



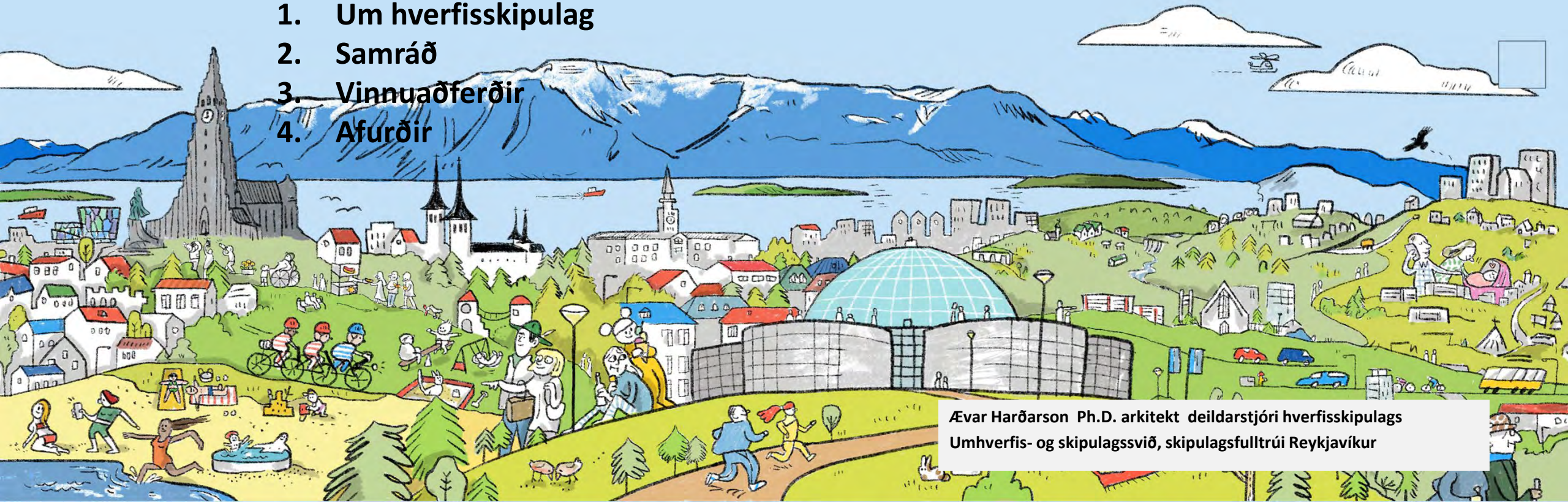
# Góð hverfi gerð enn betri

## Hverfisskipulag Reykjavíkur

Íbúaráð Vesturbæjar

Kynning 18. mars 2024

1. Um hverfisskipulag
2. Samráð
3. Vinnuáferðir
4. Afurðir



Ævar Harðarson Ph.D. arkitekt deildarstjóri hverfisskipulags  
Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



# Hvað er hverfisskipulag?

**Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróin hverfi til að:**

- Styrkja eldri hverfi
- Fá fram óskir íbúa um breytingar
- Innleiða stefnu um vistvæna byggð
- Bæta innviði og endurreisa hverfiskjarna
- Fjölga íbúðum til að jafna aldursdreifingu
- Bætt aðgengi að upplýsingum til að stytta afgreiðslutíma

# Vistvæn byggð - 7 lykiláherslur

## Helsta skipulagstæki hverfisskipulags



### Samfélag

Heildstæð hverfi með jafnri aldursdreifingu og allskonar fólki sem getur starfað og sótt þjónustu í sínu nærumhverfi.



### Gæði byggðar

Hverfi sem myndi fallega og lifandi umgjörð um daglegt líf og ýta undir góð samskipti milli íbúa.



### Samgöngur

Verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð þar sem gangandi og hjólandi umferð og almenningssamgöngur eru í forgangi.



### Vistkerfi og minjar

Varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.



### Orka og auðlindir

Sjálfbærari nýting orku og auðlinda, kolefnisbinding og flokkun og endurvinnsla.



### Mannvirki

Stuðla að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.



### Náttúruvá

Taka mið af náttúruvá vegna eldgosa, jarðskjálfta, flóða og loftslagsbreytinga.

Hinar sjö lykiláherslur eru að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins:

- Greiningu á styrkleikum og veikleikum
- Upplýsingaöflun um óskir og þarfir
- Mótun á tillögum sem eru kynntar
- Framsetning á nýju hverfisskipulagi



Reykjavík

# Staða og umfang

Í Reykjavík eru 10 borgarhlutar og 30 hverfi sem öll fá hverfisSKIPULAG.

## Lokið

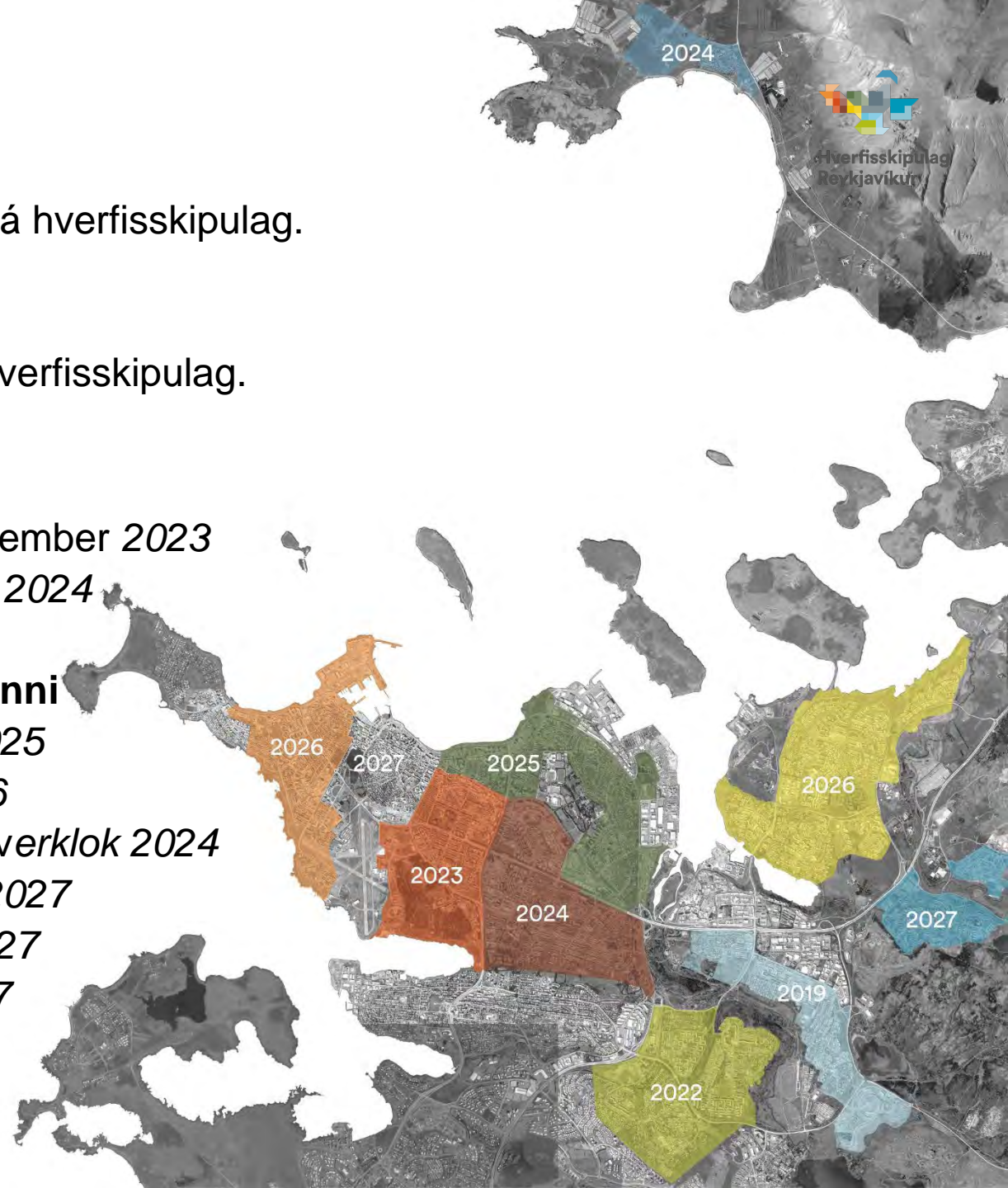
Nú þegar hafa 6 hverfi í [Árbæ](#) og [Breiðholti](#) fengið hverfisSKIPULAG.

## Í vinnslu og lýkur í vetur

- BH3 - Hlíðar (3 hverfi) – Samþykktarferli 16. nóvember 2023
- BH5 - Háleiti-Bústöðum (4 hverfi) - *Verklok - vor 2024*

## Næstu verkefni – ráðgjafavinna boðin út á næstunni

- BH4 - Laugardalur (3 hverfi) – áætluð *verklok 2025*
- BH1 - Vesturbær (4 hverfi) - áætluð *verklok 2026*
- BH9 - Kjalarnes (Grunarhverfi) – ekkert byrjað - *verklok 2024*
- BH2 - Miðborgin – (2-3 hverfi) - áætluð *verklok 2027*
- BH8 - Grafarvogur (4 hverfi) - áætluð *verklok 2027*
- BH10 - Grafarholt (3 hverfi) - áætluð *verklok 2027*



# Samráð hverfisskipulags

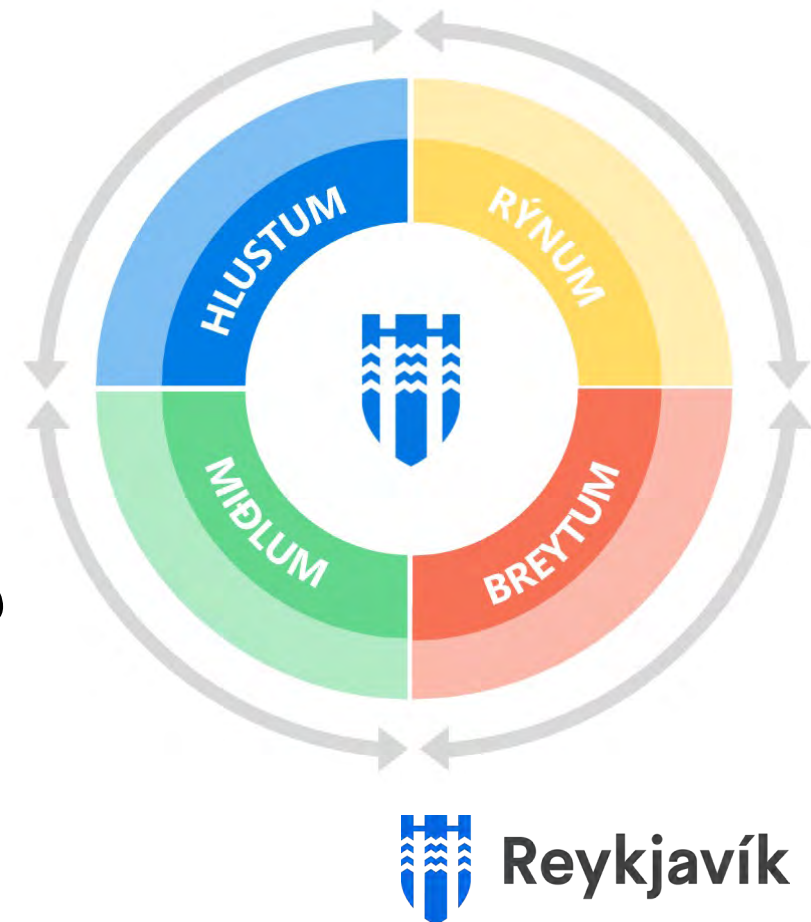
Samráð við íbúa og hagaðila er mikilvægur hluti af hverfisskipulaginu.

Samráðið er skilgreint vinnuferli sem byggir **lýðræðisstefnu Reykjavíkur** þar sem áhersla er á:

- að hlusta
- að rýna
- að breyta
- að miðla

Í samráðinu er byrjað með **autt blað** og endað með **fullmótað skipulag**.

Notaðar eru fjölbreyttar samráðsaðferðir til að ná til sem flestra.



# Fasaskipt samráðsferli hverfisskipulags

BH1 – Vesturbær

BH3 – Hlíðar

BH5 – Háaleiti – Bústaðir

## Fyrsti fasi

Viðvera í hverfunum  
Rýnihópar Gallup  
Skapandi samráð  
Netsamráð

## Annar fasi

Kynning á vinnutillögum  
Hverfisgöngur  
Kynningarfundur  
Netsamráð

## Priðji fasi

Kynning á lokatillögum  
Viðvera og sýning  
Kynningarfundur





Íbúafundur, hverfisgöngur og hugmyndasöfnun

# Laugardalur

## Skapandi samráð – mars 2022







# Helstu afurðir BH3 Hlíðar

## Greinargerð, skilmálar og uppdrættir



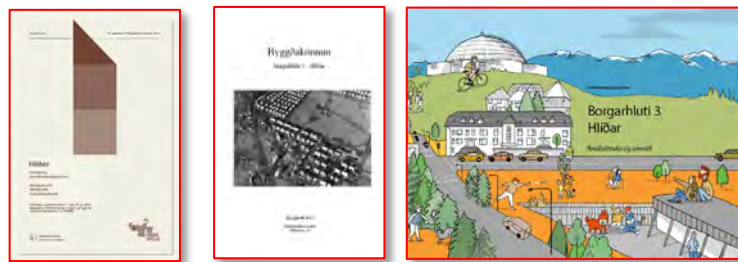
## Leiðbeiningar



## Öll skipulagsgögn á einum stað



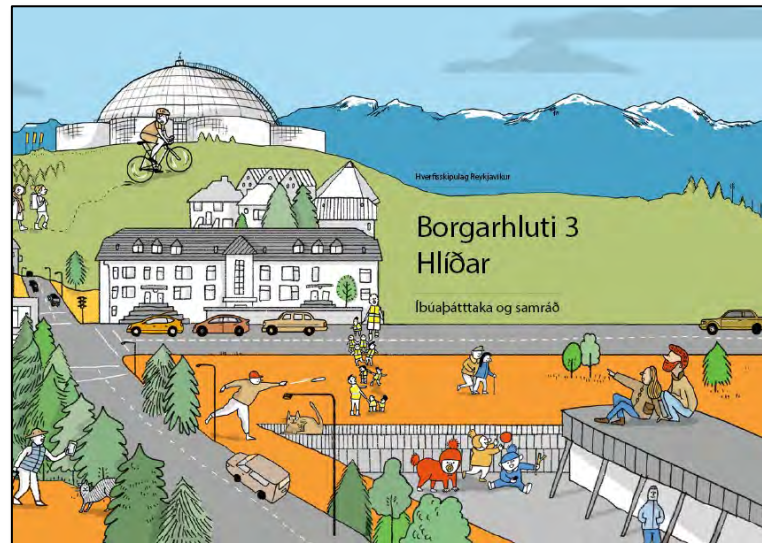
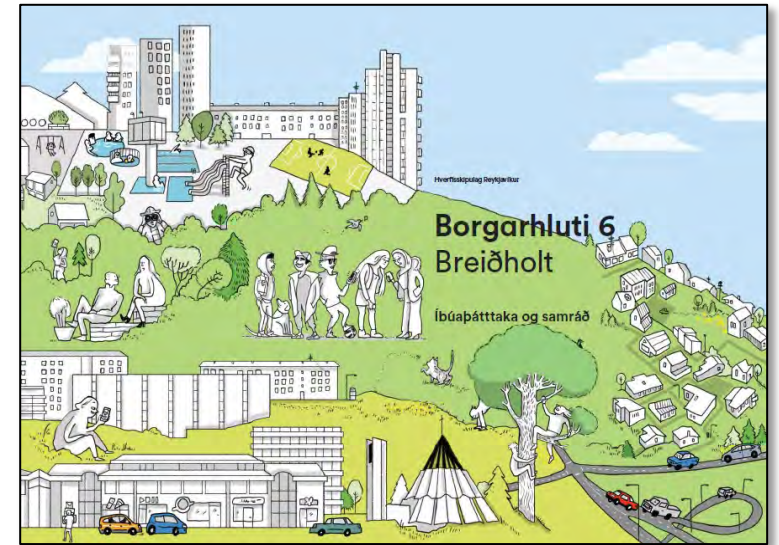
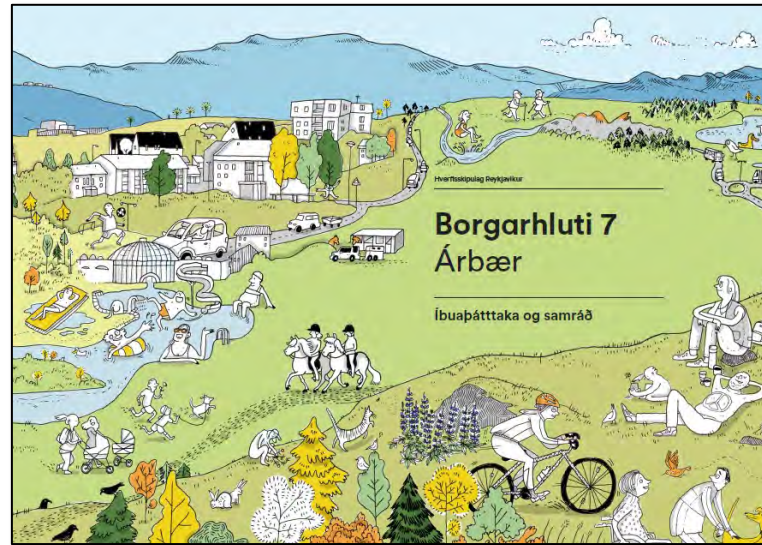
## Fylgigögn hverfisskipulags



# Samráð - niðurstöður

Gerð er grein fyrir niðurstöðum úr samráði í sérstökum greinargerðum sem fylgja öllum hverfisskipulagsáætlunum.

[www.hverfisskipulag.is](http://www.hverfisskipulag.is)



# Lykilhugtök í hverfisskipulagi

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

Skilmálar flokkaðir eftir lykilstoðum um vistvæna byggð



## SAMFÉLAG

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. Starfsemi           | 6 |
| 2. Húsagerðir          | 6 |
| 3. Verslun og þjónusta | 6 |
| 4. Fjölgun íbúða       | 6 |
| 5. Lyðheilsa           | 6 |



## GÆÐI BYGGÐAR

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 18. Lóðamörk       | 16 |
| 19. Útfærsla lóða  | 16 |
| 20. Almenningsrymi | 17 |
| 21. Borgarþúskapur | 17 |
| 22. Ljósvist       | 17 |
| 23. Hjólóvist      | 18 |
| 24. Loftgæði       | 18 |
| 25. Kvaðir         | 18 |



## SAMGÖNGUR

- |                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 33. Almenningsgöngur             | 21 |
| 34. Samgöngustefna               | 21 |
| 35. Götur, stigar og gangstéttir | 21 |
| 36. Bílastæði og innkeyrslur     | 21 |
| 37. Sameiginleg bílageymsla      | 21 |
| 38. Hjólástæði                   | 21 |



## MANNVIRKI

- |                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 6. Yfirfærðar byggingarheimildir | 7  |
| 7. Viðbótarbyggingarheimildir    |    |
| 8. Nybyggingar                   | 12 |
| 9. Aðrar byggingar á lóð         | 12 |
| 10. Byggingarreitir og gjöld     | 13 |
| 11. Svalir og svalalokanir       | 13 |
| 12. Þakgerð og frágangur þaks    | 14 |
| 13. Útlitsbreytingar og viðhald  | 14 |
| 14. Kjallari                     | 14 |
| 15. Niðurrif                     | 14 |
| 16. Tæknibúnaður                 | 15 |
| 17. Ósamþykktar framkvæmdir      | 15 |



## ORKA OG AUÐLINDIR

- |                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 26. Meðhöndlun úrgangs              | 19 |
| 27. Raffleðslustæði                 | 19 |
| 28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur | 19 |



## VISTKERFI OG MINJAR

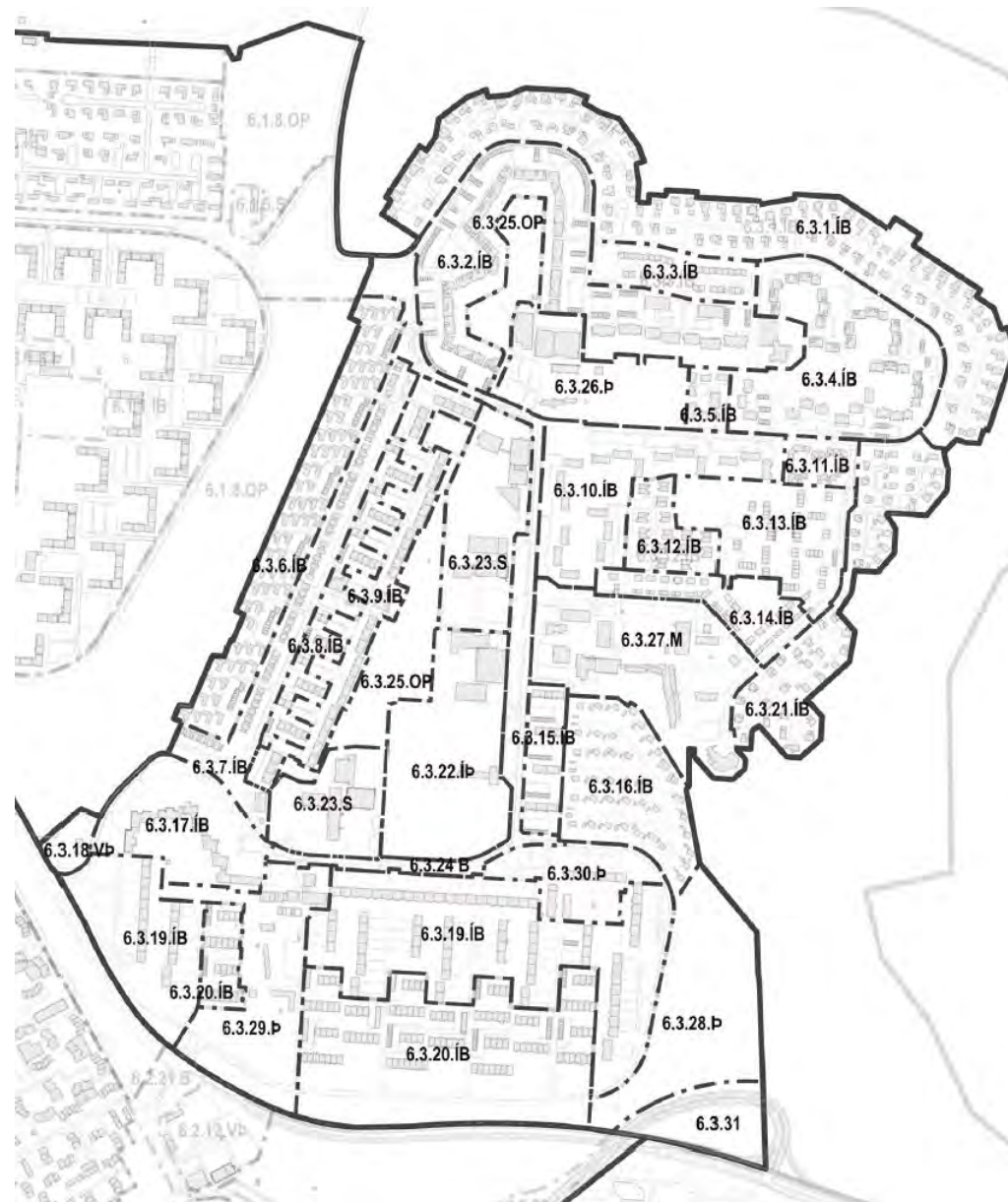
- |                                |    |
|--------------------------------|----|
| 29. Blágrænar ofanvatnslausnir | 20 |
| 30. Verndarákvæði              | 20 |
| 31. Fornleifar                 | 20 |
| 32. Náttúrusérkenni            | 20 |



## NÁTTÚRUVÁ

- |                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir | 22 |
| 40. Vindafar                      | 22 |

## Skilmálaeiningar

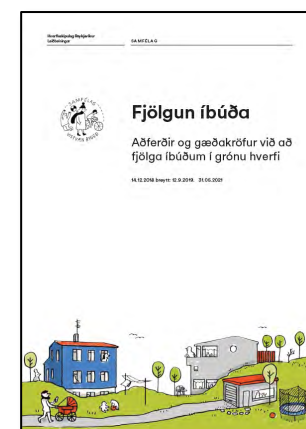
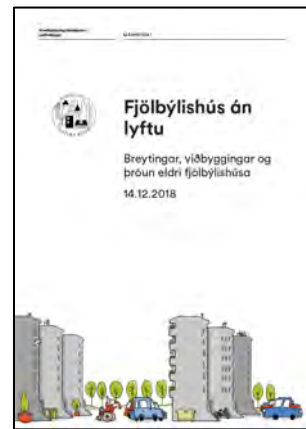


**Skilmálar:** Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags.

Skipulagsskilmálar ná t.d. til byggðarmynsturs, byggingarlína, útlits mannvirkja og forms, fjölda bílastæða, hæðarlegu, gatna, stíga, gróðurs, girðinga og fleira.

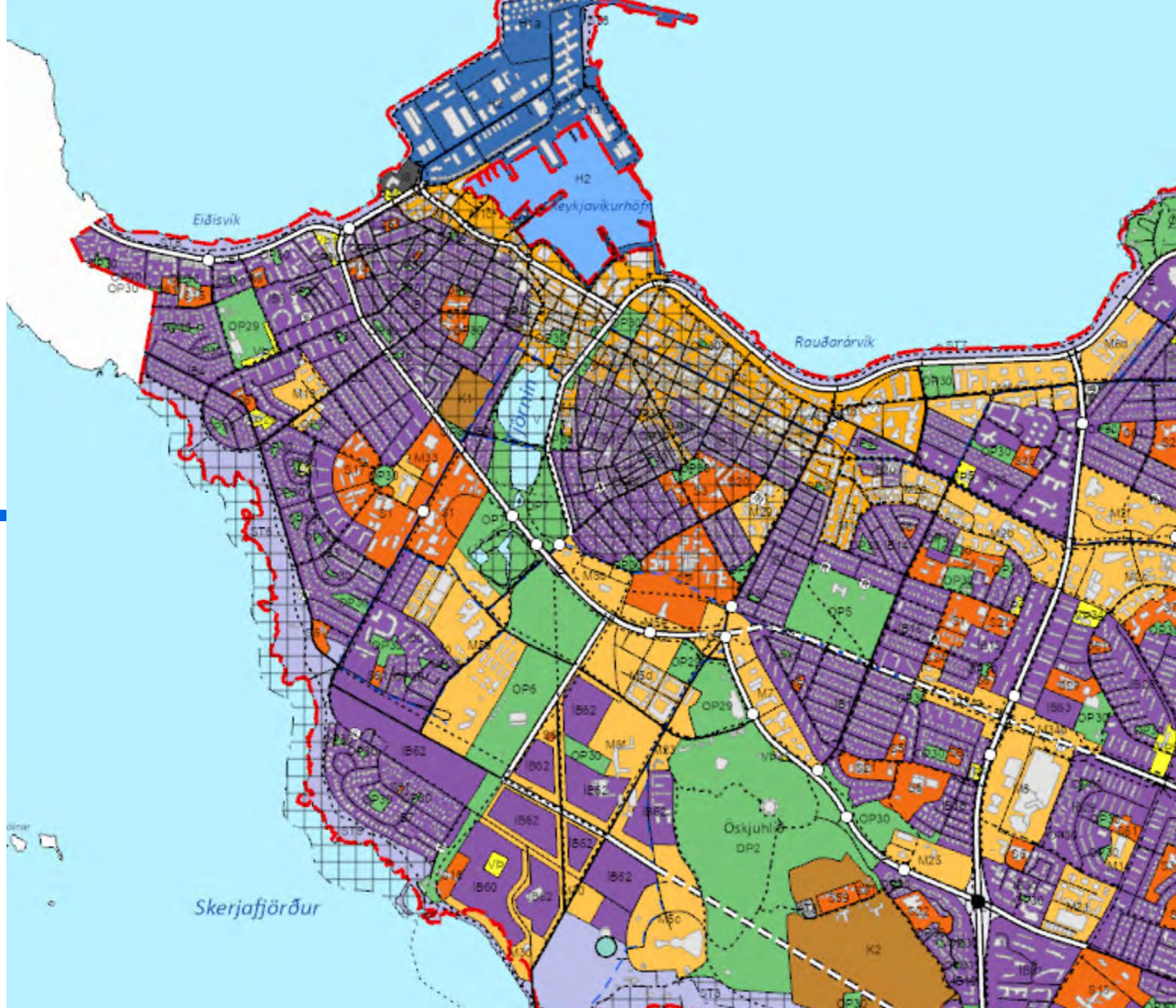
# Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags gilda í öllum hverfum. Þær eru ætlaðar öllum þeim sem þurfa upplýsingar um hvernig nýta megi skipulagsheimildir í Hverfisskipulagi Reykjavíkur, sem eru lóðarhafar, hagsmunaaðilar, hönnuðir og starfsmenn borgarinnar sem afgreiða erindi.



Leiðbeiningar skýra skipulagsheimildir, auðvelda íbúum og öðrum að sækja um breytingar, einfalda og stytta afgreiðslutíma og stuðla að jafnræði í afgreiðslu erinda. Þær stuðla að vistvænni hverfum, bæta gæði byggðar, hlúa að byggðarmynstri, sérkennum byggðarinnar, byggingarstíl og menningarverðmætum.

AR 2040

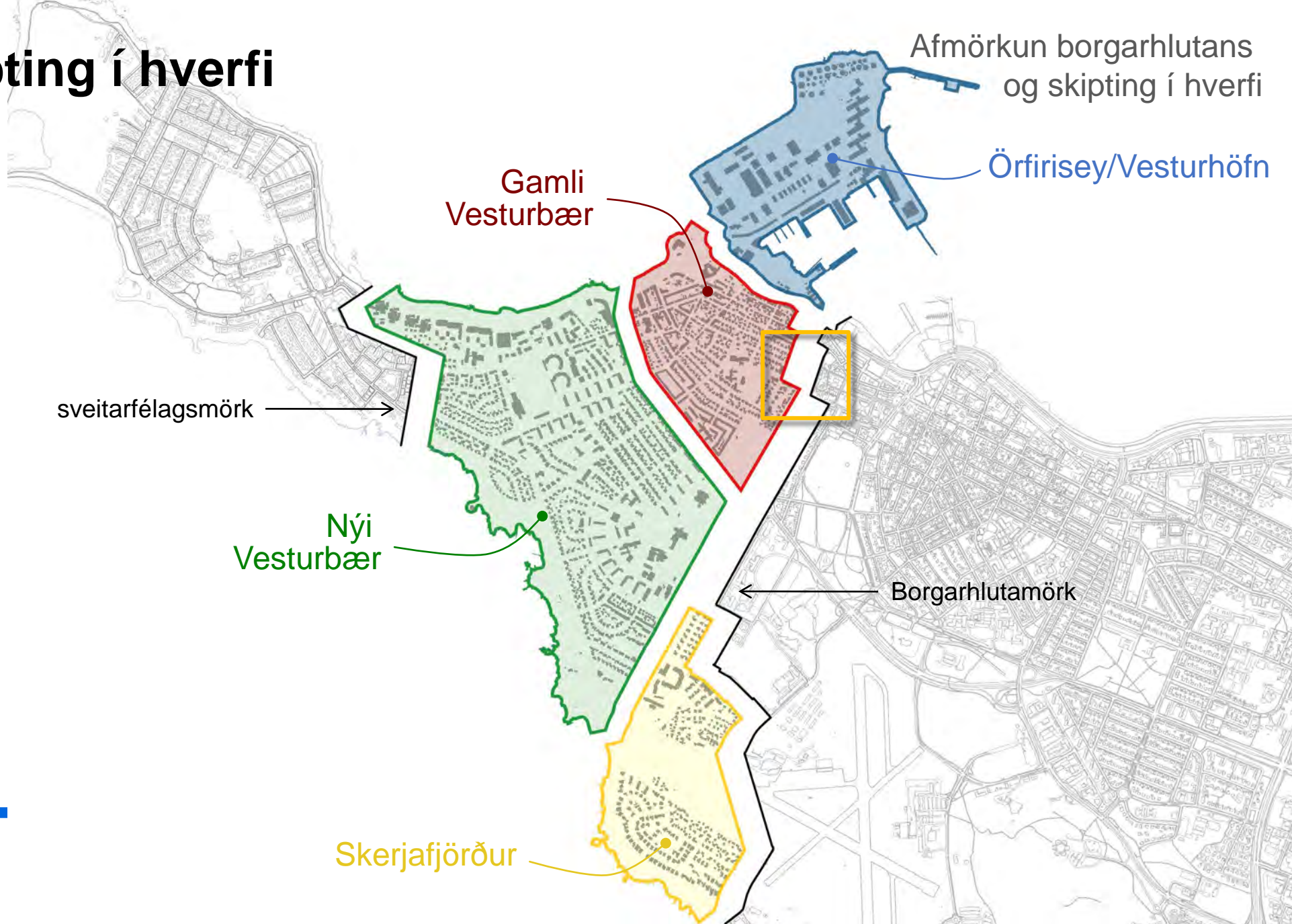


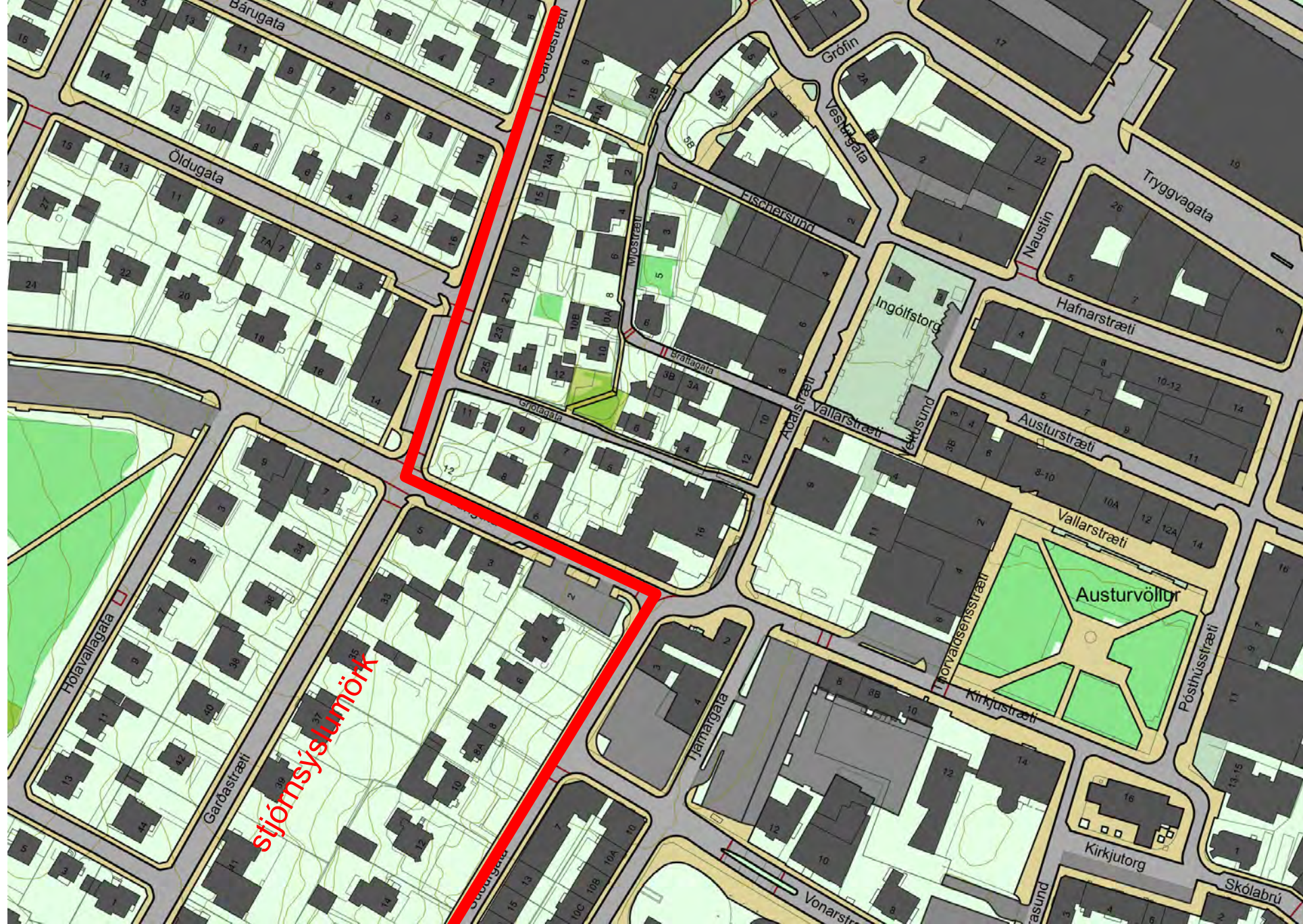
Reykjavík

# Borgarhluti 1 Vesturbær



# Skipting í hverfi







# Innviði, þjónusta og hverfiskarnar og 15 mín hverfið



## Skýringar

- punktar 15 mín göngufjarlægð
- borgarlinustopp
- A Miðborg - Vatnsendi
- B HÍ - Grafarvogur
- C Grandi - Breiðholt
- menningarstofnanir
- félagsmiðstöð aldraðra
- frístundaheimili
- frístundamiðstöð
- félagsmiðstöð - ungmennahús

## Áherslur í Vesturbæ?

- Styrkja eldri hverfi
- Fá fram óskir íbúa um breytingar
- Innleiða stefnu um vistvæna byggð
- Bæta innviði og endurreisa hverfiskjarna
- Fjölga íbúðum til að jafna aldursdreifingu
- Bætt aðgengi að upplýsingum til að stytta afgreiðslutíma
- Önnur atriði til skoðunar?





Eru vannýtt svæði í borgarhlutanum sem má nýta betur?



Hvernig er hægt að styrkja og bæta almenningsrými og græn svæði?



# Vesturbær – Skilmálar

- Starfsemi
- Mannvirki
- Almenningsrými
- Úrgangsmál
- Verndarákvæði
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Samgöngur og bílastæði



# Borgarhlut 3 Hlíðar- fyrirmynd

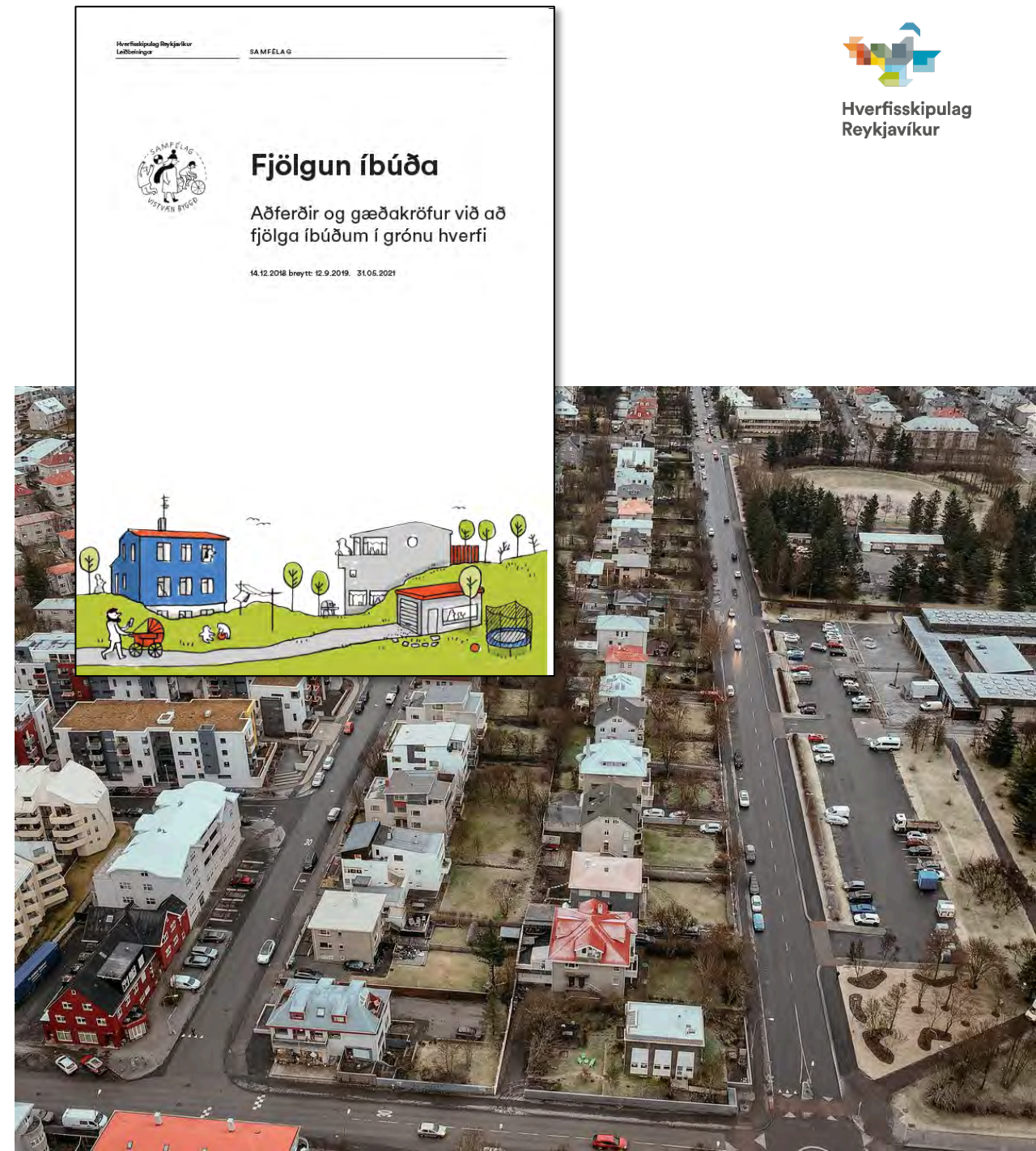




# SAMFÉLAG

## Íbúðir

- Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignarnúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.
- Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulag um **Fjölgun íbúða**



Hverfisskipulag Reykjavíkur  
Læðingur

SAMFÉLAG



## Fjölgun íbúða

Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum í grónu hverfi

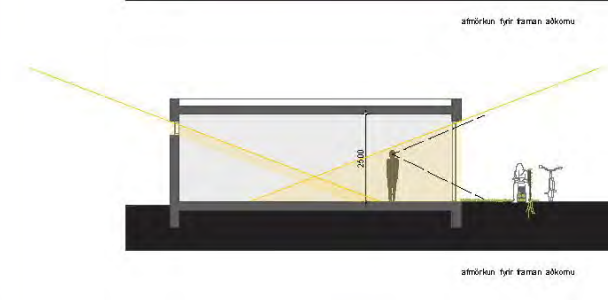
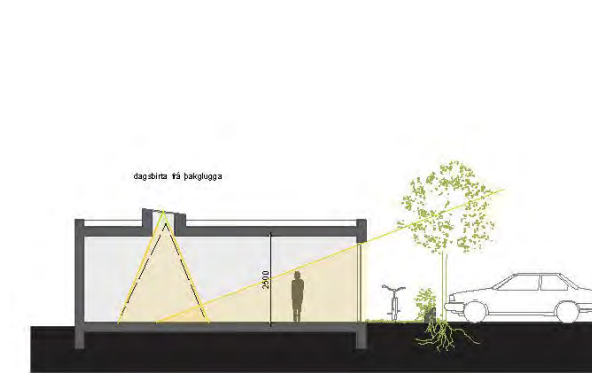
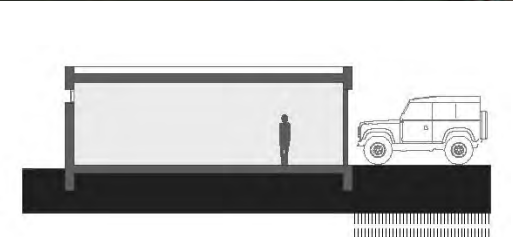
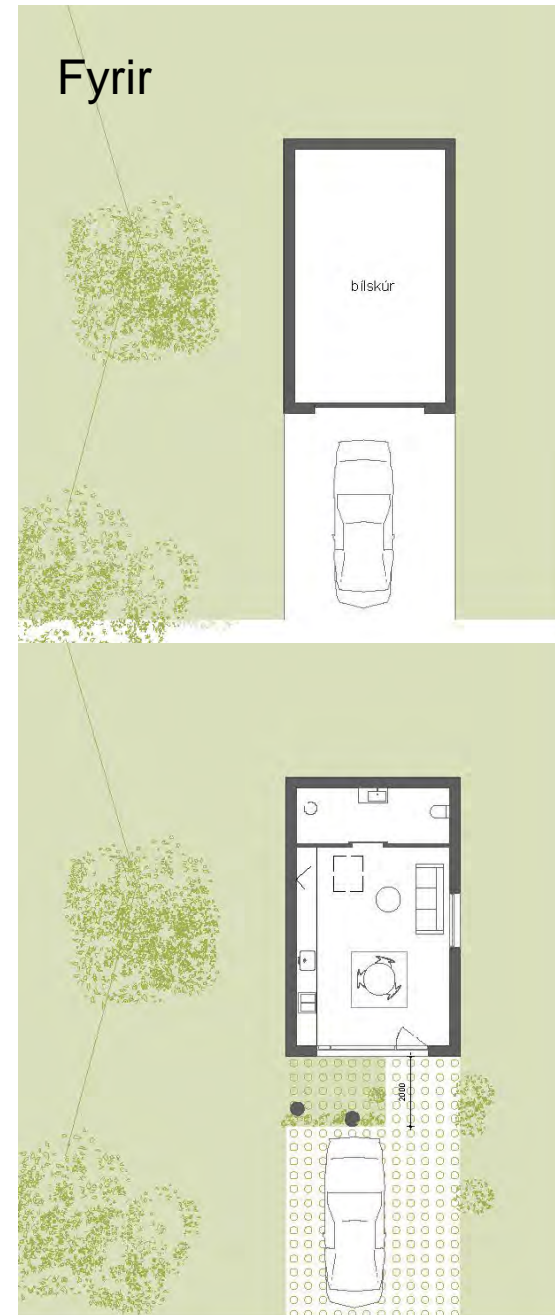
14.12.2018 breytt: 12.9.2019, 31.05.2021



# SAMFÉLAG

## Aukaíbúðir

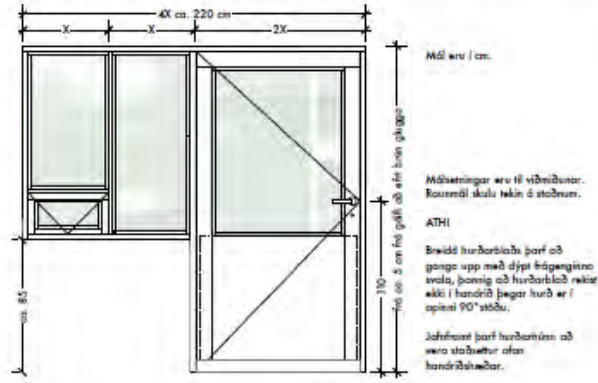
- Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um **Fjölgun íbúða**. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.
- Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um **Fjölgun íbúða** og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.
- Ekki má fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða







GLUGGI OG SVALAHURÐ - YFIRLITSMYND senn sýnr dæmi frá Meðalfoti 6 og samberilegur húsum.



ÚTLIT

2 stk. • 2stk. speglab - 4 stk. 6 hönd á þessari gerð af hönd.

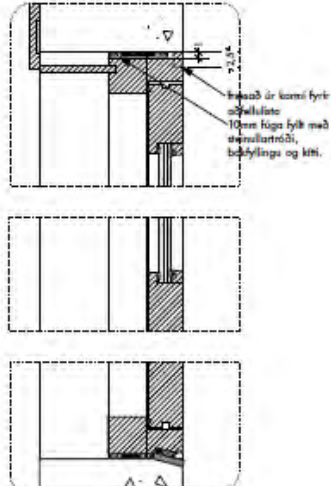
Aðli hö af hverjum fjórum útlitum á hverju húsi í þessari gerð af húsum eru speglab miðab við þessa teikningu.

MIKILVÆGT ER AÐ AÐALTEKNIÐINGAR AF HVERJU HÚSI SÉU HAFÐAR TIL HLEIÐSÍÐNAR VABDANDI STAÐB OG STAÐSETNINGU.



ÞRÍVÍÐARMYND - dæmi: Meðalfoti 6

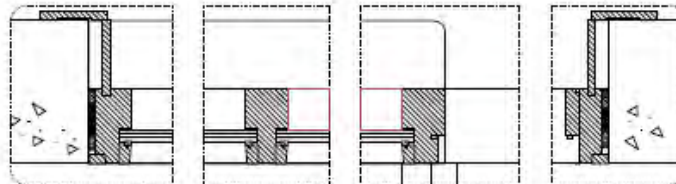
GLUGGI OG SVALAHURÐ - DBU



SKURÐUR - LÖB RÉTT DEILI



ÞRÍVÍÐARMYND - dæmi: Meðalfoti 6



LÆRRT DEILI

ARBUN BYGGINGARFULLTÆÐA

VERKLYSING

Breytingar - Verkyling

Staðsöfnun: \_\_\_\_\_  
Landsgrannur: \_\_\_\_\_  
Staðgrannur: \_\_\_\_\_

Um er að ræða teikningu af glugga með svalahurð, yfirfyrirmyndir í málsvæðanum 1:20 og dæli í málsvæðanum 1:5 samt þrívíddarmyndum.

Almenni:

Lýsing:

Glugginn er timburgluggi með opnalegu fagi. Opnalegu fagi er í orngun þess. Glær er samsett meðallífrýggjaglar, einangrunarglar.

Svalahurð er timburhurð með glugga, en meðal klutan undir glugganum er samsett meðallífrýggjaglar, einangrunarglar. Innri ribbar er samsett meðallífrýggjaglar.

MÁLSETNINGAR Á TEKNIÐINGU ERU TIL VIÐMIÐUNAR. ÞM SKAL EKKI SMÍÐA EFTIR MÁLLUM Á TEKNIÐINGU HELDUR SKULU ÖLL MÁL OG AÐSTÆBUR ATHUGAST Á STAÐNUM OG STAÐFARAST AÐUR EN SMÍÐI HERST.

ATHUGASEMNDIR VÍÐ BEYTTINGAR

FRAGA HE

UPPDRÁTTUR  
MÁLKVÆRN  
BREYTING  
VERKKAUPI

Skrúppdráttur  
1:20 & 1:5

SÖT

ÞRÍVÍÐARMYND

DAÐSETNING  
UNDIRKRITUN

17. maí 2022

A arkitektar

Teikningunúmer: 21\_102 Reykjavík, vefur: hleifur@hlf.is sími: 461 333 8928  
Hlfur & Ólafur arkitektar ehf. Hlíðarvegur 10, 101 Reykjavík, Ísland  
Hlfur & Ólafur arkitektar ehf. Hlíðarvegur 10, 101 Reykjavík, Ísland

# Aðrar byggingar á lóð – lítið fjölbýli

## Sorpgerði

Heimilt er að byggja sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

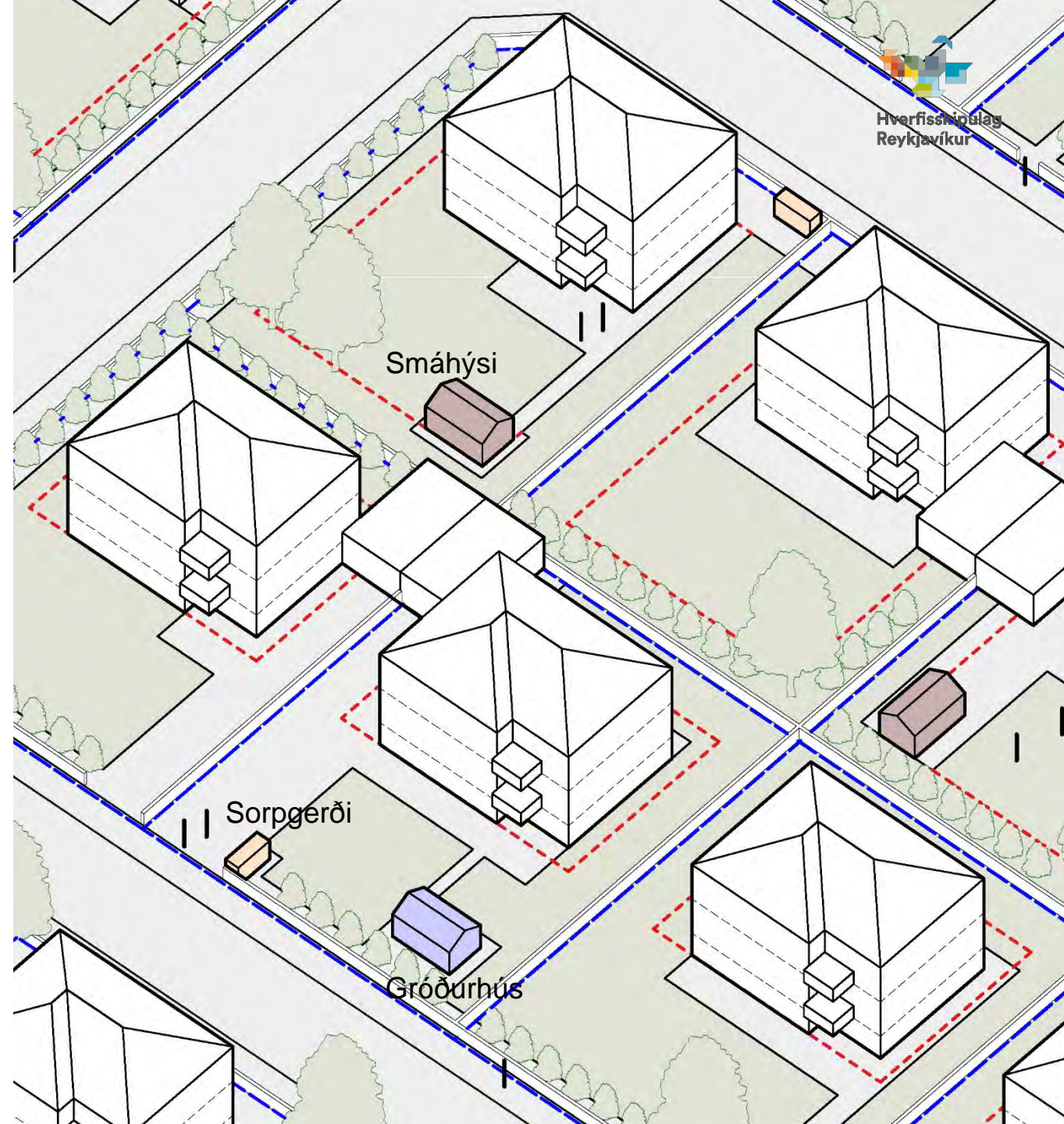
## Smáhýsi (geymsla fyrir garðáhöld og hjól)

Byggja má eitt stakstætt smáhýsi 15 m<sup>2</sup> á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalda o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

## Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun. Gróðurhús má staðsetja hvar sem er á lóð en ef það stendur nær lóðamörkum aðliggjandi lóðar en 3 metra skal samþykki allra viðkomandi lóðarhafa liggja fyrir.





# HverfisSKIPULAG Reykjavíkur

Takk fyrir

Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur  
Ævar Harðarson Ph.D. arkitekt deildarstjóri hverfisSKIPULAGS

