

Þróunarsvæði við Suðurfell

Nýtt deiliskipulag



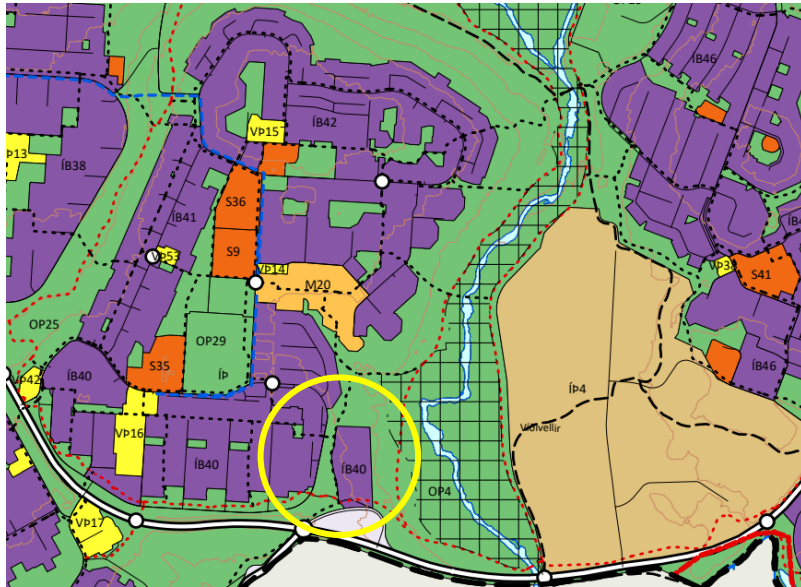
Lýsing deiliskipulags

Maí 2023



Inngangur

Skipulagslýsing þessi tekur til þróunarsvæðis í suðausturhluta Fellahverfis. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá svæðinu, áherslum og markmiðum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, Suðurfellin og Elliðaárdalur



Afmörkun þróunarsvæðis hverfisskipulagsins.
Myndir: Reykjavíkurborg og Bragi Þór Jóséfsson



Horft yfir þróunarsvæðið til suðvesturs.

Staðsetning og landfræðilegar aðstæður

Um er að ræða óbyggt svæði sem liggur austan við Fellahverfi í efra Breiðholti og nær að mörkum Elliðaárdals. Aðkoma að svæðinu er um Suðurfell og liggja göngustígar og hjólastígar um svæðið sem tengjast göngustígakerfi Elliðaárdals. Umrætt svæði er 4,28 ha og liggur frekar hátt í landi, á bilinu 91-

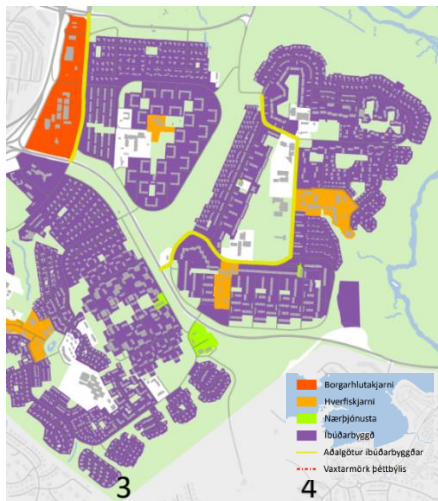
97 m.y.s. Landhalli er um 10-17m í austur í átt að Elliðaárdal. Svæðið er kjarrvaxinn mói með einstaka melum.

Staða skipulagsmála við Suðurfell

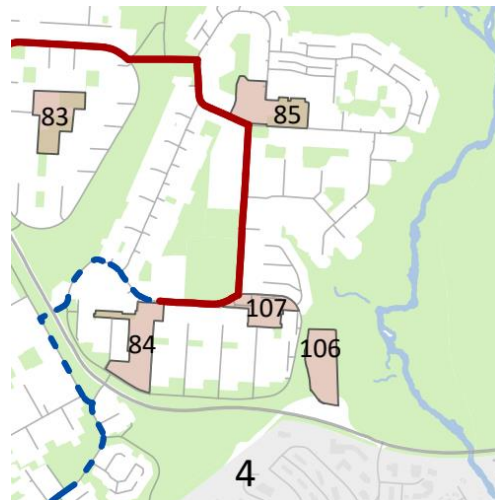
Í **Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040** er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð. Samkvæmt töflu 3.1 í AR2040, sem sýnir yfirlit yfir uppbyggingarreiti fyrir 50 íbúðir eða fleiri, er svæðið merkt sem uppbyggingarreitur 106, stærð 4ha, hæð húsa 1 – 2 hæðir og tilvísun í landnotkun ÍB40.

Misræmi er milli töflu 3.1. og aðalskipulagsuppráttar. Í töflu er stærð uppbyggingarreits 106 skráð 4 ha, en innan þeirra stærðar eru stærðir íbúðarsvæðis og opins svæðis teknar saman í eina tölu. Á aðalskipulagsupprætti er hins vegar flatarmál reits 2.4 ha og opið svæði ekki talið með. Ennfremur hefur átt sér stað breyting á stærð reits með tilkomu Arnarnesvegur. Við gerð deiliskipulagsins verða stærðir og tafla aðalskipulagsins leiðrétt samhliða.

Innan Aðalskipulags er gert ráð fyrir þremur uppbyggingarreitum innan Fellahverfis. Uppbyggingareitur Jórufells (107), Suðurfell (106) og Eddufell-Völvufell (84). Deiliskipulag fyrir Eddufell-Völvufell hefur nú þegar tekið gildi.

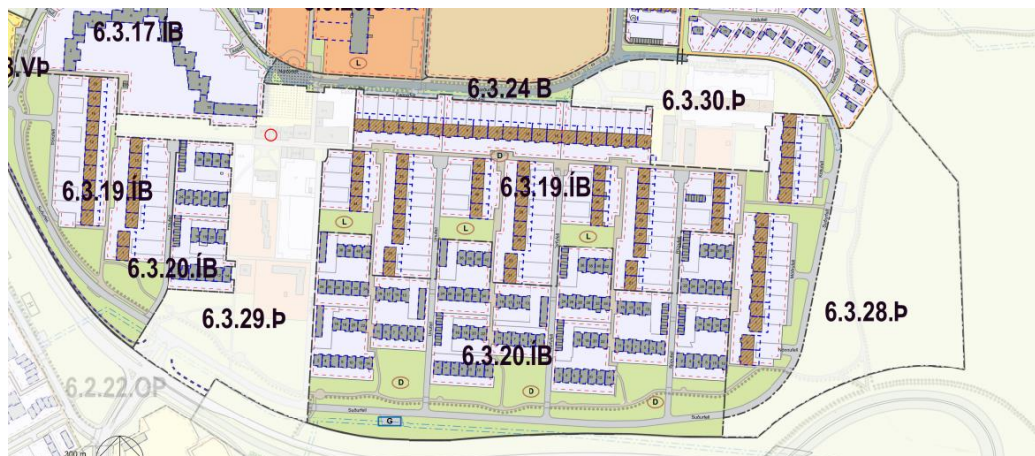


AR2040. Hluti af mynd 2. Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar.



AR2040. Hluti af mynd 3. Skilgreindir uppbyggingarreitir fyrir íbúðarbyggð, Suðurfell er nr. 106.

Hverfisskipulag Breiðholts skilgreinir svæðið sem þróunarreit 6.3.28.p. Stærð reitsins er 4,28ha og er hann jafnframt nokkuð stærri en í AR2040 en innan hans er gert ráð fyrir íbúðabyggð og opnu svæði samkvæmt aðalskipulagi. Þróunarreiturinn afmarkast af Suðurfelli til vesturs, og er í beinu framhaldi af núverandi byggð, Keilufelli til norðurs, Elliðaárdal til austurs og Arnarnesvegur til suðurs. Þróunarreiturinn er utan Hverfisskipulags, en við gerð deiliskipulagsins skal miða við stærð reitsins eins og hann er skilgreindur í Hverfisskipulagi.



Hverfisskipulag Breiðholts 2022

Saga byggðarþróunar

Efra Breiðholt liggur í hæstu byggðum Reykjavíkur. Það byggðist upp á melum en er í dag umlukið mikilli gróðursæld.

Háreist fjölbýlishús eru staðsett efst á hæðum byggðarinnar, til að sem flestir geti notið útsýnis úr íbúðum sínum, en umhverfis er lágreistari byggð fjölbýlishúsa, raðhúsa og sérþýla sem trappa sig niður í landslaginu.

Heildarskipulag fyrir Breiðholt III var hannað af arkitektunum Geirharði Þorsteinssyni og Hróbjarti Hróbjartssyni og samþykkt árið 1967. Þar var í fyrsta sinn á Íslandi skipulögð frá grunni 12.000 íbúa byggð. Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III (efra Breiðholts), var hverfinu skipt í fimm skipulagshluta eða deildir. Suðurdeild – Fell, Norðurdeild – Hólahverfi, Vestur– Vesturberg, Miðdeild og Austurdeild – Berg. Innan hvers hverfishluta/deildar var komið fyrir fjölbreyttri blöndu af fjölbýlishúsum, raðhúsum og eða sérþýli ásamt hverfiskjarna/nærþjónustu, leiksvæði og útivistarsvæði.

Miðsvæði afmarkast af Vesturbergi, Suðurhólum, Austurbergi og Norðurfelli og bindur efra Breiðholtið saman. Innan Miðsvæðis og í tengslum við það er að finna þjónustustofnanir eins og skóla, íþróttasvæði, sundlaug, menningarmiðstöðvar og verslunarkjarna. Áhersla var og er lögð á öryggi barna og eru til staðar góð göngutengsl bæði innan hvers hverfishluta og þeirra á milli.

Nýtt deiliskipulag

Í nýju deiliskipulagi verður gert ráð fyrir lágreistri íbúðarbyggð, 1-2 hæðir, með 50-75 íbúðum. Byggð skal aðlagast vel að landi og mynda sólrík og skjólgóð útisvæði fyrir íbúa. Opin svæði og stígar/hjólástígar skulu mynda góða tengingu milli eldri byggðar handan Suðurfells og hinnar nýju byggðar, og jafnframt við útivistarsvæði Elliðaárdals.

Gert er ráð fyrir að halda í opið svæði innan þróunarsvæðisins líkt og skilgreint er í aðalskipulagi 2040 en opna á möguleika við að skilgreina það á nýjan hátt með komandi deiliskipulagi.

Stefnt er að útboði á lóðarúthlutun samhliða gerð deiliskipulags og aðaluppdráttu. Það skipulagsteymi og uppbyggingaraðili sem verður fyrir valinu fær því tækifæri til að byggja upp hverfið frá fyrstu drögum og fullmóta byggðina af hugsjón með áherslu á vandaðan arkitektúr, umhverfi og samfélag að leiðarljósi.

Áherslur og markmið deiliskipulagsins

Áherslur úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um vistvæna byggð:

- Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands og lífríkis með markvissri verndun og viðhaldi.
- Að stuðla að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands, auka kolefnisbindingu með gróðri og auka hlutdeild endurvinnslu m.a. með markvissri úrgangsstjórnun.
- Að skipulag byggðar myndi umgjörð um lifandi mannlíf og skapi aðlaðandi útisvæði og búsetukosti sem ýti undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks.
- Að hafa framþróun í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð að leiðarljósi.

Markmið og viðfangsefni deiliskipulagsins:

- Að móta íbúðabyggð sem stuðlar að fjölbreyttu og aðlaðandi umhverfi sem er eftirsóknarvert er til búsetu.
- Að hanna aðlaðandi íbúðir/heimili sem falla vel að landi og þeirri byggð sem fyrir er og bjóða uppá fjölbreytni í stærð og gerð íbúða.
- Að móta byggð með góðum birtuskilyrðum innan íbúða sem og á dvalarsvæðum.
- Að hanna sólrík, skjólgóð og græn útirými, bæði til einkaafnota en líka til sameiginlegra nota fyrir íbúa svæðisins, sem bjóða uppá fjölbreytta virknimöguleika.
- Að mynda góð hjóla og göngu tengsl milli hinnar nýju íbúðabyggðar og nærliggjandi íbúðarhverfa, sem og við náttúrulegt umhverfi Elliðaárdals.
- Að þróa hverfið með áherslu á að sporna við neikvæðum áhrifum framkvæmdanna.
- Að huga vel að áhrifum uppbyggingar á nærliggjandi byggð og lífríki Elliðaárdals.
- Að hanna blágrænar ofanvatnslausnir til að vernda lífríki Elliðaárdals ásamt að lágmarka holræsagerð, hreinsa mengað yfirborðsvatn og veita því frá byggð samhliða því að skapa fjölbreytt umhverfi og vaxtarsvæði fyrir lífríki staðarins.

Skipulagsáætlanir er varða deiliskipulagsgerðina

Skipulagsáætlanir sem varða deiliskipulagsgerðina:

- [Aðalskipulag Reykjavíkur 2040](#)
- [Deiliskipulag Elliðaárdalur 19.05.1994](#)



Aðrar áætlanir:

- Elliðaárdalur – deiliskipulag – forsendur dags. 10.02.2020, m.s.br. 16.11.2020
- Hverfisskipulag Breiðholts samþykkt 04.05.2021 með síðari breytingu vegna Arnarnesvegjar samþ. 05.10.2022
- Deiliskipulag, Arnarnesvegur – 3. áfangi dags. 28.10.2022
- Breyting vegna Elliðaárdals, minnkun svæðis. 28.10.2022

Skipulagsferli, helstu verkáfangar og tímasetning þeirra

1. Deiliskipulagslýsing, maí 2023
2. Útboð / leit að bestu tillögu að nýju deiliskipulagi, júní til loka september 2023
3. Vinna við gerð nýs deiliskipulags eftir niðurstöðu úr útboði, október 2023 til mars 2024
4. Deiliskipulagstillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga mars - apríl 2024
5. Lokaafgreiðsla nýs deiliskipulags, maí 2024
6. Afgreiðsla Skipulagsstofnar og auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda, júní 2024



Umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar

- Skipulagsstofnun
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Veitur
- Minjastofnun
- Borgarsögusafn
- Strætó bs.
- Íbúaráð og íbúasamtök
- Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:
 - Skrifstofa samgöngustjóra og borgarhönnunar
 - Skrifstofa Byggingarfulltrúa
 - Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
 - Skrifstofa reksturs og umhirðu
 - Skrifstofa umhverfisgæða
 - Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
 - Skóla- og frístundasvið
 - Velferðarsvið

Umsagnir óskast sendar á skipulag@reykjavik.is. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar <https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>.