Hverfisskipulag

6.2 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.2 Seljahverfi 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. gildista um visthæfi byggðar. Nærþjónusta er við Jafnasel, Hverfisskjarna við Rangársel og við Seljabraut. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingareitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagssáttmáli nær eingöngu til Seljahverfis, hverfis 6.2. Hverfið afmarkast af Breiðholtsbraut í norðri, Vatnsendahæð í austri, svæðarfélagsmörkum að Kópavogi í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Hverfið liggur í suðvesturhluta borgarhlutans. Seljahverfi nær yfir um 220 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Seljahverfi var skipulagt á sjöunda áratug síðustu aldar. Hverfið skiptist í tvo hluta, Seljahverfi og Suður-Mjódd. Suður-Mjódd er þróunarsvæði og utan hverfisskipulags. Seljahverfi er hefðbundið íbúðarhverfi með fjölbreytileigum íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Í Suður-Mjódd, sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, eru íbúðir, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð fyrir aldraða ásamt þróttasvæði ÍR.

Seljahverfi liggur á mjög skjólsælanlegan hátt í suðvesturhlíð Vatnsendahæðar niður að Mjódd. Hæst liggur byggðin sunnan Jaðarsels í u.þ.b. 115 metra hæð en lægsti punktur hverfisins er við Stuðlasel eða um 70 m.

Seljahverfi einkennist af fastmótaðri og fjölbreytileigri íbúðabyggð. Um er að ræða 2½–5½ hæða fjölbýlishús, 1–2½ hæða rað- og keðjuhús og 1–2 hæða einbýlishús. Lágreist, heilsteypt byggð mótar hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholtinu. Áherandi fyrir hverfið er skjólsælt meðsvæði stofnana, verslana og útivistarsvæða sem liggur um miðt hverfið og tengist svæði ÍR í Suður-Mjódd. Fjölbýlishúsin eru flest á Fálkahól og í miðri byggðinni en sérbýlishús, aðallega einbýli, eru í jaðrum og í kringum opin svæði í miðju hverfisins.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

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

Seljahverfi hefur verið skipt upp í 27 skilmálaeiningar sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.2.1 til 6.2.28, sbr. merkingar og afmörkun á upp-drætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar falla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innvöða 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 byggingareitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem heimilaðar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar tvær gerðir af byggingareitum: takmarkaður byggingareitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingareitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingareiti og gólf.

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 Seljahverfi. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar litilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bætta tenginga við aðliag 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 menninngar- og forminja og náttúruskrenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- **Mannvirki.** Áhrif af stækkun byggingareita 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.
- Hverfisskipulagsuppdrattur. 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
- Byggðaklennun Borgarhluti 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Verkýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 23. apríl 2015

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 í nærþjónustukjörnum við Rangársel/Hólmasel og Teigasel c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Jafnasel, Teigasel, Seljabraut og á miðsvæði við Rangársel/Hólmasel. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.

Nærþjónusta · Samfélags-þjónusta · Starfsemi í hverfinu · Þróttasvæði · Götu- og torgsala · Fjölgun íbúða · Nýir þéttingarreitur · Þróunarsvæði

Samgöngur

Stefnan er að gera Rangársel og hluta af Hólmasell að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenninssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenninggsamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar. Núverandi hjólaleiðir og göngusleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt, Efra-Breiðholt og Kópavog. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.

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

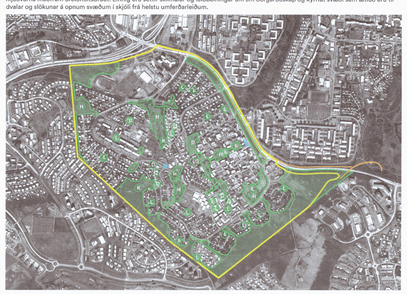
Vistkerfi og minjar

Stefnt er að vernduð 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 á Fálkahól, skilmálaeiningu 6.2.13, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt forminnjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.

Náttúruserkenni · Lágmarks-gegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir · Friðuð hús · Friðlýst hús · Fornleifar og yngri minjar · Hverfisvernd · Einstök hús, húsaraðir og götumynndir · Samstæður húsa og heilsíð

Gæði byggðar

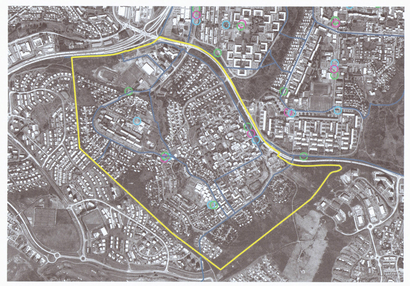
Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og sambykkt sérstakra leiðbeiningna um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenninngsrými eru efld með skipulagningu sérstaka hverfistorgs í Rangársel/Hólmasel ásamt fegrun og endurhönnun á borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hjólaþvera meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um 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 grenndarstöð miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við Rangársel auk núverandi grenndarstöðva við Kleifarsel, Skógarsel og Seljabraut. Einnig er húsegendum heimilt að að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir ræfbila og deilibíla miðsvæðis í hverfinu. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og raveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdranti.



Grenndarstöðvar · Hleðslustaði · Deilibílar · Veitukerfi

0 50 100 200 300 m

Yfirlitsuppdráttur mkv. 1:3000

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.

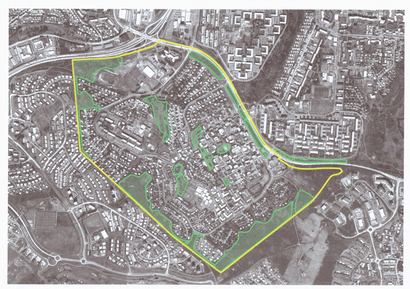
Mannvirki

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, 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

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

Aðalskipulag Reykjavíkur AR2040
Borgarhluti 6.1 Seljahverfi

Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgarland

- H Hverfisgarður: Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
- Grænt svæði: Gróður við göturými og önnur óskilgreind grænt svæði
- L Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmunum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og íverusvæði
- K Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
- Vatn

Samgöngur

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

Annað

- 1 Takmarkaður byggingareitur, sjá skilmála
- 2 Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- 6.1.1 ÍB Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
  - IB: Íbúðarbyggð
  - S: Samfélagsþjónusta
  - M: Miðsvæði
  - OP: Opið svæði
  - B: Borgargata
  - Þ: Þróunarsvæði
  - VÞ: Verslun og þjónusta
- 6 Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- 9 Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
- 8 Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúruserkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Svæðir (sjá nánar í bók 2)
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- (2h) Hámarkshæðir bygginga

Sambýktar- 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 sambykkt í

þann_____20__ og í _____
þann_____20__

Tilkynn var auglýst frá _____20__
með athugasemdarfresti til_____20__.

Auglýsing um gildistöku breytingartinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann:_____20__.

_____
Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Göngusvæðir lagfærðar
2. Aðalbyggingareitir gerðir skýrari
3. Aðalbyggingareitir á skólalóðum stækkaðir
4. Sérmerkingu þróunar-/athugunarsvæða breytt
5. Afmörkun skilmálaeininga við Vesturgarð og Arnarnesveg breytt
6. Ný göngubrú yfir Breiðholtsbraut færð inn
7. Skilmálaeining 6.2.26 felld út

Hverfisskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í borgarstjórn (borgarráði) þann 14.07.22. Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingaennar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 31.07.22.

Borgarritari

6.2 Seljahverfi

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021 breytt: 05.10.2022

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
B

Ráðgjafar
VA Arkitektar
Mannvit
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur · Reykjavíkurborg