



HverfisSKIPULAG í BH5



Kynning fyrir Íbúaráð í Háaleiti-Bústaðahverfi 25. febrúar 2021

1. Hvað er hverfisSKIPULAG?
2. Samráð
3. Kynningar- og samþykktarferli

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





**Þrjú hverfi í borgarhluta 7 Árbæ
fengu hverfisSKIPULAG í nóvember
2019**

Til hamingju Árbær

Fyrsta hverfisSKIPULAGIÐ, fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás, tók gildi 5. nóvember 2019. Með því fengu fjölmargir íbúar nýjar heimildir til viðbygginga og breytinga á fasteignum sínum, s.s. til að byggja kvisti, svalir og viðbyggingar og fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum. Með hverfisSKIPULAGI verða tímafrekar og kostnaðarsamar grenndarkynningar að mestu óþarfar og allt umsóknar- og afgreiðsluferli einfaldara og skilvirkara.

Næst í röðinni er hverfisSKIPULAG Breiðholts sem er á lokametrunum. Nú stendur yfir kynning á þeim tillögum sem eru í vinnslu fyrir Efra og Neðra Breiðholt og Seljahverfi. Ráðgert er að tillögurnar verði fullunnar með haustinu og síðan sendar í formlegt kynningar- og samþykktarferli.

Vinna við hverfisSKIPULAG í Hlíðum og Háaleiti-Bústöðum er einnig komin vel á veg og áætlað að tillögur þar verði kynntar og síðan fullunnar veturinn 2020-2021. HverfisSKIPULAGSVINNA í öðrum borgarhlutum er komin skemur á veg en stefnt er að því að búið verði að samþykkja hverfisSKIPULAG fyrir alla borgarhluta árið 2024.

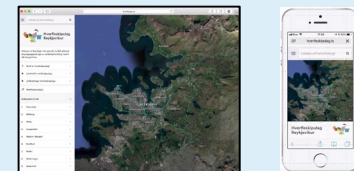
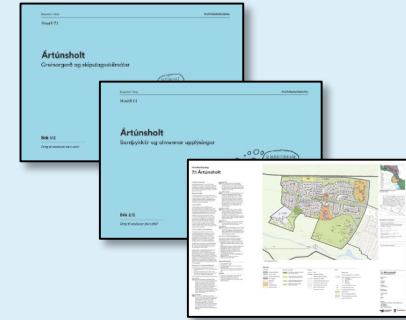
<https://hverfisSKIPULAG.is/kynning/arbaer/>

Hvað er hverfisSKIPULAG?

Deiliskipulag fyrir gróin hverfi þar sem:

1. Eldra deiliskipulag innan hverfis er sameinað
2. Helstu óskir íbúa og hagsmunaaðila um breytingar settar í skilmála
3. Sjö lykiláherslur um skipulag visvænna hverfa innleiddar í skilmála, sjá næstu glærur
4. Þjónusta í hverfi bætt og byggð styrkt með styrkingu innviða, hverfiskjarna, nýjum byggingarheimildum og fjölgun íbúða o.s.frv.
5. Aðgengi að upplýsingum og málsmeðferð einfaldað með nýrri hverfasjá

Sjá kynningarmyndband <https://hverfisSKIPULAG.is>





Hvað er hverfisSKIPulag?

HverfisSKIPulag er deiliskipulag fyrir gróin hverfi sem á að gera þau vistvænni og sjálfbærari og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. HverfisSKIPulagið mun einnig einfalda íbúum að sækja um breytingar á fasteignum sínum eða lóðum.

Öll gróin hverfi borgarinnar munu fá sérstakt hverfisSKIPulag þar sem m.a. er mótuð stefna um breytingar á húsnæði, fjölgun íbúa, samgöngur, græn svæði og styrkingu verslunar og þjónustu í hverfunum. Markmiðið er einnig að bæta og fegra borgarumhverfið og hvetja til heilsueflandi og jákvæðra athafna. Jafnframt er lögð áhersla á að færa mótun borgarumhverfisins nær íbúum með virku samráði.



Lykiláherslur hverfisSKIPulags

[Sjá næstu glæru](#)

Vistvæn byggð - 7 lykiláherslur

Helsta skipulagstæki hverfisskipulags



Samfélag

Heildstæð hverfi með jafnri aldersdreifingu 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 er að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins:

- Greiningu á styrkleikum og veikleikum
- Tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu
- Stefnu og helstu áherslum
- Skipulagsskilmálum fyrir hverfi

Hvaða hverfi eru næst? Áætluð tímaröð hverfisskipulags eftir borgarhlutum

Tillögur að hverfisskipulagi í **borgarhluta 6 Breiðholti** fara í kynningar- og samþykktarferli á vormánuðum 2021.

Stuttu seinna verða vinnutillögur í **borgarhluta 3 Hlíðum** og **borgarhluta 5 Háleiti-Bústöðum** kynntar opinberlega. Þær kynningar eru hluti af samráði. Þar gefst íbúum og hagsmunaaðilum tækifæri til koma með ábendingar og athugasemdir sem notaðar verið til að betrubæta lokatillögur. Lokatillögur fara síðan í kynningar- og samþykktarferli sumarið 2021.

Næstu borgarhlutar þar á eftir verða Grafarvogur, Kjalarnes, Laugardalur og Grafarholt.

Lokaáfangi hverfisskipulagsins verður hverfisskipulag í Vesturbæ og Miðborginni.



2019

● Árbær

2021

● Breiðholt (lokið)

● Hlíðar (lokið)

● Háaleiti/Bústaðir (lokið)

● Kjalarnes (vinna hefst)

● Grafarvogur (vinna hefst)

2022

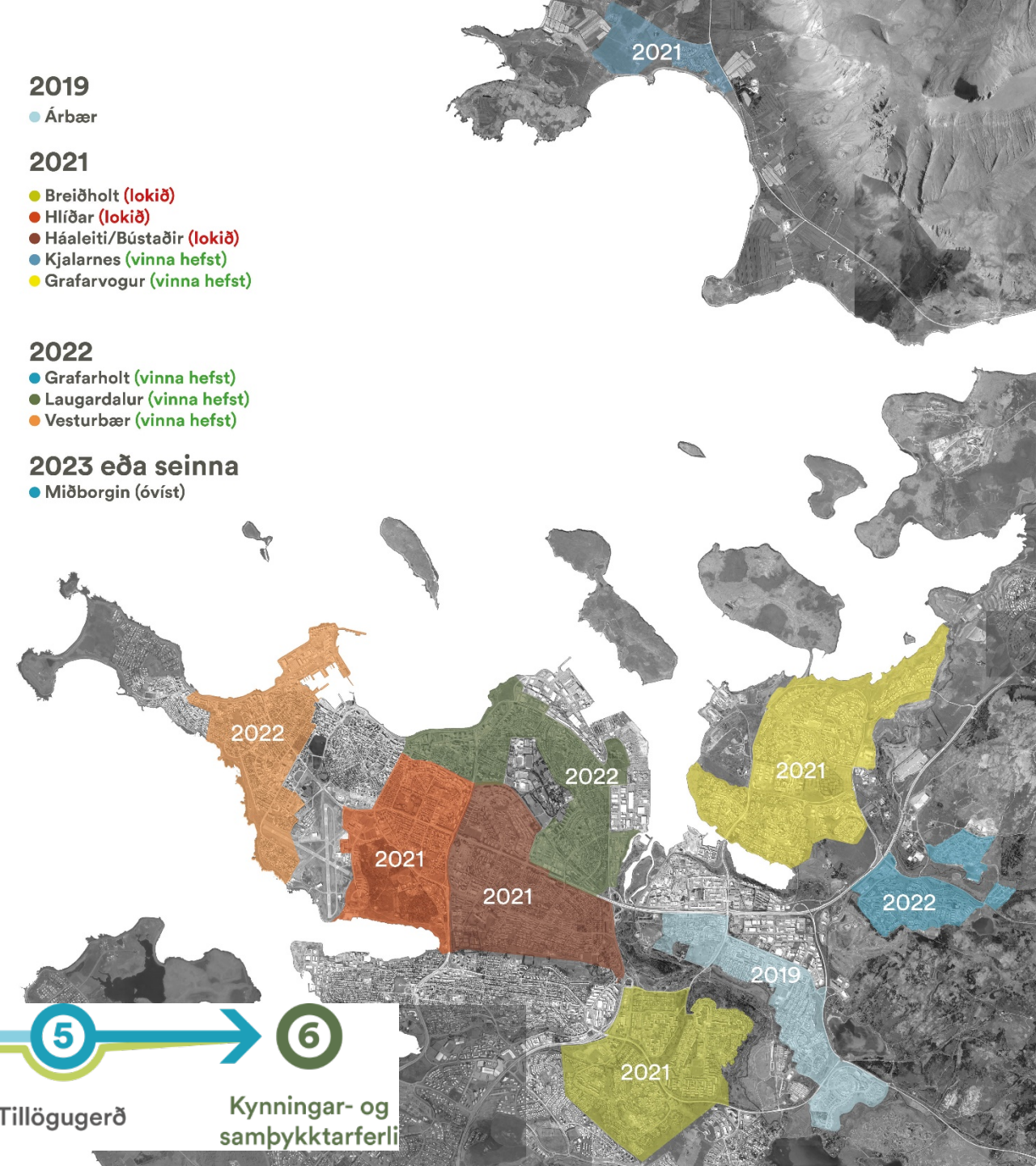
● Grafarholt (vinna hefst)

● Laugardalur (vinna hefst)

● Vesturbær (vinna hefst)

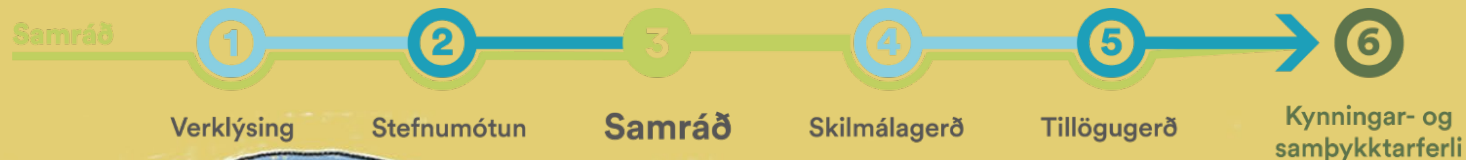
2023 eða seinna

● Miðborgin (óvíst)



Samráð – forsenda stefnu

- Samstarf við hverfisráð - nú íbúaráð
- Rýnihópar úr hverfum
- Skapandi samráð „Planning for Real“ í skólum
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum
- Viðvera í hverfunum
- Netsamráð í gegnum [Maptionnaire](#)
- Samráð við einingar og svið borgarinnar
- Samráð við umsagnaraðila, s.s. Skipulagsstofnun o.fl.
- Upplýsingamiðlun á www.hverfisskipulag.is

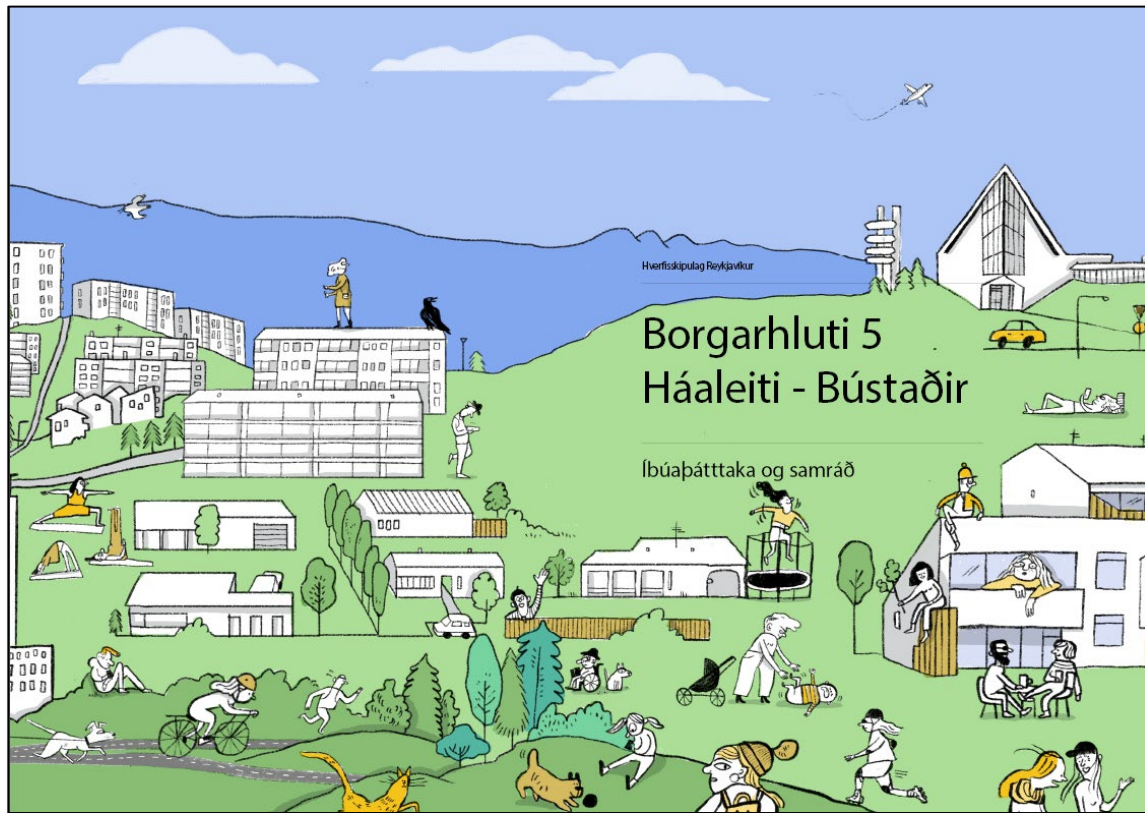


Samráð



BH5 Háaleiti - Bústaðir





Hluti af íbúasamráði 2021

Fyrri samráð 2015 – 2017

Niðurstöður samráðs, sjá samráðsskýrslur

Borgarhluti 5 Háaleiti – Bústaðir Íbúapátttaka og samráð

MIÐASJÁ

Heldur utan um alla þá miða sem íbúar hafa sett fram á íbúafundum til að tjá hugmyndir eða skoðanir

<https://hverfisskipulag.is/midasja/>



Samráð við íbúa – er verið að koma til móts við þá?

Að neðan eru dæmi um atriði sem nefnd voru í samráðsferlinu 2015 – 2017 og hverfisskipulagið er að ávarpa með tillögnum. Háværar raddir eru um bættar almenningssamgöngur, bæði innan borgarhlutans og milli borgarhluta, málefni sem er að mestu hjá Strætó.

Stikkorð úr íbúasamráði:

- Miklabraut – hávaði, mengun o.s.frv. (Setja Miklubraut í stökk)
- Íþróttasvæði Fram – græn svæði/aukinn gróður/borgarskógrækt
- Fjölga búsetutækifærum
- Bæta tengingar milli hverfa m.a. yfir stofnbrautir
- Óskir um að efla kjarna í hverfum
- Mikil eftirspurn eftir sundlaug
- Fegra göturými
- Göngu og hjólastígar - bæta flæði
- Hljóðvist
- Grenndarstöðvar
- Kennileiti í hverfi
- Hækka fjölbýlishús
- Hverfisvernd



Hverfisskipulag – afurðir í borgarhluta 5

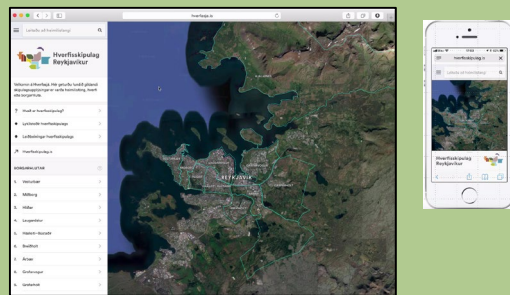
Greinargerð, skilmálar og uppdrættir



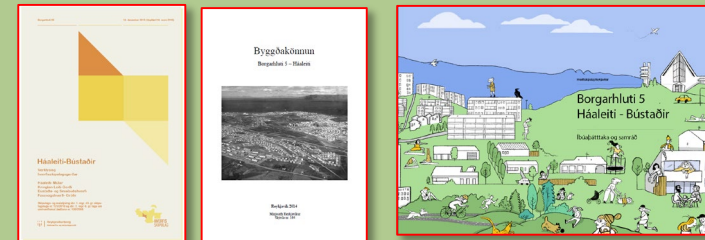
Leiðbeiningar



Hverfasjá - öll skipulagsgögn á einum stað



Fylgigögn hverfisskipulags



5.1. Háaleiti - Múlar



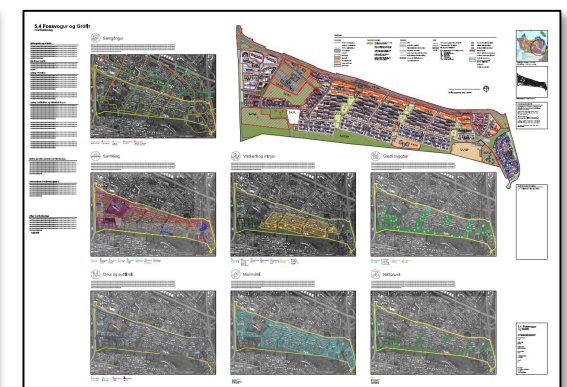
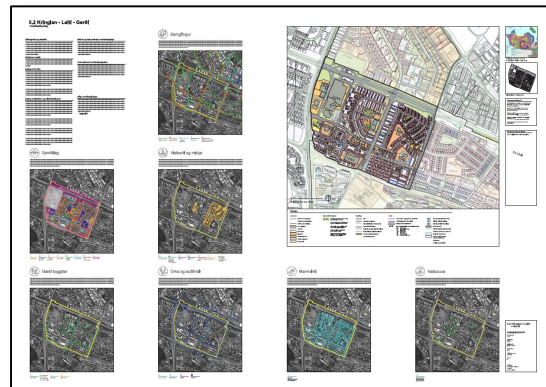
5.2. Kringlan - Leiti - Gerði



5.3. Bústaða- og Smáibúðahverfi



5.4. Fossvogur og Grófir



HverfisSKIPulag í borgarhluta 6

- Neðra Breiðholt
- Seljahverfi
- Efra Breiðholt
- Leiðbeiningar hverfisSKIPulags



Kynntu þér nýjar tillögur í Breiðholti

Gerð hverfisskipulags fyrir Breiðholt er á lokametrunum. Vinnan er afrakstur umfangsmikils samráðs við ykkur, íbúa Breiðholts.

Uppfært 14. október 2020

Vinnutillögur hverfisskipulagsins voru kynntar í Breiðholti dagana 18.-28. ágúst 2020 og bárust í kjölfarið hátt í 170 athugasemdir, ábendingar og spurningar. Margir veltu fyrir sér fyrirhugaðri legu Arnarnesvegjar og áhrifum hans á hugmyndir um Vetrargarð í Seljahverfi. Lega vegarins liggur nú fyrir og hægt að kynna sér málið í kafla um Vetrargarðinn á kynningarsíðunni.

[Skoða tillögurnar](#)[Skoða nánar um Vetrargarðinn](#)

<https://hverfisskipulag.is/>



Forsíða > Staða hverfanna > Háaleiti-Múlar

Fossvogshverfi

Bústaðahverfi

Háaleiti-Múlar

Leiti & Gerði

Háaleiti-Múlar



<https://hverfisSKIPULAG.is/stada>

Staða verkþátta

1 ✓ Verklýsing

2 ✓ Stefnumótun

3 ✓ Samráð

4 ✓ Skilmálagерð

5 → Tillögugerð

6 Kynningar- og samþykktarferli



Ný hverfasjá

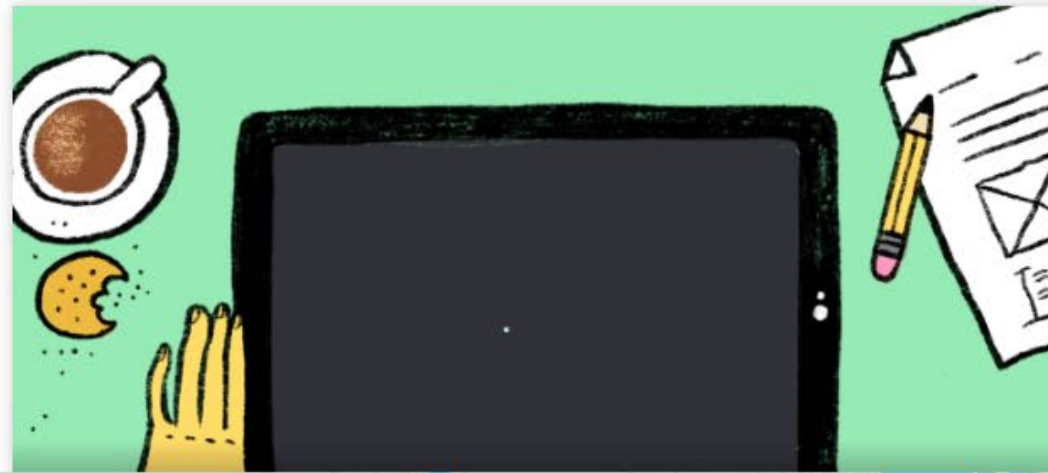
<https://sja.hvsk.is/>

Velkomin á Hverfasjá Hverfisskipulags Reykjavíkur

Hvað getur þú séð og gert í hverfasjánni?

Í Hverfasjá má nálgast öll skipulagsgögn hverfisskipulags.

Ef slegið er inn götuheiti og húsnúmer birtast gildandi skipulagsskilmálar fyrir viðkomandi eign. Þar koma fram skipulagsheimildir auk leiðbeininga um hvernig sækja má um leyfi.



Hverfasjá

Umsóknarferlið

AFGREIÐSLUFERLI
ERINDA



Skilmálar eru flokkaðir eftir lykilstoðum um vistvæna byggð



SAMFÉLAG

1. Starfsemi	6
2. Húsagerðir	6
3. Verslun og þjónusta	6
4. Fjölgun íbúða	6
5. Lýðheilsa	6



MANNVIRKI

6. Yfirfærðar byggingarheimildir	7
7. Viðbótarbyggingarheimildir	7
8. Nýbyggingar	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



GÆÐI BYGGÐAR

18. Lóðamörk	16
19. Útfærsla lóða	16
20. Almenningsrými	17
21. Borgarbúskapur	17
22. Ljósvist	17
23. Hljóðvist	18
24. Loftgæði	18
25. Kvaðir	18



ORKA OG AUÐLINDIR

26. Meðhöndlun úrgangs	19
27. Rafhleðslustæði	19
28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur	19



VISTKERFI OG MINJAR

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



SAMGÖNGUR

33. Almenningsgöngur	21
34. Samgöngustefna	21
35. Götur, stígar og gangstéttir	21
36. Bílastæði og innkeyrslur	21
37. Sameiginleg bílageymsla	21
38. Hjólastæði	21



NÁTTÚRUVÁ

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir	22
40. Vindafar	22

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.

Hverfi er skipt upp í skilmálaeiningar



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.

6.1.1 vantar lýsingu...

Almennt

Um skilmálaeiningu



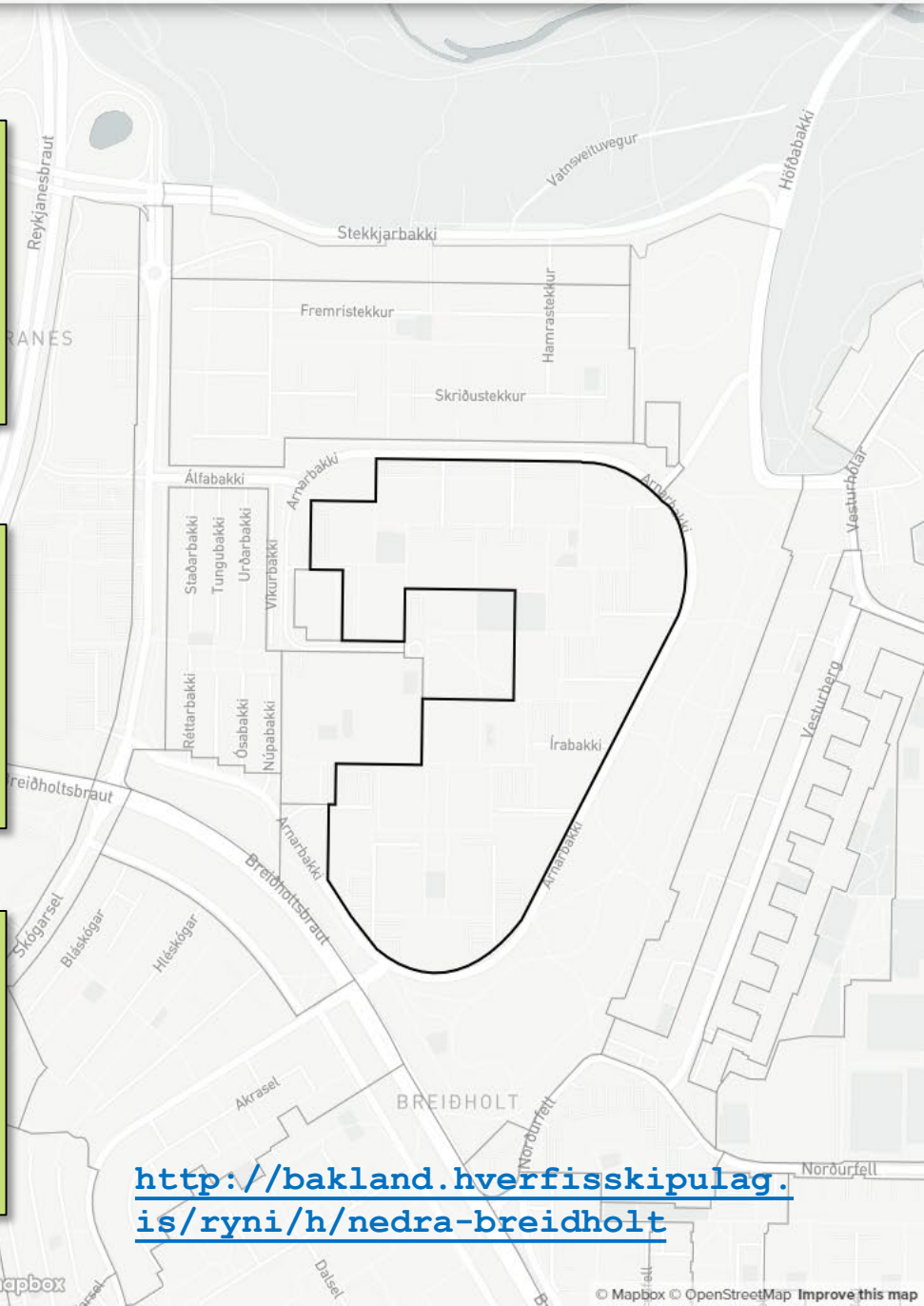
Í skilmálaeiningu 6.1.1 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin er stærsta eining hverfisins með samtals 22 U-laga blokkum á þremur hæðum. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur miðsvæðis í hverfinu og er aðkoma að skilmálaeiningunni úr vestri eftir tveimur leiðum frá Stekkjabakka, úr norðri frá Höfðabakka og úr suðri af Breiðholtsbraut. Íbúðabyggðin er skeifulaga þar sem húsagötur ganga inn í hverfið af Arnarbakka sem liggur á jaðri skilmálaeiningarinnar. Byggðin myndar afmarkaða heild með ornum svæðum á tvo vegu. Hverfisgarður, um 2 ha með dvalarsvæði, er í miðju hverfisins auk þess eru þrjú leiksvæði innan skilmálaeiningarinnar. Skilmálaeiningin byggðist upp á sjöunda áratug seinustu aldar, byggðarmynstur er heilstætt sem hefur tekið litlum breytingum í tímans rás.

Lítið hefur verið um breytingar á deiliskipulagi en stærsta breytingin var í Leirubakka þar sem verslunarhúsi var breytt í íbúðir.

Helstu áherslur



- Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.
- Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.
- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna skipulags- og byggingatæknilegrar sérstöðu og þess hversu



<http://bakland.hverfisskipulag.is/rnyi/h/nedra-breidholt>

- ALMENNT**
- ⚡ Um skilmálaeiningu
 - ⚡ Helstu áherslur
 - ⚡ Deiliskipulag fellt úr gildi
- SAMFÉLAG**
- ⚡ Starfsemi
 - ⚡ Húsagerðir
 - ⚡ Verslun og þjónusta
 - ⚡ Fjölgun íbúða
 - ⚡ Lýðheilsa
- MANNVIRKI**
- ⚡ Yfirfærðar byggingarheimildir
 - ⚡ Viðbótarbyggingarheimildir
 - ⚡ Nýbyggingar
 - ⚡ Aðrar byggingar á lóð
 - ⚡ Byggingarreitir og gjöld
 - ⚡ Svalir og svalalokanir
 - ⚡ Þakgerð og frágangur þaks
 - ⚡ Útlitsbreytingar og viðhald
 - ⚡ Kjallari
 - ⚡ Niðurrif
 - ⚡ Tæknibúnaður
 - ⚡ Ósamþykktar framkvæmdir
- GÆÐI BYGGÐAR**
- ⚡ Lóðamörk
 - ⚡ Útfærsla lóða
 - ⚡ Almenningsrými
 - ⚡ Borgarþúskaþur
 - ⚡ Ljósvisit
 - ⚡ Hljóðvisit
 - ⚡ Loftgæði
 - ⚡ Kvaðir
- ORKA & AUÐLINDIR**
- ⚡ Meðhöndlun úrgangs
 - ⚡ Rafhleðslustæði

Skilmálar fyrir mannvirki – „Hvað má ég gera við mína eign?“



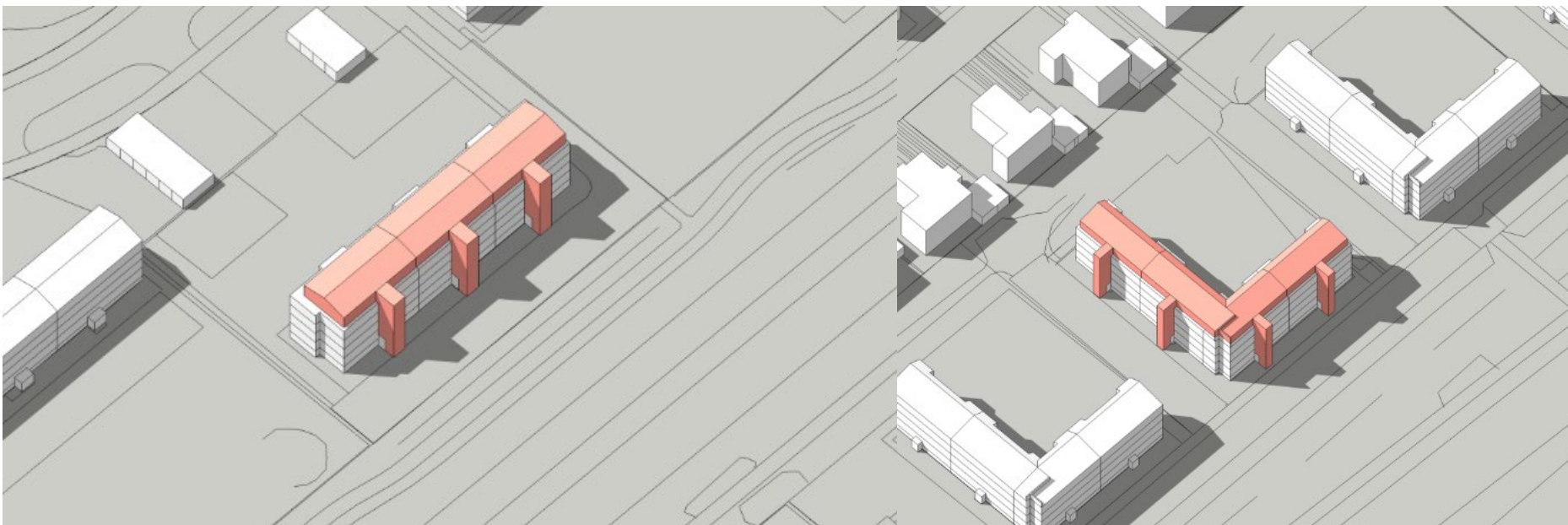
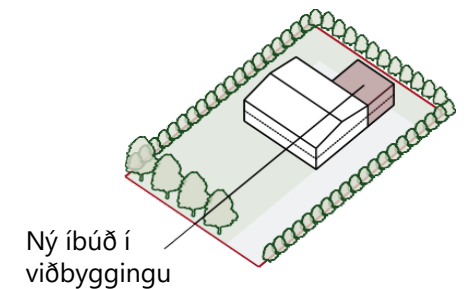
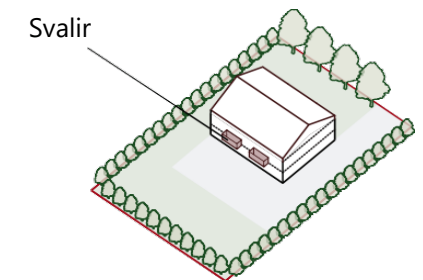
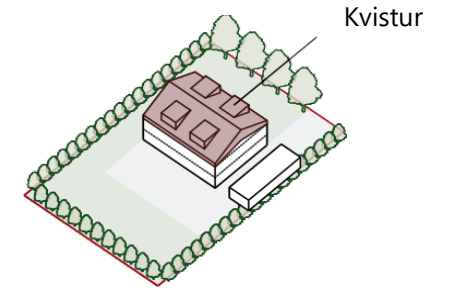
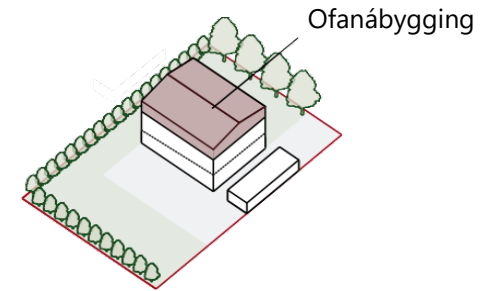
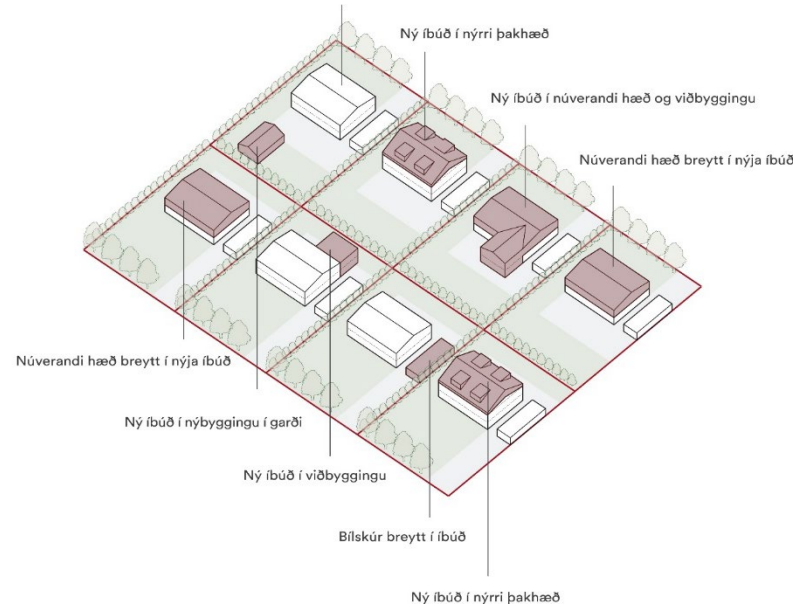
MANNVIRKI

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir mannvirki í hverfinu, eldri byggingarheimildir og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

Stefna

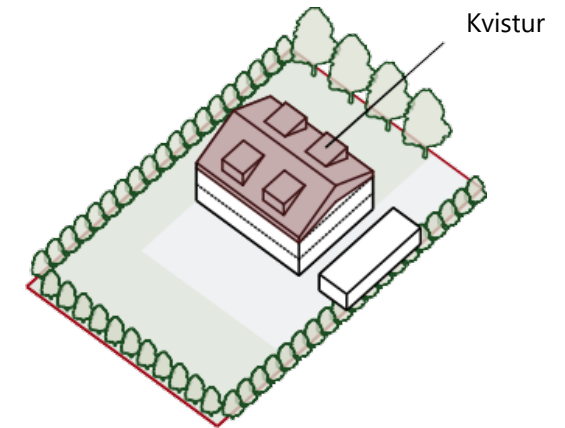
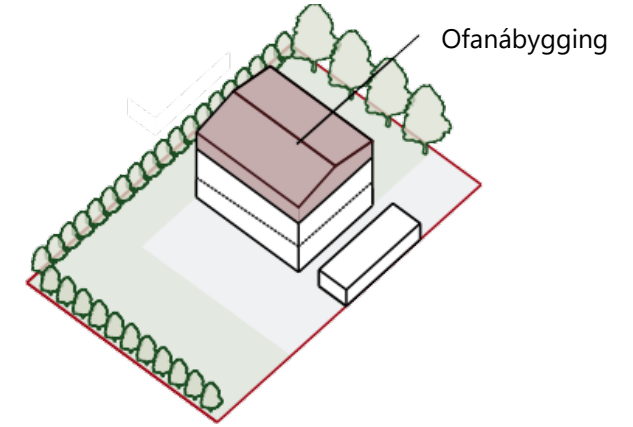
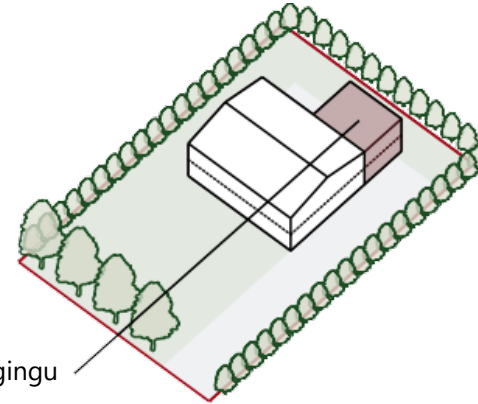
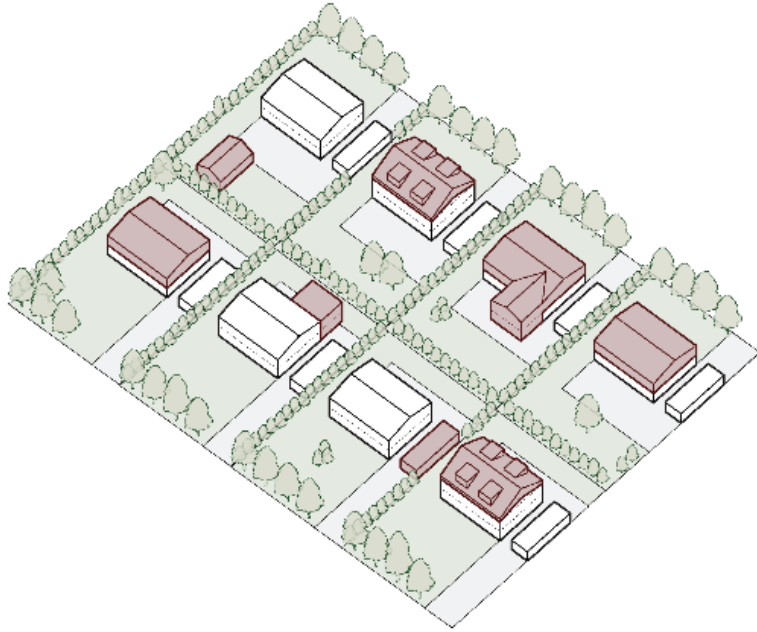
Stefnt er að því að bæta vistspor mannvirkja í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum:

- Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála hverfisskipulags fyrir hverfið.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis:
 - Viðbætur, viðbyggingar og ofanábyggingar.
 - Svalir og kvistir.
 - Innréttingu aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfa.
- Samhliða hverfisskipulagi eru samþykktar leiðbeiningar fyrir breytingar, viðbætur og endurbætur á eldri mannvirkjum.



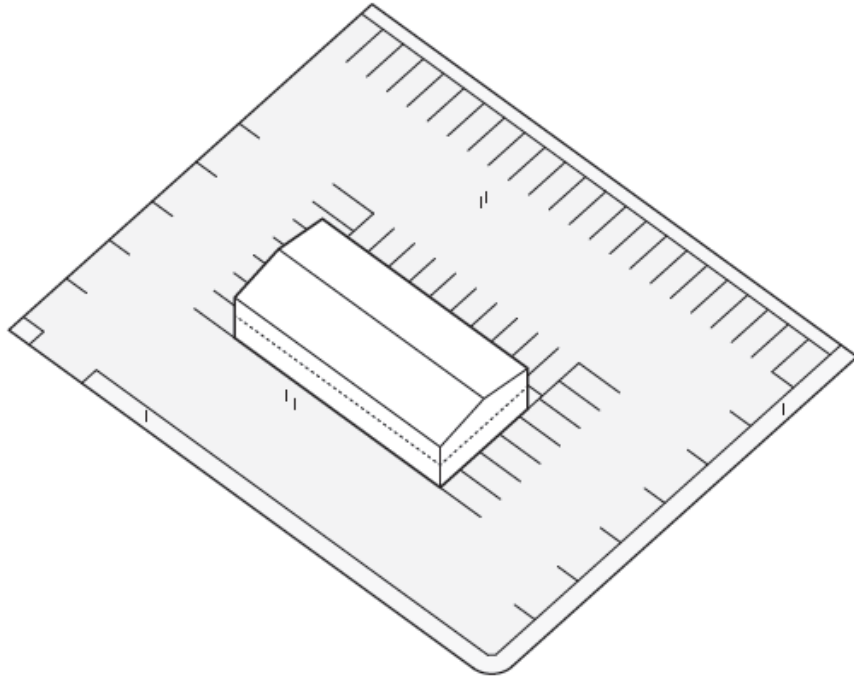
Helstu áherslur og breytingar

1. Stefna um sjö lykiláherslur
2. Skilmálar í sjö flokkum og fjörutíu liðum
3. Leiðbeiningar tengdar útfærslu skilmála



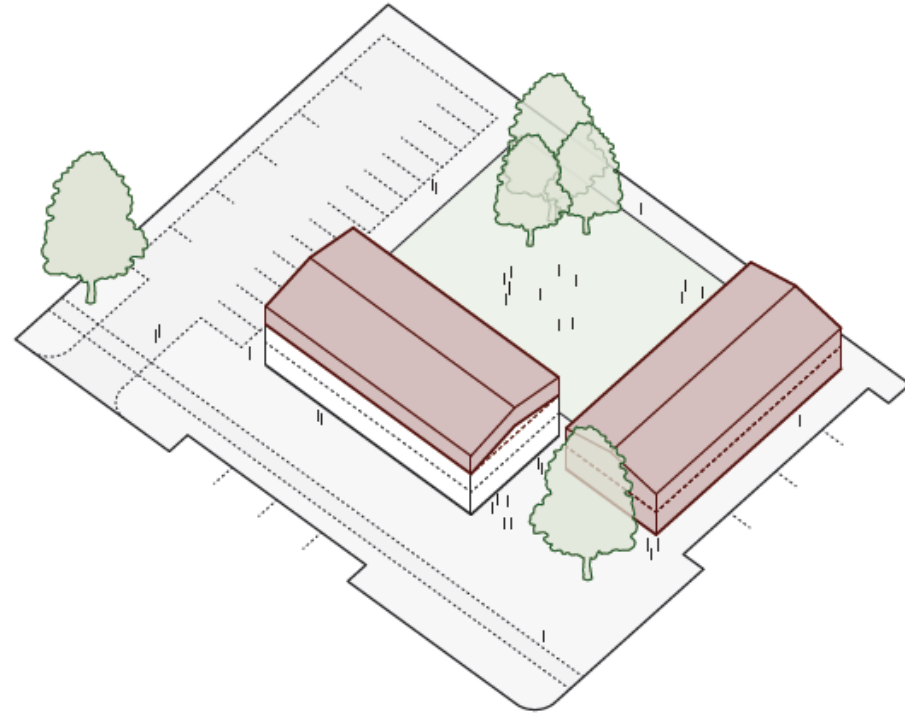
Breytingar á einbýlishúsum með viðbyggingu, ofanábyggingu eða fjölgun íbúða. Einnig viðbygging ofan á fjölbýlishús með nýjum íbúðum ásamt lyftum sem tengdar eru við allar hæðir til að bæta aðgengi þar sem við á.

Að þróa vistvæna hverfiskjarna



Núverandi staða

Atvinnu- og verslunarhúsnæði á stóru malbikuðu bílastæði



Vistvæn þróun

Heimilt að byggja við og ofaná.
Helstu skilyrði að vistvænir skilmálar verði innleiddir með grænum áherslum, blágrænum ofanvatnslausnum komið fyrir, íbúðir á efri hæðum, bílastæðum fækkað o.s.frv.



Takk fyrir

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

