



# Breiðholt

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Neðra Breiðholt  
Seljahverfi  
Efra Breiðholt



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið





# Borgarhluti 06

## Breiðholt

**bls. 5****Neðra Breiðholt** – lýsing + matslýsing**bls. 33****Seljahverfi** – lýsing + matslýsing**bls. 72****Efra Breiðholt** – lýsing + matslýsing**bls. 115**

Dags. 25. mars 2015 (lagfært 04.05.2015)

# Algengar spurningar

## Hvað er skipulag?

Skipulag (eða skipulagsáætlun) er formleg, bindandi áætlun sveitarfélags um fyrirkomulag byggðar og mótun umhverfis langt inn í framtíðina. Í skipulagi er ákveðið hvernig landi skuli ráðstafað, til dæmis fyrir íbúðarbyggð, frístundabyggð, verslun, þjónustu eða náttúruvernd. Þar eru einnig teknar ákvarðanir um fyrirkomulag gatna og lóða og settar reglur um hönnun einstakra bygginga, svo sem hæðafjölda, fjölda íbúða, byggingarefni og þakform.

Samkvæmt íslenskum lögum á skipulag að tryggja að land sé nýtt á hagkvæman hátt með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

## Hvað er hverfisSKIPULAG?

Á Íslandi eru fjögur skipulagsstig:

- Landsskipulagsstefna fyrir landið í heild. Þar eru sett fram leiðarljós og stefna um skipulagsmál á landsvísu. Sveitarfélög á Íslandi þurfa að grundvalla sína skipulagsgerð á grundvelli gildandi landsskipulagsstefnu.
- Svæðisskipulag. Það er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem samgöngur, sormál eða vatnsverndarsvæði.
- Aðalskipulag. Stefna og framtíðarsýn sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.
- Deiliskipulag. Skipulagsáætlun yfir smærra svæði eða reit, til dæmis hverfi eða götoreiti. Deiliskipulag felur í sér nákvæmari ákvæði um stakar lóðir og byggingar.

HverfisSKIPULAG er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi – þ.e.a.s. skipulagsáætlun fyrir fastmótaða byggð sem nær yfir stærra landssvæði en hefðbundið deiliskipulag.

Með hverfisSKIPULAGI er mögulegt að setja fram heildstæða skipulagsáætlun sem nær yfir mörg minni svæði sem annars hafa verið skipulögð sem sjálfstæðar einingar og byggð upp á mismunandi tímabilum. Slíkt gerir sveitarfélagi betur kleift að setja fram samræmda stefnu fyrir margar hverfiseiningar sem voru upphaflega ekki skipulagðar sem ein heild.

## Af hverju hverfisSKIPULAGI fyrir Reykjavík?

Í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar stóru línurnar til að móta borgina 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 mannvænni og gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi.

HverfisSKIPULAGIÐ gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess. Reykjavík skiptist í 10 borgarhluta og 26 hverfi en hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu sem helgast af mismunandi staðsetningu þeirra í borginni. Stefnt er að því að hvert hverfi Reykjavíkur fái sérstakt hverfisSKIPULAG þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar lausnir.

Hverfin standa misvel að vígi eftir því hvaða málaflokkar eru metnir og hvernig, svo sem aðgengi að verslun og þjónustu, almenningsamgöngur, opin rými, fjölbreytilegt húsnæði og svo framvegis. Við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir hverfin er lögð áhersla á að draga fram styrkleika hvers hverfis og draga úr þeim veikleikum sem gætu verið til staðar í gildandi



skipulagi. Samhliða gerð hverfisSKIPULAGS verða eldri deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna sameinuð, samræmd og uppfærð til að fá fram heildstæða sýn fyrir hverfið.

### **Hvernig kemur það mér við?**

Með nýju hverfisSKIPULAGI fyrir öll hverfi Reykjavíkur sem miðast við þarfir núverandi íbúa og framtíðarkynslóða, verður stefnt að því auka sveigjanleika svo íbúar eigi auðveldara með að sækja um smábreytingar á fasteignum án þess að þurfa að fara í kostnaðarsamar breytingar á gildandi skipulagi fyrir það svæði sem þeir búa á.

HverfisSKIPULAG sameinar einnig ólíkar deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna í eitt heildarskipulag sem einfaldar til muna gerð og eftirfylgni áætlana sem varða skipulag og uppbyggingu.

Vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS lýkur árið 2017 og fram að þeim tíma verður leitað til íbúa til að fá fram hugmyndir og ábendingar um nánari útfærslu þess, svo sem hvar megi auka við þjónustu, hvar þurfi að gera úrbætur í aðgengi fyrir gangandi og hjólandi og hvar megi bæta aðgengi að útivistarsvæðum, svo fátt eitt sé nefnt.

### **Er þetta skjal hverfisSKIPULAGIÐ fyrir Breiðholt?**

Nei. Þetta skjal er verklýsing sem gerir grein fyrir hvernig verður staðið að gerð hverfisSKIPULAGS fyrir þrjú hverfi innan borgarhlutans Breiðholts. Verklýsing gerir grein fyrir áherslum Reykjavíkurborgar við gerð hverfisSKIPULAGS og á hvaða forsendum sú vinna er unnin. Hverfin sem um ræðir eru: Efra-Breiðholt, Neðra-Breiðholt og Seljahverfi. Gerð verklýsingar er skylda skv. íslenskum skipulagslögum og unnin skv. 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

### **Hvernig geri ég athugasemdir?**

Allir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta geta gert athugasemdir við verklýsinguna með því að senda þær á netfangið skipulag@reykjavik.is merkt hverfisSKIPULAG borgarhluta 7 og því hverfi sem athugasemdin varðar. Einnig er hægt að koma athugasemdum á framfæri á heimasíðu verkefnisins [www.hverfisSKIPULAG.is](http://www.hverfisSKIPULAG.is).

### **Hvernig verður kynning og samráð?**

HverfisSKIPULAG er og verður unnið í nánú samráði við íbúa og hagsmunaaðila. Hverfisráðin eru virkir þátttakendur í samráðinu. Kynningar og samráð fara fram á opnum kynningarfundum, í gegnum vef og fjölmiðla. En til þess að auka samráðið er stefnt að því að setja á fót rýnihóp íbúa sem á að gefa þverskurð af íbúum í borgarhlutanum. Þessu til viðbótar verða ráðgjafar og starfsmenn umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkur með viðveru í hverfunum á völdum tímum á vinnslutíma hverfisSKIPULAGS.

Viðtækt samráð verður haft við stjórnslu borgarinnar. Reglulega verða haldnar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp um hverfisSKIPULAG sem hefur yfirumsjón með verkefninu.

Samráð verður haft við lögbundna umsagnaraðila, svo sem skipulagsstofnun, umhverfisstofnun, nærliggjandi sveitarfélög, heilbrigðiseftirlit, Minjastofnun Íslands, Vegagerð ríkisins, Veðurstofu Íslands og Strætó bs.

Unnið af:

Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun

Richard Ó. Briem, VA arkitektar

Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit

Reykjavíkurborg

Skipulagsfulltrúi

Umhverfis- og skipulagssvið



# Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>INNGANGUR</b>	<b>1</b>
1.1	Forsendur og markmið	2
1.2	Samræming gildandi skipulags- og byggingarskilmála/heimilda	2
1.2.1	Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	2
1.3	Stefnumið matslýsingar og aðferðir við umhverfismat	3
1.4	Ábyrgð og umsjón	3
1.4.1	Umhverfis- og skipulagsráð	4
1.4.2	Stýrihópur	4
1.4.3	Verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS	4
1.4.4	Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	4
1.4.5	Rágjafateymi	5
1.4.6	Sérfræðingar	5
1.4.7	Skipulagsfulltrúi	5
<b>2</b>	<b>BREIÐHOLT. BORGARHLUTI BH06</b>	<b>7</b>
2.1	Almenn lýsing	7
2.1.1	Staðsetning í borginni	7
2.1.2	Staðhættir	7
2.1.3	Samsetning byggðar	8
2.1.4	Þróun byggðar	8
2.2	Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi	10
2.2.1	Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	10
2.2.2	Græn svæði	15
2.2.3	Atvinnusvæði	15
2.2.4	Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	16
2.2.5	Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – Svæði til endurskoðunar	16
2.2.6	Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu	18
2.3	Húsa- og byggðakönnun	18
2.4	Mat á umhverfispáttum borgarhlutans sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana	19
2.4.1	Samfélag	19
2.4.2	Gæði byggðar	21
2.4.3	Samgöngur	22
2.4.4	Vistkerfi og minjar	24
2.4.5	Orka og auðlindir	27

2.4.6	Mannvirki.....	28
2.4.7	Náttúruvá .....	28
2.5	Stefna og markmið fyrir borgarhlutann .....	28
<b>3</b>	<b>HVERFI 6.1 NEÐRA BREIÐHOLT .....</b>	<b>30</b>
3.1	Verklýsing sbr. 6. grein laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 .....	30
3.1.1	Almenn lýsing .....	30
3.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar .....	31
3.1.3	Stefna og markmið fyrir Neðra Breiðholt .....	41
3.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.....	44
3.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 .....	49
3.2.1	Grunnástand.....	49
4.1	Verklýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 .....	63
4.1.1	Almenn lýsing .....	63
4.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar .....	65
4.1.3	Stefna og markmið fyrir Seljahverfi .....	77
4.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.....	80
4.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr.105/2006 .....	83
4.2.1	Grunnástand.....	83
<b>5</b>	<b>HVERFI 6.3 EFRA BREIÐHOLT – GREINING OG STAÐA .....</b>	<b>97</b>
5.1	Verklýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 .....	97
5.1.1	Almenn lýsing .....	97
5.1.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar .....	99
5.1.3	Stefna og markmið fyrir Efra Breiðholt.....	110
5.1.4	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.....	113
5.2	Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 .....	119
5.2.1	Grunnástand.....	119
<b>6</b>	<b>KYNNING OG SAMRÁÐ .....</b>	<b>136</b>
6.1	Yfirlit og helstu áherslur .....	136
6.2	Kynning og samráð við íbúa.....	136
6.3	Kynning og samráð við stjórnarsýslu borgarinnar .....	137
6.4	Samráð við umsagnaraðila .....	137
6.5	Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst.....	138
6.6	Upplýsingamiðlun um reynslu af samráði .....	138
6.7	Skipulagsferlið og helstu tímasetningar .....	138
	<b>VIÐAUKI 1. SAMRÁÐ VIÐ GERÐ VERKLÝSINGAR.....</b>	<b>140</b>

---

Kynningar og samráð við íbúa og stjórnarsýslu borgarinnar við vinnslu verklýsingar.....	140
Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila .....	140
Íbúafundir .....	140
Fundir með tengiliðum og hverfisráðum .....	143
<b>VIÐAUKI 2. SKILMÁLAR OG BREYTINGAR Á SKILMÁLUM .....</b>	<b>145</b>

**TEIKNINGAR OG KORT:**

Breiðholt – Afmörkun hverfiseininga

Breiðholt – Yfirlitskort (þróunarsvæði)

Breiðholt – Skilmálar og heimildir

**FYLGIGÖGN:**

1. Mat á vithæfi byggðar og skipulags (gátlisti)
2. Mat á vithæfi byggðar og skipulags – samantekt niðurstaðna úr úrvinnslu gátlista.
3. Greinargerð og skipulagsskilmálar.



# 1 Inngangur

Í þessari verkefnislýsingu er gerð grein fyrir því hvernig staðið verður að hverfisSKIPULAGI fyrir fjögur hverfi innan borgarhlutans Breiðholts: Neðra Breiðholt, Seljahverfi og Efra Breiðholt.

Verklýsing er hluti forvinnu við gerð hverfisSKIPULAGS og fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun. Tilgangur verklýsingar er að vera leiðbeinandi skjal við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir hverfin þrjú innan borgarhlutans Breiðholts í Reykjavík.

Árið 2011 ákvað umhverfis- og skipulagssvið að hefja vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir öll hverfi borgarinnar. HverfisSKIPULAGIÐ gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins og útfæra nánar markmið þess.

HverfisSKIPULAG er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi og felst verkefnið við gerð þess í að stuðla að sjálfbærri þróun og vistvænum úrlausnum fyrir hverfi í heild sinni. Hverfin innan Reykjavíkur standa misvel að vígi hvað varðar vistvænar skipulagsáherslur en við gerð hverfisSKIPULAGS er lögð áhersla á að draga fram styrkleika hvers hverfis í mismunandi málaflokkum og draga úr þeim veikleikum sem kunna að vera til staðar í skipulagi hverfisins.

HverfisSKIPULAGI er einnig ætlað að auðvelda skipulagsyfirvöldum að innleiða stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 og útfæra nánar markmið þess. Til að einfalda og auðvelda skipulagsgerð í hverfinu mun hverfisSKIPULAG sameina gildandi skipulagsáætlanir í eina áætlun fyrir hverfin sem mun auðvelda íbúum að sækja um breytingar eins og svalir eða kvisti eftir að ákveðin viðmið fyrir hverfið hafa verið sett.

Við lok verkefnisins mun verða til sérstakt hverfisSKIPULAG fyrir hverfin þrjú sem mynda borgarhlutann Breiðholt þar sem kemur fram sýn fyrir sjálfbæra þróun þeirra sem sjálfbærar og sterkar einingar og gildandi skipulagsskilmálar hafa verið sameinaðir og samræmdir eftir atvikum.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um að þegar vinna við gerð hverfisSKIPULAGS hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram komi áherslur sveitarstjórnar við gerð hverfisSKIPULAGS og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Lýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Eftir að þessi verklýsing hefur verið kynnt, unnið úr ábendingum sem berast og hún samþykkt hefst eiginleg hverfisSKIPULAGSVINNA sem verður unnin með hliðsjón af þeim umsögnum og ábendingum sem berast frá almenningi og hagsmunaaðilum.



## 1.1 Forsendur og markmið

Reykjavíkurborg er skipt upp í 10 borgarhluta. Innan hvers borgarhluta eru mismörg „hverfi“ og verður hverfisskipulag unnið fyrir hvert einstakt hverfi á grunni kafla um **Skipulag borgarhluta** í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 þar sem sett eru fram leiðbeinandi markmið um þróun og uppbyggingu hvers borgarhluta (aðgengilegt á [www.adalskipulag.is](http://www.adalskipulag.is)). Hverfisskipulagið er unnið á grunni stefnumótunar sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og sérstaklega stefnu um skipulag vistvæna hverfa. Þar er lagður grunnur að því markmiði borgaryfirvalda að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem áherslur grundvallist m.a. á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð, verndun náttúrulegra gæða og hverfisanda.

Aðrar tengdar áætlanir eru Hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar (aðgengileg á [www.reykjavik.is](http://www.reykjavik.is)), Samgöngustefna Reykjavíkurborgar (aðgengileg á [www.reykjavik.is](http://www.reykjavik.is)) drög að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (aðgengilegt á [www.ssh.is](http://www.ssh.is)) og drög að landsskipulagsstefnu (aðgengilegt á [www.landsskipulag.is](http://www.landsskipulag.is))

Viðfangsefni og áherslur hverfisskipulagsins er í meginatriðum tvíþætt:

## 1.2 Samræming gildandi skipulags- og byggingarskilmála/heimilda

Tilgangurinn með samræmingu gildandi skipulags- og byggingarskilmála er gerð heildstæðrar hverfisskipulagsáætlunar með almennum byggingar- og skipulagsákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda skipulagsyfirlögdum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarþúum er auðveldað að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan skipulagsramma viðkomandi hverfis án breytingar á deiliskipulagi. Flestar eldri heimildir í deiliskipulagi sem fellt verður úr gildi, halda sér óbreyttar í hverfisskipulagi sem verður heildstæð áætlun með samræmdum heimildum þar sem tillit er m.a. tekið til ríkjandi byggðamynsturs, varðveislugildis og óska íbúa með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi.

### 1.2.1 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

Hverfisskipulagi borgarinnar er ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun borgarhverfa inn í framtíðina með skipulagslausnum, framkvæmdum og öðrum aðgerðum á sjálfbærum forsendum. Markmiðið er að mæta kröfum samtímans um leið og gætt er að hagkomandi kynslóða með ábyrgum hætti. Stefnumótun borgaryfirvalda um skipulag vistvænni hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 hefur að leiðarljósi að stuðla að sjálfbærri byggðaþróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

Helstu forsendur hverfisskipulagsins er varða aðalskipulagið eru settar fram í skipulagi borgarhluta sem unnið hefur verið sérstaklega fyrir alla tíu borgarhluta borgarinnar þar sem

fram koma helstu þróunarsvæði og breytingar á landnotkun er varða borgarhlutann. Stefna um vistvæna byggð og byggingar er ein af hliðarstefnum aðalskipulagsins og ein af lykilorðum við vinnu hverfisskipulagsins.

### 1.3 Stefnumið matslýsingar og aðferðir við umhverfismat

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem hverfisskipulag fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt sé mat á þá þætti sem ástæða er til að meta. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem falla undir lögin og útskýra þannig hvernig hverfisskipulagið fellur undir lögin.

Í lögum um umhverfismat áætlana nr 105/2006 er kveðið á um að hafa þurfi samráð við Skipulagsstofnun þegar tekin er ákvörðun um umfang og nákvæmni upplýsinga í umhverfisskýrslu. Matslýsing er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisskipulags og er sér matslýsing fyrir hvern borgarhluta, sjá kafla .....

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreiningu út frá grunngögnum með hliðsjón af *Gátlista um mat á visthæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og öðru því sem viðkemur skipulagi borgarhlutans og stöðu hans innan borgarinnar. Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum:

1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

### 1.4 Ábyrgð og umsjón

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK). Verkefnisstjórar hjá embætti skipulagsfulltrúa hafa umsjón með miðlun upplýsinga og leiðsögn hverfisskipulagsgerðarinnar auk þess að sjá um almenn samskipti við viðkomandi ráðgjafateymi. Hver verkefnisstjórahópur er skipaður þremur verkefnisstjórum og stýrir vinnu tveggja ráðgjafateyma sem starfa hvort í sínum borgarhlutanum. Einnig stýra verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa vinnu sérfræðinga í aðkeyptri þjónustu, en þeir sérfræðingar vinna þvert á öll ráðgjafateymi. Ráðnir voru alls 24 ráðgjafar til verksins frá 24 fyrirtækjum, sem mynda átta þriggja manna teymi, eitt fyrir hvern af þeim átta borgarhlutum sem verkefnið tekur til. Ráðgjafar drógu um hvaða borgarhluta þeir myndu vinna með á kynningarfundum sem haldinn var við upphaf verkefnisins þann 23. maí 2013. Hlutverk mismunandi aðila við vinnslu verkefnisins er eftirfarandi:

### 1.4.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

- Bera ábyrgð á verkefninu; til ráðgjafar og umsjónar er sérstakur stýrihópur og verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa.
- Vera upplýst um framvindu verkefnisins og samþykkja það.
- Afgreiða þau mál sem löggjöf gerir ráð fyrir.

### 1.4.2 Stýrihópur

Stýrihópurinn er skipaður pólitískt kjörnum fulltrúum, og hefur hann yfirumsjón með verkefninu og er borgarstjóri formaður hópsins. Meginhlutverk hópsins er að:

- Fara með yfirumsjón verkefnisins.
- Vera upplýstur um verkefnið og framvindu þess.
- Samþykkja skilagögn hvers ráðgjafahóps áður en mál eru tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði.

### 1.4.3 Verkefnisstjóri hverfisSKIPULAGS

Verkefnisstjórinn sér um verkefnisstýringu og samræmingu vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS Reykjavíkur í náinni samvinnu við skipulagsfulltrúa og aðra verkefnisstjóra. Meginhlutverk verkefnisstjóra eru:

- Yfirumsjón verkefnisteyma.
- Eftirlit með aðkeyptum ráðgjöfum, hönnuðum og verktökum.
- Samskipti við helstu stofnanir, nefndir, ráð, skrifstofur og deildir innan og utan borgarkerfis.
- Samskipti við íbúa og aðra hagsmuna- og umsagnaraðila.
- Umsjón fræðslufyrirlestra og kynningar fyrir samstarfsfólk, aðrar stofnanir, hagsmunaaðila og íbúa.

### 1.4.4 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

Hópurinn skipa þrjú sérfræðingar/verkefnisstjórar fyrir hönd verkkaupa. Hver hópur hefur umsjón með tveimur borgarhlutum. Í hópnum er einn aðili sem ber ábyrgð á að kalla saman fundi og tryggja að undirbúningi, verklagi og tímaáætlunum sé framfylgt. Yfirumsjón er í höndum skipulagsfulltrúa.

Meginhlutverk hópsins er að:

- Stýra ferli verkefnisins.
- Hafa samvinnu um verkefnið og sjá til þess að verkefnið vinnist í samræmi við verkefnislýsingu.
- Hafa umsjón með miðlun upplýsinga og aðstoða við að lesa úr þeim ef þörf er á.
- Veita leiðsögn um hvaðeina við vinnslu verkefnisins.
- Halda reglulega vinnufundi þar sem farið er yfir stöðu vinnunnar.
- Taka þátt í öðrum fundum svo sem með stýrihópnum.
- Undirbúa og tryggja framkvæmd samráðsferlis, tryggja að unnið sé með niðurstöður samráðsferlis.
- Taka þátt í vinnufundum eftir þörfum.

- Afla upplýsinga ef þörf er á.
- Fara yfir og staðfesta skilagögn ráðgjafahópsins, greinargerðir og uppdrætti.
- Tryggja faglega samræmingu milli ráðgjafahópanna.

#### 1.4.5 Ráðgjafateymi

Hópurinn skipa þrjú sérfræðingar í skipulagsgerð. Í hópnum er einn aðili sem ber meginábyrgð fyrir hönd hópsins, teymisstjóri, og ber hann meginábyrgð gagnvart verkkaupa. Meginhlutverk hópsins er að vinna verkefnið í samræmi við verkefnislýsingu og í því felst m.a. að:

- Setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- Meta og greina forsendur og grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- Vinna úr grunngögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- Yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.
- Leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- Setja styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta fram á skipulegan og aðgengilegan hátt út frá grunngögnum með hliðsjón af gátlistum hverfisSKIPULAGSINS.
- Setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau.
- Skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfisþáttum, fylla út gátlista.
- Vinna og setja fram frumdrög að skipulagsuppdrætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- Fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á byggðinni.
- Taka þátt í samráðsferli m.a. samráðsfundum.
- Taka þátt í vinnufundum m.a. með verkefnastjórnahópum.
- Kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- Leggja fram frumtillögu hverfisSKIPULAGS.
- Sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

#### 1.4.6 Sérfræðingar

Hópur þverfaglegra sérfræðinga sem skipaðir/ráðnir verða af skipulagsfulltrúa. Meginhlutverk sérfræðinganna er að:

- Veita faglega ráðgjöf inn í hverfisSKIPULAGSVINNUNA þegar óskað er eftir af ráðgjafahópum eða verkefnisstjórahópum.

#### 1.4.7 Skipulagsfulltrúi

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar er ábyrgðaraðili verkefnis. Meginhlutverk skipulagsfulltrúa er að:

- Vera faglegur leiðtogi og bera ábyrgð á samræmingu verkefnishópanna.

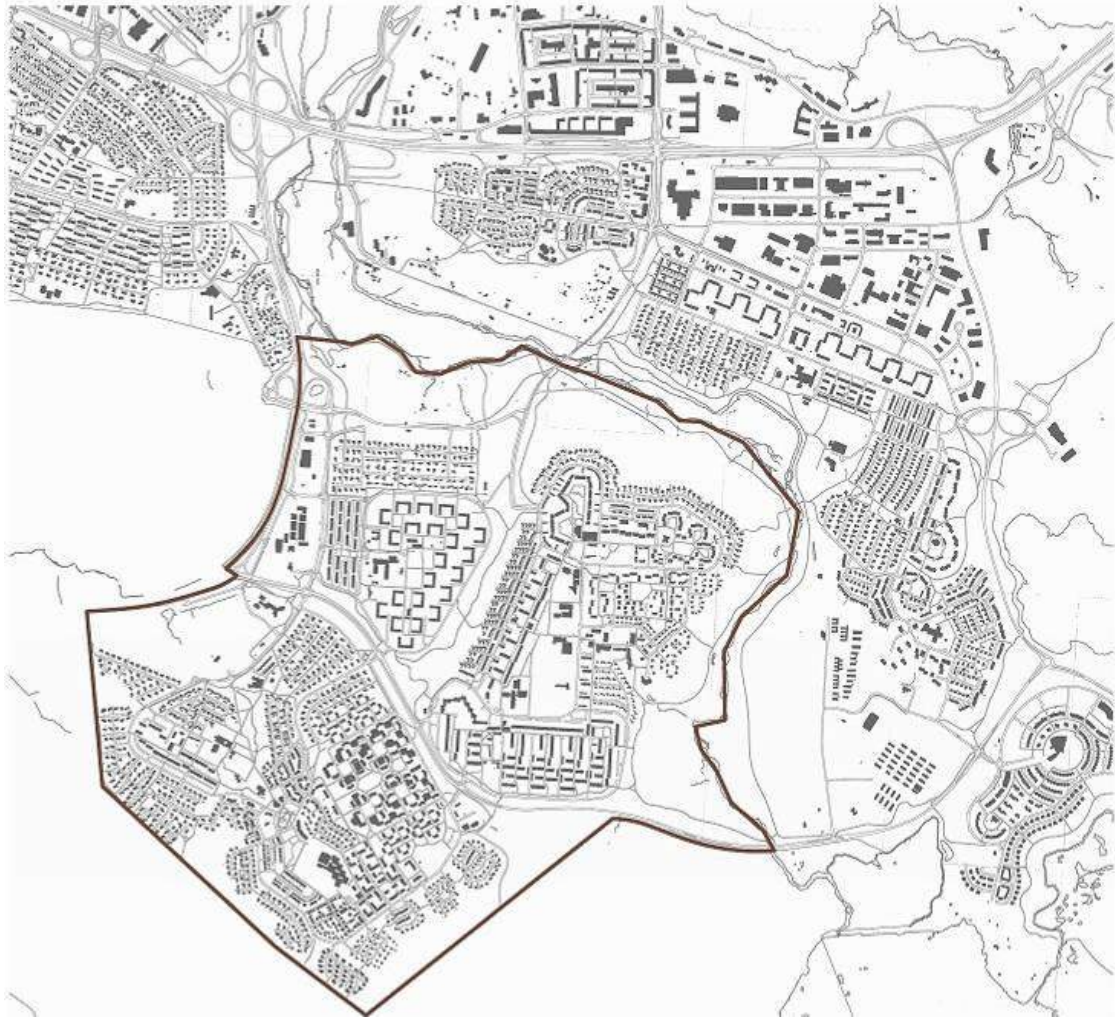
- Tryggja samræmda faglega línu.
- Taka á ágreiningi ef upp kemur.

## 2 Breiðholt. Borgarhluti BH06

### 2.1 Almenn lýsing

#### 2.1.1 Staðsetning í borginni

Borgarhlutinn Breiðholt er um 500 ha að stærð og afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Elliðaárdal og Vatnsendahæð í austri og Fífuhvammslandi í Kópavogi í suðri.



Mynd 2.1: Myndin sýnir afmörkun borgarhlutans.

#### 2.1.2 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. Árið 1395 er jörðin talin meðal eigna Viðeyjarklausturs og hún varð konungseign við siðaskipti. Í Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalín frá árinu 1703 segir að Breiðholt sé „lénsjörð prestinum til uppheldis lögð, sem þjónar kirkjum á Seltjarnarnesi.“ 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. Ari Þorleifsson og Guðný Bjarnadóttir voru síðustu ábúendur í Breiðholti frá 1956–1960.

### 2.1.3 Samsetning byggðar

Einkenni byggðar í Breiðholti eru fastmótuð íbúðarhverfi afmörkuð af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum. Stór hluti byggðarinnar myndar lágreist jaðarsvæði sérbýlishúsa að ósnortinni náttúru og gefur það borgarhlutanum sérstakt gildi. Hærri fjölbýlishús eru staðsett miðsvæðis í hverfunum ásamt þjónustustofnunum, opnum útivistarsvæðum og litlum verslunarkjörnum fyrir nærþjónustu. Miðhverfið Mjódd er innan borgarhlutans. Borgarhlutinn nýtur nálægðar við útivistarsvæðin í Elliðaárdalnum.

Við skipulag hverfanna var lögð áhersla á aðskilnað gangandi og akandi vegfarenda og er það enn í dag góður kostur við hverfin.

### 2.1.4 Þróun byggðar

Uppúr 1960 hófst undirbúningur að skipulagi Breiðholts og risu þar á tiltölulega skömmum tíma þrjú fjölmenn íbúðarhverfi. Hverfin skiptast svo í minni svæði eftir eðli og aldri byggðar, húsagerðum og götuheitum. Neðra Breiðholt byggist fyrst, eða á árunum milli 1967–1976. Efra Breiðholt og Seljahverfi byggjast upp nokkurn veginn samhliða frá 1970, og mega heita fullbyggð um miðjan 9. áratuginn.



Mynd 2.2: Loftmyndir af Breiðholti frá árunum 1965, 1971, 1975 og 1990.

Segja má að Breiðholtshverfin, ásamt Árbæjarhverfi, séu fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkurborgar. Eitt helsta einkenni borgarhlutans eru fjölbýlishús og voru fyrstu þeirra reist árið 1967 sem samvinnuverkefni milli ríkisstjórnarinnar, Reykjavíkurborgar og verkálfshreyfingarinnar. Í þessu átaki voru reistar 1.250 íbúðir víðsvegar í Breiðholti, þó langflestar í Fellahverfinu, og láglounafólki var gert kleift að eignast íbúð á viðráðanlegri kjörum en áður tíðkaðist og kom það í stað beinna launahækkana. Þessar íbúðir höfðu töluverð áhrif á skipulag Breiðholtshverfanna því lögð var áhersla á að byggja ódýr og hagkvæm íbúðarhús á sem skemmstum tíma. Þetta markmið leiddi af sér tiltölulega einhæfa blokkabyggð, sérstaklega í Fellahverfinu.

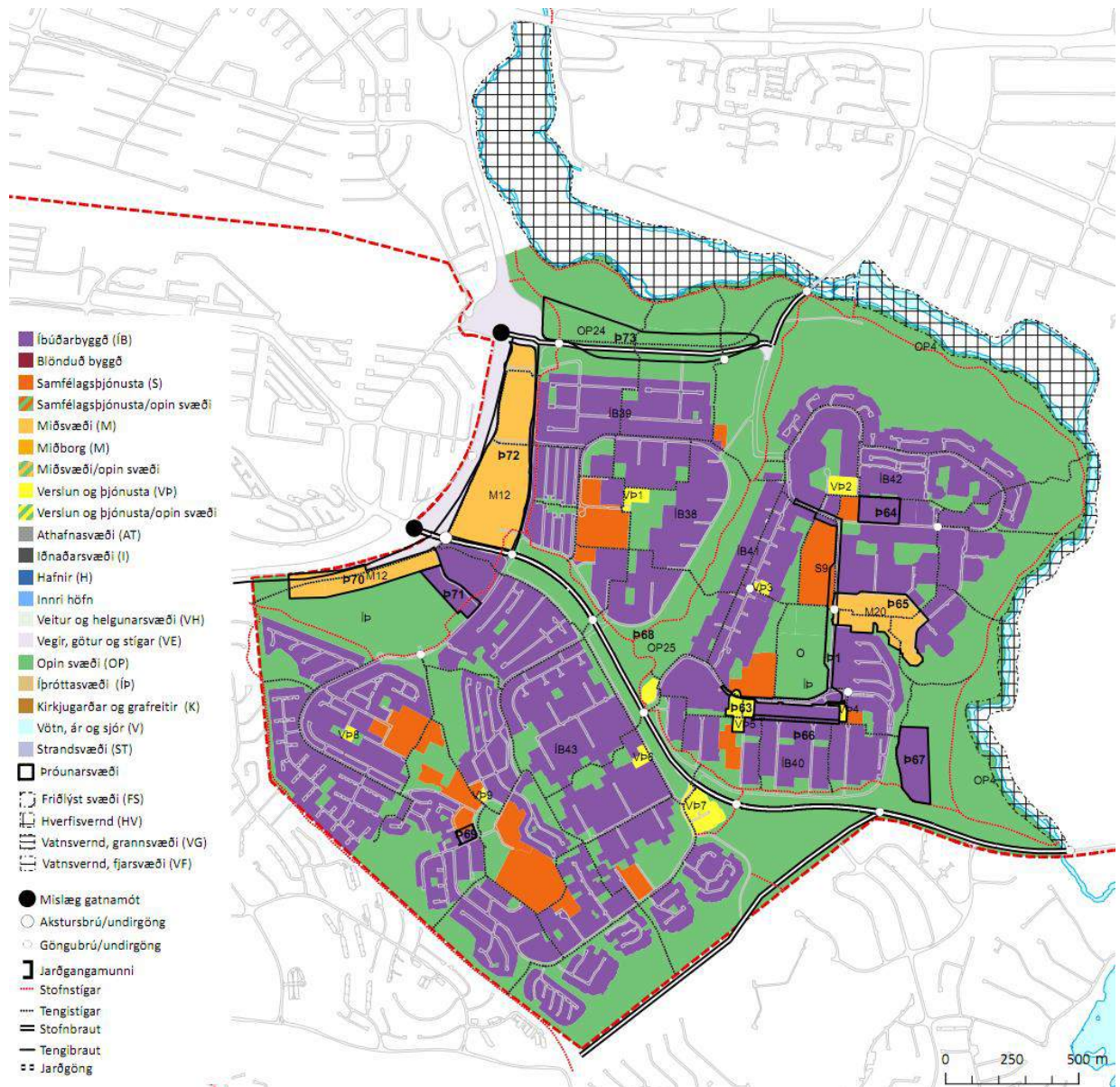
Breiðholt er fjölmennasta hverfi Reykjavíkurborgar með ríflega 20.700 íbúa á 7.678 heimilum. Þar er hátt hlutfall erlendra ríkisborgara eða um 18% miðað við tæplega 8%

að meðaltali í Reykjavík. Í Efra Breiðholti er hlutfallið 24,6%, í Neðra Breiðholti 16,2% og í Seljahverfi 11,8%. Stærsti einstaki hópurinn eru Pólverjar. Aldursskiptingu íbúa svipar til meðaltals aldurskiptingar borgarbúa í borginni allri.

Breiðholt einkennist af öflugum hverfastarfi með áherslu á samskipti kynslóðanna. Breiðholt státar einnig af öflugum skóla- og íþróttastarfi, menningarmiðstöðinni Gerðubergi og verslunarmiðstöðinni Mjódd svo sitthvað sé nefnt. Reykjavíkurborg rekur víðtæka þjónustu í hverfinu, meðal annars í gegnum þjónustumiðstöð Breiðholts í Mjódd.



## 2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



Mynd 2.3: Landnotkunarkort fyrir Breiðholt skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030.

### 2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

Borgarhlutanum er skipt í þrjú hverfi (sjá mynd 2.4):

1. Neðra Breiðholt (Breiðholt I)
2. Seljahverfi (Breiðholt II)
3. Efra Breiðholt (Breiðholt III)

Þessi skipting í hverfi hefur verið skýr frá upphafi og var gert ráð fyrir henni í upprunalegu skipulagi borgarhlutans. Hverfin eru algerlega aðskilin og vaxa hvergi saman enda má rökstyðja skiptinguna með því að Breiðholtsbraut skilur Seljahverfi frá Efra og Neðra Breiðholti og fyrirhuguð framlenging á Höfðabakka til suðurs að Breiðholtsbraut bjó til skýr skil á sínum tíma á milli Efra og Neðra Breiðholts.



**Mynd 2.4: Myndin sýnir hvernig borgarlutanum er skipt í hverfi; Neðra Breiðholt (6–1), Seljahverfi (6–2) og Efra Breiðholt (6–3).**

Í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 um vistvæna byggð, sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur, aukin gæði byggðar og aðgengi að verslun og þjónustu í heimabyggð eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram um Breiðholtshverfin:

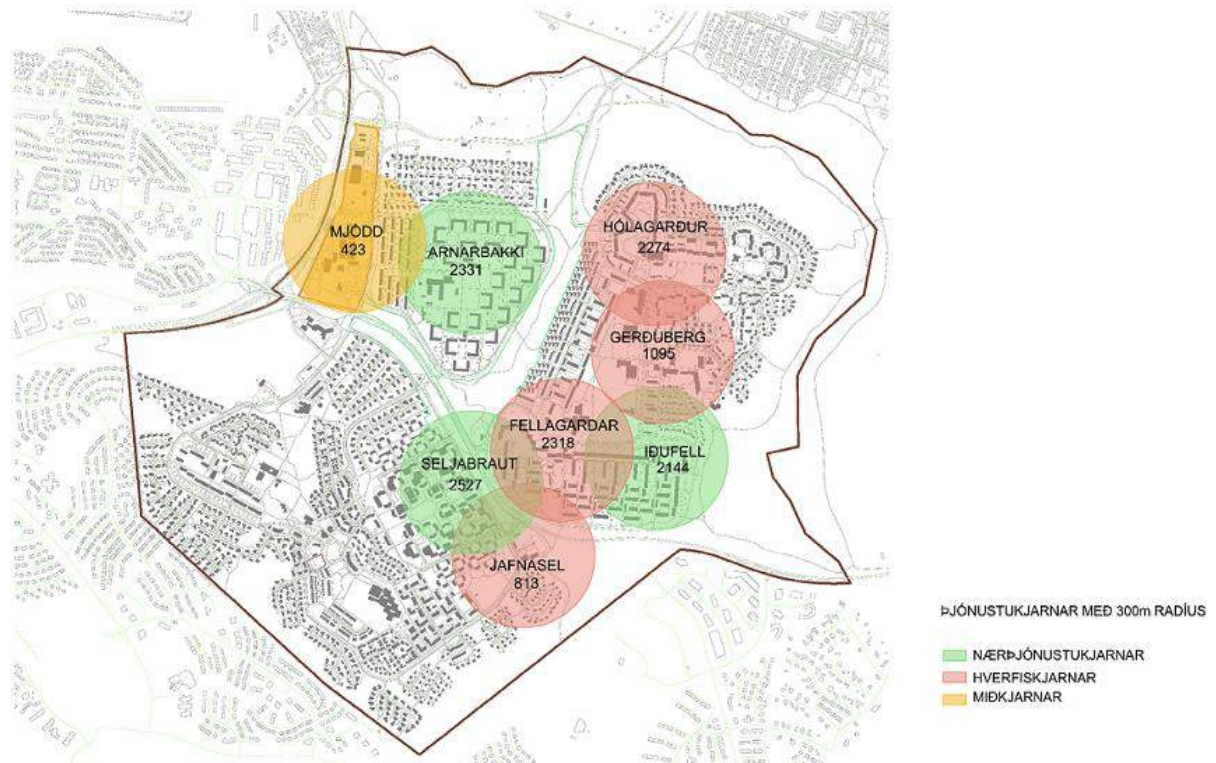
#### 2.2.1.1 Hverfiskjarnar

Miðja Neðra Breiðholts er skilgreind við Arnarbakka. Á svæðinu er verslunar- og þjónustulóð. Í tengslum við svæðið eru skóla- og leikskólalóðir og útivistarsvæði. Verslunarlóðin og húsnæði á henni er í niðurníðslu.

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 menningarmiðstöðin Gerðuberg, bókasafn, heilsugæsla, sundlaug og framhaldsskóli.

Miðja Seljahverfis liggur um grænt dalverpi þar sem tjörnin og útivistarsvæði umhverfis hana er miðja hverfisins. Svæðinu tengjast tvær verslunar- og þjónustulóðir sem hafa átt erfitt uppdráttar auk auðrar þjónustulóðar. Svæðinu tengjast fyrst og fremst þjónustustofnanir, skólar, leikskólar, kirkjur, félagsmiðstöð, íbúðir aldraðra og hjúkrunarheimili í grænu umhverfi. Á svæðinu eru miklir útivistarmöguleikar.



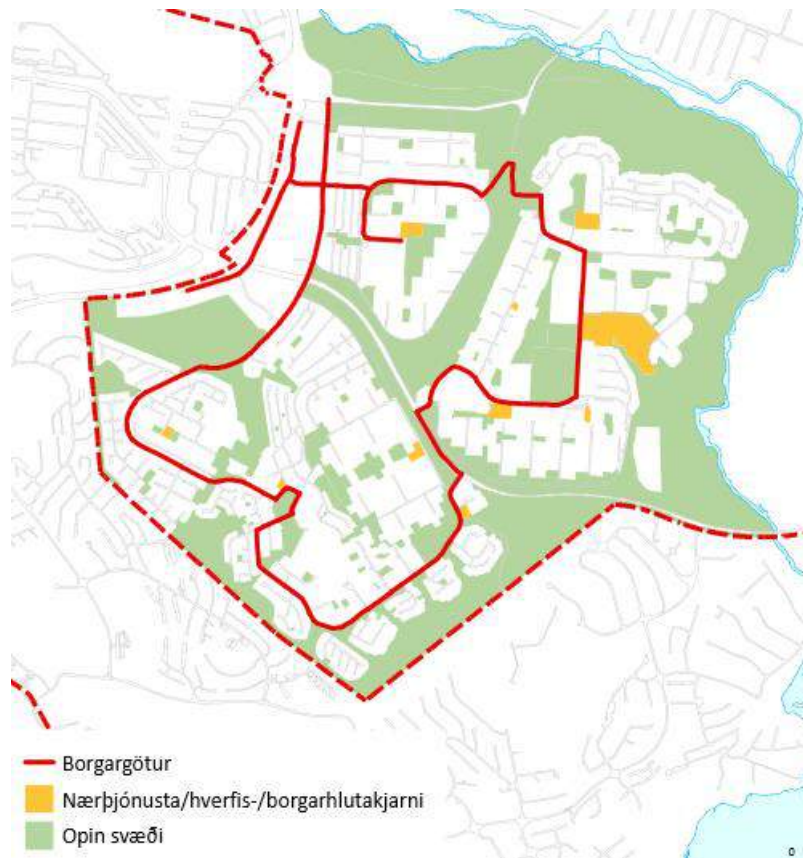


**Mynd 2.5: Staðsetning þjónustukjarna í Breiðholtinu og fjöldi íbúa í nágrenni þeirra.**

Nærþjónusta/hverfiskjarnar: Eftirfarandi kjarnar fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa, verði festir í sessi: 1. Arnarbakki (hverfiskjarni); 2. Gerðuberg-Hraunberg (hverfiskjarni); 3. Jafnasel; 4. Fellagarðar; 5. Lóuhólar, Hólagarður; 6. Iðufell; 7. Vesturberg; 8. Seljabraut; 9. Tindasel; 10. Rangársel.

#### 2.2.1.2 Borgargötur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru eftirfarandi lykilgötur skilgreindar sem borgargötur: 1) Álfabakki; 2) Stekkjarbakki; 2) Skógarsel; Rangársel-Jaðarsel; 4) Arnarbakki; 5) Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell. Í aðalskipulaginu kemur fram að á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verður mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.



**Mynd 2.6: Borgargötur og almenningsrými í Breiðholti.**

### 2.2.1.3 Borgarrými

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru eftirfarandi svæði skilgreind sem sérstök áherslusvæði:

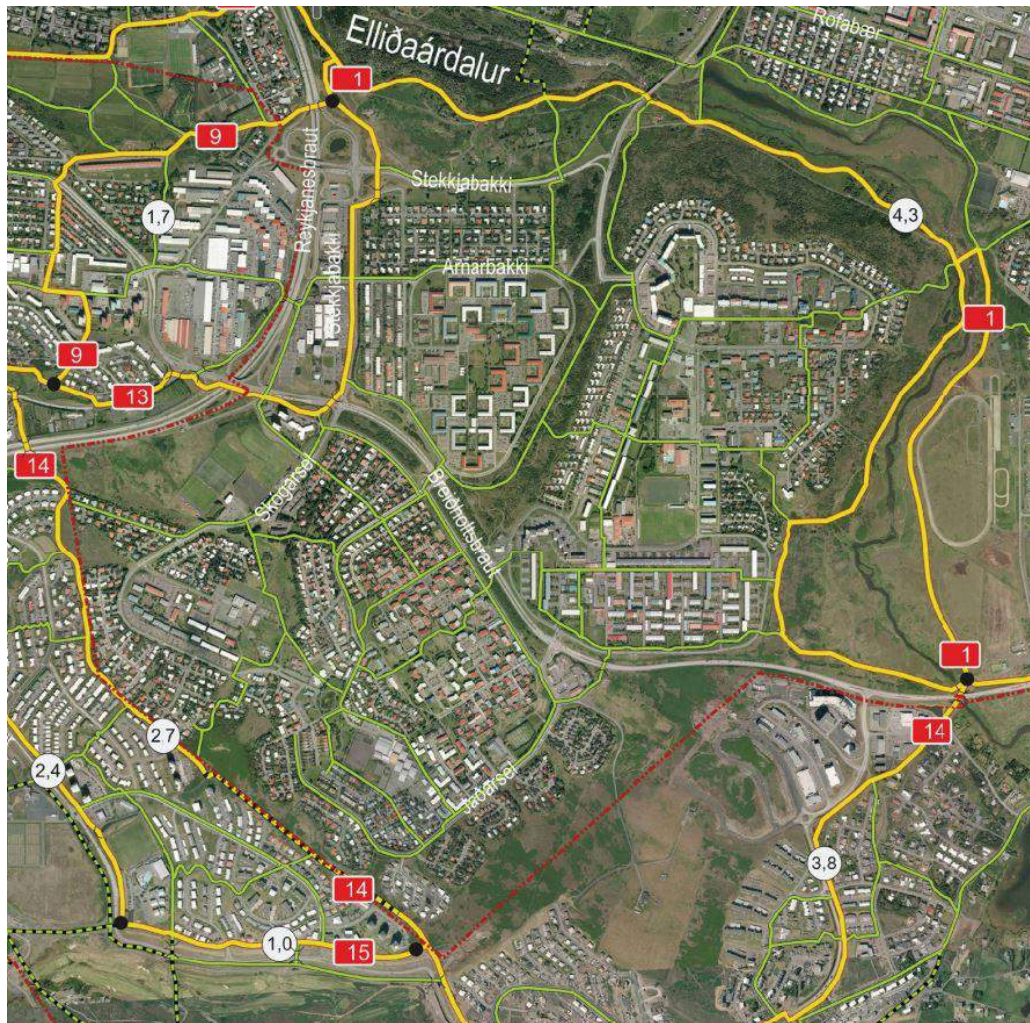
- 1) Suðurfell, Norðurfell, Austurberg, Suðrhólar, Vesturhólar og aðlægir þjónustukjarnar.
- 2) Aðalgöngustígur Fellahverfis.

Í aðalskipulaginu kemur fram að við hönnun og skipulag verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

### 2.2.1.4 Hjólaleiðir

Stefna um hjólaleiðir er í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur skv. skjalinu Hjólaborgin Reykjavík frá 2010. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar.





Mynd 2.7: Kort yfir núverandi göngu- og hjólastíga.



Mynd 2.8: Hugmyndir að nýjum stofnbrautum (rauðar) í Breiðholti skv. Hjólréiðaáætlun Reykjavíkur.

## 2.2.2 Græn svæði

### 2.2.2.1 Opin græn svæði

Opin græn svæði eru víða í Breiðholti. Langstærst þeirra er Elliðaárdalur sem umlykur borgarhlutann í norðri og austri. Elliðaárdalur (270 ha) nær frá Elliðavatni, vestur og norður að Elliðavogi og dregur nafn sitt af Elliðaám sem um hann renna. Elliðavogshraun þekur dalbotninn. Dalurinn er eitt mest sóttu útivistarsvæðið í borginni. Reykjavíkurborg keypti Elliðaárna árið 1906, ekki til laxveiða heldur beislunar vatnsafls og rafstöðin var reist um 1920. Um það leyti hefur líklega hafist trjárækt í Elliðaárdalnum en árið 1951 hóf Rafmagnsveita Reykjavíkur skógræktar- og uppgræðslustarf í árhólmanum sem er eitt mesta aðdráttarafli dalsins. Fuglalíf er fjölskrúðugt í Elliðaárdal og þar hafa einnig fundist fornminjar, m. a. frá tíð Innréttinganna. Elliðaárdalur skiptist í megindráttum í tvo hluta, ofan og neðan við Breiðholtsbraut sem þverar svæðið. Innan svæðisins er hesthúsabyggðin í Víðidal, íþróttasvæði, ræktaður útivistarskógur. Fjölbreytt starfsemi á jöðrum dalsins, náttúrulegt umhverfi, skógargeirar og gott aðgengi gera svæðið eins ákjósanlegt til útiveru og raun ber vitni. Árnar og nánasta umhverfi þeirra, Blásteinshólmi og árbakkar Dimmu falla undir hverfisvernd. Svæðið setur mjög mikinn svip á ásýnd borgarhlutans og borgarinnar og er eitt mikilvægasta andrými hennar. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Elliðaárna og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Meginstefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingu svæðisins til útivistar.

Önnur svæði eru til að mynda í Suður Mjódd, á Vatnsendahæð, í vesturbrekkunni á milli Efra og Neðra Breiðholts auk margra minni svæða inni í hverfunum.

### 2.2.2.2 Íþróttasvæði

Íþróttasvæði ÍR er í Suður Mjódd og er það um 10,3 ha. Þar er m.a. gert ráð fyrir allt að 7.000 m<sup>2</sup> fjölnota íþróttahúsi og áhorfendastúku með 1.500 sætum auk æfingarsvæða. Íþróttasvæði Leiknis er í Efra Breiðholti ásamt íþróttahúsum sem ÍR rekur samkvæmt samningi við Reykjavíkurborg. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðanna til íþrótt- og kappleikja.

Breiðholtslaug er í Efra Breiðholti. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins sem sundstaðar.

## 2.2.3 Atvinnusvæði

Atvinnusvæði í borgarhlutanum er að finna víða en með mismikilli þjónustu. Mjódd er þeirra stærst og er skilgreint sem miðsvæði í aðalskipulagi en samkvæmt því á að styrkja svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Horfa skal á svæðið með það í huga að styrkja heildaryfirbragð þess og að nýbyggingar geti myndað heildstæða og skjólsæla byggð með eldri byggingum. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100–200 íbúðum og auk þess nokkurri aukningu í verslunar- og þjónustuhúsnæði (30.000m<sup>2</sup>). Önnur svæði eru Gerðuberg sem er kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum og Arnarbakki þar sem einhver verslun og þjónusta er enn fyrir hendi. Samkvæmt aðalskipulagi skal á jarðhæðum gera ráð fyrir verslun og þjónustu. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að tveimur hæðum. Verslun og þjónusta er í Lóuhólum, Vesturbergi 76, lðufelli

14, Eddufelli, Seljabraut 54, Jafnasel 2–4, Tindasel 3 og við Rangársel. Mismikil starfsemi er í þessum kjörnum.

#### **2.2.4 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar**

Íbúðasvæði í Breiðholtshverfum eru öll fastmótuð. Ekki er ráðgert að gera teljandi breytingar á núverandi íbúðabyggð en þó er reiknað með fjölgun íbúða um allt að 500 í borgarhlutanum skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Nánari grein er gerð fyrir þessari aukningu í umfjöllun um þróunarsvæði hér á eftir. Eftirfarandi íbúðasvæði eru í Breiðholti:

- Í1. Bakkar.** Fastmótuð íbúðabyggð 3 hæða, U-laga fjölbýlishúsa og 1–2 hæða raðhúsa.
- Í2. Stekkir.** Fastmótuð íbúðabyggð 1–2 hæða einbýlishúsa.
- Í3. Fell.** Fastmótuð íbúðabyggð 3–8 hæða fjölbýlishúsa og 1–2 hæða raðhúsa.
- Í4. Berg.** Fastmótuð íbúðabyggð 3–6 hæða fjölbýlishúsa og 1–2 hæða rað-, par- keðju-, og einbýlishúsa.
- Í5. Hólar.** Fastmótuð íbúðabyggð 3–8 hæða fjölbýlishúsa og 1–2 hæða rað-, par- og einbýlishúsa.
- Í6. Sel og Skógar.** Fastmótuð og fjölbreytileg íbúðabyggð 2½–5½ hæða fjölbýlishúsa og 1–2½ hæða rað- og keðjuhúsa og 1–2 hæða einbýlishúsa.

#### **2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – Svæði til endurskoðunar**

Þar sem öll hverfin í borgarhlutanum eru nokkuð fastmótuð er gert ráð fyrir að yfirbragð byggðar haldist að mestu leyti. Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.





**Mynd 2.9:** Myndin sýnir þróunarsvæðin (brún og rauðbrún) sem skilgreind eru fyrir Breiðholt í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 og hugmyndir um fjölda íbúða á þeim og stærð atvinnuhúsnæðis.

Samkvæmt aðalskipulaginu er reiknað með nokkurri fjölgun íbúða í borgarhlutanum. Gert er ráð fyrir nýrri lágreistri íbúðabyggð með allt að 50 íbúðum á opnu svæði austan við Suðurfell og nokkurri þéttingu byggðar í Mjódd, Suður Mjódd og á efri hæðum verslunar- og þjónustuhúsa við Fellagarða og Blöndubakka. Þá er gert ráð fyrir íbúðum við Suðrhóla og Hólaberg/Gerðuberg. Áætla má að þetta séu um 500 nýjar íbúðir og 45.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á skipulagstímabilinu. Fjöldi íbúða miðast við skilgreind þróunarsvæði í aðalskipulagi. Undirstrikað er að hér er ekki endilega um að ræða þróunarsvæði í skilningi 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga. Í hverfisskipulagi verða kannaðir frekari þéttingarmöguleikar en aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Smærri þróunarsvæði verða mögulega skilgreind í hverfisskipulagi.

Nánari umfjöllun um þróunarsvæði er að finna í umfjöllun um hverfi borgarhlutans.



### **2.2.6 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu**

**Þ63. Fellagarðar.** Verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði. Verslun- og þjónusta verði á fyrstu hæð húsa en íbúðir heimilar á efri hæðum. Fjöldi íbúða um 50.

### **2.3 Húsa- og byggðakönnun**

Von er á skýrslu Minjasafns Reykjavíkur og mun efni hennar nýtast við tillögugerð.

## 2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana

Notast er við gátlista við mat á vithæfi byggðar og skipulags. Sá gátlisti og samantekt um úrvinnslu hans og niðurstöður eru fylgigögn 1 og 2. Fyllt er í gátlistann fyrir borgarhlutann í heild og einnig fyrir hvert hverfi fyrir sig. Í þessum kafla er yfirlit yfir helstu niðurstöður gátlistans fyrir núverandi stöðu borgarhlutans í heild sinni. Einnig er vísað í umfjöllun í köflum um einstök hverfi borgarhlutans og fylgigögn 1 og 2.

Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum:

1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

Sjá nánari umfjöllun um matslýsingu fyrir hvert hverfi fyrir sig í köflum 3.5, 4.5 og 6.5.

### 2.4.1 Samfélag

#### Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Í Breiðholti bjuggu árið 1980 um 30.000 manns. Árið 2012 var íbúafjöldi kominn niður í um 20.000 eða um 17% af íbúum Reykjavíkur.

#### Íbúaþéttleiki

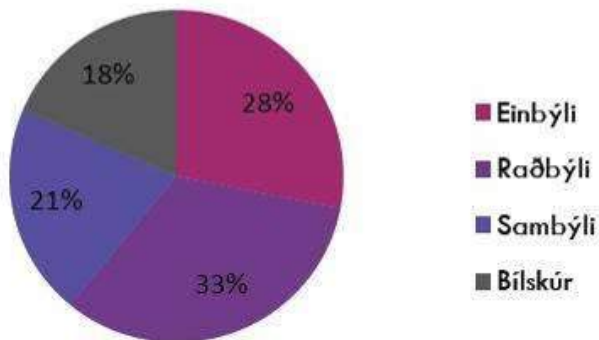
Meðalþéttleiki fyrir Breiðholtið í heild er 39 íbúar/ha. Það er rétt undir því lágmarki sem gátlisti gefur. Mestur er þéttleikinn í Neðra og Efra Breiðholti, 60–80 íbúar/ha en minni annars staðar í borgarhlutanum.

#### Skólahverfið

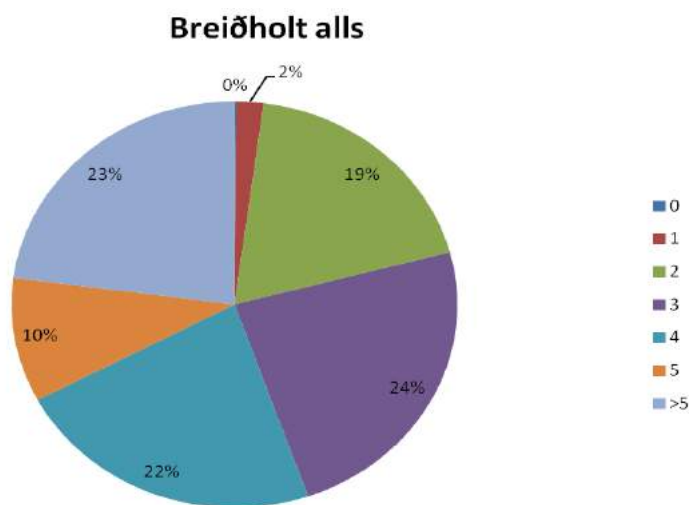
Alls eru fimm skólar og skólahverfi í Breiðholti. Í Seljahverfi eru tveir skólar, annars vegar Ölduselsskóli og hinsvegar Seljaskóli. Í Neðra Breiðholti er Breiðholtsskóli og í Efra Breiðholti eru Fellaskóli og Hólabrekkuskóli. Ölduselsskóli er með um 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall skv. gátlista en Seljaskóli er með 1.050 sem samkvæmt gátlista er lágmarksviðmið. Breiðholtsskóli er með ríflega 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall. Hólabrekkuskóli er með um 2.000 íbúðir/skólahverfi og Fellaskóli er með um 1.600 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum gott hlutfall.

### Húsnæði fyrir alla

273 félagslegar íbúðir eru á hverja 10.000 íbúa í Breiðholti<sup>1</sup> sem gerir u.þ.b. 600 íbúðir fyrir borgarhlutann í heild sinni, eða um 7% af heildarfjölda íbúða. Í borgarhlutanum er skipting herbergjafjölda/íbúð:



Mynd 2.10: Húsagerðir í Breiðholti.



Mynd 2.11: Hlutfall íbúða eftir herbergjafjölda.

<sup>1</sup> Lögreglustjórnin á höfuðborgarsvæðinu, 2010. Afbrot á höfuðborgarsvæðinu.

## 2.4.2 Gæði byggðar

Sjá umfjöllun um gæði byggðar í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

### Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Sjá kafla 2.1.2 Staðhættir og 2.1.4 Þróun byggðar.

### Byggðamynstur

Þéttleiki borgarhlutans er ríflega 15 íbúðir á ha. Aðalskipulag gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi um 500 og verða þá 8.280 íbúðir í Breiðholti. Þessi fjölgun gerir það að verkum að íbúðir verða rúmlega 16/ha ef hún nær fram að ganga. Hluti íbúða er fyrirhugaður á opnu útivistarsvæði sem stækkar flöt borgarhlutans á móti. Þessi íbúðarþéttleiki er innan við lágmarksviðmið í gátlistanum þar sem 30–40 íbúðir/ha er þéttleiki sem nærði einkunninni „Æskilegt“. Nýting lóða er þó betri í Breiðholti en víðast hvar í borginni og rífleg útivistarsvæði innan byggðar lækka tölu um heildarnýtingu.

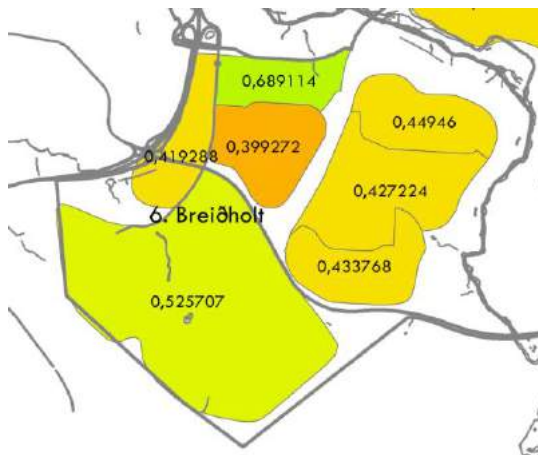
Aðalskipulag gerir ráð fyrir aukningu atvinnuhúsnæðis um 45.000 m<sup>2</sup> til 2030.

### Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Erfitt er að lesa út úr grunnögnum hversu margar íbúðir eru innan 400 metra radíuss frá verslun og þjónustu. Upprunaleg staðsetning húsnæðis fyrir dagvöruverslanir í hverfunum þremur er alls staðar eins góð og framast er kostur með tilliti til þungamiðju og fjarlægða. Hins vegar virðist verslunarhegðun undanfarinna áratuga hafa leitt til þess að nokkrar verslanir hafa ekki lifað af. Rekstrargrundvöll hefur skort og sennilega eru ekki nógu margar íbúðir innan áhrifsvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

### Gróðurþekja

Gegndræpt yfirborð eða gróðurþekja er sem hér segir í Breiðholti: Neðra Breiðholt 60–70% einbýli, 30–40% raðhús og fjölbýli. Efra Breiðholt 40–50% allt. Seljahverfi 50–60% allt. Mjódd 40–50% allt.



Mynd 2.12: Gegndræpi í Breiðholti.

## Staðarandi

Ekki er unnið með sjónása sérstaklega í skipulagi borgarhlutans. Tekið er tillit til landslagseinkenna á þann hátt að hæstu húsin eru markvisst sett á norður- og suðurbrúnir hæstu hæðanna. Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er allsráðandi. Engir tilburðir til samfelldra bygginga eru í Breiðholti. Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri byggðar í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

### 2.4.3 Samgöngur

Sjá umfjöllun um samgöngur í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

#### Almenningssamgöngur

Strætisvagnakerfið tengir borgarhlutann vel við Mjódd þar sem allir vagnar sem keyra um borgarhlutann fara í Mjódd. Mjóddin er stærsta skiptistöðin í almenningssamgangnakerfi borgarinnar en um hana fara tæplega 3.500 farþegar á dag skv. talningu 2013, og er hún einnig mikilvæg skiptistöð fyrir samgöngur á landsbyggðina. Það er því óhætt að segja að borgarhlutinn sé mjög vel tengdur við mikilvæga áfangastaði. Auk þess ekur leið 3 um borgarhlutann en hún er hraðleið sem fer beint í miðbæ Reykjavíkur.



Mynd 2.13: Leiðakerfi Strætó bs. í Breiðholti. ([www.straeto.is](http://www.straeto.is))

Eftirfarandi tafla sýnir niðurstöðu skoðunar á núverandi tíðni og akstur tíma þessara leiða skv. spurningum í gátlistanum:

		Leið 3	Leið 4	Leið 12	Leið 17	Niðurstaða í gátlista
Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	mínútur	15	15	15	30	II. Æskilegt
Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna	mínútur	30	30	30	30	II. Æskilegt
Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum	kl.	06:34	06:36	06:36	06:36	Undir lágmarki
Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum	kl.	00:47	00:49	23:59	20:20	III. Gott
Fyrsti strætisvagn á laugardögum	kl.	07:34	07:36	07:41	07:36	Undir lágmarki
Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum	kl.	00:47	00:49	23:59	20:20	I. Lágmark
Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	kl.	09:34	09:34	09:35	-	I. Lágmark
Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum	kl.	00:47	00:49	23:59	-	III. Gott

Tafla 2.1: Biðtímar og fyrstu og síðustu vagnar og niðurstaða í gátlistanum fyrir Breiðholtið í heild sinni.

Spurningarnar í gátlistanum varðandi tíðni og þjónustutíma Strætó gefa misgóða niðurstöðu eins og sést í töflunni hér fyrir ofan. Það sem dregur heildarniðurstöðuna helst niður er að þjónusta Strætó byrjar seint á morgnana á virkum dögum og laugardögum, miðað við það viðmið sem er í gátlistanum. En þjónustutíminn á kvöldin gefur góða niðurstöðu og tíðni vagna gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.

### Hjólreiðar

Hjólástígar eru í kringum borgarhlutann sem eru hluti af aðalstígakerfi borgarinnar og auk þess eru tengistígar í hverfunum. Aðalstígarnir eru að mestu leyti upplýstir og með merkingar til að aðskilja hjólandi og gangandi og með undirgöngum þar sem þörf er á því.

Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (3,0 km radíus eða 15 mín) frá öllum íbúum innan borgarhlutans. Aðeins háskóli, af því sem talið er upp í gátlistanum, er ekki innan þess, ss. 6 atriði af 7 sem gerir 86% sem telst æskilegt.

#### 2.4.4 Vistkerfi og minjar

Sjá umfjöllun um vistkerfi og minjar í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

##### Náttúru- og hverfisverndarsvæði

*Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?*

Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er gerð grein fyrir verndarsvæðum og er fjallað um Elliðaárdalinn á eftirfarandi hátt í Aðalskipulaginu:

*„Op4 Elliðaárdalur (270 ha). Elliðaárdalur er dalur í Reykjavík, sem nær frá Elliðavatni, vestur og norður að Elliðavogi. Hann dregur nafn sitt af Elliðaá, sem um hann renna. Elliðavogshraun þekur dalbotninn. Austan og norðan við dalinn eru hverfin Árbær og Höfðar, en sunnan og vestan við hann eru Heimar, Sogamýri, Fossvogur og Breiðholt. Dalurinn er eitt mest sóttu útivistarsvæðið í borginni. Reykjavíkurborg keypti Elliðaárnar árið 1906, ekki til laxveiða heldur beislunar vatnsafls og rafstöðin var reist um 1920. Um það leyti hefur líklega hafist trjárækt í Elliðaárdalnum en árið 1951 hóf Rafmagnsveita Reykjavíkur skógræktar- og uppgræðslustarf í árhólmanum, sem er eitt mesta aðdráttarafið dalsins. Fuglalíf er fjölskrúðugt í Elliðaárdal og þar hafa einnig fundist fornminjar, m.a. frá tíð Innréttinganna. Elliðaárdalur skiptist í meginráttum í tvo hluta, ofan og neðan við Breiðholtsbraut sem þverar svæðið. Innan svæðisins eru hesthúsabyggðin í Víðidal, íþróttasvæði og ræktaður útivistarskógur. Fjölbreytt starfsemi á jöðrum dalsins, náttúrulegt umhverfi, skógargeirar og gott aðgengi gera svæðið eins ákjósanlegt til útiveru og raun ber vitni. Árnar og nánasta umhverfi þeirra, Blásteinshólmi og árbakkar Dimmu falla undir hverfisvernd. Svæðið setur mjög mikinn svip á ásýnd borgarinnar og er eitt mikilvægasta andrými hennar. Fyrir liggur deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Elliðaárnar og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Meginstefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingar svæðisins til nútíðar.“*

*„h6\* Elliðaárdalur: Árnar og nánasta umhverfi, Blásteinshólmi, hraun, votlendi og mólendi, og árbakkar Dimmu, votlendi og fjölbreytt fuglalíf. Leitahraun, um 4500 ára gamalt, þekur dalbotninn. Hraunið hefur mikið fræðslu- og vísindagildi. Dalurinn er að miklu leyti manngerður en þó eru afmörkuð svæði þar sem villt náttúra ræður ríkjum svo sem í Blásteinshólma og með bökkum Dimmu. Gróðurfarið einkennist af graslendi, mólendi og trjáræktarsvæðum. Votlendisblettir eru hér og þar og hafa að geyma sérstæða flóru. Fuglalíf er fjölbreytt miðrarósinnar ræktuðursvæðunum rífanmiðstífluna.“*





**Mynd 2.14:** Hverfisverndarsvæði Elliðaáa í Breiðholti.

### Náttúrufar og lífríki

*Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram?*

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður. Helstu náttúrusvæði borgarinnar falla undir hverfisvernd sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr.123/2010. Svæðin eru skilgreind og afmörkuð á grunni náttúrfarsúttekta sem gerðar hafa verið á flestum útivistarsvæðum borgarinnar en sú vinna hófst árið 1996 og stendur enn yfir. Í landi Reykjavíkur er gróðurfarið allfjölbreytt. Það einkennist af þurrlendi, aðallega mosapembu, mólendi (lyngmóar, starmóar og graslendi), kjarlendi og melum. Á melum vex bersvæðisgróður með fjölda smávaxinna tegunda og á grjótinu eiga kjörlendi fjöldamargar tegundir af hrúðurfléttum og mosum. Votlendi með flóum og mýrum finnst enn, þó að umfang þeirra hafi minnkað mjög á 20. öld vegna framræslu. Auk þess eru á svæðinu ýmis smærri gróðurlendi, t.d. jaðar, flög og blómlendi. Fjörugróður er sumstaðar óskertur með ströndinni. Síðan land borgarinnar var friðað fyrir beit búpenings hefur villtum gróðri aukist ásmegin og má segja að ástand gróðurs sé yfirleitt gott á flestum stöðum. Skráðar hafa verið ríflega 200 villtar íslenskar tegundir blómplantna og byrkninga. Auk þess vex í borgarlandinu mikill fjöldi mosa-, fléttu- og sveppategunda. Eftirtaldar tegundir hafa nokkra sérstöðu, gullkollur, blátoppa og grámulla.

### Jarðfræði og jarðmyndanir

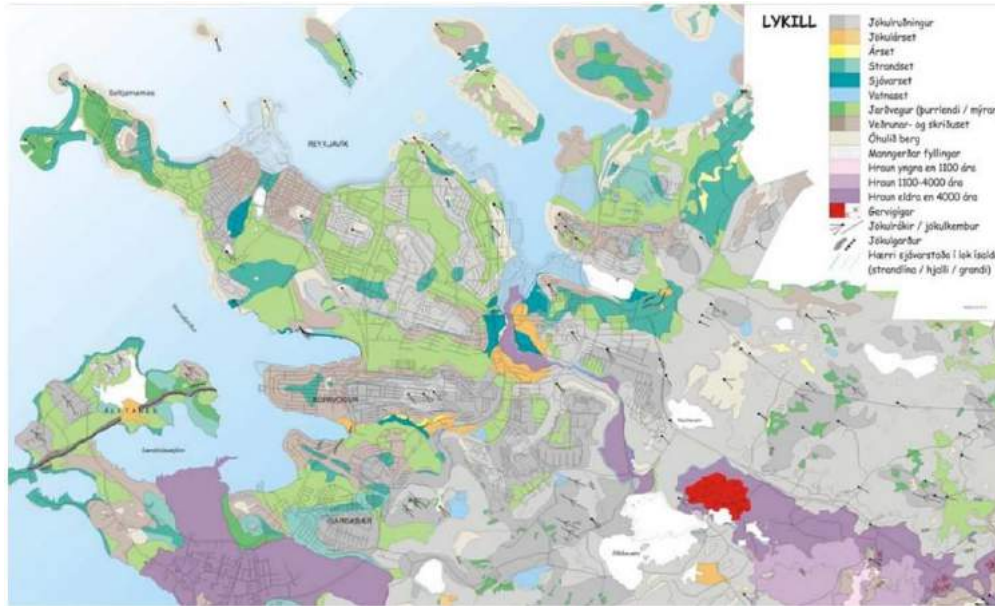
*Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram?*

Jarðfræði svæðisins einkennist af nútíma jarðsögunnar sem telst frá lokum ísaldar

fyrir u.þ.b. 10 þúsund árum en stærsti hluti borgarhlutans er þakinn jökulruðningi. Um sex hraun hafa runnið í nágrenni Reykjavíkur á síðustu sex þúsund árum, þar á meðal



Elliðaárhraun (Leitahraun) kom upp fyrir um 4.500 þúsund árum og rann niður þar sem nú er Elliðavatn og sem leið lá niður Elliðaárdal og í sjó fram.



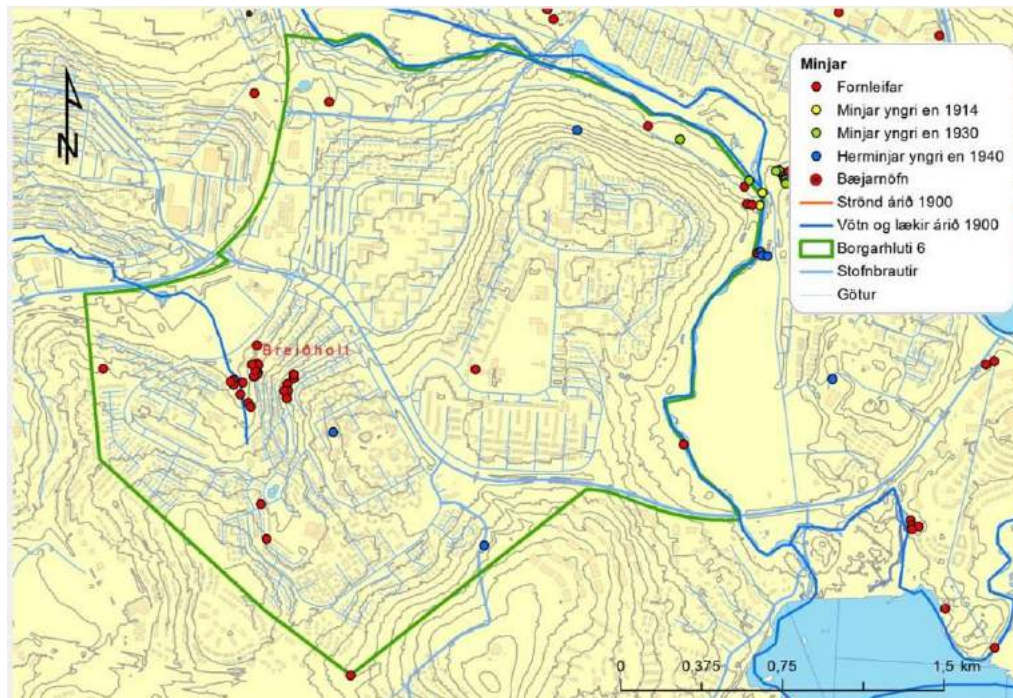
Mynd 2.15: Jarðmyndanir á höfuðborgarsvæðinu.

### Borgarvernd og menningarminjar

Innan borgarhlutans er Breiðholtsbærinn friðlýstur skv. lögum um menningarminjar. Um hann segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

**Breiðholt – fm2:** *Gamla bæjarstæðið var friðlýst árið 1981. Í Friðlýsingaskránni frá 1990 segir eftirfarandi um Breiðholt. "Hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, um 15–30 m norður frá húsinu Grjótaseli 21. Þegar leifarnar af bæjarstæðinu eru skoðaðar núna sjást einungis leifarnar af kirkjunni og að öllum líkindum hefur kirkjugarðurinn verið umhverfis hana. Byggt hefur verið allt um kring, svo vandlega að aðrar minjar eru nú horfnar með öllu. Er Breiðholtið þar á góma var það jafnan sett í samhengi við heildstæðar tóftaleifar. Nú er orðið "menningarlandslag" notað um efnið. Með hugtakinu menningarlandslag er átt við það landslag eða umhverfi sem maðurinn hefur mótað með búsetu sinni hverju sinni.*

Nokkuð er um aðrar minjar á svæðinu og er verið að vinna byggðakönnun á vegum Árbæjarsafnsins um Breiðholt.



**Mynd 2.16: Minjar í Breiðholti.**

### 2.4.5 Orka og auðlindir

Sjá umfjöllun um orku og auðlindir í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

#### Orkunotkun

Lýsing:

- Tekur skipulag byggðarinnar mið af sólarátt og skjólmyndun?
  - Við hönnun Efra og Neðra Breiðholts á sínum tíma var tekið mið af sólarátt og skjólmyndun. Það sést á hönnun U-laga fjölbýlishúsa í Bökkunum og á legu fjölbýlishúsa í Hólunum, en við þá hönnunarrátt var líkan af hverfinu sett í vindhermi og lega húsanna lagfærð skv. niðurstöðum þess.
- Er einangrun bygginga háþyrking og mögulegt hitatap þeirra lágmarkað?
  - Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- Er þörf á kyndingu og/eða kælingu lágþyrking með besta mögulega búnaði og hitastjórnun?
  - Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- Hefur heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu verið reiknuð út?
  - Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur ekki verið reiknuð út.
- Hafa möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum)?
  - Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa ekki verið fullnýttir.

Orka Náttúrunnar hefur opnað 6 hraðhleðslustöðvar á höfuðborgarsvæðinu, m.a. við Smáralind og Sævarhöfða. Til viðbótar má nefna að það er metan afgreiðslustöð í Mjódd.

### Úrgangsstjórnun

Mögulegar flokkunaraðferðir eru samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar. Við hvert hús er annars vegar blá tunna fyrir pappír, pappa og fernur og hins vegar grá tunna fyrir almennt sorp. Reykjavíkurborg sér um að tæma þessar tunnur. Kostnaðurinn við flokkunartunnuna frá Reykjavíkurborg er lægri fyrir heimilið en venjuleg tunna. Öll heimili hafa líka þann möguleika að panta tunnu fyrir frekari flokkun frá öðrum fyrirtækjum.

Einnig hafa borgarbúar aðgang að grenndargámum sem hægt er að setja pappa og plast í. Glersöfnun er einnig hafin á grenndarstöðvum og verður innleidd í áföngum til 2020. Fjarlægð í grenndargáma er ca. 400-550m, ss. aðeins rúmlega ákjósanleg gönguvegalengd fyrir mörg heimili.

Sorpa er með eina endurvinnslustöð í borgarhlutanum og tekur hún við 36 úrgangsflokkum. Jarðefni geta íbúar skilað á endurvinnslustöðvar en efni sem fellur til vegna stærri framkvæmda er keyrt í Bolöldur. Nýting slíks efnis innan þróunarsvæða er ákjósanlegasti kosturinn bæði út frá umhverfislegum sjónarmiðum og kostnaði. Áform eru hjá Reykjavíkurborg um að auka við flokkun með því að taka við plasti í tunnur við heimili.

### Kolefnisbinding

Stefna borgarinnar er að gróðursetja í stað þess sem fellt er og endurbætur á afmörkuðum svæðum í borgarlandinu eru almennt í gangi og þá er oft gróðursetning hluti af því. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er almennt lögð áhersla á að viðhalda fjölbreyttu gróðurfari og eitt markmiðið er að „taka undir borgarskógrækt ný svæði þar sem það skerðir ekki núv. landnotkun og framtíðarnot á landi“. Svæðið ofan við Lambasel til Jakasels er merkt sem mögulegt skógræktarsvæði.

Ekki er vitað til þess að það séu votlendi í Breiðholtinu sem þurfi að huga sérstaklega að við uppbyggingu þróunarsvæða eða séu þannig að gera megi ráð fyrir endurheimt.

#### 2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

#### 2.4.7 Náttúruvá

Sjá umfjöllun um náttúruvá í gátlista (fylgigagn 1 og 2) og fyrir hverfi borgarhlutans í köflum 3.5, 4.5 og 5.5.

### 2.5 Stefna og markmið fyrir borgarhlutann

Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í heild er nokkuð samhljóða framtíðarsýn fyrir hverfin þrjú. Það eru svipaðir styrkleikar og veikleikar í hverfunum, tækifærin svipuð og sams konar ógnir sem steðja að. Markmið hverfisSKIPULAGS fyrir borgarhlutann sem heild hljóta fyrst og fremst að ganga út á að gera hann að eins sjálfbærri einingu og kostur er og uppfylla stefnu og markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030.

Þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa í Breiðholti eru einungis umlykjandi útivistarsvæði. Þau eru að mestu leyti í góðu ásigkomulagi og þjóna eftir því sem best er vitað tilgangi sínum mjög vel. En alltaf má gera betur og þess vegna er lagt til að þessi svæði verði skoðuð sérstaklega með tilliti til sögulegra minja og áhugaverðra náttúrufyribæra. Í

framhaldi af því verði tekin ákvörðun um hugsanlegar merkingar og aðrar aðferðir við að koma fróðleik á framfæri við notendur til þess að styrkja ímynd borgarhlutans Breiðholts.

Stefnt er að fjölgun bæði íbúða og atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Öll þrjú hverfi borgarhlutans eru þó að mestu leyti fullbyggð og nokkuð formföst og lítið um heppilega þéttingarvalkosti af stærri gerðinni. Vissulega er það í þágu visthæfni að fjölga íbúðum innan hverfis til þéttingar en vega verður og meta hvort leggja eigi frekar áherslu á aukið atvinnuhúsnæði til þess að bæta jafnvægi milli fjölda íbúða og starfa og gefa færi á fleiri og fjölbreytilegri atvinnutækifærum innan borgarhlutans. Það gerir hvort tveggja í senn að bæta nýtingu lands og gefa möguleika á að draga úr tíðni lengri ferða. Stefna aðalskipulagsins er að ný byggð á þróunarsvæðum verði yfirleitt 3–5 hæðir.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisskipulagsvinnunni. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisskipulags [...]“. Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og 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.

Kanna þarf nánar í hverfisskipulagsvinnunni hvort fleiri svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfa eða borgarhlutans sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.

Í hverfisskipulagsvinnunni þarf að gera úttekt á hvort einhverjar jarðsögulegar minjar séu fyrir hendi innan borgarhlutans fyrir utan Elliðaárdalinn.



# Neðra Breiðholt

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Breiðholt



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið





## 3 Hverfi 6.1 Neðra Breiðholt



Mynd 3.1: Loftmynd af Neðra Breiðholti.

### 3.1 Verklýsing sbr. 6. grein laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

#### 3.1.1 Almenn lýsing

##### 3.1.1.1 Staðsetning í borgarlutanum

Neðra Breiðholt var skipulagt á sjöunda áratug síðustu aldar. Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri, opnu grænu svæði (þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð) í austri, Breiðholtsbraut í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Hverfið liggur í norðvesturhluta borgarlutans.

##### 3.1.1.2 Staðhættir

Hverfinu er skipt í þrjá hverfishluta, Bakka, Stekki og Norður Mjódd. Bakkar og Stekkir eru hefðbundin íbúðarhverfi með skýrri skiptingu á milli fjölbýlishúsa, raðhúsa og einbýlishúsa. Í



Norður Mjódd, sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, er aðallega verslun og þjónusta.

### 3.1.1.3 Samsetning byggðar

Í Neðra Breiðholti búa nú 3.905 íbúar. Það sem einkennir hverfið eru U-laga fjölbýlishúsin í Bökkunum og áhersla á öryggi gangandi vegfarenda í skipulaginu, sérstaklega með tilliti til gönguleiða barna í skóla hverfisins, Breiðholtsskóla. Skólinn er staðsettur miðsvæðis og flest börn í hverfinu eiga möguleika á að ganga til skóla án þessa að fara yfir umferðargötu.

Bakkarnir skiptast í fjölbýlishúsasvæði annars vegar og raðhúsasvæði hins vegar. Fjölbýlishúsasvæðið er umlukið Arnarbakka sem myndar einskonar hringveg í kringum fjölbýlishúsin. Allt umhverfi innan hringsins er einstaklega gönguvænt og barnvænt. Þarna er einnig skóli hverfisins, Breiðholtsskóli, og tveir leikskólar, Arnarborg og Bakkaborg.

Fyrir norðan Bakkana liggur nokkuð hefðbundin einbýlishúsabyggð, Stekkirnir, sem tengjast hinu mikla opna græna svæði, Elliðaárdalnum. Í Stekkjunum er einnig leikskólinn Fálkaborg.

Neðra Breiðholt er vel staðsett á höfuðborgarsvæðinu með tilliti til almenningsamgangna vegna nálægðar við Mjódd en þar er stór tengistöð í almenningsamgangnakerfi höfuðborgarsvæðisins og landsins alls. Einnig er stutt í ýmis konar þjónustu í Mjódd og í Kópavogi. Í upphafi voru skipulagðir tveir verslunar- og þjónustukjarnar miðsvæðis í Bökkunum í þægilegu göngufæri fyrir meirihluta íbúa hverfisins. Um aldamótin var skipulagi annars þessara svæða breytt og í dag er staðan sú að aðeins ein verslun og bakarí er í þjónustukjarnanum við Arnarbakka. Vafalaust hefur nálægðin við Mjódd haft áhrif á framboð þjónustu í göngufjarlægð innan hverfisins.

### 3.1.1.4 Þróun byggðar

Neðra Breiðholt var skipulagt á sjöunda áratugnum undir stjórn Stefáns Jónssonar arkitekts og Reynis Vilhjálmssonar landslagsarkitekts. Uppbygging hófst upp úr miðjum sjöunda áratugnum og varði fram á þann áttunda.

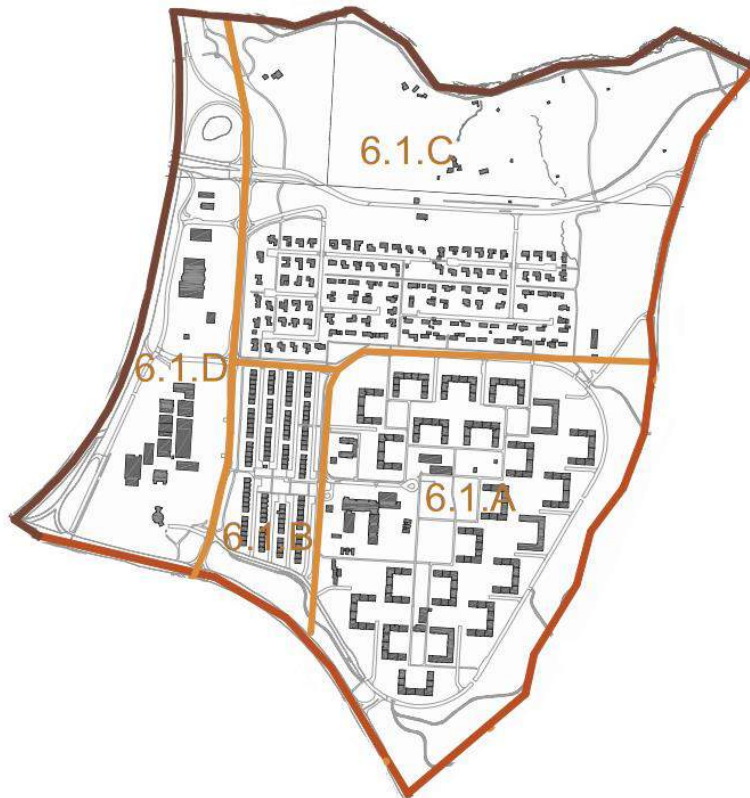
Þegar á heildina er litið kemur hverfið nokkuð vel út. Það hefur að flestu leyti staðist vel tímans tönn en er nú viðhaldsþurfi á mörgum sviðum. Tiltölulega lítið hefur verið um breytingar á sjálfru skipulaginu og fátt virðist hafa knúið á um slíkt. Það gefur til kynna og staðfestir það sem fram hefur komið á íbúafundum að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt.

## 3.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

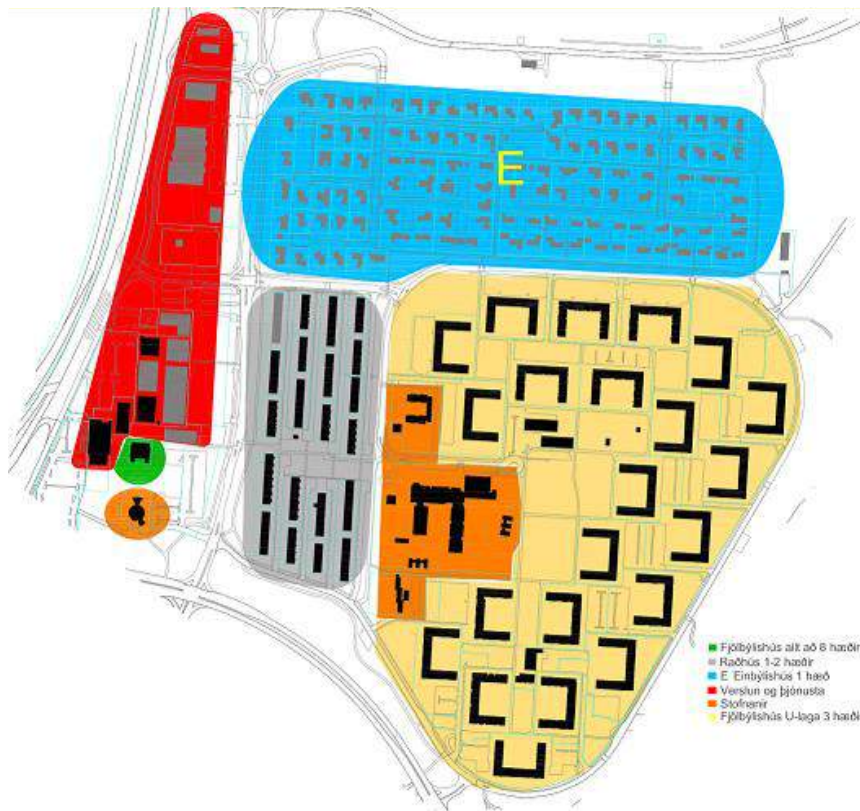
Neðra Breiðholt afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, Höfðabakka og opna græna svæðinu í framhaldi af honum í austri, Reykjanesbraut í vestri og Elliðaárdal í norðri.

Hvað húsagerðir og skipulag varðar þá eru mjög skýr skil í Neðra Breiðholti og því hefur hverfinu verið skipt í eftirfarandi hverfiseiningar:

- 6.1.A Bakkar – fjölbýli
- 6.1.B Bakkar – raðhús
- 6.1.C Stekkir
- 6.1 D Mjódd



Mynd 3.2: Myndin sýnir hvernig hverfinu er skipt í hverfiseiningar; Bakkar – fjölbýli (6.1.A), Bakkar – raðhús (6.1.B), Stekkir (6.1.C) og Mjódd (6.1.D).



Mynd 3.3: Húsagerðir í Neðra Breiðholti.

### 3.1.2.1 Hverfiseining 6.1.A.g



**Mynd 3.4: Hverfiseining 6.1.A.g í Neðra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.1.A.g tekur til fjölbýlishúsanna í Bökkunum í Neðra Breiðholti. Hún afmarkast af Arnarbakka í norðri og vestri, Breiðholtsbraut í suðri og göngustígnum í opna græna svæðinu í austri, sem er jafnframt hverfismörk Neðra Breiðholts. Breiðholtsskóli, leikskólarnir Arnarborg og Bakkaborg og þjónustukjarninn við Arnarbakka tilheyra einnig þessari hverfiseiningu. Með þessu móti verða því aðeins skilmálar fyrir stofnana- og þjónustuhúsnæði og fjölbýlishús í þessari hverfiseiningu.

Bakkarnir eru fastmótuð íbúðabyggð með U-laga 3ja hæða fjölbýlishúsum með lágreist mænisþök. Skipulagið byggir á þeirri meginhugmynd að ramma sléttuna inn með safnbraut, Arnarbakka, og hanna innan hennar mynstur fjölbýlishúsa þar sem húsin opnast inn á við og tengjast verslunar- og þjónustusvæðinu í miðju hverfinu þar sem einnig er skóli og dagvistunarstofnanir. Göngustígakerfi tengist miðsvæðinu þannig að gangandi umferð þurfi ekki að þvera akandi umferð.

Grunnskólinn, Breiðholtsskóli, er fyrir miðju hverfis við Arnarbakka 1–3 og er hefðbundinn skóli með 1.–10. bekk. Hann tekur við nemendum úr öllu Neðra Breiðholti. Tveir leikskólar, Arnarborg við Maríubakka og Bakkaborg við Blöndubakka, eru í Bökkunum. Þrjú leiksvæði eru í hverfiseiningunni, fyrir utan leiksvæði á stórum einkalóðum við fjölbýlishús þar sem oftast en ekki eru leiktæki. Opnu svæðin eru í misgóðu ástandi. Á stóra opna svæðinu fyrir miðju hverfis eru engin leiktæki en stórar grasflatir og fótboltavöllur sem þarfnast viðhalds. Verslunarkjarni er við Arnarbakka 2–6 og þar er starfrækt verslun. Verslunarkjarninn er í slæmu ástandi og þarfnast nauðsynlegra úrbóta sem fyrst.

Arnarbakki er safngata sem umlykur hverfiseininguna, hugsuð fyrir rólega umferð og á henni eru hraðatakmarkandi aðgerðir á nokkrum stöðum þ.e. miðeyjur og hraðahindranir. Frá Arnarbakka koma svo botnlangar inn á milli fjölbýlishúsanna.

Götuheiti: Arnarbakki, Álfabakki, Blöndubakki, Dvergabakki, Eyjabakki, Ferjubakki, Grýtubakki, Hjaltabakki, Írabakki, Jörfabakki, Kóngsbakki, Leirubakki, Maríubakki.



### 3.1.2.2 Hverfiseining 6.1.B.d



**Mynd 3.5: Hverfiseining 6.1.B.d í Neðra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.1.B.d tekur til raðhúsanna í Bökkunum í Neðra Breiðholti. Hún afmarkast af Álfabakka í norðri, Stekkjarbakka í vestri, Arnarbakka í austri og Breiðholtsbraut í suðri. Engar stofnanir eða þjónustusvæði eru í þessari hverfiseiningu. Með þessu móti verður aðeins ein gerð skilmála í þessari hverfiseiningu, fyrir raðhús.

Bakkarnir eru fastmótuð íbúðabyggð með raðhúsum á 1–1½ hæð. Göngustígakerfi tengist miðsvæðinu innan við Arnarbakka þannig að hvergi þarf gangandi umferð að þvera akandi. Það er eitt leiksvæði í hverfiseiningunni. Börnin sækja grunnskóla í Breiðholtsskóla sem er við Arnarbakka.

Húsagöturnar við raðhúsin eru botnlangar frá Arnarbakka annars vegar og Álfabakka hins vegar, sem eru frekar rólegar safngötur með hraðahindrunum og miðeyju.

Götuheiti: Núpabakki, Ósabakki, Prestbakki, Réttarbakki, Staðarbakki, Tungubakki, Urðarbakki, Víkurbakki.

### 3.1.2.3 Hverfiseining 6.1.C.a



**Mynd 3.6: Hverfiseining 6.1.C.a í Neðra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.1.C.a tekur til einbýlishúsanna í Stekkjunum í Neðra Breiðholti. Hún afmarkast af Álfabakka og Arnarbakka í suðri, Stekkjarbakka í vestri, Höfðabakka í austri og Elliðaárdalnum í norðri sem eru jafnframt hverfismörk Neðra Breiðholts og borgarhlutamörk Breiðholtsins. Leikskólinn Fálkaborg tilheyrir þessari hverfiseiningu. Aðrar stofnarir eða þjónusta eru ekki í hverfiseiningunni fyrir utan leikskólann og því er aðeins ein gerð skilmála í þessari hverfiseiningu, fyrir einbýlishús.

Stekkirnir eru rótgróin íbúðabyggð með 1–1½ hæða einbýlishús með lágreistum mænisþökum.

Tvö leiksvæði eru í þessum hverfishluta, eitt við Fremristekk og annað minna við Lambastekk. Engar verslanir eða aðrar stofnanir eru í hverfiseiningunni. Börnin sækja grunnskóla í Breiðholtsskóla sem er í Bökkunum.



Stekkjarkjallur liggur í norðurjaðri hverfiseiningarinnar og er nokkuð umferðarmikil stofnbraut. En hún liggur spölkorn frá nyrstu íbúðarhúsunum í hverfiseiningunni. Aðrar götur innan hverfiseiningarinnar eru húsagötur sem eru botnlangagötur.

Götuheiti: Brúnastekkur, Geitarstekkur, Gilsárstekkur, Grænistekkur, Fremristekkur, Fornistekkur, Hamrastekkur, Urðastekkur, Skriðustekkur.

### 3.1.2.4 Hverfiseining 6.1.D.i.h



**Mynd 3.7: Hverfiseining 6.1.D.i.h í Neðra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.1.D.i.h nær yfir Mjódd og Norður Mjódd. Hún afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, Stekkjarbakka í austri, Elliðaárdalnum í norðri og Reykjanesbrautinni í vestri, sem eru jafnframt hverfismörk Neðra Breiðholts og borgarhlutamörk Breiðholtsins. Í Mjóddinni er fyrst og fremst verslunar- og þjónustuhúsnæði en einnig 9 hæða íbúðarhús og Breiðholtskirkja. Stór skiptistöð fyrir Strætó bs. er við Álfabakka. Það verða því skilmálar fyrir stofnana-, verslunar- og þjónustuhúsnæði og íbúðarhúsnæði í þessari hverfiseiningu.

Mjóddin er skilgreind sem miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Á slíkum svæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnslu sem þjónar heilu landsvæði þéttbýlisstaða eða fleiri en einum borgarhluta, svo sem með verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og

hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður á miðsvæðum leyfa má gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

Mjóddin er að mestu samsett af stakstæðum 2ja hæða húsum með nýtanlegri þakhæð. Öll eru þau frekar stór að grunnfleti og með kjallara undir hluta verslana fyrir vörugeymslur. Í Norður Mjódd er yfirbyggð göngugata þar sem hægt er að ganga inn í flestar verslanir í miðkjarnanum.

Fá börn búa í Mjódd og áberandi er hátt hlutfall eldra fólks en það er vegna íbúða eldri borgara í Árskógum í Suður Mjódd (sem tilheyrir Seljahverfi). Þau fáu börn sem búa í Mjódd sækja skóla í Breiðholtsskóla sem er í Bökkunum. Fá leiksvæði eru í Mjódd og opin svæði eru helst torg milli bygginga og inni í verslunarmiðstöðinni, göngugötunni, fyrir utan lítið grænt svæði rétt við Álfabakka. Norðan megin í Mjódd er bensínstöð, garðyrkjustöð og blómabúð og vínbúð ásamt bílalúgusjoppu þar sem jafnframt er sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti (hefðbundið og metan).

Hverfiseiningin afmarkast af umferðarmiklu stofnbrautunum Reykjanesbraut, Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka (norðan við) og tengibrautinni Stekkjarbakka (austan við). Innan hverfiseiningarinnar er safngatan Álfabakki og mörg bílastæðaplön.

Götuheiti: Álfabakki, Þarabakki, Þönglabakki.

### 3.1.2.5 Lykiltölur

Neðangreind tafla sýnir helstu lykilstærðir í Neðra Breiðholti.

	Alls	Bakkar -fjölbýli og raðhús	Stekkir	N-Mjódd
<b>Stærð hverfis</b>	<b>65,5 ha</b>	30 ha	20 ha	15,5 ha
<b>Fjöldi íbúða</b>	<b>1.380</b>	1.186 <sup>(1)</sup>	122 <sup>(2)</sup>	72 <sup>(3)</sup>
<b>Íbúafjöldi</b>	<b>3.426</b>	2.920	417	89
<b>Fjöldi lóða</b>	<b>124</b>	30 <sup>(4)</sup>	79 <sup>(5)</sup>	15 <sup>(6)</sup>
<b>Meðaltal íbúa per íbúð</b>	<b>2,48</b>	2,46	3,42	1,24
<b>Skilgreindar lóðir</b>	<b>40,6 ha</b>	23 ha	11,1 ha	6,5 ha
<b>Nýting lóða (nýtingarhlutfall)</b>		1,16	0,23	0,8
<b>Heildarstærð matshluta</b>	<b>344.713 m<sup>2</sup></b>	266.772 m <sup>2</sup>	26.100 m <sup>2</sup>	51.841 m <sup>2</sup>

(1) Fjöldi íbúða – 1.186, þar af eru skráð sambýlishús 179.

(2) Fjöldi íbúða – 122, þar af eru einbýlishús 114, sambýlishús eru 6 og 2 sérhæfðar eignir.

(3) Fjöldi íbúða – 72, allar í 9 hæða íbúðarhúsi, einnig eru skráð eru 10 verslunar- og skrifstofuhús og 6 sérhæfðar eignir.

(4) Fjöldi lóða – 30, þar af eru íbúðarlóðir 23.

(5) Fjöldi lóða – 79, þar af eru íbúðarlóðir 76.

(6) Fjöldi lóða – 15 þar af eru viðskipta- og þjónustulóðir 14 og íbúðarlóð er 1.

**Tafla 3.1: Taflan sýnir helstu lykiltölur um hverfiseiningarnar í Neðra Breiðholti.**

### 3.1.3 Stefna og markmið fyrir Neðra Breiðholt

Hér á eftir er fjallað um helstu atriði sem fram koma í gátlista um visthæfi byggðar og hvernig tekið verður á þeim í áframhaldandi vinnu við hverfisskipulag.

#### 3.1.3.1 Samfélag

Neðra Breiðholt er fullmótað og fullbyggt íbúðarhverfi. Það er dæmigert úthverfi og fullyrða má að það sé nokkuð gott sem slíkt. Vissulega er það barn síns tíma og þar er margt sem má bæta. Á það einkum við um viðhald mannvirkja og endurnýjun þjónustukjarna og umhverfis á miðsvæði hverfisins. Helsti veikleiki þjónustukjarnans er nálægð við Norður Mjódd og erfitt að sjá hvernig hann getur keppt við þennan ofjarl sinn. Til að styðja við hann er nauðsynlegt að finna þjónustukjarnanum í Neðra Breiðholti viðtækara hlutverk en honum er ætlað í dag. Þetta hefur úrlitaáhrif á endurlífgun miðju hverfisins og verður skoðað nánar í hverfisskipulagi Neðra Breiðholts.

#### 3.1.3.2 Gæði byggðar

Gert er ráð fyrir að styrkja byggð í Neðra Breiðholti hvað varðar íbúðir en einnig varðandi atvinnuhúsnæði því það er ekki síður mikilvægt með hliðsjón af auknu jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra. Í Neðra Breiðholti gerir hverfisskipulag ráð fyrir að styrkja Norður Mjódd með þéttingu og blöndun byggðar í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Nánari útfærslur á þessu verða skoðaðar í tillögugerð.

Æskilegt er að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Óhætt er að fullyrða að góð byggingarlist stuðli að vellíðan fólks og bættu umhverfi. Manngert umhverfi verður umgjörð flestra um ókomin ár. Þess vegna er nauðsynlegt að gera kröfur um góða byggingarlist. Borgarskipulag verður að vera í stöðugri þróun. Fara þarf varlega og beina tilraunastarfsemi á þar til gerð svæði. Í byggðum hverfum getur sérstaða og frumleiki fengið útrás í því að þrjóna við og bæta núverandi byggð.

Segja má að Neðra Breiðholt sé nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en þó er allt umhverfi verslunar- og þjónustukjarna við Arnarbakka fremur bágborið eins og áður sagði. Eitt af meginmarkmiðum hverfisskipulags fyrir Neðra Breiðholt er að stórbæta og fegra umhverfi á miðsvæði, til dæmis með hverfistorgi þar sem íbúar geta safnast saman á góðviðrisdögum og við ýmis tækifæri. Æskilegt er að athuga möguleika á að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu á opin almenningsrými og að tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.

Neðra Breiðholt er umkringt náttúru og útivistarsvæðum. Almennt séð er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Göngustígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er ábótavant. Nauðsynlegt er að bæta aðstöðu til útivistar á þessum stöðum með því að endurhanna umhverfi verslanamiðstöðva bæði við Arnarbakka og í Norður Mjódd. Þar vantar samskiptarými og dvalarstaði með bekkjum og annarri aðstöðu m.a. til leikja fyrir börn. Að þessu þarf að huga við tillögugerð.

#### 3.1.3.3 Samgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngur í borgarhlutanum. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana alla daga vikunnar. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur. Lagfæra þarf umhverfið við biðstöðina í Mjóddinni,

sérstaklega strætisvagnaplanið sjálft og skipulag þess til að gera það öruggara og gönguvænna fyrir þann mikla fjölda fólks sem þar fer um.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilvergilegsefni við gerð hverfisSKIPULAGS [...]“. Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og 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. Athuga mætti möguleika þess að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum.

#### 3.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Borgarhlutinn er tillöðulega vel gróinn og víða vöxtuglegur gróður á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Elliðaárdalurinn og umhverfi hans er hefur mikið aðdráttarafl fyrir íbúa borgarhlutans. Ekki hefur verið gerð úttekt á náttúrufari innan borgarhlutans og er það því verkefni sem þarf að vinna með í áframhaldandi vinnu við hverfisSKIPULAGIÐ. Það sama gildir um menningarminjar en verið er að vinna að skráningu minja sem og að gera húsakönnun. Niðurstæða þeirrar vinnu og úttektar á náttúrufari geta nýst til að fræða almenning og íbúa um náttúrufar og búsetuminjar t.a.m. með uppsetningu skilta og áningarstaða á ákveðnum stöðum.

Kanna þarf nánar í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI hvort fleiri svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfa eða borgarhlutans sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.

Skoðaðir verða möguleikar á ofanvatnslausnum við tillögugerð.

#### 3.1.3.5 Orka og auðlindir

Í tillögugerð verða skoðaðar leiðir til að bæta aðstöðu fólks til að flokka sorp á heimilum sínum. Mikilvægt er að grenndarstöðvar séu sýnilegar og aðgengilegar gangandi og hjólandi jafnt sem akandi og verði festar í sessi á borgarlandi í skipulagi.

Við hönnun þróunarsvæða þarf að hafa í huga að reyna að hafa sem minnst áhrif á þann gróður sem fyrir er á svæðinu, og gróðursetja í stað þess sem nauðsynlega þarf að fjarlægja vegna byggingaframkvæmda.

#### 3.1.3.6 Þróunarsvæði

Eftirtalin þróunarsvæði í Neðra Breiðholti eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

- **Þ68. Arnarbakki.** Svæði sunnan við Arnarbakka, þar sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Það svæði má mögulega nýta fyrir sértækar íbúðir (s.s. sambýli), aldraða eða þjónustu í þágu hverfisins. Lágrest byggð, 1–2 hæðir, sem fellur vel að útivistarsvæðinu.
- **Þ72. Mjódd.** Miðsvæði (M12, Norður-Mjódd hluti svæðis). Styrkja ber svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Horfa skal á svæðið með það í huga að styrkja



heildaryfirbragð þess og að nýbyggingar geti myndað heildstæða og skjólsæla byggð með eldri byggingum. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100–200 íbúðum auk nokkurrar aukningar í verslunar- og þjónustuhúsnæði (30.000m<sup>2</sup>). Bílastæðapörf verði leyst neðanjarðar eða í bílastæðahúsi.

- **Þ73. Svæði norðan Stekkjarbakka.** Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðisins í Elliðaárdal. Uppbyggingarsvæði á um 5–8 ha fyrir starfsemi, sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins fyrir ýmis konar „græna starfsemi“ sem tengist útivist eða mögulega fyrir hjúkrunarheimili eða íþróttastarfsemi.

Lagt er til að ofangreind þróunarsvæði og umhverfi þeirra verði skoðuð nánar. Jafnframt verði önnur svæði tekin til skoðunar.

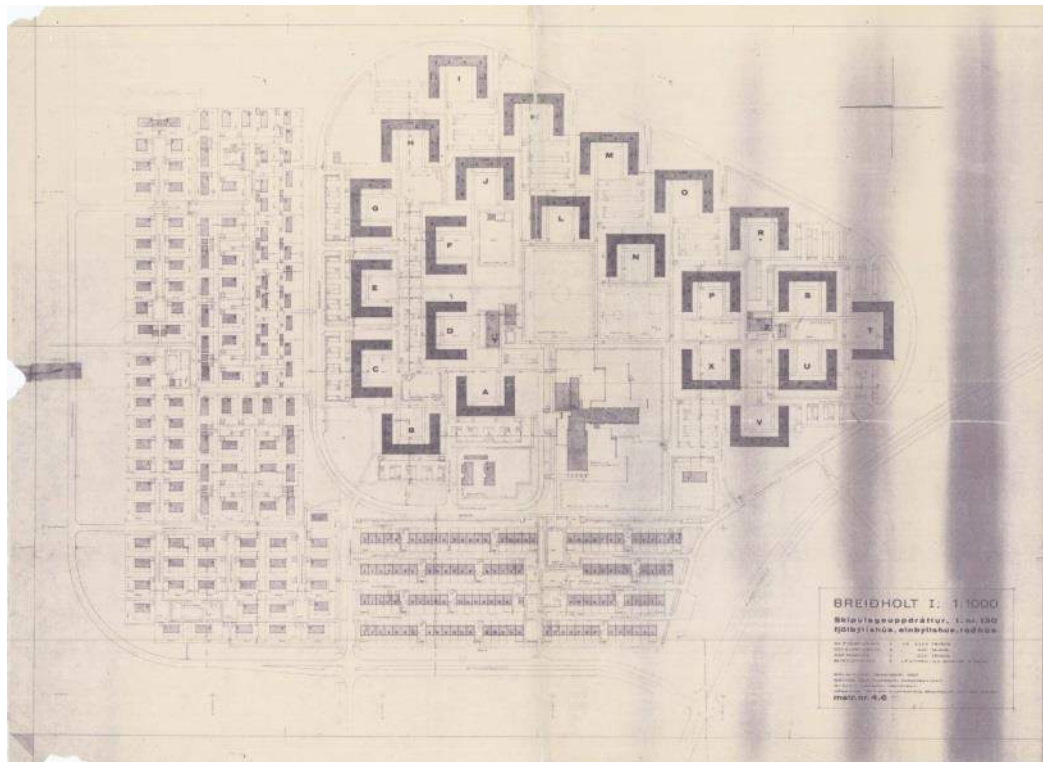
Sjá mynd 2.9 af þróunarsvæðum í kafla 2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – svæði til endurskoðunar.

### 3.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

Mikilvægur hluti af vinnu við hverfisskipulag er að sameina gildandi deiliskipulagsáætlanir almennum skilmálum í nýju hverfisskipulagi. Með gildistöku hverfisskipulagsins falla því allar eldri deiliskipulagsáætlanir úr gildi og í staðinn koma skilmálar í nýju hverfisskipulagi.

Í Neðra Breiðholti eru þrjár deiliskipulagsáætlanir í gildi. Þær eru:

#### 3.1.4.1 Gildandi deiliskipulag, Neðra Breiðholt, Breiðholt I



**Mynd 3.8: Gildandi deiliskipulag: Breiðholt I. Samþykkt 26.01.1966. (Heildarskipulag svæðis).**

Skilmálar fyrir einbýlishús í Breiðholti. 15.02.1966.

- Einnar hæðar einbýlishús, með neðri hæð eða kjallara þar sem halli leyfir.
- Þök húsa hæst 1,50m.
- Bifreiðageymsla í húsinu eða áföst við það og 2 bílastæði á lóðinni.
- Óheimilt að hafa meira en eina íbúð í húsinu.

Skilmálar fyrir raðhús í Breiðholti. 15.02.1966.

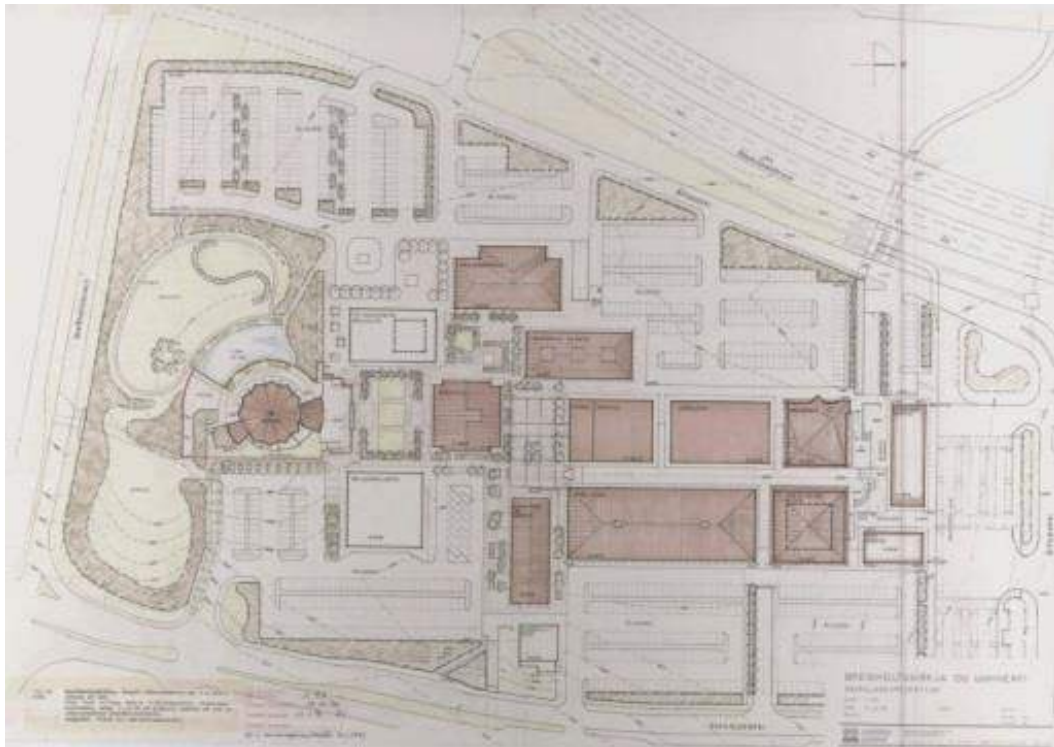
- Ein óskipt raðhúsasamtæða á lóðinni.
- Íbúðir á 1½ hæð með bifreiðageymslu fyrir hverja íbúð.
- Ein sameiginleg lóð fyrir nokkrar íbúðir.
- Þar sem tvær raðhúsalengjur eiga sameiginlega leikvallarlóð skal höfð samvinna um gerð og viðhald hennar.
- O. fl.

Skilmálar fyrir fjölbýlishús í Breiðholti. 29.05.1967.

- Húsin skulu vera þrílyft, án kjallara, nema þar sem kjallari er sýndur á skipulagsupprætti. Íbúðir eru aðeins heimilrar á 3 hæðum.
- Þak skal vera valþak með halla 1:4 og skal mænir vera yfir miðju húsi.
- Inngangar í húsin skulu eingöngu vera frá garðhlið.
- Óheimilt er að stalla húsin.
- Hlutfall milli fjölda bílastæða fyrir sama hús skal aldrei vera minna en 1,1 bílastæði per íbúð.
- Í fjölbýlishúsum sem eru 3 hæðir án kjallara er gert ráð fyrir 46 íbúðum. Í fjölbýlishúsum sem merkt eru A, B, C, E, G er gert ráð fyrir 54 íbúðum. Í þeim er einnig gert ráð fyrir bílageymslum í kjallara langhliðar.
- Leyfilegt að nota hvort sem er stigahús eða svalagangshús.
- Á sameiginlegri lóð (húsagarði) skulu íbúðarhafar ganga frá leiksvæðum fyrir smábörn.
- Sér garðar eru fyrir íbúðir neðstu hæðar. Heimilt er að girða garðana með limgirðingum.
- O. fl.

Almennir skilmálar fyrir raðhús við Núpabakka, Ósabakka, Prestbakka og Réttarbakka. Apríl 1973.

### 3.1.4.2 Gildandi deiliskipulag, Neðra Breiðholt, Mjódd



**Mynd 3.9: Gildandi deiliskipulag: Mjódd. Samþykkt 11.01.1991. Upphaflega samþykkt í borgarráði 27.12.1985 en svo breytt 11.01.1991.**

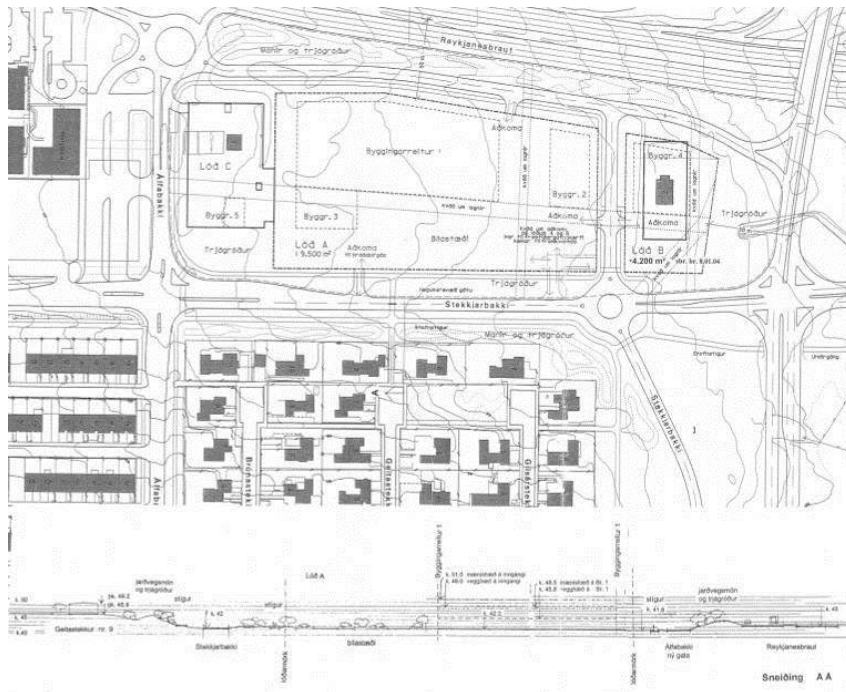
Skilmálar í Mjódd. 04.11.1980

Til athugunar óskir lóðarhafa um fjölgun bílastæða frá áður samþykktu skipulagi. Fallist á framkomna tillögu um fjölgun bílastæða ofanjarðar ásamt leyfi fyrir bílageymslu undir öllu svæði l eða hluta þess. Þrír valkostir:

- Ofanjarðar 849 stæði, í kjallara 120 stæði, samtals 969 stæði.
- Svipað nema kjallari 178 stæði, samtals 1164.
- Svipað nema kjallari 296 stæði, samtals 1282.

Fyrirhuguð tjörn og garður við hana hefur ekki gengið eftir. Breytingar hafa orðið á skipulaginu á svæðinu sunnan við núverandi bíóhús.

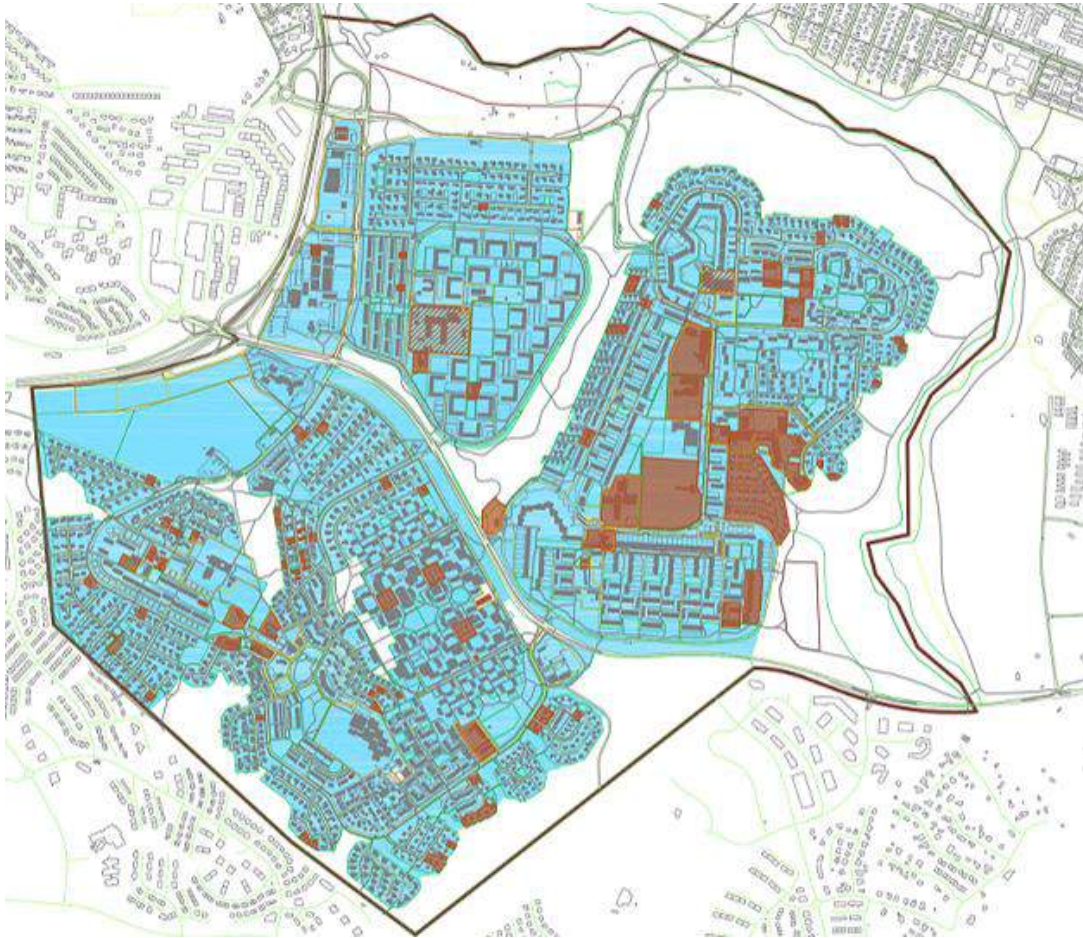
### 3.1.4.3 Gildandi deiliskipulag, Neðra Breiðholt, Norður Mjódd



**Mynd 3.10: Gildandi deiliskipulag: Norður Mjódd. Samþykkt 13.04.1999. (Heildarskipulag svæðis).**



### 3.1.4.4 Breytingar á deiliskipulagi



**Mynd 3.11:** Myndin sýnir hvar deiliskiplagsáætlanir eru í gildi í Breiðholtinu (blá svæði) og hvar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi (rauð svæði).

### 3.1.4.5 Yfirlit breytinga

Alls hafa verið gerðar 9 breytingar á deiliskipulagi Neðra Breiðholts frá upphaflegri samþykkt (sjá nánar í töflu í viðauka). Breytingarnar eru flestar smávægilegar og í hverju tilfelli bundnar við eina lóð. Mikið er um minni háttar stækkun á lóðum og byggingarreitum vegna viðbygginga ásamt breytingum á bílastæðum.

Þegar á heildina er litið er ekkert sérstakt í sambandi við breytingar á deiliskipulagi í Neðra Breiðholti sem gefur vísbendingu um skipulagsleg vandamál sem aðkallandi sé að leysa. Eftir sem áður hlýtur það að vera verkefni hverfisskipulags að yfirfara deiliskipulagsáætlanir og skilmála til þess að ganga úr skugga um hvort ekki megi einfalda og bæta yfirsýn.

Eftirfarandi mynd sýnir deiliskipulagsreitina, númer þeirra og fjölda breytinga sem hafa verið gerðar á hverjum þeirra.





**Mynd 3.12: Skipulagsreitir, númer reita og fjöldi deiliskipulagsbreytinga á reit í Neðra Breiðholti.**

#### 3.1.4.6 Mæliblöð

Deiliskipulagsupprættir eru nokkuð skýrir hvað útfærslur á lóðum varðar. Mæliblöð kveða nánar á um stærðir og nákvæma útfærslu, t.d. á bílastæðum.

## 3.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Hverfisskipulagsáætlarnir eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem hverfisskipulag fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt sé mat á þá þætti sem ástæða er til að meta. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem falla undir lögin og útskýra þannig hvernig hverfisskipulagið fellur undir lögin.

### 3.2.1 Grunnástand

Neðra Breiðholt er fremur vel skipulagt hverfi með álitlegum umhverfisgæðum. Í hverfinu er vel aðgreint miðsvæði með miklum afþreyingar- og útivistarmöguleikum en einnig eru víða í hverfinu vel útfærð leiksvæði. Miðjan í hverfinu hefur mikið aðdráttarafl og býður upp á mikla þróunarmöguleika. Gott aðgengi er að Elliðaárdalnum. Einn skóli, Breiðholtsskóli, er í hverfinu.

Umferð akandi og gangandi er vel aðgreind með tiltölulega miklu umferðaröryggi. Gott stígakerfi gerir kleift að fara á öruggan hátt sína leið hjólandi eða gangandi hvort sem er í aðra hluta Breiðholts eða út úr hverfinu.

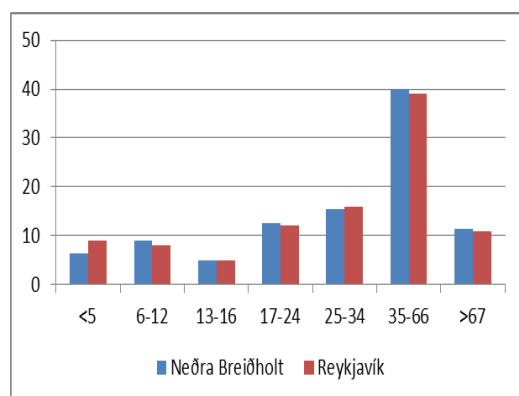
Þörf er á viðhaldi og endurbótum á skólalóð, mörgum göngustígum og leiksvæðum og sérstaklega vantar fjölbreyttari leiktæki fyrir eldri börn 7–14 ára. Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og vel viðhaldið.

Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlista um mat á visthæfi byggðar. Gátlistinn sjálfur er fylgiskjal ásamt ítarlegu samantektarskjali fyrir allan borgarhlutann.

#### 3.2.1.1 Samfélag

##### Lýðfræði: Íbúapróun, fjöldi, aldurssamsetning

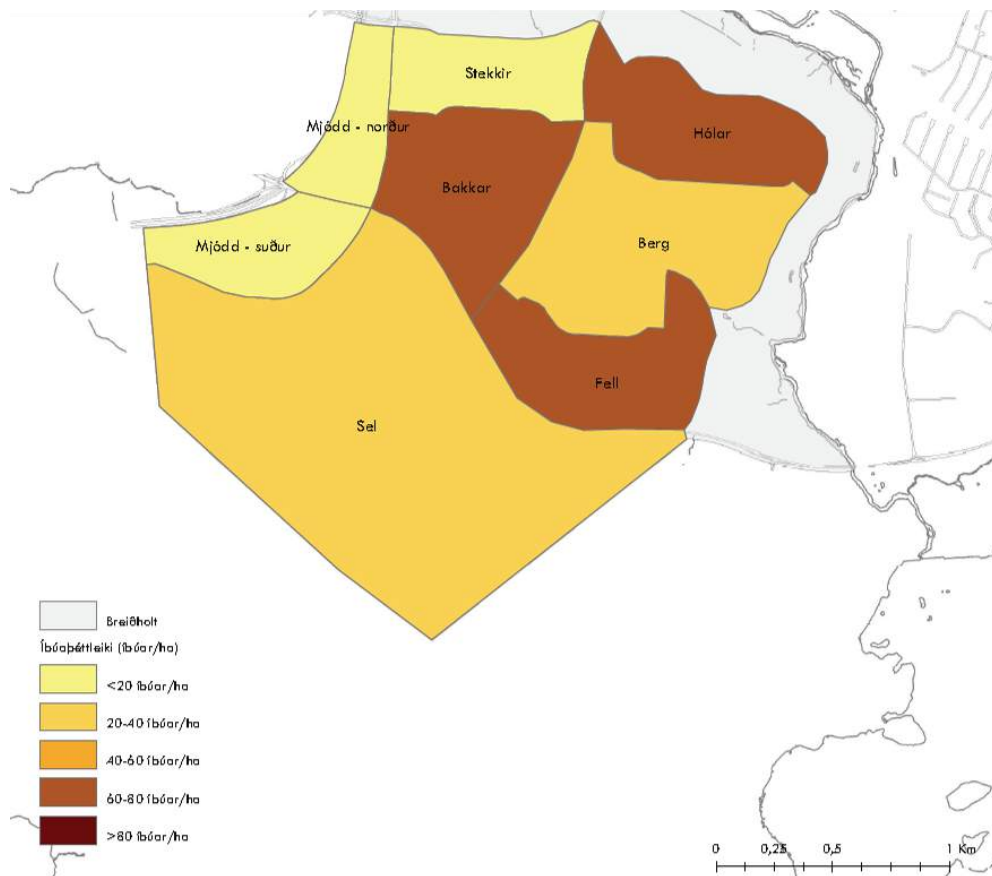
Aldurssamsetning í Neðra Breiðholti er samkvæmt gátlista „undir lágmarki“. Í Bökkunum er hún þó talin „æskileg“ en það eru einna helst Stekkirnir, þar sem íbúar eru að eldast, og Norður Mjódd þar sem mikið er um íbúðir með eldri aldurshópum, sem skekkja niðurstöðuna.



Mynd 3.13: Aldursdreifing í Neðra Breiðholti.

##### Íbúapéttleiki

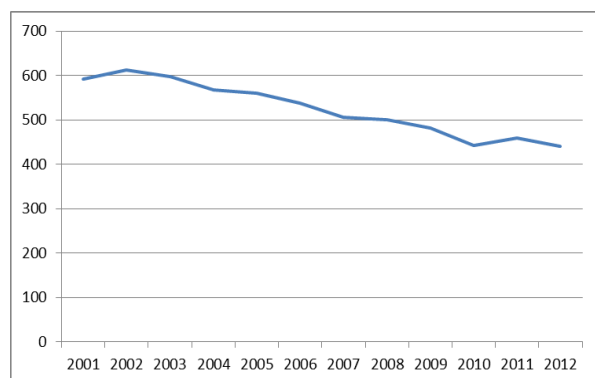
Fyrir Neðra Breiðholt er íbúapéttleikinn „æskilegur“ í Bökkunum með 60–80 íb/ha, en „undir lágmarki“ í Stekkjunum og Norður Mjódd.



Mynd 3.14: Íbúapéttleiki í Breiðholti

### Skólahverfið

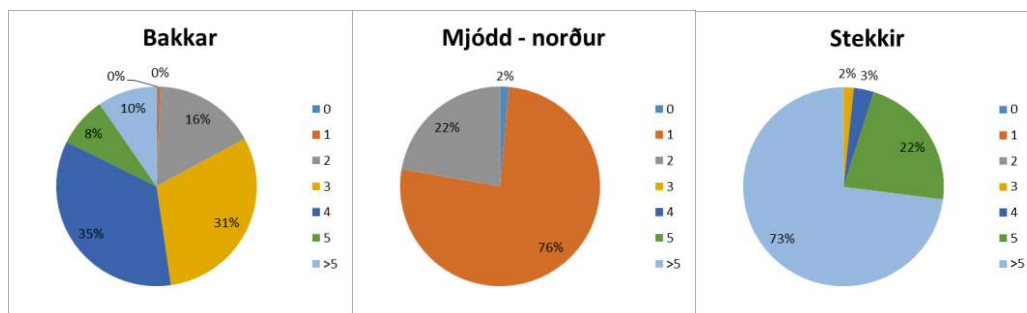
Í Neðra Breiðholti er eitt skólahverfi en þar er Breiðholtsskóli með ríflega 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er „gott“ hlutfall samkvæmt gátlista. Nemendum Breiðholtsskóla hefur þó fækkað talsvert frá árinu 2001 eða um 151.



Mynd 3.15: Próun nemendafjölda í Breiðholtsskóla.

### Húsnæði fyrir alla

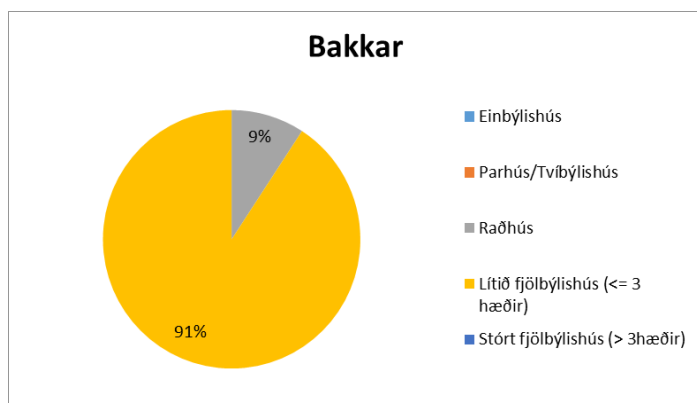
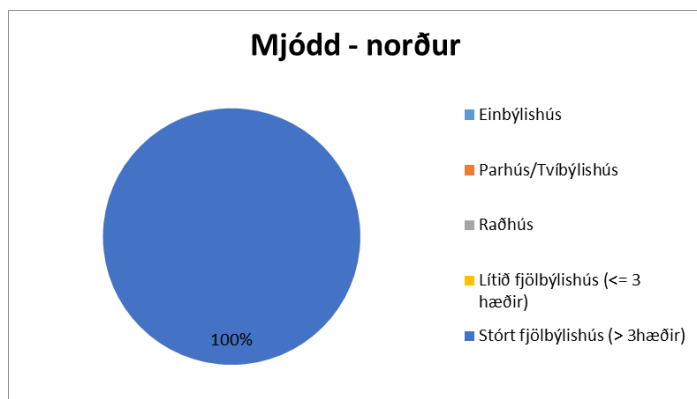
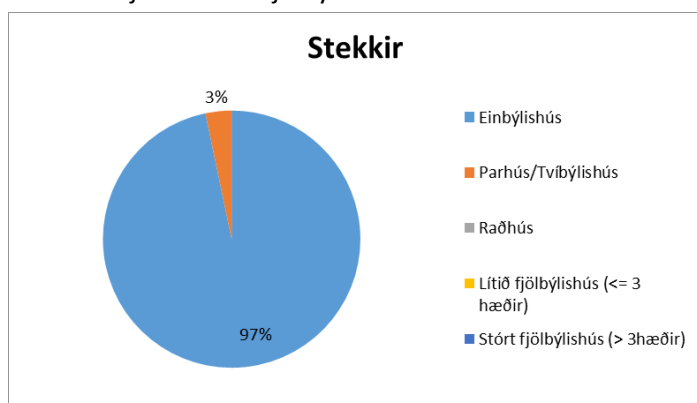
Í Neðra Breiðholti er skipting hverfisins eftir herbergjafjölda talin vera „undir lágmarki“ en frávikin eru nokkuð mikil víða miðað við Reykjavík í heild sinni. Skipting hverfisins eftir herbergjafjölda er nokkuð mismunandi eftir hverfahlutum. Í Bökkunum er mest af 3ja–4ra herbergja íbúðum, í Stekkjunum mest af >5 herbergja íbúðum og í Norður Mjódd mest af 1 herbergis íbúðum og skýrist þetta að mestu leyti af mismunandi húsnæði.



Mynd 3.16: Herbergjafjöldi í Neðra Breiðholti.

Íbúðagerðir í Neðra Breiðholti skiptast þannig:

- Stekkir: Einbýli 97%, parhús/tvíbýlishús 3%.
- Bakkar: Lítið fjölbýlishús 91% og raðhús 9%.
- Mjódd: Stórt fjölbýli 100%.



Mynd 3.17: Húsagerðir í Neðra Breiðholti.

### Atvinna / Störf

Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er háttað innan einstakra hverfa en innan borgarhlutans er eitt meginatvinnusvæði. Það er Norður Mjódd þar sem samankomin er ýmis konar þjónustustarfsemi s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl. Auk þess eru verslanir og þjónusta nokkuð víða um hverfið. Í gátlista eru sett viðmið um störf/íbúðareiningu en gögn til að reikna það út eru ekki tilbúin. Ef reiknaður er út fjöldi m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m<sup>2</sup>. Í Seljahverfi 1,6 m<sup>2</sup> og í Efra Breiðholti 1,2 m<sup>2</sup>.

### Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista eru sett fram viðmið um ákveðin atriði og taldir upp 26 þjónustuþættir sem gætu verið til staðar innan 1,2 km fjarlægðar eða í <15 mín. göngufjarlægð. 12–15 atriði af 26 eða 46–60% telst vera „lágmarks“ þjónusta, 16–19 af 26 eða 61–75% „æskileg“ og 20–26 eða 76–100% telst vera „gott“ ástand.

Í Neðra Breiðholti telst hlutfallið vera „gott“ en yfir 20 þjónustuþættir eru innan hverfisins sem skýrist af nálægðinni við Mjódd.

### Framboð á matvöruverslunum

Í Neðra Breiðholti er matvöruverslunin Nettó í Mjódd og önnur minni matvöruverslun við Arnarbakka þannig að aðgengi að verslun er í flestum tilfellum á bilinu 400–800 m sem telst vera „æskilegt“ viðmið.

### Öryggi og heilsa

Í Neðra Breiðholti er skóli og leikskóli innan hverfisins við götur sem eru með 30 km hámarkshraða.



**Mynd 3.18: Umferðarhraði í Neðra Breiðholti. Ljósgrænar eru 50 km götur, dökkgrænar 30 km.**

### Þátttaka íbúa

Haldinn hefur verið einn íbúafundur vegna vinnu við hverfisskipulag en á hann mættu um 30 íbúar. Sá hópur endurspeglar ekki fjölbreytta samsetningu íbúa í borgarhlutanum eða hverfinu. Til að mynda mætti enginn fulltrúi hins fjölmenna hóps fólks af erlendum uppruna og lítið var um yngri íbúa, hvorki unglingar né ungt barnafólk lét sjá sig.



### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Nokkuð góð aldurssamsetning</p> <p>Góður þéttleiki á fjölbýlishúsasvæðunum.</p> <p>Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild.</p> <p>Gott aðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í flestum hverfiseiningum.</p>	<p>Of lítið af leiguíbúðum</p> <p>Of lítill þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans.</p> <p>Hár meðalaldur á einbýlishúsasvæðum.</p> <p>Staðbundin einsleitni í húsagerðum.</p> <p>Hverfiskjarni í niðurníðslu.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Ýmsir þéttingarmöguleikar.</p> <p>Aukaíbúðir í einbýlishúsum yngja upp.</p> <p>Endurskoðun miðsvæðis.</p>	<p>Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.</p>

#### 3.2.1.2 Gæði byggðar

##### Tilurð – saga byggðarinnar - menningararfur

Sjá kafla 2.4.2 hér að framan.

##### Byggðamynstur

###### Íbúðaþéttleiki

Í öllu Breiðholti eru skv. aðalskipulagsgögnum samtals 7.780 íbúðir (7.620 í ástandsskoðun) sem skiptast þannig að í Neðra Breiðholti eru 1.435 íbúðir, í Efra Breiðholti eru 3.642 íbúðir og í Seljahverfi eru 2.543 íbúðir. Samkvæmt mælingu í borgarvefsjá nær Neðra Breiðholt yfir um 105 ha lands. Heildafjöldi íbúða er skv. framansögðu 1.435 í Neðra Breiðholti. Þetta gerir tæplega 14 íbúðir á hvern hektara lands sem er talsvert minna en „lágmarks“ viðmiðun í gátlista (20–30 íb/ha).

###### Hæðir húsa

Byggð í Breiðholti er í hærra lagi á tilteknum stöðum í Mjódd og Efra Breiðholti þar sem hún fer upp í níu hæðir efst á holtinu. Kannanir hafa sýnt að há byggð af þessu tagi hentar almennt séð illa fyrir fjölskyldur með ung börn. Auk þess hafa há hús óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi, sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti mikinn hluta ársins.

###### Kynbundnar þarfir

Í fljótu bragði er ekkert sem bendir til þess að skipulag Breiðholtshverfa hafi ólík áhrif á eða mæti þörfum karla og kvenna á ólíkan hátt. Þó má segja að umferðarskipulag þar sem akandi umferð og umferð fótgangandi er mikið aðgreind geti hentað konum verr en körlum einkum þar sem myndast fáfarn svæði, hugsanlega illa lýst og vanhirt.

### Göngufjarlægðir (gönguhæfni)



**Mynd 3.19: Staðsetning hverfiskjarna og göngufjarlægðir.**

Upprunaleg staðsetning húsnæðis fyrir dagvöruverslanir í hverfunum þremur er alls staðar eins góð og framast er kostur með tilliti til þungamiðju og fjarlægða. Hins vegar virðist verslunarhegðun undanfarinna áratuga hafa leitt til þess að nokkrar verslanir hafa ekki lifað af. Rekstrargrundvöll hefur skort og sennilega eru ekki nógu margar íbúðir innan áhrifasvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

Í Neðra Breiðholti var verslunar- og þjónustumiðstöð í miðjum Bökkum. Þar var pósthús, banki, dagvöruverslun, fiskbúð og bakarí svo eitthvað sé nefnt. Allt hefur þetta týnt tölunni á liðnum árum og nú er þar Iceland verslun, bakarí og líkamsrækt. Verslunarkjarninn er í mikilli niðurniðslu. Göngufært er fyrir þá íbúa sem búa næst Norður Mjódd í matvöruverslun þar en um 800 metra vegalengd er fyrir þá sem lengsta leið eiga.

#### Gatan sem borgarrými

Skipulag Neðra Breiðholts er úthverfaskipulag og gerir ekki ráð fyrir götum sem borgarrýmum. Skipulagið er formfast og eflaust erfitt að ná sátt um að breyta því sem slíku í grundvallaratriðum.

#### Almenningsrými

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni. Á þetta við á milli fjölbýlishúsa í Bökkunum og almennt í Norður Mjódd. Ekkert hverfistorg er til staðar í Neðra Breiðholti.

Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Þessu er víða ábótavant í hverfinu enda eitt meginumkvörtunarefni íbúa á íbúafundum. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlaugar í Neðra Breiðholti að öðru leyti en hvað varðar þær takmarkanir sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á hreyfihamlaða. Að öðru leyti vantar

einna helst ráðstafanir sem auðvelda blindum og sjónskertum að fara um. En það á væntanlega einnig við annars staðar í borginni.

Göturými eru ef til vill mótuð til að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

Borgarhlutinn Breiðholt og ekki síst Neðra Breiðholt er meira og minna umkringdur opnum útivistarsvæðum sem fléttast inn í hverfin og á milli þeirra. Óhætt er að fullyrða að hverfið er mjög vel búið að þessu leyti.

- Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 500 m.
- Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 300 m.
- Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 200 m.

Áætlað er að um 90% íbúa Neðra Breiðholts búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

### **Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)**

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 hvernig áhrif þessi gróður hefur á vindafar og skaflamyndun. Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir Breiðholtshverfi.

Í stórum dráttum er skuggamyndun í lagi í Breiðholtshverfi. Hvergi er byggð það þétt og há að þetta orki tvímælis. Tekið hefur verið tillit til þessara mála við skipulagningu hverfanna. Eins og áður sagði er markvisst reynt að mynda skjól með byggingum í öllum þremur hverfunum en áhrif bygginga á vindhegðun var rannsökuð sérstaklega í kringum hæstu byggðina í Efra Breiðholti. Þar gerði skipulagið ráð fyrir sérstökum stormbrjótum á milli húsa á tilteknum stöðum. Dregið er í efa að því hafi verið framfylgt að fullu. Ekki hefur verið unnið sérstaklega með skjólbelti í Breiðholtshverfum.

Engar upplýsingar liggja fyrir um skaflamyndun í Breiðholti.

### **Gróðurþekja**

Sjá kafla 2.4.2.

### **Borgarbúskapur**

Sérbýlislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar og fjölbýlishúsalóðir einnig og eru oft illa nýttar. Þarna eru vannýtt tækifæri til ræktunar. Á fundum með íbúum hefur ítrekað komið fram áhugi á einhvers konar garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra.

### **Hönnun og arkitektúr**

Borgarhlutinn byggðist tiltölulega hratt upp á sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar. Fremur grófur steinsteypuarkitektúr er ríkjandi í byggingum borgarhlutans enda í hávegum hafður á þessum tíma. Kennileiti borgarhlutans eru há og mikil fjölbýlishús úr steinsteypu, 8–9 hæðir, í Efra Breiðholti. Þessar byggingar eru ekki stór hluti Breiðholtsins en standa hátt í landinu, eru áberandi og blasa við nánast hvar sem er í borgarlandinu. Almennt séð eru þær tákmynd Breiðholtsins.

Lóðir sérbýlishúsa eru yfirleitt í mjög góðu ástandi enda ákvæði um lóðafrágang í upprunalegum skilmálum. Lóðir fjölbýlishúsa eiga undir högg að sækja enda skortir oft fjármuni og vilja íbúanna þar sem ábyrgð er dreifð og óljós. Opin svæði á vegum borgarinnar þurfa víða endurskoðun og lagfæringar.

### Staðarandi

Helsta kennileiti Neðra Breiðholts er nokkuð þétt byggð U-laga fjölbýlishúsa í Bökkunum. Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er allsráðandi. Engir tilburðir eru til samfelldra bygginga nema í raðhúsabyggð í Bökkunum.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri byggðar í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging við fjölbreytt útivistarsvæði	Veik ímynd og staðarandi
Almennt góðar gönguleiðir innan hverfa	Lítill blöndun íbúða og atvinnustarfsemi
(Fjölbreytt byggð)	Veikir þjónustukjarnar
	Lélegt ástand almenningsrýma
	(Staðbundin einsleitni byggðar)
Tækifæri	Ógnanir
Torg og útivistarafdrep við Arnarbakka.	Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.
Bæta ástand almenningsrýma.	Mjóddin ofjarl varðandi dagvöruverslun og dregur enn frekar úr nærþjónustu í hverfunum.
Bæta nýtingu lóða t.d. með matjurtagörðum.	
Það eru tækifæri varðandi uppbyggingu í Mjóddinni.	

#### 3.2.1.3 Samgöngur

##### Almennings-samgöngur

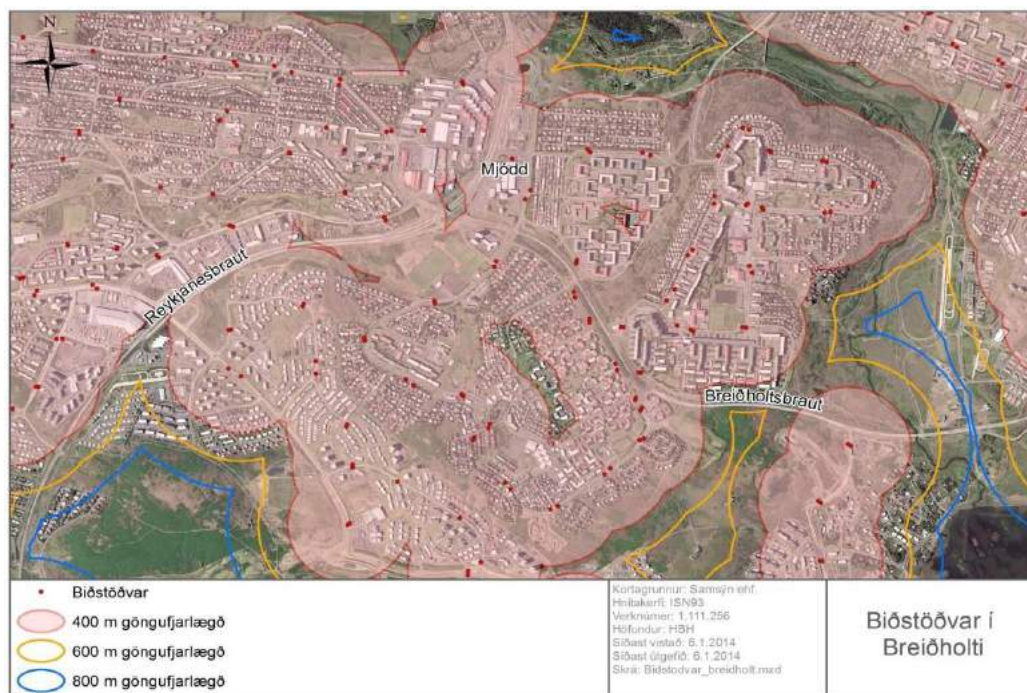
*Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð.*

Kort með 400m radíus frá biðstöðvum sýnir hverfið nánast allt en þó ekki alveg, sjá mynd fyrir neðan. Vegalengdin á milli biðstöðva er >800m sem gefur niðurstöðuna „undir lágmarki“.





**Mynd 3.20: Göngufjarlægðir frá biðstöðvum í Breiðholti.**

Göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer hvergi upp fyrir 600m. Þetta gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

#### *Biðtími*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum?*

Í Neðra Breiðholti eru 9 biðstöðvar, 1 þeirra er eingöngu með staur, 7 með skýli og ein er upphituð en það er í Mjóddinni. 8 af 9 eða 89% biðstöðvanna veita því skjól fyrir veðri og vindum sem gefur niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.



**Mynd 3.21: Biðstöðvar Strætó bs. við Arnarbakka í Neðra Breiðholti, hér sést eina biðstöðin í því hverfi sem er án skýlis.**

#### *Samantekt*

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum en núverandi ástand gefur meðaltalsniðurstöðu milli „lágmarks“ og „æskilegs“ samkvæmt kröfum gátlistans. Það sem dregur niðurstöðuna niður er helst að vagnar byrja að keyra seint á morgnana alla daga vikunnar. Ef það væri lagað myndi borgarhlutinn koma vel út varðandi almenningssamgöngur og ef biðstöðvar væru betri, td. fleiri og betri skýli eða jafnvel fleiri upphitaðar biðstöðvar þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út.



## Bílastæðakvaðir

*Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans?*

Neðra Breiðholt

- Í fjölbýlishúsunum við Bakkana er bílastæðafjöldi skv. skilmálum að lágmarki 1,1 per íbúð, og alls eru 1052 íbúðir í þeim 22 fjölbýlishúsum sem þar eru.
- Í raðhúsunum við Bakkana er 1 bílastæði í húsi með stæði fyrir framan, en það telst sem 1 stæði, auk þess er 1 stæði á lóð, og ca. 1 í götu fyrir hverja íbúð. Samtals um 3 stæði per íbúð, og alls eru 120 íbúðir.
- Í einbýlishúsunum við Stekkina er 1 bílastæði í bílskúr með 2 stæði fyrir framan og um 15 bílastæðaplön fyrir 6 bíla hvert hér og þar í hverfiseiningunni skv. deiliskipulagi. Samtals eru 120 hús og því um 2,75 stæði per íbúð. Í Stekkjunum er aðeins leyfilegt að hafa eina íbúð í húsi skv. gildandi deiliskipulagi.
- Þessar tölur gefa meðaltalið 1,4 stæði per íbúð í hverfinu, sem gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum. Bílastæði í Mjóddinni eru ekki tekin með og ekki heldur stæði við skóla og þjónustuhúsnæði við Arnarbakka.
- Þetta hlutfall er töluvert lægra en meðaltalið í Breiðholtinu öllu, sjá töflu.

	Fjöldi íbúða	Fjöldi stæða per íbúð*	Niðurstaða í gátlista
Neðra Breiðholt	1.292	1,4	II. Æskilegt
<b>Breiðholt allt</b>	<b>7.569</b>	<b>1,7</b>	<b>I. Lágmark</b>

\*Mjóddin og önnur verslunar- og þjónustuvæði ekki tekin með.

### Tafla 3.1: Samantekt á hlutfalli bílastæða miðað við fjölda íbúða í Neðra Breiðholti.

*Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningsvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?*

Slíkt svæði gæti td. verið fyrir framan Þönglabakka 6.

*Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?*

Ekki er vitað til þess að það séu nein bílastæði í borgarhlutanum lokuð utan vinnutíma. Öll hverfin fá þá niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

*Hversu mörg bílastæði eru á hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í hverfinu?*

Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m<sup>2</sup> og heildarfjöldi bílastæða við atvinnuhúsnæði í öllu Breiðholtinu er um 2.800. Það eru því um það bil 1,9 bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum. Í Neðra Breiðholti eru um 1.200 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Það vantar upplýsingar um stærð atvinnuhúsnæðis eftir hverfum til að svara spurningunni fyrir hvert hverfi fyrir sig.

*Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?*

Það eru engin gjaldskyld bílastæði í borgarhlutanum. Gjaldskyld bílastæði í Reykjavík í dag eru eingöngu í miðbænum, við Háskóla Íslands og Landsspítalann.

## Hjólreiðar

*Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?*

Alls eru um 6.400 m af hjólaleiðum í Neðra Breiðholti, sem er um 105 ha að stærð, og það gefur 0,006 m af hjólaleiðum per m<sup>2</sup>. Ekki eru gefin upp viðmið í gátlistanum svo hægt sé að gefa einkunn.

*Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?*

Alls eru um 6.400 m af hjólaleiðum í Neðra Breiðholti, og um 3.900 íbúar, og það gefur um 1,6 m af hjólaleiðum per íbúa. Þetta gefur einkunnina „Gott“ skv. gátlistanum.

*Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólréiðar (hjólástígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólstæðum eða plássi í hjólageymslu per íbúð?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.

*Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólstæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m<sup>2</sup> að stærð innan hverfa borgarhlutans?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.

*Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólstæðum á hvert starf/notanda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.

*Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans? Tékklisti: Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, háskóli, menntaskóli, sundlaug, íþróttahús.*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Sæmilegar almenningssamgöngur. Góð tenging við mikilvæga áfangastaði. Flest þjónusta í ásættanlegri hjólfjarlægð. Tenging við aðalstíga hjólréiðakerfis.	Strætisvagnar ekki snemma á morgnana, „Undir lágmarki“. Ekki mikið um aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum. Frekar hátt hlutfall bílastæða, í Seljahverfi sérstaklega.
Tækifæri	Ógnanir
Borgarhlutinn er miðsvæðis og með góðar tengingar við almenningssamgangakerfi og hjólaleiðir, hefur möguleika varðandi aukna notkun vistvænna samgöngumáta. Bæta mætti biðstöðvar. Bílastæðasvæði sem mögulega mætti samnýta.	Ef ekki er stutt við almenningssamgöngur, hjólástígakerfið og gönguleiðir gæti það haft letjandi áhrif á notkun þessara vistvænu samgöngumáta. Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.

#### 3.2.1.4 Vistkerfi og minjar

##### Landfræðileg lega og staðhættir

Breiðholtið er staðsett í austurhluta Reykjavíkur og þar rís byggð einna hæst innan borgarinnar en efsti hluti Breiðholts stendur í rúmlega 120 m hæð. Lægsti punktur Neðra Breiðholts er í Norður Mjódd í um 40 m hæð en landið hækkar til austurs og stendur hæst í ríflega 60 metra hæð efst í Bökkunum. Um er að ræða holtalandslag og enn er að finna víða í

borgarhlutanum, þá sér í lagi í Seljahverfi, óröskuð stór svæði með holtagrjóti og berjalyngi sem einkenndu svæðið fyrir byggð. Neðra og Efra Breiðholtið afmarkast að stórum hluta af Elliðaárdalnum og einnig stórum grænum svæðum þar sem ræktaður hefur verið upp myndarlegur skógur.

### Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Sjá kafla 2.4.4 hér að framan. Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru í Neðra Breiðholti.

### Náttúrufar og lífríki

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Sjá nánar kafla 2.4.4 hér að framan.

### Jarðfræði og jarðmyndanir

Ekki hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum fyrir Neðra Breiðholt sérstaklega. Sjá kafla 2.4.4.

### Strandlengja

Á ekki við.

### Ár og vötn

Innan borgarhlutans er Elliðaá sem nýtur hverfisverndar. Einnig rennur Breiðholtslækur um neðri hluta Seljahverfis.

### Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

### Ofanvatn

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni.

### Borgarvernd og menningarminjar

Sjá kafla 2.4.4.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar.</p> <p>Breiðholtsbærinn er friðlýstur.</p> <p>Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.</p>	<p>Vantar úttektir á gróðurfari, dýralífi og náttúruminum.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Góðar útivistartengingar.</p> <p>Skoða möguleika á vistvænum ofanvatnslausnum.</p> <p>Draga fram sögu Breiðholtsins og upplýsingar um menningarminjar.</p>	<p>Þéttingarsvæði mega ekki ganga á mikilvæg græn svæði.</p> <p>Ónógar upplýsingar/rannsóknir um náttúrufar, jarðfræði, ofanvatn, minjar o. fl.</p>

### 3.2.1.5 Orka og auðlindir

#### **Orkunotkun**

Sjá kafla 2.4.5.

#### **Vatnsnotkun**

Sjá kafla 2.4.5.

#### **Úrgangsstjórnun**

*Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu?*

Sjá kafla 2.4.5.

*Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám?*

Um 400m í Neðra Breiðholti sem flokkast sem „Æskilegt“ skv. gátlistanum. Einnig er stöð Sorpu í Jafnaseli.

*Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum?*

Sjá kafla 2.4.5.

#### **Land**

*Á hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu? A) Á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)*

Þróunarsvæði eru skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur ýmist B eða C svæði. Þ72 (N-Mjódd) er á B svæði. Þ68 (Arnarbakki) og Þ73 (Stekkjarkakki) eru á C svæðum. Þetta gefur einkunnina „Lágmark“.

*Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrstum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?*

Þróunarsvæði í Neðra Breiðholti eru, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, um það bil 60% (að flatarmáli) á B svæðum (infill) og 40% á C svæðum (greenfield). Þetta gefur einkunnina „Undir lágmarki“.

#### **Kolefnisbinding**

*Gerir skipulagið ráð fyrir fellingu trjágróðurs?*

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir uppbyggingu á nokkrum svæðum þar sem nú er trjágróður, þ.e. Þ68 (Arnarbakki) og Þ73 (Stekkjarkakki) í Neðra Breiðholti. Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þetta byggð en tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru innan borgarinnar og það er stefna borgarinnar að gróðursetja í stað þess sem fella þarf.

*Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?*

Sjá kafla 2.4.5.

*Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?*

Sjá kafla 2.4.5.

Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimt votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?

Sjá kafla 2.4.5.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hámarksfjarlægð í grenndargáma flokkast sem „Góð“ í Neðra Breiðholti.	Rými í sorpgeymslum og –gerðum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur.  Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar í skipulagi.  Þróunarsvæði skv. Aðalskipulagi að langmestu leyti á óbyggðu landi (greenfield), gefur einkunnina „Undir lágmarki“.
Tækifæri	Ógnanir
Tækifæri til að bæta aðstöðu heimila til að flokka. Niðurgrafnar lausnir við heimili og á grenndarstöðvum til að bæta umhverfi og ásjónu og þar sem landrymi er takmarkað.	Erfitt að finna landrymi undir úrgangstengda starfsemi þar sem rými er takmarkað. Mikið magn af opnum svæðum sem geta orðið fráhrindandi ef viðhaldi er ekki sinnt.

#### 3.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins. (Viðmið ómótuð)

#### 3.2.1.7 Náttúruvá

##### Ofanflóð

Efra Breiðholt er utan ofanflóðahættu.

##### Flóðahætta

Engin flóðahætta er talin vera í hverfinu.

##### Hækkun sjávarstöðu

Hverfinu er ekki talin stafa hætta af hugsanlegri hækkun sjávarstöðu .

##### Sprungusvæði jarðhræringa

Engin hætta er talin stafa af hugsanlegum jarðsprungum í hverfinu.

Styrkleikar	Veikleikar
Engin svæði undir náttúruvá.	Á ekki við.
Tækifæri	Ógnanir
Á ekki við.	Á ekki við.





# Seljahverfi

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Breiðholt



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið



## 4 Hverfi 6.2 Seljahverfi – greining og staða

### 4.1 Verklýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

#### 4.1.1 Almenn lýsing



**Mynd 4.1:** Loftmynd af Seljahverfi.

##### 4.1.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Seljahverfi var skipulagt á sjöunda áratug síðustu aldar. Hverfið afmarkast af Breiðholtsbraut í norðri, Vatnsendahæð í austri, sveitarfélagamörkum að Kópavogi í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Hverfið liggur í suðvesturhluta borgarhlutans.

##### 4.1.1.2 Staðhættir

Hverfinu er skipt í tvo hverfishluta, Seljahverfi og Suður Mjódd. Seljahverfi er hefðbundið íbúðarhverfi með fjölbreytilegum íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum fjölbýlishúsa og sérþýlishúsa. Í Suður Mjódd sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, eru íbúðir, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð fyrir aldraða ásamt íþróttasvæði ÍR. Að öðru leyti er Suður Mjódd óbyggð.

#### 4.1.1.3 Samsetning byggðar

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

Seljahverfi einkennist af fastmótaðri og fjölbreytilegri íbúðabyggð. Um er að ræða 2½–5½ hæða fjölbýlishús, 1–2½ hæða rað- og keðjuhús og 1–2 hæða einbýlishús. Lágrest, heilsteypt byggð mótar hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholti. Áberandi fyrir hverfið er skjólsælt miðsvæði stofnana, verslana og útvistarsvæða sem liggur um mitt hverfið og tengist svæði ÍR í Suður-Mjódd. Fjölbýlishúsín eru flest á Fálkhól og í miðri byggðinni en sérbýlishús, aðallega einbýli, eru í jöðrum og umkringja miðsvæðið.

Í hverfinu má finna allt frá mjög litlum fjölbýlishúsaíbúðum upp í einhver stærstu einbýlishús í Reykjavík. Við skipulag hverfisins var fjölbreytni höfð að leiðarljósi til að skapa aðstæður fyrir margar gerðir af íbúðarhúsnæði. Þannig áttu allir að geta fundið eitthvað við sitt hæfi svo fjölskyldur þyrftu ekki að flytja úr hverfinu þótt þær stækkuðu. Áhersla var lögð á þyrpingar sem félagslegar einingar til að efla félagsanda og stuðla að aukinni samvinnu og samstöðu íbúa. Útsýni, landslag og veðurskilyrði voru veigamikil atriði við skipulag hverfisins þar sem áhersla var lögð á skjólmyndun og markvissa gróðursetningu á útivistarsvæðum, bæði við hús og á opnum svæðum. Flest hús eru steinsteypt en mikils fjölbreytileika gætir í húsagerðum. Umferðarskipulag byggir á greiðfæru kerfi safngatna um íbúðarsvæðin frá stofn- og tengibrautum að miðsvæðinu.

Tveir grunnskólar eru í hverfinu, Seljaskóli við Kleifarsel og Ölduselsskóli við Öldusel, báðir hefðbundnir skólar með 1.–10. bekk. Fimm leikskólar eru í Seljunum. Opin svæði eða leiksvæði eru fjölmörg í Seljahverfi. Opnu svæðin eru í misgóðu ástandi og þarfnast viðhalds og endurbóta mörg hver. Verslunarkjarnar eru við Jafnasel 2–4, Seljabraut 54 og Tindasel. Þeir eru í misgóðu ástandi og ekki er stunduð verslun með dagvöru í Tindaseli. Seljakirkja er á miðsvæði.

Suður Mjódd er skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 sem opið svæði og þróunarsvæði. Opna svæðið er íþróttasvæði ÍR sem er um 10,3 ha að stærð. Núverandi staða svæðisins er að á milli Árskóga og Breiðholtsbrautar eru íbúðarhús aldgraða sem eru 13 hæðir ásamt hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð á tveimur hæðum. Við Skógarsel er bensínstöð. Á ÍR svæðinu, með aðkomu frá Skógarseli, er félagsheimili ÍR, byggt 1994, samtals 1334 m<sup>2</sup>. Vestan félagsheimilis ÍR er gervigrasvöllur og keppnisvöllur en sunnan keppnisvallar er svæði fyrir frjálsar íþróttir. Næst Skógarseli er gamall malarvöllur en svæðið þar fyrir norðan, allt að Árskógum, eru sparkvellir og æfingarsvæði. Aðrir hlutar Suður Mjóddar eru fyrrum losunarsvæði fyrir jarðveg. Það svæði er að hluta til orðið nokkuð gróið og hefur „náttúrulegt“ yfirbragð, hæðótt og ómótað. Um miðbik svæðisins, næst Reykjanesbraut, er settjörn sem tekur við yfirborðsvatni frá Seljahverfi og miðlar vatni í Kópavogslæk.

#### 4.1.1.4 Próun byggðar

Skipulag fyrir Breiðholt II, Seljahverfið, var kynnt árið 1966 og gert var ráð fyrir að það yrði byggt áður en Breiðholt III, Efra-Breiðholt, yrði reist. Framkvæmdum í Efra-Breiðholti var flýtt þannig að það var að hluta til byggt áður en hafist var handa við að byggja í Seljahverfi. Seljahverfið tók að rísa á 8. áratugnum og var að mestu fullbyggt um miðjan 9. áratuginn. Gamli Breiðholtsbærinn stóð þar sem nú eru ný fjölbýlishús við Skógarsel, 1–43. Byrjað var að byggja við Seljaskóga um 1973 og var uppbyggingunni þar að mestu lokið 1986. Nokkur raðhús voru byggð við Tindasel á árunum 1992–1994. Snemma á síðasta áratug voru byggðar 48 íbúðir í fjölbýli og raðhúsum á Alaskareit.

Uppbygging við Jaðarsel hófst um 1974 og stóð að mestu yfir til 1988. Á síðasta áratug var úthlutað lóðum við Lambasel fyrir 30 einbýlishús.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu á ÍR svæðinu í Suður Mjódd, t.d. allt að 7.000 m<sup>2</sup> fjölnota íþróttahúsi ásamt áhorfendastúku fyrir 1.500 manns auk æfingasvæða. Tvö þróunarsvæði eru skilgreind í Suður Mjódd. Annars vegar Þ70 sem er miðsvæði (M12). Um er að ræða 4,5 ha svæði meðfram Álfabakka þar sem gert er ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu, en ekki íbúðum. Byggingar verða 5–7 hæða háar.

Þróunarsvæði Þ71 er fyrirhugað sem íbúðarbyggð með aðkomu frá Árskógum en þar er gert ráð fyrir 100 íbúðum fyrir aldraða. Byggingar verða á fjórum hæðum.

- Heildarstærð Suður Mjóddar er 27 ha
- Fjöldi íbúða – 101, allar í tveimur 13 hæða íbúðarhúsum
- Fjöldi íbúa – 148

#### 4.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Seljahverfi afmarkast af Breiðholtsbraut í norðri, Vatnsendahæð og landi Kópavogs í austri og suðri og Reykjanesbraut í vestri. Suður Mjódd telst með Seljahverfi.

Seljahverfi var ekki skipt í hverfiseiningar í upprunalegu skipulagi að öðru leyti en því að greint var á milli Seljahverfis og Suður Mjóddar. Í upphafi greiningarvinnu við hverfisSKIPULAGIÐ var ekki talin ástæða til að hrófla við skiptingu Seljahverfis í hverfishluta. Fljótlega kom í ljós að einingin var of stór þar sem allt Seljahverfi að Suður Mjódd undanskilinni myndaði eina hverfiseiningu. Jafnframt er svæðinu skipt upp í margar mismunandi deiliskipulagseiningar sem gerir að verkum að öll skipulagsleg umsýsla er flókin. Við nánari skoðun var sú ákvörðun tekin að leggja til breytta skiptingu hverfisins í hverfiseiningar fyrst og fremst í því skyni að einfalda skilmála og bæta yfirsýn.





**Mynd 4.2: Húsagerðir í Seljahverfi.**

Lagt er til að Seljahverfi verði skipt í 9 misstórar hverfiseiningar sem ráðast að miklu leyti af húsagerðum í hverfinu sjá mynd 4.3.



**Mynd 3.3: Skipting Seljahverfis í hverfiseiningar.**



#### 4.1.2.1 Hverfiseining 6.2.A.d.g



**Mynd 3.4: Hverfiseining 6.2.A. Fálkhóll.**

Hverfiseining 6.2.A nær yfir fjölbýlishús og raðhús og afmarkast af Engjaseli, Seljabraut og Flúðaseli. Nokkur fjöldi misstórra opinna svæða eða leiksvæða eru innan einingarinnar, þau stærstu um miðbik svæðisins. Hverfiskjarni er staðsettur við Seljabraut þar sem er matvöruverslun. Innan hverfiseiningarinnar eru fjölbýlishús og raðhús. Með þessu móti verða einungis tvær gerðir skilmála í þessari einingu fyrir minni fjölbýlishús og raðhús.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er stofnbrautin Breiðholtsbraut en hún er skermuð af með tæplega 40m breiðu gróðursvæði og innan við það er safngatan Seljabraut. Á Seljabraut eru nokkrar hraðahindranir. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Bakkasel, Brekkusel, Dalsel, Engjasel, Fífusel, Fjarðasel, Fljótasel, Flúðasel og Seljabraut.

#### 4.1.2.2 Hverfiseining 6.2.B.a.d.f



**Mynd 3.5: Hverfiseining 6.2.B.**

Hverfiseining 6.2.B afmarkast af Jaðarseli, Jöklasel, Seljaskóla og Mýrarseli. Innan hverfiseiningarinnar eru að mestu minni fjölbýlishús og raðhús við Jöklasel og Kambasel. Við Kleifarsel taka við parhús að mestu samtengd með bílskúrum og við Kögursel eru líka parhús en einnig stakstæð einbýlishús. Við Mýrar- og Melsel eru raðhús og einbýlishús. Með þessu móti verða fjórar gerðir skilmála í þessari einingu fyrir minni fjölbýlishús, raðhús, parhús og einbýlishús.

Leikskólinn Jöklaborg er staðsettur við Jöklasel 4 og sambýli við Jöklasel 2-4. Nokkur minni opin svæði eða leiksvæði eru innan einingarinnar t.a.m. við Kleifarsel, Kögursel, Melsel og Réttarsel með einu leiktæki eða fleiri og í misgóðu ástandi.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Jaðarsel. Á Jaðarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Jaðarsel, Jöklasel, Kambasel, Kleifarsel, Kögursel, Malarsel, Melsel,

Mýrarsel, Holtasel, Hryggjarsel, Raufarsel, Rangársel, Réttarsel, Síðusel og Skógarsel..



#### 4.1.2.3 Hverfiseining 6.2.C.a.c



**Mynd 4.6: Hverfiseining 6.2.C**

Hverfiseining 6.2.C afmarkast af Jaðarseli, Jafnaseli og Klyfjaseli. Innan hverfiseiningarinnar eru verslunar- og athafnasvæði við Jafnasel, Jórusel, Kaldasel og við Klyfjasel taka svo við einbýlishús eða keðjuhús. Með þessu móti verða skilmálar fyrir verslunar- og athafnahúsnæði og einbýlis- og keðjuhús í þessari einingu.

Opin svæði aðskilja einstök svæði innan einingarinnar en sums staðar eru leiksvæði innan hvers hluta með leiktækjum.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Jaðarsel. Á Jaðarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Jaðarsel, Jafnasel, Jakasel, Jórusel, Kaldasel og Klyfjasel.



**Mynd 3.7: Leiksvæði við Jórusel.**

#### 4.1.2.4 Hverfiseining 6.2.D.a



**Mynd 3.8: Hverfiseining 6.2.D.**

Hverfiseining 6.2.D afmarkast af Jaðarseli, Lambaseli, Lindarseli og sveitarfélagamörkum við Kópavog. Innan hverfiseiningarinnar eru eingöngu einbýlishús þannig að þar verða einungis skilmálar fyrir einbýlishús.

Stór opin svæði liggja að einingunni á sveitarfélagamörkum en einnig á milli gatna, t.d. Lambasels og Lækjarsels.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Jaðarsel. Á Jaðarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Holtasel, Hæðarsel, Jaðarsel, Lambasel, Látrasel, Lindarsel og Lækjarsel.

#### 4.1.2.5 Hverfiseining 6.2.E



**Mynd 3.9: Hverfiseining 6.2.E.**

Hverfiseining 6.2.E afmarkast af Seljaskóla og Ölduselsskóla en innan einingarinnar eru þessir tveir skólar, þjónustuíbúðir fyrir aldraða og Seljakirkja. Svæðið verður skilgreint sem þróunarsvæði í hverfisskipulaginu en fyrirhugað er að skoða svæðið nánar með frekari uppbyggingu og þéttingu í huga. Skilmálar fyrir svæðið verða þá fyrir stofnanir, verslun og þjónustu og íbúðarhús.

Leikskólinn Seljakot er innan einingarinnar.

Hverfiseiningin er dalverpið í miðju hverfisins og eiginlega ekki um gatnakerfi að ræða, nokkrar húsagötur eru í jaðri hverfiseiningarinnar en aðallega eru í henni göngu- og hjólastígar.

Götuheiti: Hjallasel, Hólmasel, Rangársel og Öldusel.



#### 4.1.2.6 Hverfiseining 6.2.F.g



#### **Mynd 3.10: Hverfiseining 6.2.F.**

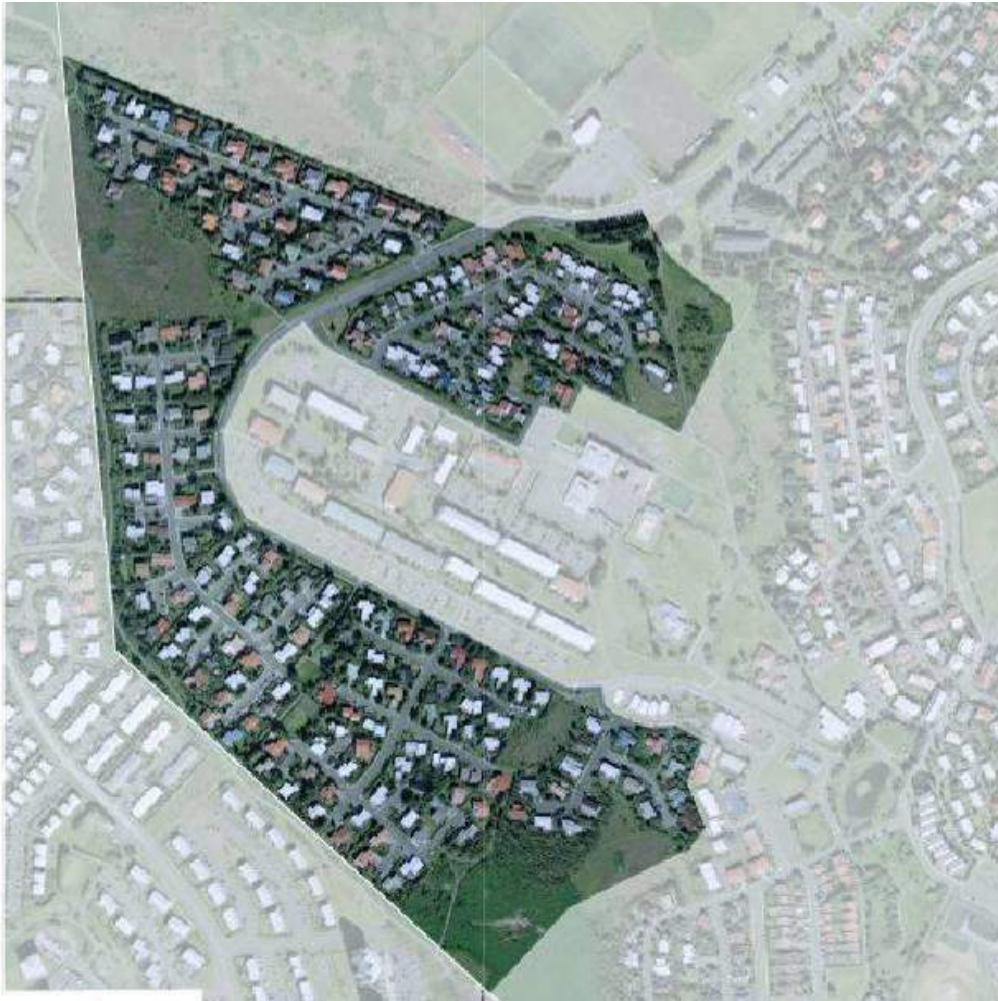
Hverfiseining 6.2.F afmarkast af Skógarseli og Ölduseli en innan hennar eru fjölbýlishús og verslunarhúsnæði við Tindasel þannig að innan einingarinnar verða skilmálar fyrir einbýlishús og verslunar- og þjónustuhúsnæði.

Leikskólinn Seljaborg er innan einingarinnar. Leikskvæði eru innan fjölbýlishúsalóða og eru þau í misgóðu ástandi.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Skógarsel. Á Skógarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar og bílastæðaplön.

Götuheiti: Skógarsel, Tindasel, Tungusel og Öldusel.

#### 4.1.2.7 Hverfiseining 6.2.G.a



**Mynd 3.11: Hverfiseining 6.2.G.**

Hverfiseining 6.2.G afmarkast af Skagaseli í austri, Strýtuseli í vestri, Skógarseli og sveitarfélagamörkum Kópavogs. Innan einingarinnar eru einbýlishús þannig að skilmálar munu verða einungis fyrir einbýlishús.

Nokkur minni leiksvæði eru innan íbúðarhverfa eða við botnlanga húsagatna t.a.m. við Stafnasel. Stórt opið svæði er á milli Strýtusels og Þúfusels, Þrándarsels, Þjóttusels og Þingasels.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Skógarsel. Á Skógarseli eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá henni koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

Götuheiti: Skógarsel, Staðarsel, Stekkjarsel, Stokkasel, Stafnasel, Steinasel, Stallasel, Stapasel, Stúfssel, Stuðlasel, Strýtusel, Þverársel, Þingasel, Þjóttusel, Þrándarsel og Þúfsel. Ytasel, Vaðlasel, Vaglasel, Vatnasel, Vogasel og Tjarnarsel.

#### 4.1.2.8 Hverfiseining 6.2.H.h



**Mynd 3.12: Hverfiseining 6.2.H.**

Hverfiseining 6.2.H nær yfir Suður Mjódd og afmarkast af Skógarseli í austri, Þverárseli í suðri, Breiðholtsbraut í norðri og Reykjanesbraut í vestri. Innan einingarinnar er íþróttasvæði ÍR ásamt tilheyrandi mannvirkjum og þjónustuíbúðir aldraðra ásamt hjúkrunarheimili við Árskóga. Innan einingarinnar eru tvö þróunarsvæði.

Annað, merkt þ9 í AR 2010–2030, er skilgreint sem miðsvæði (M12). Um er að ræða 4,5 ha svæði meðfram Álfabakka þar sem gert er ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnslu, en ekki íbúðum. Bygginga verða 5–7 hæða háar.

Hitt þróunarsvæðið, þ10, er fyrirhugað undir íbúðarbyggð með aðkomu frá Árskógum en þar er gert ráð fyrir 100 íbúðum fyrir aldraða.

Hverfiseining afmarkast af stofnbrautum Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut og safngötunni Skógarseli. Ein húsagata er í hverfiseiningunni, þ.e. Árskógar.

Skilmálar fyrir svæðið munu miðast við fjölbýlishús, atvinnuhúsnæði og mannvirki vegna íþróttastarfsemi.



#### 4.1.2.9 Hverfiseining 6.2.I.a.b.c.g



**Mynd 3.13: Hverfiseining 6.2.I.**

Hverfiseiningin 6.2.I afmarkast af Skógarseli, Heiðarseli, Hnjúkaseli og Akraseli. Innan hverfisins eru fjölbýlishús við Skógarsel, einbýlishús við Blá-, Dyn-, Hlé- og Ljárskóga, einbýlis-/keðjuhús við Ársel, Akrasel, Gilja-, Gljúfra- og Grjótasel, raðhús við Haga- og Heiðarsel og einbýlishús við Hálsa- og Hnjúkasel.

Innan einingarinnar er Breiðholtsbærinn sem er friðlýstur og nokkur lítil leiksvæði innan íbúðargatna eins og við Grjótasel og Hálsasel. Einn leikskóli er innan einingarinnar, leikskólinn Hálsaskógur.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er stofnbrautin Breiðholtsbraut en hún er skermuð af með um 60m breiðu gróðursvæði og innan við það er safngatan Miðskógar. Í vesturjaðrinum er svo safngatan Skógarsel. Á Miðskógum og Skógarseli eru hraðahindranir. Út frá þeim koma rólegar húsagötur sem allar eru botnlangar.

4.1.2.10 Götuheiti: Skógarsel, Bláskógar, Miðskógar, Dynskógar, Hléskógar, Ljárskógar, Seljaskógar, Akrasel, Ársel, Giljasel, Gljúfrasel, Grjótasel, Grófarsel, Hagasel, Hálsasel, Heiðarsel, Hjallasel og Hnjúkasel.

## Lykiltölur

Neðangreind tafla sýnir helstu lykilstærðir í Seljahverfi.

<b>Lykiltölur</b>	<b>Magn</b>
<i>Stærð hverfis (ha)</i>	2,3 km <sup>2</sup> .
<i>Fjöldi lóða</i>	871, þar af eru íbúðarlóðir 775
<i>Fjöldi íbúða</i>	2.842
<i>Íbúafjöldi</i>	8.231
<i>Meðaltal íbúa per/íbúð</i>	3,25
<i>Nýtingarhlutfall</i>	0,48

**Tafla 3.1. Helstu lykiltölur Seljahverfis.**



### 4.1.3 Stefna og markmið fyrir Seljahverfi

Hér á eftir er fjallað um helstu atriði sem fram koma í gátlista um visthæfi byggðar og hvernig tekið verður á þeim í áframhaldandi vinnu við hverfisskipulag.

#### 4.1.3.1 Samfélag

Seljahverfi byggðist upp síðast Breiðholtshverfa. Það er eins og hin hverfin, fullmótað og fullbyggt hverfi. Það er einnig dæmigert úthverfi með fjölbreytilegum íbúðagerðum bæði í fjölbýli og sérþýli. Óhætt er að fullyrða að Seljahverfi þyki gott hverfi að búa í. Í hverfinu eru gerðar markvissar tilraunir með búsetuform sem sumar hverjar hafa heppnast býsna vel. Hverfið er eftir sem áður barn síns tíma og þar er margt sem má bæta. Á það einkum við um þjónustu sem er af skornum skammti einkum í neðri hluta hverfisins. Þéttleiki byggðar í Seljahverfi virðist ekki nægilegur til þess að halda uppi ásættanlegri nærþjónustu á miðsvæði hverfisins. Engin dagvöruverslun er í göngufæri fyrir stóran hluta hverfisins, einkum neðri hlutann.

#### 4.1.3.2 Gæði byggðar

Gert er ráð fyrir að styrkja byggð með þéttingu byggðar á þróunarsvæðum samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, bæði hvað varðar íbúðir og atvinnuhúsnæði sem er ekki síður mikilvægt með hliðsjón af auknu jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra. Stefnt er að aukningu atvinnuhúsnæðis á mikilvægum stöðum. Með því er stuðlað að aukinni blöndun byggðar og möguleikum á bættri nærþjónustu. Nokkuð hallar á fjölbýli í Seljahverfi. Í hverfinu er hlutfallslega mun meira sérþýli en í Reykjavík almennt en minna fjölbýli.

Það vantar öflugri hverfismiðju í Seljahverfi, en það er þáttur sem hefur áhrif á staðaranda. Seljahverfi er illa sett hvað verslun og þjónustu varðar. Bæði er, að hverfið er fremur dreifbýlt og að heppilegt verslunarhúsnæði vantar miðsvæðis til þess að sem flestir íbúar hverfisins eigi þess kost að sinna daglegum verslunarerindum fótgangandi. Verslunarkjarnar Seljahverfis eru eins og áður segir tveir og báðir staðsettir í norðausturjaðri hverfisins í námunda við Breiðholtsbraut. Aðkoma, aðstaða og umhverfi verslunar- og þjónustukjarnanna er fremur bágborið og síður en svo gönguvænt. Eitt af meginmarkmiðum hverfisskipulags fyrir Seljahverfi er að skoða möguleika á að styrkja hverfismiðjuna sem hentuga aðstöðu fyrir verslun og þjónustu, þar sem hjartað er hverfistorg í góðum tengslum við tjörn og garðsvæði við Hólmasel. Með þessu móti styrkist byggð og staðarandi Seljahverfis.

Seljahverfi er ekki eins vel sett og Efra og Neðra Breiðholt hvað aðgengi að náttúru og útivistarsvæðum áhrærir enda þörfin kannski ekki eins mikil þar sem Seljahverfi er töluvert dreifbýlla. Mörg minni græn svæði eru innan hverfisins þar sem dalverpið frá Seljakirkju niður í Suður Mjódd er í öndvegi. Opín svæði á vegum borgarinnar þurfa víða endurskoðuar og lagfæringar við.

Þörf er á viðhaldi og endurbótum á mörgum göngustígum og leiksvæðum, sérstaklega í elsta hluta Seljahverfis og vantar sérstaklega fjölbreyttari leiktæki fyrir eldri börn, 7-14 ára. Halda þarf áfram að gera skólalóðirnar vistlegri og notendavænni.

Á fundum með íbúum hefur ítrekað komið fram áhugi á einhvers konar garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra.

Almennt séð er gönguleiðanet gott og nokkuð öruggt en einna helst vantar ráðstafanir sem auðvelda blindum og sjónskertum að fara um. Að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir miklum breytingum á útivistarsvæðum og gönguleiðum um Seljahverfi við tillögugerð.

Almenningsrými í Seljahverfi virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni. Á það við sums staðar á milli fjölbýlishúsa, einkum á Fálkhóli og við Stranda- og Stíflusel. Æskilegt er að athuga möguleika á að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu á opin almenningsrými og að tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.

Það er mikilvægt að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Óhætt er að fullyrða að góð byggingarlist stuðlar að vellíðan fólks og bættu umhverfi. Manngert umhverfi verður umgjörð flestra um ókomin ár. Þess vegna er áriðandi að gera kröfur um góða byggingarlist. Borgarskipulag verður að vera í stöðugri þróun. Fara þarf varlega og beina tilraunastarfsemi á þar til gerð svæði. Í byggðum hverfum getur sérstaða og frumleiki fengið útrás í því að þrjóna við og bæta núverandi byggð.

Hverfunum má þoka í átt til sjálfbærni með því að huga betur að blöndun byggðar með uppbyggingu atvinnuhúsnæðis fyrir viðeigandi atvinnugreinar í þessu umhverfi. Jafnframt verður að gera ráðstafanir til að gera það eftirsóknarvert fyrir atvinnustarfsemi að koma sér fyrir í Breiðholti.

#### 4.1.3.3 Samgöngur

Það er margt gott við almenningsamgöngurnar í borgarhlutanum. Vagnar byrja þó að keyra seint á morgnana alla daga vikunnar. Að öðru leyti kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningsamgöngur. Þó er í Seljahverfi nokkur fjöldi strætisvagnabiðstöðva þar sem eingöngu er staur og þyrfti því að fjölga skýlum.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisskipulagsvinnunni. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisskipulags [...]“. Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og 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 við áframhaldandi jákvæða þróun. Athuga mætti möguleika þess að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum.

#### 4.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Sbr. Neðra Breiðholt.

#### 4.1.3.5 Orka og auðlindir

Sbr. Neðra Breiðholt.

#### 4.1.3.6 Þróunarsvæði

Eftirtalin þróunarsvæði í Seljahverfi eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

- **Þ69. Raufarsel.** Svæði við Raufarsel (kirkjulóð). Þar má gera ráð fyrir sérbýlishúsum með um 10 íbúðum. Hæðir bygginga 2 hæðir.
- **Þ70. Suður Mjódd.** Miðsvæði (M12). Á um 4,5 ha svæðis meðfram Álfabakka er gert ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnslu, en ekki íbúðum. Hæðir bygginga 5–7 hæðir.
- **Þ71. Suður Mjódd.** Íbúðarbyggð með aðkomu frá Árskógum. Íbúðarsvæðið stækkar um 1 ha. Gert er ráð fyrir 100 íbúðum fyrir eldri borgara. Hæðir bygginga 4 hæðir.

Lagt er til að ofangreind þróunarsvæði og umhverfi þeirra verði skoðuð nánar. Jafnframt verði önnur svæði tekin til skoðunar.

Sjá mynd 2.9 af þróunarsvæðum í kafla 2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – svæði til endurskoðunar.

#### 4.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

##### 4.1.4.1 Gildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Breiðholt II sem var samþykkt 9.1.1973, sjá mynd 4.13. Skipulagshöfundar Seljahverfis eru Stefán Jónsson arkitekt, Guðrún Jónsdóttir arkitekt, Knud Jeppesen arkitekt, Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt og Einar E. Sæmundsen landslagsarkitekt.

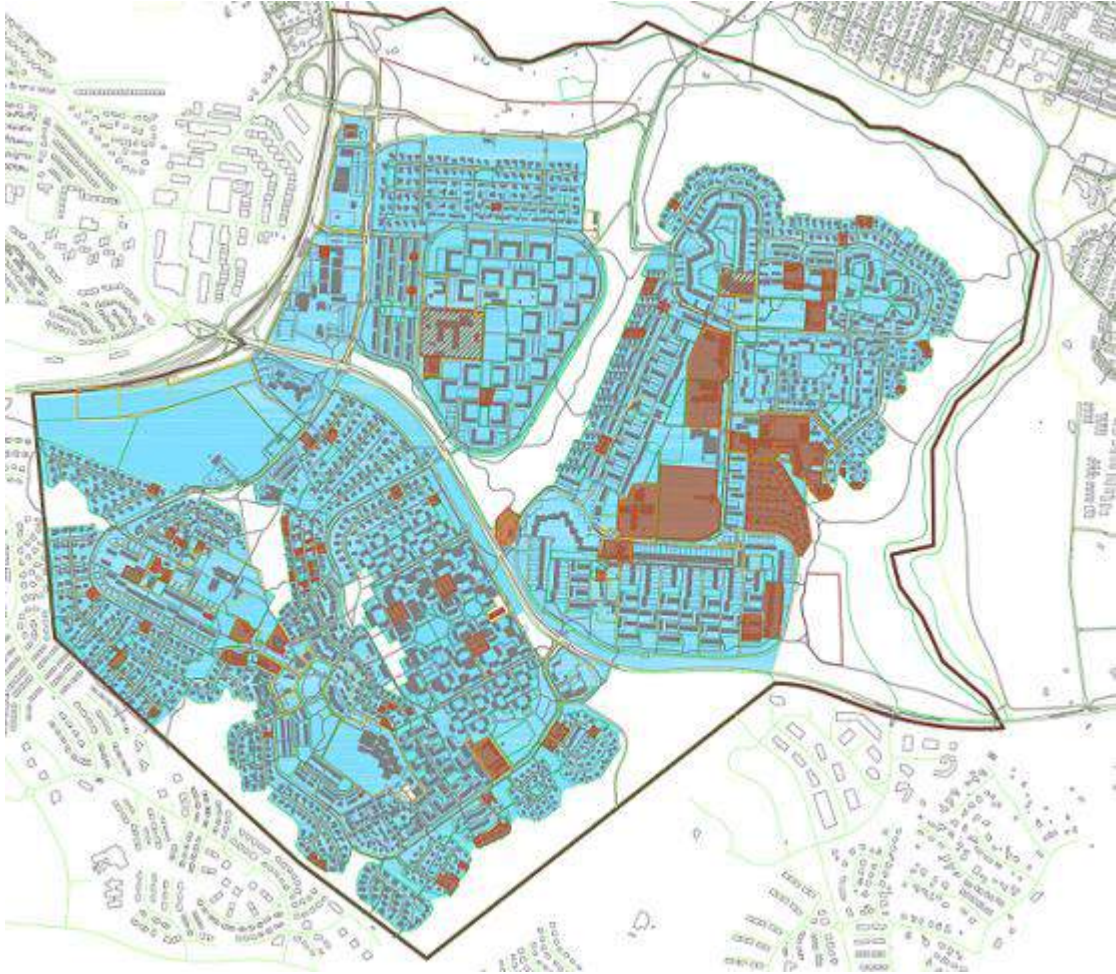


**Mynd 3.14: Deiliskipulagsuppráttur fyrir Seljahverfi.**

##### 4.1.4.2 Breytingar á deiliskipulagi

Innan hverfisins eru 32 skipulagsreitir en myndir 4.16 og 4.17 sýna skipulagsreitina og fjölda breytinga á hverjum reit en alls hafa verið gerðar 37 breytingar á gildandi deiliskipulagsáætlunum innan Seljahverfis.





**Mynd 3.15:** Myndin sýnir hvar deiliskiplagsáætlanir eru í gildi í Breiðholtinu (blá svæði) og hvar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi (rauð svæði).

Í töflu í viðauka 1 er samantekt á skilmálum og breytingum sem gerðar hafa verið á deiliskipulagsáætlunum í Seljahverfi en tvö svæði eru óskipulögð. Öllum þessum áætlunum fylgja skilmálahefti og upprættir.

#### 4.1.4.3 Samantekt breytinga

Samkvæmt ofanskráðu hafa samtals verið gerðar 32 breytingar á deiliskipulagi Seljahverfis frá upphaflegri samþykkt. Breytingarnar eru flestar smávægilegar og hver bundin við eina lóð. Mikið er um minni háttar stækkun á lóðum og byggingarreitum vegna viðbygginga ásamt breytingum á bílastæðum. Þegar á heildina er litið er ekkert sérstakt í sambandi við breytingar á deiliskipulagi í Seljahverfi sem gefur vísbendingu um skipulagsleg vandamál sem aðkallandi sé að leysa. Eftir sem áður hlýtur það að vera verkefni hverfisskipulags að yfirfara deiliskipulagsáætlanir og skilmála til þess að ganga úr skugga um hvort ekki megi einfalda og bæta yfirsýn.





Mynd 3.16: Deiliskipulagsreitir og breytingar á deiliskipulagi í Seljahverfi.

#### 4.1.4.4 Mæliblöð

Til eru hæðar- og mæliblöð fyrir allar lóðir innan hverfisins. Hæðarblöðin sýna leiðbeinandi hæðir á gólfi aðal hæðar og kjallaragólfi. Mæliblöð sýna afstöðu húsa, lóða, lóðastærðir og kvaðir um bílastæði. Mæliblöð sýna afstöðu húsa, lóða, lóðastærðir og kvaðir um bílastæði.

## 4.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlaða nr.105/2006

Hverfisskipulagsáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlaða nr. 105/2006 þar sem hverfisskipulag fellur í flokk áætlaða sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt verði mat á þá þætti sem ástæða er til að meta. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem falla undir lögin og útskýra þannig hvernig hverfisskipulagið fellur undir þau.

### 4.2.1 Grunnástand

Seljahverfi er frekar vel skipulagt hverfi með fjölbreyttum húsagerðum sem auðvelda fólki að stækka við sig en búa samt í hverfinu áfram. Vel aðgreint miðsvæði teygir sig í gegnum Selin með útivistarmöguleikum en einnig eru víða í hverfinu stór leiksvæði. Miðjan í hverfinu er við tjörnina sem hefur mikið aðdráttarafli og býður upp á mikla þróunarmöguleika. Gott aðgengi er einnig að Elliðaárdalnum frá Seljahverfi. Tveir skólar eru í hverfinu, Ölduselsskóli og Seljaskóli.

Umferð akandi og gangandi er vel aðgreind með tiltölulega miklu umferðaröryggi. Gott stígakerfi býður upp á möguleika að fara öruggur sína leið hjólandi eða gangandi hvort sem er í aðra hluta Breiðholts eða í Kópavog og áfram þaðan í önnur sveitarfélög. Tiltölulega stutt er að fara úr hverfinu niður í Suður Mjódd þar sem ÍR er með aðstöðu fyrir ýmsar íþróttir.

Opna græna miðsvæðið í Seljunum er gott og vel skipulagt, gróðursælt og tengir hverfaeiningar innan hverfahluta vel saman.

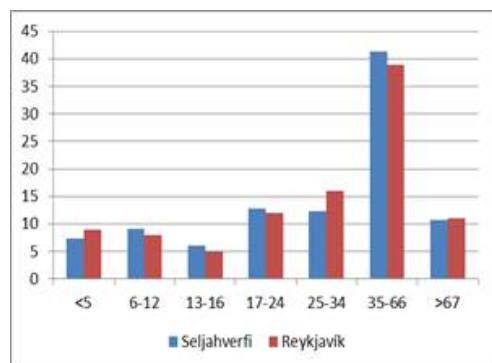
Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og greinilega vel viðhaldið. Skólalóðir eru frekar stórar en búið er að endurhanna lóð Seljaskóla að hluta.

Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlista um mat á visthæfi byggðar. Gátlistinn sjálfur er fylgiskjal ásamt ítarlegu samantektarskjali fyrir allan borgarhlutann.

#### 4.2.1.1 Samfélag

##### Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning:

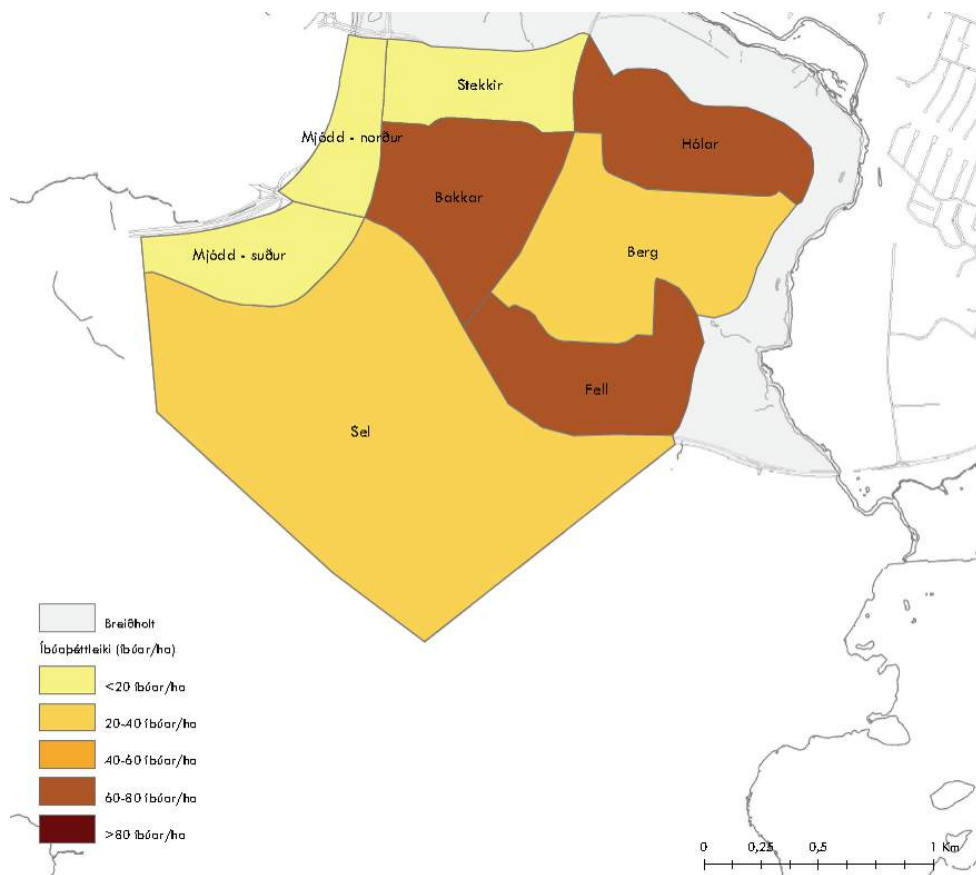
Aldurssamsetningin í Seljahverfi er samkvæmt greiningu gátlista talin vera „æskileg“ sem þýðir að frávik miðað við Reykjavík í heild sinni eru aldrei meiri en 1-2%.



Mynd 5.1: Aldursdreifing í Seljahverfi.

### Íbúaþéttleiki

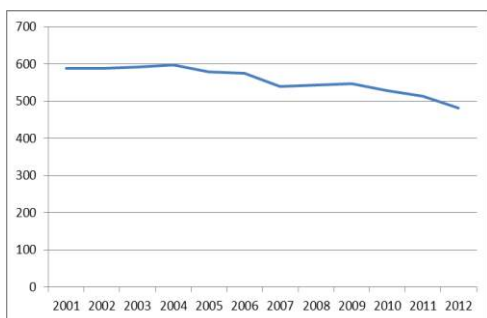
Íbúaþéttleiki í hverfinu er í „lágmarki“ miðað við gátlista sem þýðir að þéttleikinn er undir 40 íbúðum á ha en þéttleiki er þó mismunandi í hverfinu eftir því hvar drepið er niður fæti. Til dæmis er tiltölulega mikill þéttleiki á Fálkhóli en mun minni t.d. við Þingasel eða við Árskóga.



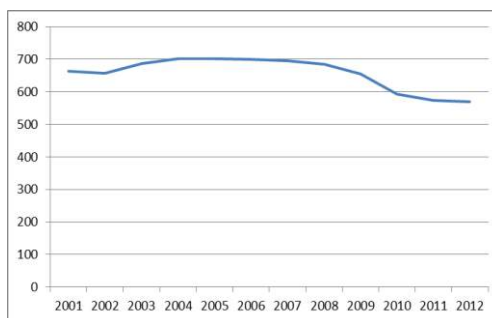
Mynd 4.17: Íbúaþéttleiki í Breiðholti

### Skólahverfið

Í Seljahverfi eru Ölduselsskóli með um 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er „gott“ hlutfall skv. gátlista og Seljaskóli sem er með 1.050 sem er samkvæmt gátlista „lágmarks“ viðmið. Nemendum hefur þó verið að fækka talsvert í báðum skólum ef teknar eru saman tölur frá 2001 eða um ríflega 100 í Ölduselsskóla og tæplega 100 í Seljaskóla.



Mynd 4.18: Þróun nemendafjölda í Ölduselsskóla.

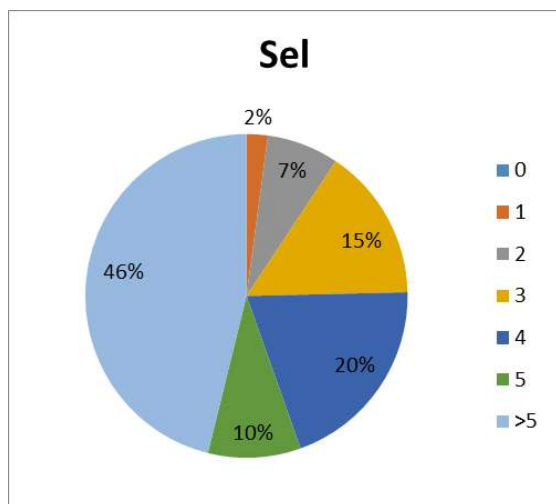


Mynd 4.19: Þróun nemendafjölda í Seljaskóla.

### Húsnæði fyrir alla

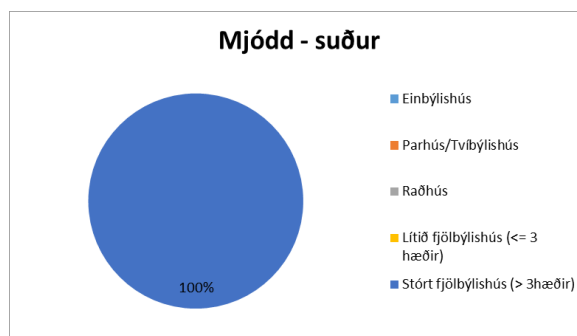
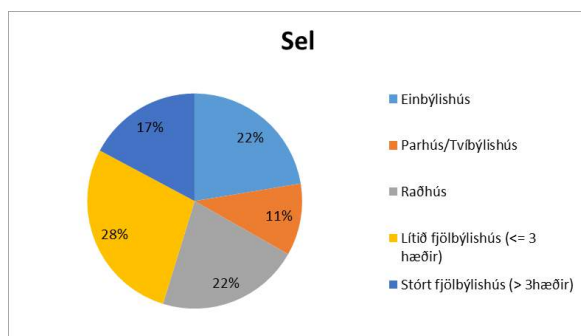
Samkvæmt skýrslu um afbrot á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2010 eru 273 félagslegar íbúðir á hverja 10.000 íbúa í Breiðholti sem gerir u.þ.b. 600 íbúðir fyrir borgarhlutann í heild sinni, um 7% af heildarfjölda íbúða sem er „undir lágmarki“ samkvæmt gátlista. Búseti er með 8 íbúðir til leigu í borgarhlutanum sem eru staðsettar í Tindaseli

Í Seljahverfi eru mörg stór einbýlishús með fimm herbergjum eða fleiri eða 46% af heildarfjölda íbúða í hverfinu en 20% eru fjögurra herbergja íbúðir. Skiptinguna má sjá á eftirfarandi mynd:



Mynd 4.10: Herbergjafjöldi í Seljahverfi.

Hvað varðar íbúðagerðir er lítið fjölbýlishús skilgreint með þrjár eða færri hæðir en miðað er við að stórt fjölbýlishús hafi fleiri en þrjár hæðir. Fyrir Seljahverfi eru frávikin nokkuð mikil, allt upp í 16% sem stafar af fjölda einbýlishúsa í hverfinu.



Mynd 4.11: Húsagerðir í Seljahverfi.

### Atvinna / Störf

Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er háttað innan einstakra hverfa en innan borgarhlutans er eitt meginatvinnusvæði. Það er Norður Mjódd þar sem samankomin er ýmis konar þjónustustarfsemi s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl. Auk þess eru verslanir og þjónusta nokkuð víða um hverfið. Í gátlista eru sett viðmið um störf/íbúðareiningu en ekki eru enn til gögn til að reikna það út. Ef reiknaður er út fjöldi m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m<sup>2</sup> en í Seljahverfi 1,6 m<sup>2</sup> og í Efra Breiðholti 1,2 m<sup>2</sup>.

### Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista eru sett fram viðmið um ákveðin atriði og eru taldir upp 26 þjónustupættir sem gætu verið til staðar innan 1,2 km fjarlægðar eða í <15 mín. göngufjarlægð. 12–15 atriði af 26 eða 46–60% telst vera „lágmarks“ þjónusta, 16–19 af 26 eða 61–75% „æskileg“ og 20–26 eða 76–100% telst vera „gott“ ástand.

Samkvæmt greiningu er „lágmarks“ þjónusta í Seljahverfi en 12 af 26 þjónustupáttum er að finna í hverfinu.

### Framboð á matvöruverslunum

Í Seljahverfi eru tvær matvöruverslanir, Krónan og Þín Verslun sem báðar eru staðsettar í efri hluta Seljahverfis og því stór hluti hverfisins ekki innan þeirrar göngufjarlægðar sem telst „æskilegt“ eða „gott“ samkvæmt gátlista.

### Öryggi og heilsa

Verið er að vinna að greiningu fyrir öryggi og heilsu en gróf yfirferð sýnir að götur í kringum skóla og leikskóla í Seljahverfi eru í flestum tilfellum 30 km götur og að um

70-80% gatna eru götur með 30 km hámarkshraða.



Mynd 4.12: Umferðarhraði í Seljahverfi. Ljósgrænar eru 50 km götur, dökkgrænar 30 km.

### Þátttaka íbúa

Haldinn hefur verið einn íbúafundur vegna vinnu við hverfisskipulag en á hann mættu um 30 íbúar. Sá hópur endurspeglar ekki fjölbreytta samsetningu íbúa í borgarhlutanum eða hverfinu. Til að mynda mætti enginn fulltrúi fyrir hinn fjölmenna hóp fólks af erlendum uppruna og lítið var um yngri íbúa, hvorki unglingar né ungt barnafólk lét sjá sig.



**Samantekt (SWOT)**

Styrkleikar	Veikleikar
Nokkuð góð aldursamsetning Góður þéttleiki á fjölbýlishúsvæðunum. Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild.	Of lítill þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans. Hár meðalaldur á einbýlishúsvæðum. Þéttleiki í Seljahverfi undir lágmarki. Lágmarksaðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í neðri hluta Seljahverfis.
Tækifæri	Ógnanir
Ýmsir þéttingamöguleikar. Aukaíbúðir í einbýlishúsum yngja upp. Endurskoðun miðsvæðis.	Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.

**4.2.1.2 Gæði byggðar**
**Tilurð – saga byggðarinnar – menningararfur**

Sjá kafla 2.4.2 hér að framan.

**Byggðamynstur**
*Íbúðarþéttleiki*

Í öllu Breiðholti eru skv. aðalskipulagsgögnum samtals 7.780 íbúðir (7.620 í ástandsskoðun) sem skiptast þannig að í Neðra Breiðholti eru 1.435 íbúðir, í Efra Breiðholti eru 3.642 íbúðir og í Seljahverfi eru 2.543 íbúðir. Samkvæmt mælingu í borgarvefsjá nær Seljahverfi yfir um 240 ha lands. Heildarfjöldi íbúða er skv. framansögðu 2.543 í Seljahverfi. Þetta gerir um 11 íbúðir á hvern hektara lands sem langt undir „lágmarks“ viðmiðun í gátlista (20–30 íb/ha).

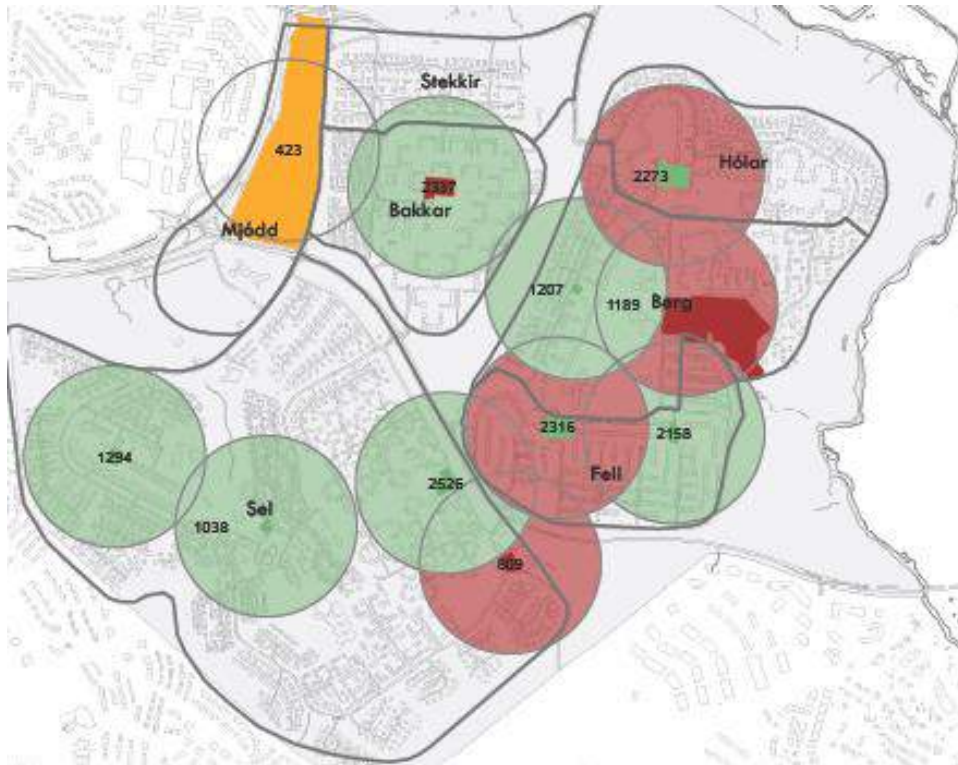
*Hæðir húsa*

Byggð í Breiðholti er í hærra lagi á tilteknum stöðum í Mjódd og Efra Breiðholti þar sem hún fer upp í níu hæðir efst á holtinu. Kannanir hafa sýnt að há byggð af þessu tagi hentar almennt séð illa fyrir fjölskyldur með ung börn. Auk þess hafa há hús óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi, sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti mikinn hluta árs.

*Kynbundnar þarfir*

Í fljótu bragði er ekkert sem bendir til þess að skipulag Breiðholtshverfa hafi ólík áhrif á eða mæti þörfum karla og kvenna á ólíkan hátt. Þó má segja að umferðarskipulag þar sem akandi umferð og umferð fótgangandi er mikið aðgreind geti hentað konum verr en körlum einkum þar sem myndast fáfárin svæði, hugsanlega illa lýst og vanhirt.

## Göngufjarlægðir (gönguhæfni)



**Mynd 4.13: Staðsetning hverfiskjarna og göngufjarlægðir.**

Upprunaleg staðsetning húsnæðis fyrir dagvöruverslanir í hverfunum þremur er alls staðar eins góð og framast er kostur með tilliti til þungamiðju og fjarlægða. Hins vegar virðist verslunarhegðun undanfarinna áratuga hafa leitt til þess að nokkrar verslanir hafa ekki lifað af. Rekstrargrundvöll hefur skort og sennilega eru ekki nógu margar íbúðir innan áhrifasvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

Seljahverfi er vanbúið hvað verslun og þjónustu varðar. Í dag eru aðeins tvær matvöruverslanir eftir í Seljahverfi og eru þær báðar fremur illa staðsettar með hliðsjón af göngufæri, nálægt hvor annarri í austurjaðri hverfisins. Önnur þjónusta er einnig í lágmarki. Verslunar- og þjónustuhúsnæði sem er a.m.k. á tveimur stöðum í hverfinu stendur autt eða hefur verið tekið til annarra nota. Engin verslun er í vestari (neðri) hluta Seljahverfis enda byggð þar að mestu hefðbundin sérbýlishús með takmörkuðum þéttleika.

### Gatan sem borgarrými

Skipulag Breiðholtshverfis er úthverfaskipulag og gerir ekki ráð fyrir götum sem borgarrýmum. Skipulagið er formfast og eflaust erfitt að ná sátt um að breyta því sem slíku í grundvallaratriðum.

### Almenningsrými

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi.

Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Þessu er víða ábótavant í hverfinu enda eitt megin umkvörtunarefni íbúa á íbúafundum. Gönguleiðir eru almennt hindrunarlaugar í Seljahverfi að öðru leyti en hvað varðar þær takmarkanir sem landhalli

veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á hreyfihamlaða. En það á væntanlega einnig við annars staðar í borginni.

Göturými eru ef til vill mótuð til að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

Seljahverfi er fjær Elliðaárdal en hin tvö Breiðholtshverfin. Engu að síður er tiltölulega stutt í önnur stór opin svæði, bæði í Suður Mjódd, brekkuna á milli Efra og Neðra Breiðholts og á Vatnsendahæð. Óhætt er að fullyrða að hverfið sé mjög vel búið að þessu leyti.

- Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 1000 m.
- Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 500 m.
- Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 300 m.

Áætlað er að um 50% íbúa Seljahverfis búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

Göngu- (og hjóla) stígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er stórlega ábótavant. Þetta er sérlega áberandi í kringum verslun Krónunnar efst í Seljahverfi þar sem umhverfi er allt fremur dapurlegt.

### **Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)**

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 hvernig áhrif þessi gróður hefur á vindafar og skaflamyndun. Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir Breiðholtshverfi.

Í stórum dráttum er skuggamyndun í lagi í Breiðholti. Hvergi er byggð það þétt og há að þetta orki tvímælis. Tekið hefur verið tillit til þessara mála við skipulagningu hverfanna. Ekki hefur verið unnið sérstaklega með skjólbelti í Breiðholtshverfum.

Engar upplýsingar liggja fyrir um skaflamyndun í Breiðholti.

### **Gróðurþekja**

Sjá kafla 2.4.2.

### **Borgarbúskapur**

Meirihluti íbúða í borgarhlutanum er í fjölbýli. Sérbýlislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar. Fjölbýlishúsalóðir eru oft illa nýttar. Þarna eru vannýtt tækifæri til ræktunar.

### **Hönnun og arkitektúr**

Borgarhlutinn byggðist tiltölulega hratt upp á sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar og allt fram á tíunda áratug með uppbyggingu í Lambaseli. Fremur grófur steinsteypuarkitektúr er ríkjandi í byggingum hverfisins enda í hávegum hafður á þessum tíma. Kennileiti Seljahverfis er fjölbýlishúsabyggðin á Fálkhóli með einhalla þökum og fjöldi opinna svæða inn í hverfinu sem lögð var rík áhersla á við hönnun hverfisins

Lóðir sérbýlishúsa eru yfirleitt í mjög góðu ástandi enda ákvæði um lóðafrágang í upprunalegum skilmálum. Lóðir fjölbýlishúsa eiga undir högg að sækja enda skortir oft fjármuni og vilja íbúanna þar sem ábyrgð er dreifð og óljós.

### **Staðarandi**

Helsta kennileiti Seljahverfis eru fjölbýlishúsin á Fálkhóli. Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er allsráðandi. Engir tilburðir eru til samfelldra bygginga meðfram götum. Á nokkrum stöðum í Seljahverfi hafa verið gerðar tilraunir með ný byggingar- og sambýlisform þar sem mismunandi íbúðargerðum er blandað samam í eins konar þyrpingar. Í þessum tilraunum hefur margt tekist vel til, skemmtileg og spennandi rými myndast sem bætir íbúðargæði.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging við fjölbreytileg útivistarsvæði	Veik ímynd og staðarandi
Almennt góðar gönguleiðir innan hverfa (Fjölbreytt byggð)	Vantar sterka hverfismiðju Lítill blöndun íbúða og atvinnustarfsemi Veikir þjónustukjarnar Lélegt ástand almenningsrýma
Tækifæri	Ógnanir
Rými til þéttingar byggðar í miðju hverfis. Torg og miðja tengjast útivistarsvæðum.	Aðgerðaleysi og skortur á fjármagni. Mjóddin ofjarl varðandi dagvöruverslun og dregur enn frekar úr nærþjónustu í hverfunum.

#### 4.2.1.3 Samgöngur

##### Almenningsamgöngur

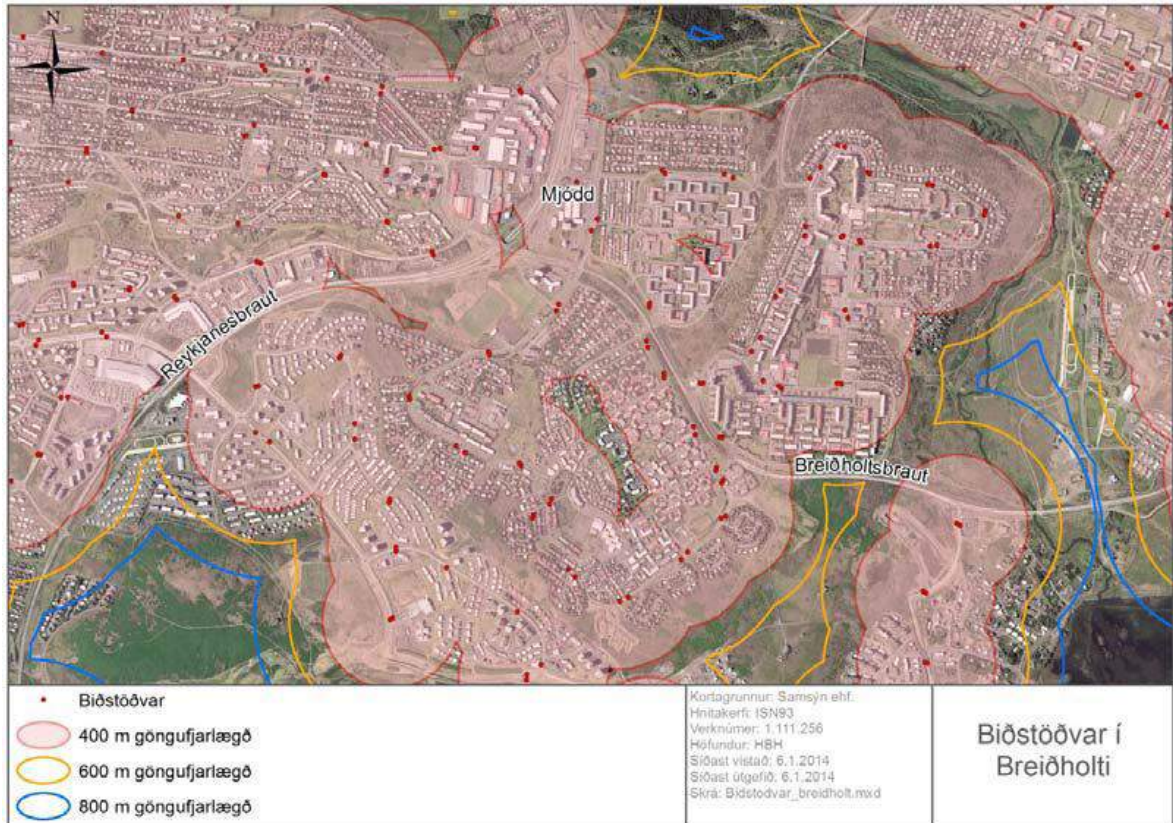
*Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð.*

Kort með 400m radius frá öllum biðstöðvum þekur hverfið nánast en nær því ekki alveg, sjá mynd fyrir neðan. Vegalengdin á milli biðstöðva er >800m sem gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“. Í Seljahverfi er gatnakerfið þannig á því svæði sem ekki nær því viðmiði (sjá mynd 4.14) að erfitt er fyrir Strætó að komast þar að án þess að taka mikinn krók á leið sinni.





**Mynd 4.14:** Göngufjarlægðir frá biðstöðvum í Breiðholti.

*Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna.*

Göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer hvergi yfir 600m. Þetta gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

**Biðtími**

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum?*

Í Seljahverfi eru 32 biðstöðvar, við 9 þeirra eru eingöngu staurar og við 23 eru skýli. 72% biðstöðvanna veita því skjól fyrir veðri og vindum og það gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð er ávallt skýli á biðstöðinni sem er hinum megin við götuna.



**Mynd 4.15:** Biðstöðvar Strætó bs. í Seljahverfi.





**Mynd 4.16: Biðstöðvar Strætó bs. við Rangársel í Seljahverfi.**

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum en núverandi ástand gefur meðaltalsniðurstöðu milli „lágmarks“ og „æskilegs“ samkvæmt kröfum gátlistans. Það sem dregur niðurstöðuna niður er helst að vagnar byrja að keyra seint á morgnana. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur og ef biðstöðvar væru betri, t.d. fleiri og betri skýli, þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út. Hverfin þrjú greinast öll eins varðandi almenningssamgöngur fyrir utan að í Efra Breiðholti fær hámarksfjarlægð milli biðstöðva einkunnina „Gott“ en „Lágmark“ í hinum hverfunum og í Neðra Breiðholti fær fjöldi biðskýla einkunnina „Gott“ en hin hverfin „Æskilegt“

#### **Bílastæðakvaðir**

*Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans?*

Í Seljahverfi eru nokkrir stórir einbýlishúsakjarnar og fjöldi bílastæða í þeim misjafn en fer allt upp í 3,75 stæði per íbúð neðst í Seljunum. Færri bílastæði eru per íbúð þar sem fjölbýlishúsin eru og því er meðaltalið í Seljahverfinu öllu um 1,9 bílastæði per íbúð sem er yfir meðaltali Breiðholtsins.

	Fjöldi íbúða	Fjöldi stæða per íbúð	Niðurstaða í gátlista
Seljahverfi	2.573	1,9	I. Lágmark
<b>Breiðholt allt</b>	<b>7.569</b>	<b>1,7</b>	<b>I. Lágmark</b>

*\*Verzlunar- og þjónustusvæði ekki tekin með.*

**Tafla 4.2: Samantekt á hlutfalli bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfisins.**

*Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?*

Slíkt svæði gæti td. verið við Seljaskóla.

*Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?*

Ekki er vitað til þess að nein bílastæði í borgarhlutanum séu lokuð utan vinnutíma, þannig að hverfið fær niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

*Hversu mörg bílastæði eru á hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í hverfinu?*

Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m<sup>2</sup> og heildarfjöldi bílastæða við atvinnuhúsnæði í öllu Breiðholtinu er um 2.800. Það er því um það bil 1,9 bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum. Í Seljahverfi eru um 600

bílastæði við atvinnuhúsnæði. Það vantar upplýsingar um stærð atvinnuhúsnæðis eftir hverfum til að svara spurningunni fyrir hvert hverfi fyrir sig.

*Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?*

Það eru engin gjaldskyld bílastæði í borgarhlutanum. Gjaldskyld bílastæði í Reykjavík í dag eru eingöngu í miðbænum, við Háskóla Íslands og Landspítalann.

### Hjólreiðar

*Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?*

Alls eru um 11.100 m af hjólaleiðum í Seljahverfi, sem er um 240 ha að stærð, og það gefur 0,005 m af hjólaleiðum per m<sup>2</sup>.

*Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?*

Alls eru um 11.100 m af hjólaleiðum í Seljahverfi, og um 8.100 íbúar, og það gefur um 1,4 m af hjólaleiðum per íbúa. Þetta gefur einkunnina „Gott“ skv. gátlistanum.

*Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólástígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólástæðum eða plássí í hjólageymslu per íbúð?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.

*Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m<sup>2</sup> að stærð innan hverfa borgarhlutans?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.

*Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum á hvert starf/notanda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.

*Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans? Tékklísti: Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, háskóli, menntaskóli, sundlaug, íþróttahús.*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Sæmilegar almenningsamgöngur. Góð tenging við mikilvæga áfangastaði. Flest þjónusta í ásættanlegri hjólafjarlægð. Tenging við aðalstíga hjólreiðakerfis.	Strætisvagnar ekki snemma á morgnana, „Undir lágmarki“. Ekki mikið um aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum.
Tækifæri	Ógnanir
Borgarhlutinn er miðsvæðis og með góðar tengingar við almenningssamgangakerfi og hjólaleiðir, hefur möguleika varðandi aukna notkun vistvænna samgöngumáta. Bæta mætti biðstöðvar.	Ef ekki er stutt við almenningsamgöngur, hjólástígakerfið og gönguleiðir gæti það haft letjandi áhrif á notkun þessara vistvænu samgöngumáta. Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.

Bílastæðasvæði sem mögulega mætti samnýta.	
--	--

#### 4.2.1.4 Vistkerfi og minjar

##### Landfræðileg lega og staðhættir

Sjá kafla 2.4.4.

##### Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Sjá kafla 2.4.4 hér að framan. Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru í Seljahverfi.

##### Náttúrufar og lífríki.

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Sjá nánar kafla 2.4.4 hér að framan.

##### Jarðfræði og jarðmyndanir.

Ekki hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum fyrir Seljahverfi sérstaklega. Sjá kafla 2.4.4.

##### Strandlengja

Á ekki við.

##### Ár og vötn

Innan borgarhlutans er Elliðaá sem nýtur hverfisverndar. Einnig rennur Breiðholtslækur um neðri hluta Seljahverfis.

##### Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

##### Ofanvatn

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni.

##### Borgarvernd og menningarminjar

Sjá kafla 2.4.4.

##### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Breiðholtsbærinn er friðlýstur.</p> <p>Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.</p>	<p>Vantar úttekt á gróðurfari, dýralífi og náttúruminum.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Góðar útivistartengingar.</p> <p>Skoða möguleika á vistvænum ofanvatnslausnum.</p> <p>Draga fram sögu Breiðholtsins og upplýsingar um menningarminjar.</p>	<p>Þéttingarsvæði mega ekki ganga á mikilvæg græn svæði.</p> <p>Ónógar upplýsingar/rannsóknir um náttúrufar, jarðfræði, ofanvatn, minjar og fl.</p>

#### 4.2.1.5 Orka og auðlindir

##### **Orkunotkun**

Sjá kafla 2.4.5.

##### **Vatnsnotkun**

Sjá kafla 2.4.5.

##### **Úrgangsstjórnun**

*Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu?*

Sjá kafla 2.4.5.

*Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám?*

Um 550m í Seljahverfi sem flokkast sem „Lágmark“ skv. gátlistanum. Einnig er stöð Sorpu í Jafnaseli.

*Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum?*

Sjá kafla 2.4.5.

##### **Land**

*Á hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu? A) Á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)*

Próunarsvæði eru skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur öll á C svæði. Þetta gefur útkomuna „Undir lágmarki“ fyrir Seljahverfið.

*Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrirum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?*

Próunarsvæði eru, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, öll á C svæðum (greenfield). Það gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“ skv. gátlistanum fyrir Seljahverfið.

##### **Kolefnisbinding**

*Gerir skipulagið ráð fyrir fellingunni trjágróðurs?*

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur er ekki gert ráð fyrir uppbyggingu þar sem nú er trjágróður í Seljahverfi. Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þetta byggð en tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru innan borgarinnar og það er stefna borgarinnar að gróðursetja í stað þess sem fella þarf.

*Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?*

Sjá kafla 2.4.5.

*Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?*

Sjá kafla 2.4.5.

*Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimt votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?*

Sjá kafla 2.4.5.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hámarksfjarlægð í grenndargáma flokkast almennt sem „Æskileg“.	Rými í sorpgeymslum og –gerðum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur.  Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar í skipulagi. Þróunarsvæði skv. Aðalskipulagi að langmestu leyti á óbyggðu landi (greenfield), gefur einkunnina „Undir lágmarki“.
Tækifæri	Ógnanir
Mikið tækifæri til að bæta aðstöðu heimila til að flokka. Niðurgrafnar lausnir við heimili og á grenndarstöðvum til að bæta umhverfi og ásjónu og þar sem landrými er takmarkað.	Erfitt að finna landrými undir úrgangstengda starfsemi þar sem rými er takmarkað. Mikið magn af opnum svæðum sem geta orðið fráhrindandi ef viðhaldi er ekki sinnt.

#### 4.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins. (Viðmið ómótuð)

#### 4.2.1.7 Náttúruvá

##### Ofanflóð

Efra Breiðholt er utan ofanflóðahættu.

##### Flóðahætta

Engin flóðahætta er talin vera í hverfinu.

##### Hækkun sjávarstöðu

Hverfinu er ekki talin stafa hættu af hugsanlegri hækkun sjávarstöðu.

##### Sprungusvæði jarðhræringa

Engin hættu er talin stafa af hugsanlegum jarðsprungum í hverfinu.

Styrkleikar	Veikleikar
Engin svæði undir náttúruvá.	Á ekki við.
Tækifæri	Ógnanir
Á ekki við.	Á ekki við.





# Efra Breiðholt

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Breiðholt



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið



## 5 Hverfi 6.3 Efra Breiðholt – greining og staða

### 5.1 Verklýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

#### 5.1.1 Almenn lýsing



**Mynd 5.1: Loftmynd af Efra Breiðholti.**

#### 5.1.1.1 Staðsetning í borgarlutanum

Efra Breiðholt var skipulagt í upphafi áttunda áratugarins. Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut í suðri og opnu grænu svæði í vestri þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð. Hverfið liggur í norðausturhluta borgarhlutans.

#### 5.1.1.2 Staðhættir

Hverfinu er skipt í þrjá hverfahluta eða deildir eins og það kallast í sjálfu skipulaginu, norðurdeild (Hólar), miðdeild (Berg) sem skiptist í austur og vestur og suðurdeild (Fell). Hverfið er hefðbundið íbúðarhverfi með íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum í fjölbýlishúsum og nokkrum gerðum af sérbýlishúsum.

### 5.1.1.3 Samsetning byggðar

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 sín hvoru megin húsagatna sem tengjast hringvegi. Innan hringvegarins efst á holtinu liðast háhýsalengja um vesturhlutann og umkringir 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, sinn í hvorum enda, framhaldsskóli, almenningssundlaug og íþróttasvæði hverfisfélagsins Leiknis. Austan Austurbergs eru fjölbýlishús næst götunni en sérbýli, mest einbýlishús, þar austan við, m.a. Keilufell, lítil hverfiseining með sænskum rishúsum, svonefndum Viðlagasjóðshúsum. Miðsvæðis við Austurberg austanvert er þjónustureitur með tónlistarskóla, menningarmiðstöð, íbúðum og þjónustu fyrir aldraða ásamt leikskóla, skólahúsnæði og kirkju hverfisins. Þetta svæði opnast á mótí Víðidal.

Syðsti hluti Efra Breiðholts nefnist Fellahverfi. Þar liggur hringvegur (Norðurfell og Suðurfell) utan um byggðina. Hringvegurinn tengist Breiðholtsbraut og Seljahverfi undir Breiðholtsbraut í suðri en Vesturbergi og Austurbergi til norðurs. Í Fellahverfi eru aðeins fjölbýlis- og raðhús. Há íbúðarblokk liðast fram á vesturbrúnina. Hún myndar annan tveggja útvarða hverfisins, syðri pólinn á mótí hinum háa klasanum nyrst í hverfinu við Vesturhóla. Að öðru leyti eru fjölbýlishúsin tveggja til fjögurra hæða, annars vegar „langa blokkin“, lengsta íbúðahús 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, önnur stærri, Fellagarðar, stundum kennd við Eddufell, hin minni í Iðufelli.

### 5.1.1.4 Þróun byggðar

Efra Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970 af arkitektunum Geirharði Þorsteinssyni og Hróbjarti Hróbjartssyni. Uppbygging hófst um 1970 og var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins.

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 fátt virðist hafa knúið á um slíkt. Það gefur til kynna og staðfestir það sem fram hefur komið á íbúafundum að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt.

### 5.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Efra Breiðholt afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut og Vatnsendahæð í suðri og opnu svæði í vestri þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð. Hverfið er skýrt afmörkuð eining, algerlega aðskilin frá öðrum hverfum borgarhlutans.

Í upphaflegu skipulagi var skipting í hverfiseiningar eða deildir eins og það kallast í sjálfu frumskipulaginu, ákveðin út frá landslagi og gatnakerfi skipulagsins í norðurdeild (Hólar), miðdeild (Berg)sem skiptist í austur og vestur og suðurdeild (Fell).

#### 5.1.2.1 Núverandi skipting Efra Breiðholts í hverfiseiningar

##### Efra Breiðholt – Hólar

Hólarnir eru fastmótuð íbúðabyggð. Ein af meginhugmyndum skipulagsins var að fjölbýlishúsin nytu útsýnis en jafnframt tækju hæstu húsin þátt í formun umhverfisins, þ.e. undirstrikuðu landslagið efst á holtinu. Varðandi umferðarskipulag var hugmyndin að byggja á safngötukerfi sem gæfi möguleika á hringakstri til að að komast auðveldlega á milli staða í hverfinu. Húsagerðir eru: Fjölbýlishús 3–9 hæða, raðhús, parhús og einbýlishús 1–2 hæðir. Neðan fjölbýlishúsa í brekkunni niður að Elliðaárdal er opin jaðarbyggð einbýlishúsa sem fellur vel að landi og skerðir ekki útsýni frá fjölbýlishúsunum.

Enginn grunnskóli er í þessum hverfishluta en nemendur sækja Hólabrekkuskóla, hefðbundinn skóla með 1.–10. bekk á miðsvæði handan Suðurhóla. Tveir leikskólar eru í hverfinu, báðir við Suðurhóla, og heita Hólaborg og Suðurborg. Opin svæði eða leiksvæði eru nokkur í hverfishluta. Þau eru í misgóðu ástandi. Þar að auki eru leiksvæði á stórum einkalóðum við fjölbýlishús en lóðirnar eru einnig í misgóðu ástandi. Engin opin leiksvæði eru við einbýlishúsabyggðina. Opna svæðið við Suðurhóla þarfnast verulegra umbóta þar sem sparkvöllur er lélegur og engin leiktæki önnur til staðar. Verslunarkjarni (Hólagarður) er við Lóuhóla 2–6 og þar er nokkuð öflug verslunarstarfsemi. Kjarninn er í sæmilegu ástandi en huga þarf að lagfæringum í framtíðinni.

- Heildarstærð Hóla – 35 ha.
- Skilgreindar lóðir – 23,4 ha.
- Fjöldi lóða – 135, þar af eru íbúðarlóðir 128.
- Fjöldi íbúða – 1.286, þar af eru skráð sambýlishús 111 og 56 einbýlishús og 29 raðhús.
- Fjöldi íbúa – 2.735
- Meðaltal íbúa í íbúð – 2,13.
- Nýting lóða (nýtingarhlíf.) Hóla er 0,74.
- Heildarstærð matshluta = 169.095 m<sup>2</sup>.

Götuheiti: Arahólar, Álftahólar, Blikahólar, Depluhólar, Dúfnahólar, Erluhólar, Fýlshólar, Gaukshólar, Haukshólar, Hrafnhólar, Kríuhólar, Lóuhólar, Lundahólar, Krummahólar, Norðurhólar, Máshólar, Orrahólar, Rituhólar, Smyrilshólar, Spóahólar, Starrahólar, Stelkshólar, Súluhólar, Trönuhólar, Suðurhólar, Ugluhólar, Valshólar, Vesturhólar, Prastarhólar.

### Efra Breiðholt – Berg

Bergin eru fastmótuð íbúðar- og þjónustubyggð. Við skipulag hverfis var reynt að tryggja sem mesta þjónustu í hverfið, s.s. skóla, strætisvagna, verslanir o.fl, og stuðla að þéttri byggð með stuttum gönguleiðum og skapa skjól á göngusvæðum. Gert var ráð fyrir ýmis konar atvinnuhúsnaði til að tryggja m.a. starfskrafta heimavinnandi íbúa, t.d. voru vinnuskálar við Hraunberg og Hólaberg. Eitt af einkennum Berga er flatlent miðsvæði fyrir almenna útivist, íþróttir og stofnanir. Þar eru m.a. tveir grunnskólar, fjölbrautaskóli, sundlaug og íþróttamiðstöð auk þess sem íþróttafélagið Leiknir er með aðstöðu. Húsagerðir eru: Fjölbýlishús 3ja hæða, raðhús, parhús og einbýlishús 1–2 hæðir.

Tveir grunnskólar eru í þessum hverfishluta, Hólabrekkuskóli og Fellaskóli sem eru hefðbundnir skólar með 1.–10. bekk. Einn leikskóli er við Hraunberg. Opin svæði eða leiksvæði eru þarna nokkur og auk þess stórt miðsvæði með útivistarmöguleikum. Opnu svæðin og flest leiksvæði á einkalóðum við fjölbýlishúsum eru í misgóðu ástandi. Verslunarkjarni er við Hraunberg 2–4 og þar er enn nokkuð öflug verslunarstarfsemi. Kjarninn er í sæmilegu ástandi en einhver rými standa auð og húsið er farið að láta á sjá. Fella- og Hólakirkja er í jaðri hverfishlutans og sinnir öllu Efra-Breiðholti auk þess sem menningarmiðstöðin Gerðuberg er mikilvæg stofnun fyrir svæðið í heild.

- Heildarstærð Berga – 60 ha.
- Skilgreindar lóðir – 38,3 ha.
- Fjöldi lóða – 220, þar af eru íbúðarlóðir 169 og viðskipta- og þjónustulóðir 35.
- Fjöldi íbúða – 969, þar af eru skráð sambýlishús 65, 135 einbýlishús og 194 raðbýli.
- Fjöldi íbúa – 2.593
- Meðaltal per/íbúð – 2,68.
- Nýting lóða (nýtingarhlíf.) Berga – 0,43.
- Heildarstærð matshluta – 164.222 m<sup>2</sup>.

Götuheiti: Vesturberg, Austurberg, Heiðnaberg, Hólaberg, Klapparberg, Lágaberg, Neðstabergr, Hraunberg, Hamraberg, Háberg, Gerðuberg, Suðurhólar, Vesturhólar.

### Efra Breiðholt – Fell

Fellin eru fastmótuð íbúðabyggð. Ein af meginhugmyndum skipulagsins var að fjölbýlishúsin nytu útsýnis en jafnframt tækju hæstu húsin þátt í formun umhverfisins, þ.e. undirstrikuðu landslagið efst á holtinu. Varðandi umferðarskipulagið var hugmyndin að byggja á safngötukerfi sem gæfi möguleika á hringakstri til að að komast auðveldlega á milli staða í hverfinu. Húsagerðir eru: Fjölbýlishús 3ja–9 hæða og raðhús 1–2 hæðir.

Enginn grunnskóli er í þessum hverfishluta en nemendur sækja Fellaskóla, hefðbundinn grunnskóla með 1.–10. bekk sem er á miðsvæði handan Norðurfells. Fjórir leikskólar eru í hverfishlutanum. Opin svæði eða leiksvæði eru nokkur í Fellum, að mestu á litlum svæðum. Þau eru í misgóðu ástandi. Til viðbótar eru leiksvæði á stórum einkalóðum við Asparfell og Æsufell. Opnu grænu svæðin og stígurinn við Suðurfell eru aðlaðandi. Verslunarkjarnar eru við Eddufell og lðufell og er stærri kjarninn við Eddufell í mjög slæmu ástandi. Þar er lítil verslun miðað við stærð kjarna og hugsanlega möguleika. Úrbætur eru nauðsynlegar en töluvert af húsnaði stendur þar autt. Bensínstöð er í jaðri hverfishlutans við Breiðholtsbraut. Þar er bæði bensínsölu- og þjónustustöð.



- Heildarstærð Fella – 32 ha.
- Skilgreindar lóðir – 20,9 ha.
- Fjöldi lóða – 42, þar af eru íbúðarlóðir 29 og viðskipta- og þjónustuhlóðir 11.
- Fjöldi íbúða – 1.344, þar af eru skráð sambýlishús 111 og 133 raðhús.
- Fjöldi íbúa – 3.104.
- Meðaltal íbúa per/íbúð – 2,3.
- Nýting lóða (nýtingarhlíf.) Fella – 0,73.
- Heildarstærð matshluta – 151.755 m<sup>2</sup>.

Götuheiti: Asparfell, Drafnarfell, Eddufell, Fannarfell, Gyðufell, Iðufell, Jórufell, Keilufell, Kötlufell, Möðrufell, Norðurfell, Nönnufell, Rjúpufell, Suðurfell, Torfufell, Unufell, Völvufell, Yrsufell, Þórufell og Æsufell.

### 5.1.2.2 Tillaga að breyttri skiptingu Efra Breiðholts í hverfiseiningar

Í upphafi greiningarvinnu við hverfisSKIPULAGIÐ var ekki talin ástæða til að hrófla við skiptingu Efra Breiðholts í hverfishluta. Fljótlega kom í ljós að skiptingin var þannig að allar íbúðargerðir voru til staðar í öllum hverfishlutum sem gerði að verkum að skilmálar fyrir hverfiseiningarnar eru margvíslegir og nokkuð flóknir í umsýslu. Við nánari skoðun var sú ákvörðun tekin að gera breytingar á skiptingu hverfisins í hverfiseiningar, fyrst og fremst í því skyni að einfalda skilmála og bæta yfirsýn.

Fallið var frá núverandi skiptingu í hverfiseiningar og eftirfarandi skipting tekin upp sem byggir í meginatriðum á skiptingu eftir húsagerðum.



**Mynd 5.2: Húsagerðir í Efra Breiðholti.**



Mynd 5.3: Hverfiseiningar í Efra Breiðholti.

### 5.1.2.3 Hverfiseining 6.3.A – fjölbýli Hólar og Berg (austur)



**Mynd 5.4: Hverfiseining 6.3.A í Efra Breiðholti.**

Hverfiseinng 6.3.A nær yfir fjölbýlishús í norðaustananverðu hverfinu. Hún afmarkast af Vesturhólum, Norðurhólum og Suðurhólum að hluta. Hún nær inn á miðsvæðið og tekur með sér fjölbýlishús við Austurberg að Hraunbergi og minni fjölbýlishús við Suðurhóla og Hólaberg. Innan hverfiseiningarinnar eru eingöngu fjölbýlishús. Með þessu móti verða aðeins tvær gerðir skilmála í þessari einingu, annars vegar fyrir stór fjölbýlishús og hins vegar fyrir minni fjölbýlishús.

Safngöturnar Vesturhólar, Norðurhólar og Suðurhólar mynda hringleið utan um nánast alla hverfiseininguna og á þeim eru nokkrar hraðatakmarkandi aðgerðir, þ.e. hraðahindranir og miðeyjur. Út frá safngötunum liggja rólegar húsagötur sem nánast allar eru botnlangar.



#### 5.1.2.4 Hverfiseining 6.3.B – sérbýli Hólar og Berg (austur)



**Mynd 5.5: Hverfiseining 6.3.B í Efra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.3.B nær yfir sérbýlishús í norðaustanverðu hverfinu. Um er að ræða einbýlishús í brekkunni niður í Elliðaárdalinn norðan Vestur- og Norðurhóla og austurbrekkunni neðan Hólabergs suður að Fella- og Hólakirkju. Ennfremur nær hún yfir sérbýlishús á miðsvæði við Hraunberg. Með þessu móti verða aðeins skilmálar fyrir sérbýlishús í þessari einingu.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er safngatan Vesturhólar/Norðurhólar með nokkrum hraðatakmarkandi aðgerðum, þ.e. hraðahindrunum og miðeyjum. Út frá safngötunni liggja rólegar húsagötur sem nánast allar eru botnlangar.

### 5.1.2.5 Hverfiseining 6.3.C – stofnanir, menning, verslun, þjónusta



**Mynd 5.6: Hverfiseining 6.3.C í Efra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.3.C nær yfir stofnanir og opinberar byggingar ásamt byggingum fyrir verslun og þjónustu á miðsvæði Efra Breiðholts. Hún afmarkast af Suðurhólum í norðri en tekur með sér verslunarmiðstöðina Hólagarð og tvo leikskóla norðan við Suðurhóla. Í austri afmarkast hverfiseiningin af Austurbergi en tota teygir sig til austurs milli Hraunbergs og Keilufells og innlimar m.a. menningarmiðstöðina Gerðuberg, íbúðir fyrir aldraða og kirkjuna. Í suðri afmarkar Norðurfell hverfiseininguna en hún seilist suður fyrir og tekur með sér verslunarmiðstöð í Eddufelli. Til vesturs er afmörkunin röð fjölbýlishúsa við Vesturberg. Með þessu móti verða aðeins skilmálar fyrir stofnanir, verslunar- og þjónustuhúsnæði í þessari einingu.

Safngöturnar Norðurfell, Austurberg og Suðurhólar eru í hverfiseiningunni og um þær er þó nokkur umferð. Hraunberg tengist svo Hólabergi og nokkrum húsagötum sem eru botnlangar. Það sem einkennir Austurberg eru stór bílastæðaplön sem tengjast götunni, eitthvað er um hraðahindranir og ein undirgöng liggja undir götuna. Engin gönguljós eru þó á henni þrátt fyrir að þarna sé mikið af gangandi vegfarendum vegna þeirrar miklu og fjölbreyttu þjónustu og stofnana sem eru við götuna.



### 5.1.2.6 Hverfiseining 6.3.D – sérbýli Fell (Viðlagasjóðshús)



**Mynd 5.7: Hverfiseining 6.3.D í Efra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.3.D nær yfir sérbýlishús í Keilufelli. Um er að ræða sænsk timburhús sem reist voru á vegum Viðlagasjóðs eftir gosið í Vestmannaeyjum til að hýsa landflótta Eyjaskeggja. Húsin voru upprunalega öll eins en í tímans rás hefur þeim verið breytt með ýmsum hætti. Í gildi eru skilmálar um þessi hús sem allt bendir til að nota megi óbreytta í hverfisskipulagi. Með þessu móti verða aðeins skilmálar fyrir sérbýlishús í þessari einingu.

Í jaðri hverfiseiningarinnar er stofnbrautin Breiðholtsbraut sem er mikil umferðargata. Í hinum enda hverfiseiningarinnar eru svo húsagatan Keilufell sem er botnlangi og safngatan Norðurfell sem Keilufell tengist.

### 5.1.2.7 Hverfiseining 6.3.E – fjölbýli og sérbýli Fell



**Mynd 5.8: Hverfiseining 6.3.E í Efra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.3.E nær yfir fjölbýlishús og sérbýlishús í Fellahverfi. Hún afmarkast af Norðurfelli í norðri, Suðurfelli í suðri. Hún teygir sig til norðurs og tekur með sér fjölbýlishús við sunnanvert Austurberg. Að öðru leyti er hverfiseiningin innan hringvegarins. Innan þessarar einingar eru bæði stór fjölbýlishús og minni en einnig raðhús sem erfitt er að skilja frá. Tveir leikskólar eru innan einingarinnar ásamt litlu verslunarhúsnæði í lðufelli og bensínstöð við Suðurfell. Með þessu móti verða aðeins þrjár gerðir skilmála í þessari einingu, fyrir stór fjölbýlishús, minni fjölbýlishús og raðhús.

Safngöturnar Norðurfell og Suðurfell mynda hringleið utan um nánast alla hverfiseininguna og á þeim eru nokkrar hraðahindranir, miðeyja og þrænging. Út frá safngötunum liggja mjög rólegar húsagötur að raðhúsunum og fjölbýlishúsunum sem allar eru botnlangar.



### 5.1.2.8 Hverfiseining 6.3.F – fjölbýli og sérbýli Berg (vestur)



**Mynd 5.9: Hverfiseining 6.3.F í Efra Breiðholti.**

Hverfiseining 6.3.F nær yfir fjölbýlishús og sérbýlishús við Vesturberg. Hún afmarkast af Suðurrólum í norðri og Norðufelli í suðri. Austurmörk eru við stofnanaeiningu á miðsvæði og vesturmörk eru mót opnu svæði að Neðra Breiðholti þar sem framlenging Höfðabakka var áður fyrirhuguð. Þessi hverfiseining hefur að geyma fjölbýlishús á sléttunni efst í vesturbrekkunni, raðhús þar framan við, keðjuhús meðfram Vesturbergi og stakstæð, vinkilformuð einbýlishús neðst í brekkunni að opnu svæði. Eitt verslunarhúsnæði er miðsvæðis í einingunni en það stóð til skamms tíma autt. Nú hefur matvöruverslum Icelandkeðjunnar verið opnuð á þessum stað. Með þessu móti verða aðeins þrjár gerðir skilmála í þessari einingu, fyrir fjölbýlishús, raðhús og einbýlishús.

Þvert í gegnum hverfiseininguna liggur Vesturberg en um þá götu er nokkur umferð, þar af óskilgreind gegnumakstursumferð vegna þess að hún myndar tengingu milli stofnbrautanna Breiðholtsbrautar og Höfðabakka/Stekkjarbakka. Út frá Vesturberginu liggja botnalangar að bílastæðum við íbúðarhúsnæði en einnig eru nokkrar raðhúsallengjur við Vesturbergið.

## 5.1.2.9 Lykiltölur

Tafla sem sýnir helstu lykilstærðir í Efra Breiðholti.

	Alls	Hólar	Berg	Fell
<b>Stærð hverfis</b>	<b>127 ha</b>	35 ha	60 ha	32 ha
<b>Fjöldi íbúða</b>	<b>3.599</b>	1.286	969	1.344
<b>Íbúafjöldi</b>	<b>8432</b>	2.735	2.593	3.104
<b>Fjöldi lóða</b>	<b>437</b>	135	220	82
<b>Meðaltal íbúa per íbúð</b>	<b>2,34</b>	2,13	2,68	2,30
<b>Skilgreindar lóðir</b>	<b>82,6 ha</b>	23,4 ha	38,3 ha	20,9 ha
<b>Nýting lóða (nýtingarhlutfall)</b>	<b>0,58</b>	0,74	0,43	0,73
<b>Heildarstærð matshluta</b>	<b>485.072 m<sup>2</sup></b>	169.095 m <sup>2</sup>	164.222 m <sup>2</sup>	151.755 m <sup>2</sup>

Tafla 5.1: Taflan sýnir helstu lykilupplýsingar um Efra Breiðholt.

### 5.1.3 Stefna og markmið fyrir Efra Breiðholt

Hér á eftir er fjallað um helstu atriði sem fram koma í gátlista um visthæfi byggðar og hvernig tekið verður á þeim í áframhaldandi vinnu við hverfisSKIPULAG.

#### 5.1.3.1 Samfélag

Efra Breiðholt er fullmótað og fullbyggt hverfi. Það er dæmigert úthverfi og fullyrða má að það sé nokkuð gott sem slíkt. Vissulega er það barn síns tíma og þar er margt sem má bæta. Á það einkum við um viðhald.

Efra Breiðholt er með þéttbýlli hverfum í Reykjavík utan miðborgar með um 23 íbúa á hvern hektara lands. Þar er hlutfallslega mikið af fjölbýli, litlum íbúðum og félagslegum íbúðum, þannig að blöndun íbúðagerða er ábótavant miðað við almenn viðmið í skipulagsgerð. Þarna er um staðbundna einsleitni að ræða og æskilegt væri að breyta samsetningu íbúðagerða og -stærða á svæðinu. Hlutfallslega mikill fjöldi félagslegra íbúða er talinn leiða til einsleitni og félagslegra vandamála. Unnt er að snúa þessari þróun við að einhverju leyti með skipulagsaðgerðum. Tækifærin felast m.a. í að breyta húsnæði í félagslegri eigu en helsta ógnin er mikill kostnaður.

#### 5.1.3.2 Gæði byggðar

Segja má að Efra Breiðholt sé nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi verslunar- og þjónustukjarna er fremur bágborið þegar á heildina er litið. Eitt af meginmarkmiðum hverfisSKIPULAGS fyrir Efra Breiðholt er að bæta og fegra umhverfi verslunar- og þjónustufyrirtækja og leggja til að þar verði umhverfi sem íbúar geta haft yndi af. Sama á við um Austurberg sem umferðaræð.

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni. Á það við sums staðar á milli fjölbýlishúsa og við stofnanir í Austurbergi.

Efra Breiðholt er umkringgt náttúru og útivistarsvæðum. Almennt séð er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Göngustígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er ábótavant. Nauðsynlegt er að bæta aðstöðu til útivistar á þessum stöðum með því að endurhanna umhverfi við verslunarmiðstöðvar. Þar vantar torg og dvalarstaði með bekkjum og annarri aðstöðu m.a. til leikja fyrir börn. Að þessu verður hugað við tillögugerð.

Þörf er á miklu viðhaldi og endurbótum á mörgum göngustígum og leiksvæðum og vantar sérstaklega fjölbreyttari leiktæki fyrir eldri börn, 7-14 ára. Halda þarf áfram með að gera skólalóðirnar vistlegri og notendavænni.

Æskilegt er að gerðar verði frekari kröfur til arkitektúrs en gert hefur verið fram til þessa. Óhætt er að fullyrða að góð byggingarlist stuðli að vellíðan fólks og bættu umhverfi. Manngert umhverfi verður umgjörð flestra um ókomin ár. Þess vegna er mikilvægt að gera kröfur um góða byggingarlist. Borgarskipulag verður að vera í stöðugri þróun. Fara þarf varlega og beina tilraunastarfsemi á þar til gerð svæði. Í byggðum hverfum getur sérstaða og frumleiki fengið útrás í því að þrjóna við og bæta núverandi byggð.



Skipulagið er formfast og eflaust erfitt að ná sátt um að breyta því sem slíku í grundvallaratriðum. Æskilegt er að athuga möguleika á að breyta götum og bílastæðum á nokkrum tilteknum stöðum með áherslu opin almenningsrými og að tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta. Gera má ráð fyrir að sátt næðist um hófsama vel undirbúna lausn í þessa veru, einkum á miðsvæðum, þar sem lítið yrði hreyft við íbúðareiningum.

Göngu- (og hjóla-) stígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er ábótavant. Þar vantar torg og dvalarstaði með bekkjum og annarri aðstöðu m.a. til leikja fyrir börn. Að öðru leyti vantar einna helst ráðstafanir sem auðvelda blindum og sjónskertum að fara um. En það á væntanlega einnig við annars staðar í borginni.

Á fundum með íbúum hefur ítrekað komið fram áhugi á einhvers konar garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra. Í tillögu að hverfisSKIPULAGI verður þetta tekið til umfjöllunar.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin. Hverfunum má þoka í átt til sjálfbærni með því að huga betur að blöndun með byggingu nýs atvinnuhúsnæðis fyrir viðeigandi atvinnugreinar í þessu umhverfi. Jafnframt verður að gera ráðstafanir til þess að gera það eftirsóknarvert fyrir atvinnustarfsemi að koma sér fyrir í Breiðholti.

#### 5.1.3.3 Samgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur. Ef biðstöðvar væru betri, t.d. fleiri og betri skýli, þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út. Í Efra Breiðholti er nokkur fjöldi strætisvagnabiðstöðva þar sem eingöngu er staur, þyrfti að fjölga skýlum.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram stefna um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í borginni og við skipulag nýrra svæða er farið eftir þeirri stefnu.

Góðar hjólasamgöngur eru einn af áherslupáttum í hverfisSKIPULAGSVINNUNNI. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra, verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisSKIPULAGS [...]“. Til dæmis má bæta kerfið með frekari aðgreiningu hjólandi og gangandi og með fjölgun hjólastæða. Einnig er mikilvægt að styðja við möguleika barna og ungmenna til að njóta útivistar og koma sér sjálf á milli staða. Hjólreiðar eru stöðugt að aukast í borgarhlutanum og mikilvægt að halda áfram að bæta hjólreiðakerfið til að styðja áframhaldandi jákvæða þróun. Athuga mætti möguleika þess að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum.

#### 5.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Sbr. Neðra Breiðholt.

#### 5.1.3.5 Orka og auðlindir

Sbr. Neðra Breiðholt.

### 5.1.3.6 Þróunarsvæði

Eftirtalin þróunarsvæði í Efra Breiðholti eru skilgreind í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030:

- **Þ1. Aðalgata í Efra Breiðholti.** Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell. Aðalleiðin í gegnum Efra-Breiðholt verði gerð að aðalgötu. Meðfram *aðalgötum* er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23. Breytt notkun í þessa veru í fjöleignarhúsi er háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús. Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi götu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis- og eða deiliskipulagi. Gatan og umhverfi hennar verði endurhannað og fegrað og útfært á forsendum allra ferðamáta, einkum þó gangandi og hjólandi umferðar.
- **Þ63. Fellagarðar.** Verslunar-, þjónustu- og íbúðarsvæði. Verslun og þjónusta verði á fyrstu hæð húsa en íbúðir heimilar á efri hæðum. Fjöldi íbúða um 50.
- **Þ64. Suðurhólar.** Íbúðarbyggð og opið grænt svæði. Einkum íbúðir fyrir eldri borgara.
- **Þ65. Gerðuberg.** Miðsvæði (M2). Hverfiskjarni með fjölbreyttri þjónustu, verslun, stofnunum og félagsstarfsemi fyrir íbúa hverfisins og borgarhlutans, auk íbúða og opins svæðis. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir. Á svæðinu eru í byggingu 49 íbúðir fyrir eldri borgara í samtengdum húsum á 2–3 hæðum ásamt bílageymslukjallara. Íbúðirnar tengjast með beinum hætti félagsþjónustu í menningarmiðstöðinni Gerðubergi. Nánari stefna verður sett fram í hverfisSKIPULAGI.
- **Þ66. Fell.** Meginönguleið hverfisins milli Kötlufells og Þórufells. Sérstök áhersla verði lögð á heildstæða endurskoðun stígsins og umhverfis hans með áherslu á fegrun, skjólmyndun og bætt leik- og dvalarsvæði.
- **Þ67. Suðurfell.** Svæði austan við Suðurfell sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má gera ráð fyrir lágrestri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði fyrir um 40-50 íbúðir á 1–2 hæðum. Yfirbragð byggðarinnar taki mið af jaðarbyggð hverfisins.

Lagt er til að ofangreind þróunarsvæði og umhverfi þeirra verði skoðuð nánar. Jafnframt verði önnur svæði tekin til skoðunar.

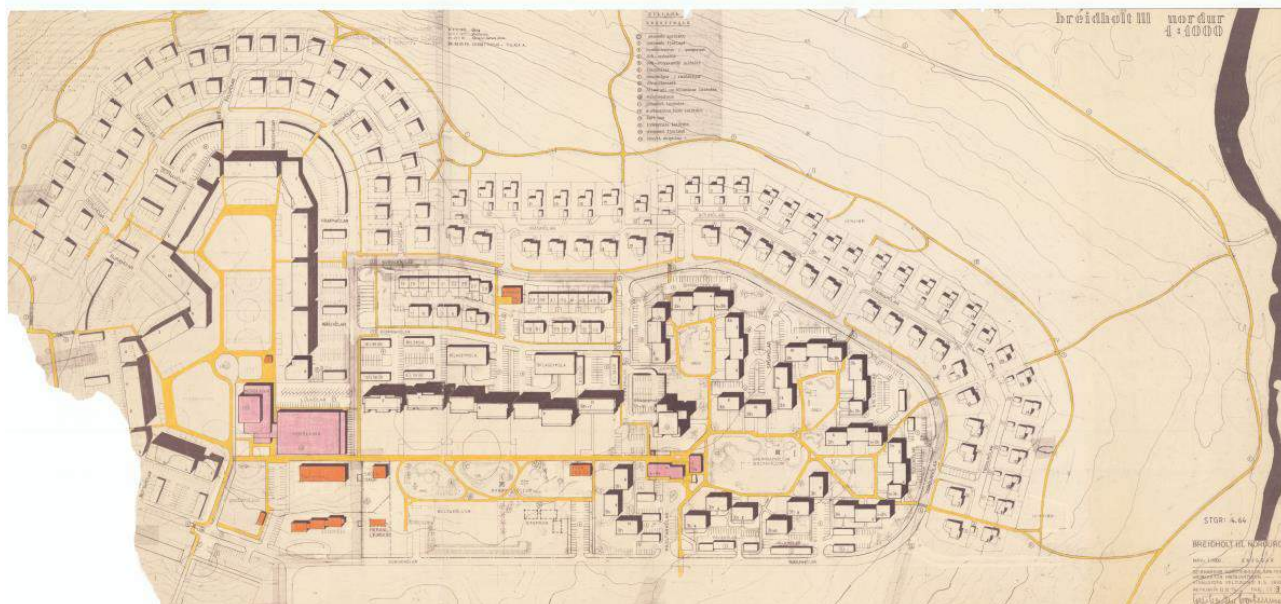
Sjá mynd 2.9 af þróunarsvæðum í kafla 2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – Svæði til endurskoðunar.

## 5.1.4 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt skipulags- og byggingarskilmálum

Í Efra Breiðholti eru fjórar deiliskipulagsáætlanir í gildi. Þær eru:

### 5.1.4.1 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Hólar, Norðurdeild

Uppdráttur dags. 12.12. 1974. Samþykkt 08.05.1990.

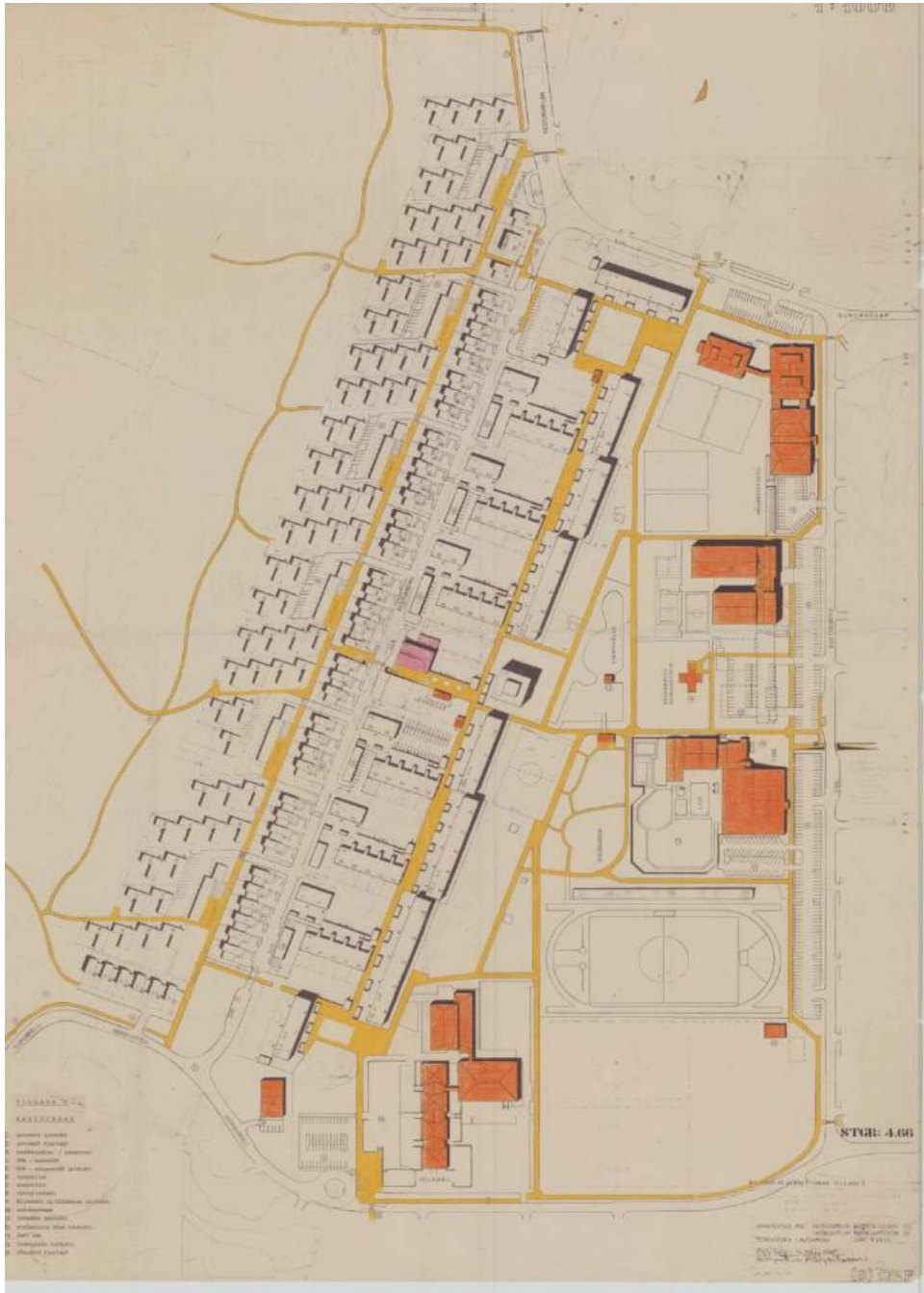


**Mynd 5.10: Gildandi deiliskipulag, Hólar, Norðurdeild.**

Deiliskipulag fyrir Hóla er sett fram í formi uppdráttar, sbr. mynd 4.11 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsagerðum. Þeir eru dagsettir á ýmsum tímum frá árinu 1966 til 1989. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála þar sem kveðið er á um hvar og hvernig byggja megi á viðkomandi svæði, ásamt úthlutunarskilmálum og skilmálum veitustofnana. Í Hólum eru sérstakir skilmálar fyrir einbýlishús, fjölbýlishús, iðnaðarhús og verslun. Hinir eiginlegu skipulagsskilmálar eru nokkuð opnir og binda fá atriði. Þeir eru fremur knappir í orðalagi eins og tíðkaðist á þeim tíma sem þeir voru gerðir.

### 5.1.4.2 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Berg, Miðdeild, vesturhluti.

Uppdráttur dags. ?. Samþykkt 29.05.1990.



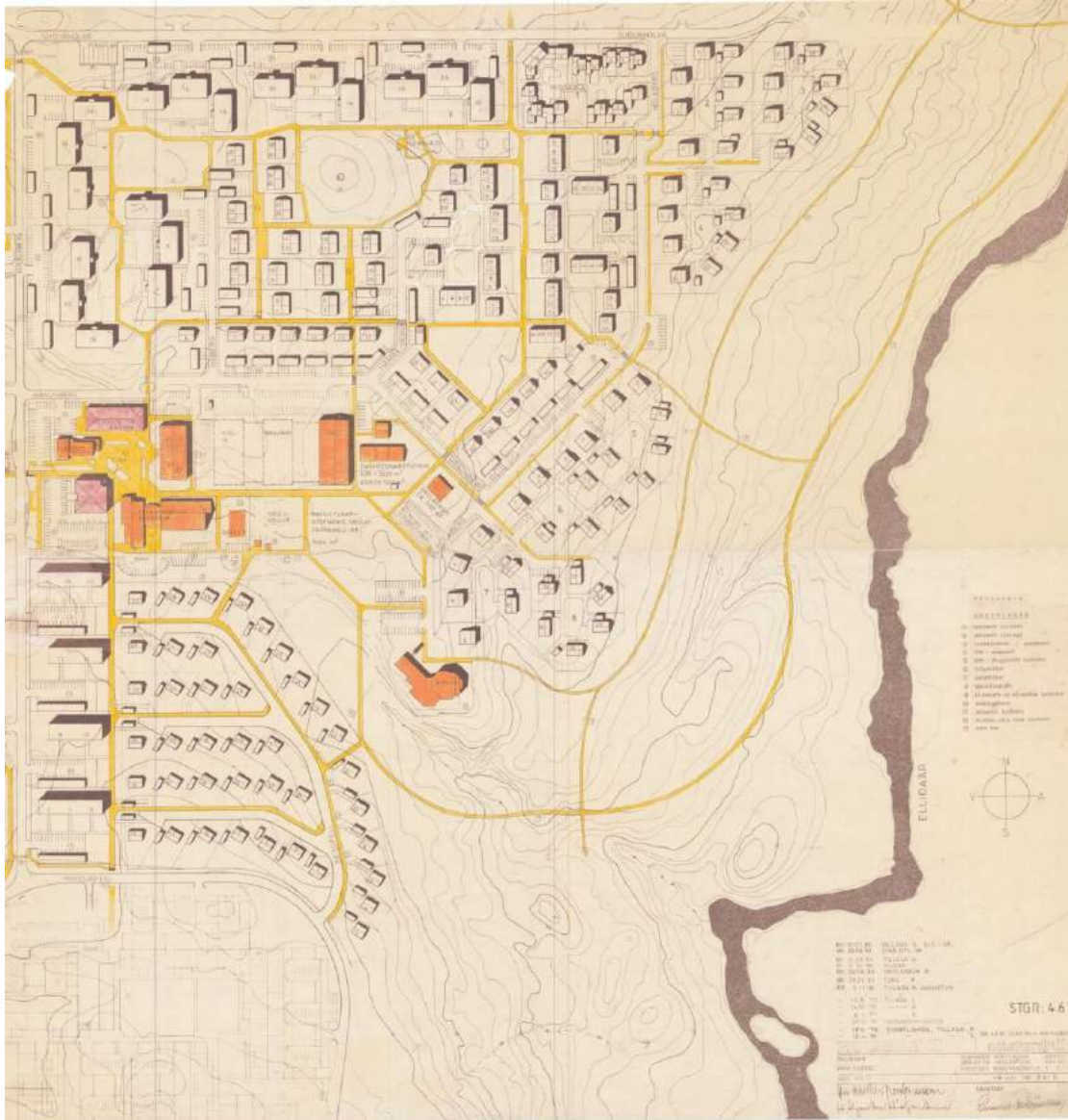
**Mynd 5.11: Gildandi deiliskipulag, Berg, Miðdeild vesturhluti.**

Deiliskipulag fyrir Berg, vesturhluta, er sett fram í formi uppdráttar, sbr. mynd 4.12 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsagerðum. Þeir eru dagsettir á árunum 1969 og 1970. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála þar sem kveðið er á um hvar og hvernig byggja megi á viðkomandi svæði, ásamt úthlutunarskilmálum og skilmálum veitustofnana. Í vesturhluta miðdeildar eru sérstakir skilmálar fyrir einbýlishús, raðhús og fjölbýlishús. Hinir eiginlegu skipulagsskilmálar eru nokkuð opnir og binda fá atriði. Þeir eru fremur knappir í orðalagi eins og tíðkaðist á þeim tíma sem þeir voru gerðir.



### 5.1.4.3 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Berg, Miðdeild, austurhluti.

Uppdráttur dags. 25. 08. 1975. Samþykkt 02.07.1990.



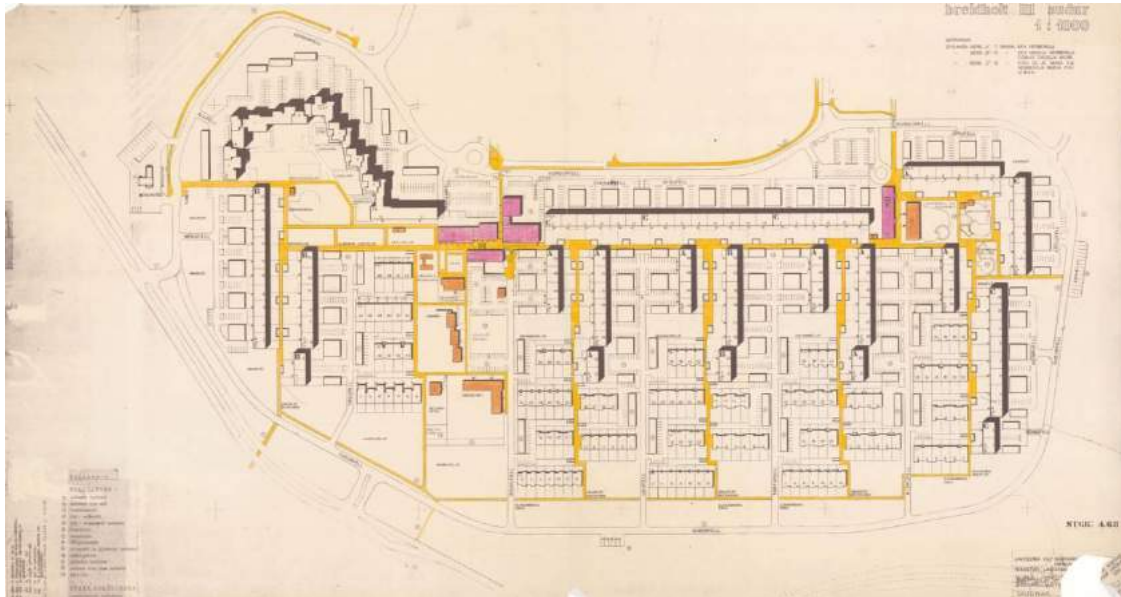
**Mynd 5.12: Gildandi deiliskipulag, Berg, Miðdeild austurhluti.**

Deiliskipulag fyrir Berg, Miðdeild, austurhluta, er sett fram í formi uppdráttar, sbr. mynd 4.13 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsagerðum. Þeir eru dagsettir á árunum 1976 til 1982. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála þar sem kveðið er á um hvar og hvernig byggja megi á viðkomandi svæði, ásamt úthlutunarskilmálum og skilmálum veitustofnana. Í austurhluta miðdeildar eru sérstakir skilmálar fyrir einbýlishús, tvíbýlishús, raðhús og fjölbýlishús ásamt verslunarhúsnæði og hverfismiðstöð. Hinir eiginlegu skipulagsskilmálar eru nokkuð opnir og binda fá atriði. Þeir eru fremur knappir í orðalagi eins og tíðkaðist á þeim tíma sem þeir voru gerðir.



#### 5.1.4.4 Gildandi deiliskipulag, Efra Breiðholt, Fell, Suðurdeild.

Uppdráttur dags. ?. Samþykkt 03.09.1990.

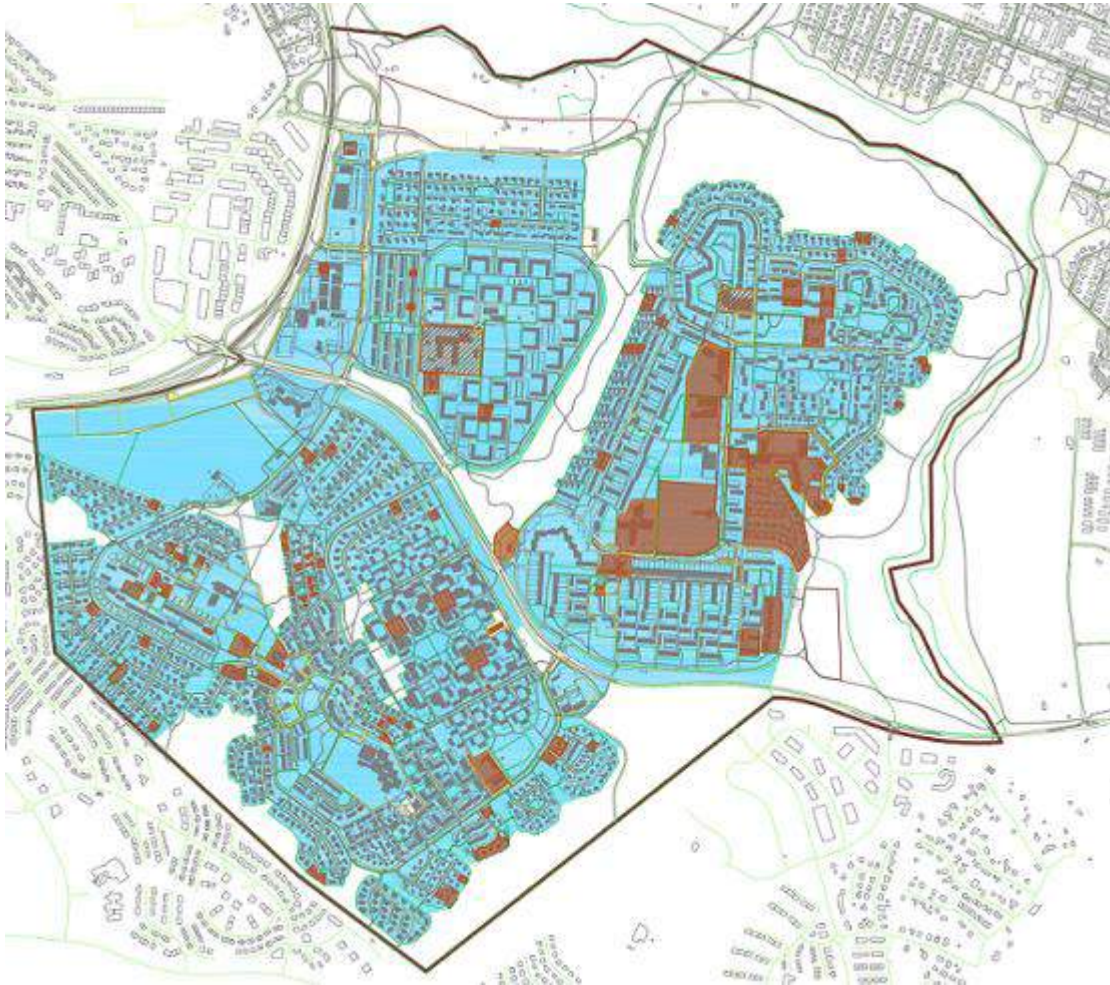


**Mynd 5.13: Gildandi deiliskipulag, Fell, Suðurdeild.**

Deiliskipulag fyrir Fell er sett fram í forni uppdráttar, sbr. mynd 4.14 og skilmála. Upprunalegir skilmálar eru settir fram í sérritum sem flokkuð eru eftir byggingaráföngum, starfsemi og húsagerðum. Þeir eru dagsettir á árunum 1969 til 1970. Skilmálarnir skiptast í eiginlega skipulagsskilmála þar sem kveðið er á um hvar og hvernig byggja megi á viðkomandi svæði, ásamt úthlutunarskilmálum og skilmálum veitustofnana. Í Fellum eru sérstakir skilmálar fyrir raðhús og fjölbýlishús ásamt verslunarhúsnæði. Hinir eiginlegu skipulagsskilmálar eru nokkuð opnir og binda fá atriði. Þeir eru fremur knappir í orðalagi eins og tíðkaðist á þeim tíma sem þeir voru gerðir.

#### 5.1.4.5 Breytingar á deiliskipulagi

Hér á eftir er gerð grein fyrir breytingum á deiliskipulagi Efra Breiðholts í samræmi við opinbera reitaskiptingu.



**Mynd 5.14:** Myndin sýnir hvar deiliskiplagsáætlanir eru í gildi í Breiðholtinu (blá svæði) og hvar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi (rauð svæði).

#### 5.1.4.6 Samantekt breytinga

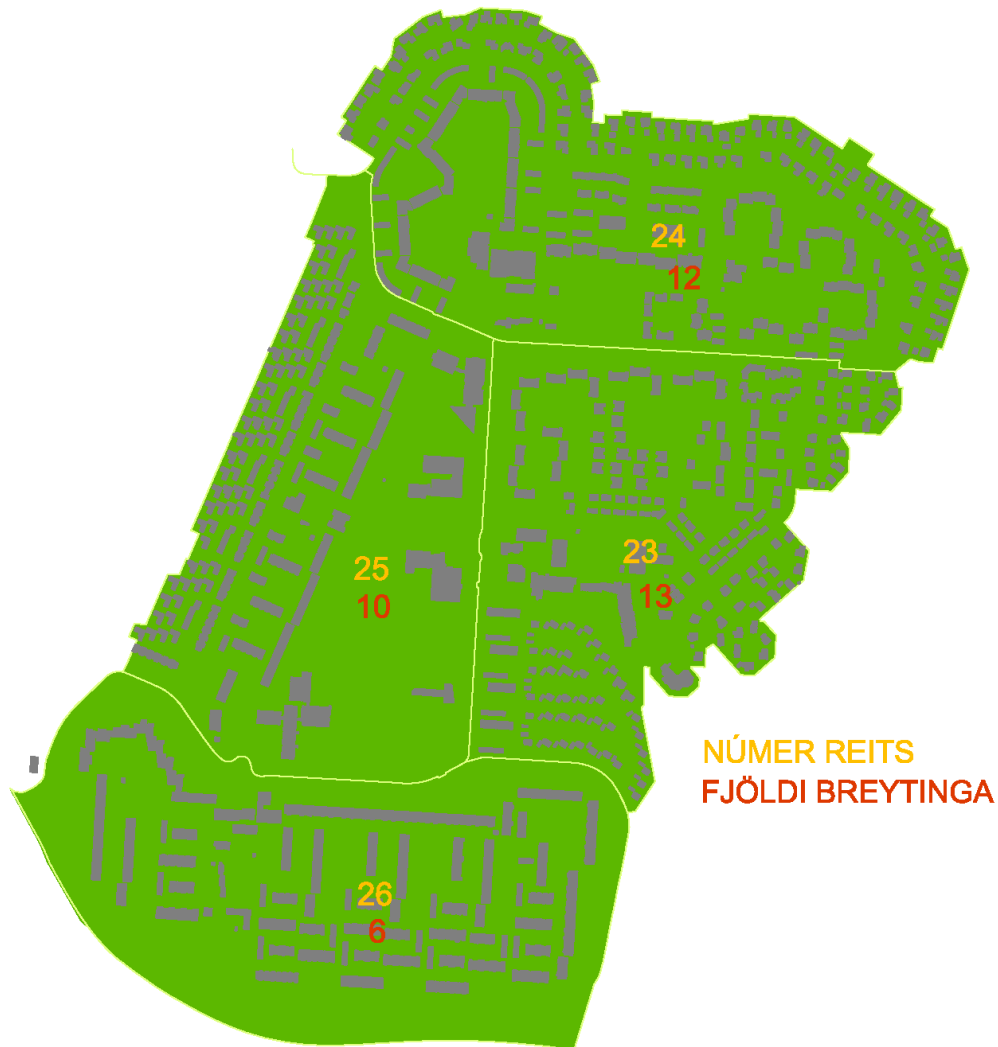
Samkvæmt ofanskráðu hefur samtals verið gerð 41 breyting á deiliskipulagi Efra Breiðholts frá upphaflegri samþykkt. Svipaður fjöldi breytinga hefur verið gerður í Hólum og Bergi um 11 að jafnaði en færstar breytingar hafa verið gerðar í Fellum, aðeins sex talsins.

Breytingarnar eru flestar smávægilegar og hver þeirra bundin við eina lóð. Mikið er um minni háttar stækkun á lóðum og byggingarreitum vegna viðbygginga ásamt breytingum á bílastæðum.

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 eru breytingar á landnotkun og aukningu byggingarmagns í Fellagörðum við Eddufell. Í þriðja lagi er deiliskipulagsbreyting í Gerðubergi sem heimilaði byggingu íbúðarhúss fyrir aldraða.

Þegar á heildina er litið er ekkert sérstakt í sambandi við breytingar á deiliskipulagi í Efra Breiðholti sem gefur vísbendingu um skipulagsleg vandamál sem aðkallandi sé að leysa. Eftir

sem áður hlýtur það að vera verkefni hverfisskipulags að yfirfara deiliskipulagsáætlanir og skilmála til þess að ganga úr skugga um hvort ekki megi einfalda og bæta yfirsýn.



Mynd 5.15: Skipulagsreitir, númer reita og fjöldi deiliskipulagsbreytinga á reit.

#### 5.1.4.7 Mæliblöð

Deiliskipulagsuppdráttir eru nokkuð skýrir hvað útfærslur á lóðum varðar. Mæliblöð kveða nánar á um stærðir og nákvæma útfærslu t.d. á bílastæðum.

## 5.2 Matslýsing sbr. 6. gr. laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

HverfisSKIPULAGSÁæTLANIRnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem hverfisSKIPULAG fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt verði mat á þá þætti sem ástæða er til að meta.

### 5.2.1 Grunnástand

Efra Breiðholt er fremur vel skipulagt hverfi með fjölbreyttum húsagerðum þótt staðbundinnar einsleitni gæti í stærðum íbúða. Í hverfinu er vel aðgreint miðsvæði með miklum afþreyingar- og útivistarmöguleikum en einnig eru víða í hverfinu stór leiksvæði. Miðjan í hverfinu hefur mikið aðdráttarafl og býður upp á mikla þróunarmöguleika. Gott aðgengi er jafnframt að Elliðaárdalnum. Tveir skólar eru í hverfinu, Hólabrekkuskóli og Fellaskóli.

Umferð akandi og gangandi er vel aðgreind með tiltölulega miklu umferðaröryggi. Gott stígakerfi býður upp á möguleika að fara öruggur sína leið hjólandi eða gangandi hvort sem er í aðra hluta Breiðholts eða út úr hverfinu.

Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og greinilega vel viðhaldið. Skólalóðir eru frekar stórar en búið er að endurhanna lóð Hólabrekkuskóla.

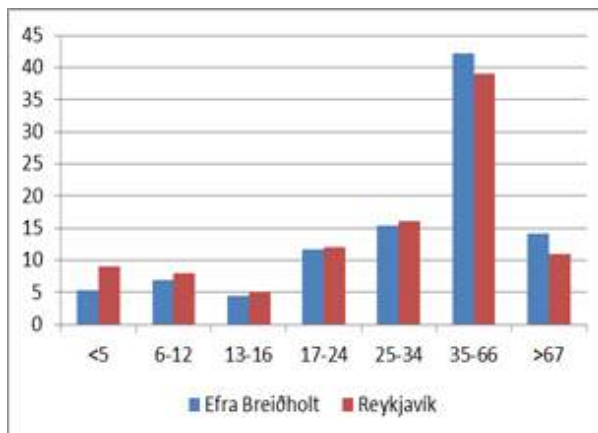
Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlista um mat á vishæfi byggðar. Gátlistinn sjálfur er fylgiskjal ásamt ítarlegu samantektarskjali fyrir allan borgarhlutann.

#### 5.2.1.1 Samfélag

Hlutfallslega er mikið af fjölbýli og félagslegum íbúðum í Efra Breiðholti. Hlutfall innflytjenda og afkomenda þeirra á landinu er hæst í Efra og Neðra Breiðholti, skv. tölum Hagstofunnar.

#### Lýðfræði: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Aldurssamsetningin í Efra Breiðholti er samkvæmt gátlista talin vera „æskileg“ fyrir hverfið í heild sinni þó einstakir hlutar innan hverfisins séu með meiri frávik t.a.m. Hólahverfi.

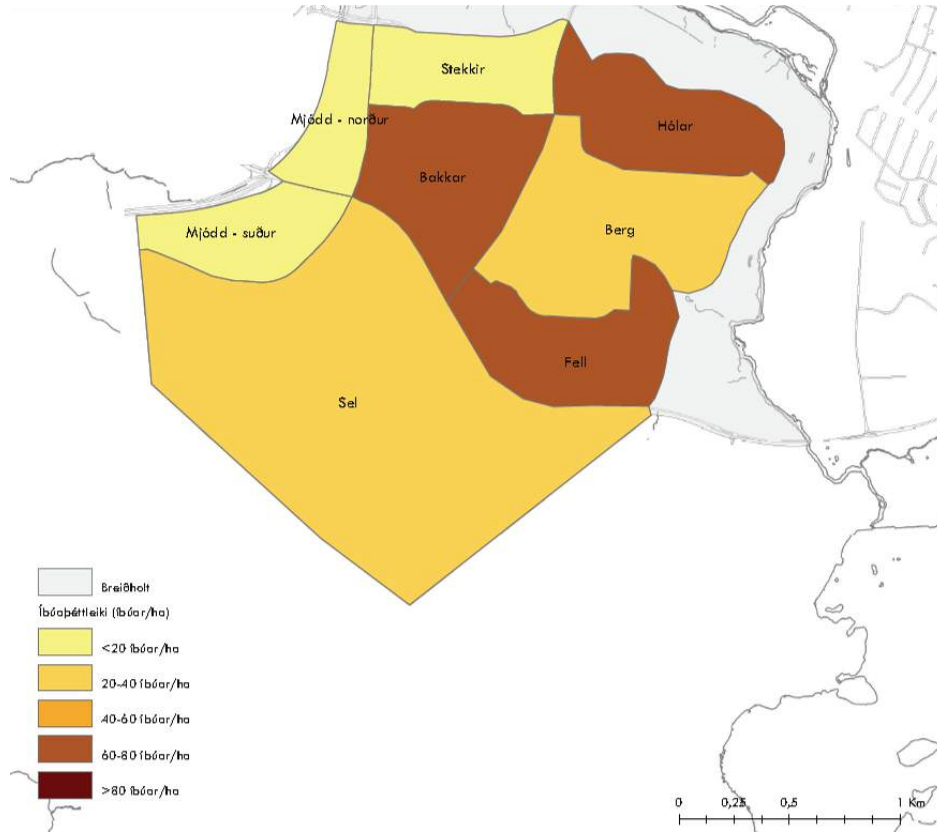


Mynd 5.16: Aldursdreifing í Efra Breiðholti.



### Íbúapéttleiki

Íbúapéttleiki í Efra Breiðholti er samkvæmt gátlista talinn vera „æskilegur“ fyrir hverfið í heild sinni og einna mestur í Hóla- og Fellahverfi þar sem þéttleikinn er 60–80 íb/ha enda mikið um fjölbýlishús en svo minnkar þéttleikinn í þegar komið er yfir í Bergin þar sem mun meira er af sérbýlishúsum.

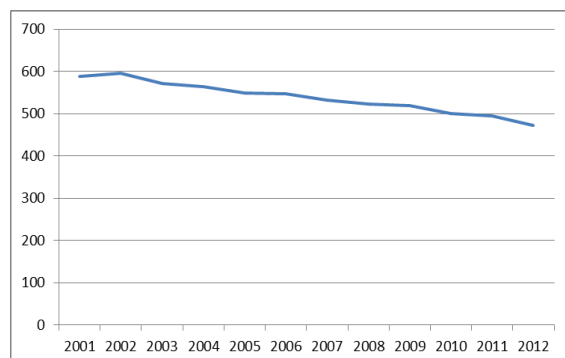


Mynd 5.17: Íbúapéttleiki í Breiðholti.

### Skólahverfið

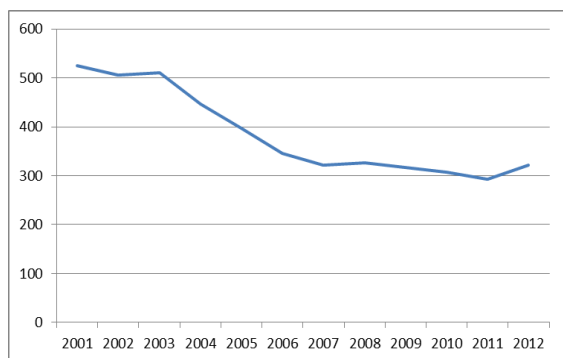
Efra Breiðholti er skipt niður í tvö skólahverfi, annars vegar Hólabrekkuskóli sem er með um 2.000 íbúðir/skólahverfi og hinsvegar Fellaskóli sem er með um 1.600 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum „gott“ hlutfall samkvæmt gátlista.

Nemendum beggja skóla hefur fækkað töluvert síðan árið 2001 en nemendum í Hólabrekkuskóla hefur fækkað um 115 en í Fellaskóla um 204.



Mynd 5.18: Próun nemendafjölda í Hólabrekkuskóla

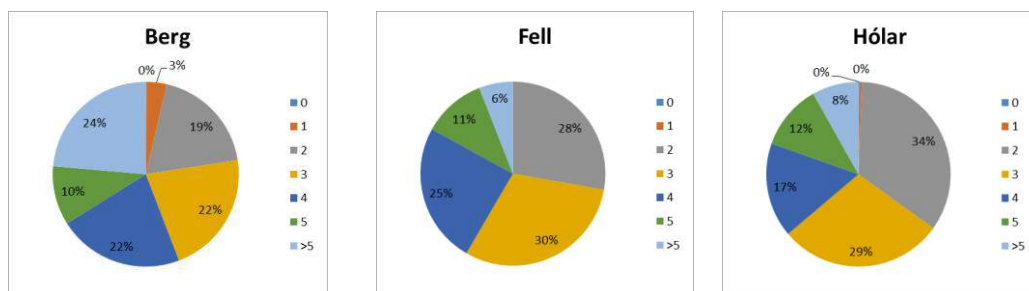




Mynd 5.19: Þróun nemendafjölda í Fellaskóla

### Húsnæði fyrir alla

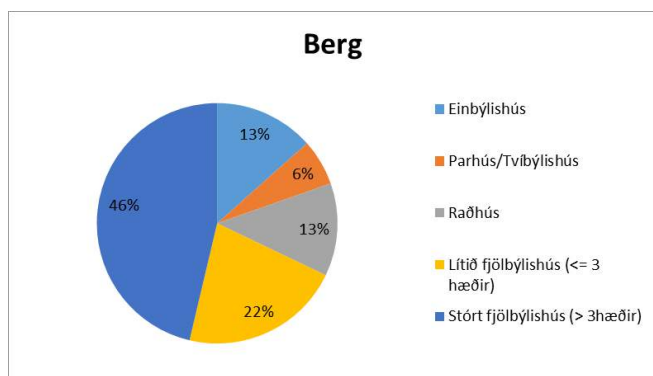
Í Efra Breiðholti er skipting hverfisins eftir herbergjafjölda talin vera „undir lágmarki“ en frávikin eru nokkuð mikil víða miðað við Reykjavík í heild sinni. Skipting hverfisins eftir herbergjafjölda er nokkuð mismunandi eftir hverfahlutum en nokkuð jöfn skipting er í Bergum þar sem mest er af íbúðum með 5 herbergjum eða fleiri en í Fellahverfi er mest af 3 herbergja íbúðum. Í Hólahverfi er mest af 2 herbergja íbúðum.

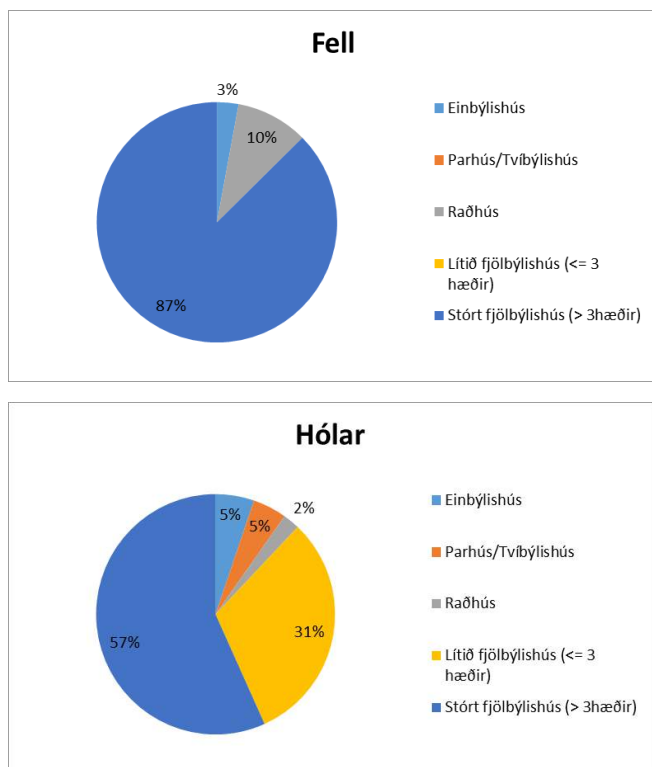


Mynd 5.20: Herbergjafjöldi í Efra Breiðholti.

Íbúðagerðir í Efra Breiðholti skiptast þannig:

Hólar: Einbýli 5%, parhús/tvíbýlishús 5%, raðhús 2% fjölbýlishús 88%. Berg: Einbýlishús 13%, parhús/tvíbýlishús 6%, raðhús 13%, fjölbýlishús 68%. Fell: Einbýlishús 3% og raðhús 10%, fjölbýlishús 87%.





**Mynd 5.21: Húsagerðir í Efra Breiðholti.**

### Atvinna / Störf

Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er háttað innan einstakra hverfa en innan borgarhlutans er eitt meginatvinnusvæði. Það er Norður Mjódd þar sem er ýmis konar þjónustustarfsemi s.s. verslun, heilsugæsla, kvikmyndahús o.fl. Auk þess eru verslanir og þjónusta nokkuð víða um hverfið. Í gátlista eru sett viðmið um störf/íbúðareiningu en ekki eru enn til gögn til að reikna það út. Ef reiknaður er út fjöldi m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m<sup>2</sup>. Í Seljahverfi 1,6 m<sup>2</sup> og í Efra Breiðholti 1,2 m<sup>2</sup>.

### Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista eru sett fram viðmið um ákveðin atriði og taldir upp 26 þjónustubættir sem gætu verið til staðar innan 1,2 km fjarlægðar eða í <15 mín. göngufjarlægð. 12–15 atriði af 26 eða 46–60% telst vera „lágmarks“ þjónusta, 16–19 af 26 eða 61–75% „æskileg“ og 20–26 eða 76–100% telst vera „gott“ ástand.

Í Efra Breiðholti telst hlutfallið vera „æskilegt“ en 18 af 26 þjónustubáttum voru til staðar innan hverfisins.

### Framboð á matvöruverslunum

Í Efra Breiðholti eru tvær matvöruverslanir, annars vegar Bónus í Hólagarði, Pólska búðin í Drafnarfelli og Iceland í Vesturbergi. Framboð á matvöruverslunum er því nokkuð gott í Efra Breiðholti.

### Öryggi og heilsa

Götur í kringum skóla og leikskóla í Seljahverfi eru í flestum tilfellum 30 km götur. Í Efra Breiðholti er Austurberg að hluta 50 km gata og í Neðra Breiðholti er skóli og leikskóli innan hverfisins við götur sem eru með 30 km hámarkshraða.



**Mynd 5.22: Umferðarhraði í Breiðholti. Ljósgrænar eru 50 km götur, dökkgrænar 30 km.**

### **Þátttaka íbúa**

Haldinn hefur verið einn íbúafundur vegna vinnu við hverfisskipulag en á þann fund mættu um 30 íbúar. Sá hópur endurspeglar ekki fjölbreytta samsetningu íbúa í borgarhlutanum eða hverfinu. Til að mynda mætti enginn fulltrúi fyrir hinn fjölmenna hóp fólks af erlendum uppruna og lítið var um yngri íbúa, hvorki unglingar né ungt barnafólk lét sjá sig.

### **Samantekt (SWOT)**

Styrkleikar	Veikleikar
<p>Nokkuð góð aldurssamsetning Góð aldursdreifing í Fellunum.</p> <p>Góður þéttleiki á fjölbýlishúsasvæðunum.</p> <p>Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild.</p> <p>Gott aðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í flestum hverfiseiningum.</p>	<p>Of lítið af leiguíbúðum Of lítill þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans.</p> <p>Hár meðalaldur á einbýlishúsasvæðum.</p> <p>Staðbundin einsleitni í húsagerðum.</p>
Tækifæri	Ógnanir
<p>Félagsbústaðir eiga heilar húseignir í Efra Breiðholti. Gefur möguleika á breytingum.</p>	<p>Róttækar breytingar þarf til að bæta íbúasamsetningu.</p> <p>Vantar fjármagn í fjárfrekar aðgerðir.</p>

### 5.2.1.2 Gæði byggðar

#### Tilurð – saga byggðarinnar – menngararfur

Sjá kafla 2.4.2 hér að framan.

#### **Byggðamynstur**

##### *Íbúðaþéttleiki*

Í öllu Breiðholti eru skv. aðalskipulagsgögnum samtals 7.780 íbúðir (7.620 í ástandsskoðun) sem skiptast þannig að í Neðra Breiðholti eru 1.435 íbúðir, í Efra Breiðholti eru 3.642 íbúðir og í Seljahverfi eru 2.543 íbúðir. Samkvæmt mælingu í borgarvefsjá nær Efra Breiðholt yfir um 158 ha lands. Heildafjöldi íbúða er skv. framansögðu 3.642 í Efra Breiðholti. Þetta gerir um 23 íbúðir á hvern hektara lands sem rétt nær „lágmarks“ viðmiðun í gátlista (20–30 íb/ha).

##### *Hæðir húsa*

Byggð í Breiðholti er í hærra lagi á tilteknum stöðum í Mjódd og Efra Breiðholti þar sem hún fer upp í níu hæðir efst á holtinu. Kannanir hafa sýnt að há byggð af þessu tagi hentar almennt séð illa fyrir fjölskyldur með ung börn. Auk þess hafa há hús óæskileg áhrif á vindafar og eru skuggamyndandi, sér í lagi á norðuhveli þar sem sól er lágt á lofti mikinn hluta árs.

##### *Kynbundnar þarfir*

Í fljótu bragði er ekkert sem bendir til þess að skipulag Breiðholtshverfa hafi ólík áhrif á eða mæti þörfum karla og kvenna á ólíkan hátt. Þó má segja að umferðarskipulag þar sem akandi umferð og umferð fótgangandi er mikið aðgreind geti hentað konum verr en körlum einkum þar sem myndast fáfarn svæði, hugsanlega illa lýst og vanhirt.

### Göngufjarlægðir (gönguhæfni)



**Mynd 5.23: Staðsetning hverfiskjarna og göngufjarlægðir.**

Upprunaleg staðsetning húsnæðis fyrir dagvöruverslanir í hverfunum þremur er alls staðar eins góð og framast er kostur með tilliti til þungamiðju og fjarlægða. Hins vegar virðist verslunarhegðun undanfarinna áratuga hafa leitt til þess að nokkrar verslanir hafa ekki lifað af. Rekstrargrundvöll hefur skort og sennilega eru ekki nógu margar íbúðir innan áhrifasvæðis þeirra verslana sem lagst hafa af.

Í Efra Breiðholti voru matvöruverslanir í Hólagarði fyrir norðurdeild, í Fellagarði við Eddufell fyrir suðurdeild, í Vesturbergi fyrir vestari hluta miðdeildar og í Hraunbergi fyrir eystri hluta miðdeildar. Einnig var verslunarhúsnæði í Iðufelli. Enn fremur var ýmis konar önnur þjónusta í þessum hverfiskjörnum og er að hluta til ennþá til staðar. Aðalmatvöruverslun hverfisins er Bónusverslun í Hólagarði. Verslun sem sérhæfir sig í sölu á pólskum matvælum er staðsett í Eddufelli og Iceland-verslun er í Vesturbergi. Í Iðufelli og Hraunbergi hefur verslun þróast í söluturna. Í Hólagarði eru skyndibitastaðir ásamt nokkrum verslunum, m.a. leikfanga- og íþróttavöruverslun. Í Hraunbergi er söluturn, bakarí og ýmis konar þjónustufyrirtæki af minni gerðinni. Sundlaugin, skólarnir og íþróttasvæðið eru á sínum stað.

Segja má að Efra Breiðholt sé nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi allra nefndra verslunar- og þjónustufyrirtækja er í hæsta máta bágborið þegar á heildina er litið.

#### **Gatan sem borgarrými**

Skipulag Efra Breiðholts er dæmigert úthverfaskipulag og gerir ekki ráð fyrir götum sem borgarrýmum.



### **Almenningsrými**

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni. Á það við víða á milli fjölbýlishúsa í öllum þremur hverfunum og við stofnanir í Austurbergi í Efra Breiðholti. Vísir að hverfistorgi er við menningarmiðstöðina Gerðuberg en það virðist ekki nýtast vel sem slíkt enda hálf falið.

Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Þessu er víða ábótavant í hverfinu enda eitt meginumkvörtunarefni íbúa á íbúafundum. Gönguleiðir eru yfirleitt hindrunarlaugar í Efra Breiðholti að öðru leyti en hvað varðar þær takmarkanir sem landhalli veldur. Þessi vandi hefur einna helst áhrif á hreyfihamlaða en það á væntanlega einnig við annars staðar í borginni.

Göturými eru ef til vill mótuð til að draga úr hraðakstri en ekki til að móta borgarrými.

Borgarhlutinn Breiðholt, og ekki síst Efra Breiðholt, er meira og minna umkringdur opnum útivistarsvæðum sem fléttast inn í hverfin og á milli þeirra. Óhætt er að fullyrða að hverfið er mjög vel búið að þessu leyti.

- Meðalfjarlægð í borgargarð áætluð um 800 m.
- Meðalfjarlægð í hverfisgarð áætluð um 300 m.
- Meðalfjarlægð á leiksvæði áætluð um 200 m.

Göngu- (og hjóla-) stígakerfi í kringum verslanir og þjónustu er yfirleitt vel hugsað en útfærslu og viðhaldi er ábótavant.

### **Veðurfar (skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, skaflamyndun)**

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 hvernig áhrif þessi gróður hefur á vindafar og skaflamyndun. Byggðarform eiga víða að vera skjólmyndandi. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir Breiðholtshverfi.

Í stórum dráttum er skuggamyndun í lagi í Breiðholtshverfi. Hvergi er byggð það þétt og há að þetta orki tvímælis. Tekið hefur verið tillit til þessara mála við skipulagningu hverfanna. Eins og áður sagði er markvisst reynt að mynda skjól með byggingum í öllum þremur hverfunum en áhrif bygginga á vindhegðun var rannsökuð sérstaklega í kringum hæstu byggðina í Efra Breiðholti. Þar gerði skipulagið ráð fyrir sérstökum stormbrjótum á milli húsa á tilteknum stöðum. Dregið er í efa að því hafi verið framfylgt að fullu. Ekki hefur verið unnið sérstaklega með skjólbelti í Breiðholtshverfum.

Engar upplýsingar liggja fyrir um skaflamyndun í Breiðholti.

### **Gróðurþekja**

Sjá kafla 2.4.2.

### **Borgarbúskapur**

Meirihluti íbúða í borgarhlutanum er í fjölbýli. Sérbylislóðir eru að jafnaði nokkuð stórar. Fjölbýlishúsalóðir eru oft illa nýttar. Þarna eru vannýtt tækifæri til ræktunar.

### **Hönnun og arkitektúr**

Borgarhlutinn byggðist tiltölulega hratt upp á sjöunda og áttunda áratug síðustu aldar. Fremur grófur steinsteypuarkitektúr er ríkjandi í byggingum borgarhlutans enda í hávegum hafður á þessum tíma. Kennileiti borgarhlutans eru há og mikil fjölbýlishús úr steinsteypu, 8–9 hæðir í Efra Breiðholti. Þessar byggingar eru ekki stór hluti Breiðholtsins en standa hátt í landi, eru áberandi og blasa við nánast hvar sem er í borgarlandinu. Almennt séð eru þær táknmynd Breiðholtsins.

Yfirleitt eru lóðir sérbýlishúsa í mjög góðu ástandi enda ákvæði um lóðafrágang í upprunalegum skilmálum. Lóðir fjölbýlishúsa eiga undir högg að sækja enda skortir oft fjármuni og vilja íbúanna þar sem ábyrgð er dreifð og óljós. Opin svæði á vegum borgarinnar þurfa víða endurskoðun og lagfæringar.

### Staðarandi

Helsta kennileiti Breiðholtsins og Efra Breiðholts sérstaklega, eru há íbúðarhús efst á holtinu. Hæstu húsin í Efra Breiðholti eru markvisst sett á norður og suðurbrúnir hæstu hæðanna. Í þessu felst meginímynd borgarhlutans.

Hin íslenska sérstaða að draga hús frá götum í stað þess að skilgreina göturými er allsráðandi. Engir tilburðir eru til samfelldra bygginga nema langa blokkinn í Fellunum sem er einsleit og engin tilraun gerð til að draga úr því. Á nokkrum stöðum, t.d. í Heiðnabergi í Efra Breiðholti, eru gerðar tilraunir með nýbyggingar og sambýlisform þar sem mismunandi íbúðargerðum er blandað saman í eins konar þyrpingar. Í þessum tilraunum hefur margt tekist vel til, skemmtileg og spennandi rými myndast sem bætir íbúðargæði.

Breiðholtshverfin eru öll þrjú dæmigerð íbúðarhverfi í útjaðri í anda síðmóðernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging við fjölbreytileg útivistarsvæði	Veik ímynd og staðarandi
Almennt góðar gönguleiðir innan hverfa	Lítill blöndun íbúða og atvinnustarfsemi
(Fjölbreytt byggð)	Veikir þjónustukjarnar
	Lélegt ástand almenningsrýma
	(Staðbundin einsleitni byggðar)
Tækifæri	Ógnanir
Torg og útivistarafdrep við Hólagarð.	Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.
Uppbygging í Eddufelli.	Mjóddin ofjarl varðandi dagvöruverslun og dregur verulega úr nærþjónustu í hverfunum.
Breyting Austurbergs í borgargötu.	
Allt til að styrkja ímynd og staðaranda.	
Bæta ástand almenningsrýma.	
Bæta nýtingu lóða, t.d. með matjurtagörðum.	

### 5.2.1.3 Samgöngur

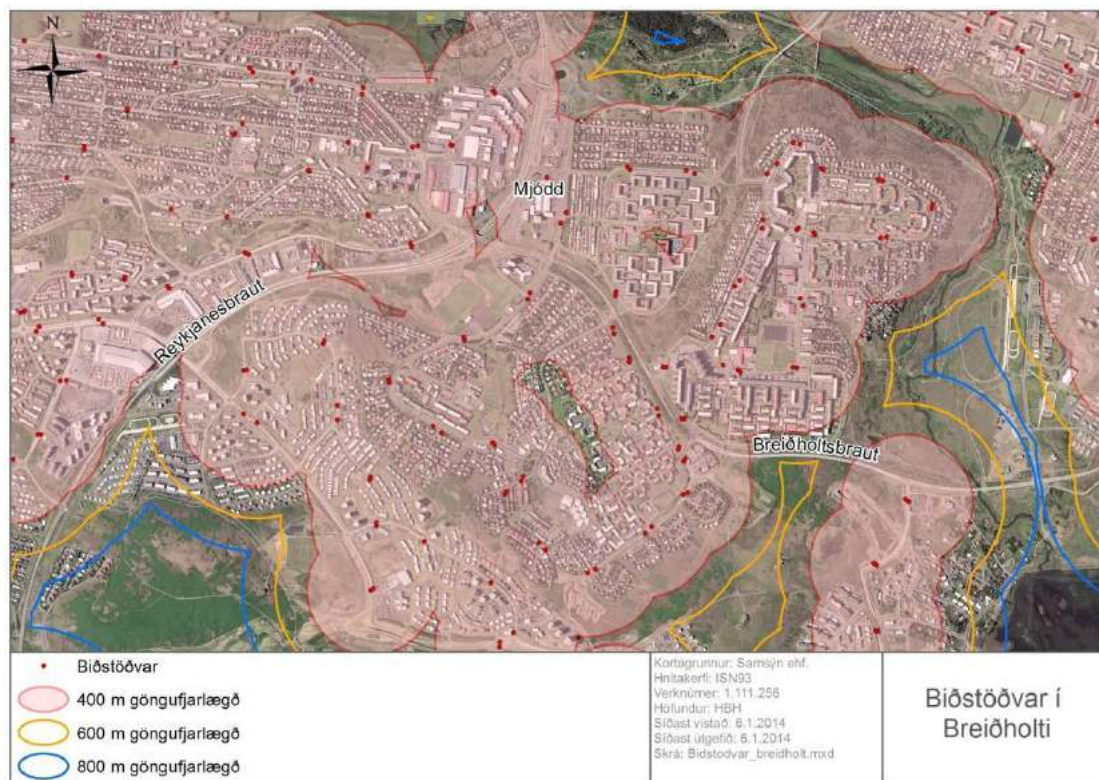
#### AlmenningsSamgöngur

*Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð.*

Nokkuð þétt net biðstöðva. Ekki kemur bil á milli biðstöðva á 300m korti (þó það þeki ekki allt hverfið), þannig að mest eru 400–600 m á milli biðstöðva sem gefur niðurstöðuna „Æskilegt“.



**Mynd 5.24: Göngufjarlægðir frá biðstöðvum í Breiðholti.**

*Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna.*

Göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð fer hvernig yfir 600 m. Þetta gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ í öllum hverfunum og í borgarhlutanum sem heild.

#### Biðtími

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum?*

Í Efra Breiðholti eru 32 biðstöðvar. Við 10 þeirra eru eingöngu staurar og við 22 eru skýli, þar af er eitt skýlið tvöfalt að stærð, sjá mynd fyrir neðan. Það eru því 69% biðstöðvanna sem veita skjól fyrir veðri og vindum sem gefur niðurstöðuna „Æskilegt“ skv. gátlistanum. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð er ávallt skýli á biðstöðinni sem er hinum megin við götuna.



**Mynd 5.25: Biðstöðvar Strætó bs. við Gerðuberg í Efra Breiðholti.**

Það er margt gott við almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum en núverandi ástand gefur meðaltalsniðurstöðu milli „lágmarks“ og „æskilegs“ samkvæmt kröfum gátlistans. Það sem dregur niðurstöðuna niður er helst það að vagnar byrja að keyra seint á morgnana. Þar fyrir utan kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur og ef biðstöðvar væru betri, td. fleiri og betri skýli, þá kæmi borgarhlutinn mjög vel út.

### Bílastæðakvaðir

*Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans?*

#### Efra Breiðholt

- Skv. almennum skilmálum í Efra Breiðholti eru 2,0 bílastæði per íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði per íbúð í 3 hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði per 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 per einbýlishús við Vesturberg. Það fjölbýlishúsasvæði sem er með hæsta hlutfallið er einnig við Vesturberg, eða um 2,0 bílastæði per íbúð.
- Alls eru um 3.704 íbúðir í Efra Breiðholti og að meðaltali eru 1,57 bílastæði per íbúð, sem gefur lágmarkseinkunn skv. gátlistanum.

	Fjöldi íbúða	Fjöldi stæða per íbúð*	Niðurstaða í gátlista
Efra Breiðholt	3.704	1,6	I. Lágmark
<b>Breiðholt allt</b>	<b>7.569</b>	<b>1,7</b>	<b>I. Lágmark</b>

*\*Verslunar- og þjónustusvæði ekki tekin með.*

#### Tafla 5.2: Samantekt á hlutfalli bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfisins.

*Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?*

Slík svæði gætu td. verið:

- Framan við Hólagarð (sunnan við).

- Einhvern hluta af svæðinu við FB, sundlaugina og Gerðuberg.
- Sunnan við Völvufell 13–21.
- Milli Vesturbergs 56 og 76.

*Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?*

Ekki er vitað til þess að það nein bílastæði í borgarhlutanum séu lokuð utan vinnutíma. Hverfið fær niðurstöðuna „Gott“ skv. gátlistanum.

*Hversu mörg bílastæði eru á hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í hverfinu?*

Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m<sup>2</sup> og heildarfjöldi bílastæða við atvinnuhúsnæði í öllu Breiðholtinu er um 2.800. Það eru því um það bil 1,9 bílastæði á hverja 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í borgarhlutanum. Í Efra Breiðholti eru um 1.000 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Það vantar upplýsingar um stærð atvinnuhúsnæðis eftir hverfum til að svara spurningunni fyrir hvert hverfi fyrir sig.

*Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?*

Það eru engin gjaldskyld bílastæði í borgarhlutanum. Gjaldskyld bílastæði í Reykjavík í dag eru eingöngu í miðbænum, við Háskóla Íslands og Landspítalann.

### **Hjólreiðar**

*Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?*

Alls eru um 11.000 m af hjólaleiðum í Efra Breiðholti, sem er um 158 ha að stærð, og það gefur 0,007 m af hjólaleiðum per m<sup>2</sup>. Ekki eru gefin upp viðmið í gátlistanum svo hægt sé að gefa einkunn.

*Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?*

Alls eru um 11.000 m af hjólaleiðum í Efra Breiðholti, og um 8.700 íbúar, og það gefur um 1,3 m af hjólaleiðum per íbúa. Þetta gefur einkunnina „Gott“ skv. gátlistanum.

*Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólástígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?*

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

*Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólástæðum eða plássí í hjólageymslu per íbúð?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.

*Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m<sup>2</sup> að stærð innan hverfa borgarhlutans?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.

*Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólástæðum á hvert starf/notanda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?*

Ekki er vitað um núv. stöðu.



Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólréiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans? Tékklísti: Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, háskóli, menntaskóli, sundlaug, íþróttahús.

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Sæmilegar almenningsamgöngur. Góð tenging við mikilvæga áfangastaði. Flest þjónusta í ásættanlegri hjólafjarlægð. Tenging við aðalstíga hjólréiðakerfis.	Strætisvagnar ekki snemma á morgnana; „Undir lágmarki“. Ekki mikið um aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum.
Tækifæri	Ógnanir
Borgarhlutinn er miðsvæðis og með góðar tengingar við almenningsamgangakerfi og hjólaleiðir, hefur möguleika varðandi aukna notkun vistvænna samgöngumáta. Bæta mætti biðstöðvar. Bílastæðasvæði sem mögulega mætti samnýta.	Ef ekki er stutt við almenningsamgöngur, hjólastígakerfið og gönguleiðir gæti það haft letjandi áhrif á notkun þessara vistvænu samgöngumáta. Aðgerðarleysi og skortur á fjármagni.

#### 5.2.1.4 Vistkerfi og minjar

##### Landfræðileg lega og staðhættir

Sjá kafla 2.4.4.

##### Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Sjá kafla 2.4.4 hér að framan. Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru í Efra Breiðholti.

##### Náttúrufar og lífríki

Ekki liggur fyrir náttúrfarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Sjá nánar kafla 2.4.4 hér að framan.

##### Jarðfræði og jarðmyndanir

Ekki hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum fyrir Efra Breiðholt sérstaklega. Sjá kafla 2.4.4.

##### Strandlengja

Á ekki við.

##### Ár og vötn

Innan borgarhlutans er Elliðaá sem nýtur hverfisverndar. Einnig rennur Breiðholtslækur um neðri hluta Seljahverfis.

##### Vatnsverndarsvæði

Á ekki við.

### Ofanvatn

Ekki hefur verið gerð úttekt á ofanvatni.

### Borgarvernd og menningarminjar

Sjá kafla 2.4.4.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar.  Breiðholtsbærinn er friðlýstur.  Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.	Vantar úttekt á gróðurfari, dýralífi og náttúruminum.
Tækifæri	Ógnanir
Góðar útivistartengingar.  Skoða möguleika á vistvænum ofanvatnslausnum.  Draga fram sögu Breiðholtsins og upplýsingar um menningarminjar.	Þéttingarsvæði mega ekki ganga á mikilvæg græn svæði.  Ónógar upplýsingar/rannsóknir um náttúrufar, jarðfræði, ofanvatn, minjar og fl.

#### 5.2.1.5 Orka og auðlindir

##### Orkunotkun

Sjá kafla 2.4.5.

##### Vatnsnotkun

Sjá kafla 2.4.5.

##### Úrgangsstjórnun

*Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til sorpflokkunar og endurvinnslu?*

Sjá kafla 2.4.5.

*Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of miklar fjarlægðir.*

Rétt rúmlega 500 m í Efra Breiðholti sem flokkast sem „Lágmark“ skv. gátlistanum. Einnig er stöð Sorpu í Jafnaseli.

*Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum?*

Sjá kafla 2.4.5.

##### Land

*Á hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu ? A) Á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarkna (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)*

Próunarsvæði eru skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur að nota ýmist B eða C svæði. Þ63 (Fellagarðar) er á B svæði. Þ64 (Suðurhólar), Þ65 (Gerðuberg) og Þ67 (Suðurfell) eru á C svæðum. Þetta gefur einkunnina „Lágmark“.

*Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrnum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?*

Próunarsvæði eru, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, innan við 10% (að flatarmáli) á B svæðum (infill) og rúmlega 90% á C svæðum (greenfield). Þetta gefur niðurstöðuna „Undir lágmarki“ fyrir Efra Breiðholt.

### Kolefnisbinding

*Gerir skipulagið ráð fyrir fellingu trjágróðurs?*

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir uppbyggingu á nokkrum svæðum þar sem nú er trjágróður, þ.e. Þ67 (Suðurfell), Þ68 (Arnarbakki) og Þ73 (Stekkjarkakki) og einnig mögulega á Þ64 (Suðurhólar). Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þetta byggð en tryggja að ekki verði gengið á gæði náttúru innan borgarinnar og það er stefna borgarinnar að gróðursetja í stað þess sem fella þarf.

*Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?*

Sjá kafla 2.4.5.

*Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?*

Sjá kafla 2.4.5.

*Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimt votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?*

Sjá kafla 2.4.5.

### Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hámarksfjarlægð í grenndargáma flokkast sem „Góð“ í Neðra Breiðholti.	Rými í sorpgeymslum og –gerðum fyrir aukna flokkun við heimili sums staðar takmarkandi þáttur.  Erfitt að byggja upp þjónustu grenndar- og endurvinnslustöðva ef þeim er ekki tryggð staðsetning til framtíðar í skipulagi. Próunarsvæði skv. Aðalskipulagi að langmestu leyti á óbyggðu landi (greenfield), gefur einkunnina „Undir lágmarki“.
Tækifæri	Ógnanir
Mikið tækifæri til að bæta aðstöðu heimila til að flokka. Niðurgrafnar lausnir við heimili og á grenndarstöðvum til að bæta umhverfi og ásjónu og þar sem landrymi er takmarkað.	Erfitt að finna landrymi undir úrgangstengda starfsemi þar sem rými er takmarkað. Mikið magn af opnum svæðum sem geta orðið fráhrindandi ef viðhaldi er ekki

---

	sinnt.
--	--------

#### 5.2.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins. (Viðmið ómótuð)

#### 5.2.1.7 Náttúruvá

##### **Ofanflóð**

Efra Breiðholt er utan ofanflóðahættu.

##### **Flóðahætta**

Engin flóðahætta er talin vera í hverfinu.

##### **Hækkun sjávarstöðu**

Hverfinu er ekki talin stafa hætta af hugsanlegri hækkun sjávarstöðu.

##### **Sprungusvæði jarðhræringa**

Engin hætta er talin stafa af hugsanlegum jarðsprungum í hverfinu.

<b>Styrkleikar</b>	<b>Veikleikar</b>
Engin svæði undir náttúruvá.	Á ekki við.
<b>Tækifæri</b>	<b>Ógnanir</b>
Á ekki við.	Á ekki við.



## 6 Kynning og samráð

### 6.1 Yfirlit og helstu áherslur

Gerð verklýsingar, matslýsingar og tillögu að hverfisskipulagi er og verður unnið í nánú samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.<sup>2</sup> Samráðinu er sérstaklega ætlað að gefa þessum aðilum rödd í skipulagsferlinu samhliða því sem leitað er eftir góðum hugmyndum sem stuðlað geta að betra og vistvænna hverfisskipulagi.

Beitt verður nokkrum aðferðum við kynningar og samráð. Þær helstu eru að upplýsingum um hverfisskipulagið verður komið á framfæri og leitað eftir áliti íbúa á opnum kynningar- og samráðsfundum í borgarhlutanum. Samhliða verður upplýsingum miðlað í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst. Reynslan hefur hins vegar sýnt að ekki næst til allra með þessum aðferðum og að mikilvægar skoðanir geta orðið útundan sé þessum aðferðum eingöngu beitt. Þetta á sérstaklega við hópa fólks sem ekki mæta á opna kynningarfundum né tjá skoðanir sínar á opinberum vettvangi. Sjórnarmið þessa fólks geta skipt máli við að gera hverfisskipulagið sem best. Til þess að laða fram sjónarmið sem flestra verður því bryddað upp á nýjungum. Myndaðir verða rýnihópar íbúa, kallaðir íbúapanell, sem er ætlað það hlutverk að gefa þverskurð af sjónarmiðum íbúa í borgarhlutanum. Hugmyndum um íbúapanell er nánar lýst í kafla 1.2.

Auk þessa munu starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og skipulagsráðgjafar hafa viðveru í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Tilgangurinn er að ná beinum samtölum við íbúa og koma upplýsingum á framfæri samhliða því að leitað er eftir ábendingum og hugmyndum.

Ábyrgð á kynningum og samráði hefur verkefnisstjóri hverfisskipulags í samstarfi við skipulagsfulltrúa.

### 6.2 Kynning og samráð við íbúa

Mikilvægur samstarfsaðili við gerð hverfisskipulags er hverfisráð Breiðholts. Því verður miðlun upplýsinga og samráði beint í gegnum hverfisráðið enda er það skilgreindur samráðsvettvangur íbúa, félagasamtaka, atvinnulífs og borgaryfirvalda. Lögð verður áhersla á eftirfarandi samráð:

- **Opnir kynningarfundir.**

Haldnir verða opnir kynningar- og samráðsfundir um hverfisskipulagið í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessir fundir verða á vegum umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar í samráði við hverfisráð. Fundirnir verða auglýstir í hverfisblöðum og fjölmiðlum og hafa það hlutverk að miðla upplýsingum og taka á móti ábendingum um skipulagsvinnuna.

- **Íbúapanell**

Íbúapanell er sérvalinn rýnihópur sem er ætlað að gefa þverskurð af sjónarmiðum íbúa í borgarhlutanum. Hlutverk og verkefni íbúapanellsins er að vinna með

---

<sup>2</sup>Hagsmunaaðilar eru allir íbúar í hverfinu, atvinnurekendur, opinberar stofnanir, skólar, félagasamtök, lögbundnir umsagnaraðilar og aðrir sem hagsmunum kunna að hafa á svæði því sem hverfisskipulagið nær til.

skipulagsráðgjöfum og verkefnisstjórum að mótun skipulagstillagna fyrir borgarhlutann.

Mikilvægt er að vanda til þess hvernig þátttakendur í íbúapanel eru valdir til að ná sem bestri sátt um þessa aðferð. Beitt verður aðferðum félagsvísindanna og valið framkvæmt af óháðum aðilum til að tryggja að markmið um þverskurð og gagnsæi náist.

Miðað er við að rýnihópurinn verði valinn með slembiúrtaki úr öllum hverfum borgarhlutans og gefi þverskurð af íbúum að því er varðar aldur, kyn, þjóðerni, búsetu og önnur atriði sem skipta máli.

Nánari útfærsla á skipulagi, vinnureglum og tímaáætlunum fyrir vinnu íbúapanelar verður unnin í samráði hverfisráðs, borgastjóra og skipulagsfulltrúa.

- **Viðvera í hverfum**

Til þess að ná til sem flestra íbúa í borgarhlutanum verða skipulagsráðgjafar og starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs með viðveru á fjölförnum stöðum í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessi viðvera verður skipulögð í samstarfi við starfsmenn þjónustumiðstöðvarinnar í borgarhlutanum og auglýst sérstaklega í fjölmiðlum. Tilgangur viðverunnar er að koma á framfæri upplýsingum um skipulagsvinnuna og leita eftir ábendingum um hvað mætti betur fara í borgarhlutanum í beinum samtölum við íbúa.

### 6.3 Kynning og samráð við stjórnarsýslu borgarinnar

Reglulega verða haldnar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp um hverfisskipulag sem jafnframt fer með yfirumsjón þessa verkefnis.

Víðtækt samráð verður haft við sérfræðinga borgarinnar á sviði skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl. Samráðið fer þannig fram að mynduð verða vinnuteymi um ofangreinda málaflokka sem koma að vinnu við hverfisskipulagið. Ráðgjafar sem vinna við verkefnið hafa þegar fengið kynningu frá þessum aðilum á fyrri stigum vinnunnar og geta ávallt leitað til þeirra með aðstoð verkefnisstjóra ef upp koma álitæfni í þessum málaflokkum. Einnig verða skilagögn borin undir sérfræðinga. Þetta samráð á að tryggja að sjónarmið og hagsmunir þessara aðila komist til skila í vinnu við tillögu að hverfisskipulagi.

### 6.4 Samráð við umsagnaraðila

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila meðan á vinnu við tillögu að hverfisskipulagi stendur:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

## 6.5 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst

Upplýsingum um hverfisSKIPULAGIÐ verður komið reglulega á framfæri með eftirfarandi hætti:

- Á heimasíðu hverfisSKIPULAGSINS með helstu upplýsingum og möguleikum á að koma ábendingum á framfæri.
- Gefið verður út prentað upplýsingaefni á vegum Reykjavíkurborgar.
- Upplýsingamiðlun í gegnum fjölmiðla.
- Önnur upplýsingamiðlun og samráð, t.d. samráðskassar og skilti í hverfinu.

## 6.6 Upplýsingamiðlun um reynslu af samráði

Til þess að halda utan um og koma á framfæri reynslu og nýrri þekkingu sem til verður í vinnu við hverfisSKIPULAGIÐ verður leitað eftir sjónarmiðum og ábendingum þátttakenda í verkefninu. Þessum sjónarmiðum verður komið á framfæri í sérstakri skýrslu sem verður aðgengileg öllum. Niðurstöður verða einnig kynntar í fjölmiðlum, á ráðstefnum um skipulagsmál og í fræðitímaritum. Ábyrgð á þessari upplýsingamiðlun er hjá verkefnisstjóra hverfisSKIPULAGS í samráði við borgarstjóra og skipulagsfulltrúa.

## 6.7 Skipulagsferlið og helstu tímasetningar

Vinnu við hverfisSKIPULAG er skipt í tvo áfanga: 1. áfanga sem er verklýsing og 2. áfanga sem er tillaga að hverfisSKIPULAGI.

### 1. áfangi: Gerð verklýsingar

- a) Greining og úrvinnsla gagna – 21. maí–5. nóvember 2013.  
Stöðuskil: 15. október 2013.
- b) Drög að verklýsingu og matslýsingu – 6. nóvember 2013–18. mars 2014.  
Stöðuskil: 28. janúar 2014.
- c) Lokaútgáfa verklýsingar og matslýsingar – 19. mars–22. apríl 2014.  
Lokaskil: 1. apríl 2014.

Áætlað kynningar- og samþykktarferli fyrir verklýsingar í Breiðholti:

1. Kynning í hverfisráði í apríl 2015.
2. Lokaskil verklýsingar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í apríl/maí 2015.
3. Verklýsing auglýst og gerð aðgengileg fyrir almenning og hagsmunaaðila í maí 2015. Verklýsing verður kynnt á eftirfarandi hátt:
  - Á heimasíðu Reykjavíkurborgar og [www.hverfisSKIPULAG.is](http://www.hverfisSKIPULAG.is): Þar er birtur útdráttur með hlekk þar sem finna má verklýsinguna í heild.
  - Með auglýsingu í hverfisblöðum og í Fréttablaðinu.
4. Verklýsing send til umsagnar skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í maí 2015 samhliða auglýsingu fyrir almenning.
5. Umhverfis- og skipulagssvið tekur við ábendingum og hefur þær til hliðsjónar við útfærslu á tillögu að hverfisSKIPULAGI.

## 2. áfangi: Gerð tillögu að hverfisSKIPULAGI

Stefnt er að því að hefja vinnu við gerð tillögu að hverfisSKIPULAGI í byrjun sumars 2015 og að vinna við hana standi fram í mars 2016. Gert er ráð fyrir fjölbreyttu og víðtæku samráði við íbúa, hagsmunaaðila og aðra sbr. lýsingu í kafla 7.2 –7.6.

Vor/sumar 2015:

- Skoðað verður hvernig samráðið í 1. áfanga skilaði sér inn í verklýsingu.
- Farið yfir athugasemdir sem bárust þegar verklýsing var kynnt.
- Fundur með tengiliðum í viðkomandi borgarhluta.
- Viðvera skipulagsráðgjafa og verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa í hverfum.
- Kynningar og samráð við einingar og deildir innan umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- Kynningar og samráð við svið Reykjavíkurborgar.
- Íbúapanell, rýnihópur.

Haust/vetur 2015–2016:

- Íbúafundur þar sem kynnt verða drög að hverfisSKIPULAGI. Helstu svæðin og áherslur kynntar.
- Íbúapanell, rýnihópur.
- Unnið úr hugmyndum íbúa og athugasemdum.
- Samráð við hverfisráð og íbúasamtök viðkomandi borgarhluta.
- Viðvera skipulagsráðgjafa og verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa í hverfum.
- Kynningar og samráð við einingar og deildir innan umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- Kynningar og samráð við svið Reykjavíkurborgar.

Vetur/vor 2015–2016:

- Auglýsing fyrir almenning.
- Sent til umsagnar hverfisráðs, íbúasamtaka og annarra tengiliða.
- Kynninar og samráð við umsagnaraðila sbr. kafla 7.4.
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð.

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingatíma tillögu að hverfisSKIPULAGI:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærleggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Faxaflóahafnir
- Flugmálastjórn
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök í umræddum borgarhluta
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

## Viðauki 1. Samráð við gerð verklýsingar

### Kynningar og samráð við íbúa og stjórnslu borgarinnar við vinnslu verklýsingar

Hér á eftir fer yfirlit yfir helstu kynningar og samráð sem fóru fram meðan unnið var við verklýsingu fyrir hverfisSKIPULAG Breiðholts.

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks, svo sem ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – júní 2013.
- Samráðsskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum, þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013-mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013 – mars 2014.
- Samráðsfundur með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september–október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótt- og tómsfundasviði, velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfisþáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

Áframhaldandi samráð verður við þá aðila sem komu að samráðsferli við gerð lýsingar, í 2. áfanga verkefnisins, sem er mótun tillögu að hverfisSKIPULAGI.

### Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

Haldnir hafa verið eftirfarandi samráðsfundir við vinnslu verklýsingar hverfisSKIPULAGSINS sem ráðgjafateymið hefur tekið þátt í. Helstu punktar sem komu fram á þessum fundum eru taldir upp hér fyrir neðan.

#### Íbúafundir

##### Íbúafundur í Gerðubergi 23.09.2013

Fundurinn var haldinn í Gerðubergi mánudaginn 23. september 2013 og mættu rúmlega 50 manns. Unnið var með sex meginumræðuefni (þemu) á aðskildum vinnuborðum. Viðfangsefnin voru:

- Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó
- Samfélag, þjónusta og atvinnulíf
- Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar
- Orka, auðlindir og endurvinnsla
- Einkenni og afmörkun hverfa



## - Hverfið mitt – mínar áherslur

KPMG vann samantekt eftir fundinn fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar. Þar voru eftirfarandi punktar skráðir sem helstu áhersluatriði sem fram komu:

<b>Almenn ánægja</b>	Íbúar voru var almennt ánægðir með borgarhlutann.
<b>Fjölbreytileiki</b>	Rætt um að hverfið væri fjölbreytt.
<b>Gangandi/hjól-andi</b>	Það vantar sterkari tengingar fyrir hjólandi og gangandi innan og út/inn í hverfinu. Þá vantar einnig tengingar við Kópavog.
<b>Arnarnesvegur</b>	Áhyggjur eru af tengingum Arnarnesvegur við Breiðholt.
<b>Lýsing</b>	Lýsingu þykir vanta í hverfið.
<b>Græn svæði</b>	Nýta ætti grænu svæðin betur, t.d. undir matjurtargarða.
<b>Verslunarkjarnar</b>	Talað um litlu verslunarkjarnana í hverfinu sem eru í niðurníðslu.
<b>Ferðamenn</b>	Það eru tækifæri í að sýna ferðamönnum veggjakrot (e. graffiti) í Breiðholti.
<b>Skíðasvæðið</b>	Það þarf að sinna skíðasvæðinu betur, oft vantar starfsmenn á svæðið.
<b>Strætóskýli</b>	Það vantar strætóskýli í Breiðholtið.
<b>Viðhald</b>	Fullt af hlutum sem hægt væri að gera strax (t.d. laga stiga og annað viðhald).
<b>Stekkjabakkinn</b>	Vangaveltur um Stekkjabakkann og að bæta tengingar við Höfðabakkann.

Við þetta má bæta að svokölluð truckastæði í hverfinu voru mikið rædd og ljóst er að eitthvað þarf að gera í þeim málum.

### Niðurstaða samráðs

Úr samráðsfundunum hafa komið margar góðar ábendingar. Ýmislegt hefur komið fram ítrekað og lögð verður sérstök áhersla á það við vinnu hverfisskipulagsins. Þar má helst nefna kvartanir vegna truckastæða og hættulegrar innkeyrslu og bílastæða við Fálkaborg og við Hólabrekkuskóla og ósk um undirgöng undir Breiðholtsbraut ofan við Suðurfellsgatnamót. Einnig hafa komið margar góðar minni ábendingar sem einnig eiga vel við vinnuna, en svo hafa að auki komið fram mjög margar athugasemdir sem eru framkvæmda- og viðhaldstengdar og hafa meira með rekstur að gera en hverfisskipulagsvinnuna.

Það helsta sem komið hefur fram hér að ofan og getur gefið af sér inn í verkefnið um hverfisskipulagið er tekið saman hér:

### Samfélag:

<b>Verslun og þjónusta</b>	Mikið af mikilvægri nærþjónustu hefur horfið úr hverfunum undanfarin ár, td. banki, pósthús og verslanir. Það vantar veitingahús inn í hverfið. Það vantar líkamsræktarstöð.
<b>Verslunar-kjarnar</b>	Talað um litlu verslunarkjarnana í hverfinu sem eru í niðurníðslu. Þarf að sinna þeim betur eða finna þeim nýtt hlutverk.

**Gæði byggðar:**

<b>Græn svæði</b>	Nýta ætti grænu svæðin betur, t.d. undir matjurtargarða. Skilgreina betur mörk Elliðaárdalsins.
<b>Saga/ímynd</b>	Gera meira úr Breiðholtsbænum, laga hann. Það sama á við minjar í Elliðaárdalnum.
<b>Byggð</b>	Bent á mögulegt nýtt íbúðasvæði ofan við skíðasvæðið. Einnig ofan við Stekkina (neðan Höfðabakka).
<b>Skíðasvæði</b>	Margar ábendingar varðandi að efla skíðasvæðið í Seljahverfinu. Ýmsar hugmyndir. Gera úr því allsherjar útivistarsvæði.
<b>Borgarbúskapur</b>	Hugmynd um borgarbúskap í Bökkunum.

**Samgöngur:**

<b>Gangandi/hjól- andi</b>	Það vantar sterkari tengingar fyrir hjólandi og gangandi innan og út/inn í hverfinu. Bæta við undirgöngum undir Breiðholtsbraut ofan við gatnamótin við Suðurfell. Ýmsar aðrar góðar ábendingar hafa komið fram varðandi göngu- og hjólastíga sem eiga erindi í hverfisSKIPULAGSVINNUNA. Gera stíg meðfram Höfðabakka að stofnstíg í hjólastígakerfinu. Betri og beinni hjólastígatengingu frá Þórufelli niður að Arnarbakka.
<b>Arnarnesvegur</b>	Áhyggjur eru af tengingum Arnarnesvegur við Breiðholt. Arnarnesvegur verði ekki tengdur inn í Seljahverfið.
<b>Stekkjabakkinn</b>	Vangaveltur um Stekkjabakka og að bæta tengingar við Höfðabakka.
<b>Trukkastæði</b>	Almenn óánægja með staðsetningu flestra trukkastæða í hverfunum. Þyrftu að vera fjær íbúabyggð.
<b>Bílastæði</b>	Austurberg er mjög grátt vegna fjölda bílastæða. Hættuleg innkeyrsla/bílastæði við leikskólann Fálkaborg og einnig við Hólabrekkuskóla.
<b>Snúningsleiðir</b>	Gamlar snúningsleiðir Strætó eru ekki notaðar í dag, mætti nota í e-ð annað.
<b>Kópavogur</b>	Það vantar einfalda aksturstengingu milli Seljahverfis og Kópavogs, eina akrein í hvora átt.

**Orka og auðlindir:**

<b>Opin svæði</b>	Svæðið norðan við Fálkaborg mætti gera að útivistarsvæði fyrir leikskólann. Græna svæðið milli Efra og Neðra Breiðholts: Skólar og leikskólar gætu notað þetta svæði sem útileiksvæði ef það verður bætt. Skilgreina ætti svæðið sérstaklega fyrir börn.
<b>Matjurtá-garðar</b>	Mætti nýta hluta af miðsvæðinu í Bökkunum fyrir grænmetisreiti. Norðan Stekkjarbakka mætti þróa matjurtareiti. Það vantar fleiri minni matjurtagarða.
<b>Bílastæði í Mjódd</b>	Það þarf að gera bílastæðið við Mjódd meira aðlaðandi fyrir gangandi.
<b>Skíðagöngu-brautir</b>	Leggja skíðagöngubrautir í græn svæði sem umkringja hverfin (þurfa sér stíga).

**Einkenni og afmörkun hverfa:**

<b>Einkenni</b>	“Fjölbreytileiki og náttúra/gróska” er einkennisorð. Miklir möguleikar til heilsusamlegs lífnis. Náttúra, hjólaleiðir, ganga, sund og íþróttafélög dreifð um hverfið.
<b>Saga Breiðholtsins</b>	Gera meira úr sögu Breiðholtsbæjar og nafngiftum í hverfinu sem fengin eru frá býlunum “Þórufell” o.s.frv. Mætti gera söguskilti um hersögubúsetu í Breiðholti.
<b>Vatnsenda-hæð</b>	Mikið útsýni á Vatnsendahæð við sveitarfélagamörkin við Kópavog. Semja við Kópavogsbæ um útsýnissvæði. Passa að vegurinn við Rjúpnahæð verði <u>ekki</u> Breiðholtsmegin og helst ætti að leggja hann af.

**Hverfið mitt – mínar áherslur:**

<b>Skólar</b>	Það vantar gangbrautarvörð við Hólabrekkuskóla. Bæta þarf umferðaröryggi við Ölduselsskóla.
<b>Opin svæði</b>	Í framhaldi af listaverkum mættu koma fleiri skemmtileg útilistaverk, list, leiktæki, bekkir. Það væri gaman að fá lautaraðstöðu í skóginn í Elliðaárdalnum, þ.e. borð, grill, smáathvarf, skjól, bekki, o.s.frv. Ekki byggja í holtinu milli Efra og Neðra Breiðholts.
<b>Verslun og þjónusta</b>	Seljahverfi: Halda í þær verslanir sem eru þarna enn. Verslunarhúsnæði við Vesturberg: Fá útibú Frú Laugu.
<b>Ástand stíga</b>	Það þarf að lýsa alla stíga Það þyrfti að lagfæra ALLA stíga og malbika á ný ásamt því að hreinsa snjó af göngustígum.

**Fundur með tengiliðum og hverfisráðum**

Hér er gerð grein fyrir fundum sem haldnir voru með tengiliðum og hverfisráðum.

**Fundur með Breiðholtsstjóra, Óskari Dýrmundi Ólafssyni, 13. júní 2013**

Umræða um sjálfbærni Breiðholts.

- Fellagarðar dæmi um gott framtak.
- Hverfishátíðir eins og Fellafest.
- Fab Lab verður staðsett í Eddufelli.
  - o Fab Lab er stafræn smiðja með tækjum til að búa til nánast hvað sem er. Smiðjan gefur tækifæri til að þjálfa sköpunargáfuna og hrinda hugmyndum í framkvæmd með því að hanna og framleiða hluti með aðstoð stafrænnar tækni.

**Tengiliðafundur 18. júní 2013**

- Hvert er valdsvið borgarinnar s.s. varðandi hús í niðurníðslu, ólögmetar íbúðir og hús í einkaeign.
- Trukkastæði á röngum stöðum.
- Lokun bókasafns, pósthúss o.fl. áhyggjuefni, vantar nærþjónustu.
- Pólska búðin kjörinn vettvangur fyrir samráð en 5% íbúa Breiðholts koma frá Póllandi.
- 1600 eru meðlimir á facebook síðu íbúasamtakanna.

**Fundur með Árbæjarsafni 29. ágúst 2013**

- Verið að reyna að finna aðferðafræði um skráningu minja í hverfisSKIPULAGI í samráði við Minjastofnun.
- Helst horft til kennileita og táknrænna gilda fyrir svæðið.
- Elstu heimildir um Breiðholt eru frá 1395.

**Fundur með hverfisráði Breiðholts 29. ágúst 2013**

- Trukkastæði.
- Umferðaröryggi ábótavant í Breiðholti, vantar undirgöng á fleiri staði til að tengja hverfin betur saman innbyrðis.
- Lóð Breiðholtsskóla í slæmu ásigkomulagi.
- Margt gott sem hefur verið gert í Breiðholti.
- Félagslegir þættir og huglægir þættir eru atriði sem þarf að skoða nánar í vinnunni.

**Fundur með starfsfólki Þjónustumiðstöðvar Breiðholts og Breiðholtsstjóra, Óskari Dýrmundi Ólafssyni, 5. nóvember 2013**

Umræða um félagsmál, félagslegar íbúðir og málefni innflytjenda í borgarhlutanum.

**Fundur með Jóhanni Davíðssyni rannsóknarlögglumanni hjá Lögreglu Höfuðborgarsvæðisins, 22. janúar 2014**

Almenn umræða um afbrot og stöðu mála í Breiðholti í dag og undanfarin ár.

**Fundur með Birgi Ottósyni forstöðumanni hjá Félagsbústöðum, 28. Janúar 2014**

- Félagsbústaðir eiga 571 íbúð í Breiðholti, af 2.212 í Reykjavík allri, þ.e. um 26%.
- Margar íbúðir á víð og dreif og einnig nokkur heil fjölbýlishús.
- Áhersla á sölu íbúða í Breiðholti.
- Unnið skv. stefnu frá 2006, horfið frá henni síðastliðið haust

## Viðauki 2. Skilmálar og breytingar á skilmálum

### Neðra Breiðholt

Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi				
Staðg reinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ uppdráttum/skil málum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi Annað ? uppdrátta?
	<b>Breiðholt I</b>	<b>26.01.1966</b>	<b>Upphaflegt</b>	<b>Skilmálahefti fylgir, 1 uppdráttur</b>
4604	Víkurbakki 12–20		07.07.1987	Þak hækkað á raðhúsi (einni lengju, 5 íbúðum). Var stallað hallandi þak, nú mænispak.
4633	Mariubakki 1		26.05.1992	Viðbygging við leikskóla að Mariubakka.
4633	Leirubakki 34–36		12.11.2002	Svæði milli blokka sunnan við Breiðholtsskóla, þar sem var skilgr. verslanasvæði upphaflega. Nú: Leyft að byggja eina hæð ofan á hús nr. 36 og stækka 1. hæð hússins til vesturs og hafa í húsinu allt að 18 íbúðir. Bílastæðum fjölgað á svæðinu og lóð minnkuð til að koma fyrir bílastæðum. Verslunarrekstur sem áður var í húseigninni Leirubakka 36 lagðist af fyrir nokkru vegna breyttra verslunarháttá. Markmið með breyttu skipulagi er að skapa heildstæðari íbúðabyggð á svæðinu og takmarka umferð sem áður fylgdi verslunar- og þjónusturekstri.
4632	Breiðholtsskóli		02.06.2005	Breiðholtsskóli. Í norðausturhluta lóðar er settur gervigrasvöllur ásamt tveimur 8 m háum ljósastólpum. Skermuð ljós. Settar inn færanlegar kennslustofur, sundlaug, innkeyrsla að sundlaug og fyrirkomulagi bílastæða breytt.
4604	Víkurbakki 30		01.02.2006	Gerður byggingarreitur fyrir útitröppur af svölum á einu raðhúsi (einni íbúð í lengju).
4632	Arnarbakki 1–3		18.04.2008	Breiðholtsskóli. Stækkun skólahúss um 1400 m <sup>2</sup> til að fjarlægja færanlegar stofur. Lenging og ofanábygging.
4616	Skríðustekkur 23		11.12.2009	Viðbygging við einbýlishús. Núv. hæð húss er 4,16 m en hámarks mænishæð viðbyggingar er 3,95 m. (ATH. Þetta hefur ekki enn verið byggt)
	<b>Mjódd</b>	<b>27.12.1985</b>	<b>Upphaflegt</b>	<b>Skilmálahefti fylgir, 1 uppdráttur</b>
4603	Mjódd		09.05.1995	Breyting á hönnun á gróðri og bílastæðum nyrst á svæðinu, við hús SVR, á horni Reykjanesbrautar og Álfabakka.
	<b>Norður Mjódd</b>	<b>13.04.1999</b>	<b>Upphaflegt</b>	<b>1 uppdráttur</b>
4602	Stekkjarkakki 2, Staldrið		20.07.2004	Heimild til að selja eldsneyti á lóðinni. Stækkun byggingarreits til norðurs fyrir þvottastöð.



**Seljahverfi**

Nr.	Heiti og samþykkt	Skilmálar	Breytingar
1 (28)	Suður-Mjódd samþykkt 28.1.2009	Á reitnum er gert ráð fyrir íþróttamannvirkjum, knattspyrnuvöllum og æfingasvæði íR. Á jöðrum miðsvæði og íbúðir aldraðra á fjórum hæðum.	
2 (55)	Seljahverfi heildarskipulag 01.01.1976 Bláskógar Hléskógar Ljárskógar Seljaskógar Miðskógar	Einbýlishús 1–1 ½ hæð, þak- og húsagerð frjáls, 2 bílastæði á lóð.	Bláskógar 14, 18.5.2005 Stækkun lóðar vegna viðbótarstæðis. Akrašel 8, 19.7.2006 Ný aðkoma. Dynskógar 7, 20.5.1990 Viðbygging. Akrašel 3, 13.12.2000 Stækkun á byggingarreit.
3 (29)	Skógarsel 11–15 (Alaskalóð) 12.7.2002	Fjölbýlishús 1–2 hæðir og 1–4 hæðir, efsta hæð inndreginn Raðhús 2 hæðir. Flatt þak. Bílageymsla undir hluta fjölbýlishúsa.	
4 (30)	Hvammkotshólar 15.3.1977 Þverársel Þingasel Þjóttusel Þrándarsel Þúfusel	Einbýlishús 1 hæð og kjallari, húsa- og þakgerð mismunandi. Tvö bílastæði á lóð.	Þverársel 4, 31.8.2005 Stækkun á byggingarreit
5	Óbyggt svæði		
6 (32)	Selhryggur 17.12.1974 Strýtusel Stúfssel Stuðlaset	Einbýlishús, 1–2 hæðir eða 2 hæðir og kjallari. Heimilt að hafa 2 íbúðir á lóð. Hús- og þakgerð frjáls. Tvö stæði á lóð.	Stallaset, sparkvöllur 22.9.1992 Stækkun vallar. Stapasel 12, 9.6.2005 Færsla á byggingarreit. Staðarsel 6, 31.8.2004 Stækkun á byggingarreit. Stuðlaset 5, 7.6.2006 Viðbygging ofan á bílskúr.
7 (33)	Seljahverfi, verkamannabústaðir, 13.4.1973 Teigasel Strandaset Stíflusel Tungusel Tindaset	Fjölbýlishús 1–2 og 3–4 hæðir. Mænisþak Raðhús 1–2 hæðir, mænisþak.	Tungusel 9–11, 10.1.2001 Stækkun á byggingarreit. Tindasel 1., 12.05.1992 Sambýli. Teigasel, leiksvæði, 25.2.1992 Breyting á afmörkun. Tindasel 1, 26.5.1992 Lóðarmörk.
8 (31)	Seljahverfi neðan Öldusels, 15.1.1974	Einbýlis- og sambýlishús 1–2 hæðir eða 2 hæðir og ris. Einhalla- og mænisþök, tvö stæði á lóð.	Vaðlaset 3, 31.8.2005 Afnám gestastæðis. Vaðlaset 7, 21.6.2006 Stækkun á byggingarreit. Tjarnarsel 4, 22.8.2007 Ystaset 37, 1.1.1970

			Tjarnarsel-Vogasel og Ystasel 37 9.5.1975
9	Óbyggt svæði		
10 og 23 (48 og 47)	Seljahverfi Fálkhóll 31.10.1972 Engjasel Dalsel	Fjölbýlishús 2 ½ – 3 ½ hæðir. Raðhús 2 – 2 ½ hæðir. Einhalla þök 5– 20°. Sameiginleg bílageymsla undir hverri lóðareiningu.	
11 (53)	Giljasel, Gljúfrasel, Grjótasel, 4.3.1974.	Einbýlis-, rað- og sambýlishús. Keðjuhús. 1–3 hæðir, 1–2 íbúðir, þétt bygð, einhalla þök, tvö stæði á lóð. Kvöð um leiksvæði inn á milli eininga.	30.1.2001 Breyting á byggingarmagni, sólskálar. 11.1.2012 Sólskálar.
12 (34)	Ölduselsskóli, 29.7.2009	Skólabygging, byggingarmagn 9.900 m <sup>2</sup> , allt að 3 hæðir.	
13 (36)	Seljahverfi, Skaga-, Skriðu- Síðu- og Réttarsel, 27.12.1977 Skagasel Skriðusel Skógarsel Síðusel Réttarsel Raufarsel	Einbýlishús 1–2 hæðir eða 2 hæðir og ris. Raðhús og sambýlishús 2 hæðir, mænisþök og eitt stæði á lóð.	
14 (37)	Holtasel-Hæðarsel, 27.12.1977 Holtasel Hæðarsel	Einbýlishús, 1 hæð eða 1 hæð, kjallari og ris. Mænisþak.	Hæðarsel 3, 7.5.2010 Breyting á byggingarreit.
15 (58)	Seljahverfi heildarskipulag Látra-, Mel- og Raufarsel 01.01.1970. Mýrarsel Melsel Malarsel Lindarsel Lækjarsel Látrasel Raufarsel Hryggjarsel	Raðhús, kjallari+hæð+ris. Mænisþak, 2 stæði á lóð. Sambýlishús 1–2 hæðir, mænisþak.	Látrasel 11, 26.10.2005 Stækkun á byggingarreit.  Melsel, 22.9.1992 Bílastæði.  Látrasel 9, 31.7.2008 Meira byggingarmagn.  Raufarsel, 22.10.1991 Kirkjulóð.
16 (38)	Kleifarsel 28 Seljaskóli, 17.2.2005	Skólabygging.	
17 (39)	Syðri Mjóamýri, 12.5.1980. Kögursel Kleifarsel	Einbýlishús 1 hæð og 1 hæð og ris. Mænisþak, sameiginleg bílastæði á lóð.	
18 (35)	Miðsvæði Rangársel	Miðsvæði Seljahverfi. Blönduð húsagerð, einbýli, rað- og sambýlishús 1–3 hæðir. Gert var ráð fyrir byggingum beggja vegna og vegna byggingar við enda Rangársels var götustæði breytt og þar með byggingareitur felldur út. Gert var ráð fyrir heilsugæslustöð og verslunarhúsnæði á fyrstu hæð.	Rangársel 15, 3.7.2008 Stækkun á leikskóla.  Rangársel 2–8, 12.4.1994  Bílageymsla. Seljakirkja, 9.3.1993 Lóðarafmörkun. Rangársel 16–20, 9.7.1991  Lóðarafmörkun. Rangársel–Skógarsel, 19.2.1991 Lokun Skógarsels, niðurfelling lóðar, legu Rangársels breytt og byggingareitur við enda Rangársels felldur út.
19 og 20 (52 og 50)	Heiðarsel-tilraunareitur, 11.3.1978 Hagasel	Raðhús, sambýlis- og einbýlishús. Pallahús 2 hæðir, eða kjallari, aðalháð og ris.	

	Heiðarsel Hálsasel Hjallasel	Raðhús/parhús 1–2 hæðir og ris. Mænisþak og eitt stæði á lóð.	
21 (54)	Hálsasel 27–29, 12.1.2005	Leikskólalóð. Lóðarstærð 6765 m <sup>2</sup> og byggingarmagn 805,9 m <sup>2</sup>	
22 (49)	Hálsasel-Hnjúkasel, 4.1.1977	Rað- og einbýlishús. Breytileg húsastærð. 1–3 hæðir. Raðhús 1 hæð. Mænisþak, 1–2 stæði á lóð.	Hnjúkasel 9, 1.1.1970 Stækkun á byggingarreit.  Hálsasel 52, 15.11.2006 Byggingarreitur stækkaður.  Hálsasel 51, 11.7.1995 Stækkun lóðar.  Hnjúkasel 14, 21.11.1995 Stækkun lóðar.
23 (47)	Fálkhóll suðausturhluti, 15.1.1974. Flúðasel Fífusel Fjarðasel Fljótasel	Fjölbýlishús 2 ½–3 ½ hæðir. Raðhús 2–2 ½ hæðir. Einhalla þök 5–20°. Sameiginleg bílageymsla undir hverri lóðareiningu.	Flúðasel, spennistöð og bílskúrar.  Fálkhóll, bílastæði.
24 (56)	Seljabraut 54, 18.3.1974	Reitur fyrir almenna verslun og léttan iðnað. Íbúðir á efri hæðum.	Gerð var breyting á skilmálum þar sem í stað þjónustustarfsemi á 2 hæð komi litlar 10 einstaklingsíbúðir.
25 (59)	Jaðarsel, Jöklasel 1.1.1970	Leikskólalóð og sambýli. 1–2 hæðir.	Jöklasel 2–4, lóðarskipting.  Jöklasel 2, sambýlishús.  Jaðarsel, skólagarðar.
26 (46)	Jafnasel, 20.7.1999.	Iðnaðarsvæði norðvestan á Vatnsendahæð milli Jaðarsels og Breiðholtsbrautar. 6 lóðir fyrir atvinnustarfsemi. Byggingarmagn á hverri lóð 500 m <sup>2</sup> , 400 m <sup>2</sup> á 1 hæð og 100 m <sup>2</sup> á 2 hæð.	
27 (42)	Mjóamýri, 1.8.1978. Kambasel Jöklasel Kleifarsel	Sambýlishús, raðhús og parhús. 1–4 hæðir. Mænisþök.	
28–31 (41–45)	Jakasel, 22.2.1983 Jórusel, 18.1.1980 Kaldasel, 18.1.1980 Klyfjasel, 18.1.1980	Skipulagið nær yfir 64 einbýlishúsalóðir og 2 raðhúsalóðir. Einbýlishús ein hæð með risi. Keðjuhús standa í miklum halla og eru 2 hæðir og ris. Gert er ráð fyrir hesthúsum á efstu lóðunum í hverfinu.	Jakasel 2, lóðarstækkun.  Jakasel 33, stækkun á byggingarreit.  Jakasel 1, lóðarstækkun.  Kaldasel 1, lóðarstækkun.  Kaldasel 13, bílageymsla.  Kaldasel 11–19, lóðarstækkun. Kaldasel 1, lóðarstækkun.  Kaldasel 13, bílageymsla.  Kaldasel 11–19, lóðarstækkun. Klyfjasel 18, bílskúr.

			Klyfjasel 26, aukaíbúð. Klyfjasel 12 og 14 Breyting á lóðarhöfum.
32 (40)	Lambasel, 3.2.2005	Einbýlishús, lítt hallandi/einhallaþök, 1–2 hæða að hluta. 18 jaðarlóðir og 12 minni lóðir um miðbik svæðisins.	

**Reitur 24, Hólar, Norðurdeild**

Heiti	Dags.	Skýring
Krummahólar 6	12.12.1995 Borgarráð	Samþykkt ný aukaíbúð á 1. hæð hússins. Sex bílastæðum bætt við á lóð.
Krummahólar 10	11.06.1996 Borgarráð	Nýr gangstígur austan við húsið að Krummahólum 10 að aðalgangstíg.
Lóuhólar 2–6	13.08.1996 Borgarráð	Afmörkun bílastæðalóða fyrir Hólagarð og dagvistarstofnanir.
Lóuhólar 2–6	13.04.1999 Borgarráð	Lóðarstækkun og breyting á landnotkun.
Lóuhólar 2–6	26.09.2000 Borgarráð	Skipulag lóðar. Breyting á gangstíg.
Rituhólar 5	24.01.2001 Borgarráð	Stækkun sólstofu ásamt anddyri. Samþykkt ný aukaíbúð á 1. hæð hússins og einu bílastæði bætt við innan lóðar.
Depluhólar 10	10.01.2005 B-deild	Áðurgerðar breytingar samþykktar; Byggingarmagn aukið um 59 m <sup>3</sup> (sólskáli) Útgröfnu rými breytt í íbúð. Aukaíbúð heimiluð. Breytingar á lóð. Þriðja bílastæði bætt við.
Suðurhólar 35	10.03.2005	Heimiluð byggð 28 sértækra íbúða ásamt sambýli fyrir fatlaða á svæði sem skilgreint var sem íbúðarsvæði í þágildandi aðalskipulagi.
Máshólar 10	31.07.2006 B-deild	Heimiluð viðbygging og skjólþak austan og sunnan við húsið.
Suðurhólar 35	18.08.2008 B-deild	Heimiluð stækkun og breytt lögun byggingarreits fyrir hús E. Nýr byggingarreitur gerður fyrir 15 m <sup>2</sup> geymsluhús allt að 2,5 m að hæð. Sérnotareitur á lóð skilgreindur fyrir hús E.
Suðurhólar 35	07.06.2011 B-deild	Byggingarreitur E fyrir sambýli breytist í þriggja íbúða raðhús. Fjölgun íbúða innan marka deiliskipulagsins úr 28 í 31.
Rituhólar 7	16.05.2013 B-deild	Skilmálabreytingar til stækkunar á húsi og bílskúr. Heimild fyrir kjallara.

**Reitur 25, Berg, Miðdeild, vesturhluti**

Heiti	Dags.	Skýring
Norðurfell 17–19 Fellaskóli	23.06.1998 Borgarráð	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Fyrsti uppdráttur.
Norðurfell 17–19 Fellaskóli	23.06.1998 Borgarráð	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Annar uppdráttur. Sama.
Norðurfell 17–19 Fellaskóli	23.06.1998 Borgarráð	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Þriðji uppdráttur. Sama.
Norðurfell 17–	23.06.1998	Heimiluð bygging 4. áfanga skólans. Álma til vesturs. Fyrsti

19 Fellaskóli	Borgarráð	uppdráttur. Sama. Virðist endurtekið.
Suðurhólar 10 Hólabrekkuskóli	10.02.2001 B-deild	Breyting byggingarreits viðbyggingar sunnan við skólann. Nýir byggingarreitir fyrir viðbyggingar á lóð afmarkaðir. Lóðarmörkum breytt til samræmis við mæliblað. Fyrirkomulagi bílastæða breytt.
Vesturberg 37– 43	08.08.2006 B-deild	Hækkun mænishæðar á glerskálum. Skilmálabreyting.
Vesturhólar 11	21.09.2006 B-deild	Stækkun byggingarreits. Heimild fyrir byggingu opins skýlis frá suðurgafli að aðalinngangi.
Austurberg 5 Fjölnr.sk. í Brh.	19.10.2006 B-deild	Byggingarreitir sunnan við hús felldir niður og nýir byggingarreitir settir inn vestan og suðvestan við skólann. Byggingarmagn aukið. Bílastæðum breytt og fjölgað.
Austurberg 1 og 1A, íþróttasvæði Leiknis	23.11.2006 B-deild	Nýr byggingarreitur fyrir áhorfendastæði á austurmörkum lóðar. Stækkaður og breyttur byggingarreitur fyrir félagsheimili að Austurbergi. Heimild fyrir hærri girðingu meðfram Norðurfelli.
Vesturberg 195	09.05.2007 B-deild	Heimild til að breyta dælustöð í þriggja íbúða raðhús.
Suðurhólar 10 Hólabrekkuskóli	11.04.2008 B-deild	Boltagerði staðsett í suðvesturhluta lóðar. Lóð stækkuð til suðvesturs vegna breytinga á bílastæði. Bílastæðalóð tilheyrandi skólanum er stækkuð.
Norðurfell 17– 19 Fellaskóli	17.04.2009 B-deild	Boltagerði staðsett á núverandi bílastæðalóð. Bílastæðalóð breytt í skólalóð. Bílastæðum breytt.
Vesturberg 175	11.05.2009 B-deild	Stækkun byggingarreits fyrir skúrbyggingu við vesturhlíð hússins.

**Reitur 23, Berg, Miðdeild, austurhluti**

Heiti	Dags.	Skýring
Klapparberg 23– 25	22.07.1986 Borgarráð	Breyting á lóðarmörkum.
Gerðuberg 1	21.06.1988 Borgarráð	Stækkun lóðar.
Hólaberg 88 Fella- og Hólakirkja	11.01.1991 Borgarráð	Afmörkun lóðar fyrir kirkjuna.
Hraunberg 6–8	16.04.1991 Borgarráð	Sameiginleg bílastæði fyrir heilsugæslustöð og Fjölbautaskólann í Breiðholti.
Hólaberg 86	26.05.1992 Borgarráð	Breytt landnotkun í íbúðarsvæði.
Keilufell Viðlagasjóðshús	30.06.2003 B-deild	Byggingarreitir rýmkaðir og ýmsar samræmdar breytingar leyfðar á húsunum sem eru innflutt sænsk timburhús flutt til landsins vegna eldgoss í Vestmannaeyjum.
Keilufell Viðlagasjóðshús	30.06.2003 B-deild	Byggingarreitir rýmkaðir og ýmsar samræmdar breytingar leyfðar á húsunum sem eru innflutt sænsk timburhús flutt til landsins vegna eldgoss í Vestmannaeyjum. Sama.
Keilufell Viðlagasjóðshús	30.06.2003 B-deild	Byggingarreitir rýmkaðir og ýmsar samræmdar breytingar leyfðar á húsunum sem eru innflutt sænsk timburhús flutt til landsins vegna eldgoss í Vestmannaeyjum. Sama.
Keilufell Viðlagasjóðshús	28.06.2004 B-deild	Heimilt að byggja lágreist mænispök á stakstæðar bílageymslur við tiltekinn hluta af húsunum.



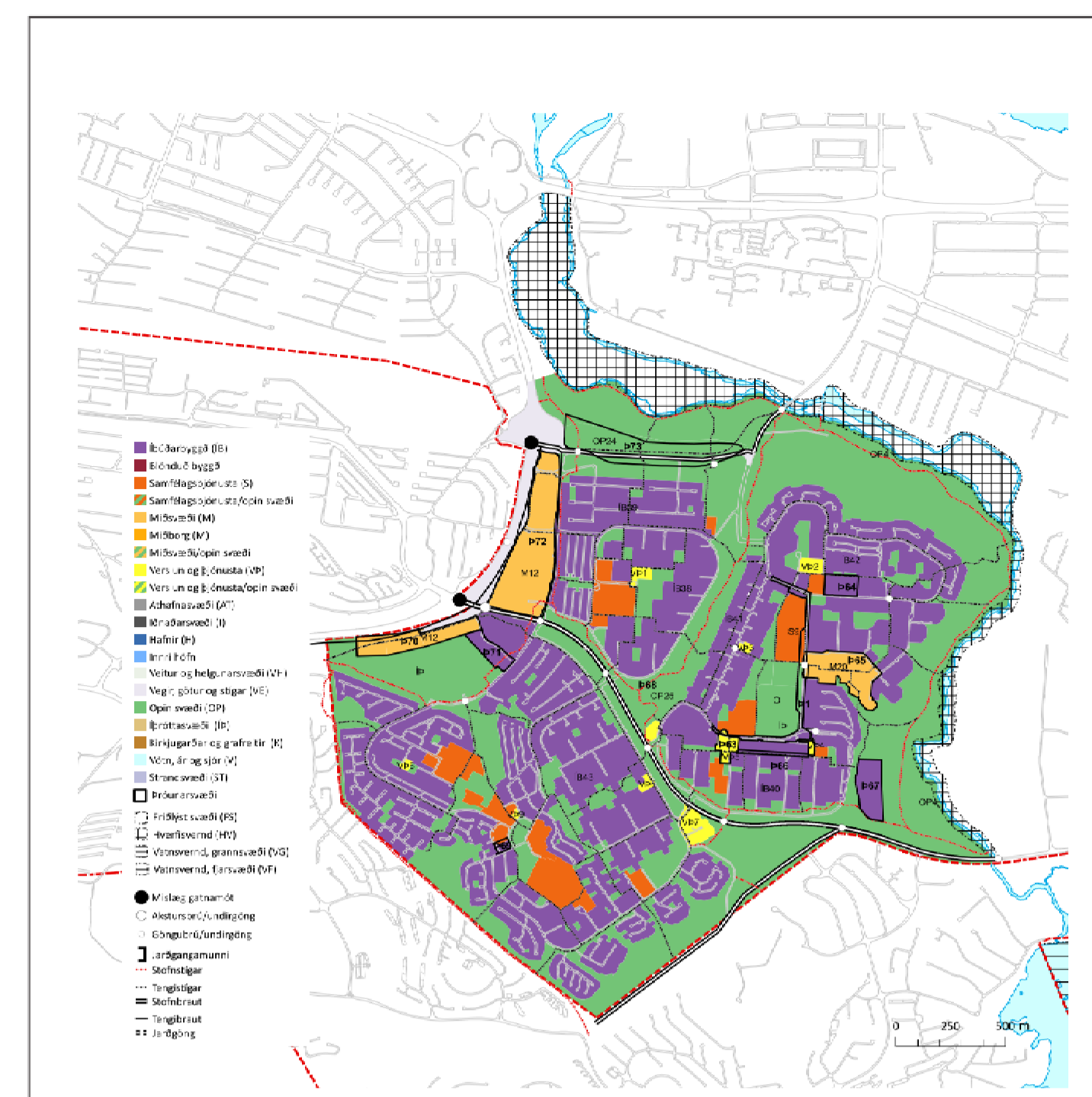
NeðstaberG 18	27.08.2004 B-deild	Heimiluð stækkun og breytt lögun byggingarreits til þess að byggja megi glerskála, skjólgirðingu og heitan pott á verönd við suðurhlið húss.
Kapparberg 12	02.11.2005 B-deild	Byggingarreitur stækkaður og heimild gefin fyrir byggingu einnar hæðar viðbyggingar við suðausturgafli hússins.
NeðstaberG 10	12.04.2006 B-deild	Byggingarreitur stækkaður og heimild gefin fyrir byggingu einnar hæðar viðbyggingar við suðurgafli hússins.
GerðuberG 3,5,7,9 Hólaberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra.
GerðuberG 3,5,7,9 Hólaberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra. Sama.
GerðuberG 3,5,7,9 Hólaberg 84 ofl.	16.12.2008 Borgarráð	Fyrirkomulagi breytt á svæðinu og ný lóð gerð fyrir íbúðir aldraðra. Sama. Skýringaruppráttur.
Hólaberg 84	11.04.2011 B-deild	Breytingin felur í sér aðlögun á byggingarreit að fyrirhugaðri byggingu á lóðinni. Annað s.s. hámarks byggingarmagn, fjöldi íbúða, hæðarsetning, fjöldi bílastæða ofl. er óbreytt.
Hólaberg 84	10.06.2011 B-deild	Breyting á byggingarreit bílageymslu neðanjarðar. Fækkun bílastæða í bílageymslu en fjölgun stæða á jörð.
Hólaberg 84	10.06.2011 B-deild	Breyting á byggingarreit bílageymslu neðanjarðar. Fækkun bílastæða í bílageymslu en fjölgun stæða á jörð. Sama.

**Reitur 26, Fell, Suðurdeild**

Heiti	Dags.	Skýring
Möðrufell 1–15	22.09.1992 Borgarráð	Fjölgun bílastæða á sérstökum bílastæðalóðum.
Rjúpufell 2–12	10.08.1993 Borgarráð	Niðurfelling göngustígs við Rjúpufell 12.
Suðurfell 14,	24.08.1993 Borgarráð	Breyting lóðarmarka bensinstöðvar, stækkun lóðar.
Völvufell 11	03.05.1994 Borgarráð	Stækkun leikskólalóðar. Lóð númer 9 við Völvufell minnkar samsvarandi.
Fellagarðar, st.gr.reitur 4.683.0	30.06.2005 Borgarráð	Heimild til að breyta verslunarhúsnæði að hluta til í íbúðir og byggja tvær íbúðarhæðir ofan á núverandi verslunar- og þjónustuhúsnæði.
Fellagarðar, st.gr.reitur 4.683.0	30.06.2005 Borgarráð	Sama.
Fellagarðar, st.gr.reitur 4.683.0	30.06.2005 Borgarráð	Sama (fylgiskjal 2).
Fellagarðar, Eddufell 2–8	15.11.2005 B-deild	Stækkun lóðarinnar Eddufell 2–8. Kvöð um gönguleið á stækkuninni.
Fellagarðar, Eddufell 2–8	15.11.2005 B-deild	Sama.



# HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT BORGARHLUTI 6 - BREIÐHOLT



- Fastmótud byggð til endurskoðunar í hverfisskipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í hverfinu
- Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagarð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagarð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Borgarhluti

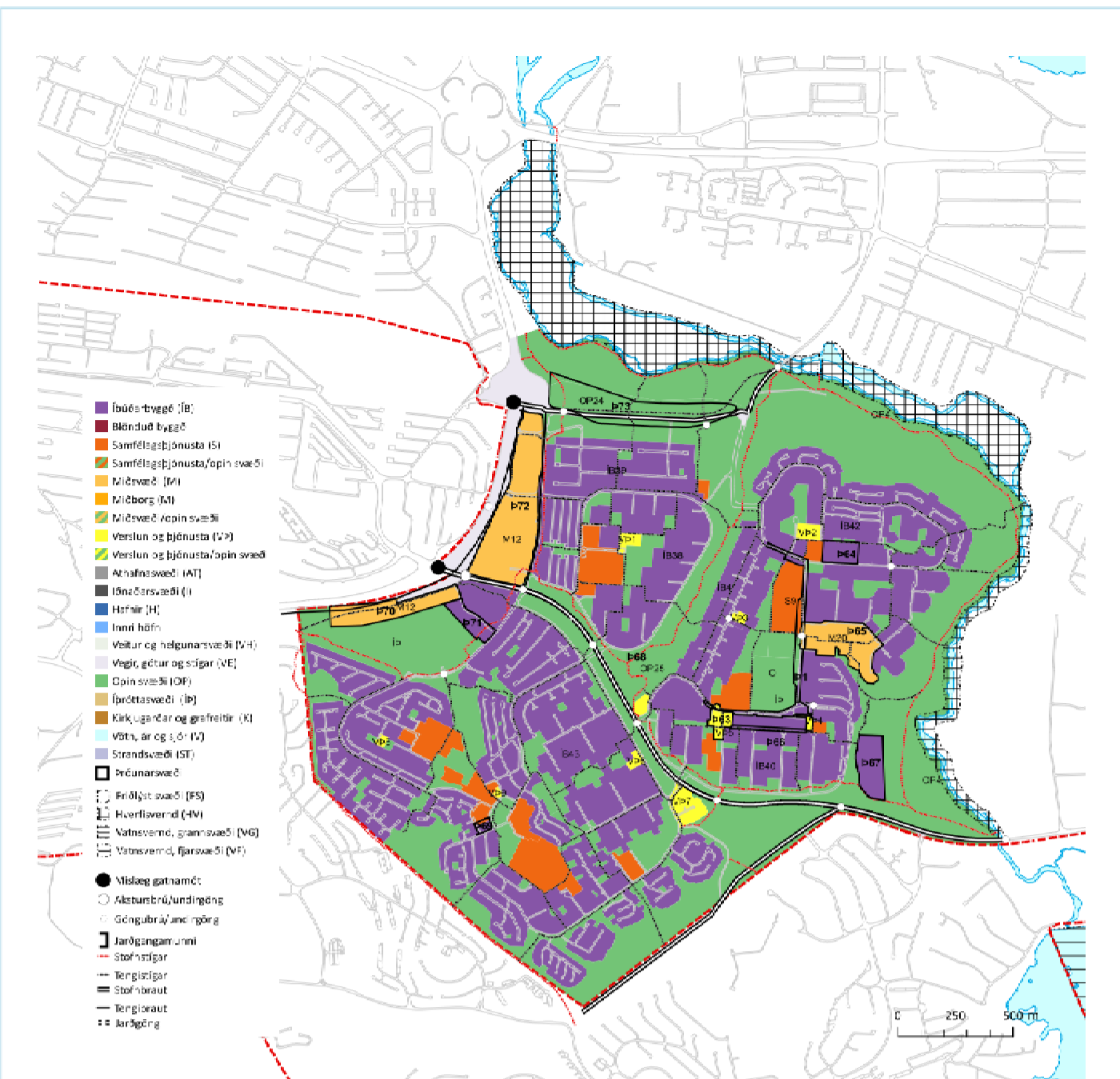


Hverfisskipulag - Borgarhluti 6, Breiðholt	
Dags.:	31.03.2014
Hannað:	ÓÖG, ROB, ÖK
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1





# HVERFISSKIPULAG - SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 6 - BREIÐHOLT



- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til
- Prúnarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti

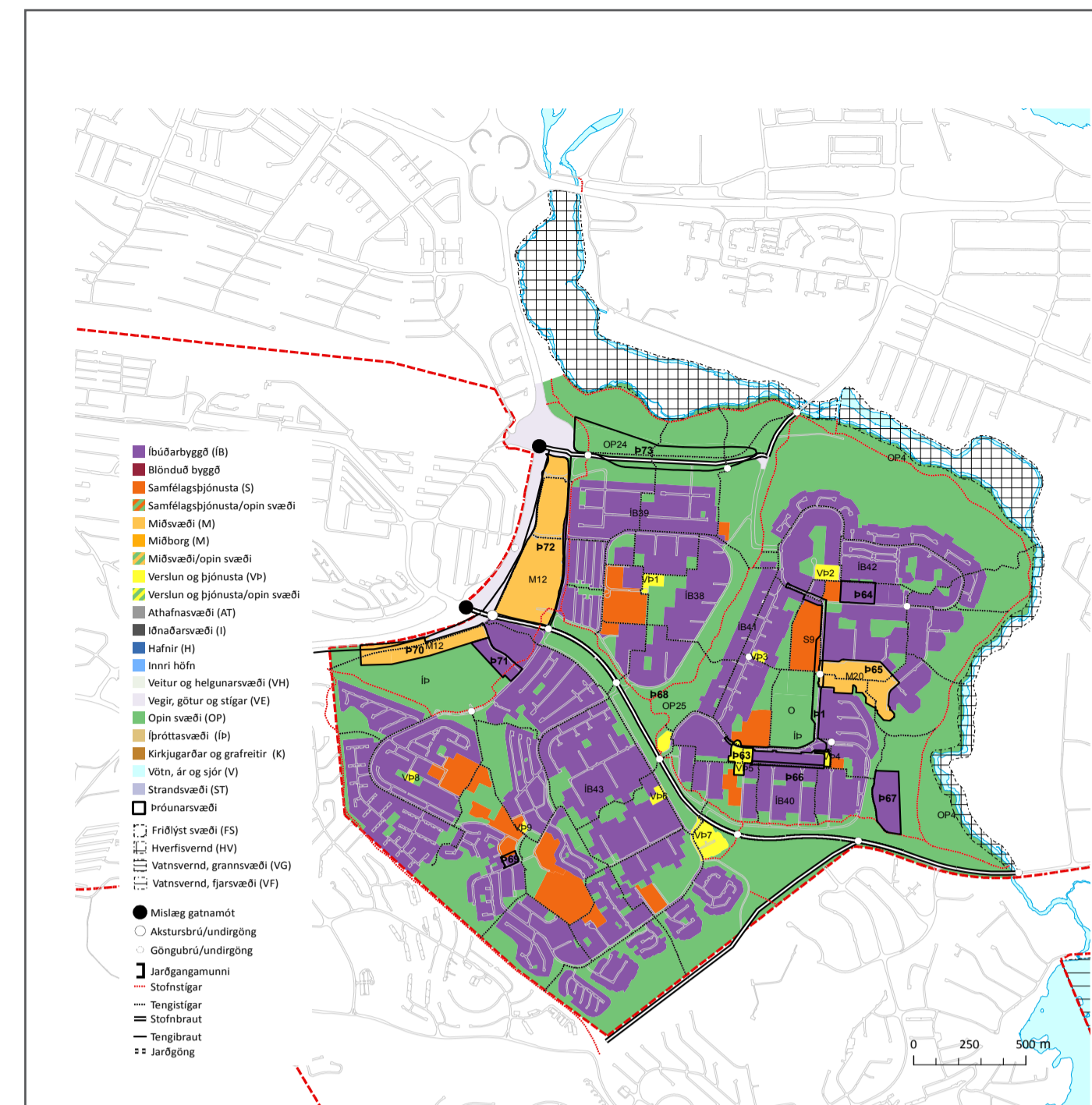


Hverfisskipulag - Borgarhluti 6, Breiðholt	
Dags.:	31.03.2014
Hannað:	OÖG, ROB, ÖK
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1





# HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFISEININGA BORGARHLUTI 6 - BREIÐHOLT



- Neðra Breiðholt
- Seljahverfi
- Efra Breiðholt
- Hverfiseining
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 6, Breiðholt	
Dags.:	31.03.2014
Hannað:	ÓÖG, ROB, ÓK
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:8.000
Blaðstærð:	A1





# Mat á visthæfi byggðar og skipulags - 31.mars 2014

Umhverfisþættir		Lýsing umhverfisþátta					Greining			
		Mælanleg viðmið					Ástand			
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Breiðholt - Núv.	Neðra Breiðholt - Núv.	Seljahverfi - Núv.	Efra Breiðholt - Núv.
<b>1. Samfélag</b>										
1.1) Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldersdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldersbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik	1-3 %	Bakkar 0-2% Stekkir 0-9 %	0-3%	Hólar 0-2% Berg 0-2% Fell 0-2%
1.2) Íbúapéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúapéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. Dæmi: Skjól, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rimar, Engi og Bryggjuhverfi	60-80 íbúar/ha. Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell	80+ íbúar/ha. Dæmi: Gamli Vesturbær og Norðurmýri	39 íb/ha	Bakkar 60-80 íb/ha Stekkir <20 íb/ha	20-40 íb/ha	Hólar 60-80 íb/ha Berg 20-40 íb/ha Fell 60-80 íb/ha
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista.	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi	Meðaltalið ca 1500 íb/skólahverfi	1500 íbúðir eitt skólahverfi	Tvö skólahverfi Ölduselsskóli 1500 íb/skólahverfi Seljaskóli 1050 íb/skólahverfi	Tvö skólahverfi Hólabrekkskóli 2000 íbúðir/skólahverfi Fellaskóli 1600 íbúðir/skólahverfi
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall númerandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%	<10%	<10%	<10%	<10%
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	Töflur og gröf send með gátlista.	>6%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%	1-5%	Bakkar 3-13% Stekkir 3-55% Norður Mjódd 2-58%	Sel 1-28% Suður Mjódd 3-24%	Hólar 1-16 % Berg 1-6% Fell 1-12%
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvibýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33% Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?	Töflur og gröf send með gátlista.	>9%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%	1-7%	Bakkar 0-78 % Stekkir 0-86% Norður Mjódd 0-67%	Sel 3-13% Suður Mjódd 8-67%	Hólar 3-24% Berg 1-13% Fell 1-54%









Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta	Mælanleg viðmið					Greining			
		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Breiðholt - Núv.	Neðra Breiðholt - Núv.	Seljahverfi - Núv.	Efra Breiðholt - Núv.
	Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.									
<b>3. Samgöngur</b>										
<b>3.1) Almenningsamgöngur</b>	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?									
	Hámarks göngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaffi 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800m á milli biðstöðva	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva	>800m á milli biðstöðva	>800m á milli biðstöðva	>800m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva
	Hámarks göngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kaffi 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4.	>800 metrar	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar	400-600 metrar	400-600 metrar	400-600 metrar	400-600 metrar
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín	15	15	15	15
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín	30	30	30	30
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00	06:34	06:34	06:34	06:34
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00	00:49	00:49	00:49	00:49
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00	07:34	07:34	07:34	07:34
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00	00:49	00:49	00:49	00:49
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00	09:34	09:34	09:34	09:34
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00	00:49	00:49	00:49	00:49
	Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphituð skýli með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.)	Vettvangsskoðun	<40%	40-60%	60-80%	>80%	73%	89%	72%	69%
<b>3.2) Bílastæðakvaðir</b>	Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans	Vantar tölur um fjölda bílastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákveðinn fjölda bílastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bílastæði á einbýlishúsi, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...). Vettvangsskoðun og loftmyndir.	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð	1,7	1,4	1,9	1,6
	Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun								
	Hversu hátt hlutfall númerandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%	100%	100%	100%	100%
	Hversu mörg bílastæði eru á 100m <sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bílastæði á gildandi deiliskipulagsuppráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar þurfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.	>2	1,6-2	1-1,5	<1		Vantar m2 fjölda atvinnuhúsnæðis fyrir hvert hverfi fyrir sig.	Vantar m2 fjölda atvinnuhúsnæðis fyrir hvert hverfi fyrir sig.	Vantar m2 fjölda atvinnuhúsnæðis fyrir hvert hverfi fyrir sig.
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?	http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/	<15%	15-19%	20-25%	>25%				
<b>3.3) Hjólreiðar</b>	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermetur innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista					0,006	0,006	0,005	0,007
	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)	1,4	1,7	1,4	1,3





Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta	Mælanleg viðmið					Greining				
							Ástand				
5.3) Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu										
	Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kaflí 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m	550m	400m	550m	500m	
	Hvernig er endurvinnslu háttáð í borgarhlutanum	Kaflí 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.									
5.4) Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)		C	B og C	B	A og B					
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%					
5.5) Kolefnisbinding	Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs		Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama magni	Ef uppbygging kallar á fellingu trjágróðurs eða skógarlunda er gert ráð fyrir sambærilegri nýrri gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Ekki eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu					
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?										
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?										
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?										
6. Mannvirki		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Breiðholt - Núv.	Neðra Breiðholt - Núv.	Seljahverfi - Núv.	Efra Breiðholt - Núv.	
7.1) Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					
7.2) Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					
7.3) Umhverfisvottaðar byggingar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisvottun til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%					
7.4) Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					
7.5) Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað					
7.6) Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%					
7. Náttúruvá		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	Breiðholt - Núv.	Neðra Breiðholt - Núv.	Seljahverfi - Núv.	Efra Breiðholt - Núv.	
7.1)Ofanflóð	Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?						Svæðið er utan ofanflóðahættusvæða				
7.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?						Engin flóðahætta				
7.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?						Engin hætta				

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining			
		Mælanleg viðmið					Ástand			
7.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans						Engin hættu			