Hverfisskipulag

6.1 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.1 Neðra-Breiðholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um visthæfi byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna í Arnarbakka sem á að styrkja. Nærþjónusta er einnig í Mjódd. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulag þetta nær eingöngu til Neðra-Breiðholts, hverfis 6.1. Hverfið afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Efra-Breiðholti í austri og Breiðholtsbraut í suðri. Hverfið liggur í vesturhluta borgarhlutans. Neðra-Breiðholt nær yfir um 100 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Neðra Breiðholt var skipulagt á sjöunda áratugnum. Árið 1967 lá fyrir samþykkt skipulag af íbúðabyggð í Neðra-Breiðholti og árið 1976 var hverfið að mestu fullbyggt. Skipulag hverfisins er einfalt og heilsteypt. Svæðið er staðsett á sléttlendi í 60–70 m hæð yfir sjó. Skipulagið byggir á þeirri meginhugmynd að ramma byggðina inn með safnbraut; Arnarbakka, og hafa innan hennar mynstur fjölbýlishúsa. Fjölbýlishúsin opnast inn á við og tengjast verslunar- og þjónustusvæði í miðju hverfinu, þar sem jafnframt er skóli og dagvistunarstofnanir. Neðra-Breiðholti er skipt í þrjá hverfishluta, Bakka, Stekki og Norður-Mjódd. Norður-Mjódd er þróunarsvæði og utan hverfiskipulags. Bakkarnir skiptast í fjölbýlishúsasvæði annars vegar og raðhúsasvæði hins vegar. Bakkar og Stekkir eru hefðbundin íbúðarhverfi með skýrri skiptingu á milli fjölbýlishúsa, raðhúsa og einbýlishúsa.

Hverfið nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Neðra-Breiðholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi samhliða við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) helstu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Neðra-Breiðholti hefur verið skipt upp í níu skilmálaeiningar, sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.1.1 til 6.1.9, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar tvær gerðir af byggingarreitum: takmarkaður byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gjöld.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum og skýringartexta.

Umhverfismat hverfisskipulagsins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Efra-Breiðholti. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar lítilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustíga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- **Vistkerfi og minjar.** Áhrif ákvæða um blágrænar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- **Mannvirki.** Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- **Náttúruvá.** Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn hverfisskipulags

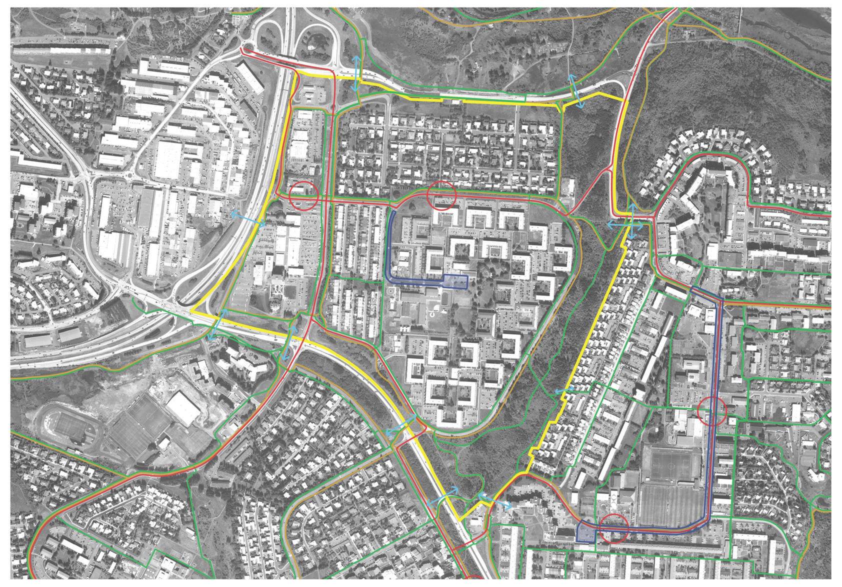
- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000; er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

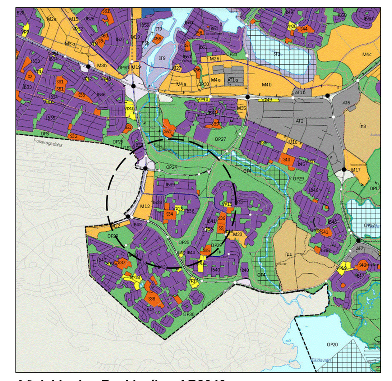
- Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúaþátttaka og samráð 20. desember 2019
- Byggðakönnun Borgarhluti 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 23. apríl 2015

Samgöngur

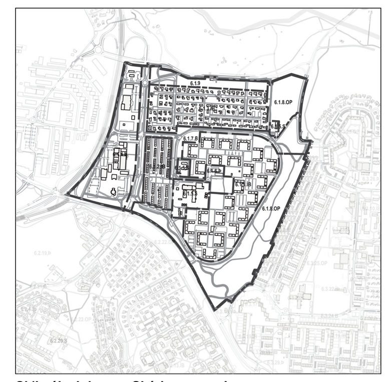
Stefnan er að gera hluta af Arnarbakka að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi við Arnarbakka. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenningssamgangna verður í Mjódd og er gert er ráð fyrir að borgarlína geti farið um Neðra-Breiðholt og upp í Efra-Breiðholt. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu. Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti og hjólaleiðir styrktar.



Megin göngustígur · Megin hjólastígur · Tengingar við hverfið · Borgargötur · Lykil stöðvar og/eða leiðir almenningssamgangna



Aðalskipulag Reykjavíkur AR2040
Borgarhluti 6.1 Neðra Breiðholt



Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

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 athugasemdarfresti til________20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann________20__.

____

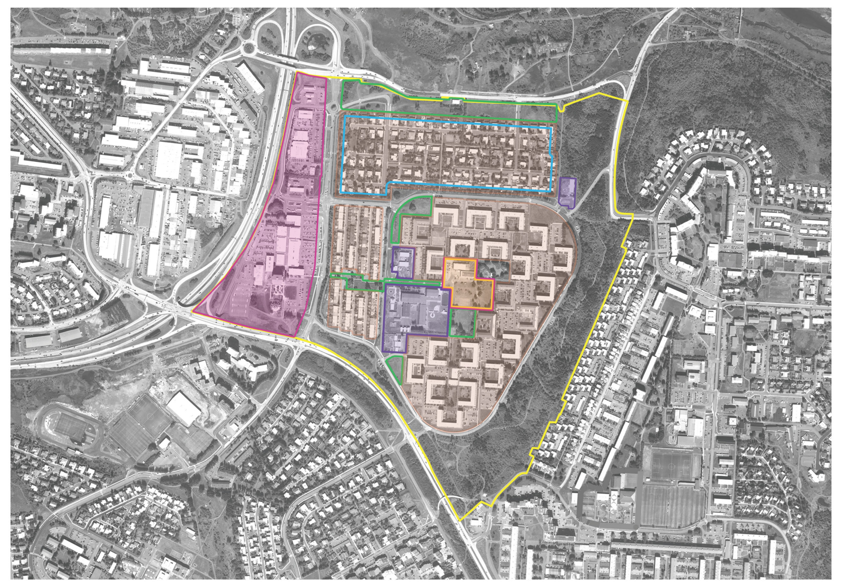
Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Göngukvaðir leiðréttar
2. Aðalbyggingarreitir gerðir skýrari
3. Sérmerkingu þróunar-/athugunarsvæða breytt

Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. b) Þétta byggð við Arnarbakka og byggja þar íbúðir á efri hæðum. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Arnarbakka. Uppbygging á hverfiskjarna í Arnarbakka er sett í forgang. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærþjónusta · Samfélagsþjónusta · Starfsemi í hverfinu · Íþróttasvæði · Götu- og torgsala · Fjölgun íbúða · Nýr þéttingarreitur · Þróunarsvæði

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á fjölbýlishúsabyggðina innan skilmálaeiningar 6.1.1 vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Náttúrusérkenni · Lágmarks-gegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir · Friðuð hús · Friðlýst hús · Fornleifar og yngri minjar · Hverfisvernd · Einstök hús, húsaraðir og götumyndir · Samstæður húsa og heildir

Skýringar

Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Svæði utan hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta

Opin svæði - Borgarland

- Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind græn svæði
- Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- Kyrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum

Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígar
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöng/göngubrú
- Ný undirgöng/göngubrú

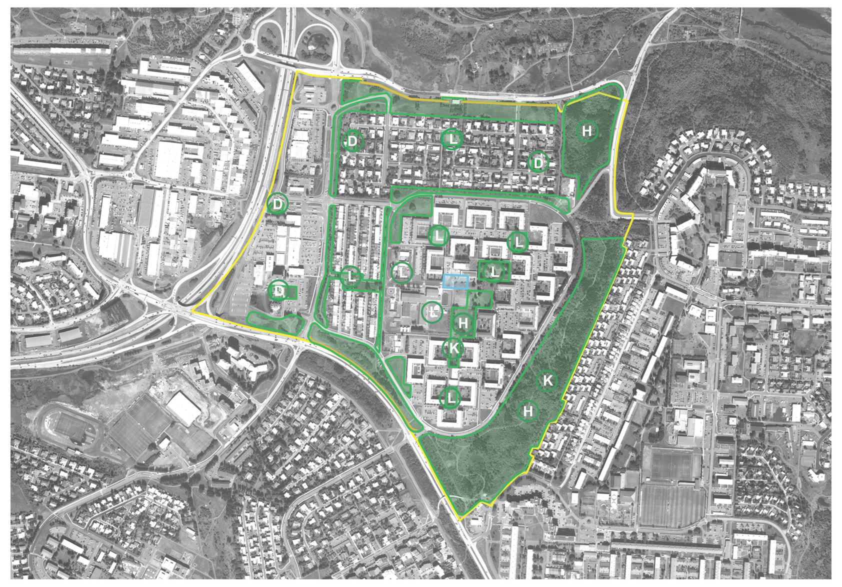
Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun bygginga
- 6.1.1 ÍB — Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
  - ÍB: Íbúðarbyggð
  - S: Samfélagsþjónusta
  - M: Miðsvæði
  - OP: Opin svæði
  - B: Borgargata
  - Þ: Þróunarsvæði
  - VÞ: Verslun og þjónusta
- Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
- Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðstening)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Hámarkshæðir bygginga

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 landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.

Gæði byggðar

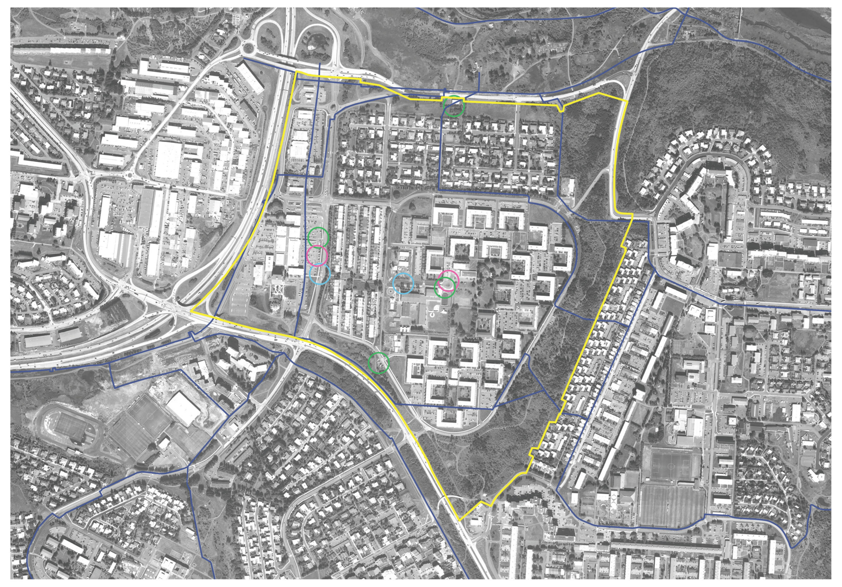
Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs og staðaranda, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru efld með því að skipuleggja borgargötu og sérstakt hverfistorg við Arnarbakka. Einnig eru settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Breiðholtsbraut og Stekkjarbakk. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. 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 · Hverfisgarður · Leiksvæði · Dvalarsvæði · Kyrrlátt svæði · Hverfistorg · Hljóðvarnir

Orka og auðlindir

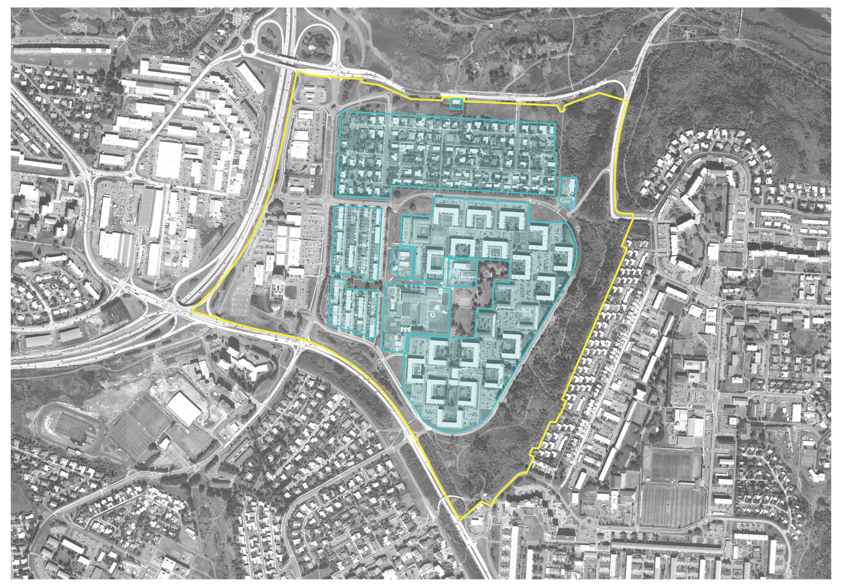
Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við Arnarbakka til viðbótar við núverandi grenndarstöðvar á móts við Maríubakka og við Stekkjarbakka og í Mjódd. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Búið er að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og stefnt að því að útbúa deilibílastæði við Breiðholtsskóla. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



Grenndarstöðvar · Hleðslustæði · Deilibílar · Veitukerfi

Mannvirki

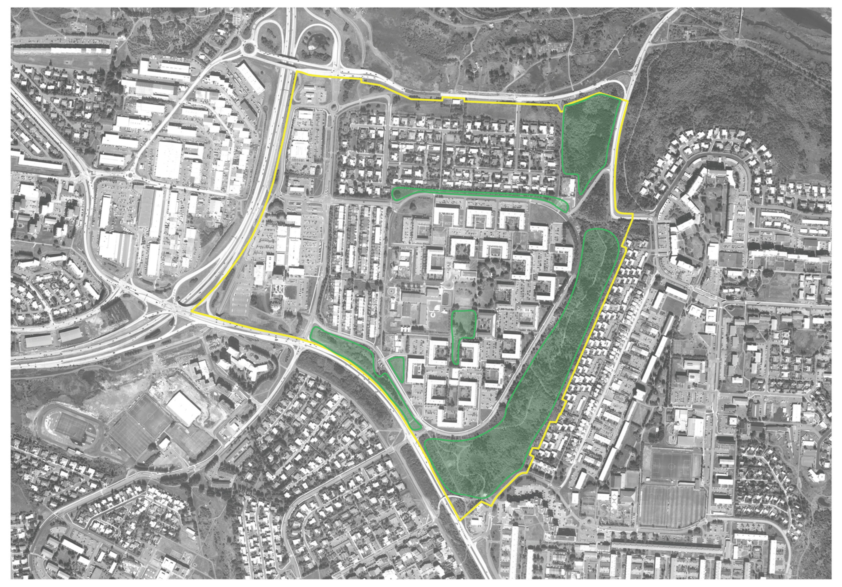
Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær og að líftími þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt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



Mannvirki — Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.



Tré og gróður — Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá

6.1 Neðra Breiðholt

Hverfisskipulaguppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021 breytt: 28.04.2022

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
B

Ráðgjafar
VA Arkitektar
Mannvit
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur · Reykjavíkurborg