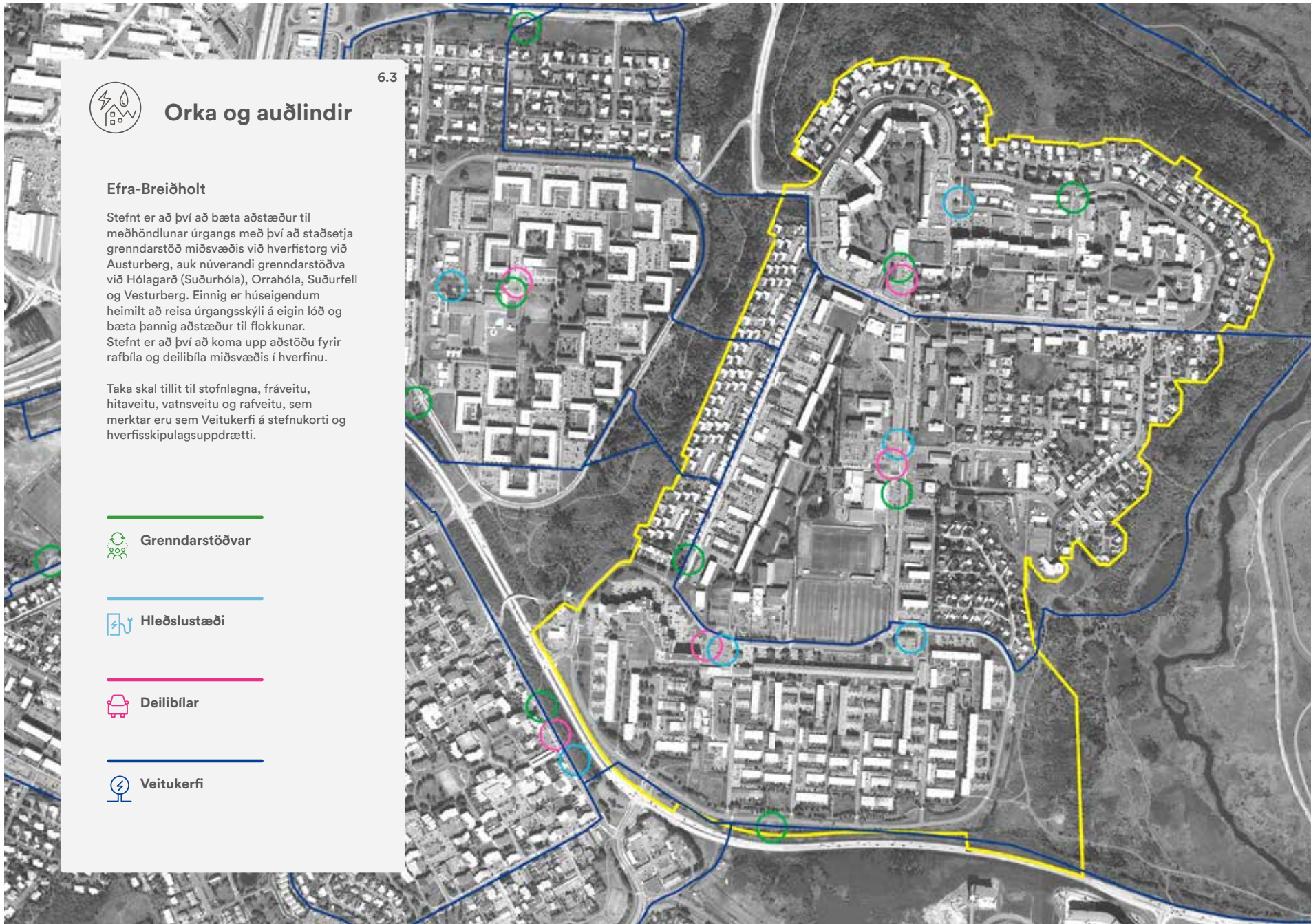
Mannvirki

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi með nýjum byggingarreitum.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun mannvirkja. Byggingar og önnur mannvirki nota mikið af náttúrulegum auðlindum og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta.

STEFNA

- Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni.
- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- Byggingarreitir við íbúðarhús eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir nýbyggingar,





Mannvirki

6.3

Efra-Breiðholt

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



Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

minni viðbyggingar og ofanábyggingar við fjölbýlishús.

- *Nýir byggingarreitir eru skilgreindir á miðsvæði við Gerðuberg auk þess sem eldri reitir eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar.*
- *Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur eru skilgreindir á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.*
- *Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis vegna viðbóta og viðbygginga, svala og kvista og innréttingar aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfir.*
- *Veita nýjar byggingarheimildir vegna nýs skólahúsnæðis fyrir Fjölbautaskólann í Breiðholti.*
- *Veita nýjar byggingarheimildir vegna byggingar dans- og fjölnotahúss miðsvæðis í hverfinu.*
- *Sérstakt deiliskipulag er unnið meðfram hverfisskipulagi Efra-Breiðholts fyrir uppbyggingareit við Völvufell-Eddufell. Þar eru skilgreindir nýir byggingarreitir og byggingarheimildir fyrir nýja uppbyggingu byggðarinnar á svæðinu.*
- *Skilmálar um breytingar, viðbætur, viðbyggingar og fjölgun íbúða eru útfærðir í leiðbeiningum sem eru fylgigögn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*



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, tempra vind og auka skjól til að hlífa fólki og byggingum.

STEFNA

- *Stefnt er að því að beita gróðurækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og ofankoma valdi skaða.*
- *Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem vernda núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurækt. 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.*



Náttúruvá

6.3

Efra-Breiðholt

Stefnt er að mótvægisáðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempru vind og auka skjól.

Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum.

Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisáðgerða.

Stefnt er að því að lágmarka hættu á gróðureldum á opnum svæðum með ýmsum mótvægisáðgerðum.



Tré og gróður

Mótvægisáðgerðir vegna náttúruvár



ÞAD ER RÉTT HJÁ
ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI
AUBVITAÐ 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

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

Efra-Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970. Uppbygging hófst um 1970 og

var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins og verðmæt útivistarsvæði Elliðaárdalsins.

Í hverfinu eru skilgreindar 31 skilmálaeining, 6.3.1–6.3.31. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingaleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.



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 tiltekinn 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 samburði þeirra kosta sem til greina koma við umhverfismat áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrrnefndum viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggi fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag-Efra Breiðholts mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

Umhverfismat þetta tekur aðeins til þeirra breytinga á gildandi deiliskipulagsáætlunum sem hverfisskipulagsáætlunin hefur í för með sér.

Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við stefnu fyrir borgarhlutann í Aðalskipulagi Reykjavíkur, greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kaflann Forsendur og greining, og niðurstöður samráðs, sbr. Greinargerð um íbúabátttöku og samráðsem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.



Samfélag

FJÖLGUN ÍBÚÐA, BÆÐI LÍTILLA ÍBÚÐA OG STÆRRI FJÖLSKYLDUÍBÚÐA

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

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum ÍBÚÐUM FJÖLGAÐ Í STÓRUM SÉRBYLISHÚSUM

Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í stórum sérbylিশúsum, þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvissa er um hversu mikla fjölgun þessi heimild hefur í för með sér því vitað er að húseigendur hafa í talsverðum mæli nú þegar innréttað litlar íbúðir án þess að hafa til þess heimildir í skipulagi. Einnig er vert að nefna að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef

gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Líklegt er einnig að fjölgun aukaíbúða í hverfinu verði hægfara þróun sem verði vöktuð, sbr. áform sem lýst er að framan og í kafla 5 í umfjöllun um vöktun. Þessi vöktun gerir það síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.

NÚVERANDI ÍBÚÐABYGGÐ, FJÖLBÝLISHÚS

Heimilað er að hækka mörg fjölbýlishús um eina íbúðarhæð þar sem aðstæður leyfa gegn því að komið verði fyrir lyftu í viðkomandi húsi. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálaliðum um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðkomandi skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti húsfélög munu nýta hana.

UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ EDDUFELL/VÖLVUFELL

Skilmálaeining 6.3.29 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Samhliða hverfisskipulagi er unnið nýtt deiliskipulag fyrir eininguna sem síðar verður fellt 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 að heimilt verði að rífa núverandi byggingar eða halda í þær og endurnýta. Stefnt er að því að svæðið verði endurskipulagt í heild sinni fyrir íbúðarbyggð skv. húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Áhersla verður lögð á stórar 4–5 herbergja fjölskylduíbúðir á svæðinu í fjölbýlishúsum sem falla vel í stærð og hlutföllum að aðliggjandi byggð. Fjölgun íbúða getur orðið allt að 150.

UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ SUÐURHÓLA/LÓUHÓLA

Skilmálaeining 6.3.26 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Skilgreina þarf uppbyggingu í sérstöku deiliskipulagi fyrir svæðið sem síðar verður fellt inn í hverfisskipulag. Þó má gera ráð fyrir uppbyggingu, bæði á núverandi óbyggðu svæði og við verslunarkjarnann Hólagarða (Lóuhóla 2–6) í takt við áherslur sem skilgreindar eru í aðalskipulagi.

UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ JÓRUFELL-NORÐURFELL

Skilmálaeining 6.3.30 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Skilgreina þarf uppbyggingu í sérstöku deiliskipulagi fyrir svæðið sem síðar verður fellt inn í hverfisskipulag. Þó má gera ráð fyrir að svæðið verði endurskipulagt, í takt við áherslur sem skilgreindar eru í aðalskipulagi.

UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ SUÐURFELL

Skilmálaeining 6.3.28 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Skilgreina þarf uppbyggingu í sérstöku deiliskipulagi fyrir svæðið sem síðar verður fellt inn í hverfisskipulag. Gera má ráð fyrir nýrri íbúðabyggð á 1-2 hæðum og a.m.k. 50 íbúðum, í takt við áherslur sem skilgreindar eru í aðalskipulagi.

MIÐSVÆÐI VIÐ GERÐUBERG

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

FJÖLBÝLISHÚSALÓÐIR VIÐ AUSTURBERG

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

VESTURBERG 76

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



Gæði byggðar

ALMENNINGSRÝMI

Markmiðið er að almenningsrými verði eflað og aðgengi fyrir alla tryggt með því að byggja á aðferðafræði algildrar hönnunar.

Markmiðið er að tillit sé tekið til staðarandans í hverfinu.

Markmiðið er að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.

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

ÚTFÆRSLA LÓÐA

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

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

HÁVAÐAVARNIR OG SKJÓLMYNDUN

Markmiðið er að hljóð- og loftmengun sé haldið í lágmarki.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

EFLING ALMENNINGSRÝMA

Almenningssrými eru opin svæði, þ. á m. hverfisgarður í miðju hverfisins, torg og leik- og dvalarsvæði. Austurberg verður gert að borgargötu ásamt hluta af Norðurfelli, Suðurrólum, Vesturrólum og Höfðabakka. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs, grenndarstöð, hleðslustöð fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla. Umhverfi gatnanna verður fegrað með trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Við hönnun almenningssrýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

Settir eru skilmálar um útfærslu lóða og lóðamarka þar sem kveðið er á um vandaðan frágang og verndun gróðurs á lóðum.

GRÓÐUR

Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Aukinn trjágróður veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir líffræðilega fjölbreytni.

BÆTTAR HLJÓÐVARNIR MEÐFRAM STOFNBRAUTUM

Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá aðliggjandi stofnbrautum, sérstaklega Breiðholtsbraut. Í hverfisskipulaginu er merkt leiðbeinandi lega hljóðvarna meðfram stofnbrautum. Um getur verið að ræða jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnir ásamt því að gert er ráð fyrir að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið, sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

BORGARBÚSKAPUR

Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi verður búið í hagin fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.



Samgöngur

BORGARGÖTUR VIÐ AUSTURBERG, NORÐURFELL, SUÐURHÓLA, VESTURHÓLA OG HÖFÐABAKKA

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

BÆTTAR ALMENNINGSAMGÖNGUR

Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

HJÓLA- OG GÖNGUSTÍGAR, TENGINGAR VIÐ AÐLÆG HVERFI

Markmiðið er að fjölga gangandi og hjólandi vegfarendum með því að bæta göngu- og hjólaleiðir í hverfinu og tengingar við nærliggjandi hverfi, græn svæði og Elliðaárdalinn og gera göngur og hjólreiðar öruggari.

BÍLASTÆÐI

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

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

BORGARGÖTUR

Gert er ráð fyrir endurhönnun á Austurbergi og hluta Norðurfells, Suðurróla, Vesturróla og Höfðabakka á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs og uppsetning grenndarstöðvar, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrin með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

ALMENNINGSAMGÖNGUR

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 þetta 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. Bílastæði fyrir stóra bíla við Vesturhóla verða aflögð.



Vistkerfi & minjar

MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Markmiðið er að tryggja gegndræpi yfirborðs á opnum svæðum og lóðum með blágrænum ofanvatnslausnum, m.a. með það að markmiði að vernda vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals.

NÁTTÚRUMINJAR

Markmiðið er að tryggja verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis með afmörkun á 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

MEÐHÖNDLUN OFANVATNS

Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfirborðs og vernda þannig vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

VERNDUN NÁTTÚRUSÉRKENNA

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

VERNDARÁKVÆÐI

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



Orka & auðlindir

VISTVÆNNI ORKUGJAFAR, AUKIN FLOKKUN HEIMILISÚRGANGS OG BETRI LANDNÝTING

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að aukinni flokkun heimilisúrgangs.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Stefnt er að betri landnýtingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum

VISTVÆNIR ORKUGJAFAR

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu og nærri verslunarkjörnum.

SORPSKÝLI OG AUKIN FLOKKUN ÚRGANGS

Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnslufna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Grenndarstöðvar verða festar í sessi í skilmálum 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

Landnýtingu má bæta með heimildum um aukaíbúðir í sérbýli. Einnig með heimildum til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús og nýbygginga á lóðum meðfram Austurbergi.

**Mannvirki****ÞRÓUN BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR**

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

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar viðbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir breytingum á húsnæði, s.s. kvistum, svölum og þakbreytingum, án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli

leyfisveitanda.

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

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

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

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS

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

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

Heimild um aukaíbúðir í sérbýlishúsum og uppbygging á þróunarsvæðum stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á litlar íbúðir og stærra fjölskylduíbúðir (4–5+ herb.). Uppbygging við nærþjónustu- og hverfiskjarna, s.s. á þróunarsvæði við Eddufell-Völvufell, á miðsvæði við Gerðuberg og við Vesturberg 76 styrkir grundvöll fyrir fjölbreyttri þjónustu innan hverfisins og stuðlar að dreifingu atvinnutækifæra. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og bættri nýtingu innviða, þar með talið leik- og grunnskóla. Það getur aftur dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki víst að það náist nema samhliða takist að breyta

ferðavenjum íbúa, í samræmi við áherslur aðalskipulags.

Þétting byggðar og fjölgun íbúa í fullmótuðum hverfum er ætíð vandmeðfarin. Umhverfisáhrifin eru háð útfærslu hverju sinni en þess er vænst að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð nokkrum þáttum eins og umhverfisúrbótum, aukinni skjólmyndun, m.a. með nýjum byggingum og gróðri og hvort tekst að vinna gegn aukinni bílaumferð og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Þétting byggðar stuðlar að betri nýtingu almenningssamgangna og innviða fyrir virka samgöngumáta. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur en óljós á gæði byggðar.

Fjölgun íbúða með heimildum fyrir aukaíbúðir og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði á ekki að auka þörfina fyrir bílastæði í hverfinu. Í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði. Skv. almennum skilmálum eldra deiliskipulags í Efra-Breiðholti fylgja 2 bílastæði hverri íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði hverri íbúð í þriggja hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði hverri íbúð fyrir átta hæða fjölbýlishús. Sums staðar kemur þó í ljós við talningu að bílastæði eru fleiri en þetta.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Breiðholtsbraut og skilmálar um gróður til að bæta loftgæði ásamt því að bæta gæði byggðarinnar. Bætt hljóðvist hefur jákvæð áhrif á samfélagið og gæði byggðar þó að það sé háð útfærslu hljóðvarna hver áhrifin verða á ásýnd hverfisins. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásýnd hverfisins, m.a. með auknum gróðri.

Stærri byggingarreitur íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum hefur jákvæð áhrif á samfélag þar sem flækjustig vegna minni háttar breytinga minnkar og afgreiðsluferli leyfisveitanda einfaldast og styttest á sama tíma og byggðin fær sveigjanleika til að þróast. Aftur á móti fer það eftir því hvernig heimildin er nýtt hver áhrifin verða á mannvirki og gæði byggðar.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla á borgargötum gerir hverfið öruggara og meira aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í stað þess nota bíl þannig að fleiri verða á ferli og hreyfa sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar.

Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar eru metnir jákvæðir fyrir hverfið. Heimild fyrir byggingu sorpskýla á lóð mun auðvelda íbúum að flokka

og skila endurvinnsluefnum, ekki síst í fjölbýlishúsum þar sem sorpskýli koma í stað núverandi aðstöðu innanhúss. Aukið hlutfall úrgangs mun rata til endurvinnslu og endurnýtingar. Aukin þjónusta við heimili, fyrirtæki og stofnanir við móttöku á endurvinnsluefnum mun einnig draga úr akstursþörf. Áhrif á orku og auðlindir eru því metin jákvæð en samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

Bætt þjónusta almenningssamgangna stuðlar að aukinni notkun ferðamáta sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið og samgöngur.

Aðskilnaður göngu- og hjólastíga þar sem umferð gangandi og hjólandi er mest stuðlar að meira öryggi og betri upplifun þeirra sem um stígana fara. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur.

Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa miðlægt í hverfinu eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

Verndun náttúruvænna á opnum svæðum innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar sem og gæði byggðar.

Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir munu hafa margþætt jákvæð áhrif á hverfið og lífríki þess og því eru áhrifin metin jákvæð á vistkerfi og minjar, gæði byggðar og náttúruvá.

Aukinn borgarbúskapur á lóðum og borgarlandi getur styrkt félagsleg tengsl innan hverfisins, stuðlað að aukinni útiveru íbúa og neyslu á hollum matvælum, bættri nýtingu á landi auk þess að hafa jákvæð áhrif á umhverfi og lífríki. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, gæði byggðar og vistkerfi og minjar.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum og heimild fyrir atvinnustarfsemi	+	0	+/0	0	+	0	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
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



ÞAD ER RÉTT HJÁ
ÞÉR DE PILL! HÉR ÆTTI
AUBVITAÐ AÐ VERA
DRYKKJARFONTUR

OG
HUNDA-
GERÐI!

Kafli

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 lykilmögur 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 lagakerfa 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, möl 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 óröskuð 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.

Ljósvisit

Hugtakið ljósvisit er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi.

Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Vel hönnuð ljósvisit getur t.d. aukið öryggisfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvisit nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

Ljósvistarskipulag

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvist skuli háttað.

Ljósvistarskipulag tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, opnum svæðum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

Líffræðileg fjölbreytni

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og við mótun tillagna um 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 hverfisskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag.

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 hverfisskipulag 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 hverfisskipulags 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 m² að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.*

Aðalíbúð

- *Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.*

Séríbúð

- *Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða 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 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa.*

Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið 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.