Hverfisskipulag

6.3 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.3 Efra-Breiðholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um vistvæn byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna við Lóuhóla, Vesturberg og Eddufell. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut í suðri og opnu grænu svæði, þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð, í vestri. Efra-Breiðholt liggur í norðausturhluta borgarhlutans. Það nær yfir um 127 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er þannig að svæðið myndar nokkurs konar hásléttu í 80–100 m hæð yfir sjó. Einkenni byggðar í Breiðholti eru fastmótuð íbúðahverfi afmörkuð af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum. Stór hluti byggðarinnar myndar lágreist jaðarsvæði sérbýlishúsa við ósnortna náttúru og gefur það borgarhlutanum sérstakt gildi. Hæsti fjölbýlishús eru staðsett í sitthvorum enda hverfisins ásamt þjónustustofnunum og litlum verslunarkjörnum fyrir nærþjónustu. Austurberg með skóla. menningarmiðstöð og íþróttasvæði myndar kjarna hverfisins.

Efra-Breiðholt var skipulagt í upphafi áttunda áratugarins. 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 var fullbyggt upp úr 1980. Skipulag hverfisins er er nokkuð fjölbreytt hvað varðar íbúðagerðir og dreifingu.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem feldar eru úr gildi við samþykki hverfisskipulags. Í hverfisskipulag eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirtaksu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felit er úr gildi, b) helstu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulagsins.

Efra-Breiðholti hefur verið skipt í 31 skilmálaeiningar sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.31, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur.

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, bygginarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan við núverandi og nýjar byggingar sem heimiladar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar tvær gerðir af byggingarreitum: takmarkaður byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gólfd.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á vistheiti hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum og skýringartexta.

Umhverfismat hverfisskipulagsins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersluna hverfisskipulags í Efra-Breiðholti. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar litilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlag hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustiga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- **Vistkerfi og minjar.** Áhrif ákvæða um bílgrananar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- **Mannvirki.** Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- **Náttúruvá.** Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000; er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúaþáttaka og samráð 20. desember 2019
- Byggðakönnun Borgarhluti 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur
- Verkýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 23. apríl 2015

Samgöngur

Stefnan er að gera Austurberg, Norðurfell og Suðurhóla, frá Fellaskóla að Hólabrekkuskóla, að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi miðsvæðis. Lykilleiðir og lykilstoðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastoð almenningssamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar. Núverandi hjóleiðir og göngueiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt og Seljahverfi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.



Megin göngustígar · Megin hjólastígar · Tengingar við hverfið · Borgargötur · Lykil stoðvar og/eða leiðir almenningssamgangna

Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila íðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í storum sérbýlishúsum b) Þétta byggð við Jörufell, Suðurfell, Hólagarð/Suðurhóla, miðsvæðis við Austurberg og Völvufell c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Lóuhóla, Eddufell og Austurberg. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimilúð.



Nærþjónusta · Samfélags-þjónusta · Starfsemi í hverfinu · Íþróttasvæði · Götu- og torgsala · Fjölgun íbúða · Nýr þéttingarreitur · Þróunarsvæði

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að stýrja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndrætt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á Kellufell, skilmálaeiningu 6.3.16, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Náttúrusérkenni · Lágmarks-gegndrætt og blágrænar ofanvatnslausnir · Friðuð hús · Friðlýst hús · Fornleifar og yngri minjar · Hverfisvernd · Einstök hús, húsaraðir og götumyndir · Samstæður húsa og heildir

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru efld með skipulagningu sérstakss hverfistorgs við Austurberg ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlát svæði sem aetluð eru til dvalar og slökunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði · Hverfisgarður · Leiksvæði · Dvalarsvæði · Kyrrlátt svæði · Hverfistorg · Hljóðvarnir

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrganga með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis við hverfistorg við Austurberg, auk núverandi grenndarstöðva við Hólagarð (Suðurhóla), Ormahóla, Suðurfell og Vesturberg. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



Grenndarstöðvar · Hleðslustæði · Deilibílar · Veitukerfi

Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær eins og kostur er og að lítilsmi þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem ætlað er að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borgínni. Önýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndlu ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án nákvæmrar útfærslu og mótvægisaðgerða.



Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá



Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgarland

- H — Hverfisgarður. Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði. Gróður við götur/ými og önnur óskilgreind græn svæði
- L — Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D — Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð. gróður og hverasvæði
- K — Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum

Samgöngur

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

Annað

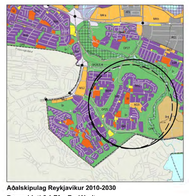
- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Mögueg hækkun bygginga
- 6.1.1 ÍB

Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Þróunarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta

- G — Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- D — Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
- H — Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Hámarkshæðir bygginga

Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu ætlaðir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi.
Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 6.1 Efra Breiðholt



Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í _____
þann _____ 20__.

Tilagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdarfresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann _____ 20__

_____
Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Göngukvaðir leiðréttar
2. Aðalbyggingarreiti gerðir skýrari
3. Sermerkingu þróunar-/athugunarsvæða breytt
4. Afmörkun skilmálaeininga við Vetrargarð og Arnarnesveg breytt

6.3 Efra Breiðholt

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021

Teikningarnúmer
0101

Útgáfa
A

Ráðgjafar
VA Arkitektar
Mannvit
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur · Reykjavíkurborg

Hverfisskipulag

6.3 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.3 Efra-Breiðholti er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um vistvæn byggðar. Nærþjónusta er í hverfiskjarna við Lóuhóla, Vesturberg og Eddufell. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfið afmarkast af Elliðaárdal í norðri og austri, Breiðholtsbraut í suðri og opnu grænu svæði, þar sem framlenging Höfðabakka var fyrirhuguð, í vestri. Efra-Breiðholt liggur í norðausturhluta borgarhlutans. Það nær yfir um 127 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Landslag hverfisins er þannig að svæðið myndar nokkurs konar hásléttu í 80–100 m hæð yfir sjó. Einkenni byggðar í Breiðholti eru fastmótuð íbúðarhverfi afmörkuð af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum. Stór hluti byggðarinnar myndar lágreist jaðarsvæði sérbýlishúsa við ósnortna náttúru og gefur það borgarhlutanum sérstakt gildi. Hærri fjölbýlishús eru staðsett í sitthvorum enda hverfisins ásamt þjónustustofnunum og litlum verslunarkjörnum fyrir nærþjónustu. Austurberg með skóla. menningarmiðstöð og íþróttasvæði myndar kjarna hverfisins.

Efra-Breiðholt var skipulagt í upphafi áttunda áratugarins. 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 var fullbyggt upp úr 1980. Skipulag hverfisins er er nokkuð fjölbreytt hvað varðar íbúðagerðir og dreifingu.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem feldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfarnsla á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem felit er úr gildi, b) helstu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulagsins.

Efra-Breiðholti hefur verið skipt í 31 skilmálaeiningar sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.31, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

Skilmálar fjalla um vistvænar áherslur, byggðarmynstur, landnotkun og þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða gera grein fyrir samgöngum, hjóla- og bílastæðum, útfærslu gatna, hjóla- og göngustígum og almenningsrýmum, þ.m.t. leiksvæðum, efnisflokkun úrgangs og helgunarsvæðum fyrir veitur .

Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, bygginarmagns og hæðafjölda, svo og til annarra þátta. Hverfisskipulagið gerir ráð fyrir því að byggingarreitir verði stækkaðir svo að þeir nái utan við núverandi og nýjar byggingar sem heimiladar eru í hverfisskipulaginu. Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndar tvær gerðir af byggingarreitum: takmarkaður byggingarreitur, sem er fyrir minni byggingar, og aðalbyggingarreitur, sem er fyrir stærri byggingar, sjá skilmála um byggingarreiti og gildi.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

- Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I.
- Greiningu á vistheiti hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók I.
- Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.
- Stefnu og helstu áherslum, sbr. kafla 5 í bók I.
- Umhverfismati hverfisskipulagsáætlunar, sbr. umfjöllun í kafla 6 í bók I.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulagsins eru samkvæmt meðfylgjandi skýringarmyndum og skýringartexta.

Umhverfismat hverfisskipulagsins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áhersla hverfisskipulags í Efra-Breiðholti. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

- **Samfélag.** Áhrif fjölgunar litilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á miðsvæði og bættra tenginga við aðlæg hverfi.
- **Gæði byggðar.** Áhrif þróunar byggðar, byggðarmynsturs, almenningsrýma, hávaðavarna og skjólmyndunar og borgarbúskapar.
- **Samgöngur.** Áhrif bættra samgangna, hjóla- og göngustiga, tenginga við nærliggjandi hverfi og skilmála um bílastæði.
- **Viskerfi og minjar.** Áhrif ákvæða um bílgrannar ofanvatnslausnir, verndun menningar- og formminja og náttúrusérkenna.
- **Orka og auðlindir.** Áhrif aðgerða á flokkun á úrgangi og notkun vistvænna orkugjafa.
- **Mannvirki.** Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar og breytingar.
- **Náttúruvá.** Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

Gögn hverfisskipulags

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000; er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

- Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúaþátttaka og samráð 20. desember 2019
- Byggðakönnun Borgarhluti 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarskjalasafn Reykjavíkur
- Verkýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 23. apríl 2015

Samgöngur

Stefnan er að gera Austurberg, Norðurfell og Suðurhóla, frá Fellaskóla að Hólabrekkuskóla, að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi miðsvæðis. Lykilleiðir og lykilstoðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastoð almenningssamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar. Núverandi hjóleiðir og göngueiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt og Seljahverfi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.



Megin göngustígar | Megin hjólastígar | Tengingar við hverfið | Borgargötur | Lykil stoðvar og/eða leiðir almenningssamgangna

Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þétta byggð við Jörufell, Suðurfell, Hólagarð/Suðurhóla, miðsvæðis við Austurberg og Völvufell c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Lóuhóla, Eddufell og Austurberg. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærþjónusta | Samfélags-þjónusta | Starfsemi í hverfinu | Íþróttasvæði | Götu- og torgsala | Fjölgun íbúða | Nýr þéttingarreitur | Þróunarsvæði

Vistkerfi og minjar

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að stýfja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurlar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndrætt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á Keilufell, skilmálaeiningu 6.3.16, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt formminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Náttúrusérkenni | Lágmarks-gegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir | Friðuð hús | Friðlýst hús | Fornleifar og yngri minjar | Hverfisvernd | Einstök hús, húsaraðir og götumyndir | Samstæður húsa og heildir





Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
Borgarhluti 6.1 Efra Breiðholt



Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Samþykktar- og staðfestingarferli

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í _____
þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdarfresti til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann _____ 20__

_____
Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Göngukvaðir leiðréttar
2. Aðalbyggingarreiti gerðir skýrari
3. Sermerkingu þróunar-/athugunarsvæða breytt
4. Almennum skilmálaeiningra við Vetrargarð og Arnarnesveg breytt

Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgarland

- H Hverfisgarður; Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Grænt svæði; Gróður við götur/ými og önnur óskilgreind græn svæði
- L Leiksvæði; Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði; Grænt yfirbragð, gróður og ærusvæði
- K Kyrrlátt svæði; Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum

Samgöngur

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

Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun bygginga
- 6.1.1 ÍB

Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Þróunarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta

- G Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- D Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
- H Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
- Náttúrusérkenni
- Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eða fegrun göturýma
- Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
- Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði friðlýsing
- Friðlýst svæði
- Hámarkshæðir bygginga

Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi.
Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Gæði byggðar

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags. Hugað er að gæðum byggðar og staðbærandi með verndun byggðarmynstura, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar. Almenningsrými eru efld með skipulagningu sérstakra hverfistorgs við Austurberg ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu. Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hjólaleyna meðfram Breiðholtsbraut. Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlát svæði sem ætluð eru til dvalar og slökunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði | Hverfisgarður | Leiksvæði | Dvalarsvæði | Kyrrlátt svæði | Hverfistorg | Hljóðvarnir

Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis við hverfistorg við Austurberg, auk núverandi grenndarstöðva við Hólagarð (Suðurhóla), Arnarhóla, Suðurfell og Vesturberg. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



Grenndarstöðvar | Hleðslustæði | Deilibílar | Veitukerfi

Mannvirki

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær eins og kostur er og að líftíma þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem ætlað er að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borgínni. Önnýtar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar

Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.



Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá

6.3 Efra Breiðholt

Hverfisskipulagsuppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021

Teikningarnúmer
0101

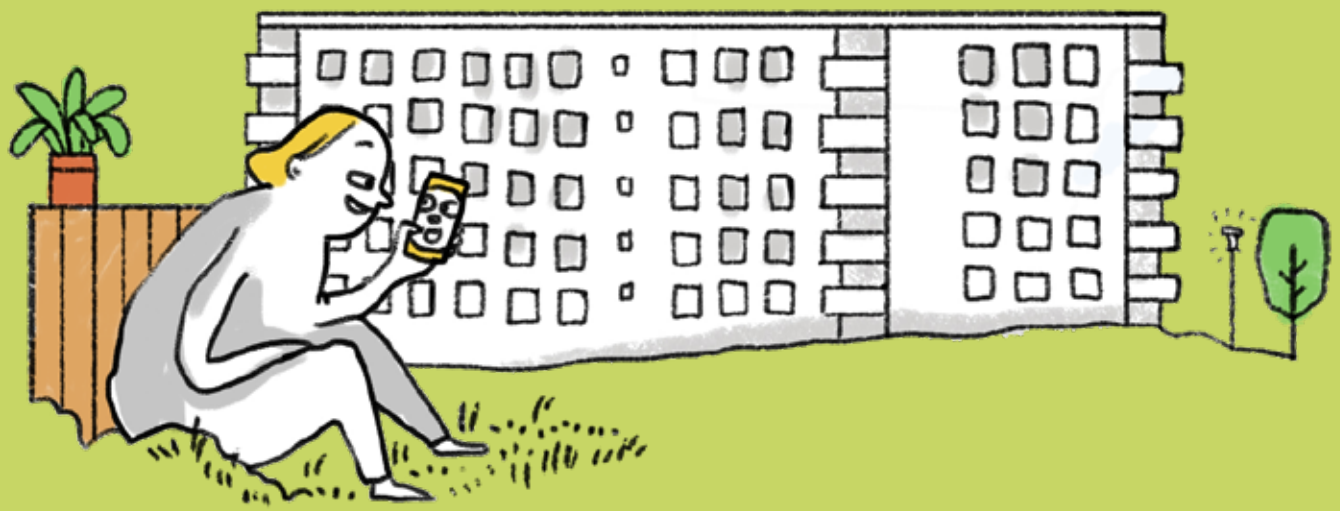
Útgáfa
A

Ráðgjafar
VA Arkitektar
Mannvit
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur | Reykjavíkurborg

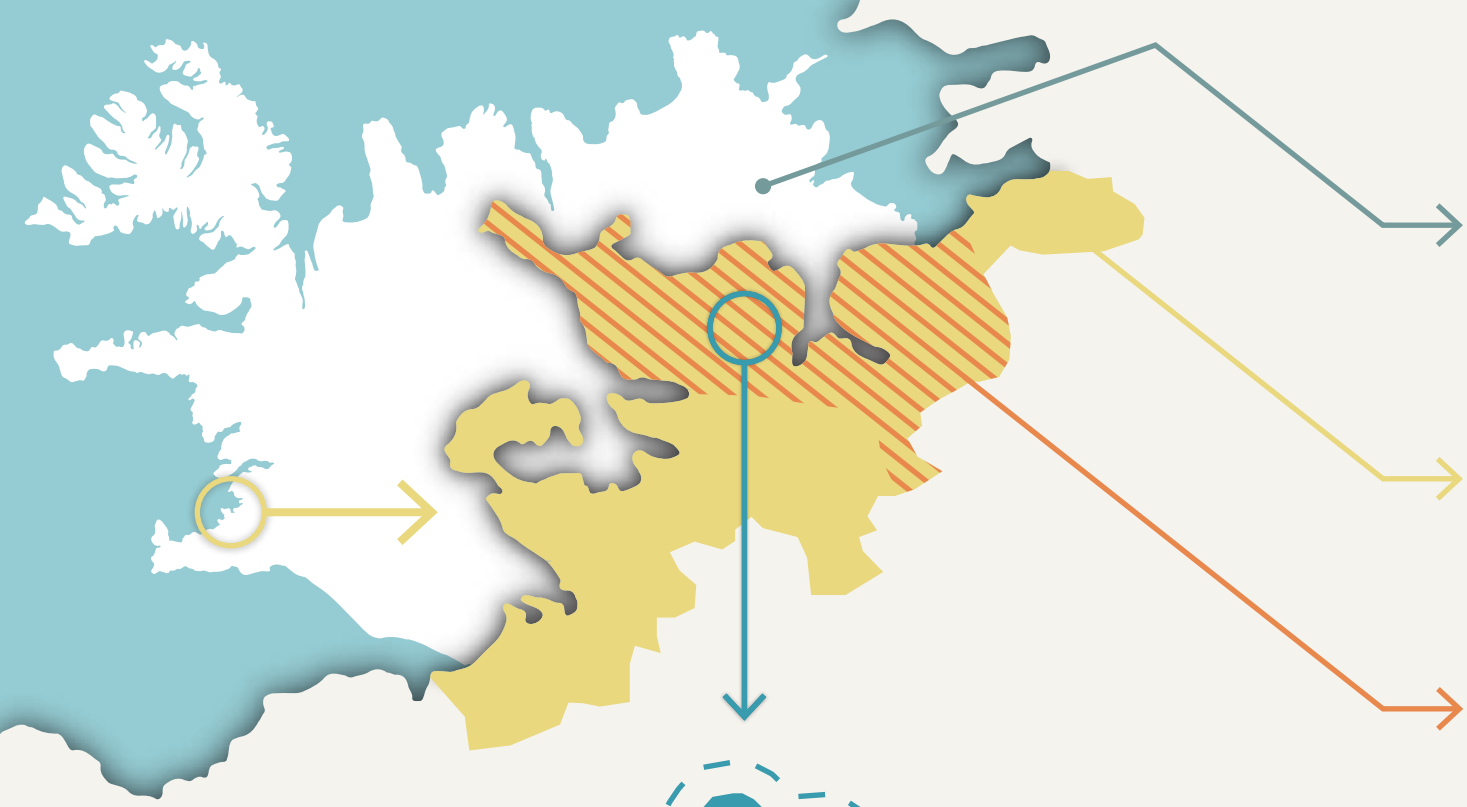
Bók I

Efra Breiðholt
Almenn greinargerð og stefna









5 ÞREP SKIPULAGS

1. LANDSSKIPULAG
Skipulagsáætlun sem nær til landsins alls þar sem lagður er grunnur sem stuðst er við til að taka ákvarðanir um t.d. legu vega og flugvalla og staðarval hafna, þéttbýlisstaða, sumarbyggðar, skóla, landbúnaðarsvæða og friðaðra svæða

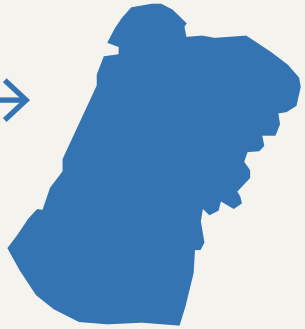
2. SVÆÐISSKIPULAG
Skipulagsáætlun fyrir tvö sveitarfélög eða fleiri þar sem leitast er við að samræma stefnu um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á svæðinu yfir minnst tólf ára tímabil

3. AÐALSKIPULAG
Skipulagsáætlun fyrir eitt sveitarfélag þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngur, þjónustu, umhverfismál og þróun byggðar yfir minnst tólf ára tímabil

4. DEILISKIPULAG
Skipulagsáætlanir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

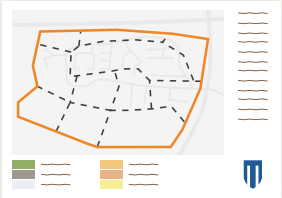


Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlanir yfir langt tímabil

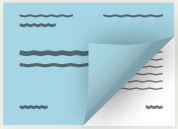


5. HVERFISSKIPULAG
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

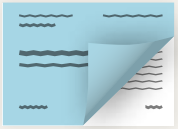
HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



UPPDRÁTTUR
Myndræn framsetning skilmálaeininga og skipulagsskilmála innan þeirra.

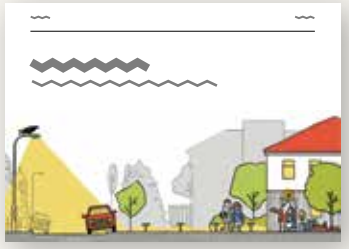


BÓK 1
Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið



BÓK 2
Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR HVERFISSKIPULAGS ERU SKÝRINGARGÖGN VIÐ SKIPULAGSSKILMÁLA ÞAR SEM STEFNU UM EINSTAKAR ÚTFÆRSLUR ER MIÐLAÐ Í SKÝRINGARTEXTUM OG MYNDUM



- Almenningsrými
- Blágrænar ofanvatnslausnir
- Borgarbúskapur
- Borgargötur
- Einbýlishús
- Fjölbýlishús
- Fjölgun íbúða
- Hverfiskjarnar
- Ljósvist
- Parhús og raðhús
- Starfsemi í íbúðarbyggð
- Svalir og útlitsbreytingar
- Útfærsla lóða
- Þakbreytingar

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Verkefnisstjórn
Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 6
Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit
Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun
Richard Briem, VA arkitektar

Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 6
Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells
Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir
Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar
Búi Hrafn Jónuson, forritun og hönnun
Hulda Einarsdóttir, umbrot og lokafrágangur
Ólafur Ingibergsson, textagerð og lokafrágangur

Hönnun, teikningar og ljósmyndir
Rán Flygenring, myndlist
Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____ _____ þann _____ 20__

og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____

Skipulagsfulltrúi

HELSTU BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Nýr kafli: Um hverfisskipulag

- *Kaflar 1 og 2 úr áður auglýstri útgáfu (Formáli og samantekt og Almennar upplýsingar) eru sameinaðir í einn kafla. Efnislega eru litlar breytingar gerðar á textum aðrar en að þeir eru færðir til, óþarfa endurtekningar fjarlægðar og umfjöllunin gerð almenn þannig að hún geti staðið óbreytt fyrir öll hverfi og alla borgarhluta. Sértækur texti um hvert hverfi innan borgarhlutans færist yfir í kaflann Forsendur og greining. Einnig er bætt við umfjöllun um rafræna útgáfu hverfisskipulags í hverfasjá.*

- *Breytingarnar eru m.a. gerðar með það í huga að efnið henti betur í rafræna útgáfu í hverfasjá.*

Kafli: Forsendur og greining

- *Sértækum texta um hverfi innan borgarhlutans, sem áður stóð í fyrstu tveimur köflum áður auglýstrar útgáfu (Formáli og samantekt og Almennar upplýsingar), bætt við kaflann.*

- *Umfjöllun um ákvæði aðalskipulags breytt í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi í undirkaflanum*

Kafli: Samráð

- *Kafli nr. 4 úr áður auglýstri útgáfu, um samráðsaðferðir og helstu niðurstöður úr samráði, fellur út. Ítarleg samráðsskýrsla er fylgiskjal með hverfisskipulagi, þar sem markmiðum, aðferðum og niðurstöðum er lýst.*

Kafli: Stefna og áherslur

- *Lítilsháttar orðalagsbreytingar í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi.*

Kafli: Umhverfismat

- *Lítilsháttar orðalagsbreytingar í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi.*

Efnisyfirlit

KAFLAR

1	Um hverfisskipulag	10
2	Forsendur og greining	22
3	Stefna og áherslur	36
4	Umhverfismat	56
5	Skilgreiningar og lykilhugtök	68


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Helstu breytingar

6.1 og 6.3 (Neðra og Efra Breiðholt)

Nýr kafli: Um hverfisskipulag
Kaflar 1 og 2 úr áður auglýstri útgáfu (Formáli og samantekt og Almennar upplýsingar) eru sameinaðir í einn kafla. Efnislega eru litlar breytingar gerðar á textum aðrar en að þeir eru færðir til, óþarfa endurtekningar fjarlægðar og umfjöllunin gerð almenn þannig að hún geti staðið óbreytt fyrir öll hverfi og alla borgarhluta. Sértækur texti um hvert hverfi innan borgarhlutans færist yfir í kaflann Forsendur og greining. Einnig er bætt við umfjöllun um rafræna útgáfu hverfisskipulags í hverfasjá.
Breytingarnar eru m.a. gerðar með það í huga að efnið henti betur í rafræna útgáfu í hverfasjá.

Kafli: Forsendur og greining
Sértækum texta um hverfi innan borgarhlutans, sem áður stóð í fyrstu tveimur köflum áður auglýstrar útgáfu (Formáli og samantekt og Almennar upplýsingar), bætt við kaflann.
Umfjöllun um ákvæði aðalskipulags breytt í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi í undirkaflanum Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Kafli: Samráð
Kafli nr. 4 úr áður auglýstri útgáfu, um samráðsaðferðir og helstu niðurstöður úr samráði, fellur út. Ítarleg samráðsskýrsla er fylgiskjal með hverfisskipulagi, þar sem markmiðum, aðferðum og niðurstöðum er lýst.

Kafli: Stefna og áherslur
Lítilsháttar orðalagsbreytingar í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi.

Kafli: Umhverfismat
Lítilsháttar orðalagsbreytingar í takt við fyrirliggjandi breytingar á aðalskipulagi.

Kafli

1

Um Hverfisskipulag

EFNISYFIRLIT

Hvað er hverfisskipulag?	13
Markmið hverfisskipulags	15
Gátlisti um vistvæna byggð	17
Gögn hverfisskipulags	17
Vinnuferli hverfisskipulags	20

Um hverfisskipulag

Hvað er hverfisskipulag?

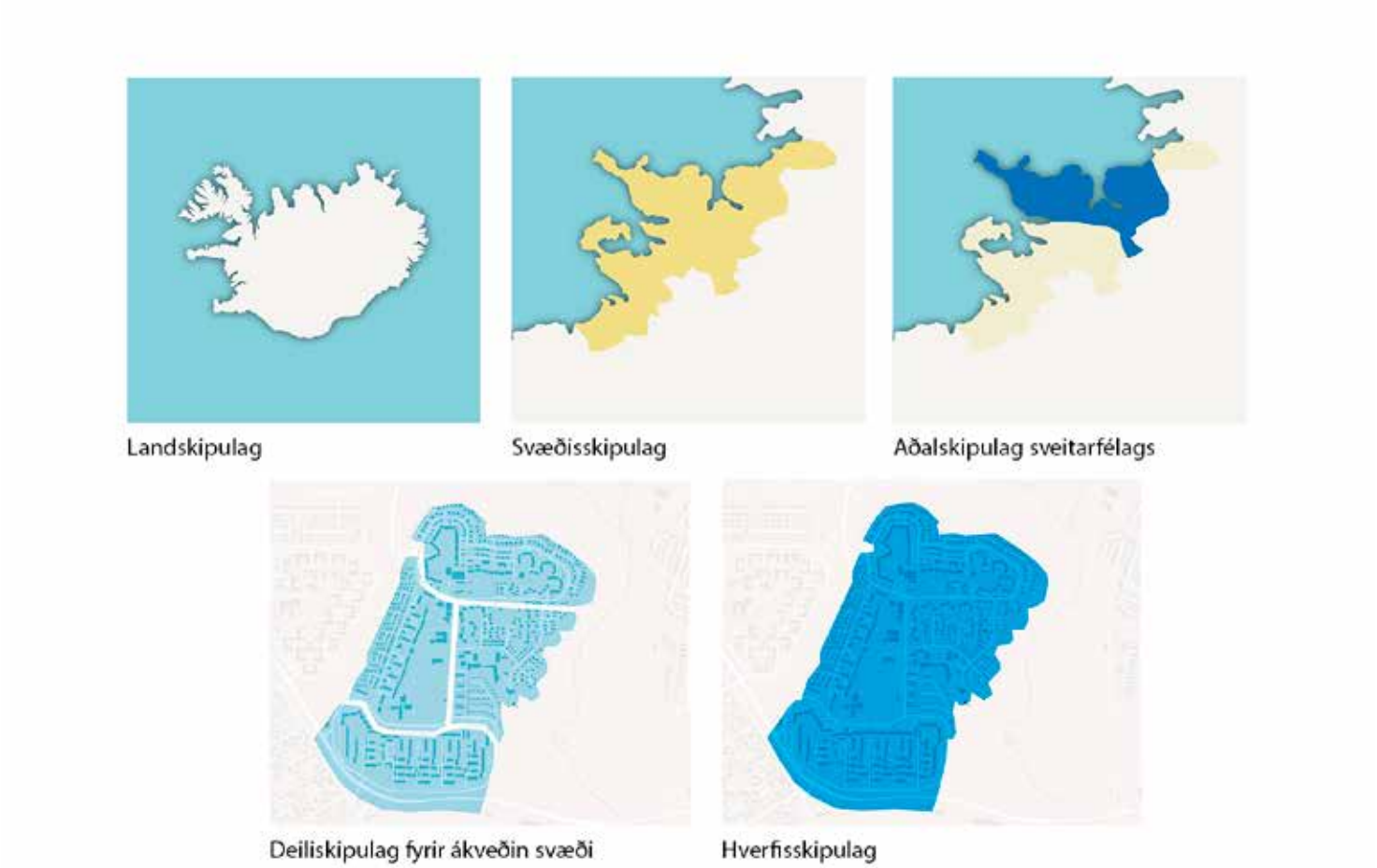
Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Hverfisskipulag er nýtt skipulagstæki sem var innleitt með skipulagslögum nr. 123/2010. Hverfisskipulag byggir á þeim markmiðum sem koma fram í gildandi aðalskipulagi og ætlað er að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur með því að gera hverfi borgarinnar vistvænni, sjálfbærari og heilsueflandi og þróa byggðina í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

Hverfisskipulag er unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við hverfisskipulagsáætlanir fer fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun.

Hverfisskipulag byggir á skipulagslögum frá 2010, eins og áður segir, og skipulagsreglugerð frá 2013 þar sem lögfestar voru heimildir sveitarfélaga til að gera hverfisskipulag í þegar byggðu hverfi. Hverfisskipulag varð þar með hluti af þrepaskiptu skipulagskerfi.

- *Landsskipulag þar sem sett eru fram leiðarljós um landnotkun og nýtingu lands og landgæða sem tryggir öryggi og heildarhagsmuni við gerð skipulagsáætlana.*
- *Svæðisskipulag sem er samræmd stefna tveggja eða fleiri sveitarfélaga um sameiginleg hagsmunamál, svo sem um byggðaþróun, samgöngur eða vatnsvernd.*
- *Aðalskipulag sem er stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.*
- *Deiliskipulag sem er skipulag fyrir afmarkað svæði, til dæmis einstök hverfi eða götureiti. Það felur í sér skipulagsskilmála um byggðamynstur, einstakar lóðir og byggingar o.fl. Hins vegar er hvert hverfisskipulag gert fyrir gróna byggð, með það að markmiði að þróa byggð í takt við breyttar áherslur í samfélaginu. Deiliskipulag og hverfisskipulag eru jafn rétthá í skipulagskerfinu. Hverfisskipulag var hugsað sem vinnutæki til að gera skipulag yfir gróna byggð þar sem ekkert skipulag er fyrir hendi en einnig er hægt að gera hverfisskipulag á þeim svæðum þar sem fyrir er deiliskipulag í gróinni byggð. Þá er deiliskipulag fellt úr gildi og eitt samfellt skipulag, hverfisskipulag, gert á svæðinu.*

Í hverfisskipulagi birtast skipulagsákvæði sem eru almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar og almennir skipulagsskilmálar, kallaðir skilmálar. Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, hvort sem er af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.



Skipulagskerfið

Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrepið, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélaga. Undir aðalskipulagi má finna deiliskipulag sem er unnið fyrir afmarkað svæði. Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróið hverfi og samanstendur af greinargerð, skipulagsuppdrætti, skilmálum, leiðbeiningum og fylgiskjölum. Nánar er gerð grein fyrir þeim gögnum sem hverfisskipulagið er byggt á hér að aftan.

Markmið hverfisskipulags

Í gildandi aðalskipulagi eru sett fram markmið um mótun borgarinnar til langs tíma. Þar er mótuð sú stefna að öll hverfi borgarinnar skuli þróast og byggjast upp á sjálfbærum forsendum. Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar tekur til þessara þátta. Bæði aðalskipulag og umhverfis- og auðlindastefnu Reykjavíkur má nálgast á heimasíðu borgarinnar á þessari vefslóð: https://reykjavik.is/stefnumorkun-eftir-malaflokkum.

Tilgangur hverfisskipulagsins er að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Mikilvægasta skipulagstækið í þessari vinnu er gátlisti fyrir mat á visthæfi byggðar og skipulagssem settur er fram í aðalskipulagi og fjallað er um í kaflanum Gátlisti um vistvæna byggð í hverfisskipulaginu. Þannig gegnir hverfisskipulagið mikilvægu hlutverki í því að innleiða þessar stefnur Reykjavíkurborgar þar sem meginmarkmiðin eru eftirfarandi:

- *Að stuðla að því að hið manngerða umhverfi verði betra og hvetji til samveru og heilsueflandi athafna.*
- *Að auka sjálfbærni hverfanna og draga úr neikvæðum þáttum.*
- *Að færa mótun hverfisskipulagsins nær íbúum með virku samráði.*
- *Að sameina eldri skilmála í nýja skipulagsáætlun til einföldunar fyrir borgarbúa og skipulagsyfirvöld og koma á skipulagi í þeim hverfum þar sem ekki er til deiliskipulag.*
- *Að þróa traust og notendavænt skipulagstæki sem hentar nútímaþörfum.*

Með því að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir í eitt hverfisskipulag er verið að einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana en í forvinnu hverfisskipulagsins kom í ljós að helstu breytingarnar í eldri hverfum borgarinnar voru minni háttar breytingar, svo sem hóflegar viðbyggingar, óskir um aukaíbúðir, smágerð atvinnustarfsemi og óskir um kvisti og svalir, en málsmeðferð slíkra atriða getur verið mjög íþyngjandi ef ekki er gert ráð fyrir þeim í gildandi skipulagi.

Að auki þjónar hverfisskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur gildandi aðalskipulags. Þessi innleiðing fer fram í gegnum gátlista um vistvæna byggð sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisskipulagsins.

Deiliskipulag



ELDRI BYGGINGARHEIMILDIR

Dæmi um deiliskipulags-áætlanir sem byggt hefur verið eftir yfir 27 ára tímabil og þær 45 breytingar sem á því hafa verið samþykktar

Hverfisskipulag



ÓNÝTTAR BYGGINGARHEIMILDIR VIÐBÓT

Deiliskipulagsáætlanir eru teknar saman í eina áætlun með auknum heimildum og vistvænum áherslum áður en þær eru felldar úr gildi



UPPDRÁTTUR
Afmörkun hverfis og skilmála-eininga innan þess

BÓK I
Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið

BÓK II
Skilmálar flokkaðir eftir einingum innan hverfis

LEIÐBEININGAR
Leiðbeiningar um lausnir á ýmsum efnisatriðum sem skilmálar kveða á um



Hverfisskipulag mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) yfirfærslu á ónýttum byggingaheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Gátlisti um vistvæna byggð

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu aðalskipulagsins að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðaþróunar á umhverfið jafnframt því að auka lífsgæði og þægindi íbúa með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Lykiláherslur Gátlista um vistvæna byggð skiptast í sjö höfuðflokka sem eru eftirfarandi:

Samfélag

Að skapa heildstæð hverfi með sem jafnastri aldursdreifingu þar sem mismunandi þjóðfélagshópar geta búið, starfað og sótt verslun og þjónustu í nærumhverfi sínu.

Gæði byggðar

Að hverfi borgarinnar myndi fallega og lifandi umgjörð um daglegt líf og aðlaðandi staði sem ýta undir góð samskipti íbúa.

Samgöngur

Að verslun og þjónusta sé í þægilegri göngufjarlægð frá öllum íbúum í hverfinu og að gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.

Vistkerfi & minjar

Að tryggja og varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.

Orka & auðlindir

Að ýta undir sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda, auka kolefnisbindingu og stuðla að betri meðhöndlun úrgangs og aukinni endurvinnslu.

Mannvirki

Að skipulag hverfisins stuðli að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.

Náttúruvá

Að taka tillit til áhættu vegna náttúruhamfara af völdum eldgosa, jarðskjálfta, sjávarflóða og flóða frá ám og vötnum og huga að náttúruvá vegna óveðurs og loftslagsbreytinga.

Hinar sjö lykiláherslur gátlistans er að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins, allt frá greiningu á styrkleikum og veikleikum hverfisins og tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu til stefnu og helstu áherslna og skilmála fyrir einstakar skilmálaeiningar innan hverfisins.

Gögn hverfisskipulags

Hverfisskipulag er gefið út í tvennu formi. Annarsvegar í hefðbundinni útgáfu, þar sem skipulagsgögnin og fylgirit eru í prenthæfu formi og undirrituð og stimpluð. Það er hin lögformlega útgáfa skipulagsins. Að auki er hverfisskipulagið aðgengilegt í stafrænni útgáfu sem nálgast má í svokallaðriHverfasjáá heimasíðu hverfisskipulags, https://hverfisskipulag.is.

Gögnum hverfisskipulags er skipt í fjóra hluta:

- *Almenna greinargerð*
- *Skipulagsskilmála*
- *Hverfisskipulagsuppdrátt*
- *Leiðbeiningar hverfisskipulags*

Rétt er að benda á að þó að hverfisskipulaginu sé skipt í fjóra hluta er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Almennri greinargerð og skipulagsskilmálum er skipt upp í tvær bækur í prentútgáfu hverfisskipulags (bók I og II) til hagræðis fyrir notendur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru sömuleiðis útgefnar í prenti auk þess sem nálgast má þær í Hverfasjá og á heimasíðu hverfisskipulags þar sem hægt er að hlaða þeim niður.

Almenn greinargerð

Í greinargerðinni koma fram helstu forsendur hverfisskipulagsvinnunnar, s.s. yfirlit og afmörkun skipulagsins, greining á stöðu hverfisins út frá gátlista um vistvæna byggð og skipulagsleg staða m.t.t. ákvæða gildandi aðalskipulags. Mikilvægur kafli í greinargerðinni er kaflinn Stefna og áherslur þar sem markmiðum skipulagsins fyrir viðkomandi hverfi er lýst, mörkuð stefna í einstökum málaflokkum og settar almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar. Hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Að síðustu er lagt mat á umhverfisáhrif skipulagsáætlunarinnar.

Skipulagsskilmálar

Skilmálar eru eitt af grundvallarhugtökum hverfisskipulagsins en það eru bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags, svo sem landnotkun, byggðamynstur, byggingarlínur, útlit mannvirkja og form, leyfilegar viðbyggingar, starfsemi í húsum, úrgangsflokkun, samgöngur, fyrirkomulag gatna og stíga, fjölda bílastæða, lóða, gróðurs og opinna svæða, svo það helsta sé nefnt. Skilmálum er skipt í sjö flokka í hverfisskipulagi til samræmis við höfuðflokka Gátlista um vistvæna byggð (SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI MINJAR, ORKA AUÐLINDIR, MANNVIRKI og NÁTTÚRUVÁ). Leitast er við að hafa skilmálatexta stuttorða en þess í stað er oft vísað í viðeigandileiðbeiningar hverfisskipulagssem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

Annað grundvallarhugtak er skilmálaeiningar. Skilmálaeining er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman, hvort sem er af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum, og fær sameiginlega skilmála.

Hverfisskipulagsuppdráttur

Hverfisskipulagsuppdráttur fylgir prentaðri útgáfu hverfisskipulags í mælikvarða 1:3000 og má finna í vasa aftan á kápu bókar II. Uppdrátturinn er einnig aðgengilegur í stafrænu formi á Hverfasjá hverfisskipulags þar sem hægt er að þysja inn á einstakar lóðir eða svæði. Á uppdrættinum er sýnd afmörkun hverfisskipulagsins og skipting hverfisins í skilmálaeiningar en það eru einingar innan hverfis með sömu skipulagsskilmála. Á uppdrætti eru m.a. sýndar lóðir og byggingarreitir fyrir íbúðarhús, samfélagsþjónustu, miðsvæði og aðra starfsemi, fyrirkomulag samgangna og staðsetningu opinna svæða. Á prentaðri útgáfu hverfisskipulagsuppdráttar eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur eftir höfuðflokkum Gátlista um vistvæna byggð (kortin má einnig finna í kaflanum Stefna og áherslur í Almennri greinargerð). Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnoktunarreita í hverfisskipulaginu.

Í prentútgáfu hverfisskipulags er birt stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir hverja og eina skilmálaeiningu. Sé munur á uppdráttum einstakra skilmálaeininga og hverfisskipulagsuppdrættinum sem finna má í vasa á bókarkápu prentútgáfunnar, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. Leiðbeiningarnar eru grundvallaðar í stefnumörkun gildandi aðalskipulags og er ætlað að leiðbeina um hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar. Þar er að finna ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningunum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 er heimilt við gerð hverfisskipulags, skv. 4. mgr. 37. gr., að leggja áherslu á almennar reglur um yfirbragð hverfisins í stað þess að setja stranga skipulagsskilmála líkt og gert er þegar unnið er deiliskipulag. Í skilmálum hverfisskipulagsins er m.a. kveðið á um byggingarmagn, nýtingarhlutfall og byggingarreiti og aðra bindandi skilmála. Ákveðið var að setja inn almennar reglur, svokallaðar leiðbeiningar, um hvernig best væri að útfæra þær byggingarheimildir sem heimilaðar eru í hverfisskipulagi.

Leiðbeiningar eiga að einfalda hönnun framkvæmda og flýta fyrir málsmeðferð erinda hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, bæði hjá skipulags- og byggingarfulltrúa. Leiðbeiningar styðja uppbyggingaraðila við að útfæra uppbyggingu svo að hún sé í samræmi við stefnu aðalskipulags borgarinnar.

Leiðbeiningar skal lesa samhliða framtíðarsýn hverrar hverfisskipulagsáætlunar sem og stefnumörkun aðalskipulags Reykjavíkur fyrir borgina í heild. Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar nýta leiðbeiningarnar til að fræðast um hvernig megi þróa og breyta eigin lóðum eða fasteignum. Leiðbeiningarnar sjálfar eru ekki grundvöllur leyfisveitinga heldur eingöngu leiðbeiningarrit til útfærslu þeirra heimilda sem koma fram í hverfisskipulagi.

Samþykkt og málsmeðferð leiðbeininga
Á fundi skipulags- og samgönguráðs sem haldinn var 19. desember 2018 var samþykkt sérstök samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg, dags. 17. desember 2018. Samþykktinni var síðan vísað til borgarráðs til samþykktar, sem var gert á borgarráðsfundi þann 24. janúar 2019. Samþykktin er samhljóða fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur og er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisskipulagið. Þessi leið er farin svo ekki þurfi að auglýsa leiðbeiningar með hverju og einu hverfisskipulagi fyrir hvert hverfi fyrir sig.

Málsmeðferð leiðbeininganna, samkvæmt samþykktinni, verður með þeim hætti að þær verða lagðar fyrir skipulags- og samgönguráð sem samþykkir þær til kynningar, líkt og um auglýsingu á deiliskipulagi sé að ræða. Þá eru leiðbeiningarnar kynntar í 4–6 vikur og hafa allir hagsmunaaðilar aðkomu að því að senda inn athugasemdir. Kynningin fer fram á netinu og er auglýst í víðlesnu dagblaði. Athugasemdir eru síðan teknar saman og tekin afstaða um hvort leiðbeiningarnar verði skoðaðar út frá athugasemdum eða ekki. Síðan eru leiðbeiningarnar lagðar fram, ásamt umsögn, til samþykktar hjá skipulags- og samgönguráði og vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá er málsmeðferðin eins.



Forsíður leiðbeininga hverfisskipulags.

Hverfasjá

Öll gögn hverfisskipulagsins má nálgast stafrænt í Hverfasjá hverfisskipulagsins sem aðgengileg er á heimasíðu hverfisskipulagsins, https://hverfisskipulag.is.Hverfasjánni er ætlað að bæta aðgengi almennings og fagaðila að gildandi skipulagi svo á auðveldan og fljótlegan hátt megi sjá hvaða heimildir eru til breytinga á fasteignum og lóðum. Þannig má gera umsóknar- og afgreiðsluferli vegna ýmiskonar breytinga á fasteignum einfaldara og skilvirkara.

Sé munur á skipulagsgögnum sem birtast í hverfasjá og lögformlegri útgáfu hverfisskipulags gildir hin lögformlega útgáfa.

Fylgigögn

Hverju hverfisskipulagi fylgja fylgigögn sem eru:

- *Greinargerð um íbúaþátttöku og samráð í viðkomandi hverfi/borgarhluta*
- *Byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir viðkomandi hverfi/borgarhluta*
- *Verklýsing hverfisskipulags fyrir viðkomandi borgarhluta*
- *Samþykkt um málsmeðferð leiðbeininga hverfisskipulags*

Eftir atvikum geta önnur fylgigögn einnig fylgt einstaka hverfisskipulagsáætlunum. Fylgigögn má nálgast í Hverfasjá.

Vinnuferli hverfisskipulags

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012 samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 og 2014 var visthæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá Gátlista um vistvæna byggð sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hvert hverfi er að finna í Verklýsingu hverfisskipulags fyrir viðkomandi borgarhluta sem er fylgiskjal með hverfisskipulagi.

Mótun tillögu að hverfisskipulagi er skipt í sex verkþætti:

- *Verklýsing sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu er lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.*

- *Stefnumótun og framtíðarsýn þar sem mótaðar eru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miða að því að styrkja hverfið.*

- *Samráð þar sem leitað er álits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Ítarleg grein er gerð fyrir samráði í samantekt um íbúaþátttöku og samráð sem er fylgigagn hverfisskipulags og nálgast má í Hverfasjá.*

- *Skilmálagerð þar sem þróaðir eru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila sem fram koma í samráðsferlinu.*

- *Tillögugerð þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði eru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.*

- *Kynningar- og samþykktarferli þar sem tillaga að hverfisskipulagi er kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.*

Eldri heimildir yfirfærðar í hverfisskipulag

Mikilvægur hluti af hverfisskipulagi er að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag fyrir hverfið. Þetta gerist þannig að um leið og hverfisskipulag er samþykkt er eldra deiliskipulag fellt úr gildi. En til þess að ekki tapist mikilvægir þættir úr eldra skipulagi sem mótaði byggðina í upphafi eru tiltekin ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, s.s. byggingarheimildir, heimildir um bílastæði og ýmiskonar kvaðir. Það þýðir að þar sem til staðar eru ónýttar heimildir, sem fram koma í deiliskipulagi sem fellt er úr gildi, yfirfærast þær í nýtt hverfisskipulag. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálaliðnum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur undir kafla um SAMGÖNGUR í hverri skilmálaeiningu.Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi er síðan að finna aftast í bók II í prentúgáfu hverfisskipulags.

Breytingar á staðfestu hverfisskipulagi

Skilmálar hverfisskipulags eru almennir og samræmdir og hafa tekið mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu. Það ætti að draga úr þörf á sértækum breytingum á skipulagi fyrir einstaka lóðir. Þess vegna má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisskipulagi verði alla jafna almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið allt og því umfangsmeiri en svo að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Ætla má að meginreglan verði sú að breytingar á hverfisskipulagi verði auglýstar eins og um nýtt skipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

2

Forsendur og greining

EFNISYFIRLIT

Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins	24
Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040	27
Mat á visthæfi hverfisins	30

Forsendur og greining

Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Hverfisskipulag þetta fjallar um 6.3 Efra-Breiðholt sem eitt þriggja hverfa í borgarhluta 6 Breiðholti. Borgarhlutinn afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Elliðaárdal í norðri, Elliðaárdal og Vatnsendahæð í austri og Kópavogi í suðri. Borgarhlutinn er um 500 ha skv. aðalskipulagsgögnum eða um 570 ha í heild, sé mælt meðfram árbökkum Elliðaáa. Innan borgarhlutans eru einnig Neðra-Breiðholt (6.1) og Seljahverfi (6.2). Innan borgarhlutans er Elliðaárdalur en hann er ekki viðfangsefni hverfisskipulags.

6.3 Efra-Breiðholt liggur í norðausturhluta borgarhlutans og afmarkast af opnu grænu svæði í vestri, Elliðaárdal í norðri og austri og Breiðholtsbraut í suðri. Afmörkun hverfisskipulags í Efra-Breiðholti nær yfir um 138 ha lands.

Borgarhlutinn Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkurborgar með rúmlega 22.000 íbúa í 7.800 íbúðum. Þar af búa um 9.300 íbúar í rúmlega 3.700 íbúðum Í Efra-Breiðholti. Þess má geta að árið 1980 voru íbúar í öllum þrem hverfum Breiðholts um 25 þúsund.

Hverfi	Íbúar	Íbúðir
6.1 Neðra Breiðholt	4.040	1.500
6.2 Seljahverfi	8.712	2.571
6.3 Efra Breiðholt	9.312	3.729
Borgarhluti 6 samtals	22.064	7.800

Yfirlit yfir fjölda íbúa og íbúða í hverfum borgarhlutans í ágúst 2020.

Landslag og 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. 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.

Afmörkun hverfisskipulags í Efra-Breiðholti nær yfir um 138 ha lands. Hverfið stendur á hásléttu í u.þ.b. 90–100 m hæð yfir sjávarmáli. Til austurs og norðurs hallar land niður að Elliðaárdal og Elliðaám og til vesturs að Neðra-Breiðholti. Til suðurs og suðausturs hækkar land skarplega upp á Vatnsendahæð.

Núverandi byggð

Efra-Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970. Uppbygging hófst um 1970 og var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins. Hverfinu er skipt í þrjá hverfahluta, norðurdeild (Hólar), suðurdeild (Fell) og miðdeild (Berg) sem skiptist í austur og vestur. Hverfið er hefðbundið íbúðarhverfi með íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum í fjölbýlishúsum og nokkrum gerðum af sérbýlishúsum.

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 hvor sínu megin húsagatna sem tengjast hringvegi. Innan hringvegarins efst á holtinu liðast háhýsalengja um vesturhlutann og umlykur 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, einn í hvorum enda, framhaldsskóli, almenningssundlaug og svæði íþróttafélagsins 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 móti Víðidal.

Syðsti hluti Efra-Breiðholts nefnist Fellahverfi. Þar liggur hringvegur (Norðurfell og Suðurfell) utan um byggðina sem tengist síðan Breiðholtsbraut.

Í Fellahverfi eru aðeins fjölbýlis- og raðhús. Há íbúðarblokk liðast fram á vesturbrúnina. Hún myndar annan tveggja útvarða hverfisins, syðri pólinn á móti hinum háa klasanum

Afmörkun á hverfinu.

nyrst í hverfinu við Vesturhóla. Að öðru leyti eru fjölbýlishúsin tveggja til fjögurra hæða, annars vegar „langa blokkin“, lengsta íbúðarhús 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 þrír leikskólar og tvær verslunarmiðstöðvar, Fellagarðar sú stærri, stundum kennd við Eddufell, en hin minni í Iðufelli.

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 lítið virðist hafa knúið á um slíkt. Breytingarnar eru flestar smávægilegar sem gefur til kynna að notendurnir, íbúarnir, eru í grundvallaratriðum sáttir við hverfið sitt. 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 breytingar á landnotkun og aukningu byggingarmagns í Fellagörðum við Eddufell. Og í þriðja lagi deiliskipulagsbreyting í Gerðubergi sem heimilaði byggingu íbúðarhúss fyrir aldraða.

Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Hverfisskipulagið er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og gildir einungis fyrir 6.3 Efra-Breiðholt. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppdráttur sýnir núgildandi landnotkun og helstu áherslur.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi skal stefnt að því að gera öll hverfi borgarhlutans sem sjálfbærust og skulu gæði hins manngerða umhverfis sett í öndvegi. Til þess að ná markmiðum um sjálfbærari hverfi þarf m.a. að styrkja hverfiskjarna, þjónustu í hverfum og fjölga íbúðum til þess að bæta rekstrargrundvöll þjónustu, þ.m.t. skóla og leikskóla.

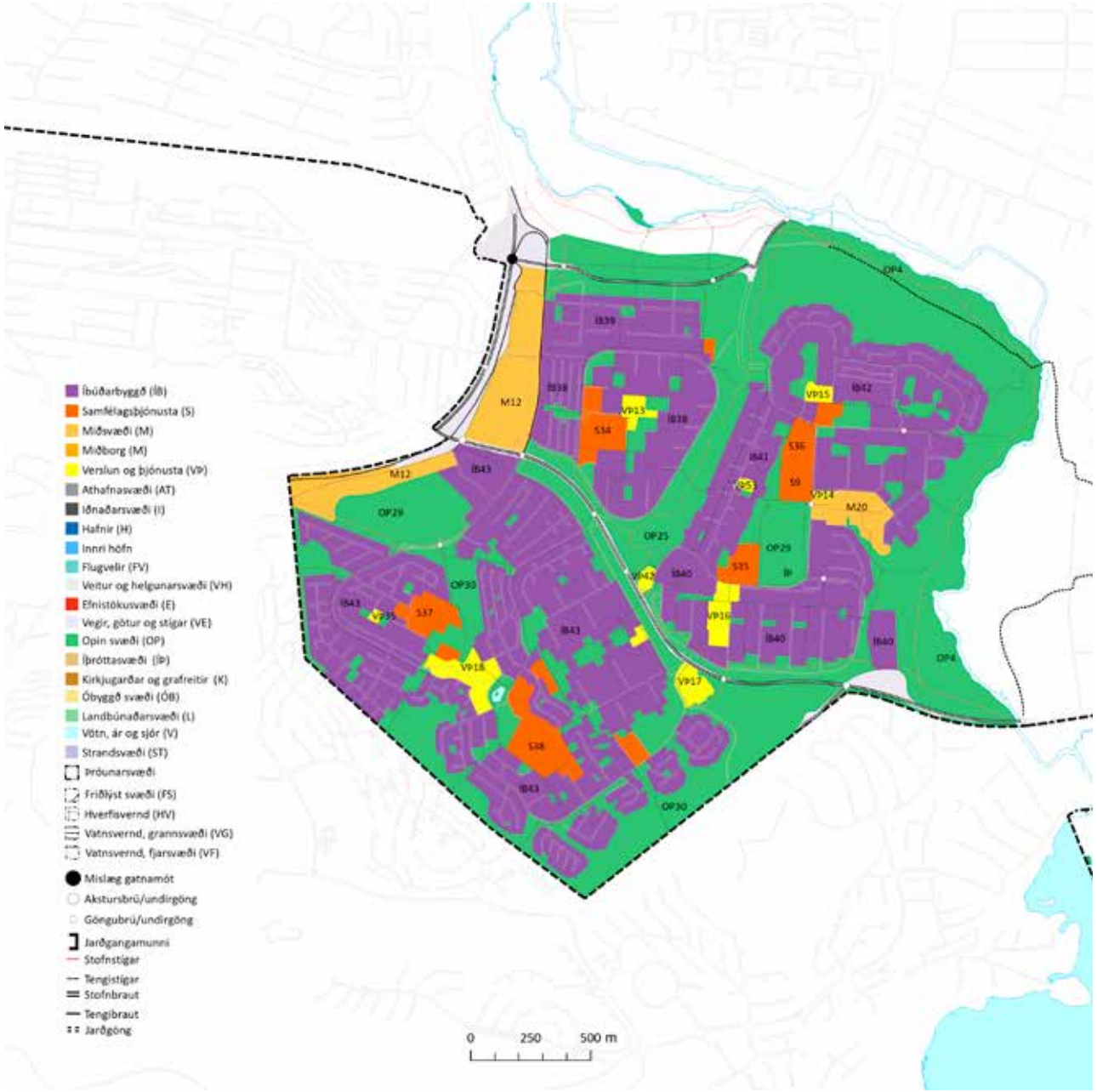
Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað verulega í borgarhlutanum á skipulagstímabilinu. Jafnframt er miðað við að í hverfisskipulaginu séu þéttingarmöguleikar kannaðir frekar. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Uppbyggingarreitir í Efra-Breiðholti

Fjórir uppbyggingarreitir fyrir nýja íbúðarbyggð eru skilgreindir í Efra-Breiðholti skv. gildandi aðalskipulagi. Í aðalskipulagi eru eingöngu skilgreindir uppbyggingarreitir þar sem gert er ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri á sama reitnum.

Eddufell-Völvufell
Uppbyggingarreitur nr. 84. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni í Fellahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 1-5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipu-


6.1
Neðra Breiðholt
6.2
Seljahverfi
6.3
Efra Breiðholt
Skýringar
Borgarhluti
Hverfi
Afmörkun



Kort úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

lagsins og almennum skilgreiningum fyrir hverfiskjarna.

Suðurhólar-Lóuhólar
Uppbyggingarreitur nr. 85. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni í Hólahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreinum fyrir hverfiskjarna.

Suðurfell
Uppbyggingarreitur nr. 106. Svæðið er óbyggt en landnotkun innan reitsins er íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á 1-2 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

Jórufell-Norðurfell
Uppbyggingarreitur nr. 107. Landnotkun innan reitsins er íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

Almenn markmið

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem nú er fallið úr gildi, var í B-hluta fjallað um skipulag einstakra borgarhluta. Þessir kaflar eru ekki hluti af formlegu aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 en eru fylgiskjöl með skipulaginu til hliðsjónar við gerð hverfisskipulags. Hér að neðan er fjallað um stefnuákvæði sem sett eru fram í umfjöllun um borgarhluta 6, s.s. um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar, sem varða Efra-Breiðholt sérstaklega.

Nærþjónusta
Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði áfram við Lóuhóla, Vesturberg og Eddufell. 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 Menningarhúsið Gerðuberg, bókasafn, heilsugæsla, sundlaug og framhaldsskóli.

Borgargötur
Eftirfarandi lykilgötur er skilgreindar sem borgargötur: Vesturhólar, Suðurhólar, Austurberg, Norðurfell, Suðurfell; Á þeim götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Hjólaleiðir
Hjólaleiðir eru í samræmi við Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar.

Hverfisvernd
Í vinnu við hverfisskipulag verður skoðað hvort setja eigi ákvæði um hverfisvernd á hluta af byggðinni út frá mati á verndargildi húsa og/eða hverfiseininga.

Borgarhluti 6 Breiðholt

Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænt Efra-Breiðholt væri út frá Gátlista um vistvæna byggð. Gátlistinn byggir á kaflanum Skipulag vistvænna hverfa í B-hluta gildandi aðalskipulags. Þessi gátlisti er mikilvægt hjálpartæki til að meta hversu sjálfbær og vistvæn hverfi borgarinnar eru og til hvaða aðgerða sé hægt að grípa til að stuðla að úrbótum. Gátlistanum er skipt upp í sjö efnisflokka. Nánar er gerð grein fyrir forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í fylgiskjali hverfisskipulags: Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt, dags. 25. mars 2015. Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður úr þessu mati en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru dregnar saman niðurstöður undir fyrirsögninni Helstu tækifæri.

Samfélag

Breiðholt er fjölmennasti borgarhluti Reykjavíkur með rúmlega 22.000 íbúa í 7.800 íbúðum. Í Efra-Breiðholti búa rúmlega 9.300 íbúar í u.þ.b. 3.700 íbúðum samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar í ágúst 2020. Í Breiðholti í heild sinni telst aldurssamsetning góð og svipar til meðaltals aldurskiptingar borgarbúa í borginni allri.

Íbúaþéttleiki í Efra-Breiðholti er 60–80 íbúar á ha og telst því æskilegur samkvæmt gátlista. Efra-Breiðholti er skipt niður í tvö skólahverfi. Þar eru annars vegar Hólabrekkuskóli með um 2.000 íbúðir/skólahverfi og hinsvegar Fellaskóli, sem er með tæplega 1.800 íbúðir/skólahverfi, í báðum tilvikum gott hlutfall. Auk þess eru sex leikskólar í hverfinu. Af þessum sex er einn einkarekinn.

Innan Efra-Breiðholts eru atvinnusvæði samofin verslunar- og þjónustusvæðum og dreifast nokkuð jafnt um hverfið.

Í Efra-Breiðholti eru þrjár matvöruverslanir. Sú stærsta er Bónusverslun í Hólagarði. Í Eddufelli er Pólska búðin og verslun Iceland-keðjunnar er í Vesturbergi. Segja má að nánast allir íbúar Efra-Breiðholts hafi aðgang að dagvöruverslun innan 800 metra vegalengdar.

Í Efra-Breiðholti er 50 km hámarkshraði á Vesturbergi og Austurbergi að hluta en um 70- 80% gatna í hverfinu eru með 30 km hámarkshraða.

Helstu tækifæri
Styrkja hverfiskjarna með nýjum byggingarheimildum til að bæta nærþjónustu í göngufæri sem flestra íbúa. Með því að fjölga íbúðum í og við kjarnana má styrkja verslunar- og þjónustustarfsemi og gera hverfið þannig sjálfbærara.

Styrkja miðsvæði við Austurberg/Gerðuberg sem hverfiskjarna með aðdráttarafl fyrir borgarhlutann í heild sinni. Með auknu framboði af atvinnuhúsnæði og íbúðum er hverfið styrkt hvað varðar aukið jafnvægi í fjölda íbúa og atvinnutækifæra.

Yfirfara má einbýlis- og raðhúsalóðir með það fyrir augum að rýmka byggingarmöguleika og heimila aukaíbúðir þar sem aðstæður leyfa. Þetta er þéttingarvalkostur sem jafnframt gefur fólki aukinn sveigjanleika og tækifæri til að búa lengi á sama stað og innan sama hverfis á ólíkum lífsskeiðum.

Einnig má yfirfara fjölbýlishúsalóðir með það fyrir augum að rýmka byggingarmöguleika og heimila viðbótarhæðir þar sem aðstæður leyfa gegn því að um leið sé komið fyrir lyftu. Þetta er þéttingarvalkostur sem jafnframt gerir eigendum fjölbýlishúsa kleift að bæta aðgengi að íbúðum sem gefur fólki aukinn sveigjanleika og tækifæri til að búa lengi á sama stað og innan sama hverfis á ólíkum lífsskeiðum.

Styrkja má hverfið með því að fjölga stærri fjölskylduíbúðum sem skortur er á í hverfinu. Þannig má gera íbúum kleift að stækka við sig innan hverfis og nýta ýmsa innviði hverfisins betur, ekki síst leik- og grunnskóla. Tækifæri til uppbyggingar stærri íbúða eru t.d. á skilgreindum uppbyggingarreitum og við ofanábyggingar á fjölbýlishús.

Gæði byggðar

Afmörkun hverfisskipulags í Efra-Breiðholti nær yfir um 138 ha lands. Heildafjöldi íbúða er skv. framansögðu u.þ.b. 3.700 í Efra-Breiðholti. Þetta gerir um 27 íbúðir á hvern hektara lands sem telst í lágmarki skv. gátlista (20–30 íbúðir/ha). Staðbundinn þéttleiki er þó víða mun meiri eins og í Fellum og Hólum þar sem íbúðaþéttleikinn fer upp í 60–80 íbúðir/ha.

Byggðamynstur í Efra-Breiðholti er mjög fjölbreytt. Um er að ræða fastmótaða og fjölbreytilega íbúðabyggð allt að 9 hæða fjölbýlishúsa í Hóla- og Fellahverfi og 1–2 hæða rað- og keðjuhúsa og 1–2 hæða einbýlishúsa. Áberandi eru fjölbýlishúsin í Hólahverfi sem sjást víða að úr borginni og setja sterkan svip á hverfið. Stór einbýlishús raða sér í jaðrana og inn á milli er fjölbreytt byggð fjölbýlishúsa, rað- og parhúsa sem og einbýlishúsa. Hvergi er byggð það þétt og há að hún valdi óæskilegri skuggamyndun. Í miðju hverfisins, milli Vestur- og Austurbergs er opið svæði sem myndar hverfisgarð. Hverfisskólar Efra-Breiðholts eru tveir, Fellaskóli og Hólabrekkuskóli, og standa hvor sínu megin við hverfisgarðinn í norðri og suðri auk þess sem við garðinn eru Fjölbrautaskólinn í Breiðholti, Breiðholtslaug og íþróttasvæði Leiknis.

Efra-Breiðholt er nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi er bágborið þegar á heildina er litið. Aðalmatvöruverslun hverfisins er Bónusverslun í Hólagarði auk þess sem þar er skyndibitastaður, sérvöruverslanir og hvers konar þjónsta. Einnig eru matvöruverslanir í Eddufelli og Vesturbergi. Í verslu-

narkjarna við Hraunberg er söluturn, bakarí og ýmiss konar þjónustustarfsemi af minni gerðinni. Matvöruverslun hefur lagst af við lðufell en þar er söluturn auk þess sem Fjölskylduhjálp Íslands er þar með aðsetur.

Almenningsrými virðast yfirleitt hönnuð með það að leiðarljósi að setja fólk í öndvegi. Þó má segja að víða séu bílastæði í forgrunni, til að mynda við miðsvæðið við Austurberg. Vísir að hverfistorgi er til staðar við Gerðuberg. Almennt er gönguleiðanet gott og öruggt en viðhaldsþurfi. Áætlað er að um 90% íbúa Efra-Breiðholts búi innan við 300 metra frá stóru opnu almenningssvæði.

Hljóðvist innan Efra-Breiðholts er að mestu mjög góð að undanskildum þeim svæðum sem standa næst Breiðholtsbraut og Höfðabakka-Suðurhólum en þar fer hávaði í 2 m hæð yfir 61 db. Samhliða þessu eru loftgæði einna síst á sömu svæðum.

Helstu tækifæri
Bæta aðgengi í fjölbýlishúsunum með því að heimila byggingu lyftuhúsa. Heimila húsfélögum að bæta við byggingarmagni á lóðum til að fjármagna framkvæmdakostnað, t.d. með inndregnum þakhæðum eða öðrum lausnum sem ekki eru ágengar út frá umhverfissjónarmiði og þar sem aðstæður leyfa.

Styrkja opin svæði og önnur almenningsými í skilmálum hverfisskipulags. Flokka og skilgreina svæði eftir mismunandi notkun og tryggja aðgengi allra um almenningsrými, óháð hreyfigetu.

Bæta við svæði/svæðum til borgarbúskapar, þ.e. garðlöndum þar sem unnt er að rækta grænmeti í sérgörðum en jafnframt í félagsskap við aðra. Einnig eru víða vannýtt tækifæri til ræktunar á illa nýttum fjölbýlishúsalóðum.

Gera kröfur til góðrar byggingarlistar til að stuðla að vellíðan fólks og bættu umhverfi.

Skilgreina borgargötur innan hverfisins sem njóta munu forgangs við endurbætur. Við borgargötur verði lögð áhersla á aðlaðandi göturými þar sem gangandi og hjólandi vegfarendur eru í forgangi.

Bæta hljóðvarnir næst umferðarþungum götum eins og Breiðholtsbraut.

Samgöngur

Það er margt gott við almenningssamgöngur í Efra-Breiðholti. Vagnar byrja þó að keyra tiltölulega seint á morgnana alla daga vikunnar. 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. Þar sem eingöngu er staur við biðstöð þá er ávallt skýli á biðstöðinni sem er hinum megin við götuna. Það eru því 69% biðstöðvanna sem gefa skjól fyrir veðri og vindum sem er æskileg niðurstaða skv. viðmiðum borgarinnar. Tenging við Mjódd er góð þar sem er stór skiptistöð í almenningsvagnakerfi höfuðborgarsvæðisins og landsins alls.

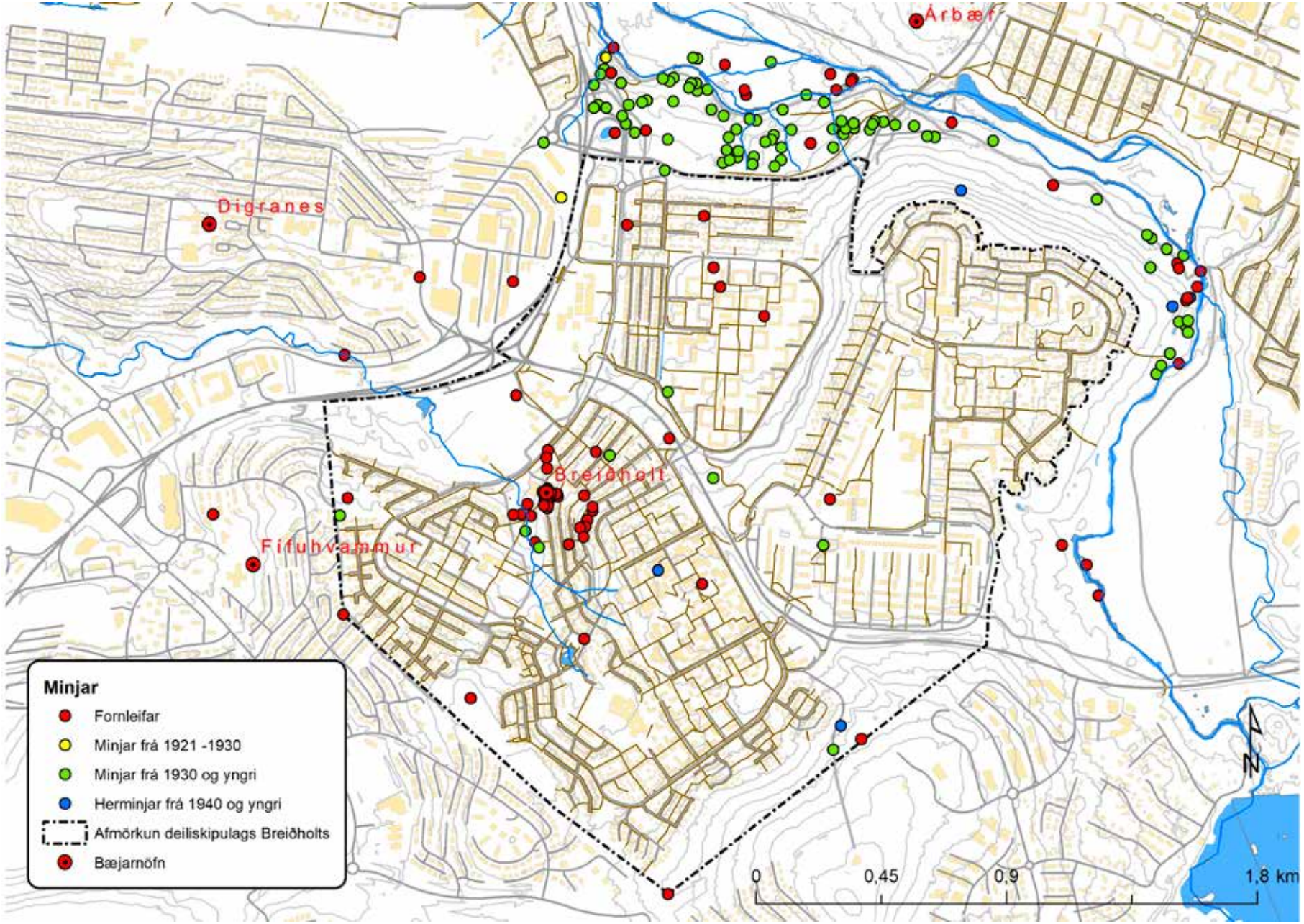
Öll helsta þjónusta, t.d. miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús, er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (3,0 km radíus eða 15 mín.) frá öllum íbúum hverfisins. Góðar hjólasamgöngur eru einn af áhersluþáttum í hverfisskipulagsvinnunni í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur þar sem segir: „Hjólaleiðir, útfærsla og hönnun þeirra verði lykilviðfangsefni við gerð hverfisskipulags.“ Alls eru um 11.000 m af hjólaleiðum í Efra-Breiðholti, sem er um 138 ha að stærð, og það gefur 0,008 m af hjólaleiðum per m².

Skv. almennum skilmálum í Efra-Breiðholti eru 2,0 bílastæði á hverja íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði á íbúð í þriggja hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði á 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 á einbýlishús við Vesturberg. Það fjölbýlishúsasvæði sem er með hæsta hlutfallið er einnig við Vesturberg, eða um 2,0 bílastæði á íbúð. Alls eru rúmlega 3.700 íbúðir í Efra-Breiðholti og að meðaltali eru 1,57 bílastæði á íbúð. Í Efra-Breiðholti eru um 1000 bílastæði við atvinnuhúsnæði. Við skipulag nýrra svæða er farið eftir Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.

Helstu tækifæri
Bæta þjónustu Strætó snemma á morgnana og bæta umhverfi biðstöðva. Fjölga skýlum við biðstöðvar.

Skilgreina helstu tengingar gangandi og hjólandi vegfarenda við hverfið og framtíðaruppbyggingu göngu- og hjólaleiða.

Auka má aðgreiningu gangandi og hjólandi á stígum og fjölga hjólastæðum. Athuga mætti möguleika á að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá



Yfirlit yfir fornminjar og minjar í Borgarhluta 6 Breiðholti.

húsum. Þannig má styðja við möguleika íbúa til að njóta útivistar og barna til að 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.

Skilgreining á borgargötum (lykilgötum innan hverfisins) og endurhönnun þeirra getur bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.

Vistkerfi & minjar

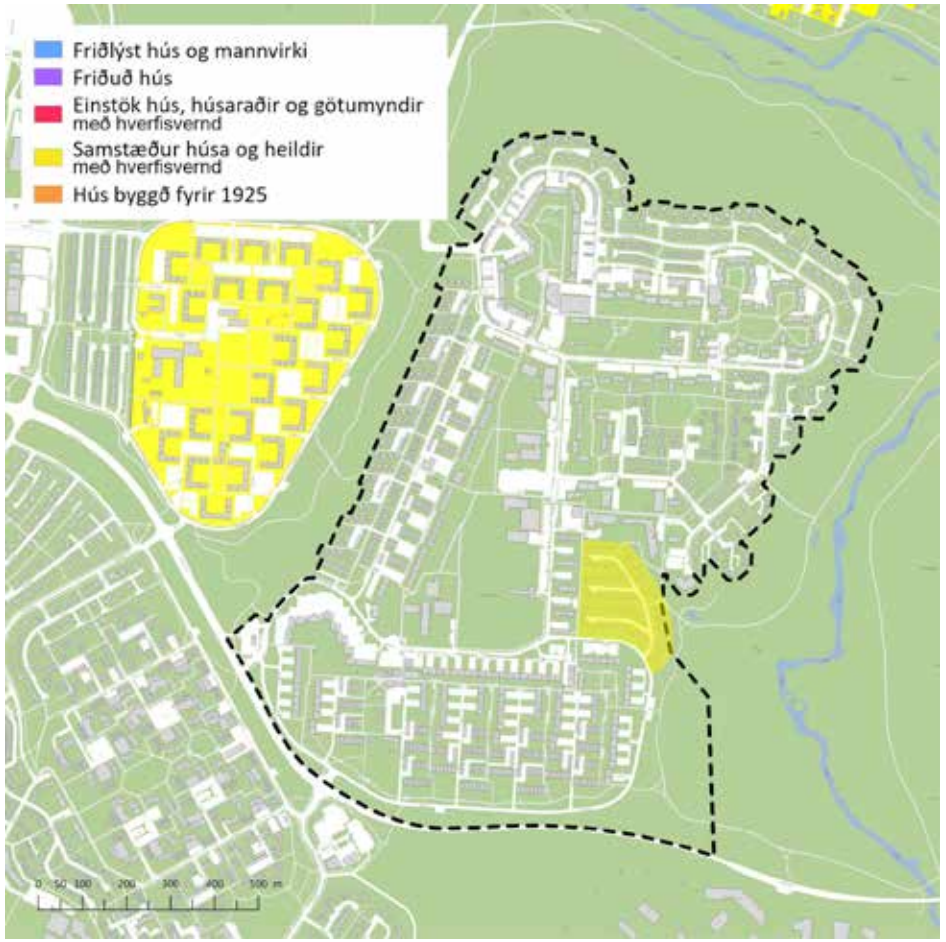
Efra-Breiðholt einkennist af talsverðum fjölda af opnum svæðum og leiksvæðum af mismunandi stærð og gerð. Víða er gróður á opnum svæðum sem og á einkalóðum. Ekki liggur fyrir náttúrufarsúttekt á borgarhlutanum eða einstökum hverfum innan hans. Helstu náttúrusvæði borgarinnar falla undir hverfisvernd sbr. 6. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Elliðaárnar eru hverfisverndaðar. Svæðin eru skilgreind og afmörkuð á grunni náttúrufarsúttekta sem gerðar hafa verið á flestum útivistarsvæðum borgarinnar en sú vinna hófst árið 1996 og stendur enn yfir.

Gegndræpt yfirborð á skipulagssvæðinu er 41–60%.

Innan marka hverfisskipulags í Efra-Breiðholti eru víða grágrýtisholt með verndargildi.

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Efra-Breiðholti né gripið til mótvægisaðgerða vegna veðurfars innan hverfisins eða í grennd. Skjólmyndun er m.a. náð fram með gróðri gagnvart vindum og víða leiðir byggðarform til skjóls. Síðast en ekki síst skal ekki vanmeta skjóláhrif garðagróðurs í hverfinu.

Í byggðakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur fyrir borgarhluta 6 Breiðholt er lagt til að Viðlagasjóðshúsin við Keilufell fái hverfisvernd í gulum flokki (samstæður húsa og heildir) vegnamenninarsögulegs gildis og hins heildstæða svipmóts byggðarinnar og byggðamynsturs sem hefur sérstöðu innan hverfisins. Húsin eru innflutt einingahús úr timbri frá sænsku fyrirtæki, BPA byggeproduktion (timburhús frá Noregi, Svíþjóð og Finnlandi). Húsin voru ætluð Vestmannaeyingum sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosið 1973.



Yfirlit yfir svæði með hverfisvernd í Keilufelli.

Helstu tækifæri
Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski. Með því að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrýmum í hverfinu má skapa meira skjól, binda jarðveg og skapa aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

Kanna mætti nánar hvort fleiri svæði ættu að njóta verndar, s.s. lítil svæði innan hverfis sem hafa þýðingu fyrir líffræðilegan fjölbreytileika borgarinnar í heild sinni.

Niðurstaða vinnu og úttektar á náttúrufari og menningarminjum geta nýst til að fræða almenning og íbúa um náttúrufar og búsetuminjar, t.a.m. með uppsetningu skilta og áningarstaða á ákveðnum stöðum.

Við gerð deiliskipulags uppbyggingar- og þróunarreita innan hverfisins verði möguleikar á blágrænum ofanvatnslausnum skoðaðir.

Taka þarf afstöðu til þess hvort eigi að vernda áhugaverðar byggingar og hverfiseiningar í skilmálum hverfisskipulags.

Sérstaða hverfisins felst í nálægðinni við Elliðaárdalinn og við hið viðkvæma lífríki sem þar er. Í hverfiskipulagi þarf bæði að huga að því hvernig bæta megi aðgengi, gönguleiðir og áningarstaði í tengslum við þetta mikilvæga útivistarsvæði en líka meðhöndlun ofanvatns til að viðhalda sem eðlilegastri hringrás vatns og vernda viðkvæmt lífríki Elliðaánna.

Orka & auðlindir

Hraðhleðslustöð ON fyrir rafmagnsbíla er í Efra-Breiðholti á bensínstöð við Suðurfell 4 auk þess sem rafhleðslustæðum hefur verið komið upp við Vesturhóla og Iðufell. Einnig er metanafgreiðslustöð í Mjódd.

Möguleg sorpflokkun er samkvæmt sorpflokkunarkerfi borgarinnar, við hvert hús er tunna fyrir almennt sorp og hægt að óska eftir blárri tunni fyrir pappír og pappa og grænni tunnu fyrir plast. Heimili geta einnig pantað flokkunartunnu frá einkafyrirtækjum með frekari flokkun. Flokkun á sorpi er stunduð í hverfinu en þó er aðeins lítill hluti sorps flokkaður við heimili. Víða er takmarkað rými í eldri sorpgeymslum sem getur staðið aukinni flokkun við heimili fyrir þrifum.

Grenndarstöðvar eru við íþróttahúsið í Austurbergi, í Orrahólum, í Suðurhólum við Hólagarða, syðst í Vesturbergi og við Suðurfell til móts við Völvu- og Unufell. Hámarksgöngufjarlægð að grenndarstöð er almennt góð í Efra-Breiðholti.

Landnýting er sums staðar ófullnægjandi í Efra-Breiðholti, sérstaklega þar sem stór bílastæði eru í forgrunni, s.s. við Austurberg.

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám, en þó má segja að hverfið sé í dag gróðursælt. Leggja ætti áherslu á að ef fjarlægður verður gróður eins og á uppbyggingar- og þróunarreitum þurfi að gróðursetja ný tré í staðinn.

Helstu tækifæri
Bæta má aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Við staðsetningu þarf að huga að tengingum við núverandi dreifikerfi rafmagns.

Hægt er að koma á mun meiri flokkun á sorpi og úrgangi við húsdyr með skilmálum sem leyfa byggingu sorpskýla eða sorpgerða á lóðum í stað eldri sorpgeymslna. Til að bæta aðstæður fyrir flokkun þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi. Huga þarf að því við val á staðsetningu þeirra að þær séu innan þægilegrar göngufjarlægðar fyrir sem flesta íbúa, til dæmis við verslunar- og miðkjarna frekar en í jöðrum hverfisins.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa byggð á uppbyggingar- og þróunarreitum í hverfinu.

Auka/viðhalda má kolefnisbindingu með meiri trjágróðri í hverfinu og endurgróðursetningu ef gróður er fjarlægður á uppbyggingar- og þróunarreitum, til dæmis.

Mannvirki

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í hverfisskipulagi vegna þess að ekki hafði verið þróaður mælikvarði fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1970–1980. Flest íbúðarhús í hverfinu eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð hefur verið fyrir á Íslandi mestan hluta 20. aldar.

Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru í þróun. Rétt er að gera kröfur um að opinberar byggingar sem rísa í framtíðinni í hverfinu fylgi umhverfisvottunarstöðlum.

Helstu tækifæri
Tækifæri liggja í því að þróa mæliviðmið fyrir visthæfi eldri mannvirkja. Sérstaklega þarf að huga að því að útbúa leiðbeiningar sem geta hjálpað íbúum að gera eldri íbúðarhús vistvænni, ekki síst þegar ráðist verður í viðbyggingar, viðhald og endurbætur.

Náttúruvá

Náttúruvá er talin lítil í hverfinu. Svæðið er ekki á þekktu sprungusvæði og jarðskjálftahætta ekki meiri en annars staðar í höfuðborginni. Hverfið er í nokkurri fjarlægð frá sjó og því engin teljandi flóðahætta fyrir íbúðarbyggðina. Elliðaárnar liggja í dal tugum metrum lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim því lítil.

Náttúruvá í hverfinu tengist einkum breyttu veðri vegna loftslagsbreytinga. Óveður geta orðið tíðari með mikilli úrkomu og vindi sem skapað getur hættuástand í Breiðholti eins og annars staðar í höfuðborginni.

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 hvaða áhrif þessi gróður hefur á vindafar og snjósöfnun. Markvisst var reynt að mynda skjól með byggingum í öllum þremur hverfunum. Ekki er vitað til þess að sérstök veðurfarsúttekt hafi verið gerð fyrir hverfin þrjú í Breiðholti.

Helstu tækifæri
Tækifæri liggja í því að nýta tré og gróður til að binda jarðveg en líka til að tempra vind og auka skjól sem hlíft getur bæði byggingum og fólki í óveðrum. Í þessu sambandi þarf að huga að staðsetningu nýbygginga þannig að þær stuðli að því að bæta skjól í hverfinu.


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

3

Stefna og áherslur

EFNISYFIRLIT

Forsendur	40
Skilmálaeiningar	40
Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags	42

Stefna og áherslur

Forsendur

Í þessum kafla kemur fram bindandi stefna hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Efra-Breiðholt.

Tilgangur stefnumótunar í hverfisskipulagi er að ná fram skýrri heildarsýn yfir þróun hverfisins til framtíðar og tryggja að mismunandi skilmálaeiningar með ólíka skilmála séu samræmdar og samtengdar. Tilgangur stefnunnar er einnig að stuðla að heildstæðri sýn á stefnuþætti sem liggja þvert á hverfi borgarinnar, líkt og samgöngur, meðhöndlun ofanvatns og náttúruvá. Stefnuna skal lesa samhliða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Efra-Breiðholt tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- *Stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.*
- *Greiningu á visthæfi byggðar, sbr. kaflannForsendur og greining.*
- *Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr.Greinargerð um íbúaþátttöku og samráðsem er fylgiskjal með hverfisskipulagi.*

Stefnan er sett fram í sjö málaflokkum og á sjö þemakortum. Málaflokkarnir eru þeir sömu og koma fram í greiningu á visthæfi byggðar og eru eftirfarandi: SAMFÉLAG, GÆÐI BYGGÐAR, SAMGÖNGUR, VISTKERFI OG MINJAR, ORKA OG AUÐLINDIR, MANNVIRKI OG NÁTTÚRUVÁ. Þemakortin eru leiðbeinandi skýringarkort og þeim er ætlað að styðja við skýringar, framsetningu og framfylgd stefnunnar fyrir hverfið. Þessi þemakort skulu notuð þegar breytingar í byggðu umhverfi í hverfinu eru útfærðar, þ.m.t. útfærsla á skilmálum.

Stefnan er útfærð nánar í skilmálum fyrir hverja skilmálaeiningu. Ef misræmi er milli þemakorta annars vegar og skipulagsskilmála eða skipulagsuppdráttar hins vegar skal taka mið af skilmálum og/eða hverfisskipulagsuppdrætti.

Skilmálaeiningar

Efra-Breiðholti hefur verið skipt upp í 31 skilmálaeiningu sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.31, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti.

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

Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í almennri greinargerð, skipulagsskilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

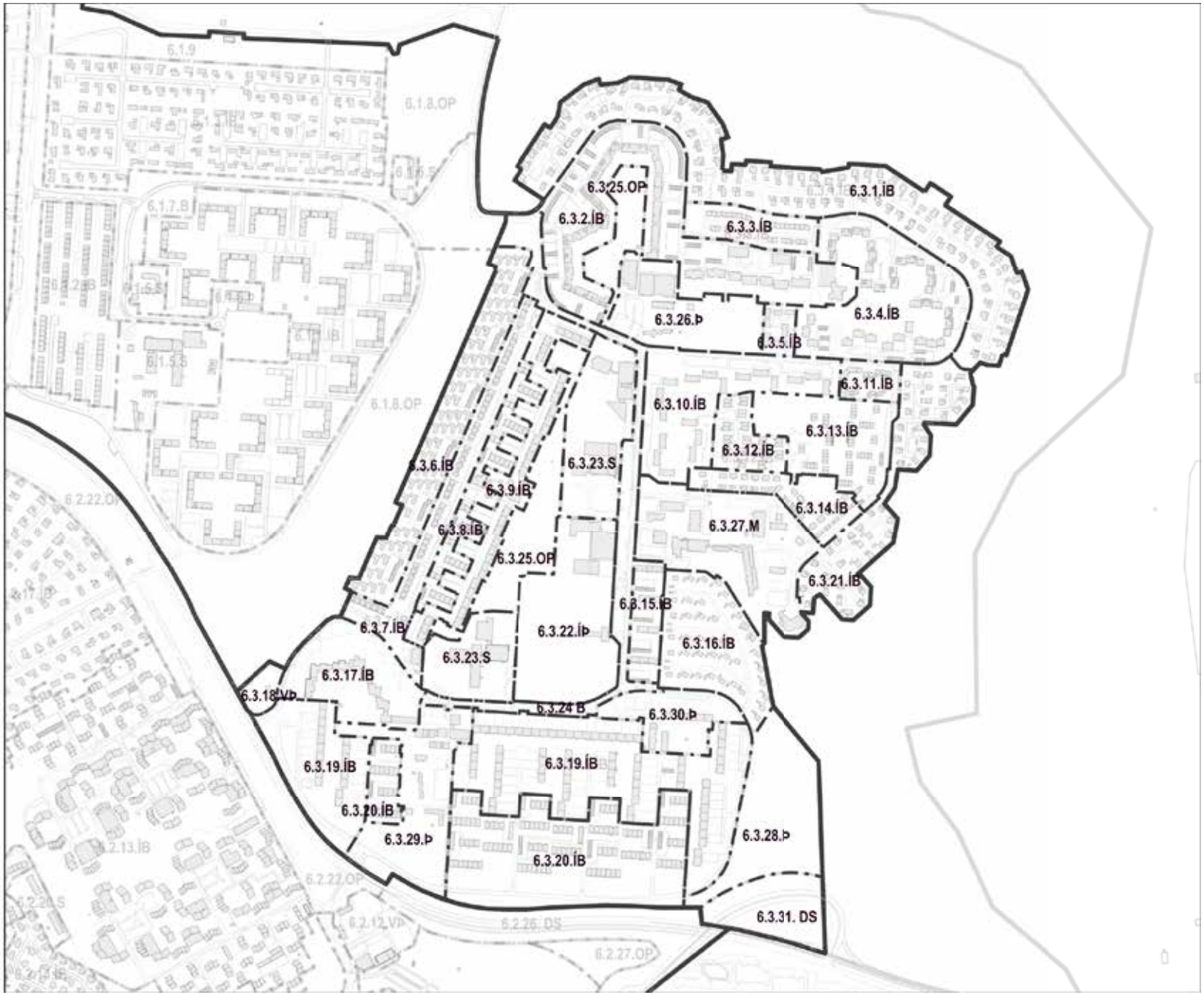
Samfélag

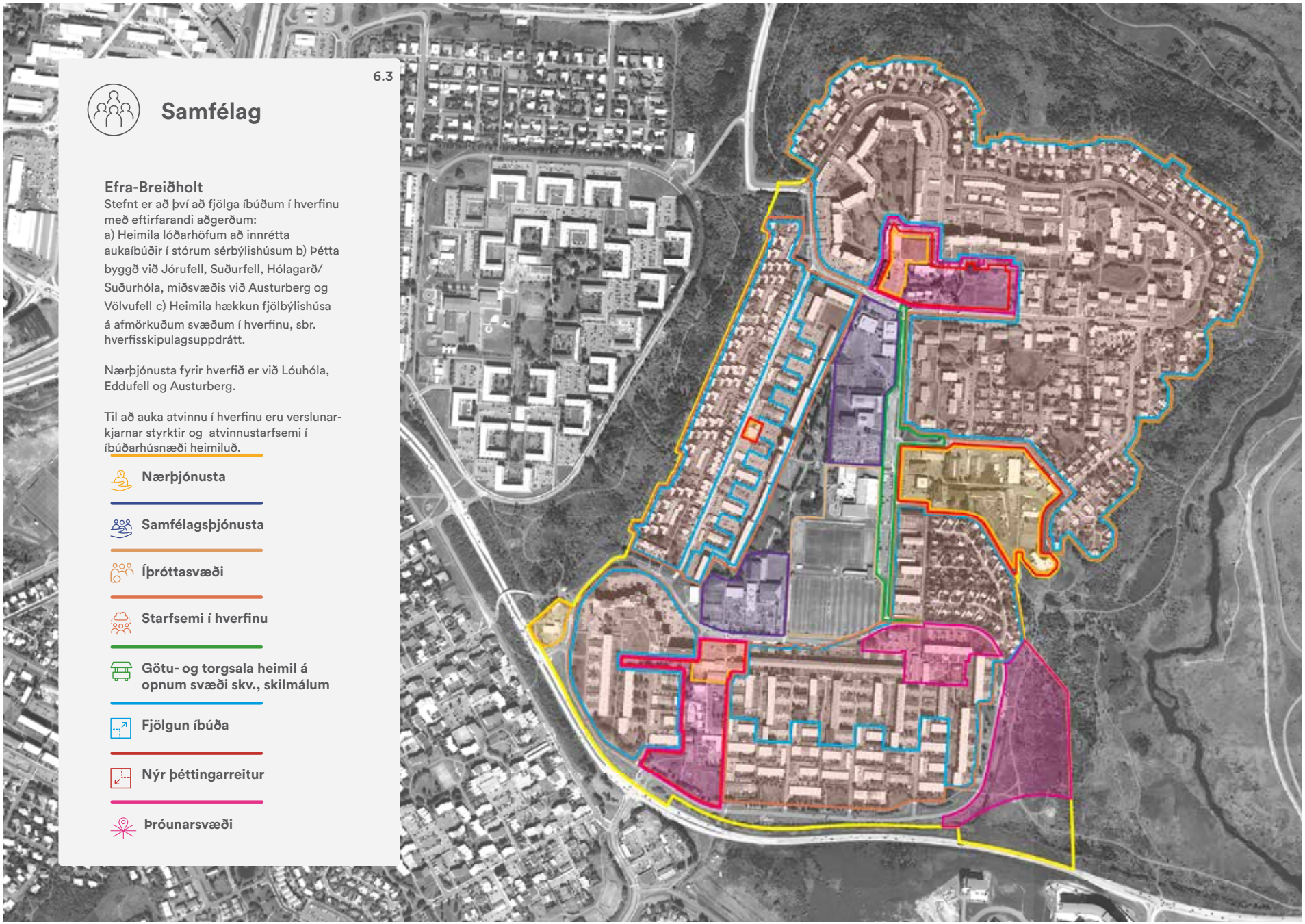
Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærþjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

Fjölgun íbúða
Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipu-

Mynd 2

6.3 Efra breyðholt skiptist í 31 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.





6.3

Samfélag

Efra-Breiðholt

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum:
a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þétta byggð við Jórufell, Suðurfell, Hólagarð/ Suðurhóla, miðsvæðis við Austurberg og Völvufell c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.

Nærþjónusta fyrir hverfið er við Lóuhóla, Eddufell og Austurberg.

Til að auka atvinnu í hverfinu eru verslunar-kjarnar styrktir og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.

- Nærþjónusta
- Samfélagsþjónusta
- Íþróttasvæði
- Starfsemi í hverfinu
- Götu- og torgsala heimil á opnum svæði skv., skilmálum
- Fjölgun íbúða
- Nýr þéttingarreitur
- Þróunarsvæði

lagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir nokkurri fjölgun íbúða í Breiðholti og kveðið á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfisskipulagi. Í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Efra-Breiðholt er með þéttbýlli hverfum í Reykjavík og hlutfall minni íbúða nokkuð hátt. Æskilegt er að breyta samsetningu íbúðagerða og stærða innan tiltekinna hverfiseininga.

STEFNA
Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti íbúðum fjölgað um rúmlega 1.000 en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sbr. umfjöllun að aftan.

Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:

- *Víða er lóðarhöfum sérbýlishúsa heimilað að innrétta eina aukaíbúð þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar, í viðbyggingu eða stakstæðu húsi á lóð. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.*

Fjölbýlishús:

- *Veitt er heimild til að hækka flest lyftulaus fjölbýlishús í Hólum, Bergum og Fellum um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Skilyrt er að um leið sé komið fyrir lyftu og lóðarhönnun tekin til endurskoðunar. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálalið um fjölgun íbúða í viðkomandi skilmálaeiningum.*

- *Veitt er heimild fyrir ný- og/eða viðbyggingum á öllum fjölbýlishúsalóðum við Austurberg, skilmálaeiningar 6.3.10 og 6.3.15.*

Uppbyggingarreitur við Suðurhóla-Lóuhóla:

- *Skilmálaeining 6.3.26. Einingin er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að með nýjum uppbyggingarheimildum geti íbúðum fjölgað um u.þ.b. 150–200 innan reitsins.Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.*

Uppbyggingarreitur við Suðurfell:

- *Skilmálaeining 6.3.28. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunarsvæði fyrir nýja íbúðarbyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að með nýjum uppbyggingarheimildum geti risið a.m.k. 50 íbúðir í lágreistri sérbýlishúsabyggð.*

Uppbyggingarreitur við Eddufell-Völvufell:

- *Skilmálaeining 6.3.29. Samhliða hverfisskipulagi er unnið nýtt deiliskipulag fyrir eininguna sem gerir ráð fyrir nýrri uppbyggingu sem tekur mið af byggðamynstri hverfisins. Gert er ráð fyrir allt að 205 nýjum íbúðum innan einingarinnar í rað-, par- og fjölbýlishúsum, þ.m.t. allt að 90 stúdentaíbúðum. Nokkrar byggingar verða fjarlægðar, þ.m.t. tvær leikskólabyggingar. Í þeirra stað verður byggður stór leikskóli og fjölskyldumiðstöð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag.*

Uppbyggingarreitur við Jórufell-Norðurfell

- *Skilmálaeining 6.3.30. Einingin er afmörkuð sem þróunarsvæði í hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Þegar uppbyggingu er lokið verður nýtt deiliskipulag svæðisins fellt inn í hverfisskipulag. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að svæðið verði endurskipulagt í heild fyrir íbúðarbyggð í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, með áherslu á stórar 4–5 herbergja íbúðir, allt að 150 íbúðir. Húsakönnun verður gerð í tengslum við deiliskipulagsgerð og þar skoðað hvort heimilt verði að fjarlægja núverandi byggingar eða halda þeim og endurnýta.*

Miðsvæði við Gerðuberg (M20):

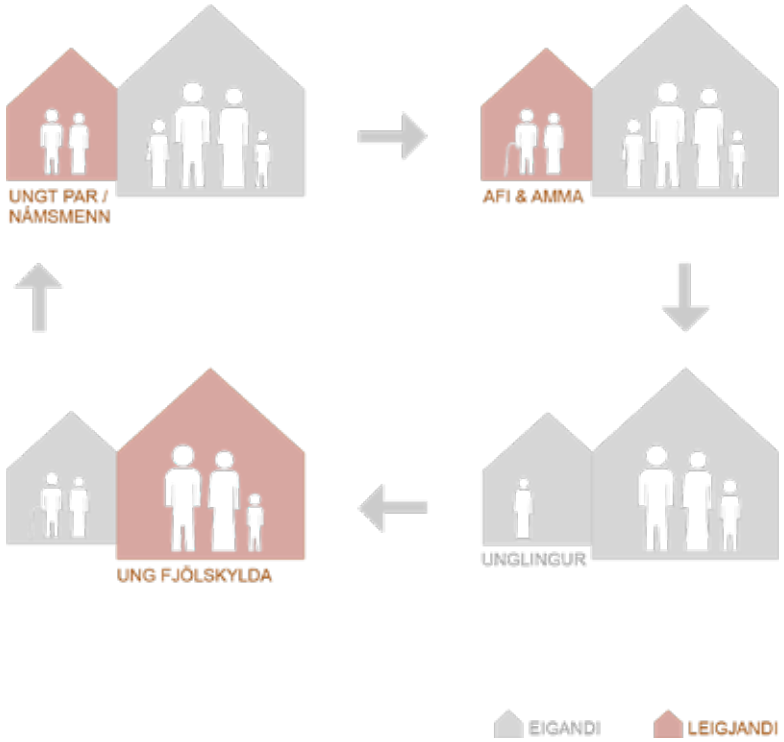
- *Skilmálaeining 6.3.27. Ekki er gert ráð fyrir að íbúðum fjölgi mikið á svæðinu en þó eru íbúðir heimilar á efri hæðum bygginga, sbr. ákvæði í aðalskipulagi um miðsvæði.*

Vesturberg 76 (verslunar- og þjónustuhúsnæði):

- *Veitt er heimild til að byggja ofan á húsið eina hæð fyrir íbúðir, allt að 5 íbúðir.*

Skilmálar um fjölgun íbúða eru nánar útfærðir í leiðbeiningarriti um Fjölgun íbúða, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.

Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingum á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt (gagnasafni) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.



Þegar aðstæður leyfa má innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum. Mynd: Ydda Arkitektar.

Verslun og þjónusta
Í gildandi aðalskipulagi segir að í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skuli vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni svo að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis. Fjölgun íbúa styrkir grundvöll fyrir verslun og þjónustu sem stuðlar að því að íbúar geti sótt helstu nauðsynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

Efra-Breiðholt er nokkuð vel sett hvað verslun og þjónustu varðar en aðkoma, aðstaða og allt umhverfi verslunar- og þjónustukjarna er fremur bágborið. Eitt af meginverkefnum hverfisskipulags er að stórbæta og fegra umhverfi verslunar- og þjónustufyrirtækja.

STEFNA

- *Styrkja miðsvæði við Gerðuberg/ Austurberg sem hjartað í hverfinu með fjölbreyttri þjónustu, verslun og afþreyingu sem hefur aðdráttarafl fyrir allan borgarhlutann. Veita nýjar byggingarheimildir og bæta og fegra umhverfi svæðisins, m.a. með nýju torgsvæði.*

- *Styrkja Hólagarð og Fellagarða sem hverfiskjarna með því að bæta og fegra umhverfi og veita nýjar byggingarheimildir. Búa til hverfistorg við kjarnana.*

- *Styrkja grundvöll verslunar- og þjónustu við nærþjónustukjarna við Vesturberg 76 með nýjum byggingarheimildum á lóðunum.*

- *Tengja hverfiskjarna við Hólagarð og Fellagarða við borgargötur.*

- *Skilmálar um hverfiskjarna eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Hverfiskjarna, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

- *Íbúðum fjölgað í hverfinu til að styrkja grundvöll fyrir aukinni nærþjónustu í göngufæri við sem flesta íbúa.*

- *Tímabundin starfsemi, líkt og matarvagnar eða söluhús, er heimiluð við borgargötur og á opnum svæðum.*

Starfsemi í íbúðabyggð

Í kaflanum Skapandi borg í Aðalskipulagi Reykjavíkur kemur fram að helsti styrkur atvinnulífsins í Reykjavík sé fjölbreytni þess, sem nauðsynlegt sé að viðhalda og rækta. Breytingar á atvinnuháttum á síðustu áratugum gefa einnig tilefni til þéttari og blandaðri borgarbyggðar. Ýmiss konar starfsemi fer fram í atvinnuhúsnæði innan íbúðahverfa í Reykjavík en atvinnustarfsemi á heimilum getur einnig aukið mannlíf í hverfum og fjölgað atvinnutækifærum. Með því að skýra heimildir fyrir slíka starfsemi, innan ákveðinna marka, er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfum.

STEFNA

- *Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðarbyggðar.*

- *Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð.*

- *Leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi innan íbúðarbyggðar fylgja hverfisskipulagi í Breiðholti.*

Félags-, íþrótta- og menningarstarfsemi

Í Gátlista um vistvæna byggð í Aðalskipulagi Reykjavíkur segir að skipulag vistvæns hverfis skuli miða að því að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta



Hverfiskjarni við Völvufell (Fellagarða) úr tillögu að nýju deiliskipulagi.
Mynd: Krads Arkítektar.

á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa til að styrkja hverfissamfélag hvers hverfis. Mikilvægt er að styrkja þjónustu og aðstöðu innan einstakra hverfa og hverfissamfélaga sem vinnur á móti skipulagi hefðbundinna svefnhverfa seinustu áratuga þar sem fólk hittist sjaldan og ferðast út úr hverfinu til að sækja sér afþreyingu og þjónustu.

STEFNA

- *Stefnt er að því að félags- og tómstundastarf fyrir mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa styrkist innan hverfisins. Horft er til þess að nýta núverandi húsnæði grunnskóla og/eða byggja upp nýja aðstöðu í tengslum við skólana sem þannig getur verið hjarta félags- og menningarstarfs í hverju hverfi.*

- *Gert er ráð fyrir að dans- og fjölnotahús rísi miðsvæðis í hverfinu, allt að 2500 m².*

Gæði byggðar

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þróun byggðar á vistvænum forsendum, verndun og styrkingu byggðamynsturs, eflingu almenningsrýma og varna gegn hávaða og loftmengun meðfram stofnbrautum.

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Í Gátlista um vistvæna byggð, sem skv. aðalskipulagi skal liggja til grundvallar hverfisskipulagi, er m.a. lögð áhersla á að skoða innan viðkomandi hverfa þætti sem varða vistvæna þróun í hönnun og arkitektúr. Áhersla er lögð á að við val á byggingarefnum og tæknilegum útfærslum sé hugað að því að gera byggingar vistvænni.

STEFNA

- *Stefnt er að því að þróa byggð á vistvænum forsendum.*

- *Skilgreina nýja skilmála fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.*

- *Leiðbeiningar hverfisskipulags um útfærslu lóða, viðbyggingar og aðra mikilvæga þætti fylgja hverfisskipulagi í Breiðholti.*

Efling almenningsrýma

Almenningsrými eru götur, opin svæði, hverfisgarðar, leiksvæði, dvalarsvæði og hverfistorg. Í stefnu um samgöngur er gerð grein fyrir göngu- og hjólastígum.

Í Gátlista um vistvæna byggð í gildandi aðalskipulagi segir að torg og önnur almenningsrými eigi að vera áhugaverðir áfangastaðir sem geri borgarbúum kleift að halda viðburði og njóta lífsins. Þau séu mikilvæg til að viðhalda mannlífi og þjónustu og auki umhverfisgæði hverfisins. Í heildarskipulagi opinna svæða, sem uppfært var samhliða gerð aðalskipulagsins, er leitast við að skilgreina, styrkja og bæta núverandi útivistarsvæði og flokka þau eftir eðli, hlutverki og notkun. Þá er í aðalskipulagi sérstakur kafli um borgarbúskap og leiðir til að efla hann og kveðið á um að í hverfis- og deiliskipulagi verði nánar fjallað um útfærslu borgarbúskapar.

STEFNA

- *Móta nýja skilmála fyrir almenningsrými í hverfinu, flokka opin svæði eftir mismunandi notkun og skilgreina almenningsrými á skipulagsuppdrætti hverfisskipulags.*

- *Merkja á skipulagsuppdrátt kyrrlát svæði og móta skilmála fyrir þau. Kyrrlátt svæði er opið svæði sem ætlað er til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum og þar sem hljóðstig fer ekki yfir tiltekin mörk. Kyrrlát svæði verða skilgreind í hverfisgarði milli Austur- og Vesturbergs og á opnu svæði norðan Hólagarðs (skilmálaeining 6.3.25), á opnu svæði milli Hábergs, Hamrabergs og Suðurhóla (skilmálaeining 6.3.13).*

- *Bæta og fegra umhverfi verslunarkjarnanna Hólagarðs og Fellagarða. Búa til hverfistorg við kjarnana.*

- *Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*

- *Skilmálar um almenningsrými eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Almenningsrými, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

- *Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.*

6.3

Gæði byggðar

Efra-Breiðholt

Stefnt er að grænni og vistvænni byggð með nýjum skilmálum fyrir hverfið og samþykkt sérstakra leiðbeininga um grænar áherslur hverfisskipulags.
Hugað er að gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðarmynsturs, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar.
Almenningsrými eru efld með skipulagningu sérstaks hverfistorgs við Austurberg ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu.
Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurrækt. Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Breiðholtsbraut.
Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um borgarbúskap og kyrrlát svæði sem ætluð eru til dvalar og slökunar á opnum svæðum í skjóli frá helstu umferðarleiðum.

Opin svæði
- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði
- K Kyrrlát svæði

Hverfistorg

Hljóðvarnir

- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

- *Nánari umfjöllun um borgargötur er í kaflanum um SAMGÖNGUR.*

Hljóðvist og loftmengun
Samkvæmt markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulags skal skipulagi þannig háttað að hljóðvist og loftgæði séu sem best á hverjum stað. Þá skal efla þjónustu vistkerfa sem hafa jákvæð áhrif á loftslag og loftgæði. Einnig segir að skilgreina skuli kyrrlát svæði og setja viðmið til að mæla hljóðvist utandyra.

STEFNA
- *Afmarka svæði meðfram Breiðholtsbraut þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.*

- *Setja skilmála um aukna trjá- og gróðurrækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.*

- *Við endurhönnun borgargatna og umhverfis þeirra skal hugað að hljóðvist og loftmengun frá götunum.*

- *Kyrrlát svæði verða skilgreind í hverfisgarði milli Austur- og Vesturbergs og á opnum svæðum norðan Hólagarðs og milli Hábergs, Hamrabergs og Suðurhóla.*

Borgarbúskapur
Borgarbúskapur er í takt við áherslur um sjálfbær og vistvæn hverfi og styður við markmið um líffræðilega fjölbreytni í borginni og betri nýtingu á verðmætu landi. Borgarbúskapur ýtir auk þess undir aukna útiveru og neyslu á hollu grænmeti og öðrum afurðum.

STEFNA
- *Nýir skilmálar settir fyrir borgarbúskap á lóðum og borgarlandi.*

- *Skilmálar um borgarbúskap eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgarbúskap, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

Samgöngur

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir göngu- og hjólastíga, tengingar við hverfið, almenningssamgöngur og akandi umferð.

Borgargötur
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er sett fram ný sýn á götuna og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilgöturnar í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargöturnar innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Eftirfarandi götur fá skilmála fyrir borgargötur í Efra-Breiðholti:

- *Austurberg*

- *Norðurfell frá Drafnarfelli að Jórufelli*

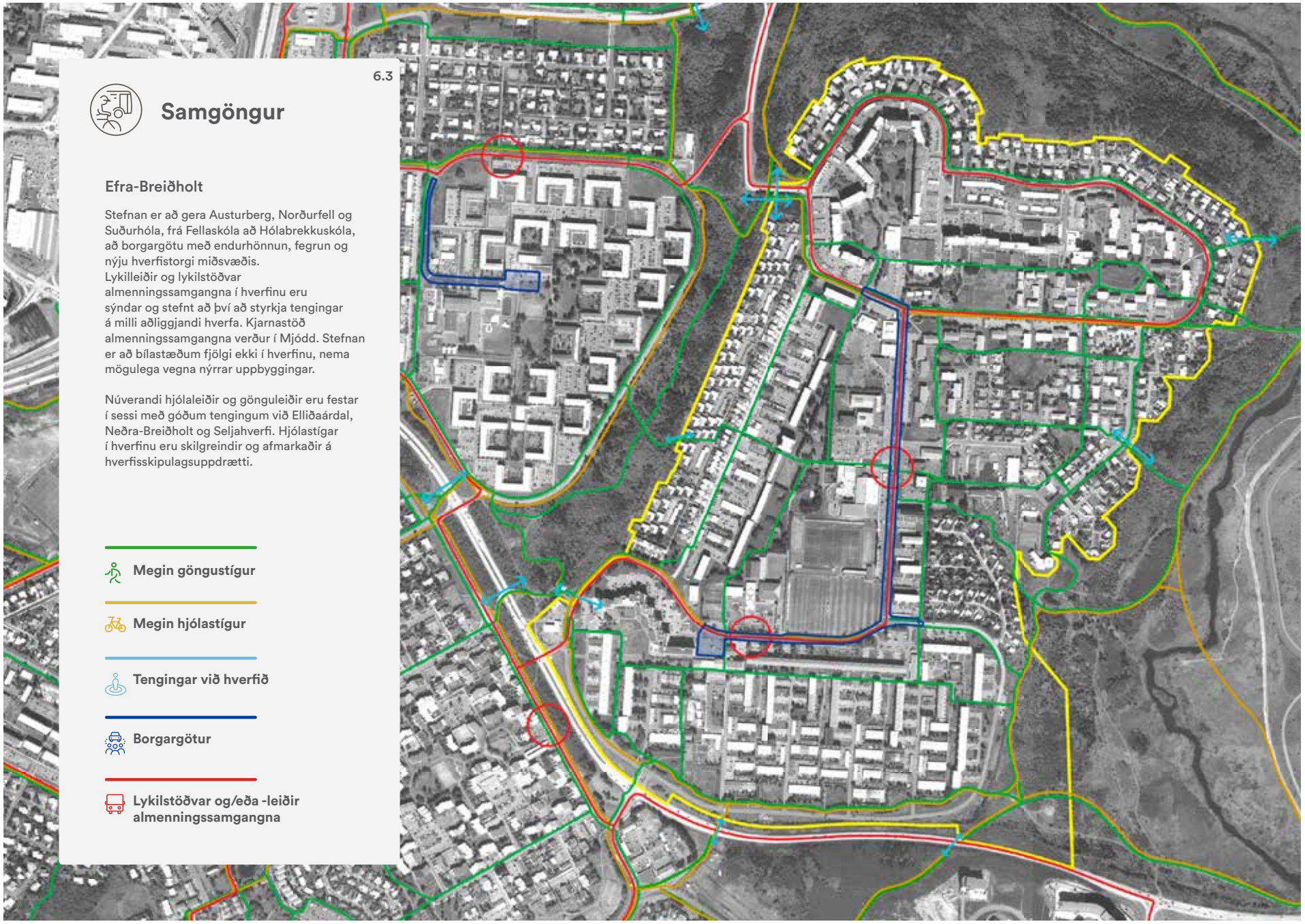
- *Suðurhólar milli Austurbergs og Álftahóla*

Lögð er sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun borgargatna fyrir alla samgöngumáta. Í tengslum við borgargötu verða mótuð ný hverfistorg auk þess sem ýmsir innviðir sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöðvar almenningssamgangna, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla verða við borgargötur.

STEFNA
- *Skilgreina göturnar sem borgargötur í hverfisskipulagi.*

- *Endurhanna og fegra göturnar og umhverfi þeirra, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.*

- *Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir göturnar.*


6.3
Samgöngur
Efra-Breiðholt
Stefnan er að gera Austurberg, Norðurfell og Suðurhóla, frá Fellaskóla að Hólabrekkuskóla, að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi miðsvæðis.
Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenningssamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema mögulega vegna nýrrar uppbyggingar.
Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt og Seljahverfi. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.
Megin göngustígur
Megin hjólastígur
Tengingar við hverfið
Borgargötur
Lykilstöðvar og/eða -leiðir almenningssamgangna

- *Staðsetja við göturnar þjónustuinnviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningssamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.*
- *Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Skilmálar um borgargötur eru nánar útfærðir í leiðbeiningariti um Borgargötur, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

Vistvænir samgöngumátar
Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur. Lykillinn að því að ná árangri við að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólreiðar og gangandi vegfarendur. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 6 segir að við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur.

STEFNA
- *Bæta umhverfi og aðstæður við biðstöðvar almenningssamgangna.*
- *Setja skilmála um algilda hönnun biðstöðva almenningssamgangna til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.*
- *Skilgreina á hverfisskipulagsuppdrætti hjólreiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.*
- *Bæta hjólaleiðir, tengingar í gegnum hverfið við Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og stofnleiðir hjólreiða í borginni.*
- *Festa í sessi lykilgönguleiðir á skipulagsuppdrætti hverfisins.*
- *Skilgreina helstu tengingar við hverfið.*
- *Staðsetja lykilstoppistöðvar almenningssamgangna.*
- *Staðsetja stæði fyrir deilibíla við borgargötur, sjá einnig ORKA OG AUÐLINDIR.*

Bílastæði
Markviss stefna í bílastæðamálum er í samræmi við áherslur aðalskipulagsins um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Stefna hverfisskipulags í málaflokknum tekur mið af ákvæðum aðalskipulags í kaflanum um vistvænar samgöngur.

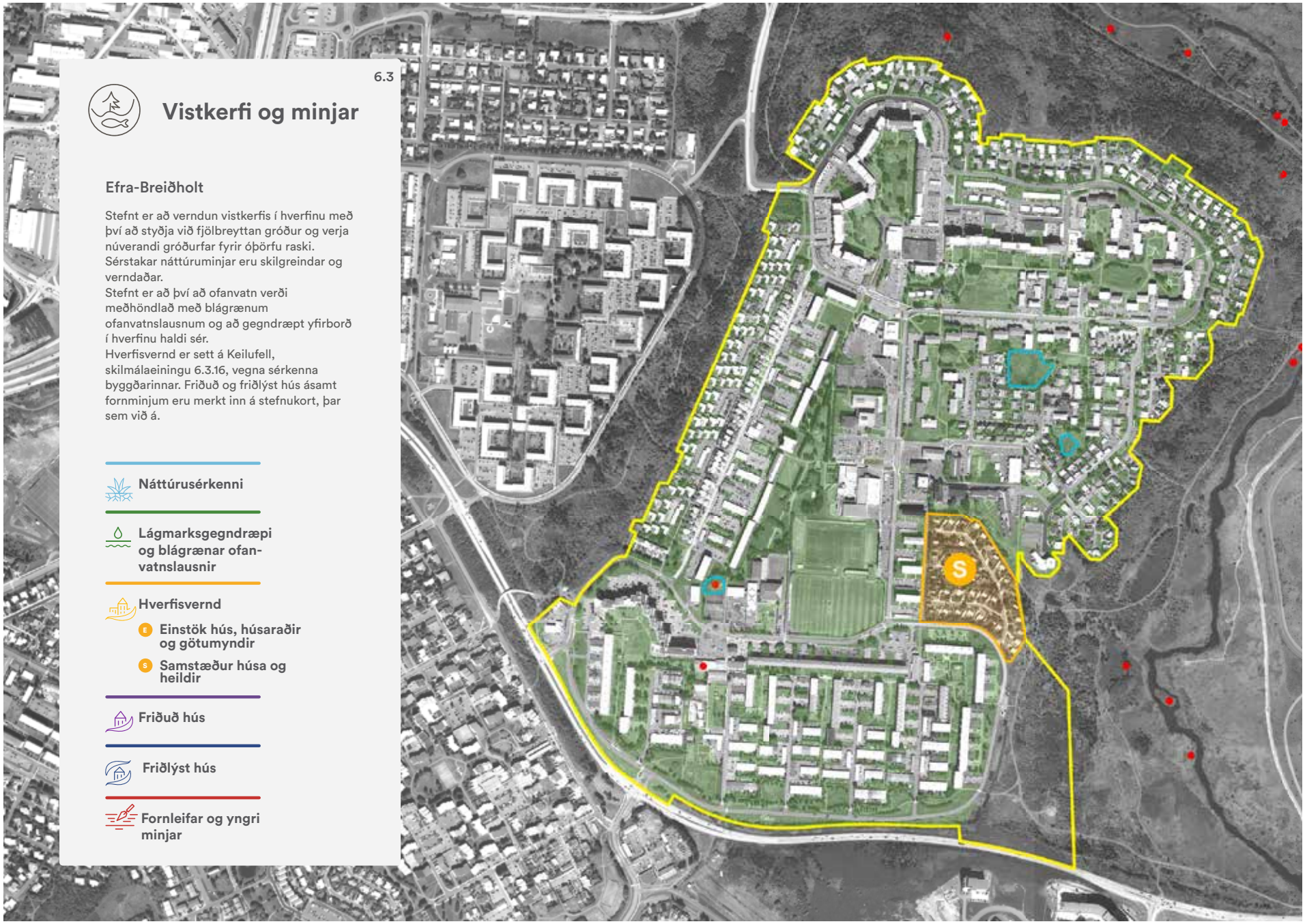
STEFNA
- *Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.*
- *Við nýja uppbyggingu taki bílastæðafjöldi mið af samþykktri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.*
- *Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.*
- *Afleggja stórbílastæði við Vesturhóla (til móts við Kríuhóla). Stórbílastæði verði áfram við Suðurfell. Þó er miðað við að þau séu víkjandi, að um sé að ræða tímabundna ráðstöfun og að landnýting verði endurskoðuð. Áður en að því kemur er stefnt að því að afmarka stæðin og móta reglur um notun þeirra, m.a. um gjaldtöku.*

Vistkerfi & minjar

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná til vistkerfa, meðhöndlunar ofanvatns, verndunar menningar- og fornminja og náttúrusérkenna.

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur er sett fram í níu málaflokkum og hefur m.a. að markmiði að efla þjónustu vistkerfa og líffræðilegan fjölbreytileika í borginni og þar með auka umhverfisgæði. Markmið í trjárækt eru einnig sett fram í aðalskipulagi. Þar segir m.a. að efla skuli trjárækt innan marka þéttbýlis, hvetja til ræktunar á einkasvæðum og styrkja ákvæði um ræktun og skjólmyndun í skilmálum deiliskipulags og byggingarskilmálum.

STEFNA
- *Stefnt er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi.*


6.3
Vistkerfi og minjar
Efra-Breiðholt
Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar.
Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér.
Hverfisvernd er sett á Keilufell, skilmálaeiningu 6.3.16, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.
Náttúrusérkenni
Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofan-vatnslausnir
Hverfisvernd
E Einstök hús, húsaraðir og götumyndir
S Samstæður húsa og heildir
Friðuð hús
Friðlýst hús
Fornleifar og yngri minjar
S

- *Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órökstuddu raski.*
- *Vernda sérstakar náttúruminjar í skilmálum og á hverfisskipulagsuppdrætti.*
- *Setja fram skilmála sem er ætlað að vernda Elliðaárdal fyrir mengun og raski í skilmálaeiningum byggða sem liggja næst dalnum.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um frágang lóða samhliða hverfisskipulagi.*
- *Samþykkja leiðbeiningar um almenningsrými samhliða hverfisskipulagi.*

Blágrænar ofanvatnslausnir
Í Gátlista um vistvæna byggð í gildandi aðalskipulagi, í kafla um vistkerfi og minjar, er lögð áhersla á að rétt meðhöndlun ofanvatns geti skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar. Því séu vistvænar útfærslur á fráveitukerfum og ofanvatnslausnum mikilvægir þættir við útfærslu vistvænna hverfa.

Mikilvægt er að við þróun byggðar sé blágrænum ofanvatnslausnum beitt til að hægja á rennsli og hreinsa ofanvatn af þökum og hörðu yfirborði áður en það er leitt í viðtaka. Huga þarf vel að flóðaleiðum til að veita vatni í farveg við úrkomuákefð til að forðast flóð og tjón af völdum þess.

STEFNA
- *Stefnt er að því að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndræpt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir.*
- *Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.*
- *Tryggja við breytingar á landnotkun flóðaleiðir til að auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða vegna loftslagsbreytinga.*
- *Setja skilmála um notkun blágrænna ofanvatnslausna við breytingar eða nýja uppbyggingu.*
- *Gæta að því að heimildir um aukið byggingarmagn valdi því ekki að afrennslisstuðull lóðar hækki heldur sé unnið á móti auknu byggingamagni með blágrænum ofanvatnslausnum (þ.m.t. gegndræpu yfirborði) innan lóðar sem því nemur.*
- *Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir eru útfærðir í leiðbeiningum um Blágrænar ofanvatnslausnir, sem er fylgigagn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

Verndarákvæði
Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kafli um borgarvernd þar sem sett eru markmið sem ætlað er að vernda staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar. Þar er kveðið á um að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum, s.s. verndun stakra húsa, húsaraða og húsasamstæða, og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnunum Borgarsögusafns Reykjavíkur.

STEFNA
- *Stefnt er að því að vernda og styrkja byggðamynstur og staðaranda Efra-Breiðholts.*
- *Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.*
- *Leggja til hverfisvernd í gulum flokki, samstæður húsa og heildir, á byggð Viðlagasjóðshúsa við Keilufell (skilmálaeining 6.3.16) vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er. Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðamynstur.*

Fornleifar
Í hverfisskipulagi er gerð grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.

STEFNA
- *Gera grein fyrir þekktum fornleifum í skilmálalið um fornleifar.*
- *Merkja fornleifar á hverfisskipulagsuppdrátt.*
- *Engar fornleifar eru þekktar innan marka hverfisskipulags Efra-Breiðholts.*

Náttúrusérkenni
Í markmiðum umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins er kveðið á um að umhverfisúttekt verði hluti af skipulagsvinnu og að verndun náttúruauðs og umhverfisgæða í borginni njóti forgangs.

Innan marka hverfisskipulags í Efra-Breiðholti eru grágrýtisholt með verndargildi.

STEFNA

- *Gera grein fyrir mikilvægum náttúrusérkennum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.*
- *Merkja náttúrusérkenni á hverfisskipulagsuppdrátt.*
- *Kveða á um varðveislu náttúrusérkenna í skilmálum.*

Orka & auðlindir

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi, veitukerfa, vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingu og landnýtingar.

Markmið umhverfis- og auðlindastefnu aðalskipulagsins eru m.a. bætt landnýting, aukin kolefnisbinding og aukin notkun á innlendum vistvænum orkugjöfum. Einnig að komið sé í veg fyrir sóun á heitu og köldu vatni og að dregið verði úr úrgangi til urðunar og að endurnýting og endurvinnsla sé aukin.

STEFNA

- *Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka þjónustu við meðhöndlun á úrgangi, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu.*
- *Útbúa grenndarstöð í tengslum við nýtt hverfistorg við Austurberg sem er í göngufæri fyrir marga íbúa og nærri starfsemi og þjónustu sem margir sækja. Festa grenndarstöðvar í hverfinu í sessi á hverfisskipulagsuppdrætti og í skilmálum.*
- *Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu, s.s. við Austurberg og nærri verslunarkjörnunum Hólagarði og Fellagörðum. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.*
- *Staðsetja stæði fyrir deilibíla miðlægt í hverfinu, s.s. við Austurberg, Iðufell og nærri verslunarkjörnunum Hólagarði og Fellagörðum.*
- *Heimila húseigendum í öllum gerðum íbúðarhúsa í hverfinu að byggja úrgangsskýli á lóð og bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs.*
- *Setja fram skilmála sem vernda núverandi gróður fyrir órökstuddu raski og stuðla að frekari gróður- og trjárækt við nýja uppbyggingu, m.a. til að auka kolefnisbindingu.*
- *Bæta landnýtingu með fjölgun íbúða og þéttingu byggðar, sbr. stefnu um SAM-FÉLAG.*
- *Taka tillit til staðsetningar stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.*

Mannvirki

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi með nýjum byggingarreitum.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun mannvirkja. Byggingar og önnur mannvirki nota mikið af náttúrulegum auðlindum og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta.

STEFNA

- *Stefnt er að því að gera mannvirki í hverfinu vistvænni.*
- *Yfirfæra eldri byggingarheimildir í nýja skilmála í nýju hverfisskipulagi fyrir hverfið.*
- *Byggingarreitir við íbúðarhús eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir nýbyggingar, minni viðbyggingar og ofanábyggingar við fjölbýlishús.*
- *Nýir byggingarreitir eru skilgreindir á miðsvæði við Gerðuberg auk þess sem eldri reitir eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar.*
- *Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur eru skilgreindir á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.*

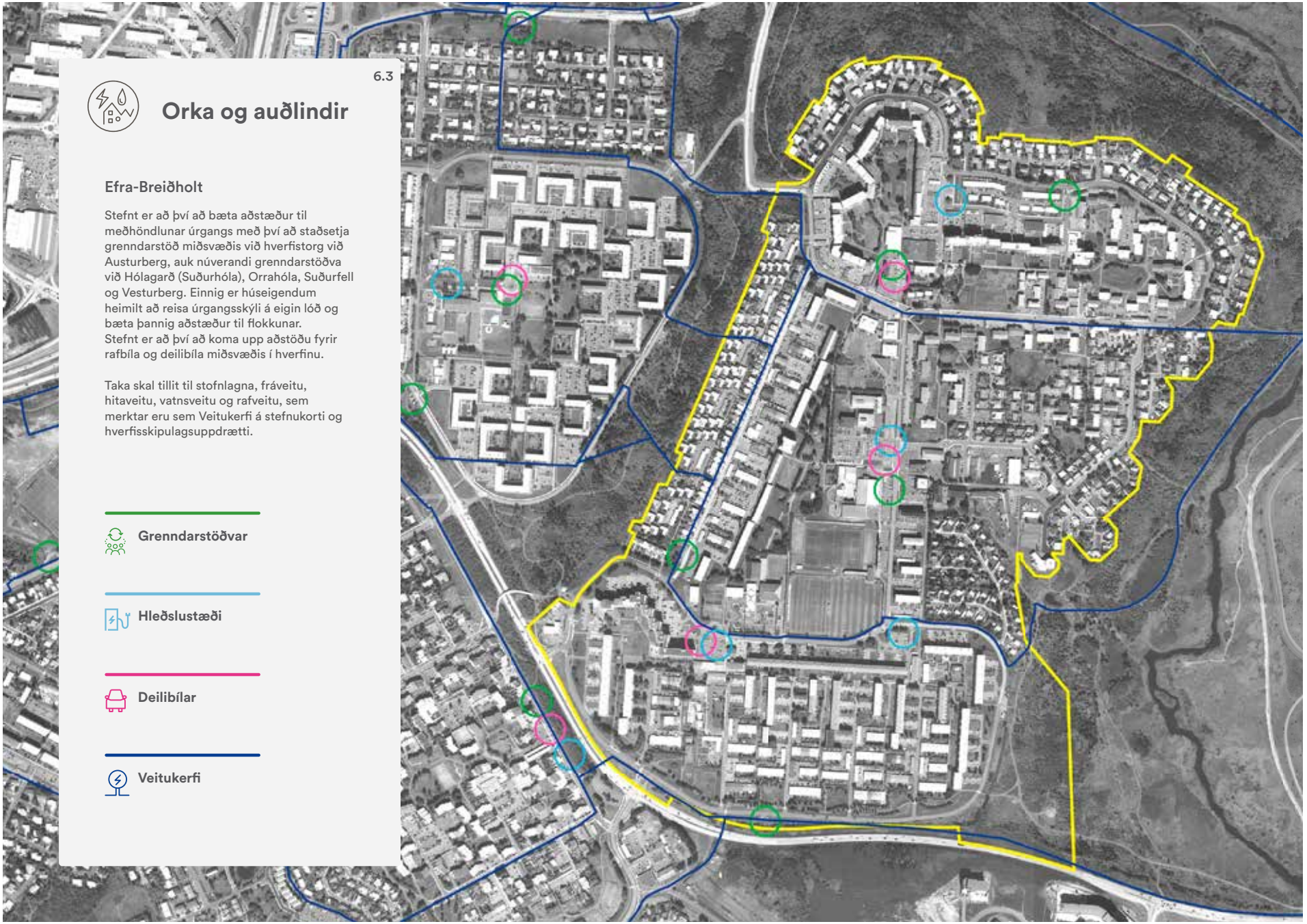
6.3

Orka og auðlindir

Efra-Breiðholt

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis við hverfistorg við Austurberg, auk núverandi grenndarstöðva við Hólagarð (Suðurhóla), Orrahóla, Suðurfell og Vesturberg. Einnig er húseigendum heimilt að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar.
Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu.

Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



6.3

Mannvirki

Efra-Breiðholt

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær eins og kostur er og að líftími þeirra verði sem lengstur.
Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða breyta þaki. Jafnframt eru samþykktar nýjar leiðbeiningar hverfisskipulags um breytingar á íbúðarhúsnæði sem ætlað er að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni.
Óný ttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.

Mannvirki
Viðbætur, breytingar og viðbyggingar



- *Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis vegna viðbóta og viðbygginga, svala og kvista og innréttingar aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfir.*
- *Veita nýjar byggingarheimildir vegna nýs skólahúsnæðis fyrir Fjölbrautaskólann í Breiðholti.*
- *Veita nýjar byggingarheimildir vegna byggingar dans- og fjölnotahúss miðsvæðis í hverfinu.*
- *Sérstakt deiliskipulag er unnið meðfram hverfisskipulagi Efra-Breiðholts fyrir uppbyggingareit við Völvufell-Eddufell. Þar eru skilgreindir nýir byggingarreitir og byggingarheimildir fyrir nýja uppbyggingu byggðarinnar á svæðinu.*
- *Skilmálar um breytingar, viðbætur, viðbyggingar og fjölgun íbúða eru útfærðir í leiðbeiningum sem eru fylgigögn með öllum hverfisskipulagsáætlunum.*

Náttúruvá

Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir flóðahættu, ofanflóð og aðrar náttúruhamfarir, m.a. vegna versnandi veðurfars í kjölfar loftslagsbreytinga.

Í Gátlista um vistvæna byggð er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun byggðar í tengslum við náttúruvá.

Hætta vegna náttúruvár er talin lítil í hverfinu. Aðgerðir til að bregðast við náttúruvá vegna tíðari óveðra í framtíðinni felast í því að nota tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól til að hlífa fólki og byggingum.

STEFNA

- *Stefnt er að því að beita gróðurrækt og vistvænum lausnum til að lágmarka hættu á því að vindur og ofankoma valdi skaða.*
- *Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem vernda núverandi gróður í hverfi og styður við frekari gróðurrækt. Sjá einnig stefnu um VISTKERFI OG MINJAR.*
- *Beita blágrænum ofanvatnslausnum til þess að takast á við aukna úrkomu vegna loftslagsbreytinga. Sjá einnig stefnu fyrir VISTKERFI OG MINJAR.*

6.3

Náttúruvá

Efra-Breiðholt

Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.
Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum.
Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.

Stefnt er að því að lágmarka hættu á gróðureldum á opnum svæðum með ýmsum mótvægisaðgerðum.

Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvár




ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

4

Umhverfismat

EFNISYFIRLIT

Almennt	18
Inngangur	20
Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar	20
Helstu umhverfisáhrif	25

Umhverfismat

Almennt

Efra-Breiðholt er eitt þriggja hverfa í borgarhluta 6, Breiðholti. Efra-Breiðholt afmarkast af opnu grænu svæði í vestri, Elliðaárdal í norðri og austri og Breiðholtsbraut í suðri. Hverfið stendur á hásléttu í u.þ.b. 90–100 m hæð yfir sjávarmáli. Til austurs og norðurs hallar land niður að Elliðaárdal og Elliðaám og til vesturs að Neðra-Breiðholti. Til suðurs og suðausturs hækkar land skarplega upp á Vatnsendahæð.

Efra-Breiðholt var skipulagt á árunum í kringum 1970. Uppbygging hófst um 1970 og var hverfið fullbyggt á seinni hluta níunda áratugarins. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins og verðmæt útivistarsvæði Elliðaárdalsins.

Í hverfinu eru skilgreindar 31 skilmálaeining, 6.3.1–6.3.31. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingaleyfisumsókna vegna minni háttar breytinga.



Afmörkun á svæði sem umhverfismat nær til.

Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er ætlað að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinna skipulags- og framkvæmdaáætlana stjórnvalda sem líklegt er að hafi í för með sér veruleg áhrif á umhverfið.

Ákvæði laga um umhverfismat áætlana gilda um umhverfismat þeirra skipulags- og framkvæmdaáætlana sem marka stefnu er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Í skipulagslögum nr. 123/2010 (12. gr.) er auk þess ákvæði þess efnis að við gerð skipulagsáætlana skuli gera grein fyrir áhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m. a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma við umhverfismat áætlunarinnar, ef við á. Þá skal jafnframt hafa sjálfbæra þróun að leiðarljósi við gerð skipulagsáætlana.

Í þeirri hverfisskipulagsáætlun sem hér um ræðir er ekki mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í fyrrnefndum viðaukum í lögum um mat á umhverfisáahrifum nr. 106/2000.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggi fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag-Efra Breiðholts mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

Umhverfismat þetta tekur aðeins til þeirra breytinga á gildandi deiliskipulagsáætlunum sem hverfisskipulagsáætlunin hefur í för með sér.

Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við stefnu fyrir borgarhlutann í Aðalskipulagi Reykjavíkur, greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kaflannForsendur og greining, og niðurstöður samráðs, sbr.Greinargerð um íbúaþátttöku og samráðsem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.

Samfélag

FJÖLGUN ÍBÚÐA, BÆÐI LÍTILLA ÍBÚÐA OG STÆRRI FJÖLSKYLDUÍBÚÐA
Markmiðið er að fjölga íbúum og jafna aldursdreifingu, m. a. til þess að styrkja grundvöll fyrir fjölbreyttri þjónustu innan hverfisins. Íbúaþéttleiki í Efra-Breiðholti telst æskilegur samkvæmt gátlista um visthæfi byggðar þó að íbúðaþéttleiki fyrir hverfið í heild sé í lágmarki. Staðbundinn þéttleiki er þó víða mun meiri eins og í Fellum og Hólum.

BLÖNDUÐ LANDNOTKUN
Markmiðið er að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að nærþjónustu í ásættanlegri fjarlægð frá heimili.

BÆTTAR TENGINGAR VIÐ BORGARHLUTAKJARNANN Í MJÓDD OG ÖNNUR AÐLÆG HVERFI
Markmiðið er að bæta félagslegt öryggi með því m.a. að auðvelda íbúum hverfisins aðgengi að fjölbreyttri þjónustu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
ÍBÚÐUM FJÖLGAÐ Í STÓRUM SÉRBÝLISHÚSUM
Heimilað er að bæta við einni aukaíbúð í stórum sérbýlishúsum, þar sem aðstæður leyfa. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvissa er um hversu mikla fjölgun þessi heimild hefur í för með sér því vitað er að húseigendur hafa í talsverðum mæli nú þegar innréttað litlar íbúðir án þess að hafa til þess heimildir í skipulagi. Einnig er vert að nefna að gerð aukaíbúða innan núverandi íbúðarhúsnæðis þarf ekki að leiða til fjölgunar íbúa ef gengið er út frá að meðalfjöldi fermetra á hvern íbúa haldist nokkuð stöðugur. Líklegt er einnig að fjölgun

aukaíbúða í hverfinu verði hægfara þróun sem verði vöktuð, sbr. áform sem lýst er að framan og í kafla 5 í umfjöllun um vöktun. Þessi vöktun gerir það síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.

NÚVERANDI ÍBÚÐABYGGÐ, FJÖLBÝLISHÚS
Heimilað er að hækka mörg fjölbýlishús um eina íbúðarhæð þar sem aðstæður leyfa gegn því að komið verði fyrir lyftu í viðkomandi húsi. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálaliðum um fjölgun íbúða og viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðkomandi skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti húsfélög munu nýta hana.

UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ EDDUFELL/VÖLVUFELL
Skilmálaeining 6.3.29 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Samhliða hverfisskipulagi er unnið nýtt deiliskipulag fyrir einingunа sem síðar verður fellt inn í hverfisskipulag. Þar sem hverfisskipulag og deiliskipulag einingarinnar er unnið samhliða er tekið mið af helstu stefnumiðum deiliskipulagsins í umhverfismati hverfisskipulags. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að heimilt verði að rífa núverandi byggingar eða halda í þær og endurnýta. Stefnt er að því að svæðið verði endurskipulagt í heild sinni fyrir íbúðarbyggð skv. húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Áhersla verður lögð á stórar 4–5 herbergja fjölskylduíbúðir á svæðinu í fjölbýlishúsum sem falla vel í stærð og hlutföllum að aðliggjandi byggð. Fjölgun íbúða getur orðið allt að 150.

UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ SUÐURHÓLA/LÓUHÓLA
Skilmálaeining 6.3.26 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Skilgreina þarf uppbyggingu í sérstöku deiliskipulagi fyrir svæðið sem síðar verður fellt inn í hverfisskipulag. Þó má gera ráð fyrir uppbyggingu, bæði á núverandi óbyggðu svæði og við verslunarkjarnann Hólagarða (Lóuhóla 2–6) í takt við áherslur sem skilgreindar eru í aðalskipulagi.

UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ JÓRUFELL-NORÐURFELL
Skilmálaeining 6.3.30 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Skilgreina þarf uppbyggingu í sérstöku deiliskipulagi fyrir svæðið sem síðar verður fellt inn í hverfisskipulag. Þó má gera ráð fyrir að svæðið verði endurskipulagt, í takt við áherslur sem skilgreindar eru í aðalskipulagi.

UPPBYGGINGARREITUR/ÞRÓUNARSVÆÐI VIÐ SUÐURFELL
Skilmálaeining 6.3.28 er ekki hluti af hverfisskipulagi. Skilgreina þarf uppbyggingu í sérstöku deiliskipulagi fyrir svæðið sem síðar verður fellt inn í hverfisskipulag. Gera má ráð fyrir nýrri íbúðabyggð á 1-2 hæðum og a.m.k. 50 íbúðum, í takt við áherslur sem skilgreindar eru í aðalskipulagi.

MIÐSVÆÐI VIÐ GERÐUBERG
Veitt er heimild fyrir talsverðri nýrri uppbyggingu innan einingarinnar, bæði íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað nokkuð.

FJÖLBÝLISHÚSALÓÐIR VIÐ AUSTURBERG
Heimilaðar verða nýbyggingar og/eða viðbyggingar á lóðum fjölbýlishúsa við Austurberg. Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað nokkuð.

VESTURBERG 76
Heimilt verði að hækka húsið um eina hæð og fjölga íbúðum um allt að 5.

Gæði byggðar

ALMENNINGSRÝMI
Markmiðið er að almenningsrými verði efld og aðgengi fyrir alla tryggt með því að byggja á aðferðafræði algildrar hönnunar.

Markmiðið er að tillit sé tekið til staðarandans í hverfinu.

Markmiðið er að gera umhverfið öruggara og meira aðlaðandi og hvetja þannig til heilsueflandi útivistar og hreyfingar.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

ÚTFÆRSLA LÓÐA
Markmiðið er að útfærsla lóða sé með þeim hætti að gæði þeirra séu sem mest.

Markmiðið er að stuðla að líffræðilegri fjölbreytni, s.s. með skilmálum um viðhald og ræktun fjölbreytts gróðurs.

HÁVAÐAVARNIR OG SKJÓLMYNDUN
Markmiðið er að hljóð- og loftmengun sé haldið í lágmarki.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
EFLING ALMENNINGSRÝMA
Almenningsrými eru opin svæði, þ. á m. hverfisgarður í miðju hverfisins, torg og leik- og dvalarsvæði. Austurberg verður gert að borgargötu ásamt hluta af Norðurfelli, Suðurhólum, Vesturhólum og Höfðabakka. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs, grenndarstöð, hleðslustöð fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla. Umhverfi gatnanna verður fegrað með trjágróðri, betri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Við hönnun almenningsrýma er gerð krafa um að fylgt verði viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi fyrir alla.

ÚTFÆRSLA LÓÐA
Settir eru skilmálar um útfærslu lóða og lóðamarka þar sem kveðið er á um vandaðan frágang og verndun gróðurs á lóðum.

GRÓÐUR
Til þess að viðhalda og auka við fjölbreyttan gróður bæði á opnum svæðum og lóðum eru settir skilmálar sem eru útfærðir nánar í leiðbeiningum hverfisskipulags. Aukinn trjágróður veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir líffræðilega fjölbreytni.

BÆTTAR HLJÓÐVARNIR MEÐFRAM STOFNBRAUTUM
Umferðarhávaði berst inn í hverfið frá aðliggjandi stofnbrautum, sérstaklega Breiðholtsbraut. Í hverfisskipulaginu er merkt leiðbeinandi lega hljóðvarna meðfram stofnbrautum. Um getur verið að ræða jarðvegsmanir eða aðrar hljóðvarnir ásamt því að gert er ráð fyrir að gróðursetja tré og runna til þess að fegra umhverfið, sem einnig stuðlar að aukinni skjólmyndun.

BORGARBÚSKAPUR
Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi verður búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.

Samgöngur

BORGARGÖTUR VIÐ AUSTURBERG, NORÐURFELL, SUÐURHÓLA, VESTURHÓLA OG HÖFÐABAKKA
Markmiðið er að bæta aðstæður fyrir fjölbreytta samgöngumáta og bæta umhverfi gatnanna.

BÆTTAR ALMENNINGSSAMGÖNGUR
Markmiðið er að stuðla að aukinni notkun almenningssamgangna.

HJÓLA- OG GÖNGUSTÍGAR, TENGINGAR VIÐ AÐLÆG HVERFI
Markmiðið er að fjölga gangandi og hjólandi vegfarendum með því að bæta göngu- og hjólaleiðir í hverfinu og tengingar við nærliggjandi hverfi, græn svæði og Elliðaárdalinn og gera göngur og hjólreiðar öruggari.

BÍLASTÆÐI
Markmiðið er að draga úr umfangi þeirra svæða sem fara undir bílastæði.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
BORGARGÖTUR
Gert er ráð fyrir endurhönnun á Austurbergi og hluta Norðurfells, Suðurhóla, Vesturhóla og Höfðabakka á grundvelli hugmyndafræði um borgargötur og leiðbeininga hverfisskipulags. Í því felst m.a. mótun hverfistorgs og uppsetning grenndarstöðvar, hleðslustöðvar fyrir rafbíla og stæða fyrir deilibíla. Meðal annarra aðgerða er fegrun með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Lykilstöðvar almenningssamgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi og gerð krafa um að leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi allra að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni tíðni ferða og lengri þjónustutíma, auk þess sem gert er ráð fyrir að borgarlína muni tengjast hverfinu.

GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR
Gert er ráð fyrir að umferð gangandi og hjólandi vegfarenda sé aðskilin á helstu stofnleiðum. Einnig er gert ráð fyrir nýjum stígatengingum til að þétta net samgönguleiða fyrir gangandi og hjólandi. Í skilmálum fyrir götur, stíga og gangstéttir er gerð krafa um að viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun sé fylgt til að tryggja aðgengi fyrir alla.

BÍLASTÆÐI
Gildandi heimildir um bílastæði eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags en fjöldi bílastæða vegna nýrrar uppbyggingar verður í samræmi við stefnu aðalskipulagsins þar að lútandi. Fjölgun bílastæða vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum í tengslum við borgargötur. Bílastæði fyrir stóra bíla við Vesturhóla verða aflögð.

Vistkerfi & minjar

MEÐHÖNDLUN OFANVATNS
Markmiðið er að tryggja gegndræpi yfirborðs á opnum svæðum og lóðum með blágrænum ofanvatnslausnum, m.a. með það að markmiði að vernda vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals.

NÁTTÚRUMINJAR
Markmiðið er að tryggja verndun viðkvæmra náttúruminja innan hverfis með afmörkun á skipulagsuppdrætti.

MENNINGAR- OG FORNMINJAR
Markmiðið er að vernda menningar- og fornminjar í hverfinu og bæta aðgengi íbúa hverfisins að þeim.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
MEÐHÖNDLUN OFANVATNS
Settir eru skilmálar um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og lóðum til að tryggja gegndræpi yfirborðs og vernda þannig vistkerfi hverfisins og Elliðaárdals. Nánari útfærslur eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

VERNDUN NÁTTÚRUSÉRKENNA
Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annarri landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsuppdrætti.

VERNDARÁKVÆÐI
Hverfisvernd í gulum flokki, samstæður húsa og heildir, er sett á Viðlagasjóðshús við Keilufell.

Orka & auðlindir

VISTVÆNNI ORKUGJAFAR, AUKIN FLOKKUN HEIMILISÚRGANGS OG BETRI LANDNÝTING
Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að aukinni flokkun heimilisúrgangs.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Stefnt er að betri landnýtingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
VISTVÆNIR ORKUGJAFAR
Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu og nærri verslunarkjörnum.

SORPSKÝLI OG AUKIN FLOKKUN ÚRGANGS
Stefnt er að aukinni þjónustu við flokkun og hirðu endurvinnsluefna við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma. Grenndarstöðvar verða festar í sessi í skilmálum hverfisskipulags og á skipulagsuppdrætti.

AUKIN KOLEFNISBINDING
Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með meiri trjágróðri í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

BETRI LANDNÝTING
Landnýtingu má bæta með heimildum um aukaíbúðir í sérbýli. Einnig með heimildum til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús og nýbygginga á lóðum meðfram Austurbergi.

Mannvirki

ÞRÓUN BYGGÐAR OG BYGGÐAMYNSTUR
Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga um leið og byggðamynstur er styrkt.

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS
Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir minni háttar viðbyggingum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda lóðarhöfum að fá leyfi fyrir breytingum á húsnæði, s.s. kvistum, svölum og þakbreytingum, án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Markmiðið er að auðvelda viðbyggingar og staðsetningu lausra skólastofa á skóla- og leikskólalóðum án þess að til þurfi að koma flókið skipulags- og afgreiðsluferli leyfisveitanda.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum
BREYTINGAR Á BYGGINGARREITUM
Byggingarreitum íbúðarhúsa er breytt og sköpuð skilyrði fyrir minni háttar einnar hæðar viðbyggingum við sérbýlishús.

Byggingarreitur fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.

BREYTINGAR OG VIÐHALD HÚSNÆÐIS
Heimilaðar eru minni viðbyggingar við sérbýlishús til að koma til móts við óskir íbúa um breytingar og gera mannvirkin vistvænni. Einnig eru heimilaðar aukaíbúðir í sérbýlishúsum.

Settir eru skilmálar og leiðbeiningar um svalir og svalalokanir, þakbreytingar og kvisti, útlitsbreytingar og viðhald, nýtingu kjallara, niðurrif, tæknibúnað og ósamþykktar framkvæmdir.

Heimilaðar eru viðbyggingar og lausar kennslustofur við leikskóla og skóla í hverfinu.

Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Í meðfylgjandi töflu eru teknar saman helstu aðgerðir sem tilteknar hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Heimild um aukaíbúðir í sérbýlishúsum og uppbygging á þróunarsvæðum stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á litlar íbúðir og stærri fjölskylduíbúðir (4–5+ herb.). Uppbygging við nærþjónustu- og hverfiskjarna, s.s. á þróunarsvæði við Eddufell-Völvufell, á miðsvæði við Gerðuberg og við Vesturberg 76 styrkir grundvöll fyrir fjölbreyttri þjónustu innan hverfisins og stuðlar að dreifingu atvinnutækifæra. Allt þetta stuðlar að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og bættri nýtingu innviða, þar með talið leik- og grunnskóla. Það getur aftur dregið úr þörf fyrir að aka um lengri veg til að sækja þjónustu en þó er ekki víst að það náist nema samhliða takist að breyta ferðavenjum

íbúa, í samræmi við áherslur aðalskipulags.

Þétting byggðar og fjölgun íbúa í fullmótuðum hverfum er ætíð vandmeðfarin. Umhverfisáhrifin eru háð útfærslu hverju sinni en þess er vænst að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð nokkrum þáttum eins og umhverfisúrbótum, aukinni skjólmyndun, m.a. með nýjum byggingum og gróðri og hvort tekst að vinna gegn aukinni bílaumferð og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Þétting byggðar stuðlar að betri nýtingu almenningssamgangna og innviða fyrir virka samgöngumáta. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur en óljós á gæði byggðar.

Fjölgun íbúða með heimildum fyrir aukaíbúðir og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði á ekki að auka þörfina fyrir bílastæði í hverfinu. Í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði. Skv. almennum skilmálum eldra deiliskipulags í Efra-Breiðholti fylgja 2 bílastæði hverri íbúð í einbýlishúsum og raðhúsum, 1,5 bílastæði hverri íbúð í þriggja hæða fjölbýlishúsum og 1,2 bílastæði hverri íbúð fyrir átta hæða fjölbýlishús. Sums staðar kemur þó í ljós við talningu að bílastæði eru fleiri en þetta.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Breiðholtsbraut og skilmálar um gróður til að bæta loftgæði ásamt því að bæta gæði byggðarinnar. Bætt hljóðvist hefur jákvæð áhrif á samfélagið og gæði byggðar þó að það sé háð útfærslu hljóðvarna hver áhrifin verða á ásýnd hverfisins. Gert er ráð fyrir að vinna að bættri ásýnd hverfisins, m.a. með auknum gróðri.

Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum hefur jákvæð áhrif á samfélag þar sem flækjustig vegna minni háttar breytinga minnkar og afgreiðsluferli leyfisveitanda einfaldast og styttist á sama tíma og byggðin fær sveigjanleika til að þróast. Aftur á móti fer það eftir því hvernig heimildin er nýtt hver áhrifin verða á mannvirki og gæði byggðar.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla á borgargötum gerir hverfið öruggara og meira aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í stað þess nota bíl þannig að fleiri verða á ferli og hreyfa sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar.

Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar eru metnir jákvæðir fyrir hverfið. Heimild fyrir byggingu sorpskýla á lóð mun auðvelda íbúum að flokka og skila endurvinnsluefnum, ekki síst í fjölbýlishúsum þar sem sorpskýli koma í stað núverandi aðstöðu innanhúss. Aukið hlutfall úrgangs mun rata til endurvinnslu og endurnýtingar. Aukin þjónusta við heimili, fyrirtæki og stofnanir við móttöku á endurvinnsluefnum mun einnig draga úr akstursþörf. Áhrif á orku og auðlindir eru því metin jákvæð en samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

Bætt þjónusta almenningssamgangna stuðlar að aukinni notkun ferðamátans sem aftur hefur jákvæð áhrif á samfélagið og samgöngur.

Aðskilnaður göngu- og hjólastíga þar sem umferð gangandi og hjólandi er mest stuðlar að meira öryggi og betri upplifun þeirra sem um stígana fara. Áhrifin eru því metin jákvæð fyrir samfélag og samgöngur.

Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa miðlægt í hverfinu eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

Verndun náttúruminja á opnum svæðum innan hverfisins hefur jákvæð áhrif á vistkerfi og minjar sem og gæði byggðar.

Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir munu hafa margþætt jákvæð áhrfi á hverfið og lífríki þess og því eru áhrifin metin jákvæð á vistkerfi og minjar, gæði byggðar og náttúruvá.

Aukinn borgarbúskapur á lóðum og borgarlandi getur styrkt félagsleg tengsl innan hverfisins, stuðlað að aukinni útiveru íbúa og neyslu á hollum matvælum, bættri nýtingu á landi auk þess að hafa jákvæð áhrif á umhverfi og lífríki. Áhrifin eru því metin jákvæð á samfélag, gæði byggðar og vistkerfi og minjar.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í stórum sérbýlishúsum og heimild fyrir atvinnustarfsemi	+	0	+/0	0	+	0	0
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	0	+	0	0
Þétting byggðar	+	+	?	0	+	0	0
Stærri byggingarreitir skilgreindir	+	0	?	0	0	?	0
Hljóðvarnir-leiðbeinandi staðsetning	+	0	+	0	0	0	0
Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla á borgargötum	+	+	+	0	0	0	0
Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar	+	?/+	+/-	0	+	0	0
Bætt þjónusta almenningssamgangna	+	+	0	0	0	0	0
Aðskilnaður göngu- og hjólastíga	+	+	0	0	0	0	0
Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa	+	+	+	0	0	0	0
Verndun náttúruminja á opnum svæðum	0	0	+	+	0	0	0
Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir	0	0	+	+	+	0	+
Aukinn borgarbúskapur á lóðum og borgarlandi	+	+	+	+	0	0	0


ÞAÐ ER RÉTT HJÁ ÞÉR DEPILL! HÉR ÆTTI AUÐVITAÐ AÐ VERA DRYKKJARFONTUR
OG HUNDA-GERÐI!

Kafli

5

Orðskýringar og lykilhugtök

Skilgreiningar og lykilhugtök

Algild hönnun

Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlaða sé þeirra þörf.

Almenningsrými

Rými eða svæði sem er opið og aðgengilegt almenningi án endurgjalds.

Almenningsrými eru t.d. göturými, torg, almenningsgarðar, leik- og dvalarsvæði, opin svæði og önnur þess háttar rými á borgarlandi.

Aðalgata

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilgötur í hverju hverfi.

Á þessum hugtökum er þó skilgreindur munur; aðalgata tekur til starfsemi við götuna en borgargata tekur til hönnunar og útlits götunnar. Við aðalgötu í hverfi er heimil fjölbreyttari landnotkun, s.s. verslun og þjónusta, gisti- og veitingastarfsemi, samfélagsþjónusta og íbúðir. Í vissum tilvikum getur sama gata verði bæði aðal- og borgargata.

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040 eru lagðar meginlínur að mótun borgarinnar til langs tíma.

Aðalskipulagið er mikilvægt stjórntæki 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 vistvæn. Mikilvægur þáttur í því er að setja gæði hins manngerða umhverfis í öndvegi. Hverfisskipulagið gegnir þýðingarmiklu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins um sjálfbær og vistvæn hverfi.

Aðgengi fyrir alla

Með aðgengi fyrir alla er átt við að fólki sé ekki mismunað um aðgengi og almenna notkun mannvirkja á grundvelli fötlunar, skerðinga eða veikinda og að það geti með öruggum hætti komist inn og út úr mannvirkjum, jafnvel við óvenjulegar aðstæður, t.d. í eldsvoða.

Jafnframt séu sjónarmið algildrar hönnunar höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra.

Blágrænar ofanvatnslausnir

Lausnir sem hafa það að markmiði að viðhalda náttúrulegri hringrás ofanvatns.

Blágrænar ofanvatnslausnir eru sjálfbær lausn sem gengur út á að koma yfirborðsvatni

(regni og snjó) af ógegndræpum flötum, s.s. byggingum, götum og bílastæðum yfir á gegndræpa fleti og niður í gegnum jarðveg í stað þess að leiða það út í fráveitukerfi. Við það viðhelst heilbrigðari vatnsbúskapur og líffræðilegur fjölbreytileiki eykst.

Borgarbúskapur

Ræktun matvæla í borginni, annaðhvort á lóðum eða borgarlandi.

Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags er almennt heimilt að stunda borgarbúskap á lóðum og nýta borgarland til matvælaræktunar fyrir íbúa í hverfinu. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis fyrir matjurtarækt. Heimild til matjurtaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Borgargata

Lykilgata í hverju hverfi, þar sem hús og gata mynda borgarrými. Við borgargötur skal vera ýmiss konar verslun og þjónusta.

Alla jafna er gert ráð fyrir að hverfistorg og almenningsrými skuli hönnuð í tengslum við borgargötur, ekki síst við hverfis- og þjónustukjarna. Auk þess skal staðsetja aðra stoðþjónustu við þessar götur, s.s. grenndarstöðvar og rafhleðslustöðvar. Borgargata er oft mikilvæg samgöngutenging við næsta hverfi eða borgarhluta. Borgargata skal njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta og skal hún hönnuð heildstætt með aðliggjandi byggð.

Borgarhlutakjarnar

Fjölbreytt verslun og þjónusta, með úrvali sérvöruverslana og veitingastaða, sem þjóna heilum borgarhluta eða stærra svæði.

Í borgarhlutakjörnum geta einnig verið skrifstofur, íbúðir, einkum á efri hæðum bygginga, og fjölbreytt starfsemi. Borgarhlutakjarnar eru skilgreindir sem miðsvæði (M) í Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Borgarhluti

Reykjavíkurborg er skipt upp í tíu borgarhluta.

Hverjum borgarhluta er skipt upp í hverfi með sérstakt hverfisskipulag þar sem áhersla verður lögð á sjálfbæra þróun og vistvænar úrlausnir fyrir hverfið í heild sinni.

Byggingarmagn

Brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir.

Í hverfisskipulagi er byggingarmagn notað yfir brúttóflatarmál og/eða nýtingarhlutfall bæði fyrir yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir. Byggingarmagn er alltaf gefið upp sem brúttóflatarmál og tekur til rýma í lokunarflokki A og B, sbr. breytingu á skipulagsreglugerð nr. 903/2016 Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998

Byggingarreitir

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsuppdrætti og á mæliblöðum.

Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður byggingarreitur og aðalbyggingarreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur
Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð. Takmarkaður byggingarrreitur er sýndur með rauðri brotinni línu.Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu

fullnýttir.

Aðalbyggingarreitur
Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahús, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Fullnýta má þessa byggingarreiti.

Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Byggðarmynstur

Byggðarmynstur hverfis eða hverfishluta er ásýnd, yfirbragð og tilhögun byggðarinnar.

Ráðandi þættir eru hvernig gatnakerfi og samgöngum er komið fyrir, hvar hús standa miðað við götu, þéttleiki og blöndun byggðarinnar. Byggðarmynstur þarf að skoða í sögulegu samhengi. Ráðandi byggðarmynstur í þéttbýli fram á fyrri hluta 20. aldar var þéttriðið gatnanet með mörgum tengingum, gjarnan í rúðuneti. Hús standa þétt og mynda stundum samfelldar húsaraðir við götu þar sem blandað er saman íbúðum, atvinnu og þjónustu. Verulegar breytingar urðu á byggðarmynstri með skipulagshugmyndum módernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að aðgreina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifð byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

Deiliskipulag

Skipulagsáætlun fyrir afmarkað svæði eða reiti innan sveitarfélags sem byggð er á aðalskipulagi og kveður nánar á um útfærslu þess.

Ákvæði um deiliskipulag eiga jafnt við um þéttbýli og dreifbýli.

Dvalarrými

Rými íbúðar sem búast má við að fólk dvelji mest í.

Dvalarrými eru t.d. eldhús, stofa/borðstofa, alrými og svefnherbergi.

Eignarhald

Eignarhald er skilgreint eftir húsagerð

Sérbýlishús

- *Íbúðarhús þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús. [1]*

Fjöleignarhús

- *Hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra, sbr. lög um fjöleignarhús. [2]*

[1] Ibid. skilgreining nr. 64.

[2] Ibid. skilgreining nr. 30.

Fjöleignarhús

Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra.

Fjöleignarhús geta verið:

- *Fjölbýlishús með íbúðum eingöngu.*
- *Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota.*
- *Hús sem alfarið eru nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi.*
- *Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að hluta eða að öllu leyti til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. [1]*

[1] Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

Gegndræpi

Sá hluti lóðar eða svæðis sem hleypir ofanvatni niður í jarðveginn er sagður gegndræpur.

Grænt yfirborð, gróðurþekja, jarðvegur, möl og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verð gegndræp, sbr. leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gustlokun

Gustlokun er lausn sem skýlir fyrir vindi og e.t.v. regni, yfirleitt notuð á svölum eða svalagöngum.

Gustlokun er úr gleri og ekki í sýnilegum ramma. Þar af leiðandi eru engar áberandi línur sem hafa áhrif á heildarútlit húsa.

Hagsmunaaðilar

Þeir aðilar sem eiga hagsmuna að gæta, s.s. íbúar, aðrir eigendur húsnæðis, fyrirtæki, stofnanir o.fl.

Heimild

Heimild er annað orð yfir leyfi, samþykkt, réttindi eða tilkall.

Í skipulagsáætlunum er gjarnan talað um heimild þegar vísað er til þess hvað má framkvæma.

Hverfi

Afmarkað svæði innan borgarhluta, en hverjum borgarhluta er skipt í 3–4 hverfi.

Hverfin eru fjölbreytt að stærð, lögun og samsetningu byggðar og opinna svæða sem helgast af mismunandi staðsetningu í borginni og byggingartíma.

Hverfiskjarni

Svæði innan hverfis fyrir blandaða starfsemi eins og verslun, ýmsa þjónustu og menningarstarfsemi. Íbúðir eru heimilaðar á efri hæðum í hverfiskjarna.

Hverfiskjarnar eru alla jafna staðsettir miðsvæðis með góðu aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og notendur almenningssamgangna. Í einu hverfi geta verið einn eða fleiri hverfiskjarnar, allt eftir aðstæðum og skipulagssögu hverfisins. Í aðalskipulagi og hverfisskipulagi er landnotkun merkt annaðhvort sem miðsvæði (M) eða verslun og þjónusta (VÞ).

Hverfisskipulag

Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð.

Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar, m.a. með hliðsjón af húsakönnun. Taka skal afstöðu til ónýttra

byggingarheimilda ef fyrir liggja. Heimilt er að setja fram almennar reglur, leiðbeiningar og fyrirmæli um umfang og yfirbragð mannvirkja, breytingar og viðhald húseigna í stað byggingarreita og skilmála um nýtingarhlutfall eða byggingarmagn, að því tilskildu að framkvæmdaheimildir séu skýrðar með fullnægjandi hætti.

[1] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Hverfisskipulag í Reykjavík mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir hverfisins sem felldar verða úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:

- *Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.*
- *Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.*
- *Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.*

Hverfisvernd

Verndun ákveðinna sérkenna byggðarinnar og/eða hluta hennar sem teljast hafa mikið gildi.

Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra en menningarsögulegra minja eða náttúruminja. Ekki er lagst gegn minniháttar breytingum í samræmi við skilmála en þær skulu vera á forsendum þess sem fyrir er.

Hæðarblað

Uppdráttur sem byggist á mæliblaði og lýsir landhæð á borgarlandi, götum, gangstéttum, lóðarmörkum og helstu lögnum.

Hæðarblöð lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðamörkum (G-tölur), sem eru bindandi og ber lóðarhafa að ganga frá lóð sinni við lóðarmörk í samræmi við hana. Á hæðarblaði eru einnig oft gefin upp leiðbeinandi hæð (L-tölur) við lóðamörk aðliggjandi lóða eða borgarlands. Þá eru á hæðarblaði gefnir upp tengikvótar frárennslis, Fs fyrir skolplögn og Fr fyrir regnvatnslögn. Í nýjum hverfum sýnir hæðarblað einnig tengistað lagna Orkuveitu Reykjavíkur fyrir rafmagn, heitt og kalt vatn. Hæðarblaði skal skilað með öllum nýbyggingum og þeim umsóknum sem lúta að breytingu á hæðarafsetningu lóðar og mannvirkja.

Húsagerðir

Sérbýlishús, fjölbýlishús og hús með blandaða starfsemi teljast til húsagerða.

Sérbýlishús
Íbúðarhús, þar sem ekki telst til sameignar annað en lóð og ytra byrði húss og hluti lagnakerfa eftir eðli máls, t.d. einbýlishús, raðhús og parhús.

- *Einbýlishús – íbúðarhús með einni íbúð.*
- *Parhús – sambyggð íbúðarhús með tveimur íbúðum.*
- *Raðhús –sambyggð íbúðarhús með fleiri en tveimur íbúðum sem eru samtengd í röð eða keðju.*

Hús með blandaða starfsemi
Hús með bæði íbúðum og húsnæði til annarra nota, s.s. verslun, þjónustu og/eða annarri atvinnustarfsemi.

Fjölbýlishús
Hvert það hús sem í eru tvær eða fleiri íbúðir sem hafa sameiginleg rými.

Skilgreiningar koma úr byggingarreglugerð nr. 112/2018. Uppfærð 13. júní 2018, sjá kafla 1.2. Skilgreiningar, staðlar og viðmið, skilgreining nr. 29.

Innviðir

Innviðir borgarinnar eru ýmiss konar aðstaða og þjónusta sem nauðsynleg er hverju hverfi.

Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningssamgöngur, opin svæði, græn svæði, almenningsgarðar, hverfisgarðar, leik- og og dvalarsvæði, vatns- og fráveitukerfi, hitaveita, fjarskiptakerfi, skólar, leikskólar, bókasöfn, kirkjur, söfn og öll önnur starfsemi sem þjónustar íbúa borgarinnar og einstakra hverfa.

Kyrrlátt svæði

Afmarkað svæði í skipulagi, ætlað til útivistar þar sem hljóðstig skal vera undir tilteknum mörkum.

Samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal hljóðstig á kyrrlátu svæði í þéttbýli ekki fara yfir50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir 40 dB(A).

Kyrrlát svæði ættu alla jafna að vera gróður- og veðursæl dvalarsvæði þar sem til staðar eru innviðir sem hvetja til viðveru og slökunar, s.s. bekkir og borð. Svæðin geta jafnt verið óröskuð náttúruleg svæði eða hönnuð svæði. Kyrrlát svæði geta verið af öllum stærðum, allt frá litlu rjóðri eða laut og upp í stóra garða.

Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að skilgreina a.m.k. eitt kyrrlátt svæði í hverju hverfi.

Landnotkun

Ráðstöfun lands í skipulagi til mismunandi nota.

Mismunandi ráðstöfun lands getur t.d. verið fyrir íbúðir, miðsvæði, samfélagsþjónustu, iðnað, verslun og þjónustu og útivist.

Leiðbeiningar

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Leiðbeiningarnar eru ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins og er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

Lifandi götuhliðar á jarðhæðum

Götur og torg sem lúta starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa lifandi götuhliðar á jarðhæðum.

Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna skal öll starfsemi vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga. Í blandaðri miðborgarbyggð skal þjónustustarfsemi almennt vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn.

Ljósvist

Hugtakið ljósvist er notað þegar rætt er um gæði lýsingar og áhrif hennar á íbúa og umhverfi.

Góð og viðeigandi lýsing getur haft mikil áhrif á íbúa og vegfarendur í borgarumhverfinu. Vel hönnuð ljósvist getur t.d. aukið öryggistilfinningu, bætt sjónskilyrði og aðgengi að svæðum og haft áhrif á heilsu, líðan og upplifun íbúa og vegfarenda á umhverfi sínu. Ljósvist nær bæði til dagsljóss og raflýsingar og margra tæknilegra þátta, svo sem litarendurgjafar, litarhitastigs, flökts, geislunar, ljóma, glýju, ljósmengunar og orku.

Ljósvistarskipulag

Skipulag sem segir til um hvernig ljósvist skuli háttað.

Ljósvistarskipulag tekur til lýsingar á umferðarleiðum, byggingum, opnum svæðum, kennileitum og minnismerkjum auk tillagna um myrkursvæði þar sem það á við.

Líffræðileg fjölbreytni

Líffræðileg fjölbreytni tekur til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa.

Líffræðileg fjölbreytni er þýðing á enska orðinu „biodiversity“ og við mótun tillagna um hverfisskipulag og skilmála er unnið út frá stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

Lýðheilsa

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

Í hverfisskipulagi er mótuð stefna og settir skilmálar til að styrkja hvers kyns heilsueflingu og hreyfingu.

Meðhöndlun úrgangs

Málaflokkur þar sem fjallað er um söfnun og flokkun úrgangs frá heimilum, fyrirtækjum og stofnunum.

Markmiðið er að þjónusta íbúa og aðra betur með skil á úrgangi, nýta betur auðlindir og lágmarka mengun. Við heimili, fyrirtæki og stofnanir er miðað við að úrgangur verði flokkaður. Í leiðbeiningum hverfisskipulags eru sýnd dæmi um hvernig bæta má aðstöðu fyrir flokkun og skil endurvinnsluefna innan hverfisins.

Mæliblað

Hönnunargagn (stofnskjal lóðar) sem unnið er í kjölfar deiliskipulags.

Mæliblöð lýsa með nákvæmum hætti stærð lóðar, byggingarreit, kvöðum og öðru er þurfa þykir. Mæliblað er þinglýst skjal.

Nærþjónustukjarnar

Kaupmaðurinn á horninu, minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa.

Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VÞ) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.

Íbúðir geta verið á efri hæðum bygginga í nærþjónustukjarna.

Veitingastaði í flokki I og II má heimila og gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23.

Nýtingarhlutfall

Hlutfall milli brúttóflatarmáls bygginga á lóð eða reit og flatarmáls lóðar eða reits.

Um skilgreiningu brúttóflatarmáls fer samkvæmt íslenskum staðli ÍST50:1998 varðandi byggingarhluta í lokunarflokkum A og B. Undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, sbr. ÍST 21:1971.

Opin svæði

Óbyggð svæði í þéttbýli ætluð til útivistar og tómstunda fyrir borgarbúa og aðra gesti.

Opin svæði eru flokkuð í borgargarða, hverfisgarða, leik- og dvalarsvæði og grænar tengingar. Opin svæði eru alla jafna gróðursæl og með fáum mannvirkjum en hlutverk þeirra og eðli er mismunandi. Sum opin svæði eru mikilvæg fyrir varðveislu náttúru- og/eða menningarminja og eru háð strangari skilyrðum um ástand og notkun en önnur svæði sem eru í mótun og eru t.d. rík af innviðum fyrir afþreyingu og leiki eða aðra þjónustu. Öll opin svæði í þéttbýli eru hluti af grænu neti borgarinnar og tengjast opnum svæðum í útmörkum byggðar.

Rýnihópur

Hópur sem skoðar og ræðir skipulagshugmyndir í vinnuferli hverfisskipulags undir stjórn Gallup.

Í hverjum borgarhluta voru myndaðir fjórir til fimm hópar sem rýndu ýmsar skipulagshugmyndir sem til skoðunar voru áður en endanleg tillaga að hverfisskipulagi var mótuð. Rýnihópunum var stýrt af Gallup og skipt í þrjá aldurshópa. Í hverjum hópi voru um 10–12 manns af báðum kynjum. Fundirnir voru teknir upp á myndband og urðu innlegg í hverfisskipulagsvinnuna.

Samráð

Skilgreint vinnuferli þar sem leitað er álits íbúa, hagsmunaaðila og opinberra umsagnaraðila.

Við vinnu við hverfisskipulag er haft samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til hverju sinni eru notuð við frekari úrvinnslu í hverfisskipulagsgerðinni.

Sjálfbær hverfi

Hverfi þar sem áhersla er lögð á jafnvægi milli umhverfislegra, samfélagslegra og efnahagslegra þátta við skipulagsgerð.

Leitast er við að þróa hverfin hvert á sínum forsendum í átt að meiri sjálfbærni, bæði inn á við og út á við.

Skapandi samráð

Samráð þar sem nemendur í grunnskólum hverfisins taka þátt í að útbúa módel af sínum borgarhluta og segja álit sitt á úrbótum og breytingum í sínu hverfi.

Hluti af skapandi samráði eru íbúafundir þar sem módelin sem nemendurnir í grunnskólanum smíðuðu eru notuð. Þar geta íbúar komið með hugmyndir um atriði sem þeim finnst skipta máli. Niðurstöður úr skapandi samráði eru skráðar í gagnagrunn og notaðar í vinnu við hverfisskipulag.

Skilmálaeining

Innan hvers hverfisskipulags eru nokkrar 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.

Skilyrði

Orðið skilyrði er notað í skipulagsáætlunum til að lýsa hvað sé óheimilt eða til að lýsa takmörkun heimildar.

Skipulagsskilmálar

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.

Skipulagsákvæði

Fyrirmæli eða boð sem fullnægja ber við framfylgni svæðis- eða aðalskipulags, svo og við gerð deiliskipulags eða við útgáfu leyfa til framkvæmda.

Stafrænt skipulag

Skipulag á stafrænu formi.

Í stafrænu skipulagi eru öll staðbundin ákvæði sett fram sem landfræðilega afmarkaðar einingar með margvíslegar eigindir, þar sem efnisatriði skipulagsákvæða koma fram.

Veitinga- og gististaðir

Veitinga- og gististaðir eru flokkaðir eftir umfangi og heimildum.

Gististaðir
- *Flokkur I: Heimagisting*
- *Flokkur II: Gististaðir án veitinga.*
- *Flokkur III: Gististaðir með veitingum, þó ekki áfengisveitingum.*
- *Flokkur IV: Gististaðir með áfengisveitingum.*

Veitingastaðir
- *Flokkur I: Veitingastaðir án áfengisveitinga.*
- *Flokkur II: Umfangslitlir áfengisveitingastaðir.*
- *Flokkur III: Umfangsmiklir áfengisveitingastaðir.*

Veitingastaðir í flokki I og II eru almennt heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III.

Verklýsing

Verkýsing hverfisskipulags er lýsing á fyrirhugaðri vinnu við hverfisskipulag.

Í verklýsingu (skipulags- og matslýsingu) er gerð grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að henni. Verklýsing er kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

Vistvæn byggð – lykiláherslur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilgreindar sjö lykiláherslur í skipulagi vistvænnar byggðar.

Þessar lykiláherslur eru innleiddar í vinnu við hverfisskipulag allra hverfa borgarinnar og lúta að SAMFÉLAGI, GÆÐUM BYGGÐAR, SAMGÖNGUM, VISTKERFUM OG MINJUM, ORKU OG AUÐLINDUM, MANNVIRKJUM og MÖGULEGRI NÁTTÚRUVÁ. Út frá þessum lykiláherslum er staða hverfanna metin og hvað þurfi að gera til að viðkomandi hverfi verði sjálfbærara, vistvænt og meira heilsueflandi.

Viðbótarbyggingarheimildir

Nýjar byggingarheimildir hverfiskipulags fyrir viðbyggingar, ofanábyggingar og/eða nýbyggingar. Þessar heimildir koma fram í skilmálum undir skilmálaliðnum viðbótarbyggingarheimildir og/eða nýbyggingar.

Viðbótarbyggingarheimildir eru brúttóflatarmál þess sem bæta má við skv. skilmálum hverfisskipulags, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum) og önnur skipulag-

sleg atriði sem skipta máli.

Yfirfærsla byggingarheimilda

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags og yfirfærast í skilmála hverfisskipulag. Yfirfærðar byggingarheimildir eru brúttóflatarmál, nýtingarhlutfall (ef það var notað í eldri skilmálum), hæðafjöldi, þakgerð og önnur skipulagsleg atriði sem skipta máli.

Íbúðir

Í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fjallað um aukaíbúðir, aðalíbúðir, séríbúðir og smáíbúðir.

Aukaíbúð
- *Ný íbúð, allt að 50 m²að stærð, sem útbúin er í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð (aðalíbúð) og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar.*

Aðalíbúð
- *Upphafleg íbúð í sérbýlishúsi sem skipt hefur verið upp og útbúin í eða við aukaíbúð. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og aukaíbúðin.*

Séríbúð
- *Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.*

Smáíbúð
- *Allar íbúðir sem eru 40 m² eða minni. Smáíbúðir þurfa að rúma inngangsrými, svefnrými, stofu/alrými með eldhúsaðstöðu, baðherbergi og geymslu- og fataskápa. Smáíbúðir sem búnar eru til með uppskiptingu stærri íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.*

Þaksvalir

Svalir sem byggðar eru í þakflöt húss að hluta eða öllu leyti.

Þakverönd

Verönd sem byggð er ofan á þak bygginar, t.d. ofan á flatt þak bílskúrs, viðbyggingar eða ofanábyggingar. Þakverandir eru yfirleitt stærri en hefðbundnar svalir á útvegg eða þaksvalir.

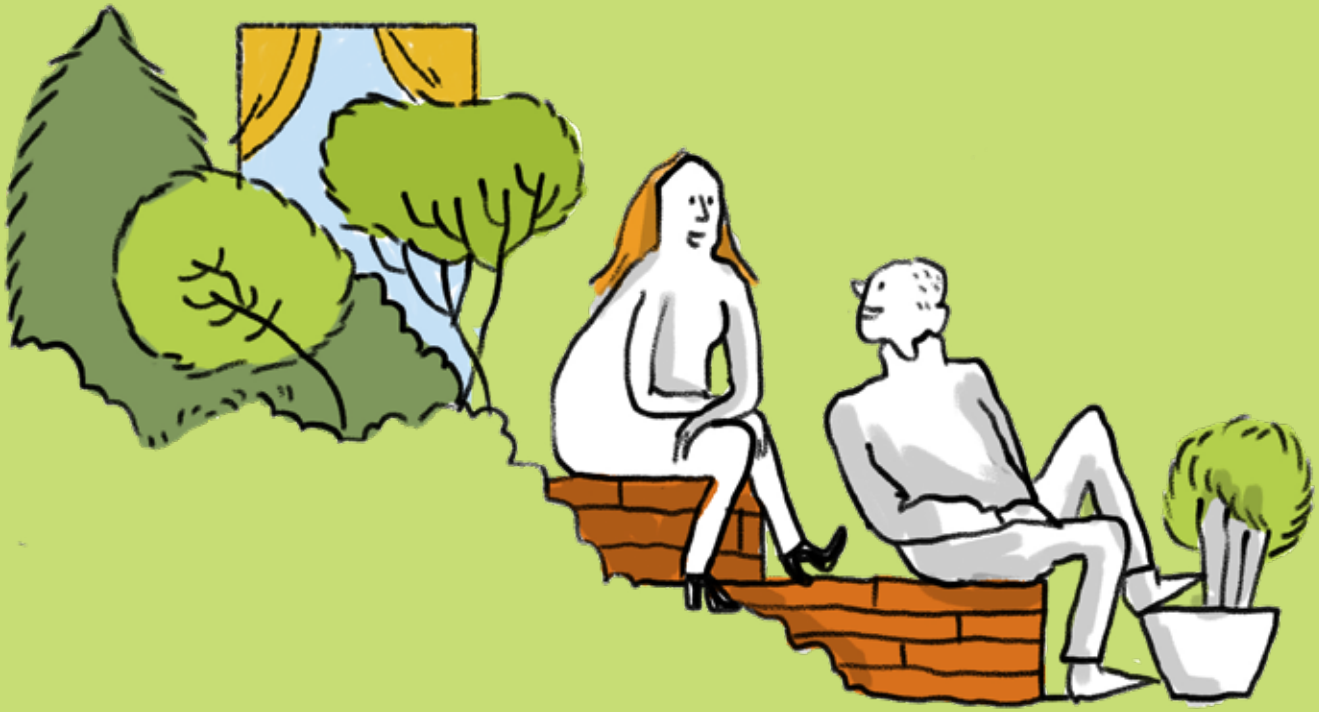
Þéttleiki byggðar

Byggingarmagn miðað við flatarmál lands.

Þéttleika er m.a. lýst með reikningsstærðum eins og íbúar/hektara eða íbúðir/hektara. Nýtingarhlutfall einstakra lóða er hlutfallið milli brúttófermetra byggingar og flatarmáls lóðar.

Bók II

Efra Breiðholt
Skipulagsskilmálar



Útgáfa 30.04.2021 - Breytt 26.11.2021





ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Björn Axelsson, *skipulagsfulltrúi*

Verkefnisstjórn
Ævar Harðarson, deildarstjóri *hverfisskipulags*

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 6
Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit
Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun
Richard Briem, VA arkitektar

Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 6
Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells
Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir
Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar
Búi Hrafn Jónuson, forritun og *hönnun*
Hulda Einarsdóttir, *umbrot og lokafrágangur*
Ólafur Ingibergsson, *textagerð og lokafrágangur*

Hönnun, teikningar og ljósmyndir
Rán Flygenring, *myndlist*
Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____ _____ þann _____ 20__
og í _____ þann _____ 20__.
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

_____
Skipulagsfulltrúi

Helstu breytingar

Almennur texti um skipulagsskilmála
• Kafli fremst í bókinni um skipulagsskilmála hvers hverfis fellur út. Umfjöllunin færist yfir í greinargerð.

Skilmálaliður um starfsemi
• Nánar er skilgreint hvað átt er við með mengandi starfsemi sem ekki er heimil í íbúðabyggð. Umfjöllun um gististarfsemi breytt til samræmis við breytingu á reglugerð um gististaði og með vísan í breytt aðalskipulag. Breytingin nær til allra skilmálaeining með íbúðabyggð.
• Skilmálatexta um starfsemi á samfélagsþjónustusvæðum breytt til samræmis við umfjöllun í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Breytingin nær til skilmálaeiningar 6.3.23.

Skilmálaliður um aðrar byggingar á lóð
• Gefin er heimild til að fara með smáhýsi út fyrir takmarkaðan byggingarreit og að lóðamörkum að uppfylltum skilyrðum. Breytingin nær til skilmálaeininga með íbúðabyggð.

Skilmálaliður um kjallara
• Texta um málsmeðferð skv. skipulagslögum breytt. Breytingin nær til allra skilmálaeininga nema eininga 6.3.24 og 6.3.25 (opin svæði og borgargötur).

Skilmálaliður um ósamþykktar framkvæmdir
• Texta um málsmeðferð skv. skipulagslögum breytt. Breytingin nær til allra skilmálaeininga nema einingar 6.3.24 (borgargötur).

Skilmálaeiningar 6.3.20 og 6.3.29
• Afmörkun eininganna breytist lítillega vegna afmörkunar deiliskipulagssvæðis Arnarnesvegar.

Skilmálaeining 6.3.26
• Fallið frá því að yfirfæra núverandi heimildir í hverfisskipulag. Eldra skipulag verður áfram í gildi innan einingarinnar.
• Skilmálaliðir fjarlægðir.
• Umfjöllun um helstu áherslur: Texta breytt til samræmis við það sem fram kemur að ofan og ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Skilmálaeining 6.3.27
• Skilmálaliður um starfsemi: Bætt við texta um landnotkunina verslun og þjónusta í kjölfar landnotkunarbreytingar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Skilmálaeining 6.3.30
• Fallið frá því að yfirfæra núverandi heimildir í hverfisskipulag. Eldra skipulag verður áfram í gildi innan einingarinnar.
• Skilmálaliðir fjarlægðir.
• Umfjöllun um helstu áherslur: Texta breytt til samræmis við það sem fram kemur að ofan og ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Skilmálaeining 6.3.25
• Skilmálaleiður um flóð og aðrar náttúruhamfarir: Nýjum skilmálatexta um hættu á gróðureldum bætt við.

EFNISYFIRLIT

6.3.1 Hólar - einbýlishús 15

6.3.2 Fjölbýlishús Hólum - A–K-hólar og Orrahólar 7 43

6.3.3 Krummahólar - rað- og parhús 63

6.3.4 Fjölbýlishús Hólum - Orrahólar 1–5 og S–Þ-hólar 89

6.3.5 Suðurhólar 35 111

6.3.6 Vesturberg og Vesturhólar - vinkilhús 129

6.3.7 Vesturberg og Norðurfell - keðjuhús 153

6.3.8 Vesturberg - raðhús 175

6.3.9 Vesturberg og Suðurhólar 2–8 - fjölbýlishús 203

6.3.10 Austurberg 28–38, Háberg 3–7, Suðurhólar 14–30 225

6.3.11 Heiðnaberg 253

6.3.12 Háberg 4–42 (sléttar tölur), Hamraberg 3–21 (oddatölur) 273

6.3.13 Hamraberg 4–50 (sléttar tölur), Hólaberg 2–72 293

6.3.14 Hraunberg 5-23 (oddatölur) og Hólaberg 74-82 315

6.3.15 Austurberg 2–20 (sléttar tölur) 335

6.3.16 Keilufell 361

6.3.17 Aspar- og Æsufell 389

6.3.18 Suðurfell 4 - bensínstöð 407

6.3.19 Fjölbýlishús Fellum - F-I og K-Þ fell 423

6.3.20 Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell - raðhús 449

6.3.21 Klappar-, Lága- og Neðstaberg 471

6.3.22 Íþróttasvæði 495

6.3.23 Samfélagsþjónusta 515

6.3.24 Borgargötur (Austurberg, Norðurfell og Suður- og Vesturhólar) 541

6.3.25 Opin svæði 555

6.3.26 Suðurhólar/Hólagarður - þróunarsvæði 569

6.3.27 Gerðuberg, Hraunberg 2–12 og Hólaberg 84–88 575

6.3.28 Suðurfell - þróunarsvæði 607

6.3.29 Völvufell og Eddufell - þróunarsvæði 613

6.3.30 Jórufell/Norðurfell - þróunarsvæði 619

6.3.31 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegar 625

Skipulagsskilmálar fyrir Efra-Breiðholt

Yfirlit

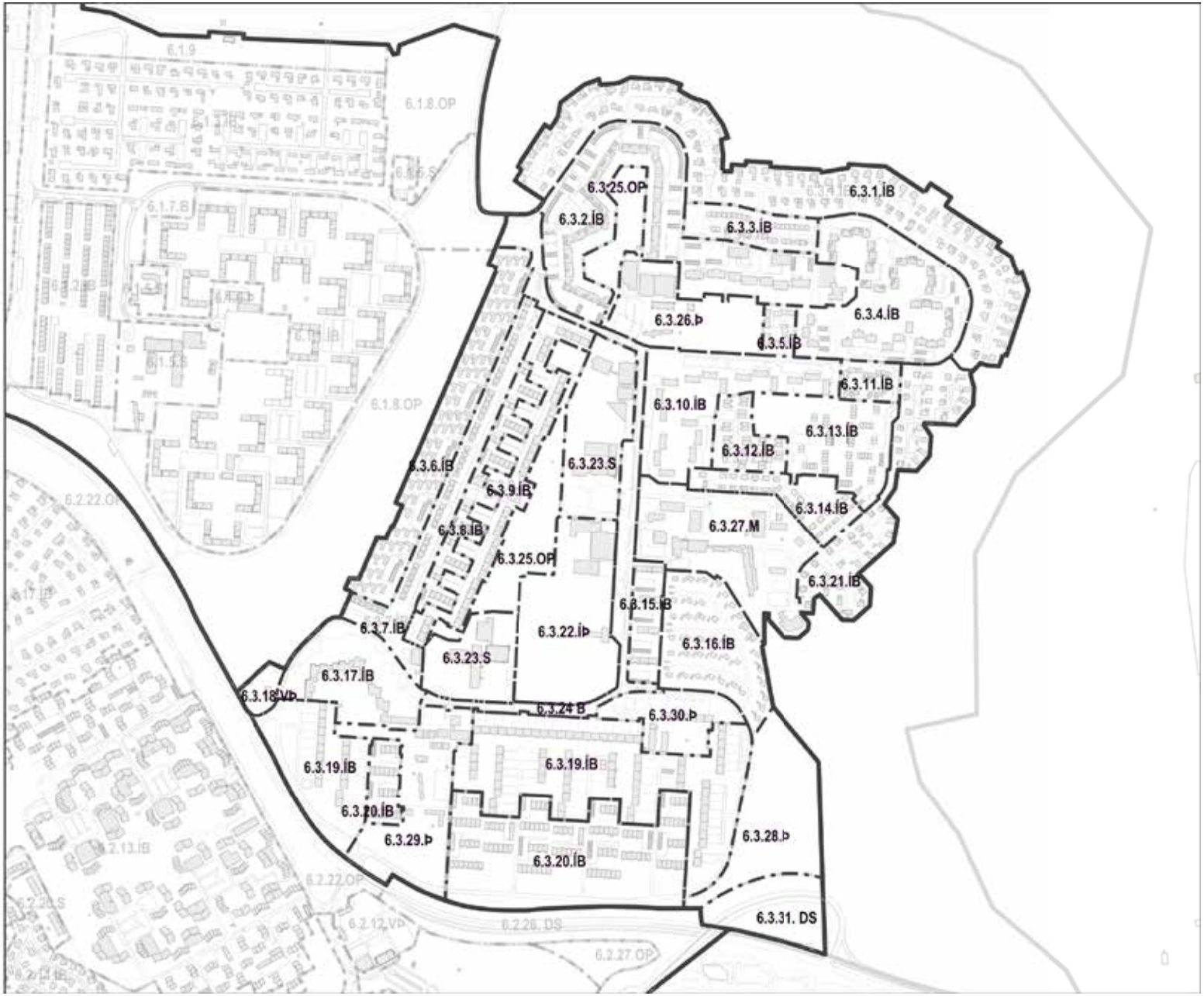
- Eins og fram kemur í formála í bók I er hverfisskipulagi Efra-Breiðholts skipt í tvö bindi sem mynda eina heild ásamt skipulagsuppdrætti. Skiptingin er til þess gerð að auðvelda lestur á prentaðri útgáfu. Bók I er almenn greinargerð og stefna en í bók II eru skipulagsskilmálar fyrir Efra-Breiðholt. Gerð er grein fyrir bindandi stefnum í kafla 5 í bók I, Stefna og helstu áherslur í Efra-Breiðholti, en þar eru lagðar línur fyrir alla mikilvægustu þætti hverfisskipulagsins sem síðan eru útfærðir í skipulagsskilmálum.
- Hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir, sem felldar eru úr gildi við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á:
- Yfirfærslu á helstu byggingarheimildum úr eldra deiliskipulagi, sem fellt er úr gildi.
- Helstu óskum íbúa og hagsmunaaðila um breytingar.
- Nýjum, vistvænum og sjálfbærum áherslum.
- Það sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi yfir í hverfisskipulag eru byggingarheimildir og heimildir um bílastæði. Upplýsingar um gögn sem yfirfærsla á eldri skipulagsheimildum byggir á er að finna í skilmálanum yfirfærðar byggingarheimildir undir kafla um MANNVIRKI og skilmála um bílastæði og innkeyrslur undir kafla um SAMGÖNGUR í hverri skilmálaeiningu. Aftast í bók II er skrá yfir deiliskipulagsáætlanir þaðan sem heimildir eru yfirfærðar og deiliskipulag sem fellt er úr gildi við samþykkt hverfisskipulags.

Skilmálaeiningar í Efra-Breiðholti

- Eins og fram kemur í kafla 7, Skilgreiningar og lykilhugtök, er hugtakið skilmálaeining skilgreint sem: Þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum og fær því sameiginlega skipulagsskilmála.
- Efra-Breiðholti hefur verið skipt upp í þrjátíu skilmálaeiningar sem hver hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.3.1 til 6.3.30, sbr. merkingar og afmörkun á uppdrætti. Hver þessara skilmálaeininga fær sérstaka skilmála.

Mynd 2

6.3 Efra breyðholt skiptist í 31 skilmálaeiningar. Á myndinni má sjá staðsetningu skilmálaeininga í hverfinu.



Lykiláherslur

- Flokkun skilmála er í samræmi við Gátlista um vistvæna byggð, sjá fylgiskjal hverfisskipulags, Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 6 Breiðholt, dags. 16. mars 2015.
- Skipulagsskilmálar flokkast í sjö áhersluþætti:



SAMFÉLAG

- Skilmálar um íbúasamsetningu, starfsemi og verslun, þjónustu í hverfinu og lýðheilsumál eins og hljóð- og loftmengun.



MANNVIRKI

- Skilmálar um húsagerð, yfirfærðar byggingarheimildir, viðbótarbyggingarheimildir, heimildir fyrir nýbyggingar, viðhald og breytingar, niðurrif, tækjabúnað á húsum og ósamþykktar framkvæmdir.



GÆÐI BYGGÐAR

- Skilmálar um lóðir, opin svæði, gróður, borgarbúskap, ljósvist og kvaðir á lóðum og opnum svæðum.



SAMGÖNGUR

- Skilmálar um samgöngur eins og götur, stíga, bílastæði, innkeyrslur, bílakjallara og sameiginleg bílastæði og hjólastæði.



VISTKERFI & MINJAR

- Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir, byggðavernd, fornleifar og verndun náttúrusérkenna.



ORKA & AUÐLINDIR

- Skilmálar um flokkun úrgangs, rafhleðslustæði og dreifistöðvar og lagnir.



NÁTTÚRUVÁ

- Skilmálar um aðgerðir vegna flóða, náttúruhamfara, loftslagsbreytinga og óveðurs.

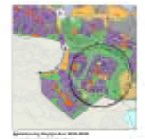
Hverfisskipulag

6.3 Breiðholt

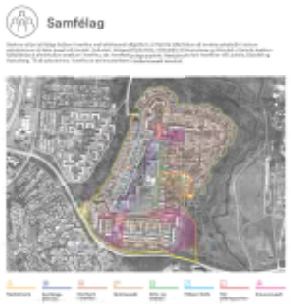
























Skilmálar í Efra-Breiðholti

- Skilmálarnir fjalla um vistvænar áherslur, byggðamynstur, landnotkun, þróun og yfirbragð byggðar, þ.m.t. húsbyggingar, allt umhverfi og innviði. Skilmálar innviða taka til samgangna, hjóla- og bílastæða, útfærslu gatna, hjóla- og göngustíga og almenningsrýma, þ.m.t. leiksvæða, efnisflokkunar heimilisúrgangs og helgunarsvæða fyrir veitur. Skilmálar fyrir lóðir ná til starfsemi, byggingarmagns og hæðafjölda, svo og annarra þátta sem taldir eru upp. Í hverfisskipulaginu eru byggingarreitir stækkaðir svo að þeir nái utan um núverandi og nýjar byggingar sem eru heimilaðar. Aftast í einstökum skilmálum eru tilvísanir í viðeigandi leiðbeiningar hverfisskipulags en þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fjalla um nánari útfærslu á einstökum skipulagsskilmálum.

- Um hverja skilmálaeiningu gilda almenn skipulagsákvæði hverfisskipulagsins eins og þau birtast í bókum I og II og á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Efra-Breiðholt sýnir notkun á einstökum svæðum innan hverfisins, afmörkun skilmálaeininga, nýja byggingarreiti, fyrirkomulag samgöngumála, opin svæði og önnur skipulagsákvæði. Til hliðar við skipulagsuppdrátt eru skýringar á táknum og litanotkun á uppdrætti. Skipulagsuppdrátturinn er af stærð A1 eða A0 og í mælikvarða 1:3000.

- Hægt er að nálgast öll gögn hverfisskipulagsins á vefsíðunni http://hverfisskipulag.is.

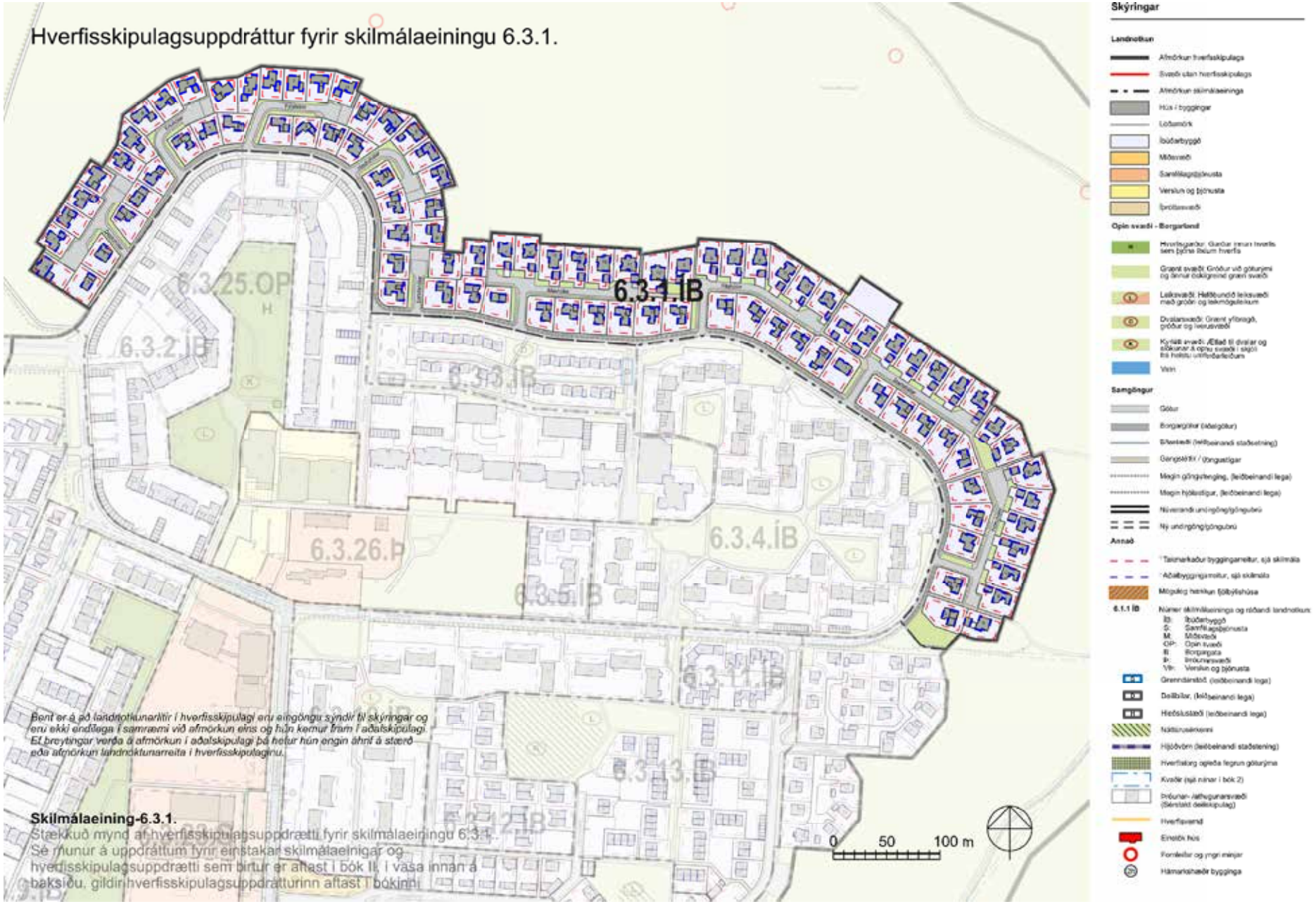
SKILMÁLAEINING

6.3.1

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.1 Hólar - einbýlishús




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.1.
6.3.1.ÍB
6.3.25.OP
6.3.2.ÍB
6.3.3.ÍB
6.3.26.Þ
6.3.4.ÍB
6.3.5.ÍB
6.3.11.ÍB
6.3.13.ÍB
6.3.12.ÍB
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við götur/stíg og annar óskilgreind grænt svæði
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með grónu og leikmöguleikum
Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leiksvæði
Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum
Vatn
Samgöngur
Göbur
Borgargötur (aðalgötur)
Stígakerfi (hlutbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / gangstígar
Megin gönguleiðir, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígar, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Táknræn staðsetning byggingarreita, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulig hækkun fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Íþróttasvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Deilibílar, (hlutbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Núttúruvá/skriður
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg ogeða fegrun gróðurjaðra
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga
0 50 100 m
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu syndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.1.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.1.
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 6.3.1
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Í skilmálaeiningu 6.3.1 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur nyrst í hverfinu, að Elliðaárdal, og afmarkast af Norður- og Vesturhólum til suðurs en af opnu svæði Elliðaárdals til annarra átta. Aðkoma að einingunni er frá Vestur- og Norðurhólum. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á tveimur hæðum eða þremur pöllum sem standa við botnlangagötur og aðlaga sig vel að landinu. Neðan við göturnar eru húsin yfirleitt ein hæð að götu og tvær hæðir niður í lóðina en ofan við götu eru húsin tvær hæðir að götu og ein hæð upp í lóðina. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar, vegna heimildar fyrir aukaíbúð, fjölgun bílastæða á lóð og aukins byggingarmagns á tilteknum lóðum.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

- Óýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

- Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.
- Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.
- Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.
- Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á tveimur hæðum eða þremur pöllum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðirá jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Depluhólar 1	140 m²	A	H24, H11	329 m²	0 m²
Depluhólar 2	140 m²	A	H24, H11	249 m²	0 m²
Depluhólar 3	140 m²	A	H24, H11	239 m²	0 m²
Depluhólar 4	140 m²	A	H24, H11	300 m²	0 m²
Depluhólar 5	140 m²	A	H24, H11	287 m²	0 m²
Depluhólar 6	140 m²	A	H24, H11	341 m²	0 m²
Depluhólar 7	140 m²	A	H24, H11	241 m²	0 m²
Depluhólar 8	140 m²	A	H24, H11	448 m²	0 m²
Depluhólar 9	140 m²	A	H24, H11	249 m²	0 m²
Depluhólar 10	402 m²	A	H24, H42, H11	392 m²	9 m²
Erluhólar 1	140 m²	A	H24, H11	336 m²	0 m²
Erluhólar 2	140 m²	A	H24, H11	334 m²	0 m²
Erluhólar 3	140 m²	A	H24, H11	458 m²	0 m²
Erluhólar 4	140 m²	A	H24, H11	284 m²	0 m²
Erluhólar 5	140 m²	A	H24, H11	370 m²	0 m²
Erluhólar 6	140 m²	A	H24, H11	350 m²	0 m²
Erluhólar 7	140 m²	A	H24, H11	289 m²	0 m²
Erluhólar 9	140 m²	A	H24, H11	282 m²	0 m²
Fýlshólar 1	140 m²	A	H24, H11	321 m²	0 m²
Fýlshólar 2	140 m²	A	H24, H11	279 m²	0 m²
Fýlshólar 3	140 m²	A	H24, H11	308 m²	0 m²
Fýlshólar 4	140 m²	A	H24, H11	317 m²	0 m²
Fýlshólar 5	140 m²	A	H24, H11	369 m²	0 m²
Fýlshólar 6	460 m²	A	H24, H61, H11	294 m²	166 m²
Fýlshólar 7	140 m²	A	H24, H11	258 m²	0 m²
Fýlshólar 8	140 m²	A	H24, H11	274 m²	0 m²
Fýlshólar 9	140 m²	A	H24, H11	282 m²	0 m²
Fýlshólar 11	140 m²	A	H24, H11	331 m²	0 m²
Haukshólar 1	140 m²	A	H24, H11	278 m²	0 m²
Haukshólar 2	140 m²	A	H24, H11	260 m²	0 m²
Haukshólar 3	140 m²	A	H24, H11	440 m²	0 m²
Haukshólar 4	140 m²	A	H24, H11	278 m²	0 m²
Haukshólar 5	140 m²	A	H24, H11	331 m²	0 m²
Haukshólar 6	140 m²	A	H24, H11	339 m²	0 m²
Haukshólar 7	140 m²	A	H24, H11	313 m²	0 m²
Haukshólar 9	140 m²	A	H24, H11	327 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Lundahólar 1	140 m²	A	H24, H11	230 m²	0 m²
Lundahólar 2	140 m²	A	H24, H11	370 m²	0 m²
Lundahólar 3	140 m²	A	H24, H11	205 m²	0 m²
Lundahólar 4	140 m²	A	H24, H11	224 m²	0 m²
Lundahólar 5	140 m²	A	H24, H11	277 m²	0 m²
Lundahólar 6	140 m²	A	H24, H11	251 m²	0 m²
Máshólar 1	** 235 m²	B	H24, H13	235 m²	0 m²
Máshólar 2	** 341 m²	B	H24, H13	341 m²	0 m²
Máshólar 3	** 305 m²	B	H24, H13	305 m²	0 m²
Máshólar 4	** 331 m²	B	H24, H13	331 m²	0 m²
Máshólar 5	** 213 m²	C	H24, H13	213 m²	0 m²
Máshólar 6	** 286 m²	B	H24, H13	286 m²	0 m²
Máshólar 7	** 193 m²	C	H24, H13	193 m²	0 m²
Máshólar 8	** 243 m²	B	H24, H13	243 m²	0 m²
Máshólar 9	** 189 m²	C	H24, H13	189 m²	0 m²
Máshólar 10	345 m²	B	H24, H46, H13	255 m²	90 m²
Máshólar 11	** 225 m²	C	H24, H13	225 m²	0 m²
Máshólar 13	** 198 m²	C	H24, H13	198 m²	0 m²
Máshólar 15	** 208 m²	C	H24, H13	208 m²	0 m²
Máshólar 17	** 355 m²	C	H24, H13	355 m²	0 m²
Máshólar 19	** 380 m²	C	H24, H13	380 m²	0 m²
Rituhólar 1	** 275 m²	B	H24, H13	275 m²	0 m²
Rituhólar 2	** 302 m²	B	H24, H13	302 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rituhólar 3	** 282 m²	C	H24, H13	282 m²	0 m²
Rituhólar 4	** 282 m²	B	H24, H13	282 m²	0 m²
Rituhólar 5	397 m²	C	H24, H35, H13	346 m²	50 m²
Rituhólar 6	** 241 m²	B	H24, H13	241 m²	0 m²
Rituhólar 7	** 306 m²	C	H24, H13	306 m²	0 m²
Rituhólar 8	** 321 m²	B	H24, H13	321 m²	0 m²
Rituhólar 9	** 322 m²	C	H24, H13	322 m²	0 m²
Rituhólar 10	** 335 m²	B	H24, H13	335 m²	0 m²
Rituhólar 11	** 252 m²	C	H24, H13	252 m²	0 m²
Rituhólar 13	** 213 m²	C	H24, H13	213 m²	0 m²
Rituhólar 15	** 199 m²	C	H24, H13	199 m²	0 m²
Rituhólar 17	** 234 m²	C	H24, H13	234 m²	0 m²
Starrahólar 1	** 267 m²	B	H24, H13	267 m²	0 m²
Starrahólar 2	** 276 m²	B	H24, H13	276 m²	0 m²
Starrahólar 3	** 349 m²	C	H24, H13	349 m²	0 m²
Starrahólar 4	** 330 m²	B	H24, H13	330 m²	0 m²
Starrahólar 5	** 263 m²	C	H24, H13	263 m²	0 m²
Starrahólar 6	** 352 m²	B	H24, H13	352 m²	0 m²
Starrahólar 7	** 311 m²	C	H24, H13	311 m²	0 m²
Starrahólar 8	** 324 m²	B	H24, H13	324 m²	0 m²
Starrahólar 9	** 258 m²	C	H24, H13	258 m²	0 m²
Starrahólar 10	** 283 m²	B	H24, H13	283 m²	0 m²
Starrahólar 11	** 321 m²	C	H24, H13	321 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Starrahólar 13	** **236 m²**	**C**	H24, H13	**236 m²**	**0 m²**
Starrahólar 15	** **240 m²**	**C**	H24, H13	**240 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 1	** **344 m²**	**B**	H24, H13	**344 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 2	** **279 m²**	**B**	H24, H13	**279 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 3	** **290 m²**	**B**	H24, H13	**290 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 4	** **329 m²**	**B**	H24, H13	**329 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 5	** **275 m²**	**B**	H24, H13	**275 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 6	** **189 m²**	**C**	H24, H13	**189 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 8	** **289 m²**	**C**	H24, H13	**289 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 10	** **289 m²**	**C**	H24, H13	**289 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 12	** **319 m²**	**C**	H24, H13	**319 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 14	** **289 m²**	**C**	H24, H13	**289 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 16	** **296 m²**	**C**	H24, H13	**296 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 18	** **325 m²**	**C**	H24, H13	**325 m²**	**0 m²**
Trönuhólar 20	** **256 m²**	**C**	H24, H13	**256 m²**	**0 m²**

A Deplu-, Erlu-, Fýls-, Hauks- og Lundahólar - einbýlishús

- Heimilt er að byggja allt að 70 m² á tveimur hæðum.
- Eignin skal vera óskiptanleg, en innrétting smáíbúðar, allt að 50 m², í tengslum við aðalíbúð verður leyfð.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

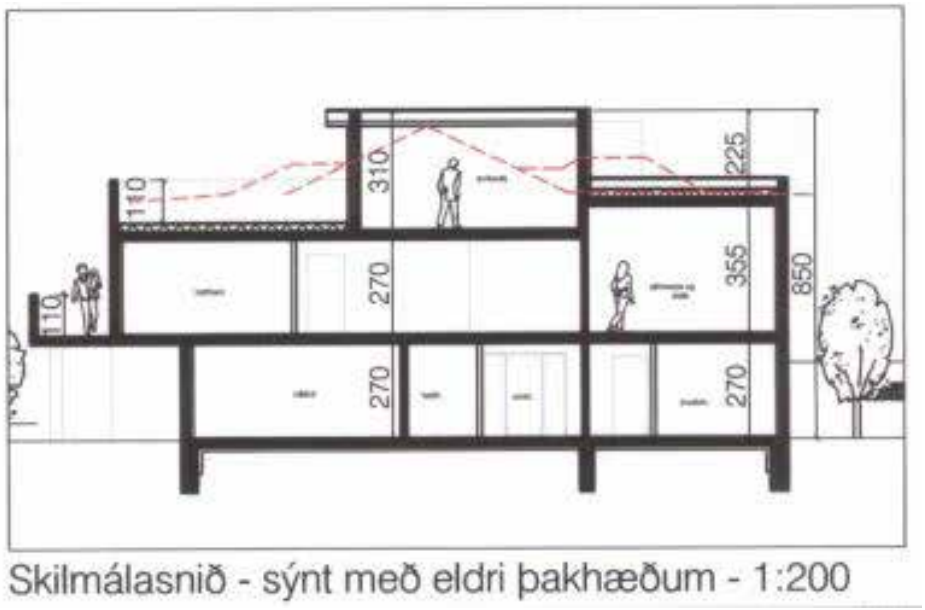
- Mænisþak, þak skal snúa þannig að trufli sem minnst útsýni, þakform er að öðru leyti óbundið.
- Íbúðarhæft þak telst vera hæð.

Depluhólar 10

- Lóðinni hefur verið skipt upp í hluta til sérafnota.
- Heimild er fyrir sólskála á efri hæð hússins og að koma fyrir heitum potti við verönd neðri hæðar.
- Heimild er fyrir að taka í notkun sökkulrými, bæta við þremur gluggum á sökkulrýmið og gera aukaíbúð á neðri hæð hússins.
- Sorptunnum er komið fyrir við bílageymslu.
- Heimild er fyrir þremur stæðum á lóð.

Fýlshólar 6

Hámarks byggingarmagn lóðar.	**460**	m²
Hámarkshæð frá gólfkóta neðrihæðar/kjallara.	**85**	m



Fýlshólar 6
Skilmálasnið

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara/jarðhæð og inndreginni þakhæð.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Þaksvalir eru heimilaðar innan byggingarreits.

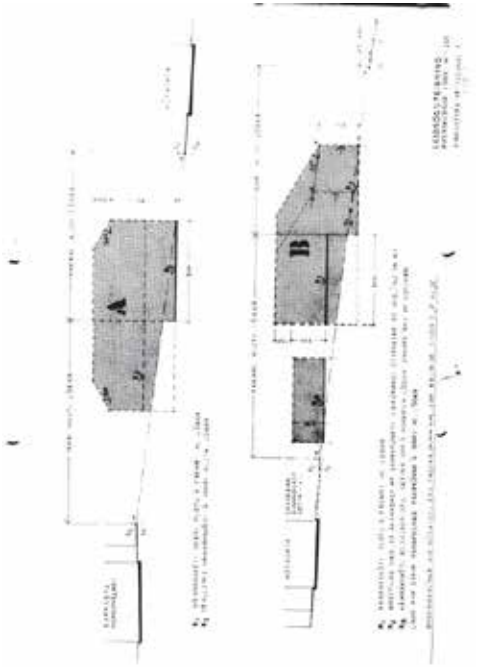
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Einhalla eða flatt þak.

B Más-, Ritu-, Starra- og Trönuhólar - einbýlishús ofan götu

Hámarksbyggingarmagn á lóð, bílskúr meðtalinn	**900**	m^3

- Á fremri hluta lóðar er heimilt að byggja allt að tvær hæðir. Þakbrún má vera allt að 5,8 m yfir uppgefnum gólfkóta.
- Á innri hluta lóðar er heimilt að byggja eina hæð yfir uppgefnum gólfkóta.
- Auk aðalíbúðar má byggja allt að 50 m^2 íbúð.
- Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum. Ef smáíbúð er byggð skal gera ráð fyrir einu stæði til viðbótar.
- Sjá skýringamynd.



Einbýlishús-Norðurdeild_III_Áfangi_II
Skýringamynd

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Almenn bílastæði eru við húsagötur.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök mega vera að hámarki 1,5 m yfir hæstu þakbrún.
- Þakhalli skal vera mest 30°.

Máshólar 10

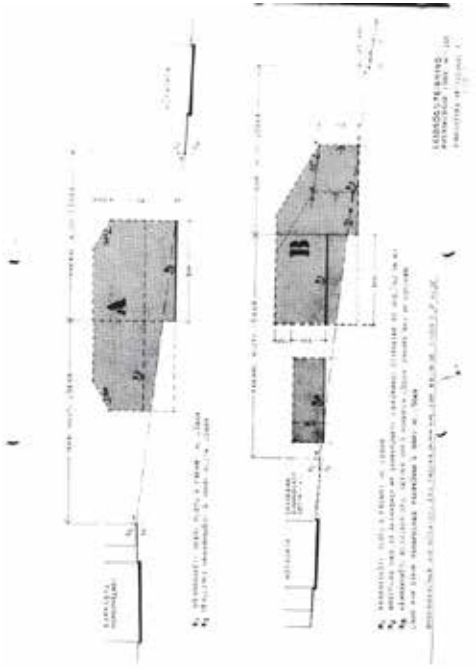
Hámarksbyggingarmagn í lokunarflokki A	**993**	m³
Hámarks byggingarmagn í lokunarflokki B	**50**	m³

- Skjólþak yfir verönd má fara út fyrir byggingarreit til suðurs sem nemur 2,5 m.
- Að öðru leiti gilda eldri skilmálar.

C Más-, Ritu-, Starra- og Trönuhólar - einbýlishús neðan götu

Hámarksbyggingarmagn íbúðarhúss utan bílageymslu	**700**	m³

- Þak bílageymslu má vera allt að 2.70m yfir uppgefnum gólfkóta.
- Á fremri hluta lóðar er heimilt að byggja allt að tvær hæðir. Þakbrún má vera allt að 3 m yfir uppgefnum gólfkóta.
- Á innri hluta lóðar er heimilt að byggja eina hæð yfir skurðpunkti viðkomandi útbeggjar og miðlínu lóðarinnar. Þakbrún má vera allt að 3.50 m yfir honum.
- Sjá skýringamynd



Einbýlishús-Norðurdeild_III_Áfangi_II
Skýringamynd

Hámarks byggingarmagn á lóð **396** m²

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök mega vera að hámarki 1,5 m yfir hæstu þakbrún.
- Þakhalli skal vera mest 30°.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

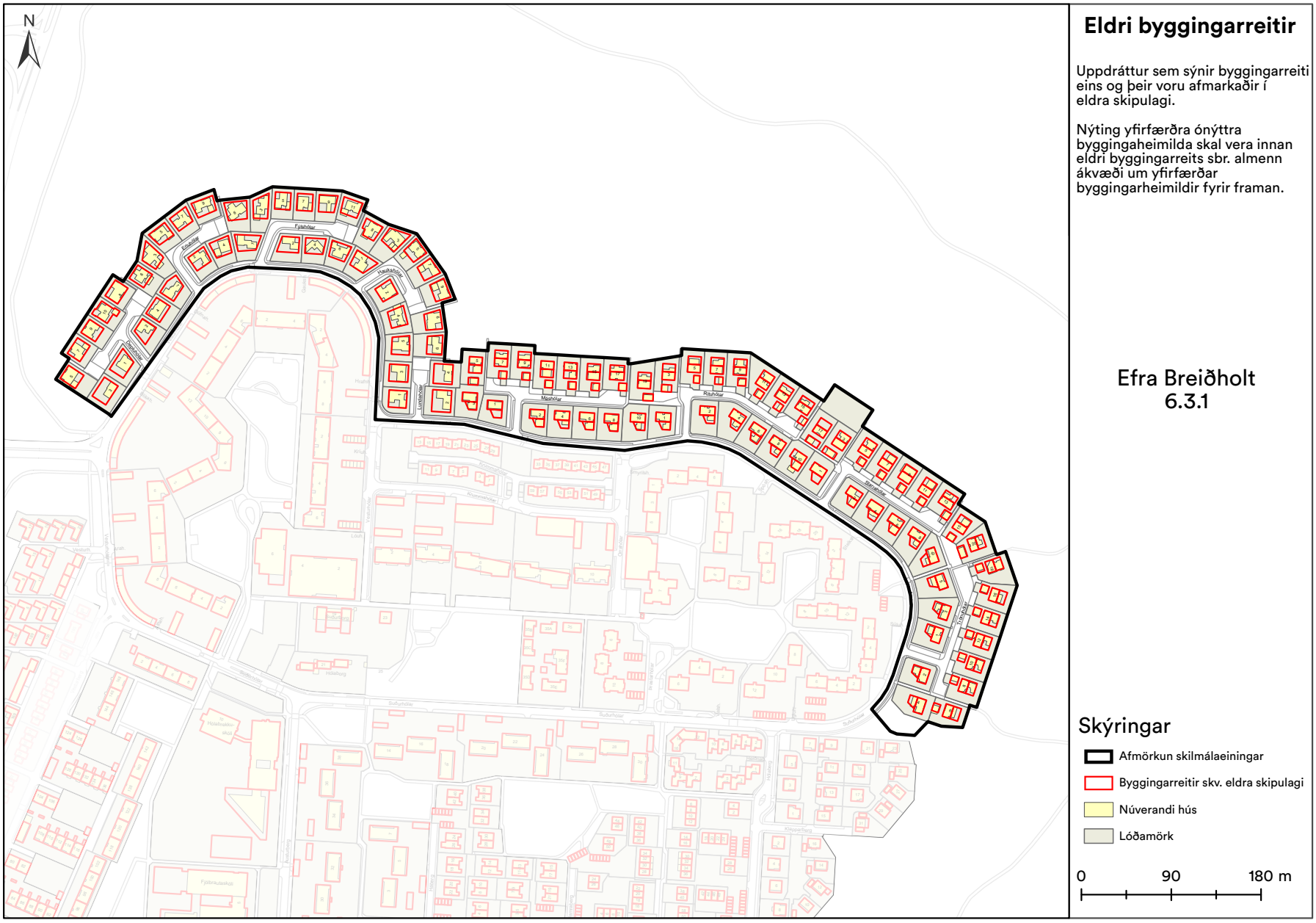
- Almenn bílastæði eru við húsagötur.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.

Rituhólar 5

- Heimiluð var stækkun sólstofu á 2 hæð, og glerskála ásamt anddyri á 1 hæð.



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Efra Breiðholt
6.3.1

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 90 180 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Stakstæð smáhús

- Heimilt er að byggja eitt stakstætt hús, allt að 40 m² á einni hæð, á þeim einbýlishúsalóðum sem tilteknar eru hér að neðan. Mesta hæð þaks stakstæðs húss má vera 3,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þakgerð stakstæðs húss skal taka mið af þaki aðalbyggingar. Húsin skulu falla útlitslega að en hafa víkjandi stöðu gagnvart aðalbyggingu.
- Aðalbygging og stakstætt hús á lóðinni skulu vera í sömu eigu.
- Ekki er heimilt að nýta bæði heimild til viðbyggingar við núverandi hús og byggingar stakstæðs húss á lóðinni.
- Stakstæð hús eru heimiluð á lóðunum:

- *Depluhólar 1, 3, 5, 9.*
- *Haukshólar 3, 6, 9.*
- *Máshólar 7, 9, 19.*
- *Rituhólar 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17.*
- *Starrahólar 5, 7, 8, 9, 11, 13, 15.*
- *Trönuhólar 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18.*

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Depluhólar 1	832	329	0.4	40	6	0.45	375
T Depluhólar 10	704	402	0.57	40	6	0.64	448
T Depluhólar 2	750	249	0.33	40	6	0.39	295
T Depluhólar 3	880	239	0.27	40	6	0.32	285
T Depluhólar 4	765	300	0.39	40	6	0.45	346
T Depluhólar 5	803	287	0.36	40	6	0.41	333
T Depluhólar 6	737	341	0.46	40	6	0.53	387
T Depluhólar 7	700	241	0.34	40	6	0.41	287
T Depluhólar 8	700	448	0.64	40	6	0.71	494
T Depluhólar 9	704	249	0.35	40	6	0.42	295
T Erluhólar 1	742	336	0.45	40	6	0.51	382
T Erluhólar 2	700	334	0.48	40	6	0.54	380
T Erluhólar 3	859	458	0.53	40	6	0.59	504
T Erluhólar 4	718	284	0.4	40	6	0.46	330
T Erluhólar 5	742	370	0.5	40	6	0.56	416
T Erluhólar 6	868	350	0.4	40	6	0.46	396
T Erluhólar 7	756	289	0.38	40	6	0.44	335
T Erluhólar 9	749	282	0.38	40	6	0.44	328
T Fýlshólar 1	771	321	0.42	40	6	0.48	367
T Fýlshólar 11	709	331	0.47	40	6	0.53	377
T Fýlshólar 2	769	279	0.36	40	6	0.42	325
T Fýlshólar 3	821	308	0.38	40	6	0.43	354
T Fýlshólar 4	718	317	0.44	40	6	0.51	363
T Fýlshólar 5	704	369	0.52	40	6	0.59	415
T Fýlshólar 6	701	460	0.66	40	6	0.72	506
T Fýlshólar 7	704	258	0.37	40	6	0.43	304
T Fýlshólar 8	781	274	0.35	40	6	0.41	320
T Fýlshólar 9	742	282	0.38	40	6	0.44	328
T Haukshólar 1	731	278	0.38	40	6	0.44	324
T Haukshólar 2	781	260	0.33	40	6	0.39	306
T Haukshólar 3	929	440	0.47	40	6	0.52	486
T Haukshólar 4	781	278	0.36	40	6	0.41	324
T Haukshólar 5	705	331	0.47	40	6	0.53	377
T Haukshólar 6	753	339	0.45	40	6	0.51	385

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Haukshólar 7	713	313	0.44	40	6	0.5	359
T Haukshólar 9, 6	726	327	0.45	40	6	0.51	373
T Lundahólar 1	700	230	0.33	40	6	0.39	276
T Lundahólar 2	899	370	0.41	40	6	0.46	416
T Lundahólar 3	728	205	0.28	40	6	0.34	251
T Lundahólar 4	806	224	0.28	40	6	0.33	270
T Lundahólar 5	783	277	0.35	40	6	0.41	323
T Lundahólar 6	783	251	0.32	40	6	0.38	297
T Máshólar 1	784	235	0.3	40	6	0.36	281
T Máshólar 10	950	345	0.36	40	6	0.41	391
T Máshólar 11	865	225	0.26	40	6	0.31	271
T Máshólar 13	865	198	0.23	40	6	0.28	244
T Máshólar 15	861	208	0.24	40	6	0.3	254
T Máshólar 17	811	355	0.44	40	6	0.49	401
T Máshólar 19	928	380	0.41	40	6	0.46	426
T Máshólar 2	792	341	0.43	40	6	0.49	387
T Máshólar 3	866	305	0.35	40	6	0.41	351
T Máshólar 4	824	331	0.4	40	6	0.46	377
T Máshólar 5	840	213	0.25	40	6	0.31	259
T Máshólar 6	825	286	0.35	40	6	0.4	332
T Máshólar 7	858	193	0.22	40	6	0.28	239
T Máshólar 8	825	243	0.29	40	6	0.35	289

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Máshólar 9	882	189	0.21	40	6	0.27	235
T Rituhólar 1	866	275	0.32	40	6	0.37	321
T Rituhólar 10	902	335	0.37	40	6	0.42	381
T Rituhólar 11	985	252	0.26	40	6	0.3	298
T Rituhólar 13	850	213	0.25	40	6	0.3	259
T Rituhólar 15	833	199	0.24	40	6	0.29	245
T Rituhólar 17	805	234	0.29	40	6	0.35	280
T Rituhólar 2	941	302	0.32	40	6	0.37	348
T Rituhólar 3	816	282	0.35	40	6	0.4	328
T Rituhólar 4	989	282	0.29	40	6	0.33	328
T Rituhólar 5, 4	850	397	0.47	40	6	0.52	443
T Rituhólar 6	805	241	0.3	40	6	0.36	287
T Rituhólar 7	855	306	0.36	40	6	0.41	352
T Rituhólar 8	792	321	0.41	40	6	0.46	367
T Rituhólar 9	877	322	0.37	40	6	0.42	368
T Starrahólar 1	945	267	0.28	40	6	0.33	313
T Starrahólar 10	923	283	0.31	40	6	0.36	329
T Starrahólar 11	885	321	0.36	40	6	0.41	367
T Starrahólar 13	833	236	0.28	40	6	0.34	282
T Starrahólar 15	821	240	0.29	40	6	0.35	286
T Starrahólar 2	854	276	0.32	40	6	0.38	322
T Starrahólar 3	805	349	0.43	40	6	0.49	395

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Starrahólar 4	825	330	0.4	40	6	0.46	376
T Starrahólar 5	885	263	0.3	40	6	0.35	309
T Starrahólar 6	830	352	0.42	40	6	0.48	398
T Starrahólar 7	890	311	0.35	40	6	0.4	357
T Starrahólar 8	936	324	0.35	40	6	0.4	370
T Starrahólar 9	890	258	0.29	40	6	0.34	304
T Trönuhólar 1	866	344	0.4	40	6	0.45	390
T Trönuhólar 10	890	289	0.32	40	6	0.38	335
T Trönuhólar 12	890	319	0.36	40	6	0.41	365
T Trönuhólar 14	890	289	0.32	40	6	0.38	335
T Trönuhólar 16	978	296	0.3	40	6	0.35	342
T Trönuhólar 18	1030	325	0.32	40	6	0.36	371
T Trönuhólar 2	854	279	0.33	40	6	0.38	325
T Trönuhólar 20	943	256	0.27	40	6	0.32	302
T Trönuhólar 3	952	290	0.3	40	6	0.35	336
T Trönuhólar 4	994	329	0.33	40	6	0.38	375
T Trönuhólar 5	925	275	0.3	40	6	0.35	321
T Trönuhólar 6	853	189	0.22	40	6	0.28	235
T Trönuhólar 8	934	289	0.31	40	6	0.36	335

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Depluhólar 1	0	2	2
Depluhólar 10	0	3	3
Depluhólar 2	0	2	2
Depluhólar 3	0	2	2
Depluhólar 4	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Depluhólar 5	0	2	2
Depluhólar 6	0	2	2
Depluhólar 7	0	2	2
Depluhólar 8	0	3	3
Depluhólar 9	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Erluhólar 1	0	2	2
Erluhólar 2	0	2	2
Erluhólar 3	0	2	2
Erluhólar 4	0	2	2
Erluhólar 5	0	3	3
Erluhólar 6	0	2	2
Erluhólar 7	0	2	2
Erluhólar 9	0	2	2
Fýlshólar 1	0	2	2
Fýlshólar 11	0	3	3
Fýlshólar 2	0	3	3
Fýlshólar 3	0	3	3
Fýlshólar 4	0	2	2
Fýlshólar 5	0	3	3
Fýlshólar 6	0	2	2
Fýlshólar 7	0	2	2
Fýlshólar 8	0	3	3
Fýlshólar 9	0	2	2
Haukshólar 1	0	2	2
Haukshólar 2	0	2	2
Haukshólar 3	0	2	2
Haukshólar 4	0	2	2
Haukshólar 5	0	2	2
Haukshólar 6	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Haukshólar 7	0	2	2
Haukshólar 9	0	2	2
Lundahólar 1	0	2	2
Lundahólar 2	0	2	2
Lundahólar 3	0	2	2
Lundahólar 4	0	2	2
Lundahólar 5	0	2	2
Lundahólar 6	0	2	2
Máshólar 1	0	2	2
Máshólar 10	0	3	3
Máshólar 11	0	2	2
Máshólar 13	0	2	2
Máshólar 15	0	2	2
Máshólar 17	0	2	2
Máshólar 19	0	2	2
Máshólar 2	0	2	2
Máshólar 3	0	2	2
Máshólar 4	0	2	2
Máshólar 5	0	2	2
Máshólar 6	0	2	2
Máshólar 7	0	2	2
Máshólar 8	0	2	2
Máshólar 9	0	2	2
Rituhólar 1	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Rituhólar 10	0	2	2
Rituhólar 11	0	2	2
Rituhólar 13	0	2	2
Rituhólar 15	0	2	2
Rituhólar 17	0	2	2
Rituhólar 2	0	3	3
Rituhólar 3	0	2	2
Rituhólar 4	0	3	3
Rituhólar 5	0	3	3
Rituhólar 6	0	2	2
Rituhólar 7	0	2	2
Rituhólar 8	0	2	2
Rituhólar 9	0	2	2
Starrahólar 1	0	2	2
Starrahólar 10	0	2	2
Starrahólar 11	0	2	2
Starrahólar 13	0	2	2
Starrahólar 15	0	2	2
Starrahólar 2	0	2	2

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Starrahólar 3	0	2	2
Starrahólar 4	0	3	3
Starrahólar 5	0	2	2
Starrahólar 6	0	2	2
Starrahólar 7	0	2	2
Starrahólar 8	0	2	2
Starrahólar 9	0	2	2
Trönuhólar 1	0	6	6
Trönuhólar 10	0	2	2
Trönuhólar 12	0	2	2
Trönuhólar 14	0	2	2
Trönuhólar 16	0	2	2
Trönuhólar 18	0	2	2
Trönuhólar 2	0	2	2
Trönuhólar 20	0	2	2
Trönuhólar 3	0	2	2
Trönuhólar 4	0	2	2
Trönuhólar 5	0	2	2
Trönuhólar 6	0	2	2
Trönuhólar 8	0	2	2

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

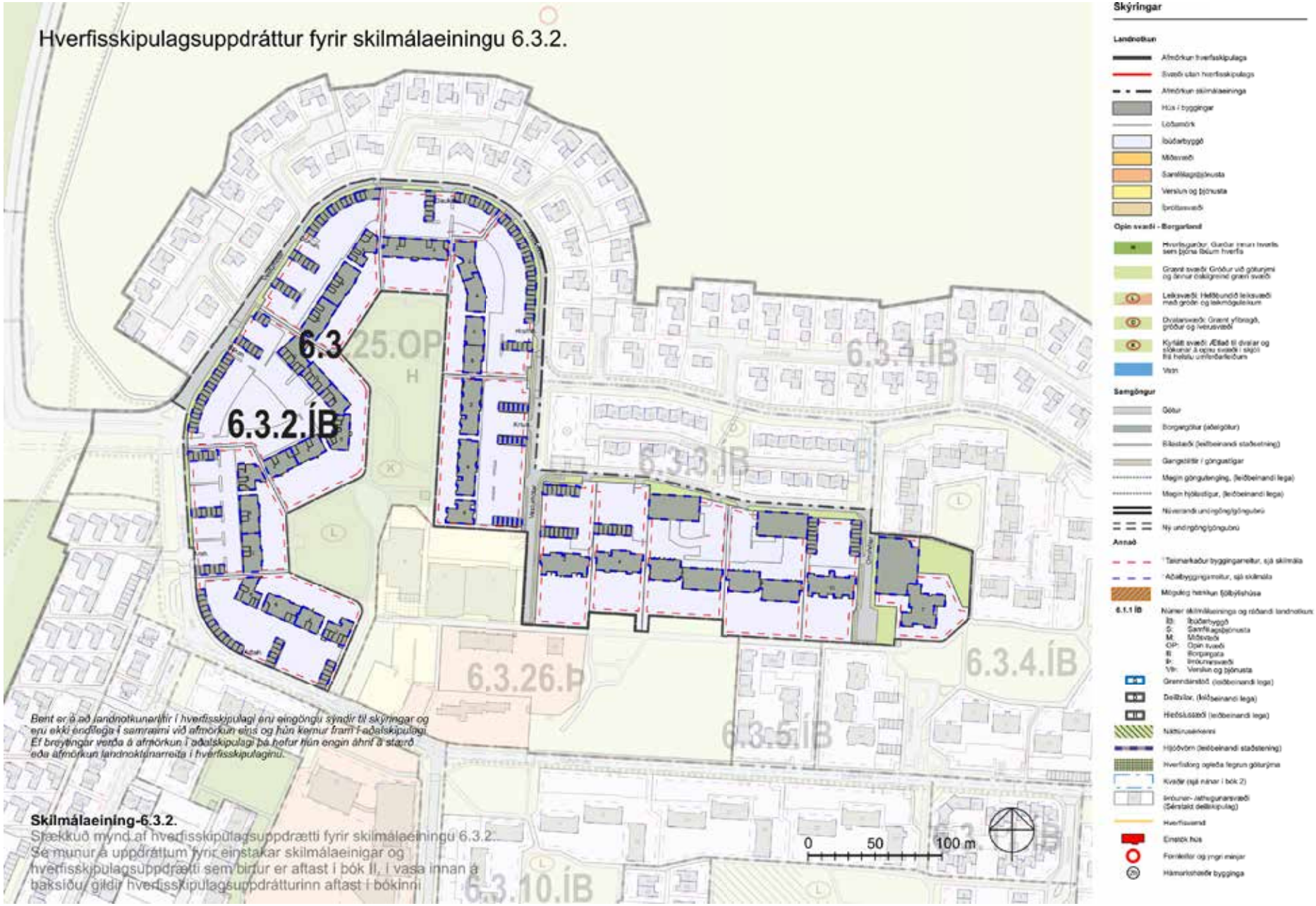
SKILMÁLAEINING

6.3.2

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.2 Fjölbýlishús Hólum - A–K-hólar og Orrahólar 7





Skilmálaeining-6.3.2.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.2.
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 6.3.2
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.2 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur þar sem land rís hæst í Breiðholti, meðfram Vesturhólum í vestri, og umlykur hverfisgarð í Hólahverfi og verslunarkjarnann Hólagarð. Austan við Hólagarð liggur einingin til austurs eftir háholtinu sunnan við Krummahóla að Spóahólum. Um er að ræða fastmótaða fjölbýlishúsabyggð á 3–8 hæðum sem er eitt af helstu kennileitum borgarhlutans. Húsin eru lítið breytt frá upprunalegri mynd.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

– Fjölbýlishús á 3–8 hæðum. Húsgerð A: Þriggja hæða fjölbýlishús. Húsgerð B: Átta hæða fjölbýlishús.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðirá jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Arahólar 2	** 3536 m²	AC	H24, H10	3536 m²	0 m²
Arahólar 4	** 3536 m²	AC	H24, H10	3536 m²	0 m²
Arahólar 6	** 1461 m²	AC	H24, H10	1461 m²	0 m²
Blikahólar 2	** 2610 m²	AC	H24, H10	2610 m²	0 m²
Blikahólar 2-12	** 693 m²	AC	H24, H10	693 m²	0 m²
Blikahólar 4	** 2610 m²	AC	H24, H10	2610 m²	0 m²
Blikahólar 6	** 1415 m²	AC	H24, H10	1415 m²	0 m²
Blikahólar 8	** 1142 m²	AC	H24, H10	1142 m²	0 m²
Blikahólar 10	** 1558 m²	AC	H24, H10	1558 m²	0 m²
Blikahólar 12	** 1558 m²	AC	H24, H10	1558 m²	0 m²
Dúfnahólar 2	** 3574 m²	AC	H24, H10	3574 m²	0 m²
Dúfnahólar 2-6	** 762 m²	AC	H24, H10	762 m²	0 m²
Dúfnahólar 4	** 3646 m²	AC	H24, H10	3646 m²	0 m²
Dúfnahólar 6	** 1303 m²	AC	H24, H10	1303 m²	0 m²
Gaukshólar 2-4	** 6804 m²	AC	H24, H10	6804 m²	0 m²
Gaukshólar 2-4	402 m²	AC	H24, H10	0 m²	402 m²
Hrafnhólar 2	** 1303 m²	AC	H24, H10	1303 m²	0 m²
Hrafnhólar 2-8	** 764 m²	AC	H24, H10	764 m²	0 m²
Hrafnhólar 4	** 1305 m²	AC	H24, H10	1305 m²	0 m²
Hrafnhólar 6-8	** 5470 m²	AC	H24, H10	5470 m²	0 m²
Krummahólar 2	** 416 m²	E	H24, H12	416 m²	0 m²
Krummahólar 2	** 4267 m²	E	H24, H12	4267 m²	0 m²
Krummahólar 4	** 4320 m²	E	H24, H12	4320 m²	0 m²
Krummahólar 4	416 m²	E	H24, H12	208 m²	208 m²
Krummahólar 6	** 1379 m²	E	H24, H32, H12	1379 m²	0 m²
Krummahólar 6	** 5337 m²	E	H24, H32, H12	5337 m²	0 m²
Krummahólar 8	** 5334 m²	E	H24, H12	5334 m²	0 m²
Krummahólar 8	** 1380 m²	E	H24, H12	1380 m²	0 m²
Krummahólar 10	** 400 m²	E	H24, H33, H12	400 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Krummahólar 10	** 3472 m²	E	H24, H33, H12	3472 m²	0 m²
Kríuhólar 2	** 4523 m²	AC	H24, H10	4523 m²	0 m²
Kríuhólar 2-6	** 459 m²	AC	H24, H10	459 m²	0 m²
Kríuhólar 4	** 4520 m²	AC	H24, H10	4520 m²	0 m²
Kríuhólar 6	** 1033 m²	AC	H24, H10	1033 m²	0 m²
Orrahólar 7	** 1194 m²	AE	H24, H14	1194 m²	0 m²
Orrahólar 7	** 5575 m²	AE	H24, H14	5575 m²	0 m²
Álftahólar 2	** 11173 m²	AC	H24, H10	11173 m²	0 m²
Álftahólar 4	** 2359 m²	AC	H24, H10	2359 m²	0 m²
Álftahólar 6	** 2855 m²	AC	H24, H10	2855 m²	0 m²
Álftahólar 8	** 1329 m²	AC	H24, H10	1329 m²	0 m²
Álftahólar 2-8	** 724 m²	AC	H24, H10	724 m²	0 m²

AC

Álfta-, Ara-, Blika-, Dúfna-, Gauks-, Hrafn- og Kríuhólar - fjölbýlishús

- Fjölbýlishús á þremur hæðum miðað við aðalgangstíg. Ef landhalli gefur tilefni til má byggja undir þær kjallara með geymslum og bílageymslum.
- Háhús á sjö til nýju hæðum miðað við gangstíg.Ef landhalli gefur tilefni til er heimilt að byggja undir þær kjallara með geymslum og bílageymslum.
- Heimilt er að hafa atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Atvinnuhúsnæði má ekki selja og telst það til óskiptanlegrar sameingar húsfélagsins í heild.

Bílageymsla

- Bílageymslur eru í stakstæðum lengjum á lóðinni, ennfremur má gera bílskúra í kjöllurum/jarðhæðum þar sem aðstæður leyfa.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur til átta hæðum ásamt stakstæðum bílageymslna lengjum

AE

Orrahólar 7 - fjölbýlishús

- Leiksvæði barna skulu vera á lóðum húsa.

Bílageymsla

- Gert er ráð fyrir 1,2 stæðum á íbúð. Helmingur þeirra er ráðgerður í sameiginlegri bílageymslu og helmingur á bílastæði uppi á þaki bílgeymslunnar og skal nefna þau í kaupsamningi.

HÚSAGERÐIR

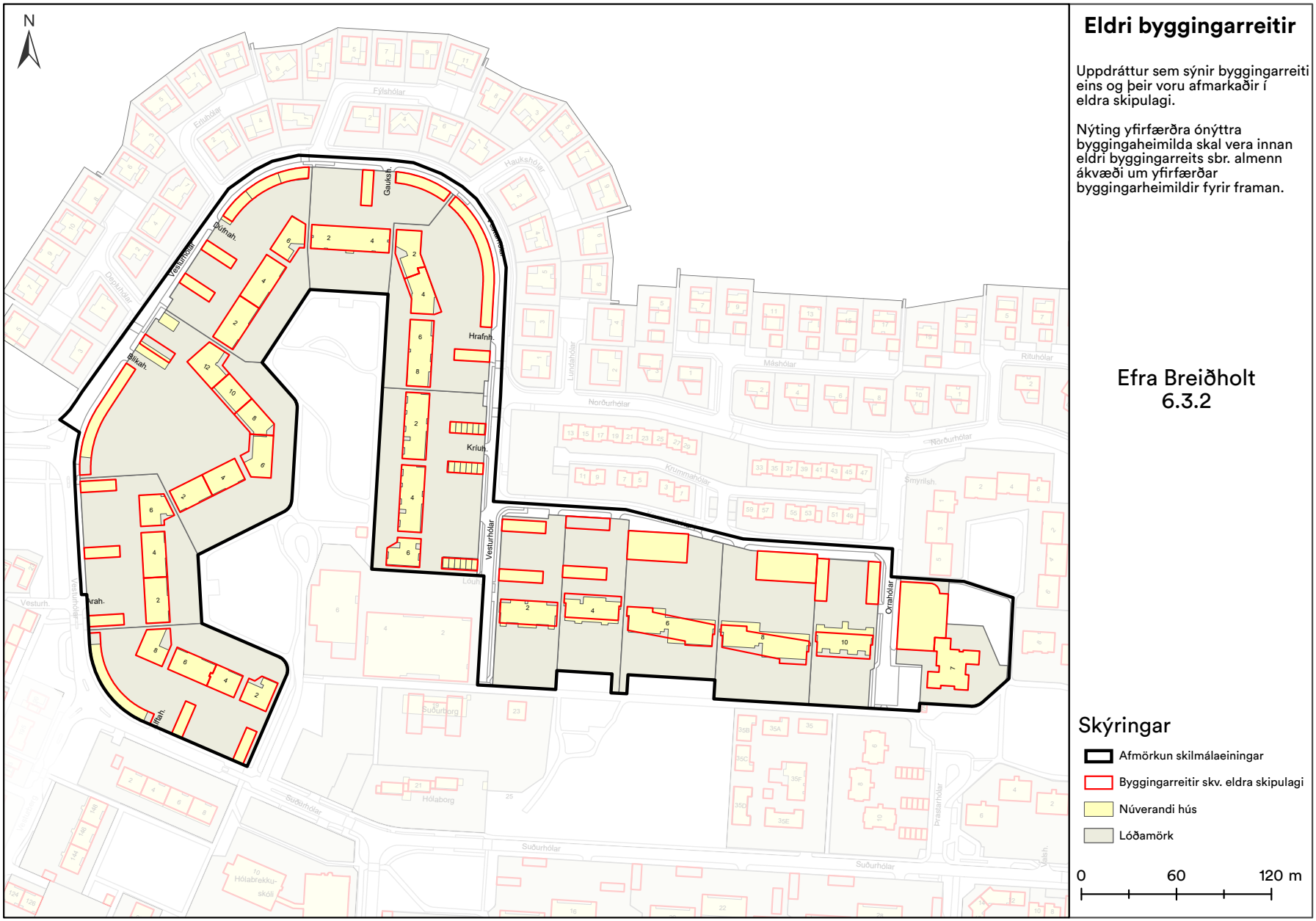
- Fjölbýlishús á átta hæðum.

E

Krummahóla - fjölbýlishús

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á sex til sjö hæðum.



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Efra Breiðholt
6.3.2

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 60 120 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður

annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Arahólar 2-6	0	100	100
Blikahólar 2-12	0	132	132
Dúfnahólar 2-6	0	90	90
Gaukshólar 2-4	0	75	75
Hrafnhólar 2-8	0	84	84
Krummahólar 10	22	36	58
Krummahólar 2	0	39	39

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Krummahólar 4, 4B	0	43	43
Krummahólar 6	57	31	88
Krummahólar 8	58	29	87
Kríuhólar 2-6	0	122	122
Orrahólar 7, 7D	37	42	79
Álftahólar 2-8, 2-4, 2-8	0	99	99

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Innan skilmálaeiningarinnar eru þrjár sameiginlegar bílageymslur, á lóðunum Krummahólar 6 og 8 og Orrahólar 7. Fjöldi bílastæða í bílageymslum kemur fram í töflu í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.3

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.3 Krummahólar - rað- og parhús




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.3.
6.3.3.ÍB
Norðurhólar
Krummahólar
Krummahólar
Máshólar
Lundahólar
Vesturhólar
Smyrilsh
Orrahólar
Krun
Lóuh
2h
H
D
G
13 15 17 19 21 23 25 27 29
11 9 5 3 1
33 35 37 39 41 43 45 47
59 57 55 53 51 49
0 50 100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og vatnsvæði
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Stígastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstétt í götustíga
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talsmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulig heimiluð fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Í: Íþróttasvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (staðbeinandi lega)
Deilibílar, (staðbeinandi lega)
Hleðslustöð (leiðbeinandi lega)
Náttúrusvæðis
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæa fegrun götumynd
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfismörk
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.3.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.3.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.3
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.3 er eingöngu íbúðabyggð. Rað- og parhús við Krummahóla 1–59, götureit sem afmarkast af Norðurhólum í norðri, Krummahólum í suðri, Orrahólum í austri og Vesturhólum í vestri. Húsin eru öll á einni hæð, byggð á sömu grunnteikningu og byggð um áratug seinna en byggðin í kring. Miðsvæðis á reitnum er opið, óbyggt svæði sem að hluta til er nýtt undir bílastæði. Húsin hafa aðkomu frá botnlangagötu sem liggur eftir endilöngum reitnum miðjum. Í vesturenda reitsins er óbyggð ræma þar sem var gert ráð fyrir bílastæðum fyrir stærri bíla en þeim hefur verið lokað. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Rað- og parhús á einni hæð.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.
- Gert er ráð fyrir allt að 12 nýjum íbúðum í nýbyggingu vestast í skilmálaeiningunni, sjá nánar skilmála um nýbyggingar.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Óbyggð lóð á milli Krummahóla 29 og 33

- Samkvæmt eldra deiliskipulag var heimilt að byggja á lóðinni a.m.k. 160 m² hverfishús á einni hæð fyrir margvíslega starfsemi eldri borgara á svæðinu. Heimildin hefur ekki verið nýtt og er ekki yfirfærð í skilmála hverfisskipulags. Fellur hún því úr gildi.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Krummahólar 1	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 1-29	**0 m²**	**M**	H24, H8	**0 m²**	**0 m²**
Krummahólar 1-29	**0 m²**	**M**	H24, H23	**0 m²**	**0 m²**
Krummahólar 3	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 5	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 7	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 9	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 11	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 13	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 15	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 17	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 19	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 21	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 23	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 25	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 27	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 29	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 33	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 33-59	**0 m²**	**M**	H24, H23	**0 m²**	**0 m²**
Krummahólar 33-59	**0 m²**	**M**	H24, H23	**0 m²**	**0 m²**
Krummahólar 35	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 37	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 39	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 41	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 43	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 45	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 47	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 49	** **114 m²**	**F**	H24, H23	**114 m²**	**0 m²**
Krummahólar 51	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 53	** **114 m²**	**F**	H24, H23	**114 m²**	**0 m²**
Krummahólar 55	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 57	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**
Krummahólar 59	** **85 m²**	**F**	H24, H23	**85 m²**	**0 m²**

F **Krummahólar - raðhús**

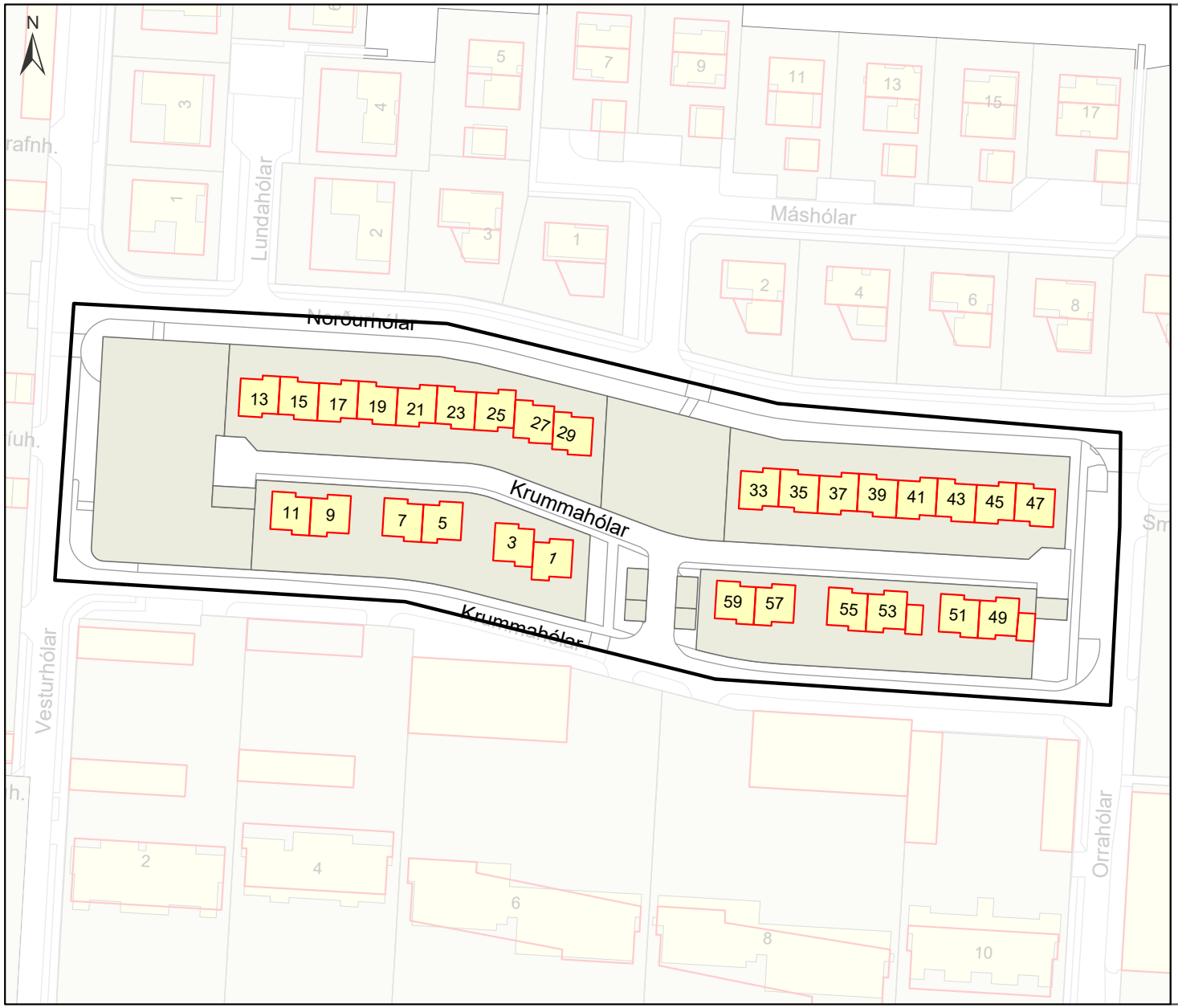
HÚSAGERÐIR

- Raðhús og parhús á einni hæð.

M Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Efra Breiðholt
6.3.3

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 25 50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Krummahólar 1-11**	1766	510	0.29	120	18	0.37	648
T **Krummahólar 13-29**	2244	765	0.34	180	27	0.43	972
T **Krummahólar 33-47**	2028	680	0.34	160	24	0.43	864
T **Krummahólar 49-59**	1713	568	0.33	120	18	0.41	706
A **Án heimilisfangs**	1701	0	0	1280	192	0.87	1472

8. Nýbyggingar

- Heimilt er afmarka nýja lóð vestast í einingunni þar sem nú er stórbílastæði og opið svæði. Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé 12 íbúðir.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.3.

- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 2,7 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.

- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallari

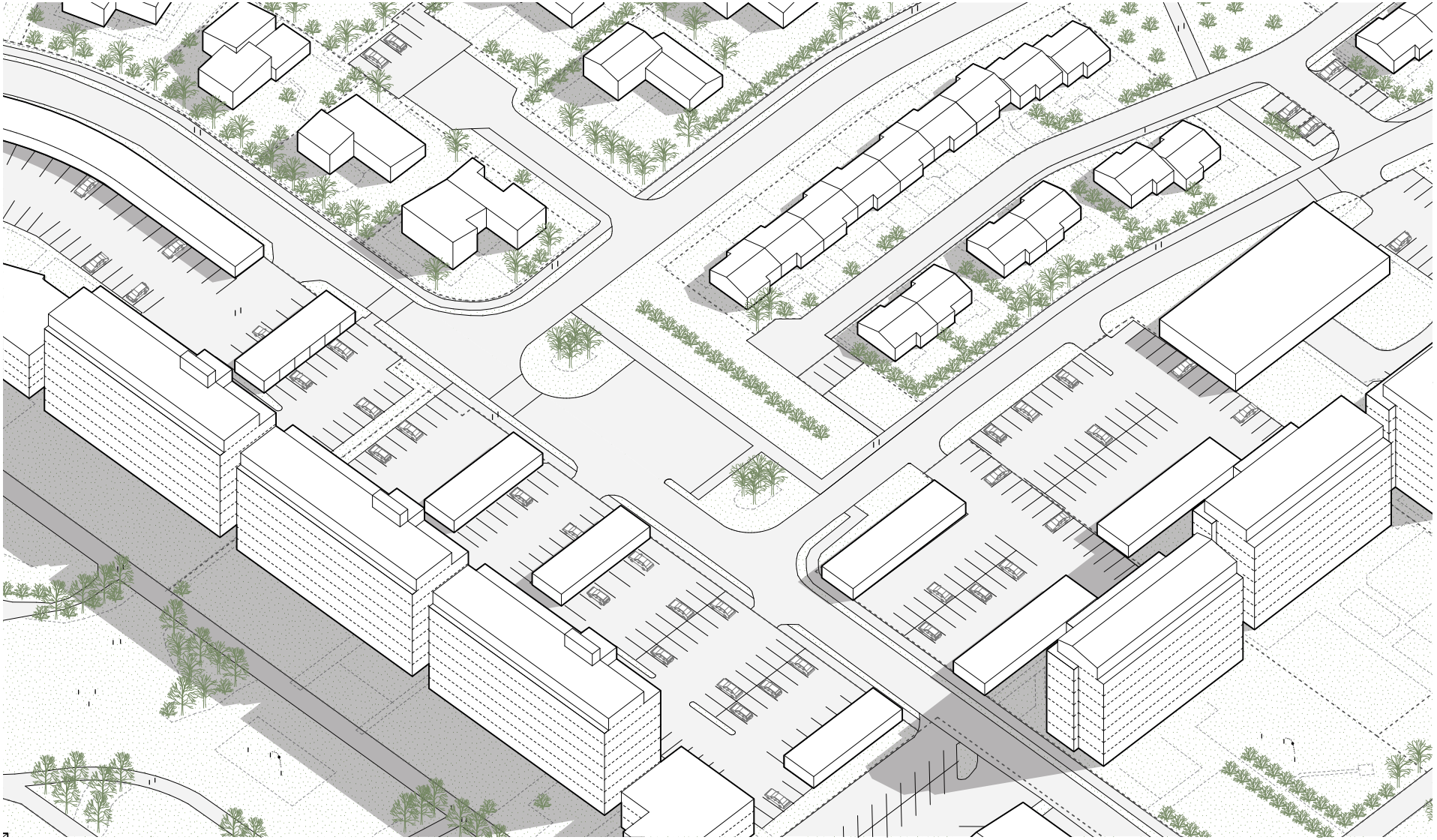
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

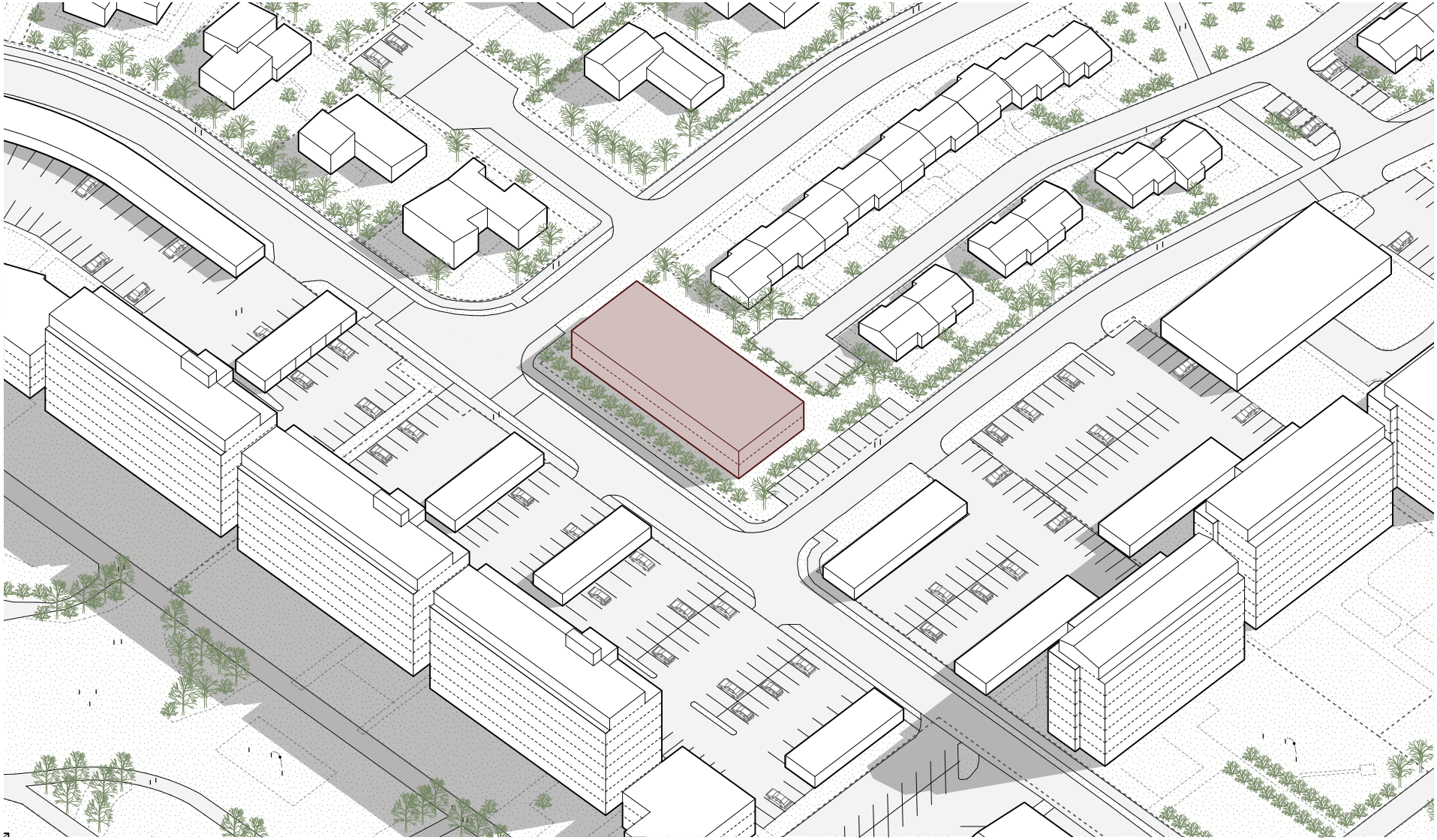
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar, s.s. um útfærslu lóða, blágrænar ofanvatnslausnir o.fl., til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

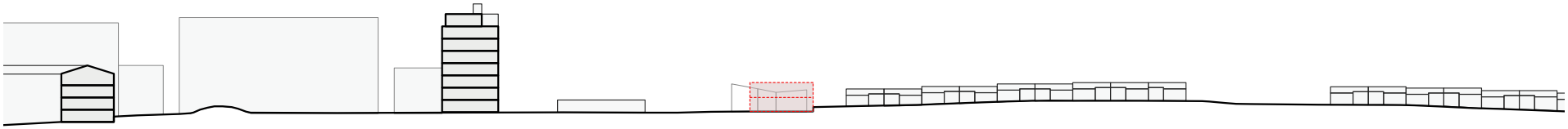


Krummahólar - ný lóð
Núverandi ástand.



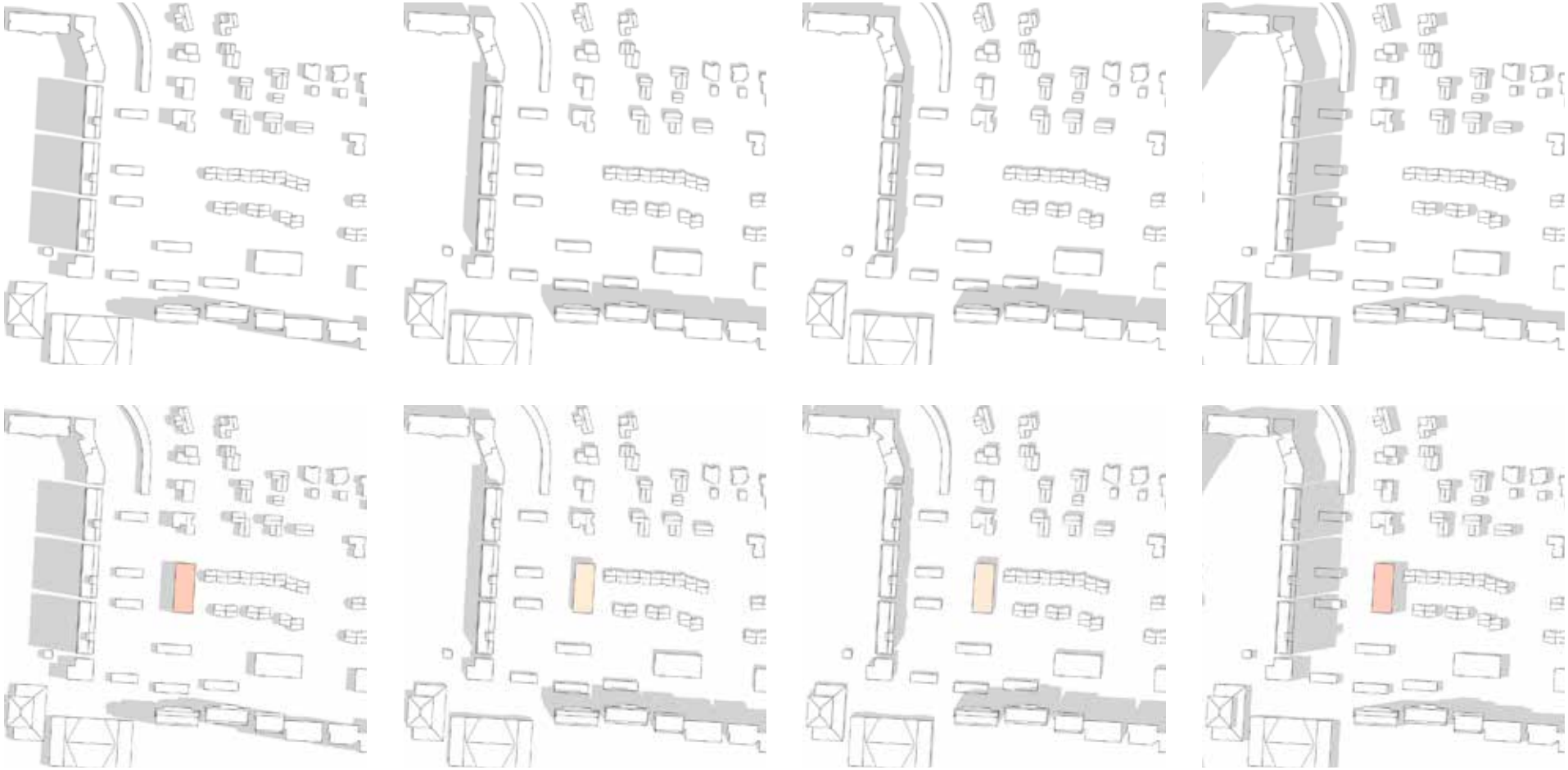
Krummahólar - ný lóð

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Krummahólar - sneiðing

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Krummahólar - skuggavarp

Skuggavarp í júlí. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.






21. mars/september kl 9:00


21. mars/september kl 12:00


21. mars/september kl 15:00


21. mars/september kl 18:00

Krummahólar - skuggavarp

Skuggavarp í mars. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

• *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

– Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

– Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

– Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Grenndarstöðvar

– Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

– Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

– Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

– Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

– Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Krummahólar	0	2	2
Krummahólar	0	3	3
Krummahólar 1-11	0	8	8
Krummahólar 13-29	0	9	9
Krummahólar 31	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Krummahólar 31*	0	3	3
Krummahólar 33	0	2	2
Krummahólar 33*	0	3	3
Krummahólar 33-47	0	8	8
Krummahólar 49-59	0	8	8

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Núverandi stórbílastæði, vestast í skilmálaeiningunni, er aflagt. Eins og fram kemur í skilmálalið um nýbyggingar er heimilt að afmarka á svæðinu nýja lóð undir nýbyggingu með 12 íbúðum. Heimilt er að koma fyrir allt að 12 bílastæðum á lóðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.4

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.4 Fjölbýlishús Hólum - Orrahólar 1–5 og S–Þ-hólar




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.4.
6.3.4.ÍB
6.3.5.ÍB
6.3.11.ÍB
Smyrlish.
Spóahl.
Stekkjah.
Súluh.
Þrastarhólar
Útsýn.
Vaðl.
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun elns og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.4.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.4.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður (eða garðar hverfis sem þjóna íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við götur/stíga og annar óskilgreind grænt svæði
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með grasi- og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og vatnsvæði
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Blágata (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstétt í götustíga
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talsmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulig hæð/fjöldi hæða
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Íþróttasvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/vernd
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg og opnæa fegrun götur/jarna
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.4
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningunni 6.3.4 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin er í norðausturhluta hverfisins og aðkoma að henni frá Norður- og Suðurhólum sem umvefja eininguna til norðurs, austurs og suðurs. Í skilmálaeiningunni eru lág fjölbýlishús að mestu 3–4 hæða. Húsin standa við Smyrilshóla, Spóahóla, Stelkshóla, Súluhóla, Ugluhóla, Valshóla og Þrastarhóla. Húsin raðast saman í þyrpingar með garðsvæði í miðju. Miðsvæðis er óbyggt svæði upprunalega ætlað sem grenndarvöllur. Byggð á reitnum er fastmótuð blokkarbyggð og húsin lítið breytt frá upprunalegri mynd.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Fjölbýlishús á þremur til fjórum hæðum.
- Við Orrahóla 7A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Orrahólar 1	** **698 m²**	**D**	H24, H14	**698 m²**	**0 m²**
Orrahólar 3	** **764 m²**	**D**	H24, H14	**764 m²**	**0 m²**
Orrahólar 5	** **781 m²**	**D**	H24, H14	**781 m²**	**0 m²**
Orrahólar 7A	** **16 m²**	**AB**	H14, H24	**16 m²**	**0 m²**
Smyrilshólar 2	** **779 m²**	**D**	H24, H14	**779 m²**	**0 m²**
Smyrilshólar 4	** **779 m²**	**D**	H24, H14	**779 m²**	**0 m²**
Smyrilshólar 6	** **699 m²**	**D**	H24, H66, H14	**699 m²**	**0 m²**
Spóahólar 2	** **782 m²**	**D**	H24, H14	**782 m²**	**0 m²**
Spóahólar 4	** **780 m²**	**D**	H24, H14	**780 m²**	**0 m²**
Spóahólar 6	** **783 m²**	**D**	H24, H14	**783 m²**	**0 m²**
Spóahólar 8	** **813 m²**	**D**	H24, H14	**813 m²**	**0 m²**
Spóahólar 10	** **767 m²**	**D**	H24, H14	**767 m²**	**0 m²**
Spóahólar 12	** **773 m²**	**D**	H24, H14	**773 m²**	**0 m²**
Spóahólar 14	** **772 m²**	**D**	H24, H14	**772 m²**	**0 m²**
Spóahólar 16	** **765 m²**	**D**	H24, H14	**765 m²**	**0 m²**
Spóahólar 18	** **764 m²**	**D**	H24, H14	**764 m²**	**0 m²**
Spóahólar 20	** **661 m²**	**D**	H24, H14	**661 m²**	**0 m²**
Stelkshólar 2	** **759 m²**	**D**	H24, H14	**759 m²**	**0 m²**
Stelkshólar 4	** **763 m²**	**D**	H24, H14	**763 m²**	**0 m²**
Stelkshólar 6	** **664 m²**	**D**	H24, H14	**664 m²**	**0 m²**
Stelkshólar 8	** **719 m²**	**D**	H24, H14	**719 m²**	**0 m²**
Stelkshólar 8-12	** **130 m²**	**D**	H24, H14	**130 m²**	**0 m²**
Stelkshólar 10	** **715 m²**	**D**	H24, H14	**715 m²**	**0 m²**
Stelkshólar 12	** **868 m²**	**D**	H24, H14	**868 m²**	**0 m²**
Súluhólar 2	** **974 m²**	**D**	H24, H14	**974 m²**	**0 m²**
Súluhólar 2-6	** **87 m²**	**D**	H24, H14	**87 m²**	**0 m²**
Súluhólar 4	** **978 m²**	**D**	H24, H14	**978 m²**	**0 m²**
Súluhólar 6	** **647 m²**	**D**	H24, H14	**647 m²**	**0 m²**
Ugluhólar 2	** **647 m²**	**D**	H24, H14	**647 m²**	**0 m²**
Ugluhólar 2-6	** **260 m²**	**D**	H24, H14	**260 m²**	**0 m²**
Ugluhólar 4	** **737 m²**	**D**	H24, H14	**737 m²**	**0 m²**
Ugluhólar 6	** **723 m²**	**D**	H24, H14	**723 m²**	**0 m²**
Ugluhólar 8	** **773 m²**	**D**	H24, H14	**773 m²**	**0 m²**
Ugluhólar 8-12	** **210 m²**	**D**	H24, H14	**210 m²**	**0 m²**
Ugluhólar 10	** **773 m²**	**D**	H24, H14	**773 m²**	**0 m²**
Ugluhólar 12	** **773 m²**	**D**	H24, H14	**773 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Valshólar 2	** 788 m²	D	H24, H14	788 m²	0 m²
Valshólar 4	** 788 m²	D	H24, H14	788 m²	0 m²
Valshólar 6	** 788 m²	D	H24, H14	788 m²	0 m²
Þrastarhólar 6	** 123 m²	D	H24, H14	123 m²	0 m²
Þrastarhólar 6	** 770 m²	D	H24, H66, H14	770 m²	0 m²
Þrastarhólar 8	** 770 m²	D	H24, H14	770 m²	0 m²
Þrastarhólar 8	** 123 m²	D	H24, H14	123 m²	0 m²
Þrastarhólar 10	** 770 m²	D	H24, H66, H14	770 m²	0 m²
Þrastarhólar 10	** 123 m²	D	H24, H14	123 m²	0 m²

Þrastarhólar 6

- Heimilt er að breyta sameiginlegu þjónustuherbergi í sjálfstæða íbúð sem byggingarnefnd samþykkir, slíkt er þó einungis heimilt með einróma samþykki fullskipaðs húsfélags.

AB

Annað

Orrahólar 7A

HÚSAGERÐIR

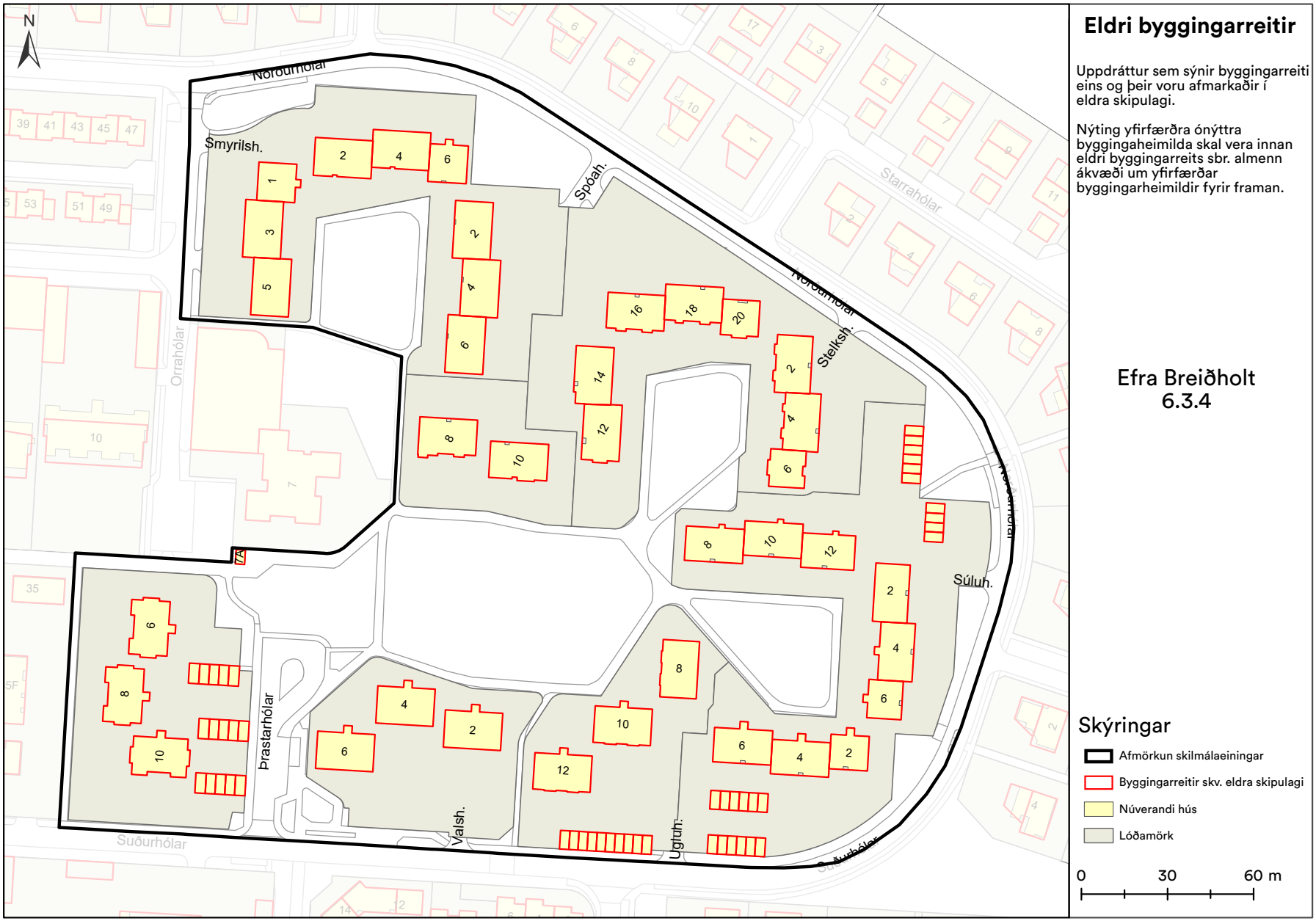
- Spennistöð á einni hæð.

D

Orra-, Smyrils-, Spóa-, Stelks-, Súlu-, Uglu-, Vals- og Þrastahólar - fjölbýlishús

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum.


N
Norðurhólar
Smyrilsh.
Spóah.
Starrahólar
Stelksh.
Súluh.
Orrahólar
Þrastarhólar
Valsh.
Ugluh.
Suðurhólar
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.4
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
30
60 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Spóahólar 2				382	58		
A Orrahólar 5				384	58		
A Orrahólar 3				383	58		
A Orrahólar 1				331	50		
A Smyrilshólar 2				384	58		
A Smyrilshólar 4				382	58		
A Smyrilshólar 6				329	50		
A Spóahólar 4				383	58		
A Spóahólar 6				382	58		
Orrahólar 1-5, Smyrilshólar 2-6, Spóahólar 2-6	**7807**	**6845**	**0.88**	**3340**	**501**	**1.37**	**10686**
A Spóahólar 18				371	56		
A Spóahólar 20				312	47		
A Spóahólar 14				379	57		
A Spóahólar 16				372	56		
A Spóahólar 12				377	57		
A Stelkshólar 2				372	56		
A Stelkshólar 4				371	56		
A Stelkshólar 6				313	47		
Spóahólar 12-20, Stelkshólar 2-6	**8269**	**5921**	**0.72**	**2867**	**430**	**1.11**	**9218**
A Spóahólar 8				378	57		
A Spóahólar 10				371	56		
Spóahólar 8-10	**2552**	**1580**	**0.62**	**749**	**112**	**0.96**	**2441**
A Stelkshólar 12				373	56		
A Súluhólar 2				391	59		
A Stelkshólar 8				363	55		
A Stelkshólar 10				364	55		
A Súluhólar 4				396	60		
A Ugluhólar 6				369	56		
A Ugluhólar 4				368	56		
A Ugluhólar 2				315	48		
A Súluhólar 6				313	47		
Stelkshólar 8-12, Súluhólar 2-6, Ugluhólar 2-6	**9600**	**7485**	**0.78**	**3252**	**488**	**1.17**	**11225**
A Ugluhólar 10				382	58		
A Ugluhólar 12				381	58		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Ugluhólar 8				375	57		
Ugluhólar 8-12	**3856**	**2529**	**0.66**	**1138**	**171**	**1**	**3838**
A Valshólar 6				386	58		
A Valshólar 4				386	58		
A Valshólar 2				386	58		
Valshólar 2-6	**3746**	**2364**	**0.63**	**1158**	**174**	**0.99**	**3696**
A Þrastarhólar 10				381	58		
A Þrastarhólar 8				381	58		
A Þrastarhólar 6				380	57		
Þrastarhólar 6-10	**5019**	**2679**	**0.53**	**1142**	**171**	**0.8**	**3992**

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð Veitna ohf. við Orrahóla 7A.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.
- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Orrahóla 7A.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Orrahólar 1-5, Smyrilshólar 2-6, Spóahólar 2-6	0	78	78
Spóahólar 12-20, Stelkshólar 2-6	0	77	77
Spóahólar 8-10	0	21	21

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Stelkshólar 8-12, Súluhólar 2-6, Ugluhólar 2-6	0	66	66
Ugluhólar 8-12	0	26	26
Valshólar 2-6	0	26	26
Þrastarhólar 6-10	0	25	25

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

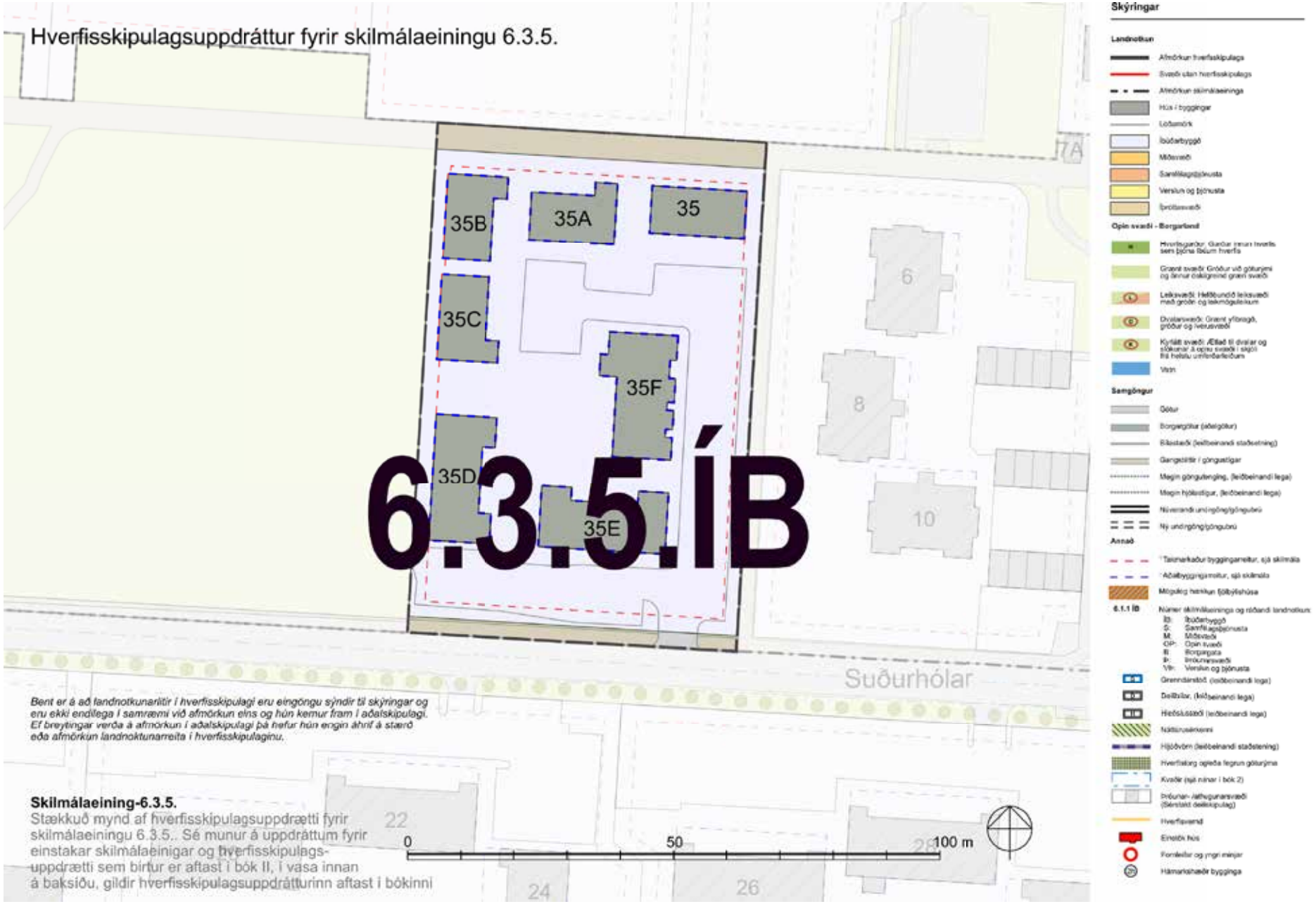
SKILMÁLAEINING

6.3.5

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.5 Suðurhólar 35




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.5.
35B
35A
35
35C
35F
35D
35E
6.3.5.ÍB
6
8
10
7A
22
24
26
28
Suðurhólar
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnokturnarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.5.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.5.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulags-uppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við götur/ný og óbyggð grænt svæði
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með gróðr og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og setsvæði
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Blágata (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstétt / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulig heimiluð fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeinings og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfél.þjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
B: Íbúðarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
Deilibílar, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúrusvæðis
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisborg opnæða legrum götunjma
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.5
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.5 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin nær yfir lóðina Suðurhólar 35 og afmarkast af Suðurhólum til suðurs, fjölbýlishúsum við Krummahóla til norðurs, Þrastarhólum til austurs og opnu svæði til vesturs. Aðkoma er frá Suðurhólum. Í skilmálaeiningunni eru fjölbýlis- og raðhús fyrir fatlaða, öryrkja og aldraða. Húsin standa á einni lóð. Um er að ræða sex fjölbýlishús á tveimur hæðum með samtals 28 íbúðum auk raðhúss á einni hæð með þremur íbúðum. Byggð á reitnum er nýleg og fastmótuð.

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.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

– Fjölbýlishús á tveimur hæðum og raðhús á einni hæð.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurhólar 35	**321 m²**	**G**	H24, H43	**332 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 35A	**320 m²**	**G**	H24, H43	**313 m²**	**7 m²**
Suðurhólar 35B	**320 m²**	**G**	H24, H43	**313 m²**	**7 m²**
Suðurhólar 35C	**320 m²**	**G**	H24, H43	**313 m²**	**7 m²**
Suðurhólar 35D	**485 m²**	**G**	H24, H43	**485 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 35E	**485 m²**	**G**	H24, H43	**485 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 35F	**337 m²**	**AB**	H24, H43, H54, H58	**275 m²**	**62 m²**

AB Annað

Suðurhólar 35F

- Hámarkshæð yfir gólfi jarðhæðar er4,5m
- Heimilt er að byggja tröppur, staka byggingarhluta, s.s. skyggni og þakskegg, lítillega út fyrir byggingarreit.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform er frjálst.
- Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak eins og skorsteinar, þakgluggar og loftnet mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð ásamt frístandandi geymslu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Öll stæði innan lóðar eru sameiginleg íbúum húsanna á lóðinni.
- 19 stæði af 40 skulu vera fyrir fatlaða.

KVAÐIR

- Kvöð er um 1 til 1,5 metra breitt gróðurbelti austast á lóðinni til að skerma bílastæði og byggðina af.
- Kvöð er á lóðinni um að íbúðirnar skulu vera fyrir fatlaða íbúa, öryrkja og eldri borgara.

G Suðurhólar 35 - rað- og fjölbýlishús

- Hámarkshæð nýbyggingar yfir gólfi jarðhæðar er 7.5m
- Heimilt er að byggja tröppur, svalir og svalaganga ásamt stökum byggingarhlutum, s.s. skyggni og þakskegg, lítillega út fyrir byggingarreit.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform er frjálst.
- Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak eins og skorsteinar, þakgluggar og loftnet mega þó fara upp fyrir hámarkshæð þaks.

KVAÐIR

- Kvöð er um 1 til 1,5 metra breitt gróðurbelti austast á lóðinni til að skerma bílastæði og byggðina af.

- Kvöð er á lóðinni um að íbúðirnar skuli vera fyrir fatlaða íbúa, öryrkja og eldri borgara.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

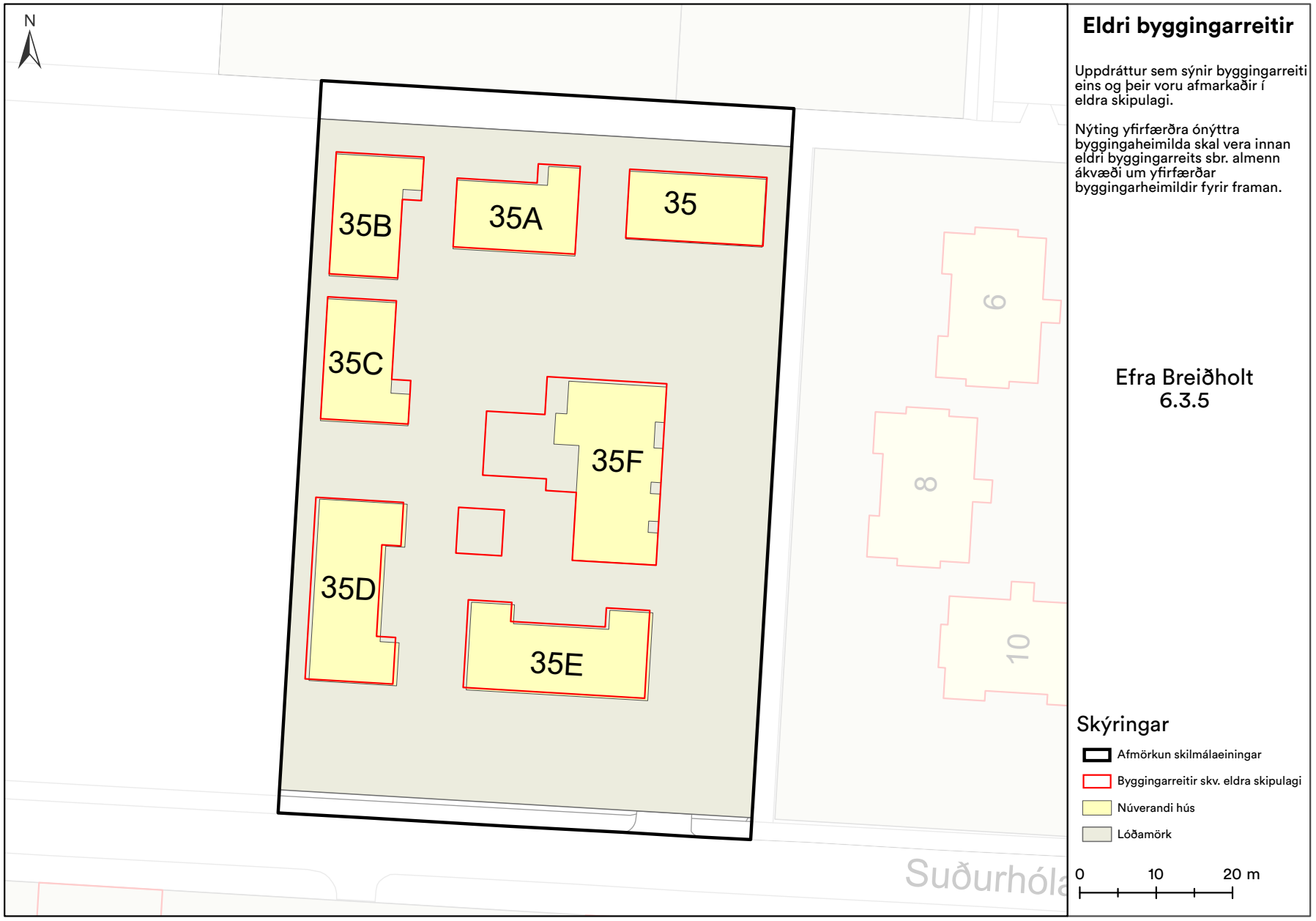
- Öll stæði innan lóðar eru sameiginleg íbúum húsanna á lóðinni.
- 19 stæði af 40 skulu vera fyrir fatlaða.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á tveimur hæðum.

Suðurhólar 35D

- Heimild var ranglega skráð í deiliskipulagi og hefur verið leiðrétt í hverfisskipulagi, er sú leiðrétting byggð á mæliblaði sem er í gildi.
- Í Deiliskipulaginu var skráð heimild fyrir þessu húsi 560 m² (hús G samkvæmt eldri uppdrætti), vegna rangra upplýsinga á breidd hússins. Raunveruleg heimild hússins ætti að vera 485 m².
- Á deiliskipulagi er breidd hússins skráð 14,70 m en er breidd hússins er 11,5 samkvæmt mæliblaði.


N
35B
35A
35
35C
35F
35D
35E
6
8
10
Suðurhóla
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.5
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
10
20 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður

annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Suðurhólar 35, 35A, 35B, 35C, 35D, 35E, 35F	**0**	**40**	**40**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.6

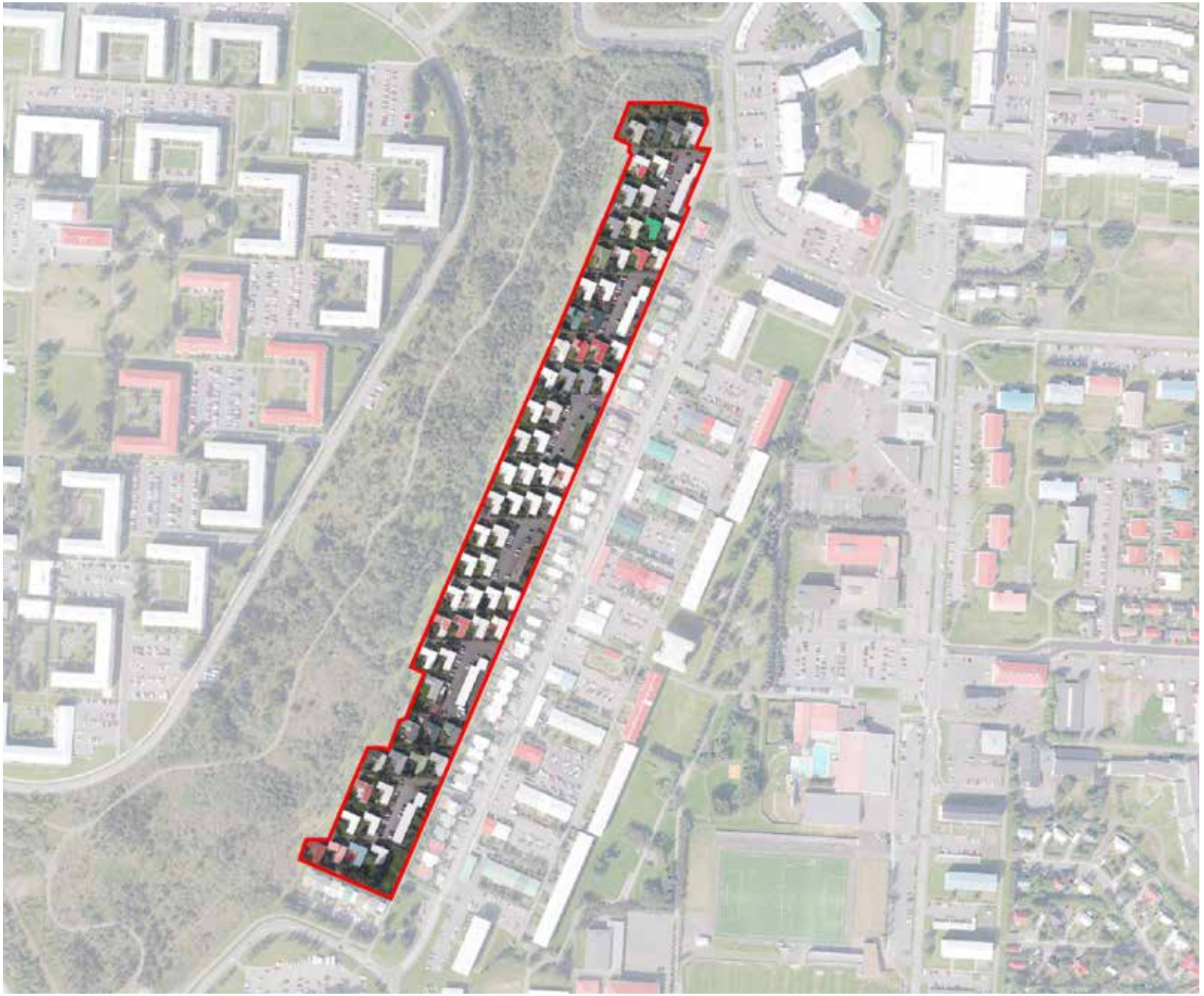
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.6 Vesturberg og Vesturhólar - vinkilhús




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.6.
6.3.2.ÍB
6.1.6.b
6.1.5.S
6.1.5.S
6.1.8.OP
6.3.6.ÍB
6.3.23.S
6.3.9.ÍB
6.3.25.OP
6.3.7.ÍB
6.3.22.ÍB
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.6.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.6.
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0 50 100 m
Skýringar

Skilmálaeining 6.3.6
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.6 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin myndar vesturjaðar hverfisins að opnu svæði í brekkunni niður að Neðra-Breiðholti. Í einingunni eru tvær húsgerðir sem eru eins í meginatriðum en misstórar að flatarmáli. Um er að ræða vinkilformuð einbýlishús sem stallast niður brekkuna og eru í upprunalegum skilmálum nefnd gerðishús. Yfirleitt eru fjögur hús saman á einni lóð. Aðkoma að flestum húsanna er um aðkomugötur frá Vesturbergi en einnig frá Vesturhólum. Kjallari er undir þeim hluta húsa sem eru neðar í brekkunni. Byggðar hafa verið sólstofur við nokkur hús. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi innan einingarinnar vegna skúrbyggingar.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að taka í notkun rými í kjöllurum.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu,

hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Vinkilformuð einbýlishús (í upprunalegum skilmálum nefnd gerðishús), yfirleitt fjögur saman á einni lóð. Kjallari er undir þeim hluta húsa sem eru neðar í brekkunni. Byggðar hafa verið sólstofur við nokkur hús.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 13	** **179 m²**	**P**	H9, H7	**179 m²**	**0 m²**
Vesturberg 13-35	** **351 m²**	**P**	H9, H7	**351 m²**	**0 m²**
Vesturberg 15	** **189 m²**	**P**	H9, H7	**189 m²**	**0 m²**
Vesturberg 17	** **204 m²**	**P**	H9, H7	**204 m²**	**0 m²**
Vesturberg 19	** **196 m²**	**P**	H9, H7	**196 m²**	**0 m²**
Vesturberg 21	** **194 m²**	**P**	H9, H7	**194 m²**	**0 m²**
Vesturberg 23	** **186 m²**	**P**	H9, H7	**186 m²**	**0 m²**
Vesturberg 25	** **187 m²**	**P**	H9, H7	**187 m²**	**0 m²**
Vesturberg 27	** **204 m²**	**P**	H9, H7	**204 m²**	**0 m²**
Vesturberg 29	** **210 m²**	**P**	H9, H7	**210 m²**	**0 m²**
Vesturberg 31	** **209 m²**	**P**	H9, H7	**209 m²**	**0 m²**
Vesturberg 33	** **210 m²**	**P**	H9, H7	**210 m²**	**0 m²**
Vesturberg 35	** **209 m²**	**P**	H9, H7	**209 m²**	**0 m²**
Vesturberg 53	** **203 m²**	**P**	H9, H7	**203 m²**	**0 m²**
Vesturberg 53-71	** **335 m²**	**P**	H9, H7	**335 m²**	**0 m²**
Vesturberg 55	** **203 m²**	**P**	H9, H7	**203 m²**	**0 m²**
Vesturberg 57	** **203 m²**	**P**	H9, H7	**203 m²**	**0 m²**
Vesturberg 59	** **305 m²**	**P**	H9, H7	**305 m²**	**0 m²**
Vesturberg 61	** **253 m²**	**P**	H9, H7	**253 m²**	**0 m²**
Vesturberg 63	** **190 m²**	**P**	H9, H7	**190 m²**	**0 m²**
Vesturberg 65	** **195 m²**	**P**	H9, H7	**195 m²**	**0 m²**
Vesturberg 67	** **195 m²**	**P**	H9, H7	**195 m²**	**0 m²**
Vesturberg 69	** **193 m²**	**P**	H9, H7	**193 m²**	**0 m²**
Vesturberg 71	** **193 m²**	**P**	H9, H7	**193 m²**	**0 m²**
Vesturberg 89	** **186 m²**	**P**	H9, H7	**186 m²**	**0 m²**
Vesturberg 89-111	** **352 m²**	**P**	H9, H7	**352 m²**	**0 m²**
Vesturberg 91	** **186 m²**	**P**	H9, H7	**186 m²**	**0 m²**
Vesturberg 93	** **186 m²**	**P**	H9, H7	**186 m²**	**0 m²**
Vesturberg 95	** **186 m²**	**P**	H9, H7	**186 m²**	**0 m²**
Vesturberg 97	** **199 m²**	**P**	H9, H7	**199 m²**	**0 m²**
Vesturberg 99	** **205 m²**	**P**	H9, H7	**205 m²**	**0 m²**
Vesturberg 101	** **199 m²**	**P**	H9, H7	**199 m²**	**0 m²**
Vesturberg 103	** **247 m²**	**P**	H9, H7	**247 m²**	**0 m²**
Vesturberg 105	** **185 m²**	**P**	H9, H7	**185 m²**	**0 m²**
Vesturberg 107	** **185 m²**	**P**	H9, H7	**185 m²**	**0 m²**
Vesturberg 109	** **185 m²**	**P**	H9, H7	**185 m²**	**0 m²**
Vesturberg 111	** **185 m²**	**P**	H9, H7	**185 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 129	** 186 m²	P	H9, H7	186 m²	0 m²
Vesturberg 129-151	** 351 m²	P	H9, H7	351 m²	0 m²
Vesturberg 131	** 186 m²	P	H9, H7	186 m²	0 m²
Vesturberg 133	** 187 m²	P	H9, H7	187 m²	0 m²
Vesturberg 135	** 186 m²	P	H9, H7	186 m²	0 m²
Vesturberg 137	** 189 m²	P	H9, H7	189 m²	0 m²
Vesturberg 139	** 189 m²	P	H9, H7	189 m²	0 m²
Vesturberg 141	** 182 m²	P	H9, H7	182 m²	0 m²
Vesturberg 143	** 189 m²	P	H9, H7	189 m²	0 m²
Vesturberg 145	** 227 m²	P	H9, H7	227 m²	0 m²
Vesturberg 147	** 187 m²	P	H9, H7	187 m²	0 m²
Vesturberg 149	** 187 m²	P	H9, H7	187 m²	0 m²
Vesturberg 151	** 187 m²	P	H9, H7	187 m²	0 m²
Vesturberg 169	** 181 m²	P	H9, H7	181 m²	0 m²
Vesturberg 169-191	** 347 m²	P	H9, H7	347 m²	0 m²
Vesturberg 171	** 194 m²	P	H9, H7	194 m²	0 m²
Vesturberg 173	** 190 m²	P	H9, H7	190 m²	0 m²
Vesturberg 175	267 m²	P	H9, H57, H7	249 m²	18 m²
Vesturberg 177	** 188 m²	P	H9, H7	188 m²	0 m²
Vesturberg 179	** 188 m²	P	H9, H7	188 m²	0 m²
Vesturberg 181	** 195 m²	P	H9, H7	195 m²	0 m²
Vesturberg 183	** 188 m²	P	H9, H7	188 m²	0 m²
Vesturberg 185	** 186 m²	P	H9, H7	186 m²	0 m²

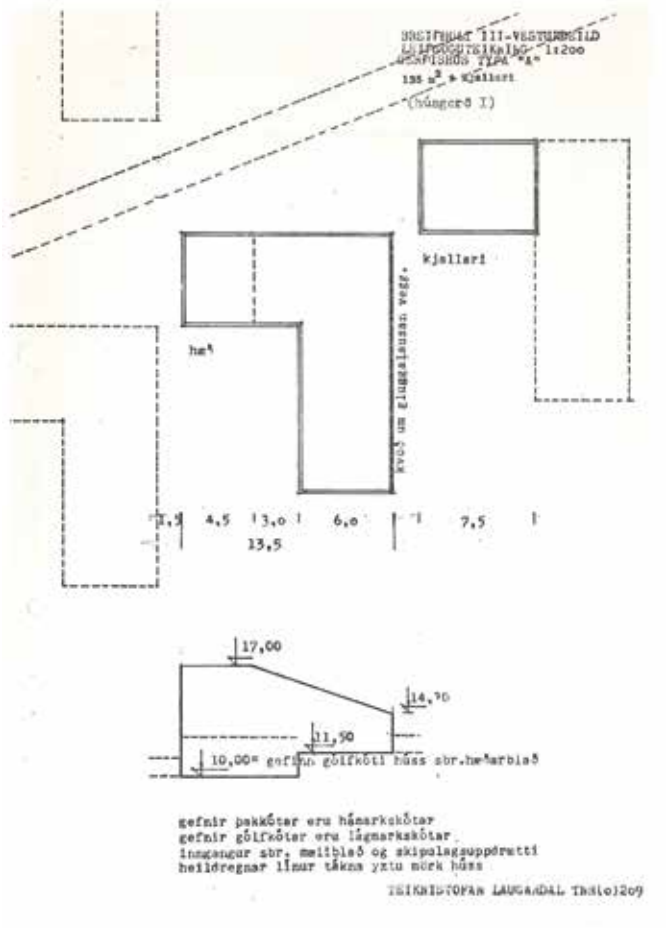
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 187	** 186 m²	P	H9, H7	186 m²	0 m²
Vesturberg 189	** 186 m²	P	H9, H7	186 m²	0 m²
Vesturberg 191	** 186 m²	P	H9, H7	186 m²	0 m²
Vesturhólar 1	** 181 m²	P	H9, H7	181 m²	0 m²
Vesturhólar 1-23	** 352 m²	P	H9, H7	352 m²	0 m²
Vesturhólar 3	** 181 m²	P	H9, H7	181 m²	0 m²
Vesturhólar 5	** 181 m²	P	H9, H7	181 m²	0 m²
Vesturhólar 7	** 181 m²	P	H9, H7	181 m²	0 m²
Vesturhólar 9	** 186 m²	P	H9, H7	186 m²	0 m²
Vesturhólar 11	** 185 m²	P	H9, H48, H7	185 m²	0 m²
Vesturhólar 13	** 176 m²	P	H9, H7	176 m²	0 m²
Vesturhólar 15	** 176 m²	P	H9, H7	176 m²	0 m²
Vesturhólar 17	** 294 m²	P	H9, H7	294 m²	0 m²
Vesturhólar 19	** 249 m²	P	H9, H7	249 m²	0 m²
Vesturhólar 21	** 198 m²	P	H9, H7	198 m²	0 m²
Vesturhólar 23	** 218 m²	P	H9, H7	218 m²	0 m²

P Vesturberg og Vesturhólar - vinkilhús

Gólfkóti húss sbr. hæðarblað	10	m
Fyrsti pallur	11.5	m
Þakkóti	14.3	m

Hámarksþakkóti	**17**	m

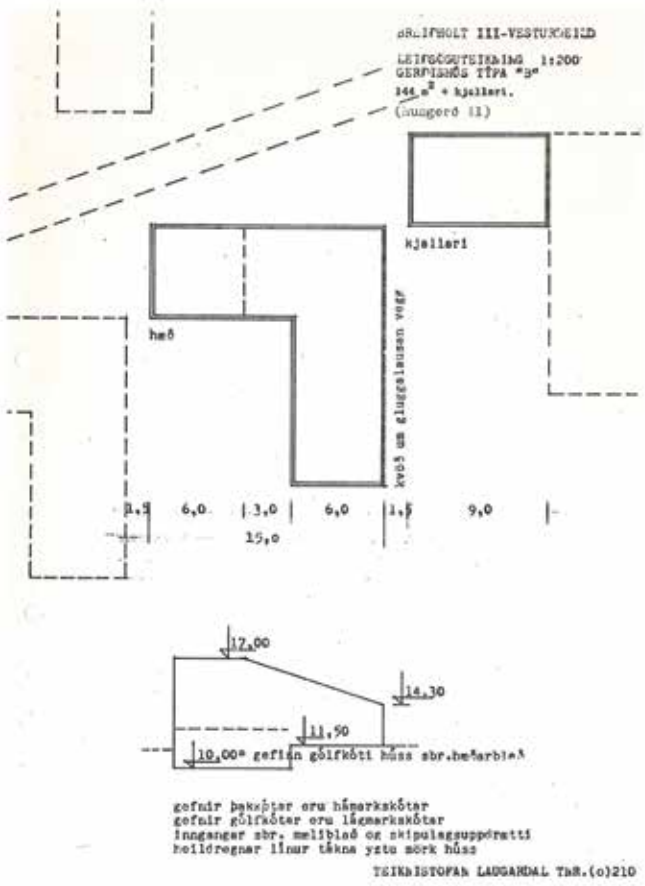
- Gerðishús týpa A.
- Húsagerð I. sbr leiðsöguteikn. nr. (0)209 frá eldri skilmálum.
- Heildarstærð húss er 133m² auk kjallara.



Gerðishús, húsagerð I - týpa A
Skýringamynd-209

- Gerðishús týpa B.
- Húsagerð II. sbr leiðsöguteikn. nr. (0)210.
- Heildarstærð húss 144m² auk kjallara.
- Kvöð er um gluggalausan vegg sem snýr að garði næsta gerðishúss.

- Vegghæð við leiksvæði skal ekki vera meiri en 2.5m yfir gólfi bílskúrs.



Gerðishús, húsagerð II - týpa B

Skýringamynd - 210

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara að hluta, ásamt stakstæðri bílageymslu.

Vesturberg 175

- Heimild er fyrir skúrbyggingu við vesturhlið hússins að stærð 4.15 m x 4.5 m, sem byggð var um sama leyti og húsið.

Vesturhólar 11

- Heimild er fyrir opnu skýli frá húsgafli að aðalinngangi
- Grunnflötur skýlis má vera 2,1 × 10,5m
- Hámarkstærð skýlis 22m².


N
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldri skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.6
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
75
150 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Vesturberg 105-111	1661	740	0.45	80	12	0.5	832
T Vesturberg 129-135	1661	745	0.45	80	12	0.5	837
T Vesturberg 13-19	2235	768	0.34	80	12	0.38	860
T Vesturberg 137-143	1732	749	0.43	80	12	0.49	841
T Vesturberg 145-151	1661	788	0.47	80	12	0.53	880
T Vesturberg 169-175	1661	832	0.5	80	12	0.56	924
T Vesturberg 177-183	1732	759	0.44	80	12	0.49	851
T Vesturberg 185-191	1661	744	0.45	80	12	0.5	836
T Vesturberg 21-27	1889	771	0.41	80	12	0.46	863
T Vesturberg 29-35	1824	838	0.46	80	12	0.51	930
T Vesturberg 53-57	1404	609	0.43	60	9	0.48	678
T Vesturberg 59-63	1722	748	0.43	60	9	0.47	817
T Vesturberg 65-71	1661	776	0.47	80	12	0.52	868
T Vesturberg 89-95	1661	744	0.45	80	12	0.5	836
T Vesturberg 97-103	1732	850	0.49	80	12	0.54	942
T Vesturhólar 1-7	1661	724	0.44	80	12	0.49	816
T Vesturhólar 17-23	1914	959	0.5	80	12	0.55	1051
T Vesturhólar 9-15	1736	723	0.42	80	12	0.47	815

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á

efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.

- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg	0	24	24
Vesturberg	0	22	22
Vesturberg 129*, 131*	0	24	24
Vesturberg 13*, 15*	0	24	24

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg 89*, 91*, 93*, 95*, Vesturberg bílastæði	0	24	24
Vesturhólar	0	24	24

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.7

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.7 Vesturberg og Norðurfell - keðjuhús




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.7.
6.3.7.ÍB
6.1.5.S
6.1.8.OP
6.3.23.S
6.3.25.OP
6.3.22.ÍB
6.3.17.ÍB
6.3.24.B
0 50 100 m
Skýringar
Landnotkun
Ópin svæði - Borgarland
Samgöngur
Annað
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.7.
Skekkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.7..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.7
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.7 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur vestan við Vesturberg frá Norðurfelli í suðri að Vesturhólum í norðri. Í skilmálaeiningunni eru raðhús (eða keðjuhús) sem tengjast saman á bílskúrum með sólstofum eða þaksvölum ofan á. Nyrst í einingunni eru tvær lóðir undir einbýlishús og ein raðhúsalóð þar sem áður stóð dælustöð Veitna ohf. Syðst í einingunni er einnig húsnæði sem í dag er tækjarými Mílu ehf. en var áður símstöð. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi nema að syðstu keðjuhúsalengjunni og húsnæði Mílu sem er frá Norðurfelli. Skilmálaeiningin er fullbyggð.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Norðurfell 15

– Tækjarými Mílu ehf.

2. Húsagerðir

- Raðhús (eða keðjuhús) á tveimur hæðum sem flest tengjast saman á bílskúrum með sólstofum eða þaksvölum ofan á. Nyrst í einingunni eru tvö einbýlishús á tveimur hæðum sem eru í stíl við raðhúsin/keðjuhúsin.
- Við Norðurfell 15 er hús sem í dag er tækjarými Mílu ehf. en var áður símstöð (ein hæð auk kjallara). Við Norðurfell 15 er einnig dreifistöð Veitna ohf (41 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Norðurfell 1	** **255 m²**	**R**	H9, H21, H7	**255 m²**	**0 m²**
Norðurfell 3	** **255 m²**	**R**	H9, H21, H7	**255 m²**	**0 m²**
Norðurfell 5	** **255 m²**	**R**	H9, H21, H7	**255 m²**	**0 m²**
Norðurfell 7	** **255 m²**	**R**	H9, H21, H7	**255 m²**	**0 m²**
Norðurfell 9	** **379 m²**	**R**	H9, H21, H7	**379 m²**	**0 m²**
Norðurfell 11	** **232 m²**	**R**	H9, H21, H7	**232 m²**	**0 m²**
Vesturberg 1	** **189 m²**	**R**	H9, H21, H7	**189 m²**	**0 m²**
Vesturberg 3	** **188 m²**	**R**	H9, H21, H7	**188 m²**	**0 m²**
Vesturberg 5	** **223 m²**	**R**	H9, H21, H7	**223 m²**	**0 m²**
Vesturberg 7	** **223 m²**	**R**	H9, H21, H7	**223 m²**	**0 m²**
Vesturberg 9	** **214 m²**	**R**	H9, H21, H7	**214 m²**	**0 m²**
Vesturberg 11	** **214 m²**	**R**	H9, H21, H7	**214 m²**	**0 m²**
Vesturberg 37	** **250 m²**	**R**	H9, H47, H21, H7	**250 m²**	**0 m²**
Vesturberg 39	** **206 m²**	**R**	H9, H47, H21, H7	**206 m²**	**0 m²**
Vesturberg 41	** **206 m²**	**R**	H9, H47, H21, H7	**206 m²**	**0 m²**
Vesturberg 43	** **206 m²**	**R**	H9, H47, H21, H7	**206 m²**	**0 m²**
Vesturberg 45	** **217 m²**	**R**	H9, H21, H7	**217 m²**	**0 m²**
Vesturberg 47	** **211 m²**	**R**	H9, H21, H7	**211 m²**	**0 m²**
Vesturberg 49	** **202 m²**	**R**	H9, H21, H7	**202 m²**	**0 m²**
Vesturberg 51	** **229 m²**	**R**	H9, H21, H7	**229 m²**	**0 m²**
Vesturberg 73	** **297 m²**	**R**	H9, H21, H7	**297 m²**	**0 m²**
Vesturberg 75	** **195 m²**	**R**	H9, H21, H7	**195 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 77	** 198 m²	R	H9, H21, H7	198 m²	0 m²
Vesturberg 79	** 210 m²	R	H9, H21, H7	210 m²	0 m²
Vesturberg 81	** 210 m²	R	H9, H21, H7	210 m²	0 m²
Vesturberg 83	** 186 m²	R	H9, H21, H7	186 m²	0 m²
Vesturberg 85	** 210 m²	R	H9, H21, H7	210 m²	0 m²
Vesturberg 87	** 210 m²	R	H9, H21, H7	210 m²	0 m²
Vesturberg 113	** 191 m²	R	H9, H21, H7	191 m²	0 m²
Vesturberg 115	** 193 m²	R	H9, H7	193 m²	0 m²
Vesturberg 117	** 193 m²	R	H9, H21, H7	193 m²	0 m²
Vesturberg 119	** 195 m²	R	H9, H21, H7	195 m²	0 m²
Vesturberg 121	** 195 m²	R	H9, H21, H7	195 m²	0 m²
Vesturberg 123	** 195 m²	R	H9, H21, H7	195 m²	0 m²
Vesturberg 125	** 195 m²	R	H9, H21, H7	195 m²	0 m²
Vesturberg 127	** 195 m²	R	H9, H21, H7	195 m²	0 m²
Vesturberg 153	** 232 m²	R	H9, H21, H7	232 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 155	** 185 m²	R	H9, H21, H7	185 m²	0 m²
Vesturberg 157	** 185 m²	R	H9, H21, H7	185 m²	0 m²
Vesturberg 159	** 197 m²	R	H9, H21, H7	197 m²	0 m²
Vesturberg 161	** 197 m²	R	H9, H21, H7	197 m²	0 m²
Vesturberg 163	** 197 m²	R	H9, H21, H7	197 m²	0 m²
Vesturberg 165	** 197 m²	R	H9, H21, H7	197 m²	0 m²
Vesturberg 167	** 197 m²	R	H9, H21, H7	197 m²	0 m²
Vesturberg 193	** 207 m²	R	H9, H21, H7	207 m²	0 m²
Vesturberg 195	581 m²	AB	H9, H51, H52, H39, H67	457 m²	123 m²
Vesturberg 199	** 225 m²	R	H9, H21, H7	225 m²	0 m²

AB **Annað**

Vesturberg 195

– Taka skal mið af hæð nærliggjandi húsa og skal þakhalli vera að mestu óbreyttur.

- Heimilt er að grafa frá útveggjum á bakhlið hússins og hafa þannig möguleika á gluggum á bakhlið og göflum kjallara.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á þremur hæðum.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði skulu vera lögð "grassteinum" sem eru gisnir og sýna grasvöxt á milli.
- Á lóðinni er kvöð um aðkomu vegna Vesturbergs 199.

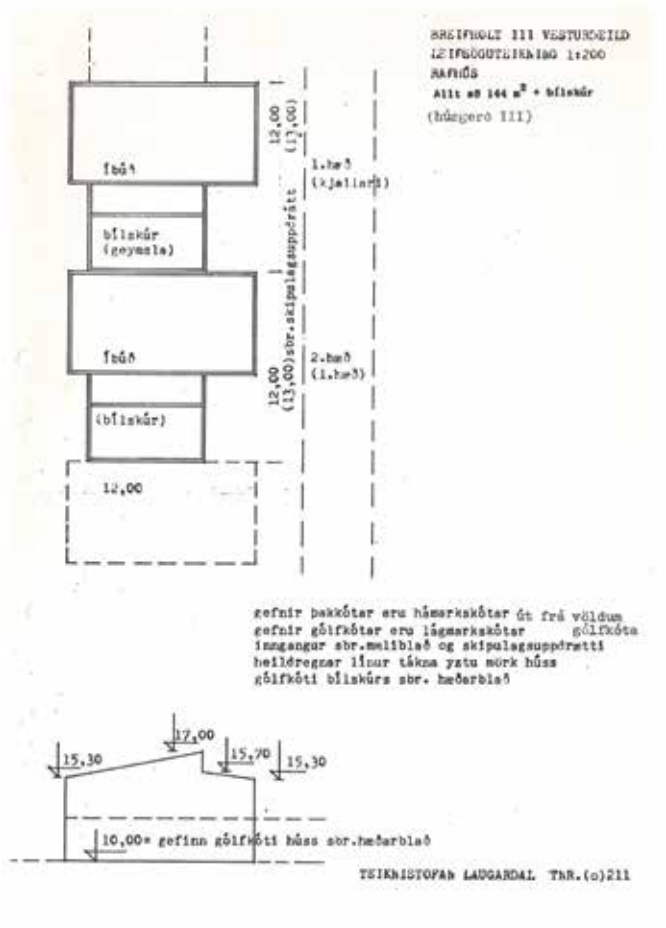
KVAÐIR

- Kvöð er um eldvarnargler í gluggum á gafli er snýr að Vesturbergi 199.
- Á lóðinni er kvöð um aðkomu vegna Vesturbergs 199.

R Vesturberg og Norðurfell - keðjuhús

Gólfkóti húss sbr. hæðarblað	**10**	m
Hámarksþakkóti	**17**	m
Hámarksþakkóti þakkantsins	**15**	m
Hámarksþakkóti neðra þaks	**15**	m

- Húsagerð III. sbr leiðsöguteikn. nr. (0)211 frá eldri skilmálum.
- Heildarstærð húss 144m² auk bílageymslu.



Gerðishús, húsagerð III
Skýringamynd - 211

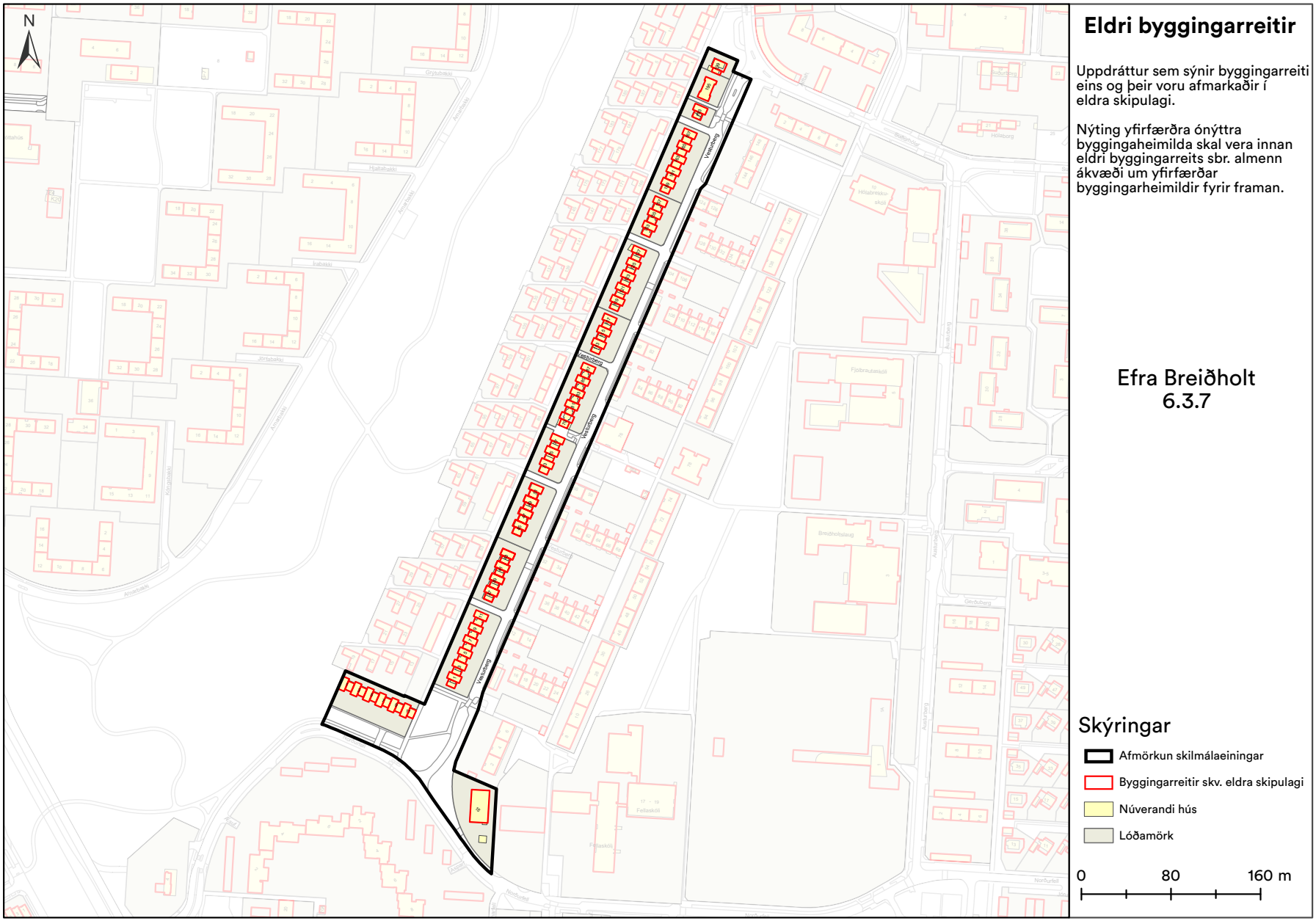
Annað

- Glerskálar á þaki bílageymslna við Vesturberg:
- Halli skal vera í samræmi við íbúðarhúsin. Þakið þarf ekki að vera allt úr gleri.

- Veggir skulu vera úr gleri (og timbri) svo að heildaryfirbragð raðhúsalengjunnar haldist.
- Mænir glerskála skal vera a.m.k. hálfum metra lægri en mænir íbúðarhúss.
- Glerskálar skulu ekki ná út fyrir bílskúrinn sem þeir standa á.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á tveimur hæðum eða einni hæð með kjallara, ásamt innbyggðri bílageymslu.


N
Vesturberg
Vesturberg
Vesturberg
Vesturberg
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra óný ttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.7
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
80
160 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Einbýlishús - Vesturberg 193 og 199

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við húsin og má viðbygging hvorrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL Stærð lóðar í m²

BE Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²

NE Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi

VA Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²

VB Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²

NN Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

BN Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²

T Takmarkaður byggingarreitur

A Aðalbyggingarreitur

* Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Norðurfell 1-11	2405	1631	0.68	120	18	0.74	1769
T Vesturberg 1-11	2572	1251	0.49	120	18	0.54	1389
T Vesturberg 113-117	1384	577	0.42	60	9	0.47	646
T Vesturberg 119-127	2176	975	0.45	100	15	0.5	1090
T Vesturberg 153-157	1384	602	0.43	60	9	0.48	671
T Vesturberg 159-167	2176	985	0.45	100	15	0.51	1100
T Vesturberg 193	470	207	0.44	20	3	0.49	230
T Vesturberg 195	775	581	0.75	60	9	0.84	650
T Vesturberg 199	527	225	0.43	20	3	0.47	248
T Vesturberg 37-43	1929	868	0.45	80	12	0.5	960
T Vesturberg 45-51	1962	859	0.44	80	12	0.48	951
T Vesturberg 73-77	1310	690	0.53	60	9	0.58	759
T Vesturberg 79-87	2100	1026	0.49	100	15	0.54	1141

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Norðurfell 15

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð.
- Kjallari er heimilaður undir húsi sem í er tækjarými Mílu.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Norðurfell 15.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Norðurfell 1-11	0	6	6
Norðurfell 15	0	9	9
Vesturberg 1-11	0	6	6
Vesturberg 113-117	0	3	3
Vesturberg 119-127	0	5	5
Vesturberg 153-157	0	3	3
Vesturberg 159-167	0	5	5

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg 193	0	1	1
Vesturberg 195	0	6	6
Vesturberg 199	0	1	1
Vesturberg 37-43	0	4	4
Vesturberg 45-51	0	4	4
Vesturberg 73-77	0	3	3
Vesturberg 79-87	0	5	5

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

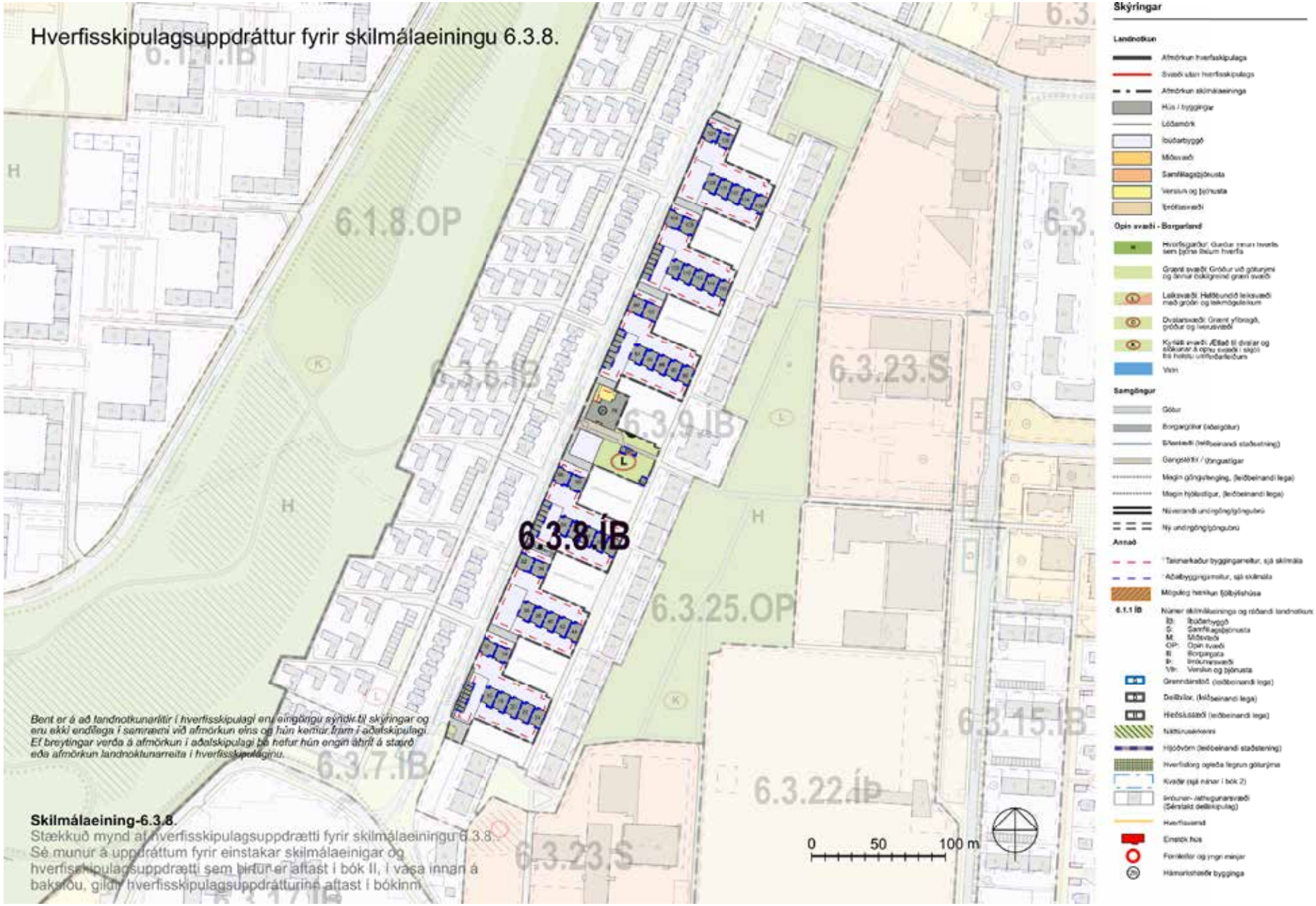
SKILMÁLAEINING

6.3.8

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.8 Vesturberg - raðhús





Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu ætlaðir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á staðsetningu eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.8.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.8. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakkápu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 6.3.8
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.8 er íbúðabyggð og verslun og þjónusta. Einingin liggur austan við Vesturbergið langleiðina frá Norðurfelli í suðri að Vesturhólum í norðri og afmarkast af fjölbýlishúsa- og bílastæðalóðum að austanverðu. Í skilmálaeiningunni eru raðhús á einni hæð sem öll snúa göflum að Vesturbergi. Nokkurn veginn fyrir miðri einingu er verslunarhús við Vesturberg 76 með tilheyrandi bílastæði. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi. Skilmálaeiningin er fullbyggð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað er að byggja tvær hæðir ofan á verslunarhúsnæði við Vesturberg 76.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Vesturberg 76

- Landnotkun er verslun- og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum.
- Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.

2. Húsagerðir

- Raðhús á einni hæð. Við Vesturberg 76 er verslunarhúsnæði á einni hæð.
- Við Vesturberg 74 er dreifistöð Veitna ohf. (35 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er eftirfarandi húsnæði skilgreint sem verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

Vesturberg 76

- Á lóðinni skal vera verslun, þjónusta og fjölbreytt atvinnustarfsemi á jarðhæðum/götuhliðum bygginga. Á jarðhæðum er óheimilt að byrgja fyrir glugga og skulu þær vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningsými.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi rað- og parhúsum innan einingarinnar.

Vesturberg 76

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á húsið og útbúa allt að 6 íbúðir.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 12	* 144 m²	N	H9, H4	131 m²	13 m²
Vesturberg 12-24	** 172 m²	N	H9, H4	172 m²	0 m²
Vesturberg 14	* 144 m²	N	H9, H4	131 m²	13 m²
Vesturberg 16	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 18	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 20	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 22	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 24	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 32	* 144 m²	N	H9, H4	139 m²	5 m²
Vesturberg 32-44	160 m²	N	H9, H4	0 m²	160 m²
Vesturberg 34	* 144 m²	N	H9, H4	139 m²	5 m²
Vesturberg 36	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 38	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 40	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 42	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 44	* 144 m²	N	H9, H4	131 m²	13 m²
Vesturberg 56	* 144 m²	N	H9, H4	131 m²	13 m²
Vesturberg 56-68	** 189 m²	N	H9, H4	189 m²	0 m²
Vesturberg 58	* 144 m²	N	H9, H4	131 m²	13 m²
Vesturberg 60	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 62	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 64	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 66	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 68	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 76	0 m²	M	H9, H8	0 m²	0 m²
Vesturberg 76	573 m²	AB	H9, H8	578 m²	0 m²
Vesturberg 80	* 144 m²	N	H9, H4	145 m²	0 m²
Vesturberg 80-92	** 221 m²	N	H9, H4	221 m²	0 m²
Vesturberg 82	* 144 m²	N	H9, H4	145 m²	0 m²
Vesturberg 84	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 86	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 88	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 90	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 92	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 104	* 144 m²	N	H9, H4	136 m²	8 m²
Vesturberg 104-116	** 196 m²	N	H9, H4	196 m²	0 m²
Vesturberg 106	* 144 m²	N	H9, H4	136 m²	8 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 108	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 110	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 112	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 114	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 116	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 124	* 144 m²	N	H9, H4	254 m²	0 m²
Vesturberg 124-136	160 m²	N	H9, H4	0 m²	160 m²
Vesturberg 126	* 144 m²	N	H9, H4	127 m²	17 m²
Vesturberg 128	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 130	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 132	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 134	* 144 m²	N	H9, H4	128 m²	16 m²
Vesturberg 136	* 144 m²	N	H9, H4	255 m²	0 m²

AB

Annað

Vesturberg 76

- Hæðarkótar eru eftirfarandi:

Gólf	10	m
Skyggni	12.3	m
Þakskegg	13.5	m
Þakbrún	14.24	m

Annað

- Umhverfis vöruport skal vera 2 m girðing.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla 1:7.

HÚSAGERÐIR

- Verslunarhúsnæði á einni hæð.

M

Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.

N

Vesturberg - raðhús

- Hámarksvegghæð og -rennuhæð húsa, 3 m yfir gólfi.

Annað

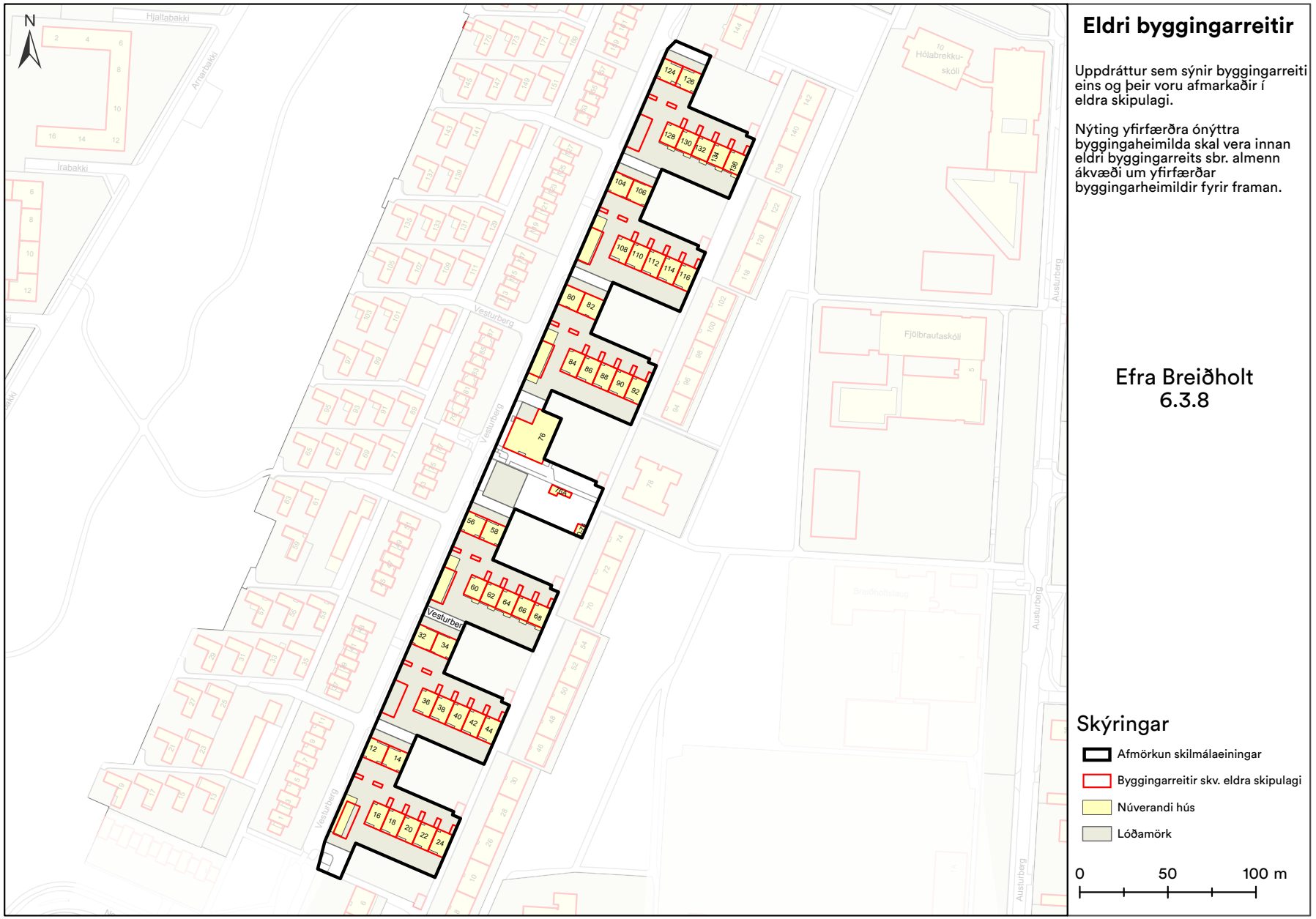
- Heimilt er að byggja bílageymslur skv. mæliblaði og skal hver sjö skúra lengja reist í einu lagi.
- Heimilt er að byggja geymslur (hjalla), norðan við íbúðarhúsin, samkvæmt mæliblaði.
- Þakhæð geymslna við gangstíg skal vera mest 2,1 m yfir gangstíg.
- Gluggar á göflum eru heimilaðir. Þeir skulu þá vera 160 cm yfir steyptri gólfplötu íbúða.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð ásamt bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla 1:7.
- Geymslur og skýli skulu hafa einhalla þak.


N
Hjaltabakki
Árnarbakki
Írabakki
Vesturberg
Austurberg
Hólabrekku-skóli
Fjölbrautaskóli
Breiðholtslaug
124
126
128
130
132
134
136
104
106
108
110
112
114
116
80
82
84
86
88
90
92
76
56
58
60
62
64
66
68
32
34
36
38
40
42
44
12
14
16
18
20
22
24
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.8
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
50
100 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Vesturberg 76

- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir allt að 6 íbúðir, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjöldi.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi hús, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

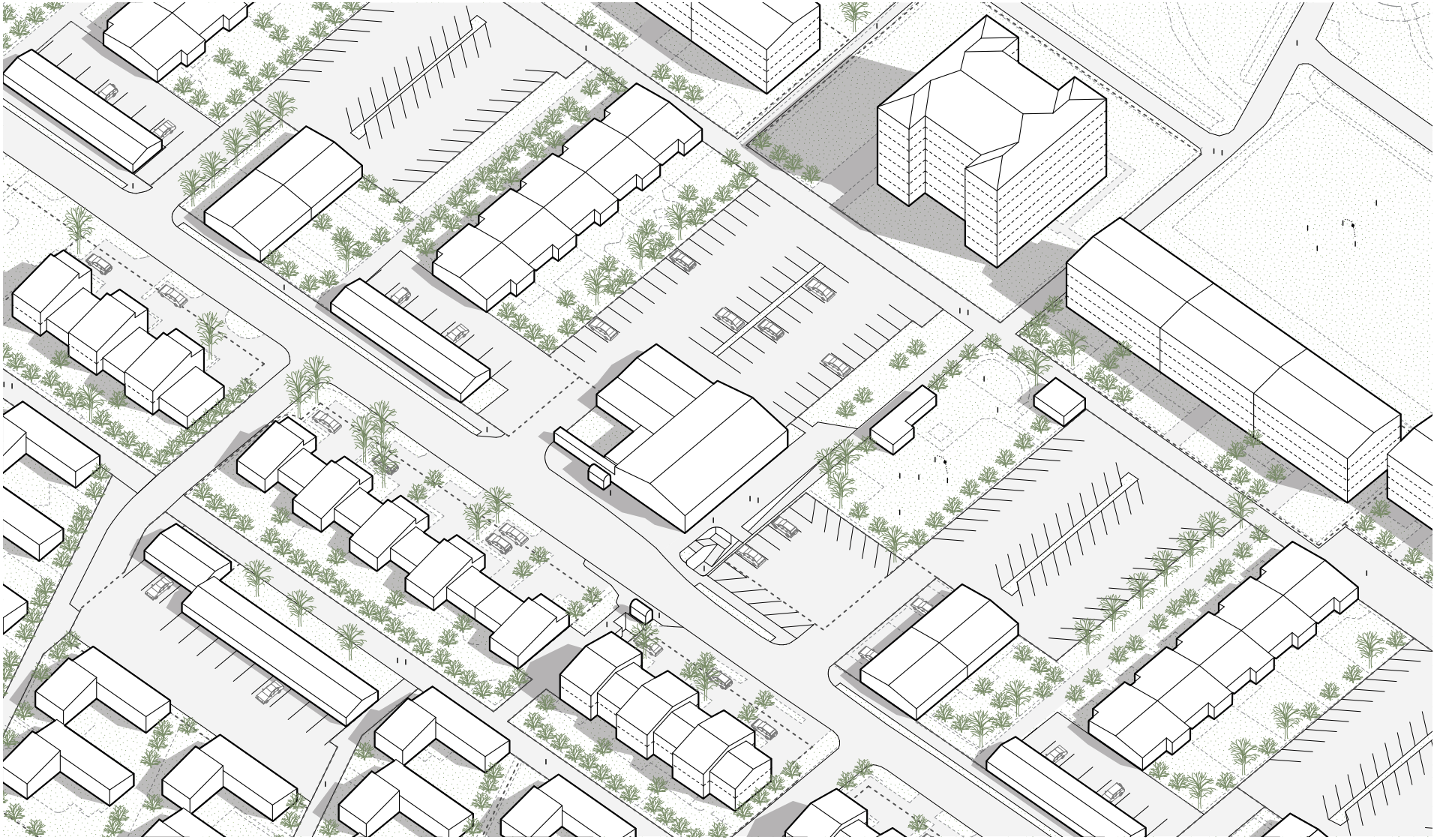
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

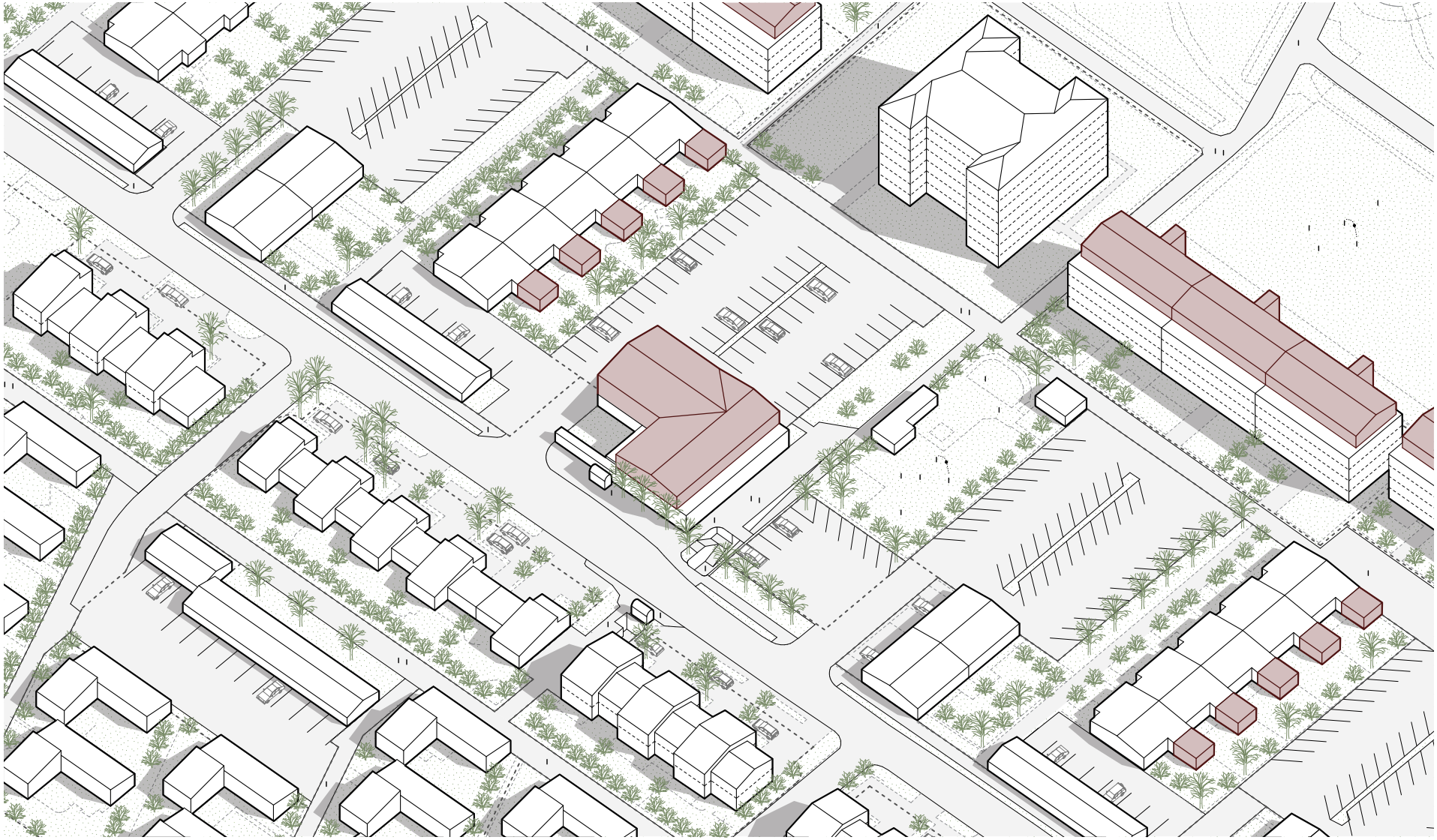
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

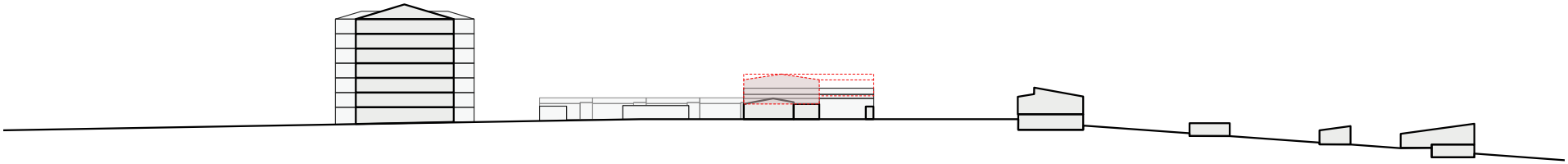


Vesturberg
Núverandi ástand.



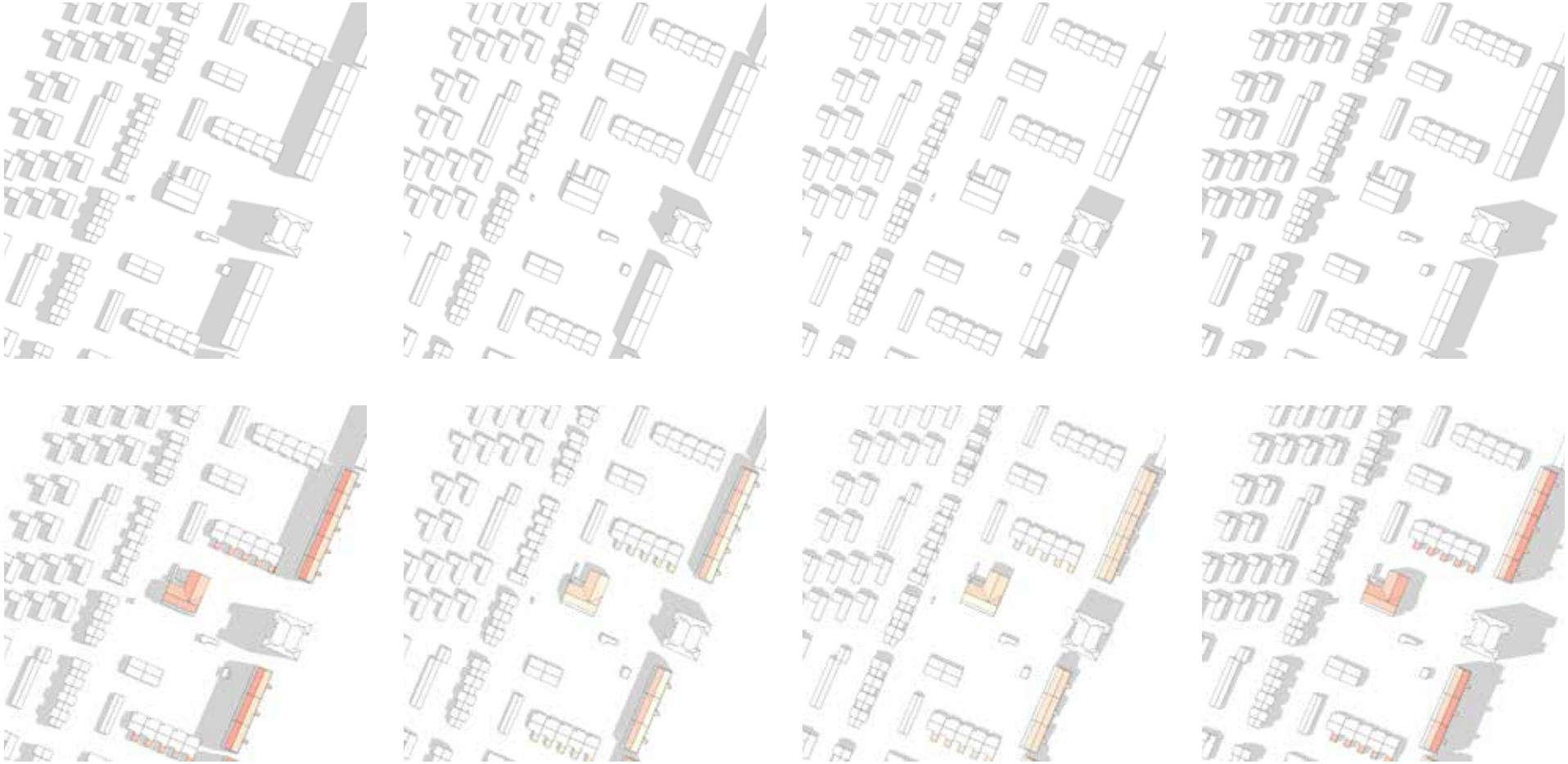
Vesturberg 76

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Vesturberg 76 - sneiðing

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



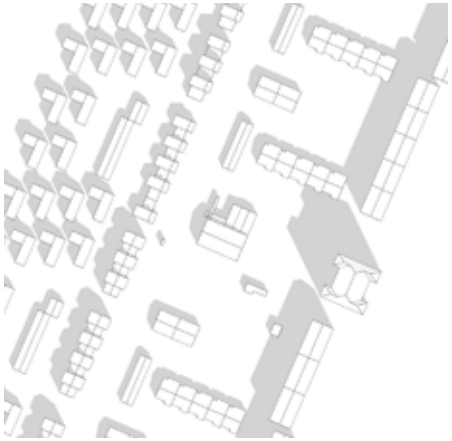
21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Vesturberg 76 - skuggavarp

Skuggavarp í júní. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.



21. mars/september kl 9:00



21. mars/september kl 12:00

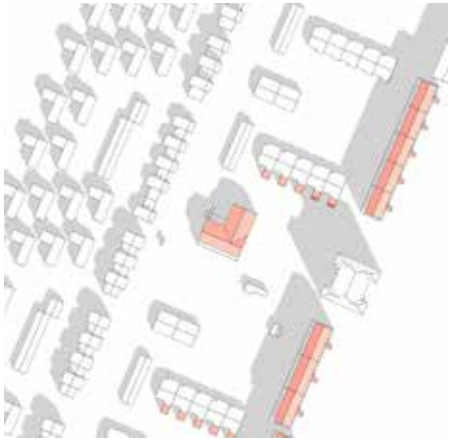


21. mars/september kl 15:00

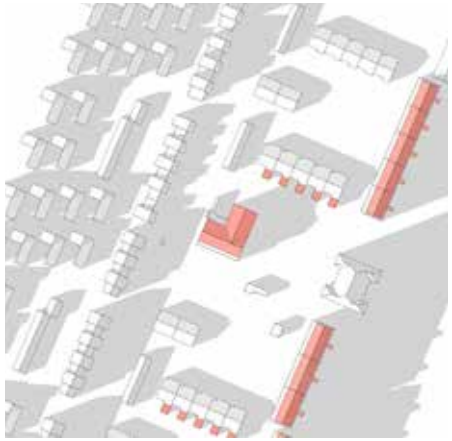


21. mars/september kl 18:00









Vesturberg 76 - skuggavarp

Skuggavarp í mars/september. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Vesturberg 104-116**	3124	* 1204 m²	0.39	140	21	0.44	1365
T **Vesturberg 12-24**	3223	* 1180 m²	0.37	140	21	0.42	1341
T **Vesturberg 124-136**	3124	* 1168 m²	0.37	140	21	0.43	1329
T **Vesturberg 32-44**	3124	* 1168 m²	0.37	140	21	0.43	1329
T **Vesturberg 56-68**	3124	* 1197 m²	0.38	140	21	0.43	1358
A **Vesturberg 76**	672	578	0.86	670	101	2.01	1349
T **Vesturberg 80-92**	3231	* 1229 m²	0.38	140	21	0.43	1390

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir eru ekki heimilar á rað- og parhúsum innan einingarinnar.

Vesturberg 76

- Svalir og svalalokanir eru heimilar á efri hæðum þegar heimild til ofanábyggingar er nýtt, enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

- Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta

nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Vesturberg 74.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg 104-116	**0**	**10**	**10**
Vesturberg 12-24	**0**	**7**	**7**
Vesturberg 124-136	**0**	**14**	**14**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg 32-44	**0**	**13**	**13**
Vesturberg 56-68	**0**	**11**	**11**
Vesturberg 80-92	**0**	**10**	**10**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg bílastæði	**0**	**13**	**13**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEININGAR

6.3.9

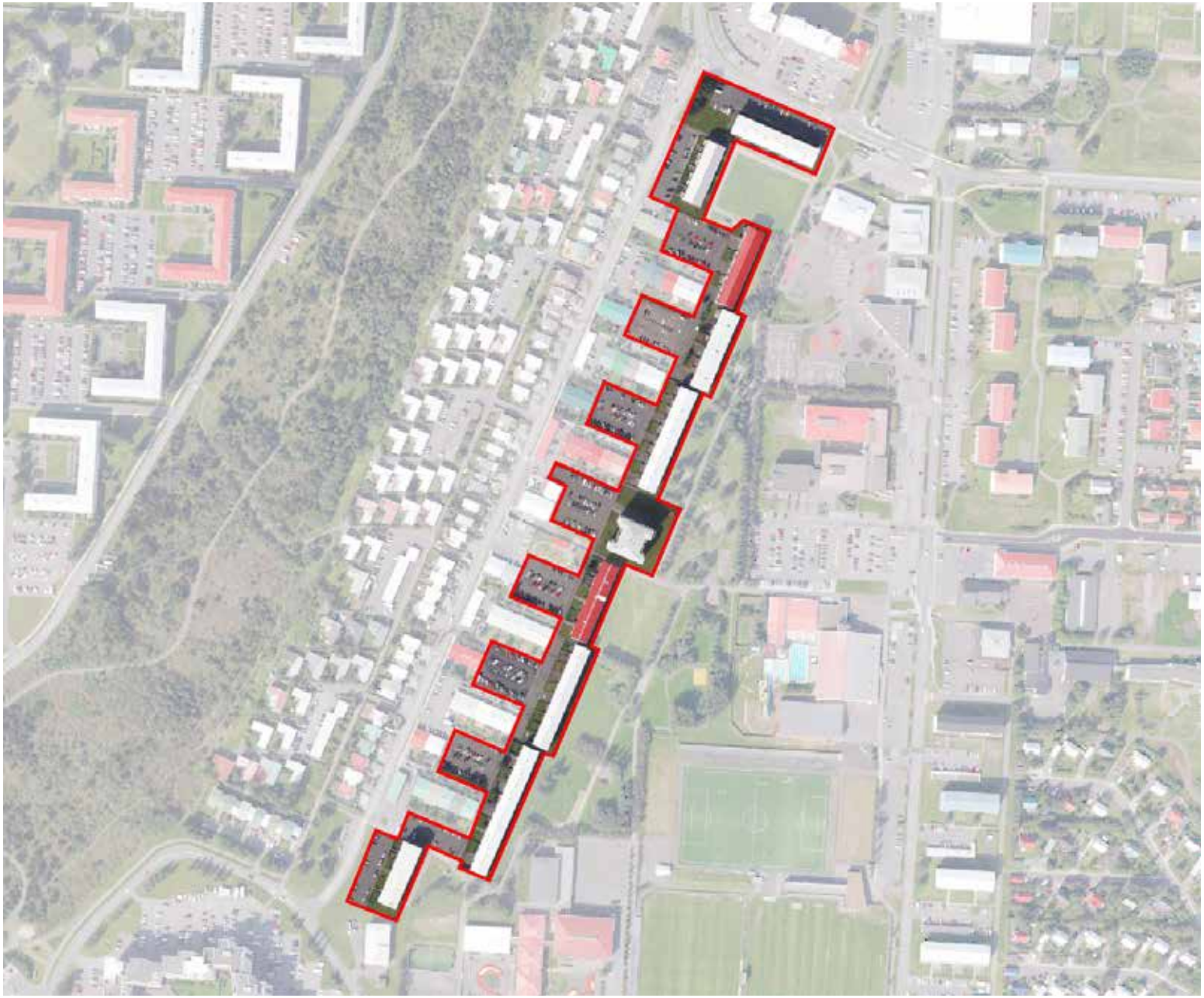
Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.9 Vesturberg og Suðurhólar 2–8 - fjölbýlishús




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.9.
6.3.9.ÍB
6.1.6.Þ
6.1.11.ÍB
6.1.8.OP
6.3.26.Þ
6.3.10.ÍB
6.3.23.S
6.3.27
6.3.25.OP
6.3.7.ÍB
6.3.22.ÍÞ
6.3.15.ÍB
6.3.23.S
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.9.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.9.
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.
0 50 100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús / byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður: Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði: Gróður við göturjarni og dreifar óskilgreind græn svæði
Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leiksvæði
Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og afdrepar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum
Vatn
Samgöngur
Göður
Borgargötur (aðalgötur)
Stígakerfi (hlíðbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / gangstígar
Mögin gönguleng, (leiðbeinandi lega)
Mögin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talsmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulig heimkun fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
H: Hverfisgata
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Deilibílar, (hlíðbeinandi lega)
Hleðslustöð (leiðbeinandi lega)
Náttúrusvæðis
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisborg opleða legrun göturjarna
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- áætlunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.9
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.9 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur vestan við hverfisgarðinn sem liggur milli skólalóða Fellaskóla og Hólabrekkuskóla og liggur að raðhúsalóðum við Vesturberg að vestanverðu. Einingin liggur langleiðina frá Norðurfelli í suðri og að Suðurhólum í norðri. Í skilmálaeiningunni eru eingöngu fjögurra hæða fjölbýlishús að undanskildu einu húsi sem stendur nokkurn veginn í miðri einingunni, rís hæst á svæðinu og er 7 hæðir. Aðkoma að húsunum er frá Vesturbergi. Skilmálaeiningin er fullbyggð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Fjögurra hæða fjölbýlishús að undanskildu húsinu Vesturberg 78 sem er 7 hæðir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurhólar 2	** 860 m²	L	H9, H1	860 m²	0 m²
Suðurhólar 2-8	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Suðurhólar 4	** 856 m²	L	H9, H1	856 m²	0 m²
Suðurhólar 6	** 856 m²	L	H9, H1	856 m²	0 m²
Suðurhólar 8	** 865 m²	L	H9, H1	865 m²	0 m²
Vesturberg 2	** 863 m²	L	H9, H1	863 m²	0 m²
Vesturberg 2-6	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 4	** 857 m²	L	H9, H1	857 m²	0 m²
Vesturberg 6	** 863 m²	L	H9, H1	863 m²	0 m²
Vesturberg 8	** 963 m²	L	H9, H1	963 m²	0 m²
Vesturberg 8-10	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 10	** 960 m²	L	H9, H1	960 m²	0 m²
Vesturberg 26	** 964 m²	L	H9, H1	964 m²	0 m²
Vesturberg 26-30	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 28	** 960 m²	L	H9, H1	960 m²	0 m²
Vesturberg 30	** 963 m²	L	H9, H1	963 m²	0 m²
Vesturberg 46	** 709 m²	L	H9, H1	709 m²	0 m²
Vesturberg 46-54	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 48	** 706 m²	L	H9, H1	706 m²	0 m²
Vesturberg 50	** 706 m²	L	H9, H1	706 m²	0 m²
Vesturberg 52	** 706 m²	L	H9, H1	706 m²	0 m²
Vesturberg 54	** 709 m²	L	H9, H1	709 m²	0 m²
Vesturberg 70	** 929 m²	L	H9, H1	929 m²	0 m²
Vesturberg 70-74	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 72	** 925 m²	L	H9, H1	925 m²	0 m²
Vesturberg 74	** 928 m²	L	H9, H1	928 m²	0 m²
Vesturberg 78	** 4746 m²	AB	H9	4746 m²	0 m²
Vesturberg 78	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 94	** 843 m²	L	H9, H1	843 m²	0 m²
Vesturberg 94-102	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 96	** 840 m²	L	H9, H1	840 m²	0 m²
Vesturberg 98	** 844 m²	L	H9, H1	844 m²	0 m²
Vesturberg 100	** 840 m²	L	H9, H1	840 m²	0 m²
Vesturberg 102	** 843 m²	L	H9, H1	843 m²	0 m²
Vesturberg 118	** 1089 m²	L	H9, H1	1089 m²	0 m²
Vesturberg 118-122	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Vesturberg 120	** 975 m²	L	H9, H1	975 m²	0 m²
Vesturberg 122	** 1089 m²	L	H9, H1	1089 m²	0 m²
Vesturberg 138	** 963 m²	L	H9, H1	963 m²	0 m²
Vesturberg 138-142	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 140	** 961 m²	L	H9, H1	961 m²	0 m²
Vesturberg 142	** 963 m²	L	H9, H1	963 m²	0 m²
Vesturberg 144	** 901 m²	L	H9, H1	901 m²	0 m²
Vesturberg 144-148	40 m²	Q	H9, H1	0 m²	40 m²
Vesturberg 146	** 894 m²	L	H9, H1	894 m²	0 m²
Vesturberg 148	** 901 m²	L	H9, H1	901 m²	0 m²

AB Annað

Vesturberg 78

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á sjö hæðum ásamt kjallara.

L Vesturberg og Suðurhólar- fjölbýlishús

- Heimilt er hverju húsfélagi að byggja á bílastæðalóð, sameiginlegan skúr til þvotta og viðgerða.
- Íbúum á neðstu hæð er ætlaður einkaafnotaréttur af 4ra metra breiðri ræmu meðfram vesturhlið hússins.
- Sameiginleg leiksvæði og lóðarskipting sbr. mæliblöð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Risþök með þakhalla allt að 1:4.

KVAÐIR

- Kvöð er á öllum lóðum, er liggja að gangstíg, að reisa megi ljósastaura inn á lóðum til gangstígslýsingar.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur og hálfum til fjórum hæðum.

SVALIR OG SVALALOKANIR

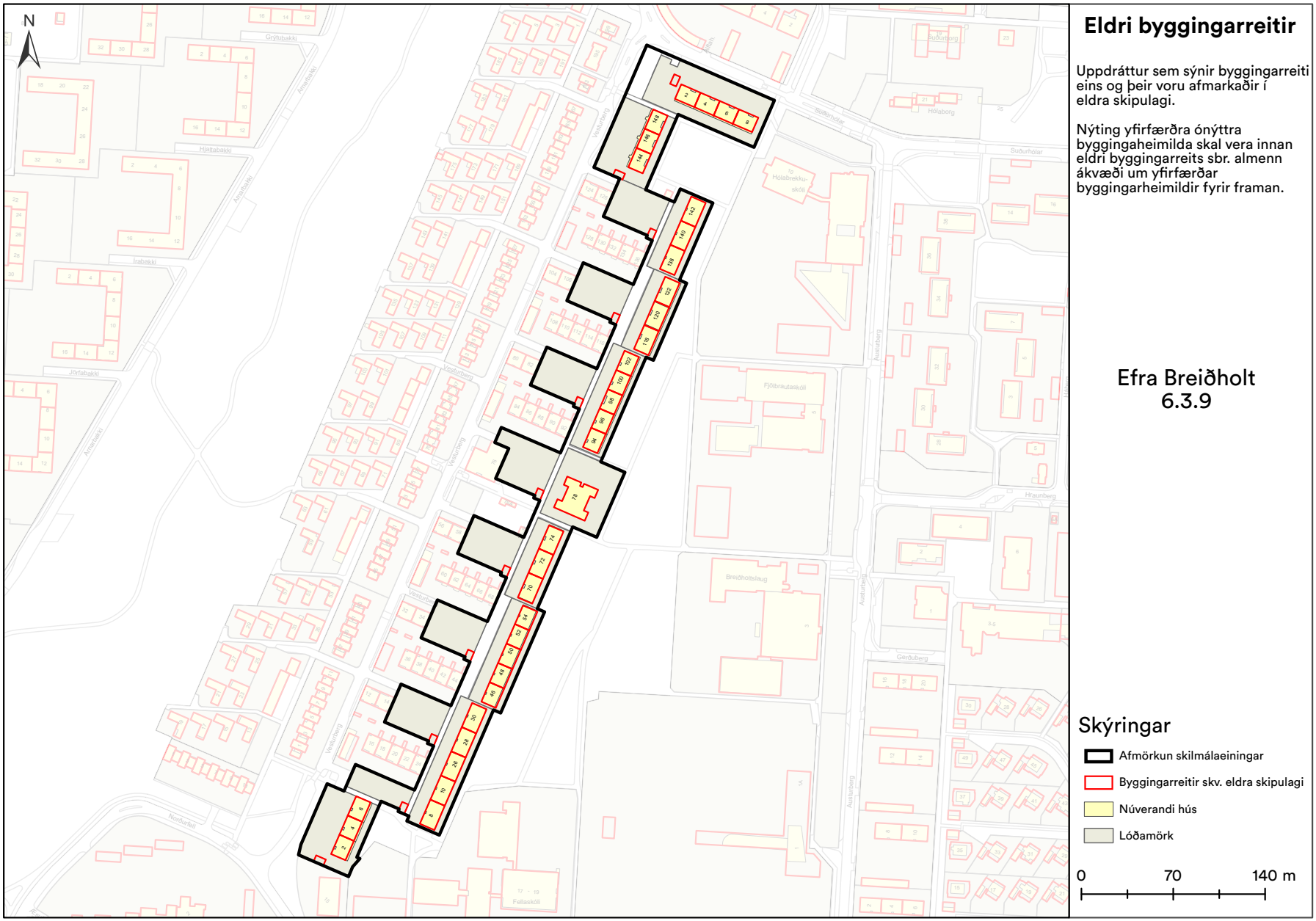
- Svalir mega standa allt að 1,5 m út fyrir byggingarlínu.

Q Vesturberg og Suðurhólar 2-8 - bílgeymsla við fjölbýlishús

- Heimilt er að byggja sameiginlegan bílskúr með lítilli geymsluaðstöðu sem ætlast er til að íbúar hússins noti til bílaþvotta og smáviðgerða. Viðhafa skal svipað fyrirkomulag um aðgang eins og við sameiginleg þvottahús.

HÚSAGERÐIR

- Bílageymsla á einni hæð til smáviðgerða og bílaþvotta, sameign fjölbýlishússins.


N
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.9
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
70
140 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Vesturberg 78

- Ekki er heimilt að byggja hæð ofan á húsið. Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL Stærð lóðar í m²

BE Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²

NE Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi

VA Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²

VB Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²

NN Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð

BN Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²

T Takmarkaður byggingarreitur

A Aðalbyggingarreitur

* Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Suðurhólar 8				360	54		
A Suðurhólar 6				359	54		
A Suðurhólar 4				359	54		
A Suðurhólar 2				360	54		
Suðurhólar 2-8	**3569**	**3477**	**0.97**	**1438**	**216**	**1.44**	**5131**
A Vesturberg 120				389	59		
A Vesturberg 122				417	63		
A Vesturberg 118				417	63		
Vesturberg 118-122	**1728**	**3153**	**1.82**	**1223**	**183**	**2.64**	**4559**
A Vesturberg 142				387	59		
A Vesturberg 140				387	59		
A Vesturberg 138				388	59		
Vesturberg 138-142	**1728**	**2887**	**1.67**	**1162**	**174**	**2.44**	**4223**
A Vesturberg 144				359	54		
A Vesturberg 146				357	54		
A Vesturberg 148				360	54		
Vesturberg 144-148	**2516**	**2736**	**1.09**	**1076**	**161**	**1.58**	**3973**
A Vesturberg 6				362	55		
A Vesturberg 2				363	55		
A Vesturberg 4				361	55		
Vesturberg 2-6	**2520**	**2623**	**1.04**	**1086**	**163**	**1.54**	**3872**
A Vesturberg 50				325	49		
A Vesturberg 52				324	49		
A Vesturberg 54				325	49		
A Vesturberg 46				324	49		
A Vesturberg 48				324	49		
Vesturberg 46-54	**2268**	**3536**	**1.56**	**1622**	**243**	**2.38**	**5401**
A Vesturberg 72				384	58		
A Vesturberg 74				385	58		
A Vesturberg 70				384	58		
Vesturberg 70-74, 74A	**1728**	**2782**	**1.61**	**1153**	**173**	**2.38**	**4108**
A Vesturberg 26				388	59		
A Vesturberg 30				387	59		
A Vesturberg 8				387	59		
A Vesturberg 10				388	59		
A Vesturberg 28				387	59		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Vesturberg 8-10, 26-30	**2808**	**4810**	**1.71**	**1937**	**291**	**2.51**	**7038**
[A] Vesturberg 98				350	53		
[A] Vesturberg 100				357	54		
[A] Vesturberg 102				357	54		
[A] Vesturberg 94				357	54		
[A] Vesturberg 96				357	54		
Vesturberg 94-102	**2268**	**4210**	**1.86**	**1778**	**267**	**2.76**	**6255**

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007

um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða

nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Suðurhólar 2-8	0	37	37
Vesturberg	0	41	41
Vesturberg	0	40	40
Vesturberg 144-148	0	25	25
Vesturberg 2-6	0	26	26
Vesturberg bil.	0	41	41

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Vesturberg bílastæði	0	41	41
Vesturberg bílastæði	0	39	39
Vesturberg bílastæði	0	39	39
Vesturberg bílastæði	0	55	55
Vesturberg bílastæði	0	36	36

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

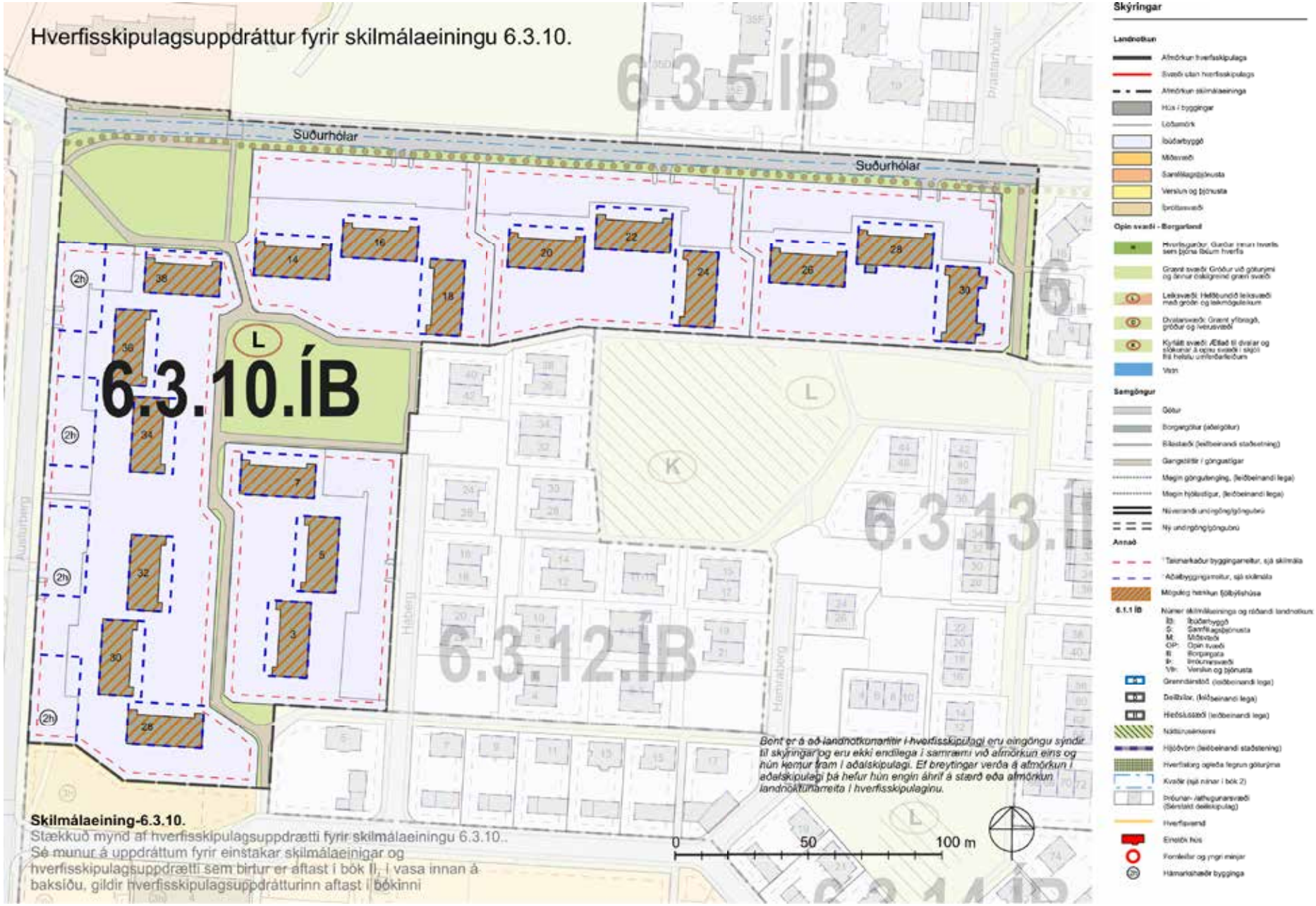
SKILMÁLAEINING

6.3.10

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.10 Austurberg 28–38, Háberg 3–7, Suðurhólar 14–30





Skilmálaeining-6.3.10.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.10..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.10
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.10 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin er austan Austurbergs og sunnan Suðurhóla og afmarkast af rað- og parhúsalóðum við Há- og Hamraberg til suðurs og við Heiðnaberg til austurs. Í einingunni eru þriggja hæða fjölbýlishús með svalgöngum sem öll eru byggð eftir sömu teikningu. Húsin standa við Austurberg, Háberg og Suðurhóla og er aðkoma að þeim frá þessum götum ásamt Hábergi. Byggð á reitnum er fastmótuð blokkarbyggð og húsin eru lítið breytt frá upprunalegri mynd. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Þriggja hæða fjölbýlishús með svalagöngum, 12 íbúðir í hverju húsi.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimiluð eru ný fjölbýlishús, sbr. ákvæði skilmálaliðar um nýbyggingar.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 28	100 m²	W	H25, H15	0 m²	100 m²
Austurberg 28	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Austurberg 30	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Austurberg 30	99 m²	W	H25, H15	0 m²	98 m²
Austurberg 32	99 m²	W	H25, H15	0 m²	98 m²
Austurberg 32	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Austurberg 34	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Austurberg 34	95 m²	W	H25, H15	0 m²	94 m²
Austurberg 36	97 m²	W	H25, H15	0 m²	97 m²
Austurberg 36	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Austurberg 38	97 m²	W	H25, H15	0 m²	97 m²
Austurberg 38	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Háberg 3	103 m²	W	H25, H15	0 m²	102 m²
Háberg 3	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Háberg 5	103 m²	W	H25, H15	0 m²	102 m²
Háberg 5	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Háberg 7	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Háberg 7	103 m²	W	H25, H15	0 m²	102 m²
Suðurhólar 14	** 1023 m²	W	H25, H15	1023 m²	0 m²
Suðurhólar 14	75 m²	W	H25, H15	0 m²	74 m²
Suðurhólar 16	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 16	75 m²	W	H25, H15	0 m²	74 m²
Suðurhólar 18	75 m²	W	H25, H15	0 m²	74 m²
Suðurhólar 18	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 20	97 m²	W	H25, H15	0 m²	96 m²
Suðurhólar 20	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 22	97 m²	W	H25, H15	0 m²	96 m²
Suðurhólar 22	** 1006 m²	W	H25, H15	1006 m²	0 m²
Suðurhólar 24	97 m²	W	H25, H15	0 m²	96 m²
Suðurhólar 24	** 1122 m²	W	H25, H15	1122 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurhólar 26	** **1006 m²**	**W**	H25, H15	**1006 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 26	**97 m²**	**W**	H25, H15	**0 m²**	**96 m²**
Suðurhólar 28	**97 m²**	**W**	H25, H15	**0 m²**	**96 m²**
Suðurhólar 28	** **1110 m²**	**W**	H25, H15	**1110 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 30	** **1122 m²**	**W**	H25, H15	**1122 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 30	**97 m²**	**W**	H25, H15	**0 m²**	**96 m²**

W Austurberg, Háberg og Suðurhólar - fjölbýlishús

Bílageymsla

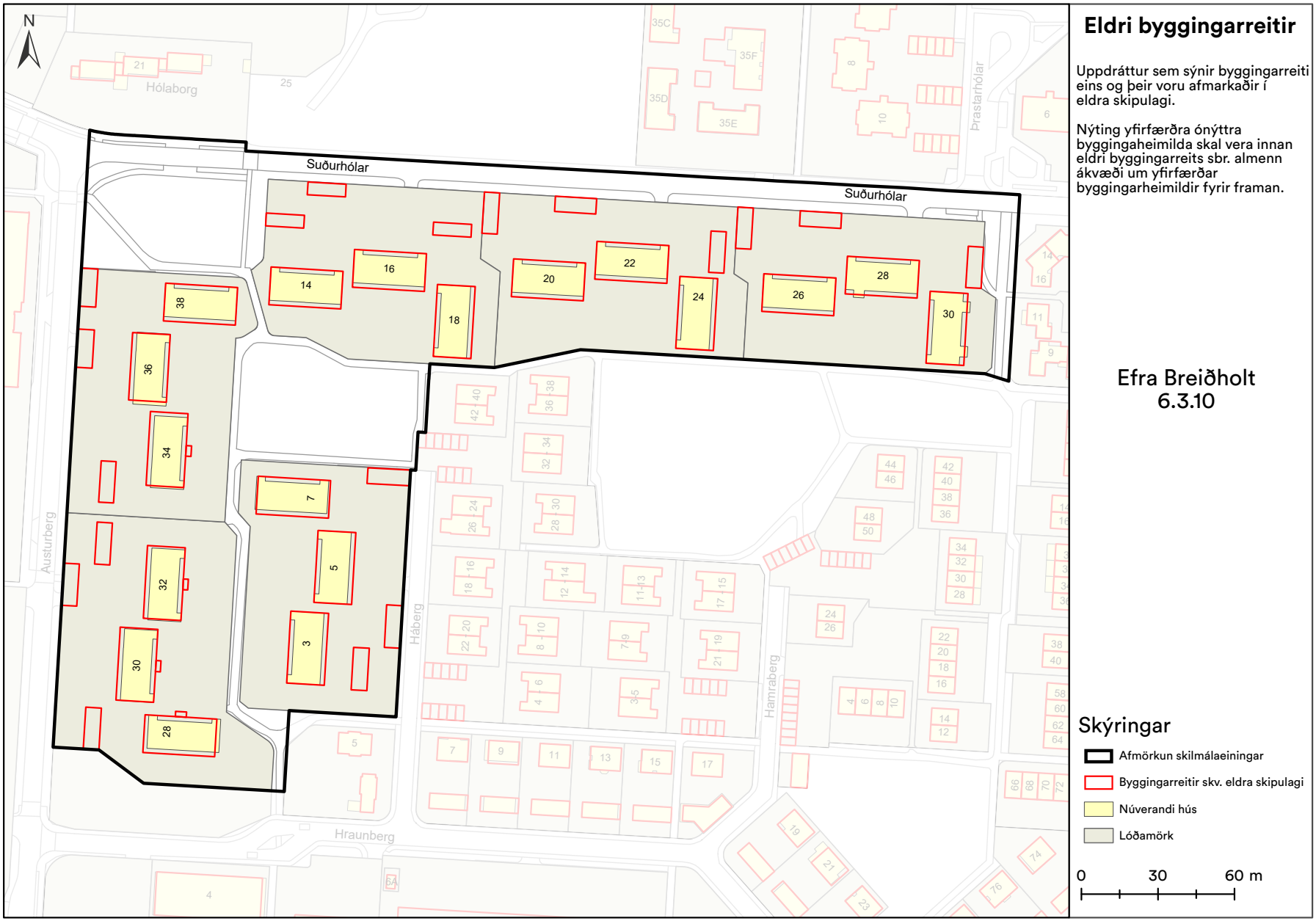
- Heimilt er að a.m.k. önnur hver fjölskylduíbúð eigi kost á að byggja bílageymslu yfir eitt bílastæði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Risþak/Mænisþak, hæð þeirra er ekki bundin.
- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð; ef þau eru flöt skulu þau vera með grasi á.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur hæðum.



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Efra Breiðholt
6.3.10

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 30 60 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Án heimilisfangs				1800	270		
A Án heimilisfangs				1800	270		
A Austurberg 28				450	68		
A Austurberg 32				449	68		
A Austurberg 30				449	68		
Austurberg 28-32, Án heimilisfangs	**7101**	**4322**	**0.61**	**4948**	**742**	**1.41**	**10012**
A Austurberg 34				450	68		
A Austurberg 38				450	68		
A Austurberg 36				449	68		
A Án heimilisfangs				1800	270		
A Án heimilisfangs				1800	270		
Austurberg 34-38, Án heimilisfangs	**6088**	**2301**	**0.38**	**4949**	**742**	**1.31**	**7992**
A Háberg 7				450	68		
A Háberg 5				450	68		
A Háberg 3				449	68		
Háberg 3-7	**6078**	**3327**	**0.55**	**1349**	**202**	**0.8**	**4878**
A Suðurhólar 14				450	68		
A Suðurhólar 16				450	68		
A Suðurhólar 18				449	68		
Suðurhólar 14-18	**5952**	**3260**	**0.55**	**1349**	**202**	**0.81**	**4811**
A Suðurhólar 24				449	68		
A Suðurhólar 20				450	68		
A Suðurhólar 22				450	68		
Suðurhólar 20-24	**6009**	**3425**	**0.57**	**1349**	**202**	**0.83**	**4976**
A Suðurhólar 26				450	68		
A Suðurhólar 28				462	70		
A Suðurhólar 30				474	72		
Suðurhólar 26-30	**5778**	**3529**	**0.61**	**1386**	**208**	**0.89**	**5123**

8. Nýbyggingar

Austurberg 28–32 og 34–38

- Heimilt er að byggja tvær nýbyggingar á hvorri lóð, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara hverrar nýbyggingar er 600 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.10.

- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar fyrstu hæðar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta veghæð tveggja hæða húshluta skal vera 8 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.

- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

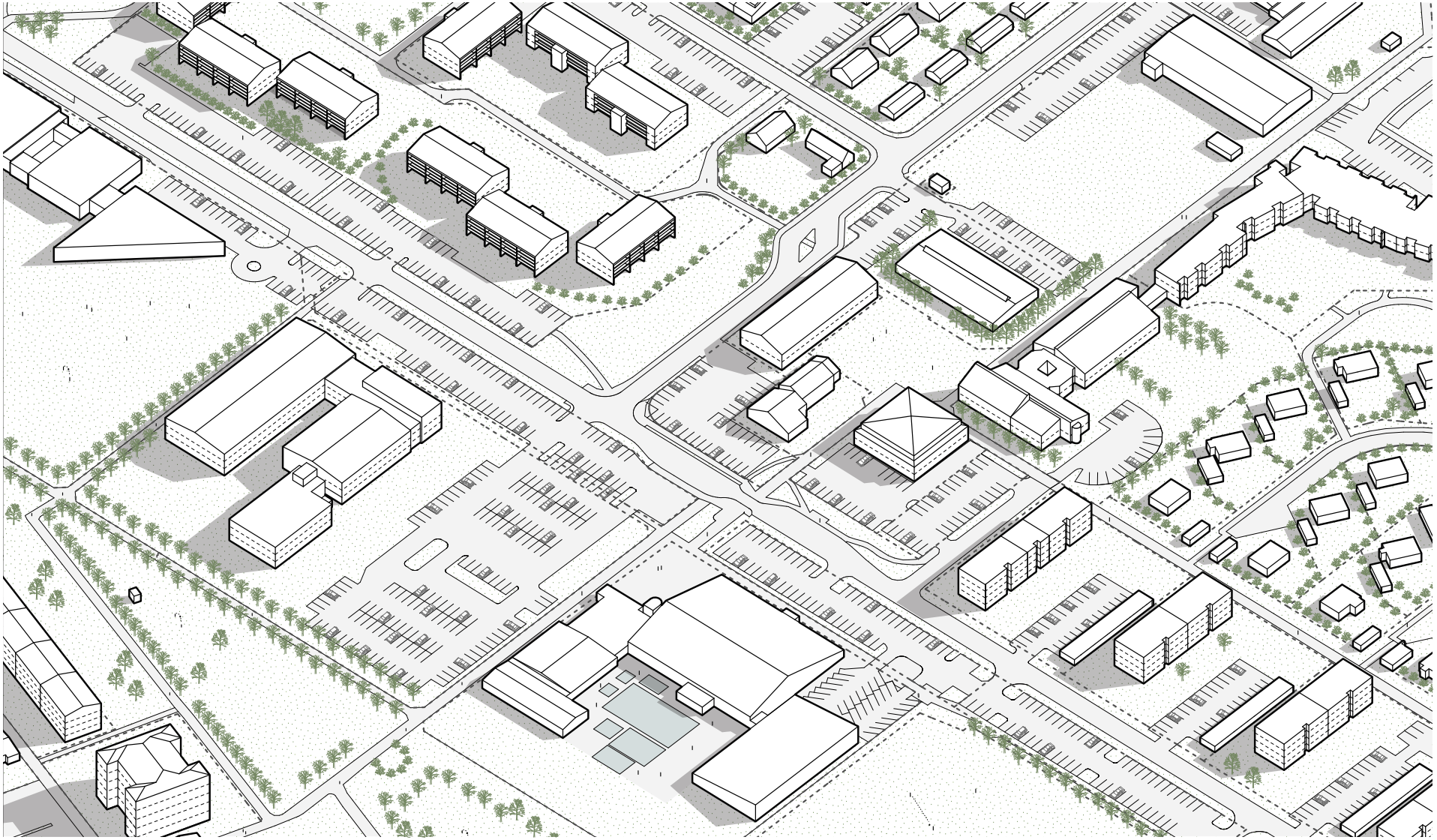
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

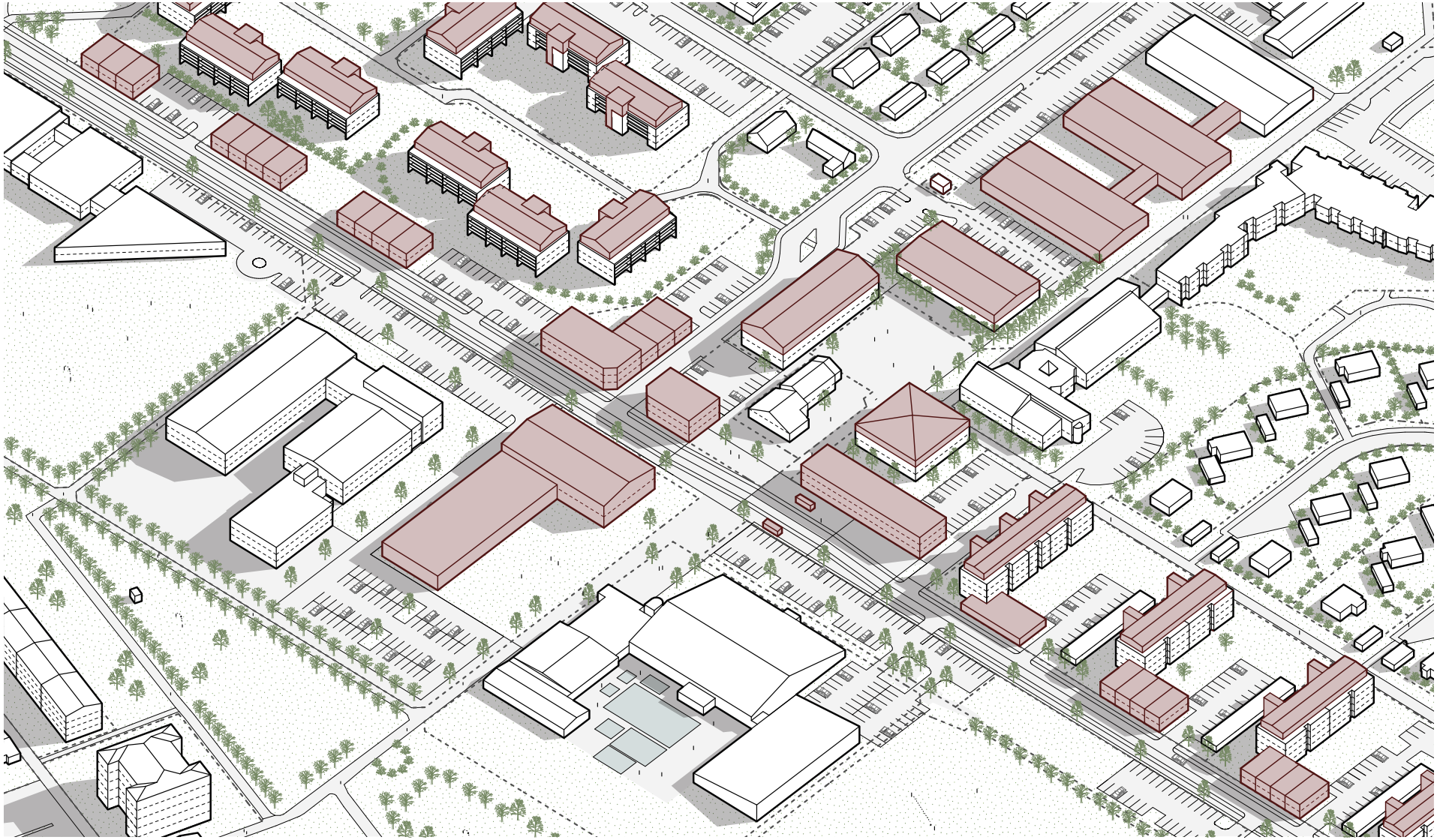
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

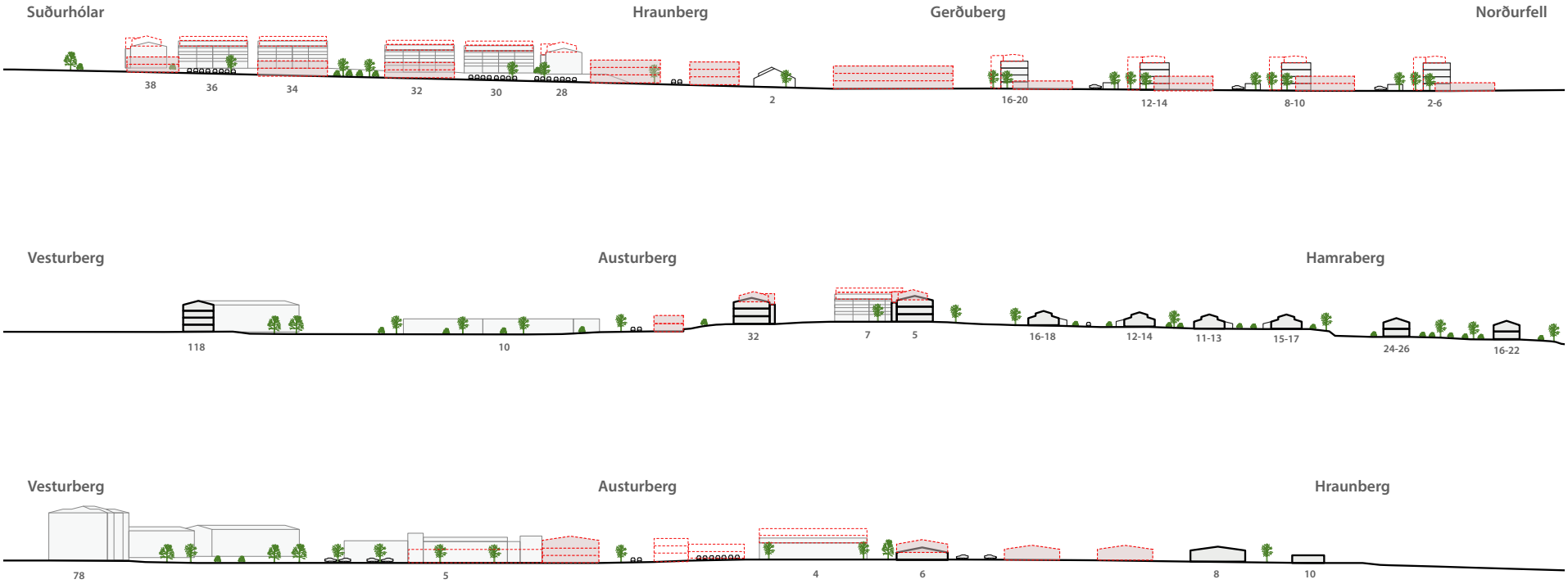


Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Núverandi ástand.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar

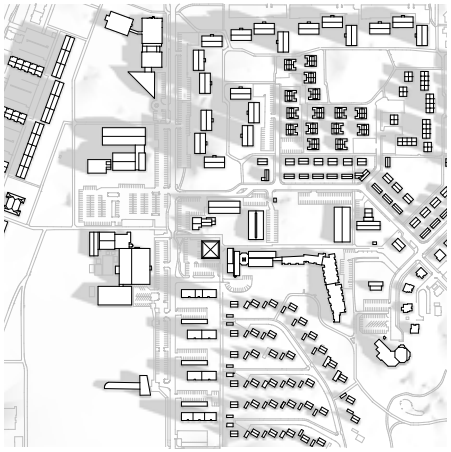
Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



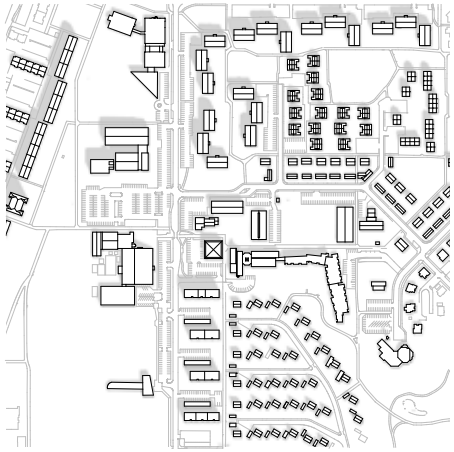
21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

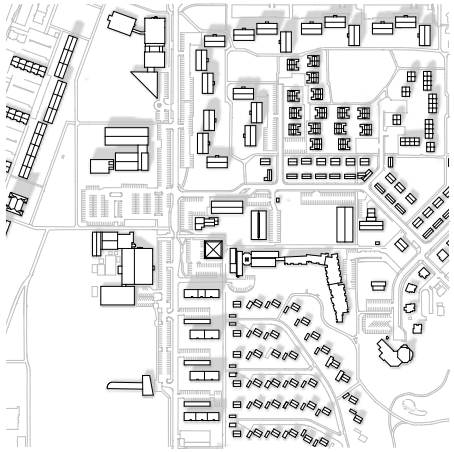
Skuggavarp í júní. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.



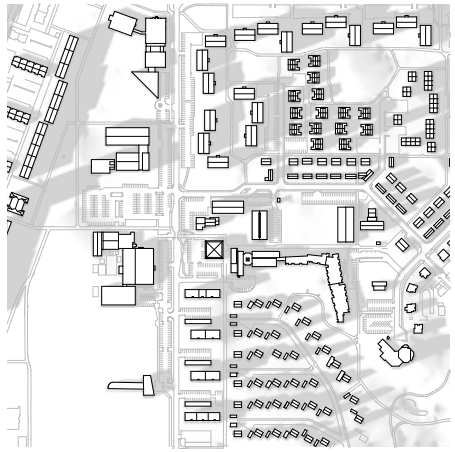
21. mars/september kl 9:00



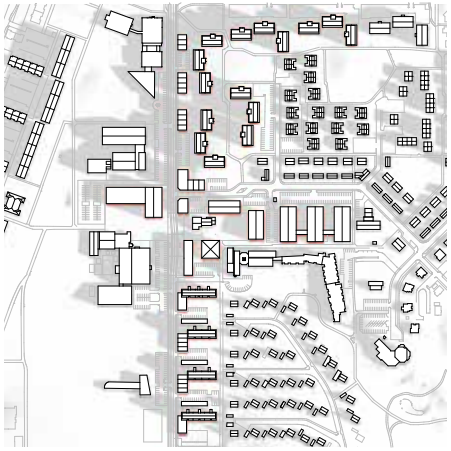
21. mars/september kl 12:00

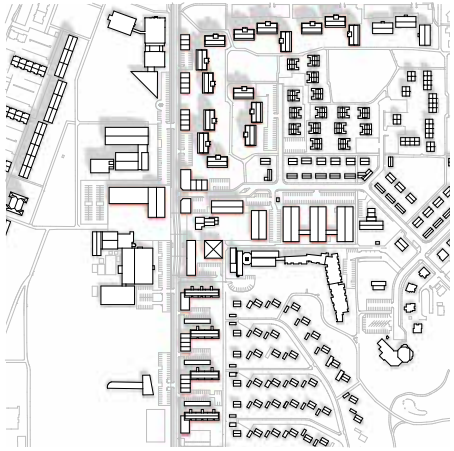


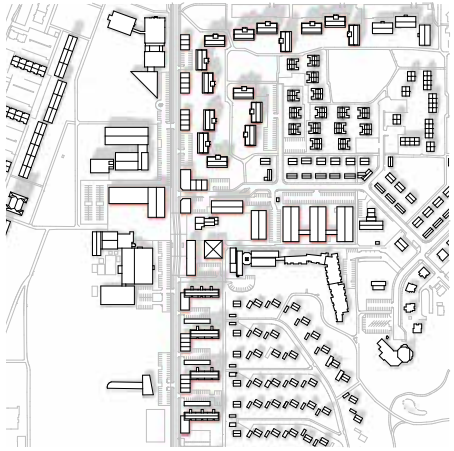
21. mars/september kl 15:00

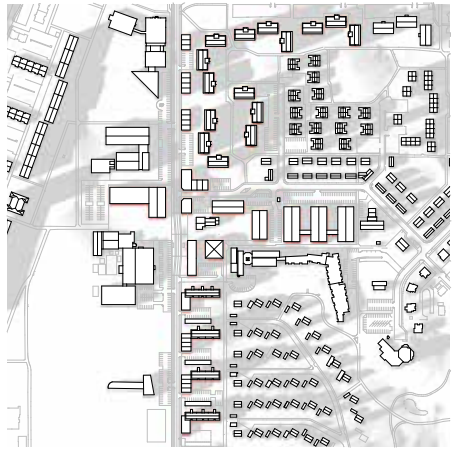


21. mars/september kl 18:00









Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í mars/september. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.
- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.
- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.

- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg 28-32	0	72	72
Háberg 3-7	0	36	36
Suðurhólar 14-18	0	36	36

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Suðurhólar 20-24	0	36	36
Suðurhólar 26-30	0	36	36

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt að koma bílastæðum fyrir í kjallara undir nýbyggingum við Austurberg 28–32 og 34–38, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

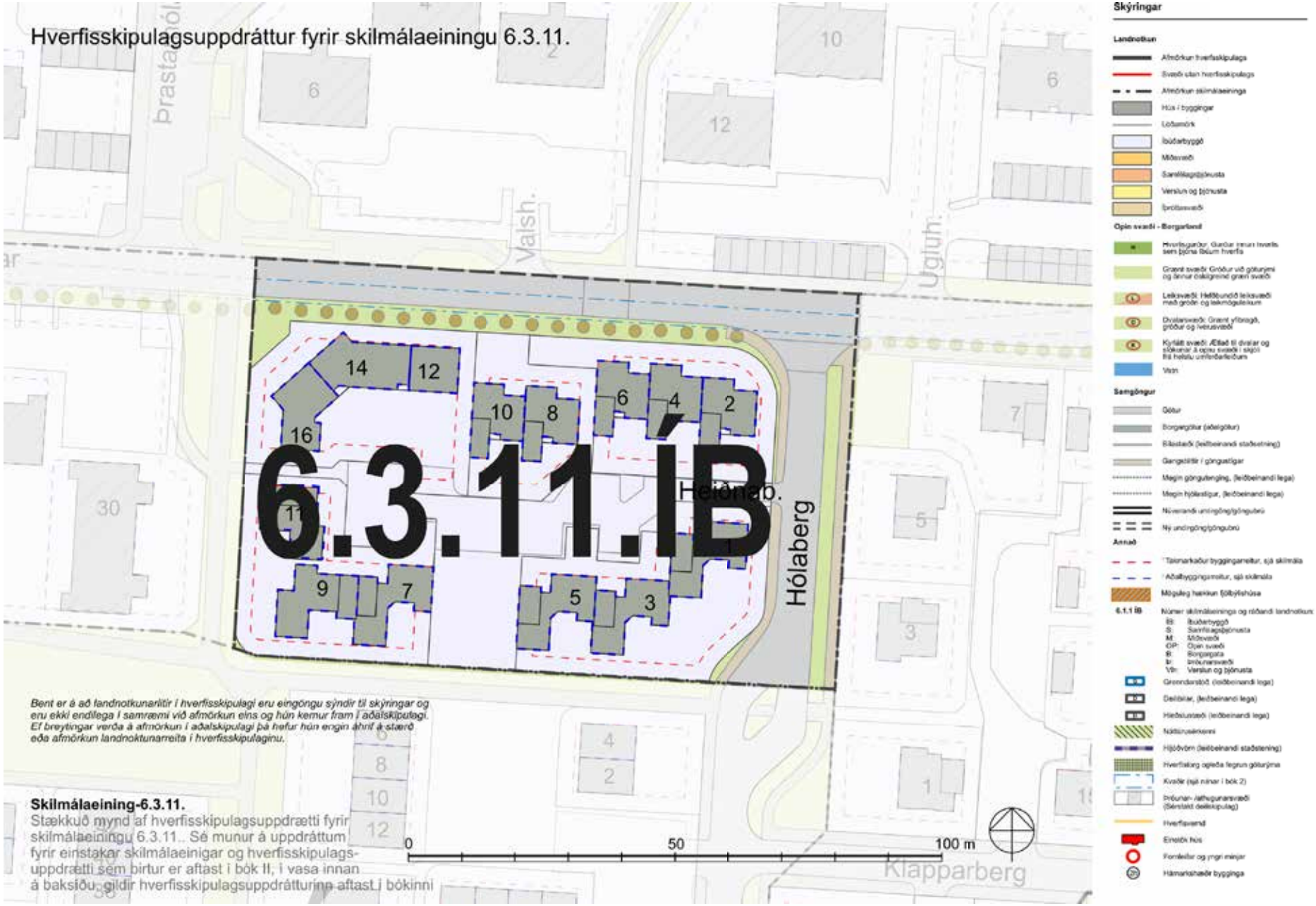
SKILMÁLAEINING

6.3.11

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.11 Heiðnaberg




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.11.
6.3.11.ÍB
Heiðnaberg
Hólaberg
Klapparberg
Brastarhóll
Valsh.
Ugluh.
14
12
16
10
8
6
4
2
11
9
7
5
3
30
0
50
100 m
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun elns og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnokturarreita í hverfisskipulaginu.
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður (eða garðar) hverfis sem þjóna íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við götur/eða grænt svæði
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og setsvæði
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstétt í götustíga
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talnarakaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeinings og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Ív: Íþróttarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Greinarskýrð (leiðbeinandi lega)
Deiliskipulag, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/ekrins
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæða legrum götunjma
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga
Skilmálaeining-6.3.11.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.11.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulags-uppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.11
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.11 er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin liggur í austurhluta hverfisins og myndar þyrpingu 2–3 hæða rað- og fjölbýlishúsa sem raðast umhverfis sameiginlegt miðsvæði. Einingin afmarkast af Suðurhólum í norðri og Hólabergi í austri. Húsin standa öll við Heiðnaberg og mynda fullbúna heild hvítra húsa með rauðum, grænum og svörtum þökum með bílskúrum á milli íbúðareininga. Skilmálaeiningin byggðist upp á níunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Tveggja hæða raðhús og 1–3 hæða fjölbýlishús.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Heiðnaberg 1	** **203 m²**	**S**	H25, H18	**203 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 2	** **172 m²**	**S**	H25, H18	**172 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 3	** **202 m²**	**S**	H25, H18	**202 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 4	** **172 m²**	**S**	H25, H18	**172 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 5	** **205 m²**	**S**	H25, H18	**205 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 6	** **177 m²**	**S**	H25, H18	**177 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 7	** **211 m²**	**S**	H25, H18	**211 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 8	** **173 m²**	**S**	H25, H18	**173 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 9	** **204 m²**	**S**	H25, H18	**204 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 10	** **173 m²**	**S**	H25, H18	**173 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 11	** **187 m²**	**S**	H25, H18	**187 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 12	** **191 m²**	**S**	H25, H18	**191 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 14	** **357 m²**	**S**	H25, H18	**357 m²**	**0 m²**
Heiðnaberg 16	** **115 m²**	**S**	H25, H18	**115 m²**	**0 m²**

S Heiðnaberg - rað- og fjölbýlishús

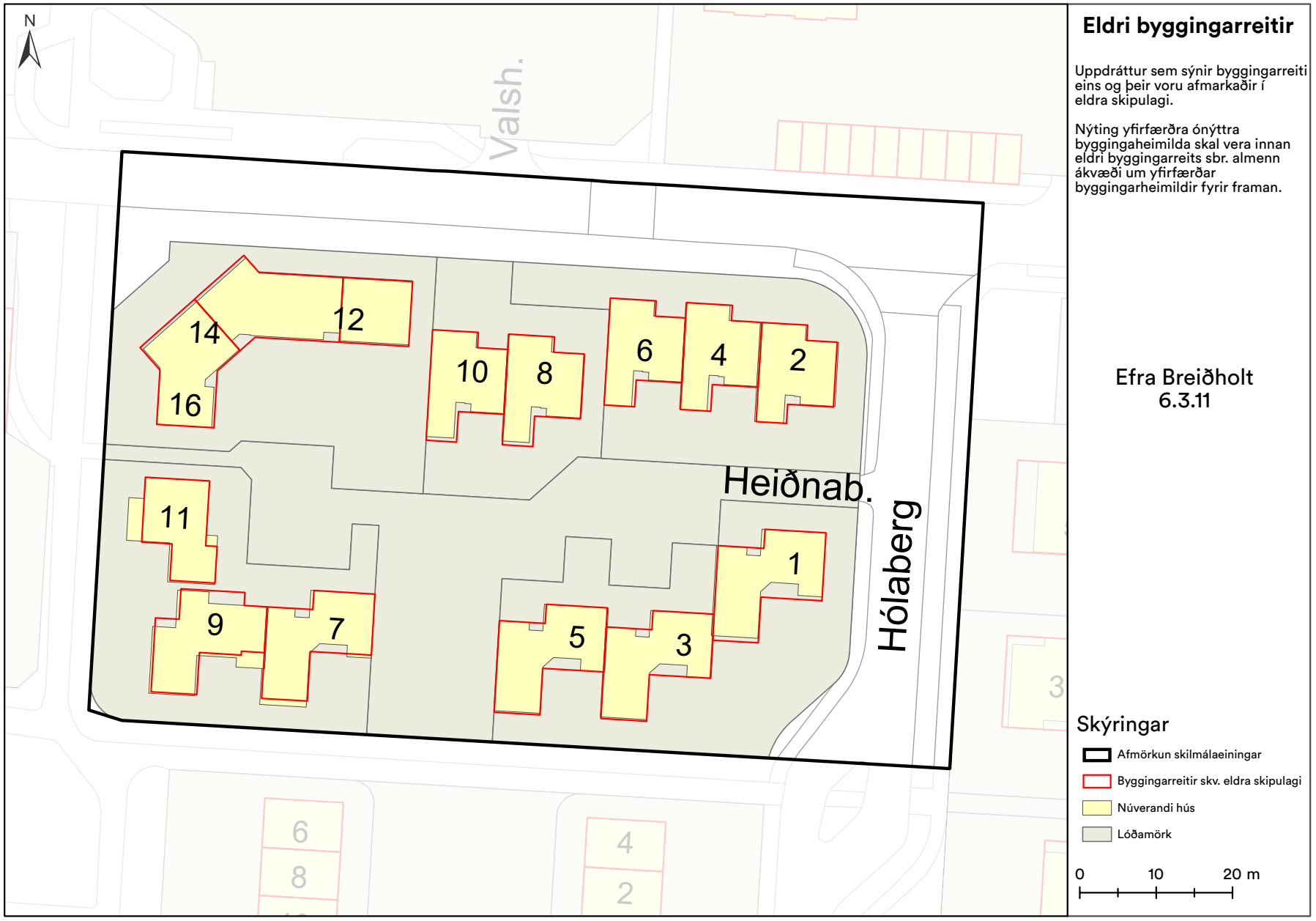
- Þakbrúnir við rennu skulu að jafnaði ekki vera meira en 2,50m yfir næsta gólfi fyrir neðan.
- Bílageymslur eru heimilaðar við húsin og akstur er heimil um gangstíg.
- Gaflar taka form af þaki. Þakefni allra húsa skal vera hið sama og áferð húsveggja skal vera samræmd.
- Gangstígar, bílastæði (að hluta), leiksvæði og öll sú lóð sem ekki fellur undir einkaafnotasvæði er sameign.
- Auk þess geta verið hluta sameignir s.s. í sambýlishúsinu.
- Skylt er öllum að ganga í húsfélag þyrpingarinnar og gangast undir sameiginlegar kvaðir og lúta vilja meirihluta á þann hátt sem gert er ráð fyrir í fjölbýlishúsalögum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þak skal vera hallandi.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni og hálfri hæð til tveimur hæðum ásamt bílageymslu.
- Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum ásamt bílageymslu.


N
Valsh.
Heiðnab.
Hólaberg
12
14
16
10
8
6
4
2
11
9
7
5
3
1
6
8
4
2
3
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.11
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
10
20 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Heiðnaberg 1-5**	1207	610	0.51	60	9	0.56	679
T **Heiðnaberg 2-6**	900	521	0.58	60	9	0.66	590
T **Heiðnaberg 7-11**	1043	602	0.58	60	9	0.64	671

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða

nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.

- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.

- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.

- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Heiðnaberg	**0**	**11**	**11**
Heiðnaberg 1-5	**0**	**3**	**3**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Heiðnaberg 12-16	**0**	**5**	**5**
Heiðnaberg 2-6	**0**	**3**	**3**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Heiðnaberg 7-11	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Heiðnaberg 8-10	0	2	2

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.12

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.12 Háberg 4–42 (sléttar tölur), Hamraberg 3–21 (oddatölur)


30


Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.12.
10.ÍB
6.3.12.ÍB
Háberg
Hamraberg
Skýringar
Landnotkun
Opin svæði - Borgarland
Samgöngur
Annað
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hafur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.12.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.12. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m

Skilmálaeining 6.3.12
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.12 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur miðsvæðis í hverfinu með aðkomu um Háberg og Hamraberg frá Hraunbergi og afmarkast af fjölbýlishúsalóðum við Austurberg og Suðurhóla til vesturs og norðurs, einbýlishúsalóðum við Hraunberg til suðurs og opnu svæði og raðhúsabyggð við Hamraberg til austurs. Í skilmálaeiningunni eru 15 parhús á jafnmörgum lóðum, samtals 30 íbúðir. Hver íbúð hefur sérlóðarhluta. Skilmálaeiningin byggðist upp á áttunda áratug seinustu aldar og hefur heildstætt yfirbragð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

– Einnar hæðar parhús með rishæð, samtals 30 íbúðir.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hamraberg 3	** 102 m²	X	H25, H15	102 m²	0 m²
Hamraberg 3-11	99 m²	X	H25, H15	0 m²	98 m²
Hamraberg 5	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Hamraberg 7	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Hamraberg 9	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Hamraberg 11	** 102 m²	X	H25, H15	102 m²	0 m²
Hamraberg 13	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Hamraberg 13-21	99 m²	X	H25, H15	0 m²	98 m²
Hamraberg 15	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Hamraberg 17	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Hamraberg 19	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Hamraberg 21	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 4	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 4-12	99 m²	X	H25, H15	0 m²	98 m²
Háberg 6	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 8	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 10	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 12	** 170 m²	X	H25, H15	170 m²	0 m²
Háberg 14	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 14-22	99 m²	X	H25, H15	0 m²	98 m²
Háberg 16	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 18	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 20	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 22	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 24	** 144 m²	X	H25, H15	144 m²	0 m²
Háberg 24-30	** 0 m²	X	H25, H15	0 m²	0 m²
Háberg 26	** 144 m²	X	H25, H15	144 m²	0 m²
Háberg 28	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 30	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 32	** 153 m²	X	H25, H15	153 m²	0 m²
Háberg 32-42	116 m²	X	H25, H15	0 m²	116 m²
Háberg 34	** 153 m²	X	H25, H15	153 m²	0 m²
Háberg 36	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 38	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 40	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²
Háberg 42	** 141 m²	X	H25, H15	141 m²	0 m²



Há- og Hamraberg - parhús

Hámarksbyggingamagn íbúðar	**80**	m²
Heildarstærð tvíbýlishúsa samtals 2 × 80m²	**160**	m²

Bílageymsla

- Bílastæði eru sameiginleg, tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílskúr fyrir annað stæðið.
- Byggja skal bílskúra í einni heild, skv. mæliblaði.

Annað

- Parhús á þremur lóðareiningum.
- Lóðareiningar skiptast í einkalóðir og sameign.
- Sameign eru gangstígar, smábarnaleiksvæði og bílastæði.

HÚSAGERÐIR

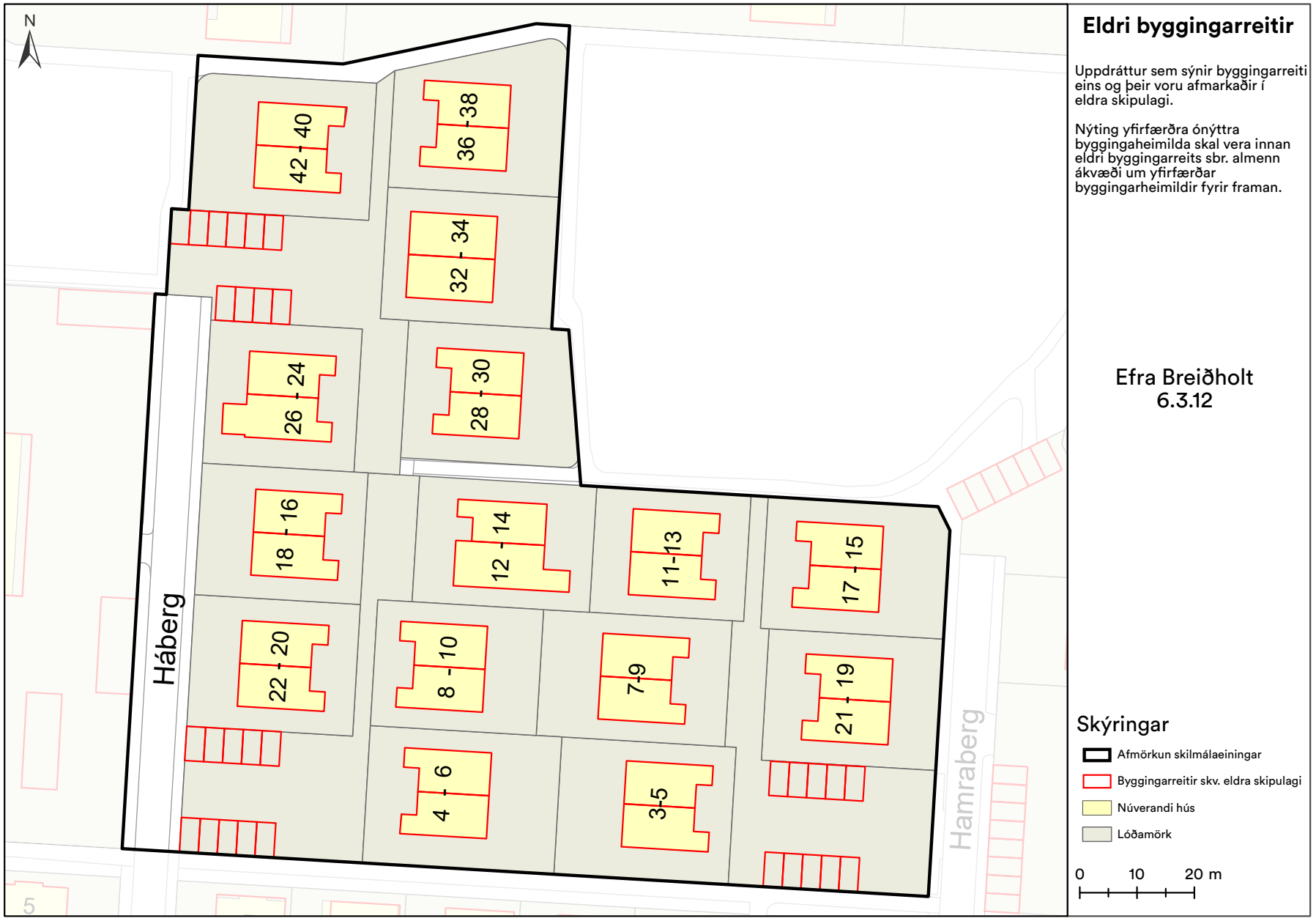
- Parhús á einni hæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, hæð þeirra er ekki bundin.
- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð; ef þau eru flöt skulu þau vera með grasi á.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði eru sameiginleg.
- Tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð.


N
Háberg
Hamraberg
42 - 40
36 - 38
32 - 34
26 - 24
28 - 30
18 - 16
12 - 14
11-13
17 - 15
22 - 20
8 - 10
7-9
21 - 19
4 - 6
3-5
5
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.12
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
10
20 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Hamraberg 11-13**	594	243	0.41	40	6	0.49	289
T **Hamraberg 15-17**	731	282	0.39	40	6	0.45	328
T **Hamraberg 19-21**	702	282	0.4	40	6	0.47	328
T **Hamraberg 3-5**	732	243	0.33	40	6	0.39	289
T **Hamraberg 7-9**	726	282	0.39	40	6	0.45	328
T **Háberg 12-14**	682	311	0.46	40	6	0.52	357
T **Háberg 16-18**	667	282	0.42	40	6	0.49	328
T **Háberg 20-22**	667	282	0.42	40	6	0.49	328
T **Háberg 24-26**	663	288	0.43	40	6	0.5	334
T **Háberg 28-30**	710	282	0.4	40	6	0.46	328
T **Háberg 32-34**	690	306	0.44	40	6	0.51	352
T **Háberg 36-38**	729	282	0.39	40	6	0.45	328
T **Háberg 4-6**	804	282	0.35	40	6	0.41	328
T **Háberg 40-42**	754	282	0.37	40	6	0.44	328
T **Háberg 8-10**	638	282	0.44	40	6	0.51	328

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki

heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.

- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hamraberg	**0**	**10**	**10**
Háberg	**0**	**10**	**10**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Háberg	**0**	**11**	**11**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEININGAR

6.3.13

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.13 Hamraberg 4–50 (sléttar tölur), Hólaberg 2–72




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.13.
6.3.13.ÍB
6.3.11.ÍB
6.3.12.ÍB
6.3.14.ÍB
Hamraberg
Hólaberg
Klapparberg
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu syndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.13.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.13. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við götur/þni og annar óskilgreind grænt svæði
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og vatnsvæði
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
Vatn
Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talsnarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulega heimilun fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Ír: Íþróttarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
Deiliskipulag, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/skriða
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæða fegrun götumynda
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfismörk
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.13
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.13 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur miðsvæðis í hverfinu og aðkoma að henni er frá Hraunbergi. Austurmörk einingarinnar eru við Hólaberg, suðurmörkin við opið svæði og einbýlishúsalóðir við Hraunberg, vesturmörkin við parhúsalóðir við Háberg og norðurmörkin við fjölbýlis- og raðhúsalóðir við Suðurhóla og Heiðnaberg. Í skilmálaeiningunni eru par- og raðhús á tveimur hæðum. Bílastæði og bílskúrar eru á sérstökum sameignarlóðum, annars vegar fyrir hús sem standa við Hólaberg og hins vegar við Hamraberg. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Tveggja hæða par- og raðhús.
- Við Hólaberg 72A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hamraberg 4	** 128 m²	Y	H25	128 m²	0 m²
Hamraberg 4-26	** 87 m²	Y	H25	87 m²	0 m²
Hamraberg 4-26	234 m²	Y	H25	0 m²	234 m²
Hamraberg 6	140 m²	Y	H25	125 m²	15 m²
Hamraberg 8	140 m²	Y	H25	125 m²	15 m²
Hamraberg 10	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hamraberg 12	140 m²	Y	H25	130 m²	10 m²
Hamraberg 14	140 m²	Y	H25	130 m²	10 m²
Hamraberg 16	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hamraberg 18	** 125 m²	Y	H25	125 m²	0 m²
Hamraberg 20	140 m²	Y	H25	125 m²	15 m²
Hamraberg 22	140 m²	Y	H25	130 m²	10 m²
Hamraberg 24	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hamraberg 26	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hamraberg 28	140 m²	Y	H25	148 m²	0 m²
Hamraberg 28-50	234 m²	Y	H25	0 m²	234 m²
Hamraberg 30	140 m²	Y	H25	144 m²	0 m²
Hamraberg 32	** 144 m²	Y	H25	144 m²	0 m²
Hamraberg 34	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hamraberg 36	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hamraberg 38	140 m²	Y	H25	125 m²	15 m²
Hamraberg 40	** 125 m²	Y	H25	125 m²	0 m²
Hamraberg 42	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hamraberg 44	140 m²	Y	H25	147 m²	0 m²
Hamraberg 46	** 147 m²	Y	H25	147 m²	0 m²
Hamraberg 48	140 m²	Y	H25	130 m²	10 m²
Hamraberg 50	** 130 m²	Y	H25	130 m²	0 m²
Hólaberg 2	** 128 m²	Y	H25	128 m²	0 m²
Hólaberg 2-24	234 m²	Y	H25	0 m²	234 m²
Hólaberg 4	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 6	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 8	** 125 m²	Y	H25	125 m²	0 m²
Hólaberg 10	140 m²	Y	H25	125 m²	15 m²
Hólaberg 12	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 14	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 16	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 18	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólaberg 20	** 125 m²	Y	H25	125 m²	0 m²
Hólaberg 22	140 m²	Y	H25	125 m²	15 m²
Hólaberg 24	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 26	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 26-28, 42-44, 48	101 m²	Y	H25	0 m²	100 m²
Hólaberg 28	** 128 m²	Y	H25	128 m²	0 m²
Hólaberg 30	140 m²	Y	H25	148 m²	0 m²
Hólaberg 30-40, 46	** 140 m²	Y	H25	140 m²	0 m²
Hólaberg 32	** 144 m²	Y	H25	144 m²	0 m²
Hólaberg 34	140 m²	Y	H25	144 m²	0 m²
Hólaberg 36	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 38	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 40	140 m²	Y	H25	151 m²	0 m²
Hólaberg 42	** 128 m²	Y	H25	128 m²	0 m²
Hólaberg 44	140 m²	Y	H25	125 m²	15 m²
Hólaberg 46	** 125 m²	Y	H25	125 m²	0 m²
Hólaberg 48	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 50	** 128 m²	Y	H25	128 m²	0 m²
Hólaberg 50, 58-62	81 m²	Y	H25	0 m²	80 m²
Hólaberg 52	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 52-56, 64-72	** 161 m²	Y	H25	161 m²	0 m²
Hólaberg 54	** 140 m²	Y	H25	140 m²	0 m²
Hólaberg 56	140 m²	Y	H25	140 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hólaberg 58	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 60	140 m²	Y	H25	125 m²	15 m²
Hólaberg 62	** 125 m²	Y	H25	125 m²	0 m²
Hólaberg 64	** 128 m²	Y	H25	128 m²	0 m²
Hólaberg 66	** 128 m²	Y	H25	128 m²	0 m²
Hólaberg 68	** 125 m²	Y	H25	125 m²	0 m²
Hólaberg 70	** 125 m²	Y	H25	125 m²	0 m²
Hólaberg 72	140 m²	Y	H25	128 m²	12 m²
Hólaberg 72A	** 16 m²	AB	H25	16 m²	0 m²

AB

Annað

Hólaberg 72A

HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.

Y

Hamra- og Hólaberg - raðhús

Neðri hæð	**70**	fm
Efri hæð	**70**	fm
Heildarstærð raðhússíbúðar	**140**	fm

Bílageymsla

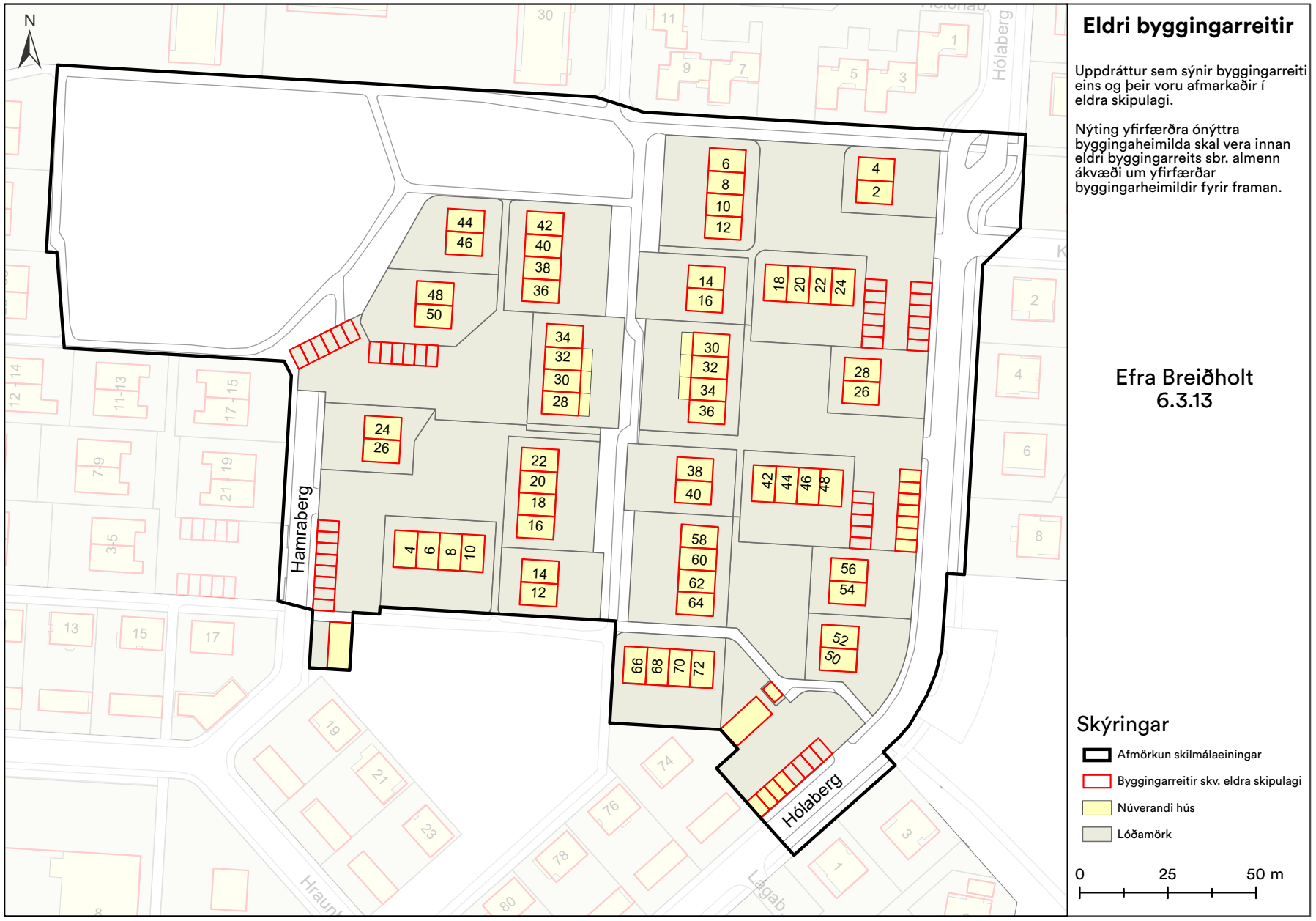
- Tvö bílastæði eru fyrir hverja íbúð. Heimilt er að byggja bílskúr fyrir annað stæðið.
- Byggja skal bílskúra í einni heild.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

- Raðhús eru á fimm lóðareiningum.
- Lóðareiningar skiptast í einkalóðir og sameign.
- Sameign eru gangstígar, smábarnaleiksvæði og bílastæði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, hæð þeirra er ekki bundin.
- Þök sameiginlegra bílskúra eru óbundin að gerð; ef þau eru flöt skulu þau vera með grasi á.


N
Hamraberg
Hólaberg
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.13
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
25
50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Heimild til viðbygginga, skv. framangreindu, gildir ekki fyrir Hamraberg 28, 30 og 32 og Hólaberg 30, 32 og 34. Þegar hafa verið byggðar viðbyggingar við þessi hús.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Hamraberg 12-14**	551	280	0.51	40	6	0.59	326
T **Hamraberg 16-22**	819	545	0.67	80	12	0.78	637
T **Hamraberg 24-26**	520	280	0.54	40	6	0.63	326
T **Hamraberg 28-34**	819	564	0.69	20	3	0.72	587
T **Hamraberg 36-42**	913	545	0.6	80	12	0.7	637
T **Hamraberg 4-10**	819	548	0.67	80	12	0.78	640
T **Hamraberg 44-46**	562	294	0.52	40	6	0.6	340
T **Hamraberg 48-50**	689	270	0.39	40	6	0.46	316
T **Hólaberg 14-16**	589	280	0.48	40	6	0.55	326
T **Hólaberg 18-24**	817	545	0.67	80	12	0.78	637
T **Hólaberg 2-4**	511	268	0.52	40	6	0.61	314
T **Hólaberg 26-28**	523	268	0.51	40	6	0.6	314
T **Hólaberg 30-36**	882	564	0.64	20	3	0.67	587
T **Hólaberg 38-40**	589	280	0.48	40	6	0.55	326
T **Hólaberg 42-48**	819	533	0.65	80	12	0.76	625
T **Hólaberg 50-52**	602	268	0.45	40	6	0.52	314
T **Hólaberg 54-56**	558	280	0.5	40	6	0.58	326
T **Hólaberg 58-64**	882	533	0.6	80	12	0.71	625
T **Hólaberg 6-12**	847	545	0.64	80	12	0.75	637
T **Hólaberg 66-72**	817	518	0.63	80	12	0.75	610

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.

- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Hólaberg 72A.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hamraberg	**0**	**4**	**4**
Hamraberg	**0**	**12**	**12**
Hólaberg	**0**	**12**	**12**

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hólaberg	**0**	**12**	**12**
Hólaberg	**0**	**12**	**12**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.14

EFNISYFIRLIT

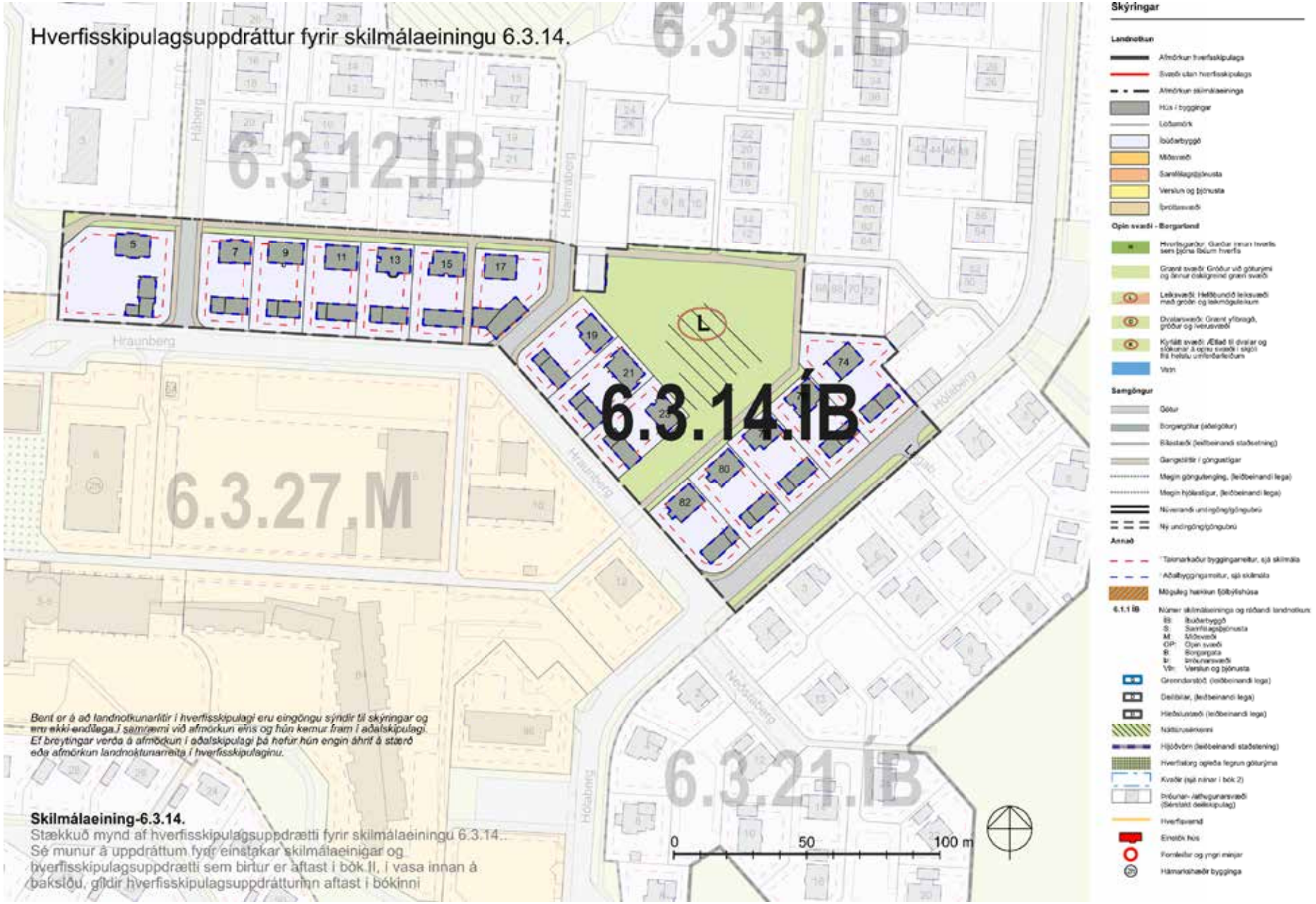
Um skilmálaeiningu

Helstu áherslur og skilmálar

Skilmálar

Deiliskipulag sem fellt er úr gildi ásamt síðari breytingum




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.14.
6.3.14.ÍB
6.3.12.ÍB
6.3.13.ÍB
6.3.27.M
6.3.21.ÍB
Hraunberg
Hólaberg
Hamraberg
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.14.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.14.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakslóu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingu
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við göturýmis og óskilgreind græn svæði
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og veruaðstaða
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
Vatn
Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talsvert raskaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulega hækkun fjölbýlishúsa
6.1.1 íb
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
íb: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Iv: Iðnaðarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Deiliskipulag, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/skriða
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæð fegrun göturýmis
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- áhrifsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfismörk
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.14
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.14 er íbúðabyggð og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur miðsvæðis í hverfinu og afmarkast af Hraunbergi til suðurs, Hólabergi til austurs, rað- og parhúsalóðum við Há- og Hamraberg til norðurs og fjölbýlishúsalóðum við Austurberg til vesturs. Í skilmálaeiningunni eru einbýlishús með vinnuskála sem standa við Hraunberg og Hólaberg. Byggðamynstur einkennist af einnar hæðar einbýlishúsum með háreistu þaki og stakstæðum bílageymslum/vinnuskálum. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á einni hæð með risi og stakstæðum vinnuskála/bílgeymslu.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Hraunberg 5	** **384 m²**	**V**	H25, H16	**384 m²**	**0 m²**
Hraunberg 7	** **257 m²**	**V**	H25, H16	**257 m²**	**0 m²**
Hraunberg 9	** **251 m²**	**V**	H25, H16	**251 m²**	**0 m²**
Hraunberg 11	** **336 m²**	**V**	H25, H16	**336 m²**	**0 m²**
Hraunberg 13	** **284 m²**	**V**	H25, H16	**284 m²**	**0 m²**
Hraunberg 15	** **279 m²**	**V**	H25, H16	**279 m²**	**0 m²**
Hraunberg 17	** **310 m²**	**V**	H25, H16	**310 m²**	**0 m²**
Hraunberg 19	** **273 m²**	**V**	H25, H16	**273 m²**	**0 m²**
Hraunberg 21	** **268 m²**	**V**	H25, H16	**268 m²**	**0 m²**
Hraunberg 23	** **278 m²**	**V**	H25, H16	**278 m²**	**0 m²**
Hólaberg 74	** **384 m²**	**V**	H25, H16	**384 m²**	**0 m²**
Hólaberg 76	** **283 m²**	**V**	H25, H16	**283 m²**	**0 m²**
Hólaberg 78	** **263 m²**	**V**	H25, H16	**263 m²**	**0 m²**
Hólaberg 80	** **395 m²**	**V**	H25, H16	**395 m²**	**0 m²**
Hólaberg 82	** **478 m²**	**V**	H25, H16	**478 m²**	**0 m²**

V Hraun- og Hólaberg - einbýlishús

Stærð grunnflatar íbúðarhúss ca. 9m x 12m.	**90**	m²
Stærð vinnuskála eða gróðurhúss ca. 6m x 15m.	**90**	m²

Bílageymsla

- Bílageymslur eru innbyggðar í vinnuskála.

Annað

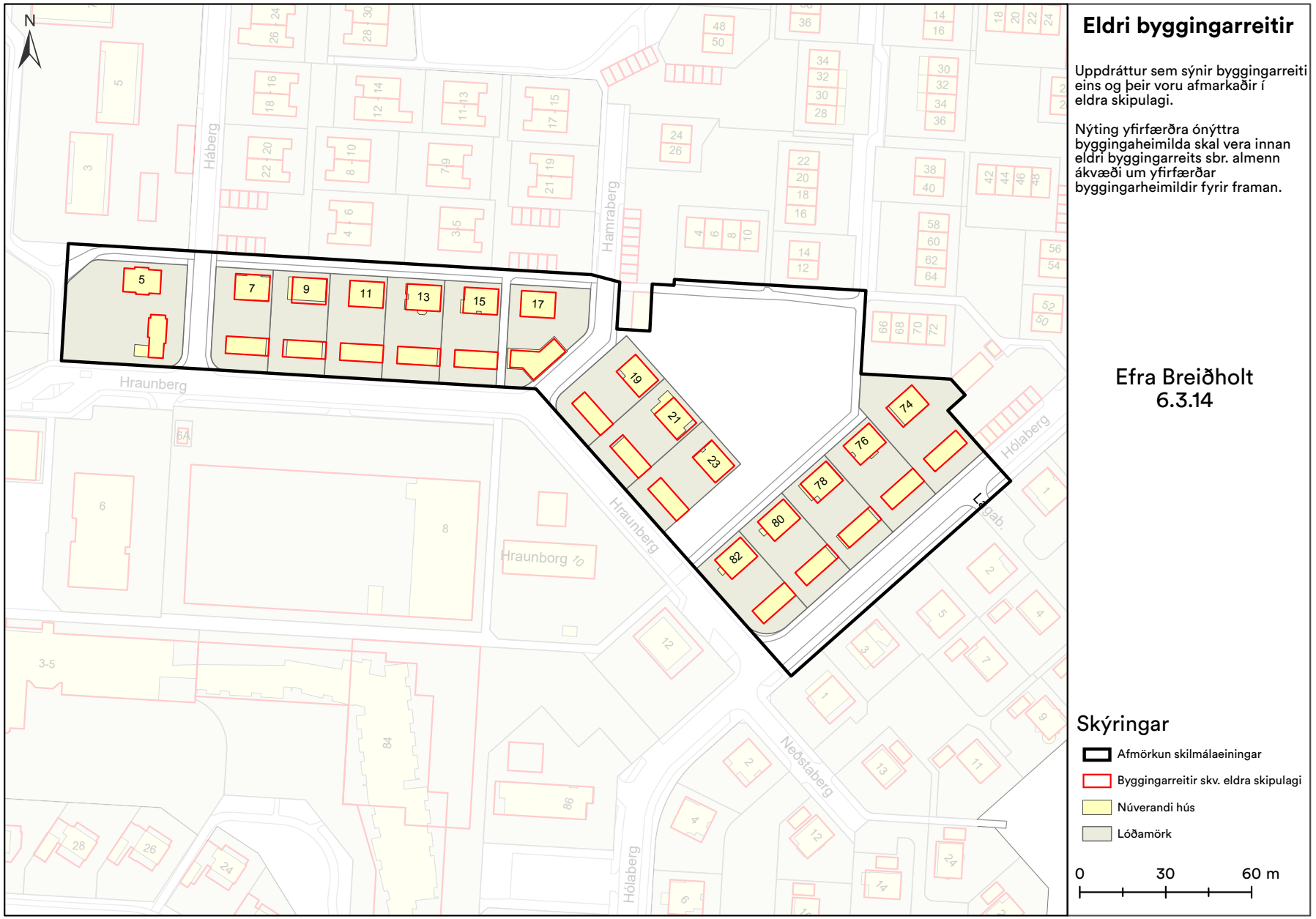
- Öll mannvirki á lóð skulu vera óskiptanleg eign á einni hendi.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, þakhalli skal vera 30–45°.
- Heimild er fyrir íbúð í þakrými.
- Kvistar eru heimilaðir og má samanlögð lengd þeirra vera allt að 40% af lengd hússins.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með íbúðarhæfu risi ásamt vinnuskála og bílageymslu.


N
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.14
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
30
60 m
Hraunberg
Hólaberg
Hamraberg
Háberg
Hraunborg 10
Neðstaberg
5
7
9
11
13
15
17
19
21
23
74
76
78
80
82

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Hraunberg 11**	720	336	0.47	40	6	0.53	382
T **Hraunberg 13**	720	284	0.39	40	6	0.46	330
T **Hraunberg 15**	720	279	0.39	40	6	0.45	325
T **Hraunberg 17**	784	310	0.4	40	6	0.45	356
T **Hraunberg 19**	714	273	0.38	40	6	0.45	319
T **Hraunberg 21**	720	268	0.37	40	6	0.44	314
T **Hraunberg 23**	720	278	0.39	40	6	0.45	324
T **Hraunberg 5**	1464	384	0.26	40	6	0.29	430
T **Hraunberg 7**	714	257	0.36	40	6	0.42	303
T **Hraunberg 9**	720	251	0.35	40	6	0.41	297
T **Hólaberg 74**	1055	384	0.36	40	6	0.41	430
T **Hólaberg 76**	720	283	0.39	40	6	0.46	329
T **Hólaberg 78**	720	263	0.37	40	6	0.43	309
T **Hólaberg 80**	720	395	0.55	40	6	0.61	441
T **Hólaberg 82**	696	478	0.69	40	6	0.75	524

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki

heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.

– Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

– Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

– Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

– Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

– Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

– Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

– Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

– Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

– Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

– Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

– Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

• *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*

- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

– Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

– Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

– Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

– Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

– Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

– Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

– Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Innan skilmálaeiningarinnar eru náttúrusérkenni, sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti. Óheimilt er að raska eða skerða þessi náttúrusérkenni.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hraunberg 11	0	3	3
Hraunberg 13	0	3	3
Hraunberg 15	0	6	6
Hraunberg 17	0	3	3
Hraunberg 19	0	3	3
Hraunberg 21	0	3	3
Hraunberg 23	0	3	3
Hraunberg 5	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hraunberg 7	0	3	3
Hraunberg 9	0	3	3
Hólaberg 74	0	3	3
Hólaberg 76	0	5	5
Hólaberg 78	0	5	5
Hólaberg 80	0	5	5
Hólaberg 82	0	3	3

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

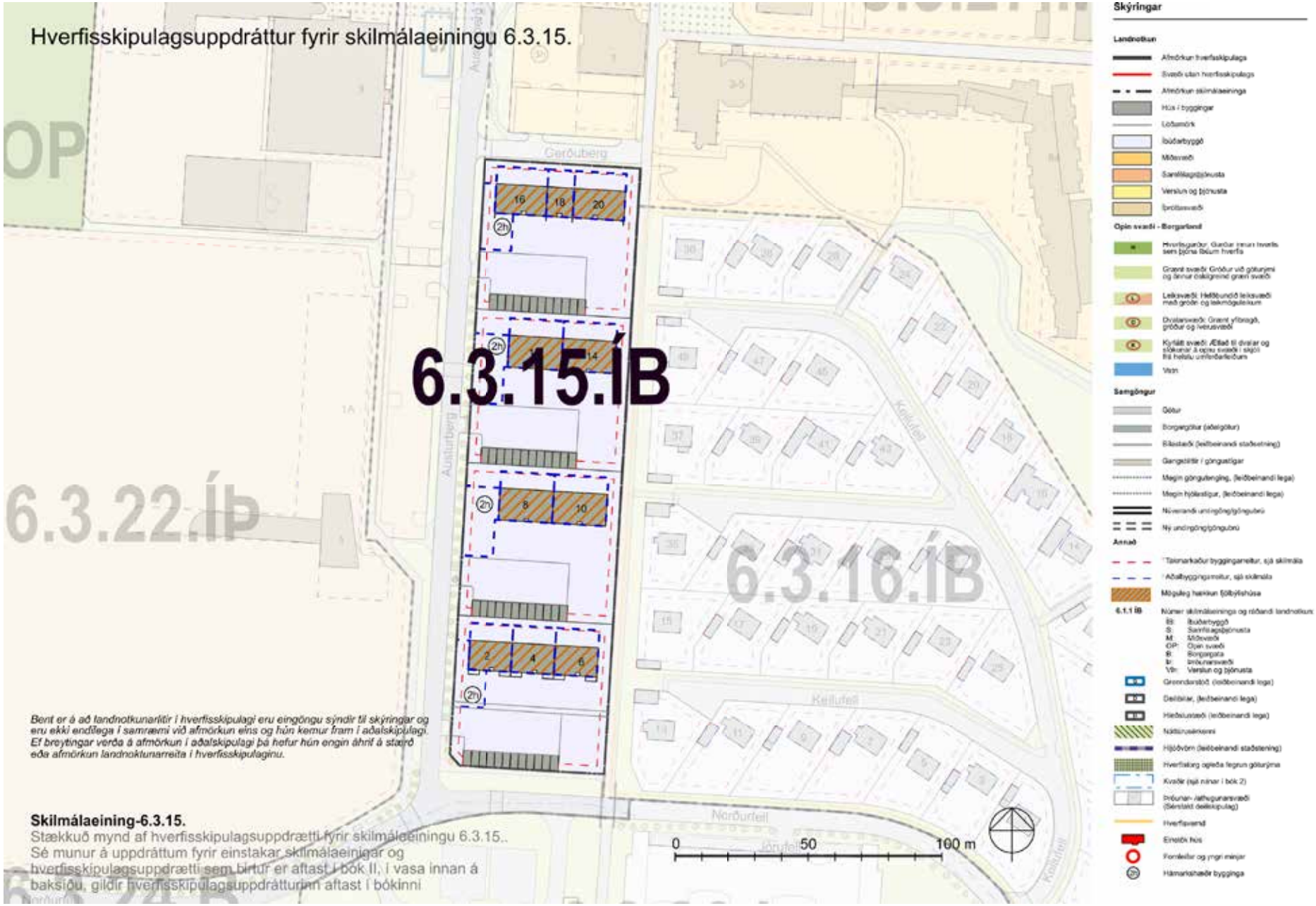
SKILMÁLAEININGAR

6.3.15

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.15 Austurberg 2–20 (sléttar tölur)




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.15.
6.3.15.ÍB
6.3.22.ÍÞ
6.3.16.ÍB
Austurberg
Gerðuberg
Kellufell
Norðurfell
Jörfufell
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við götur/ræma og óskilgreind græn svæði
Leiksvæði. Hellusandið leiksvæði með gróðr- og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og vatnsvæði
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
Vatn
Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi umferðar/göngubrú
Ný umferðar/göngubrú
Annað
Talsvert raskaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
6.1.1 íB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Í: Íþróttasvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
Deiliskipt, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúrusvæðis
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæa fegrun götumýna
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- /athugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun elns og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.15.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.15..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.15
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.15 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin liggur syðst við Austurberg, til móts við íþróttasvæði Leiknis, og afmarkast af Austurbergi til vesturs, lóðamörkum að göngustíg til austurs, Suðurfelli til suðurs og Gerðubergi til norðurs. Aðkoma að einingunni er frá Austurbergi. Í skilmálaeiningunni eru eingöngu fjögurra hæða fjölbýlishús, hvert á sinni lóð með tilheyrandi bílastæðum og bílskúrum. Húsin snúa göflum að Austurbergi. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða að því gefnu að hún sé ekki þegar til staðar.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Óný ttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Fjögurra hæða fjölbýlishús, hvert á sinni lóð með tilheyrandi bílastæðum og bílskúrum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem viðbyggingar eru heimilaðar við fjölbýlishús, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

– Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

– Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

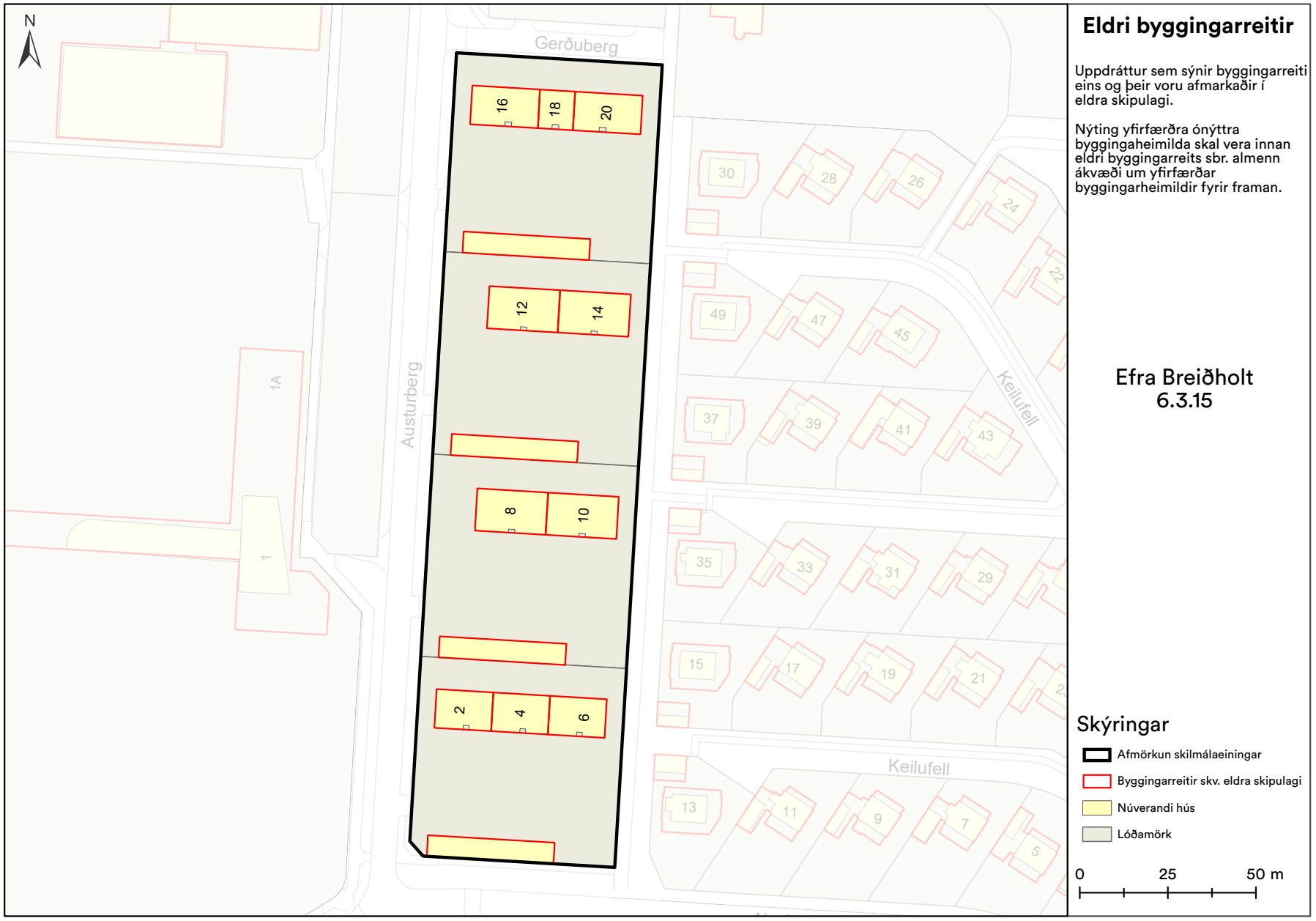
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 2	** **748 m²**	**Z**	H25, H2	**748 m²**	**0 m²**
Austurberg 2-6	** **216 m²**	**Z**	H25, H2	**216 m²**	**0 m²**
Austurberg 4-6	** **746 m²**	**Z**	H25, H2	**746 m²**	**0 m²**
Austurberg 6	** **748 m²**	**Z**	H25, H2	**748 m²**	**0 m²**
Austurberg 8	** **963 m²**	**Z**	H25, H2	**963 m²**	**0 m²**
Austurberg 8-10	** **215 m²**	**Z**	H25, H2	**215 m²**	**0 m²**
Austurberg 10	** **963 m²**	**Z**	H25, H2	**963 m²**	**0 m²**
Austurberg 12	** **963 m²**	**Z**	H25, H2	**963 m²**	**0 m²**
Austurberg 12-14	** **216 m²**	**Z**	H25, H2	**216 m²**	**0 m²**
Austurberg 14	** **963 m²**	**Z**	H25, H2	**963 m²**	**0 m²**
Austurberg 16	** **1027 m²**	**Z**	H25, H2	**1027 m²**	**0 m²**
Austurberg 16-20	** **216 m²**	**Z**	H25, H2	**216 m²**	**0 m²**
Austurberg 18	** **517 m²**	**Z**	H25, H2	**517 m²**	**0 m²**
Austurberg 20	** **1025 m²**	**Z**	H25, H2	**1025 m²**	**0 m²**

Z Austurberg 2-20 - fjölbýlishús

- Á mæliblöðum eru afmörkuð svæði sem viðkomandi íbúðir á 1.hæð skulu hafa til einkaafnota og annast viðhald á.
- Gaflar skulu vera heilir, þó er heimilt að setja allt að 0,25 m² loftræstingaglugga, samrýmist það byggingarsamþykkt.
- Heimild er fyrir bílageymslum í lengjum, staðsetning sést á mæliblaði.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á fjórum hæðum.


N
Gerðuberg
Austurberg
Keilufell
Keilufell
1A
1
16
18
20
12
14
8
10
2
4
6
30
28
26
24
22
49
47
45
37
39
41
43
35
33
31
29
15
17
19
21
13
11
9
7
5
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.15
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
25
50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Viðbyggingar meðfram Austurbergi

- Heimilt er að byggja viðbyggingar vestan við öll núverandi fjölbýlishús innan einingarinnar, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd. Miðað er við að í viðbyggingum séu íbúðir.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.15.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga er 2,7 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að lágmarki 2,7 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

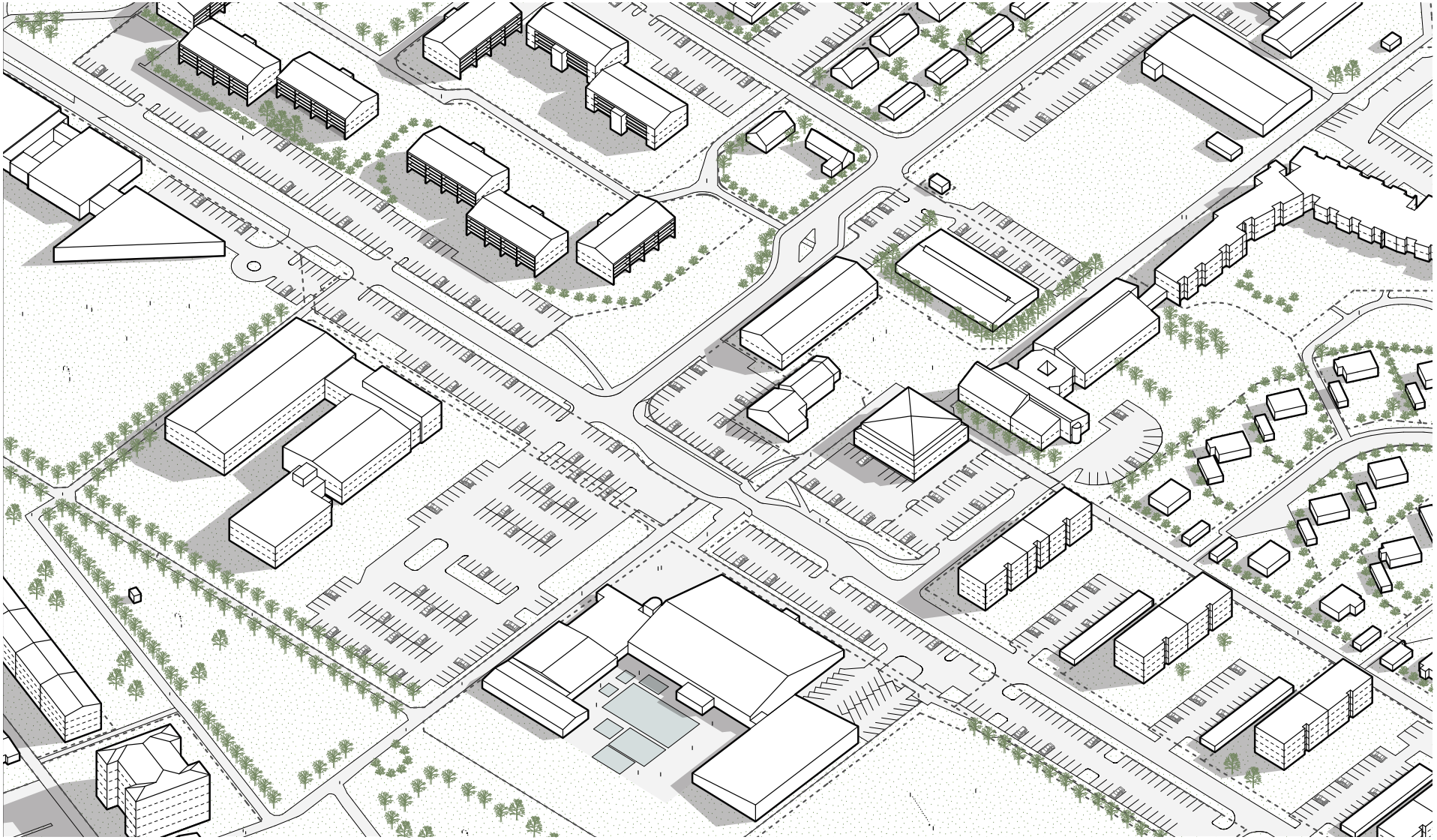
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

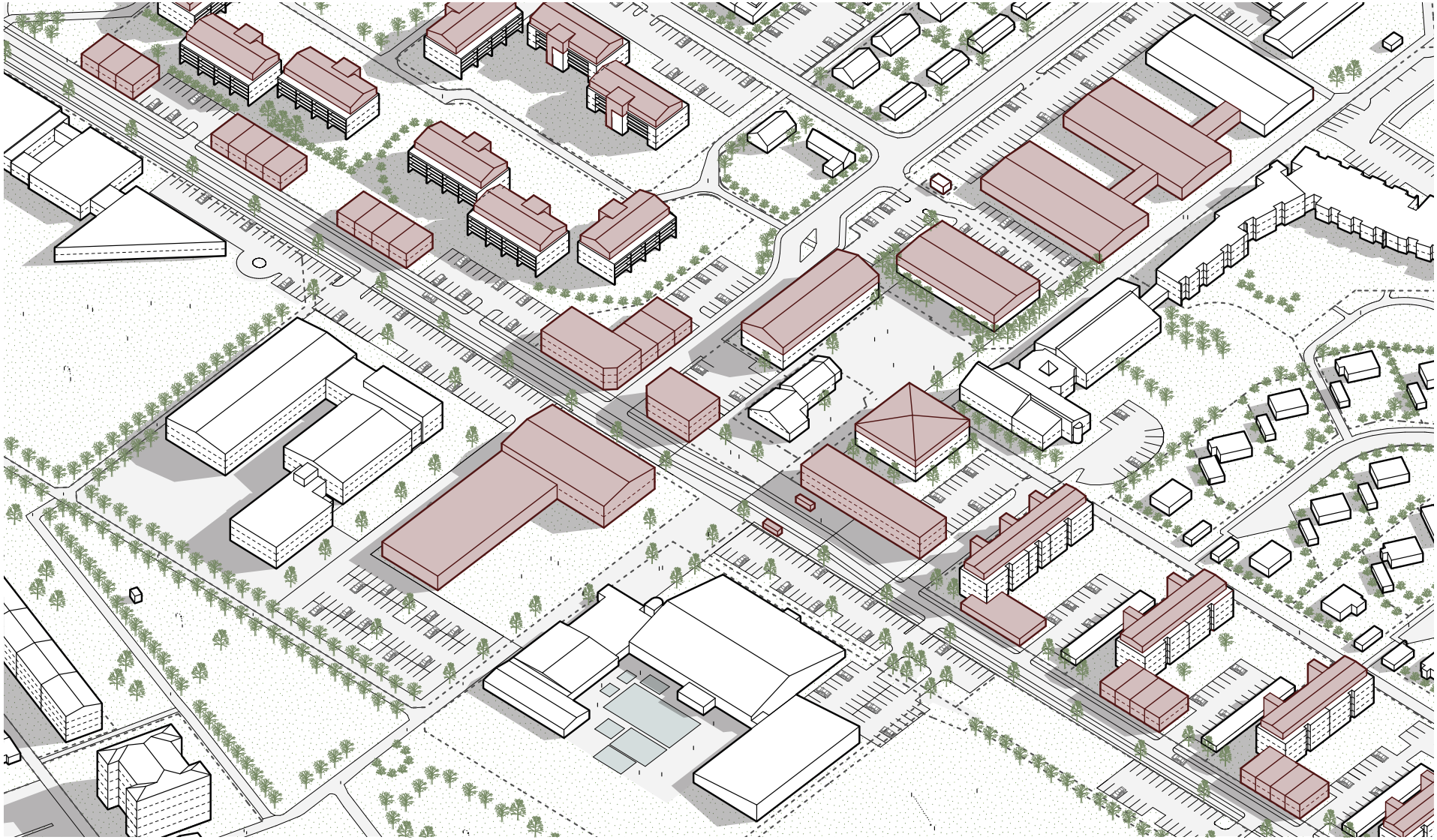
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

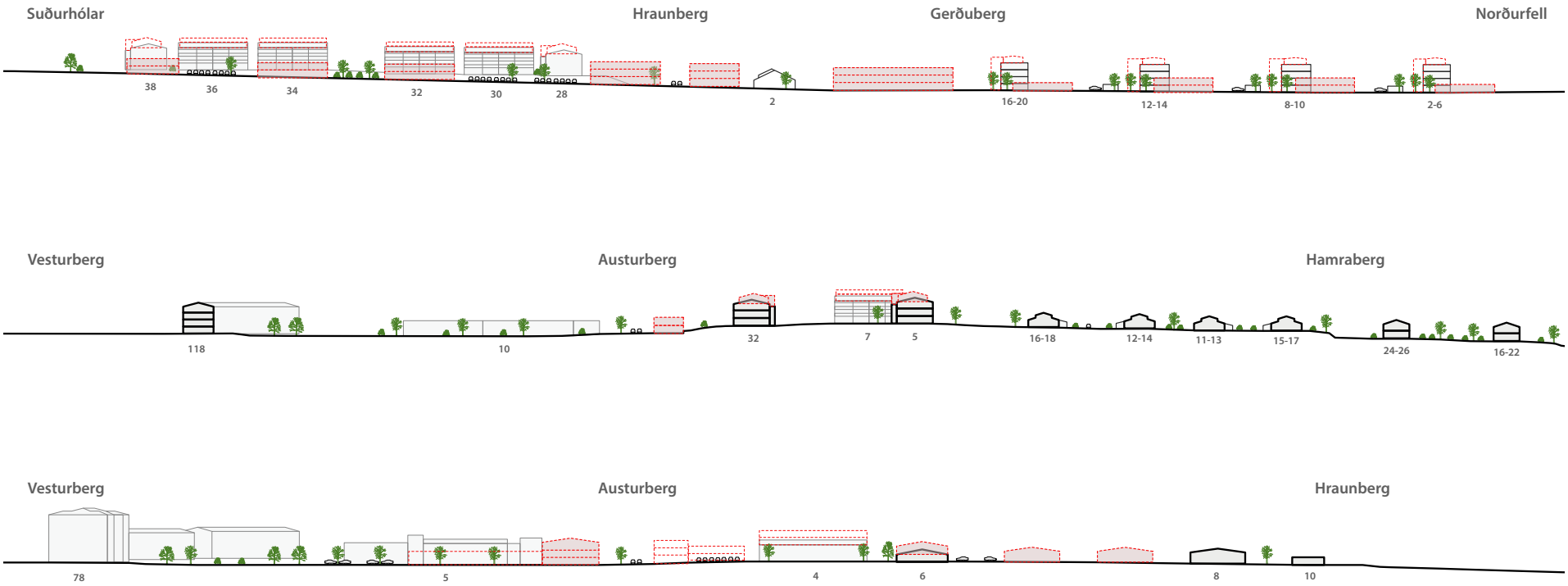


Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Núverandi ástand.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í júní. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.



21. mars/september kl 9:00 | 21. mars/september kl 12:00 | 21. mars/september kl 15:00 | 21. mars/september kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í mars/september. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Án heimilisfangs				650	98		
A Austurberg 14				387	59		
A Austurberg 12				387	59		
Austurberg 12-14, Án heimilisfangs	**3364**	**2142**	**0.64**	**1424**	**214**	**1.12**	**3780**
A Án heimilisfangs				440	66		
A Austurberg 20				388	59		
A Austurberg 18				287	44		
A Austurberg 16				388	59		
Austurberg 16-20, Án heimilisfangs	**3305**	**2785**	**0.84**	**1503**	**225**	**1.37**	**4513**
A Án heimilisfangs				440	66		
A Austurberg 6				324	49		
A Austurberg 4				324	49		
A Austurberg 2				324	49		
Austurberg 2-6, Án heimilisfangs	**3297**	**2458**	**0.75**	**1412**	**212**	**1.24**	**4082**
A Án heimilisfangs				650	98		
A Austurberg 10				387	59		
A Austurberg 8				387	59		
Austurberg 8-10, Án heimilisfangs	**3364**	**2141**	**0.64**	**1424**	**214**	**1.12**	**3779**

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á

efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.

- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

- Kjallari er undir húsinu Austurberg 16–20 sem er að fullu niðurgrafinn. Kjallarar eru ekki heimilaðir undir öðrum húsum í einingunni.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg 12-14, Án heimilisfangs	0	28	28
Austurberg 16-20, Án heimilisfangs	0	28	28

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg 2-6, Án heimilisfangs	0	28	28
Austurberg 8-10, Án heimilisfangs	0	28	28

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/

borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

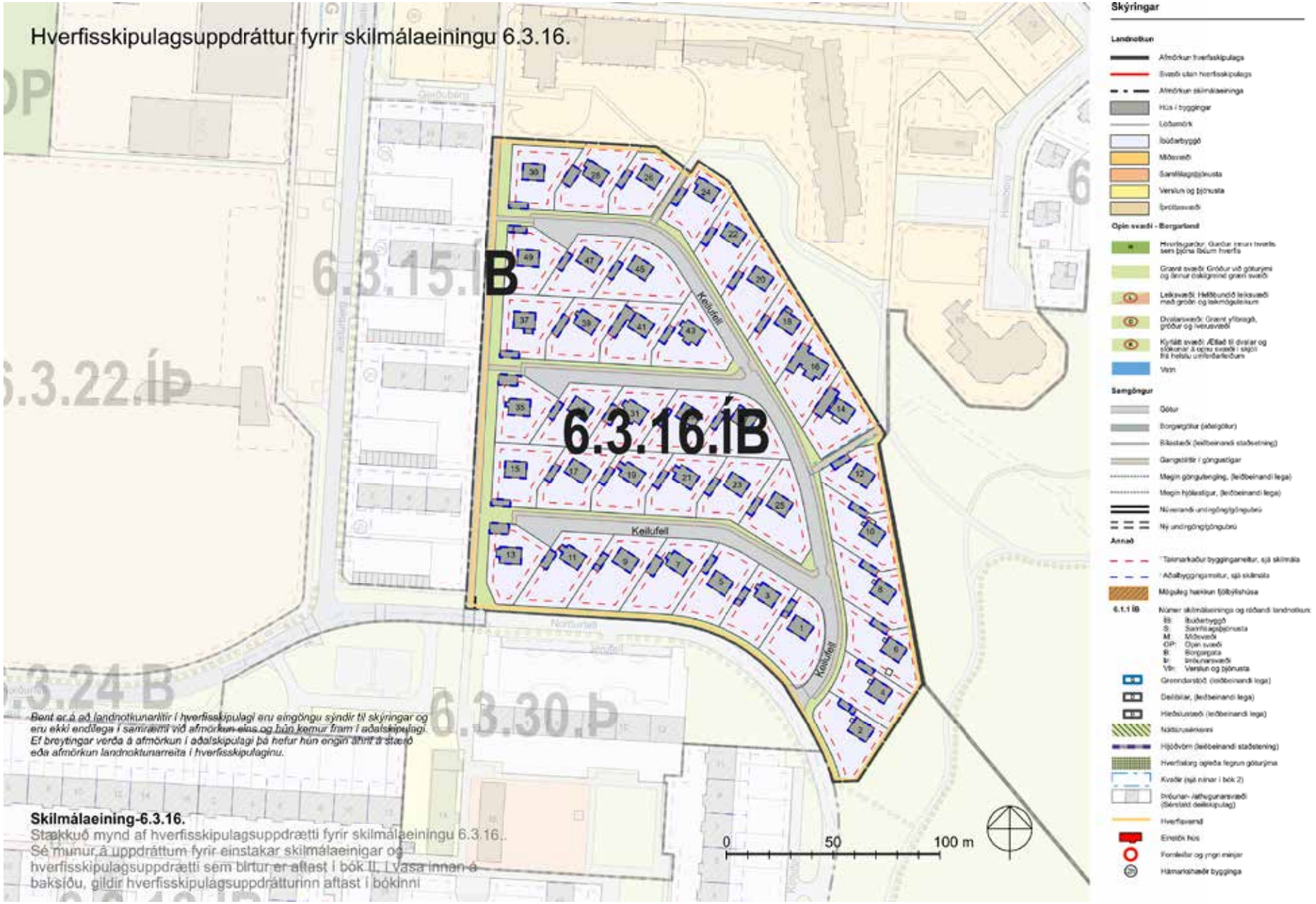
SKILMÁLAEINING

6.3.16

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.16 Keilufell




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.16.
6.3.16.ÍB
6.3.15.ÍB
6.3.22.ÍÞ
6.3.24.B
6.3.30.Þ
Keilufell
Norðurfell
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Vatn
Samgöngur
Gata
Stígur
Bílastæði
Annað
Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
Grenndarstöð
Hleðslustæði
Hjólaborn
Hverfisborg
Kvaðir
Einstök hús
Hámarkshæðir bygginga
Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.16.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.16..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II. Í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m

Skilmálaeining 6.3.16
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.16 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur í austurjaðri hverfisins og afmarkast af opnu svæði Elliðaárdals í austri, Suðurfelli í suðri, göngustíg við fjölbýlishúsalóðir við Austurberg til vesturs og miðsvæði við Gerðuberg til norðurs. Aðkoma að einingunni er frá Suðurfelli. Innan hennar eru eingöngu sænsk timburhús úr einingum á einni hæð með háu risi sem reist voru til þess að bregðast við sérstökum húsnæðisvanda sem upp kom vegna eldgoss í Vestmannaeyjum árið 1973. Húsin eru öll sömu gerðar en hefur verið breytt á mismunandi hátt í tímans rás. Skilmálaeiningin er fullbyggð með heimildum sem fram koma í gildandi deiliskipulagi frá árinu 2004.

Helstu áherslur

- *Byggingarskilmálar og skilmálar um bílastæði úr eldra deiliskipulagi sem fellt er úr gildi eru yfirfærðir í nýja skilmála hverfisskipulags.*
- *Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er.*
- *Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Einnar hæðar einbýlishús með háu risi. Bílskúr annaðhvort samtengdur aðalhúsi eða stakur.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Keilufell 1	**306 m²**	**O**	H25, H38, H37	**176 m²**	130 m²
Keilufell 2	**424 m²**	**K**	H25, H38, H37	**232 m²**	192 m²
Keilufell 3	**259 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	83 m²
Keilufell 4	**360 m²**	**K**	H25, H38, H37	**254 m²**	106 m²
Keilufell 5	**285 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	109 m²
Keilufell 6	**438 m²**	**K**	H25, H38, H37	**254 m²**	184 m²
Keilufell 7	**311 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**178 m²**	133 m²
Keilufell 8	**416 m²**	**K**	H25, H38, H37	**254 m²**	162 m²
Keilufell 9	**313 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	137 m²
Keilufell 10	**416 m²**	**K**	H25, H38, H37	**254 m²**	162 m²
Keilufell 11	**313 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	137 m²
Keilufell 12	**276 m²**	**O**	H25, H38, H37	**176 m²**	100 m²
Keilufell 13	**309 m²**	**AD**	H25, H38, H40, H37	**201 m²**	108 m²
Keilufell 14	**315 m²**	**O**	H25, H38, H37	**222 m²**	93 m²
Keilufell 15	**305 m²**	**AD**	H25, H38, H40, H37	**176 m²**	129 m²
Keilufell 16	**272 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**222 m²**	50 m²
Keilufell 17	**267 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	91 m²
Keilufell 18	**272 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	96 m²
Keilufell 19	**267 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	91 m²
Keilufell 20	**272 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	96 m²
Keilufell 21	**263 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	87 m²
Keilufell 22	**272 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	96 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Keilufell 23	**264 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	88 m²
Keilufell 24	**259 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**182 m²**	77 m²
Keilufell 25	**322 m²**	**O**	H25, H38, H37	**176 m²**	146 m²
Keilufell 26	**257 m²**	**AA**	H25, H38, H55, H37	**176 m²**	81 m²
Keilufell 27	**305 m²**	**O**	H25, H38, H37	**176 m²**	129 m²
Keilufell 28	**293 m²**	**AA**	H25, H38, H55, H37	**180 m²**	113 m²
Keilufell 29	**267 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	91 m²
Keilufell 30	**346 m²**	**AD**	H25, H38, H40, H55, H37	**176 m²**	170 m²
Keilufell 31	**267 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	91 m²
Keilufell 33	**267 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**162 m²**	105 m²
Keilufell 35	**279 m²**	**AD**	H25, H38, H40, H37	**192 m²**	87 m²
Keilufell 37	**305 m²**	**AD**	H25, H38, H40, H37	**154 m²**	151 m²
Keilufell 39	**267 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	91 m²
Keilufell 41	**263 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	87 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Keilufell 43	**288 m²**	**O**	H25, H38, H37	**189 m²**	99 m²
Keilufell 45	**313 m²**	**O**	H25, H38, H37	**176 m²**	137 m²
Keilufell 47	**267 m²**	**AA**	H25, H38, H37	**176 m²**	91 m²
Keilufell 49	**279 m²**	**AD**	H25, H38, H40, H37	**173 m²**	106 m²

AA

Keilufell - einbýlishús

- Útbyggingarmöguleikar við austurhlið er ekki heimilaðir.
- Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3 m út frá húshlið. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.*

- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænisþaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4,8 m og lengd að hámarki 2,1 m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4 m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2 m út fyrir útbyggingu. Leyfður er einn kvistur á þakflöt.*

- Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla*

- eða

- *þak viðbyggingar skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*
  - Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingar. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.
- *Heimilaður er einn kvistur á þakflöt með sömu skilmálum og á suðurhlið.*
  - Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:
- *Bílageymslur mega vera allt að 4,8 m að breidd með lágreistu mænisþaki. Viðmiðunarhalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.*
  - Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.
  - Staðsetning bílageymslu ræðst af fjarlægð aðalhúss frá götu og lögun lóðanna.
  - Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru að þakfleti, sem snýr að aðliggjandi lóð.
- *Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.*
  - Ef ætlun er á að samtengja bílageymslu og aðalhús um anddyri skal það hafa mænisþak. Þar sem lóðarhafar hafa nú þegar byggt anddyri skv. eldri skilmálum og jafnvel bílageymslu er heimilt að samtengja bílageymslu og anddyri með einhalla þaki.



Keilufell
skýringamyndir

Annað

Minni háttar útlitsbreytingar
- Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

- Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.

- Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.

- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25 cm frá húshlið og að klæða þakkant á langhliðum, með sams konar borðaklæðningu og á vindskeiðum.

- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfissins.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt stakstæðri bílageymslu.

LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

- Veggir við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

AD Keilufell - einbýlishús

- Heimild á austurhlið fyrir útbyggingum er þrenns konar.

- Hámarksstækkun miðast við 4 m út frá núverandi gafli. Að auki takmarkast hún á þessari lóð af línu sem dregin er 5 m frá aðliggjandi lóðarmörkum, samsíða þeim.

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*

- *Tveggja hæða viðbygging sem er bein framlenging hússins.*

- *Lenging þaks og langveggja og gerð svala á 2. hæð.*

- Blöndun þessara möguleika er heimiluð.

- Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3 m út frá húshlið.Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.*

- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænisþaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4,8 m og lengd að hámarki 2,1 m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4 m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2 m út fyrir útbyggingu. Heimilaður er einn kvistur á þakflöt.*

- Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla*

- eða

- *þak og veggir viðbyggingar skulu vera úr gleri, a.m.k. niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*

- Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingu. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt, skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.

- *Heimilaður er einn kvistur á þakflöt með sömu skilmálum og á suðurhlið.*

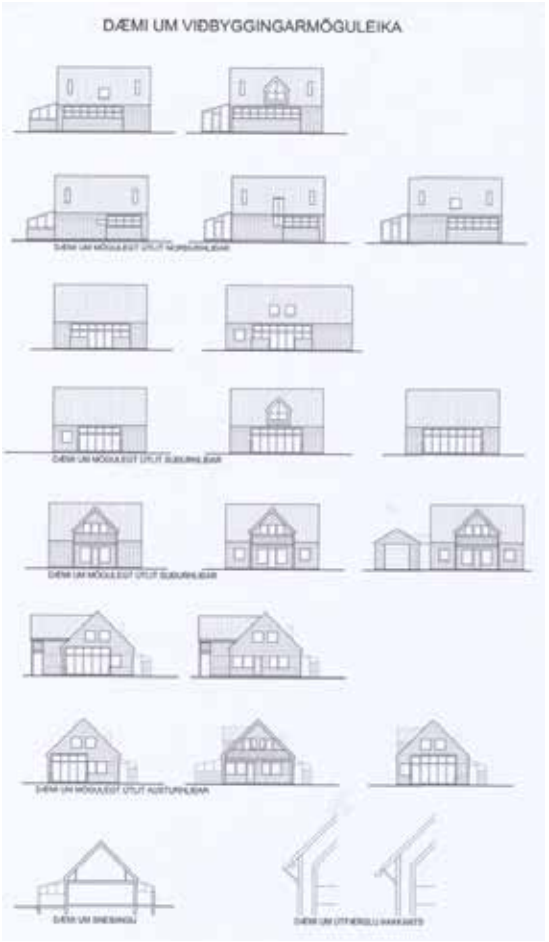
- Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Bílageymslur mega vera allt að 7 m að breidd og 9 m að lengd.Þak skal vera lágreist mænisþak, hámarkshæð þess má vera 4,5 m og vegghæð sambærileg eldri bílageymslu.*

- Á þessum lóðum er bílageymsla stakstæð og ekki er heimilt að samtengja hana aðalhúsi.

– Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru að þakfleti, sem snýr að aðliggjandi lóð.

- *Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.*



Keilufell
skýringamyndir

Annað

Minni háttar útlitsbreytingar

– Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

- Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.

- Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.

- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25 cm frá húshlið. Einnig er heimilt að klæða þakkant á langhliðum, með sams konar borðaklæðningu og á vindskeiðum.

- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfisins. Veggir við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt stakstæðri bílageymslu.

LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

K Keilufell - einbýlishús

- Heimild á austurhlið fyrir útbyggingum er þrenns konar:

- Hámarksstækkun miðast við 4 m út frá núverandi gafli.

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*

- *Tveggja hæða viðbygging sem er bein framlenging hússins.*

- *Lenging þaks og langveggja og gerð svala á 2. hæð.*

- Blöndun þessara möguleika er heimiluð.

- Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa, með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3 m út frá húshlið.Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.*

- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænisþaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4,8 m og lengd að hámarki 2,1 m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4 m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2 m út fyrir útbyggingu. Heimilaður er einn kvistur á þakflöt.*

- Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla*

- eða

- *þak og veggir viðbyggingar skulu vera úr gleri, a.m.k. niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*

- Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingu. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.

- *Heimilaður er einn kvistur á þakflötmeð sömu skilmálum og á suðurhlið.*

- Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar.

- *Bílageymslur mega vera allt að 4,8 m að breidd með lágreistu mænisþaki. Viðmiðunarhalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.*

- Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.

- Staðsetning bílageymslu ræðst af fjarlægð aðalhúss frá götu og lögun lóðanna.

- Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru á þakfleti sem snýr að aðliggjandi lóð.

- *Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.*
  - Séu bílageymsla og aðalhús samtengd um anddyri skal það hafa mænisþak. Þar sem lóðarhafar hafa nú þegar byggt anddyri skv. eldri skilmálum og jafnvel bílageymslu er heimilt að samtengja bílageymslu og anddyri með einhalla þaki.



Keilufell
skýringamyndir

Annað

Minni háttar útlitsbreytingar
- Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

- Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.

- Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.

- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25 cm frá húshlið. Einnig er heimilt að klæða þakkant á langhliðum, með sams konar borðaklæðningu og á vindskeiðum.

- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfissins.

LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðir eru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið af klæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

- Veggir við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með kjallara og risi ásamt bílageymslu.

SVALIR OG SVALALOKANIR

- Svalir eru heimilaðar á allri austurhlið hússins.

Einbýlishús við Keilufell

- Heimild á austurhlið fyrir útbyggingum er þrenns konar:

- Hámarksstækkun miðast við 4 m út frá núverandi gafli.

- *Einnar hæðar garðstofa með einhalla þaki. Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*

- *Tveggja hæða viðbygging sem er bein framlenging hússins.*

- *Lenging þaks og langveggja og gerð svala á 2. hæð.*

- Blöndun þessara möguleika er heimiluð.

- Heimild á suðurhlið fyrir útbyggingum er tvenns konar:

- *Einnar hæðar garðstofa með einhalla þaki. Bundið er að lengd fari ekki yfir 2/3 af lengd húss og breidd að hámarki 3 m út frá húshlið.Þak skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss. Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan garðstofur. Útbygging skal vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.*

- *Þakkvistur eða tveggja hæða útbygging með mænisþaki. Bundið er að breidd fari ekki yfir 4,8 m og lengd að hámarki 2,1 m út frá húshlið. Þakhalli skal vera sá sami og á aðalhúsi og mænir skal vera a.m.k. 0,4 m neðar en mænir húss. Svalir og þak yfir þeim mega ná allt að 1,2 m út fyrir útbyggingu. Heimilaður er einn kvistur á þakflöt.*

- Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:

- *Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla,*

- eða

- *þak og veggir viðbyggingar skulu vera úr gleri, a.m.k. niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.*

- Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingu. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.

- *Heimilaður er einn kvistur á þakflötmeð sömu skilmálum og á suðurhlið.*

- Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:

- *Bílageymslur mega vera allt að 4,8 m að breidd með lágreistu mænisþaki. Viðmiðunarhalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.*

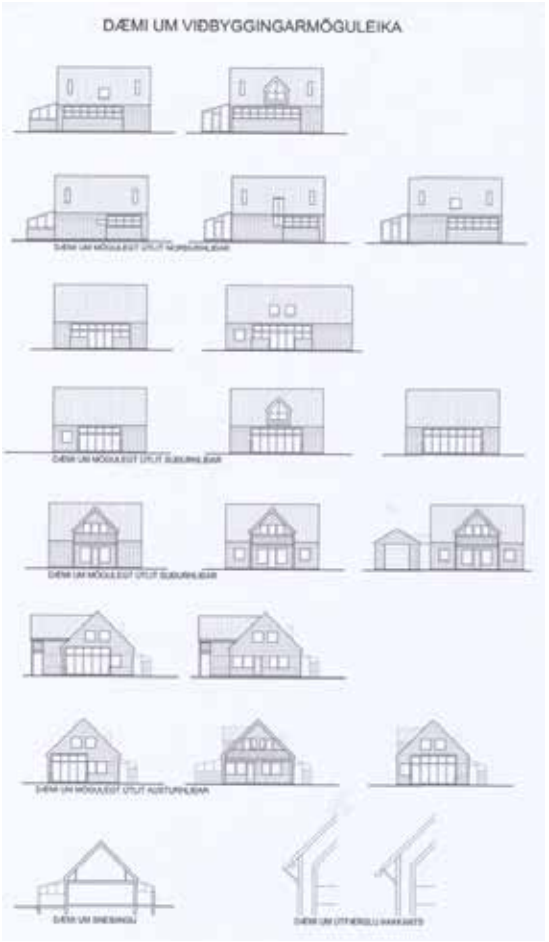
- Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.

– Staðsetning bílgeymslu ræðst af fjarlægð aðalhúss frá götu og lögun lóðanna.

– Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru á þakfleti sem snýr að aðliggjandi lóð.

- *Heimilt er að byggja anddyri á vesturgöflum húsa, skulu þau hafa einhalla þak.*

– Séu bílageymsla og aðalhús samtengd um anddyri skal það hafa mænisþak. Þar sem lóðarhafar hafa nú þegar byggt anddyri skv. eldri skilmálum og jafnvel bílageymslu er heimilt að samtengja bílageymslu og anddyri með einhalla þaki.



Keilufell
skýringamyndir

Annað

Minni háttar útlitsbreytingar
– Þakgluggar eru heimilaðir. Samanlögð breidd glugga skal ekki fara yfir 1/4 af lengd þakflatar.

- Heimilt er að fjölga gluggum á langhliðum húsa. Gluggagerð skal vera með líku móti og fyrir er á húsunum.

- Ekki er lagst gegn því að póstar séu settir í glugga, svo fremi sem það er gert við alla glugga hússins með sama móti.

- Heimilt er að gera nett þakskegg á göflum húsa að hámarki 25 cm frá húshlið. Einnig er heimilt að klæða þakkant á langhliðum, með sams konar borðaklæðningu og á vindskeiðum.

- Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfisins.

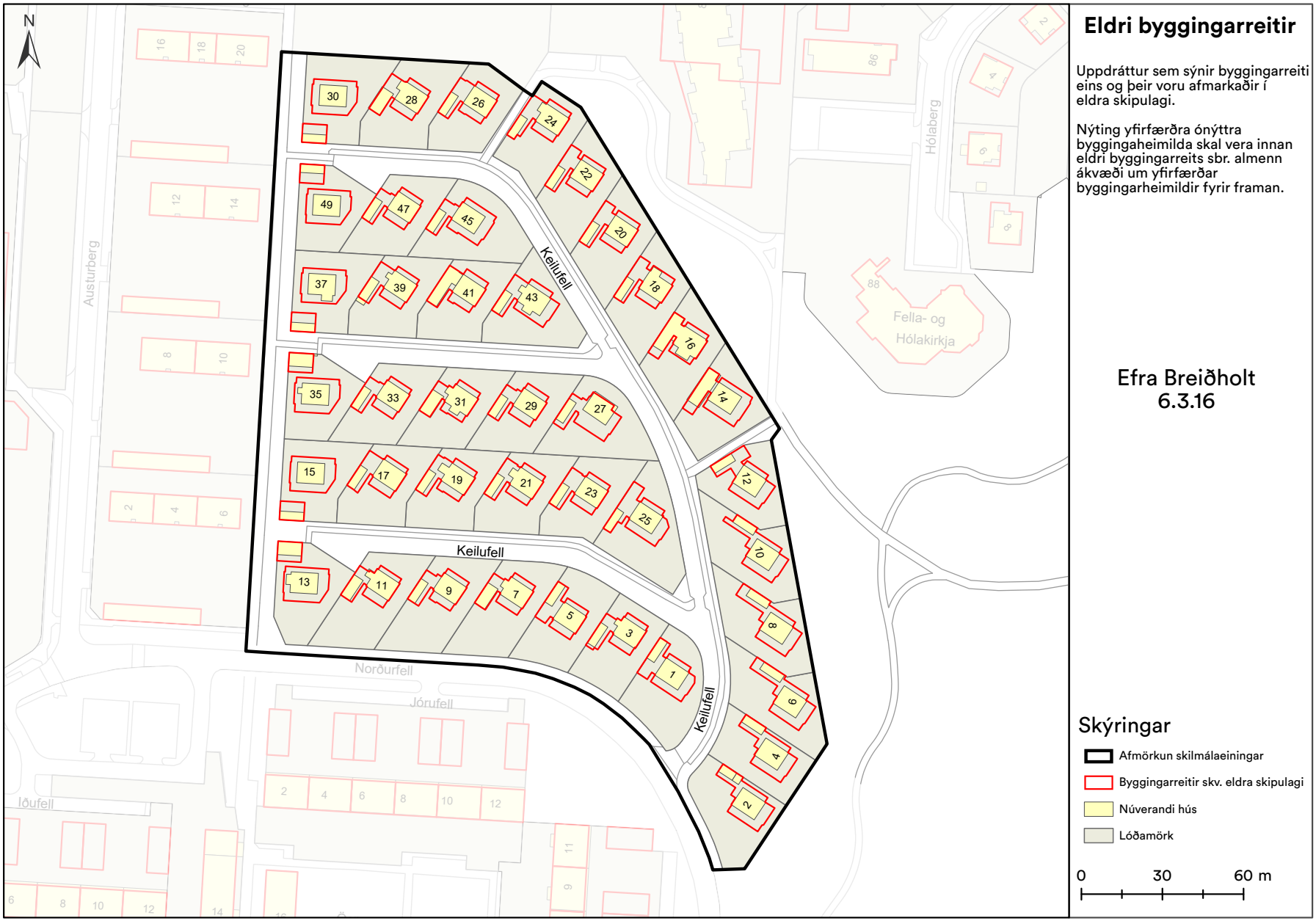
LÓÐAMÖRK

- Girðingar umhverfis lóðireru leyfðar innan almennra marka byggingarreglugerðar og skulu taka mið afklæðningu húsa varðandi áferð og útlit.

- Veggir við eða í lóðarmörkum skulu hafa sama útlit og aðrir veggir bygginga á viðkomandi lóð, sem t.d. má ná með eftirlíkingu borðaklæðningar í steypumótum.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús á einni hæð með risi ásamt bílageymslu.


N
Keilufell
Keilufell
Keilufell
Norðurfell
Jórufell
Austurberg
Hólaberg
Fella- og Hólakirkja
Íðufell
30
28
26
24
22
20
18
16
14
49
47
45
37
39
41
43
35
33
31
29
27
15
17
19
21
23
25
13
11
9
7
5
3
1
12
10
8
6
4
2
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.16
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
30
60 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki,sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Engar viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar.

8. Nýbyggingar

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði, og telst fullbyggð.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Ekki er heimilt að breyta þakformi á húsum innan einingarinnar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki,sbr. skilmálalið um verndarákvæði.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar og viðhald bygginga.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

Hverfisvernd

- Skilmálaeiningin nýtur hverfisverndar í gulum flokki, sbr. skilmálalið um verndarákvæði. Varðveislugildi húsa innan einingarinnar er því talið mjög hátt.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða

nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Gerð er tillaga um hverfisverndun skilmálaeiningarinnar í gulum flokki vegna byggingarsögu og þess hversu heildstæð byggðin er. Öll hús innan skilmálaeiningarinnar eru sænsk timburhús úr einingum á einni hæð með háu risi sem reist voru til þess að bregðast við sérstökum húsnæðisvanda sem upp kom vegna eldgoss í Vestmannaeyjum árið 1973. Húsin eru öll sömu gerðar en hefur verið breytt á mismunandi hátt í tímans rás.
- Mikilvægt er að viðhalda heildarsvip skilmálaeiningarinnar við breytingar og viðbyggingar og virða sérkenni og byggðamynstur.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Keilufell 1	0	3	3
Keilufell 10	0	3	3
Keilufell 11	0	3	3
Keilufell 12	0	3	3
Keilufell 13	0	3	3
Keilufell 14	0	3	3
Keilufell 15	0	3	3
Keilufell 16	0	3	3
Keilufell 17	0	3	3
Keilufell 18	0	3	3
Keilufell 19	0	3	3
Keilufell 2	0	3	3
Keilufell 20	0	3	3
Keilufell 21	0	3	3
Keilufell 22	0	3	3
Keilufell 23	0	3	3
Keilufell 24	0	3	3
Keilufell 25	0	3	3
Keilufell 26	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Keilufell 27	0	3	3
Keilufell 28	0	3	3
Keilufell 29	0	3	3
Keilufell 3	0	3	3
Keilufell 30	0	3	3
Keilufell 31	0	3	3
Keilufell 33	0	3	3
Keilufell 35	0	3	3
Keilufell 37	0	3	3
Keilufell 39	0	3	3
Keilufell 4	0	3	3
Keilufell 41	0	3	3
Keilufell 43	0	3	3
Keilufell 45	0	3	3
Keilufell 47	0	3	3
Keilufell 49	0	3	3
Keilufell 5	0	3	3
Keilufell 6	0	3	3
Keilufell 7	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Keilufell 8	0	3	3

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Keilufell 9	0	3	3

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

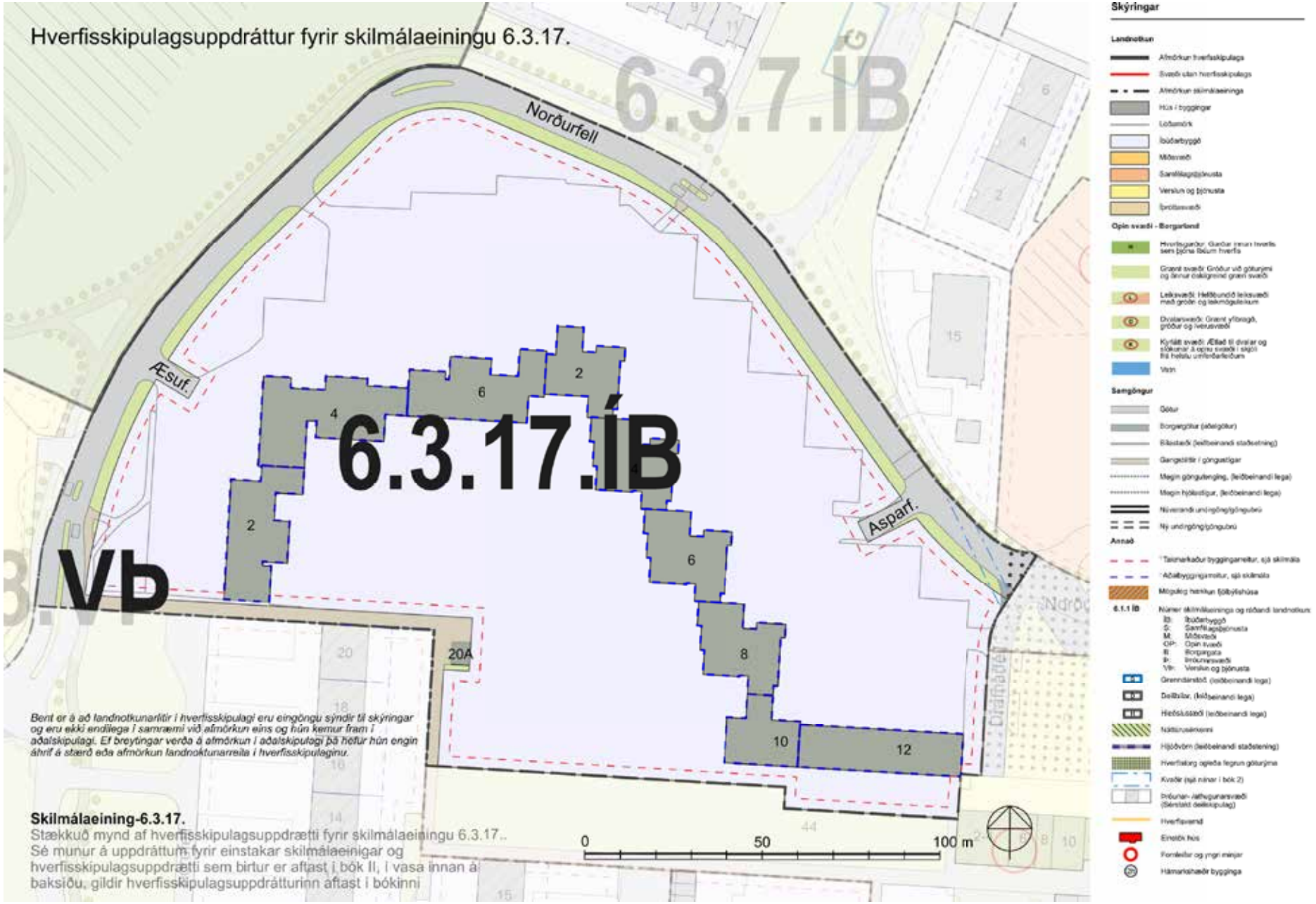
SKILMÁLAEINING

6.3.17

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.17 Aspar- og Æsufell




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.17.
6.3.17.ÍB
Norðurfell
Æsuf.
Asparf.
Vb
20A
2
4
6
8
10
12
Dranaleiti
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu ætlaðir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipuleginu.
Skilmálaeining-6.3.17.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.17.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Samgöngur
Annað

Skilmálaeining 6.3.17
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.17 er íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar fyrir utan leikskóla sem starfræktur er í Asparfelli 10 á jarðhæð. Skilmálaeiningin afmarkast af Drafnarfelli til austurs, Norðurfelli til norðurs og vesturs og Þóru- og Yrsufelli til suðurs. Í skilmálaeiningunni eru einungis há hús 8–9 hæðir, öll sambyggð á einni lóð með aðkomu frá Norðurfelli um Aspar- og Æsufell inn á stór samfelld bílastæði norðan við húsin. Þessi byggð er afar áberandi efst í Breiðholtinu og mótar ásamt háum húsum í Hólunum mjög ásýnd og ímynd hverfisins. Skilmálaeiningin er fullbyggð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Asparfell 10

– Á jarðhæð hússins er heimilt að starfrækja leikskóla.

2. Húsagerðir

- Fjölbýlishús 8–9 hæðir. Atvinnuhúsnæði á hluta jarðhæða.
- Við Þórufell 20A er dreifistöð Veitna ohf. (27 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðirá jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölgun íbúða**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

  – Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

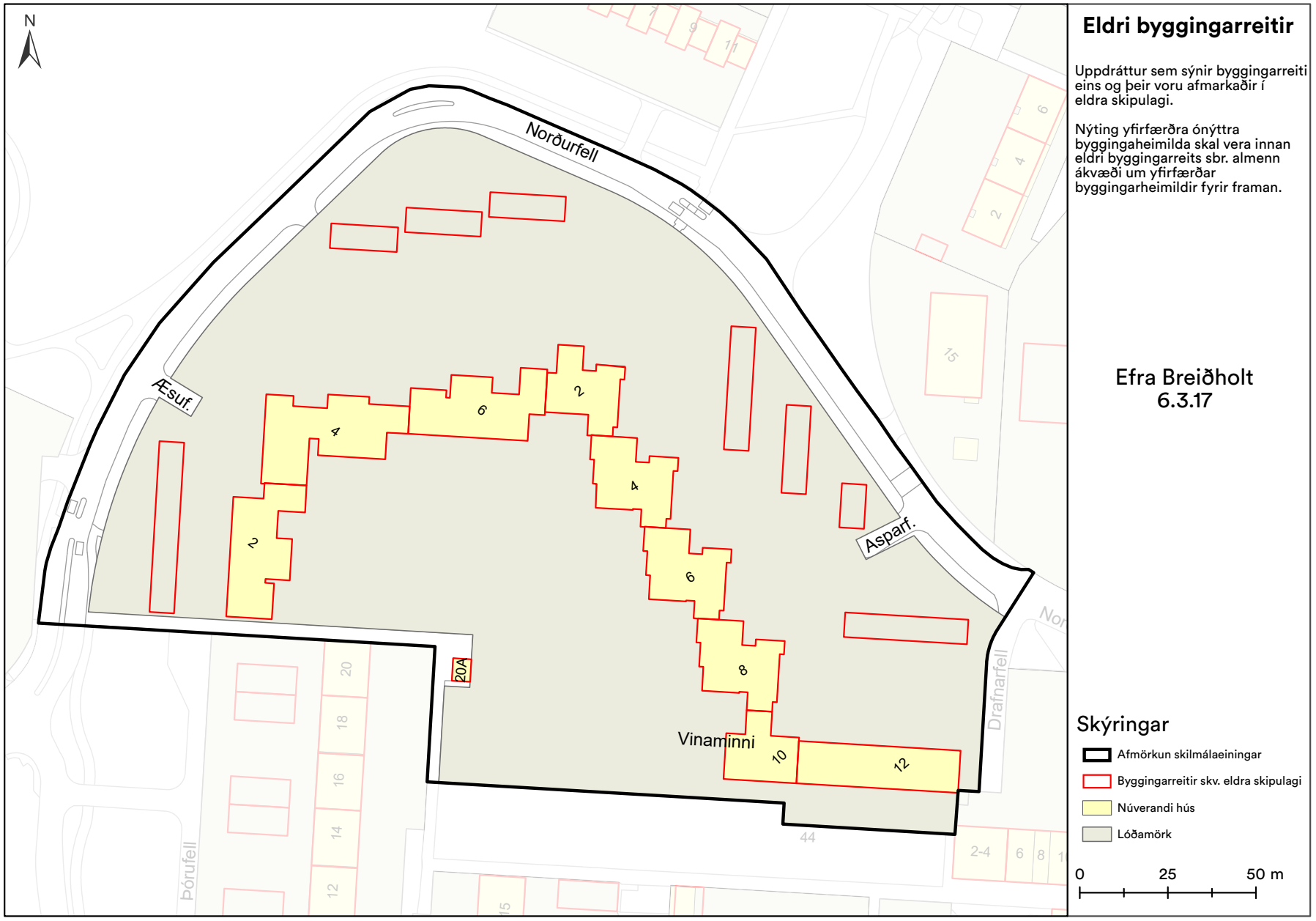
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Asparfell 2	** **2927 m²**	**H**	H26, H6	**2927 m²**	**0 m²**
Asparfell 2-12, Æsufell 2-6	**1526 m²**	**H**	H26, H6	**0 m²**	**1526 m²**
Asparfell 4	** **3724 m²**	**H**	H26, H6	**3724 m²**	**0 m²**
Asparfell 6	** **3724 m²**	**H**	H26, H6	**3724 m²**	**0 m²**
Asparfell 8	** **3724 m²**	**H**	H26, H6	**3724 m²**	**0 m²**
Asparfell 10	** **2479 m²**	**H**	H26, H6	**2479 m²**	**0 m²**
Asparfell 12	** **4274 m²**	**H**	H26, H6	**4274 m²**	**0 m²**
Æsufell 2	** **4547 m²**	**H**	H26, H6	**4547 m²**	**0 m²**
Æsufell 4	** **5534 m²**	**H**	H26, H6	**5534 m²**	**0 m²**
Æsufell 6	** **4574 m²**	**H**	H26, H6	**4574 m²**	**0 m²**

H Aspar- og Æsufell - fjölbýlishús

- Á jarðhæð eru heimilaðar íbúðir að hluta og atvinnuhúsnæði að hluta.

SVALIR OG SVALALOKANIR HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á sjö hæðum.


N
Norðurfell
Æsuf.
Asparf.
Drafnarfell
Þórufell
Vinaminni
20A
2
4
6
2
4
6
8
10
12
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.17
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
25
50 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð við Þórufell 20A.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

– Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

– Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

– Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

– Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

– Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

– Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

– Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

– Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um

úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.

- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Þórufell 20A.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Asparfell 2-12, 6B, Æsufell 2-6	**0**	**402**	**402**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

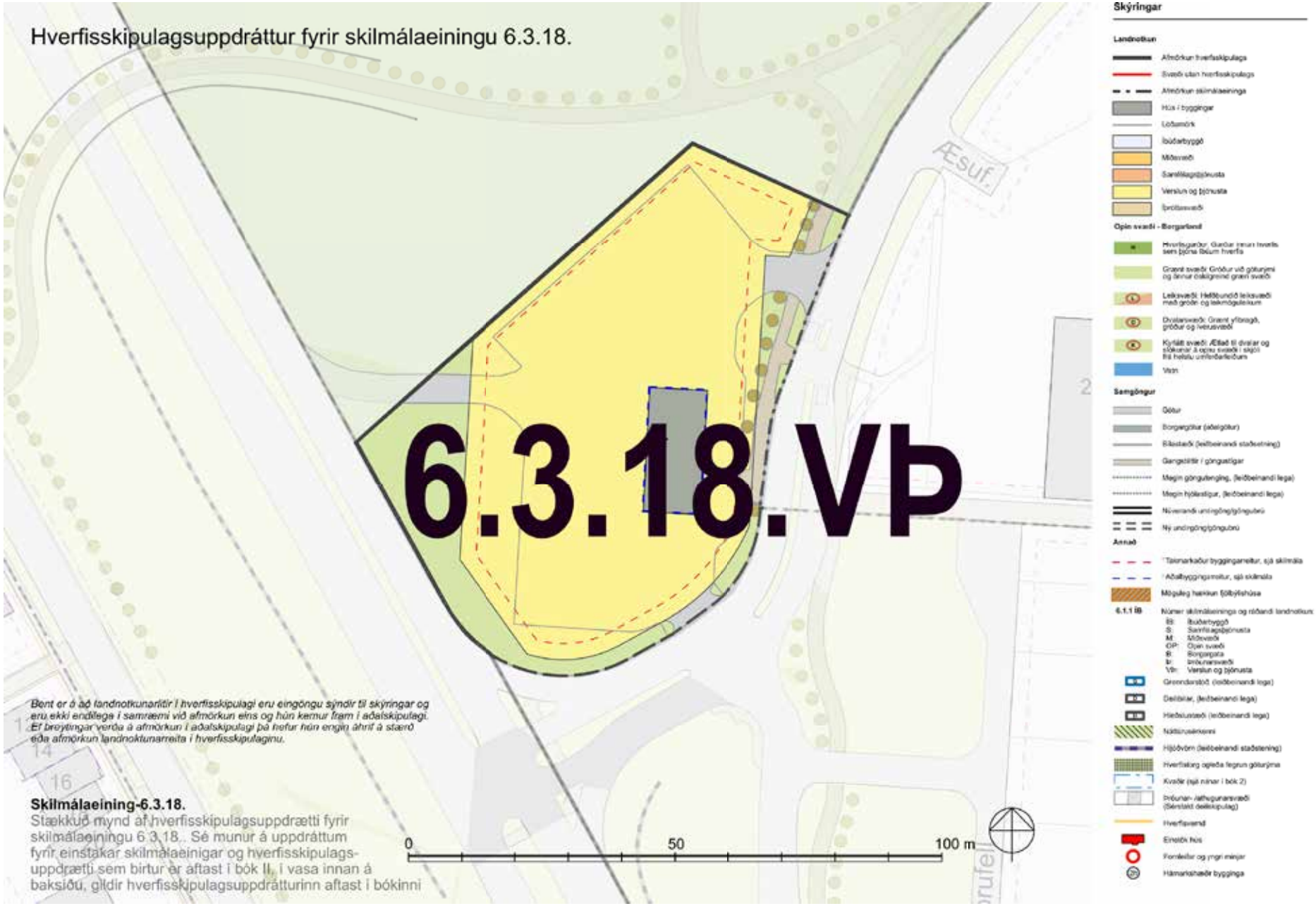
SKILMÁLAEININGAR

6.3.18

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.18 Suðurfell 4 - bensínstöð




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.18.
6.3.18.VÞ
Ærsuf.
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Stígur
Gangstétt í götustíg
Mörk hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Mögulegt hámark fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Í: Íþróttasvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Hjólaborn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæa legrum götunjóna
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Hverfisvernd
Einstök hús
Hámarkshæðir bygginga
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.18.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.18. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulags-uppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m

Skilmálaeining 6.3.18
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Landnotkun í skilmálaeiningu 6.3.18 er skilgreind sem verslun og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Einingin nær yfir atvinnusvæði við rætur holtsins milli Efra- og Neðra-Breiðholts vestast í hverfinu milli Suðurfells og Breiðholtsbrautar. Innan einingarinnar er ein atvinnulóð. Aðkoma að einingunni er um Suðurfell.

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.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*
- Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

- Landnotkun er verslun og þjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar er gert ráð fyrir fjölþættri verslun og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir geta verið heimilar, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.
- Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Suðurfell 4

- Bensínstöð, verslun og þjónusta.

2. Húsagerðir

- Einnar hæðar bensínstöð, verslun og þjónustubygging með skyggni yfir eldsneytisdælu.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni skal vera verslun, þjónusta og fjölbreytt atvinnustarfsemi á jarðhæðum/götuhliðum bygginga. Á jarðhæðum er óheimilt að byrgja fyrir glugga og skulu þær vera aðgengilegar almenningi frá götuhlið eða almenningsými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Hverfiskjarnar**

4. Fjölgun íbúða

- Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

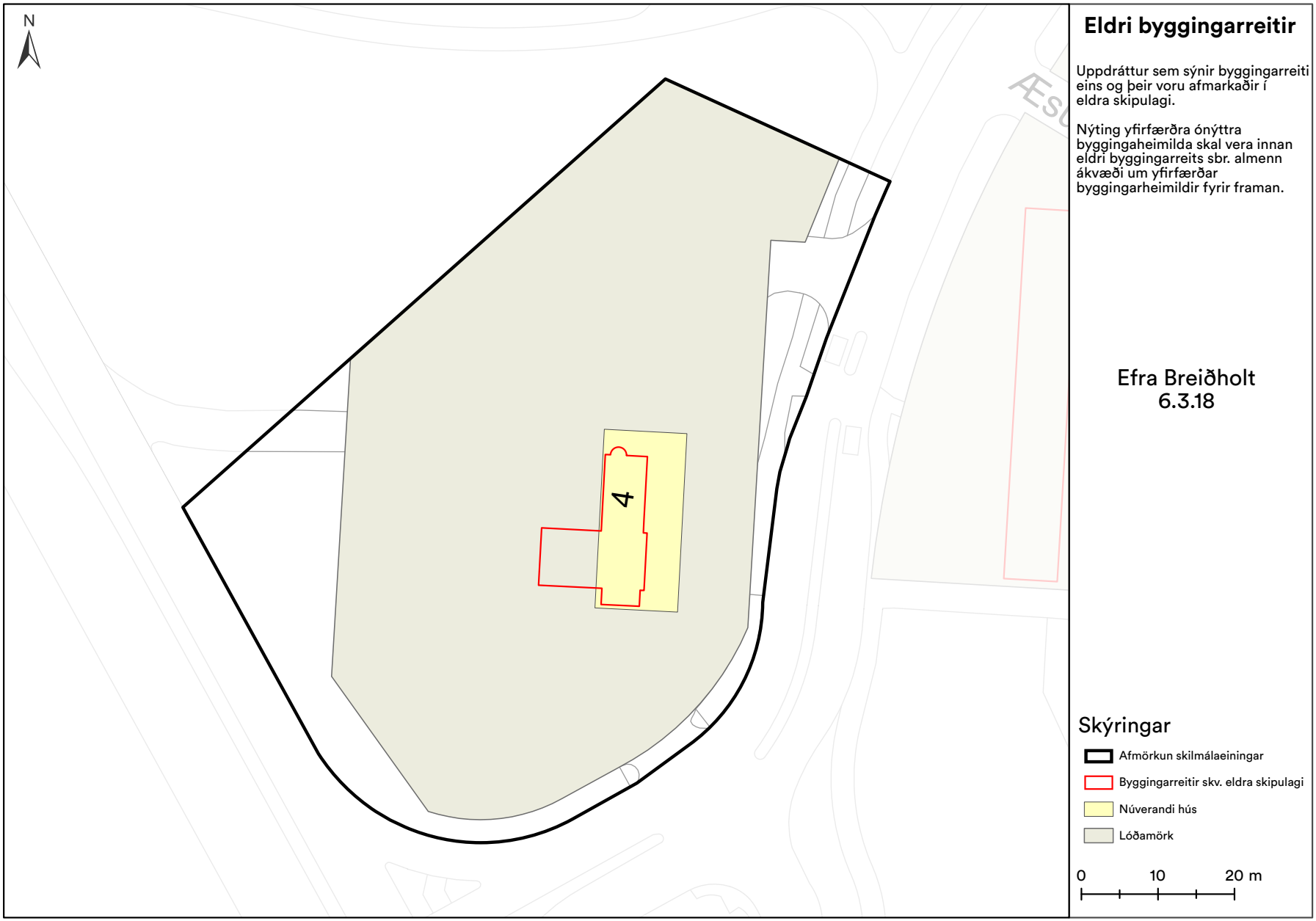
Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Suðurfell 4	** **310 m²**	**AB**	H26, H31	**310 m²**	**0 m²**

AB **Annað**

Suðurfell 4

HÚSAGERÐIR

- Bensínstöð á einni hæð.


N
4
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.18
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
10
20 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og

leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

- Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*

- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
  - Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Suðurfell 4	**0**	**14**	**14**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við verslunar- og þjónustuhúsnæði skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

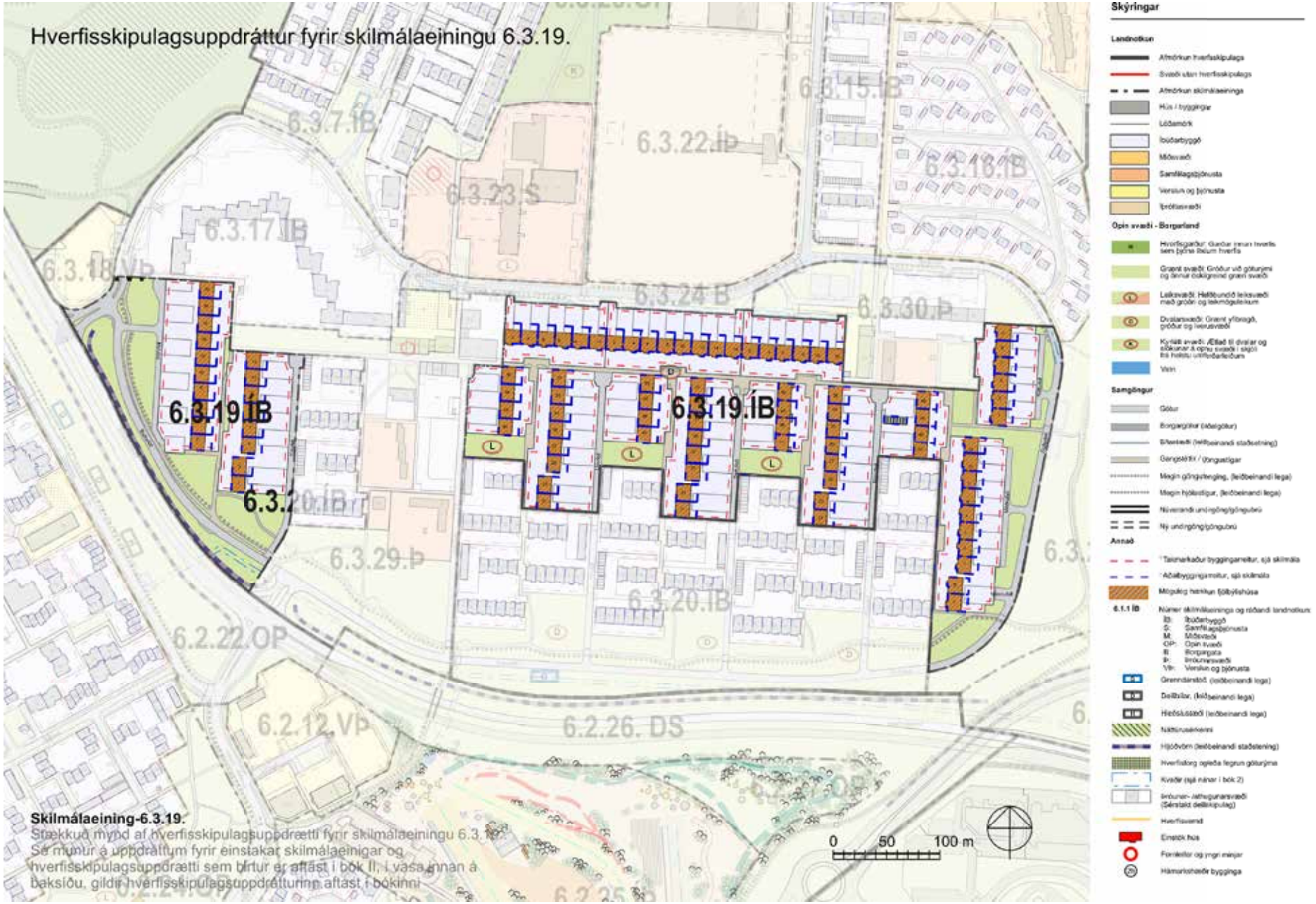
SKILMÁLAEINING

6.3.19

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.19 Fjölbýlishús Fellum - F-I og K-Þ fell




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.19.
6.3.19.ÍB
6.3.19.ÍB
6.3.22.ÍÞ
6.3.15.ÍB
6.3.16.ÍB
6.3.23.S
6.3.17.ÍB
6.3.24.B
6.3.30.Þ
6.3.29.Þ
6.3.20.ÍB
6.2.22.OP
6.2.12.VÞ
6.2.26. DS
0 50 100 m
Skýringar
Landnotkun
Opin svæði - Borgarland
Samgöngur
Annað
Skilmálaeining-6.3.19.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.19.
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 6.3.19
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.19 er íbúðabyggð og verslun og þjónusta. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði. Annars vegar svæði suðvestast í hverfinu sem afmarkast af Breiðholtsbraut til suðvesturs, Norðurfelli til norðvesturs, lóðamörkum Æsu- og Asparfells til norðurs og Yrsufelli til austurs. Hins vegar svæði austan við hið fyrra sem afmarkast af Suðurfelli í austri og norðri, Völvu- og Eddufelli í vestri og raðhúsalóðum við Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell í suðri. Í skilmálaeiningunni eru fjögurra hæða sambyggð fjölbýlishús, öll að mestu byggð eftir sömu teikningu. Aðkoma er frá Norður- og Suðurfelli. Skilmálaeiningin er fullbyggð. Engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar.

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.*
- *Heimild er gefin fyrir viðbótarhæð á fjölbýlishús ef lyftu er komið fyrir samhliða. Heimildin er háð samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað er að byggja tvær hæðir ofan á verslunarhúsnæði við Iðufell 14.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og meðhöndlun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Fjölbýlishús á fjórum hæðum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Fjölga má íbúðum innan skilmálaeiningarinnar þar sem heimilað er að byggja eina hæð ofan á fjölbýlishús um leið og lyftum er komið fyrir til að bæta aðgengi, sbr. ákvæði skilmálaliðar um viðbótarbyggingarheimildir.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllurum fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Nýjar íbúðir í fjölbýlishúsum skulu vera séríbúðir.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga við fjölbýlishús er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Fannarfell 2	** 904 m²	I	H26, H3	904 m²	0 m²
Fannarfell 2	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Fannarfell 4	** 898 m²	I	H26, H3	898 m²	0 m²
Fannarfell 4	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Fannarfell 6	** 898 m²	I	H26, H3	898 m²	0 m²
Fannarfell 6	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Fannarfell 8	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Fannarfell 8	** 898 m²	I	H26, H3	898 m²	0 m²
Fannarfell 10	** 898 m²	I	H26, H3	898 m²	0 m²
Fannarfell 10	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Fannarfell 12	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Fannarfell 12	** 898 m²	I	H26, H3	898 m²	0 m²
Gyðufell 2	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Gyðufell 2	** 1069 m²	I	H26, H3	1069 m²	0 m²
Gyðufell 4	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Gyðufell 4	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Gyðufell 6	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Gyðufell 6	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Gyðufell 8	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Gyðufell 8	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Gyðufell 10	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Gyðufell 10	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Gyðufell 12	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Gyðufell 12	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Gyðufell 14	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Gyðufell 14	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Gyðufell 16	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Gyðufell 16	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Iðufell 2	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Iðufell 2	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Iðufell 4	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Iðufell 4	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Iðufell 6	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Iðufell 6	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Iðufell 8	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Iðufell 8	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Iðufell 10	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Iðufell 10	** 924 m²	I	H26, H3	924 m²	0 m²
Iðufell 12	** 930 m²	I	H26, H3	930 m²	0 m²
Iðufell 12	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Kötlufell 1	** 882 m²	I	H26, H3	882 m²	0 m²
Kötlufell 1	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Kötlufell 3	** 875 m²	I	H26, H3	875 m²	0 m²
Kötlufell 3	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Kötlufell 5	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Kötlufell 5	** 876 m²	I	H26, H3	876 m²	0 m²
Kötlufell 7	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Kötlufell 7	** 876 m²	I	H26, H3	876 m²	0 m²
Kötlufell 9	** 876 m²	I	H26, H3	876 m²	0 m²
Kötlufell 9	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Kötlufell 11	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Kötlufell 11	** 882 m²	I	H26, H3	882 m²	0 m²
Möðrufell 1	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Möðrufell 1	** 882 m²	I	H26, H3	882 m²	0 m²
Möðrufell 3	** 875 m²	I	H26, H3	875 m²	0 m²
Möðrufell 3	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Möðrufell 5	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Möðrufell 5	** 875 m²	I	H26, H3	875 m²	0 m²
Möðrufell 7	** 875 m²	I	H26, H3	875 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Möðrufell 7	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Möðrufell 9	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Möðrufell 9	** 875 m²	I	H26, H3	875 m²	0 m²
Möðrufell 11	** 875 m²	I	H26, H3	875 m²	0 m²
Möðrufell 11	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Möðrufell 13	** 875 m²	I	H26, H3	875 m²	0 m²
Möðrufell 13	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Möðrufell 15	** 882 m²	I	H26, H3	882 m²	0 m²
Möðrufell 15	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Nönnufell 1	** 936 m²	I	H26, H3	936 m²	0 m²
Nönnufell 1	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Nönnufell 3	** 936 m²	I	H26, H3	936 m²	0 m²
Nönnufell 3	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 21	** 884 m²	I	H26, H3	884 m²	0 m²
Rjúpufell 21	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 23	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 23	** 884 m²	I	H26, H3	884 m²	0 m²
Rjúpufell 25	** 892 m²	I	H26, H3	892 m²	0 m²
Rjúpufell 25	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 27	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 27	** 885 m²	I	H26, H3	885 m²	0 m²
Rjúpufell 29	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 29	** 885 m²	I	H26, H3	885 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rjúpufell 31	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 31	** 885 m²	I	H26, H3	885 m²	0 m²
Rjúpufell 33	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 33	** 885 m²	I	H26, H3	885 m²	0 m²
Rjúpufell 35	** 892 m²	I	H26, H3	892 m²	0 m²
Rjúpufell 35	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 42	** 870 m²	I	H26, H3	870 m²	0 m²
Rjúpufell 42	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 44	** 869 m²	I	H26, H3	869 m²	0 m²
Rjúpufell 44	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Rjúpufell 46	** 869 m²	I	H26, H3	869 m²	0 m²
Rjúpufell 46	136 m²	I	H26, H3	149 m²	0 m²
Rjúpufell 48	** 869 m²	I	H26, H3	869 m²	0 m²
Rjúpufell 48	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 21	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 21	** 855 m²	I	H26, H3	855 m²	0 m²
Torfufell 23	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 23	** 855 m²	I	H26, H3	855 m²	0 m²
Torfufell 25	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 25	** 829 m²	I	H26, H3	829 m²	0 m²
Torfufell 27	** 822 m²	I	H26, H3	822 m²	0 m²
Torfufell 27	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 29	** 822 m²	I	H26, H3	822 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Torfufell 29	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 31	** 822 m²	I	H26, H3	822 m²	0 m²
Torfufell 31	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 33	** 822 m²	I	H26, H3	822 m²	0 m²
Torfufell 33	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 35	** 829 m²	I	H26, H3	829 m²	0 m²
Torfufell 35	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 44	** 811 m²	I	H26, H3	811 m²	0 m²
Torfufell 44	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 46	** 805 m²	I	H26, H3	805 m²	0 m²
Torfufell 46	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 48	** 805 m²	I	H26, H3	805 m²	0 m²
Torfufell 48	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 50	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Torfufell 50	** 811 m²	I	H26, H3	811 m²	0 m²
Unufell 21	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 21	** 806 m²	I	H26, H3	806 m²	0 m²
Unufell 23	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 23	** 811 m²	I	H26, H3	811 m²	0 m²
Unufell 25	** 811 m²	I	H26, H3	811 m²	0 m²
Unufell 25	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 27	** 800 m²	I	H26, H3	800 m²	0 m²
Unufell 27	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Unufell 29	** 800 m²	I	H26, H3	800 m²	0 m²
Unufell 29	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 31	** 810 m²	I	H26, H3	810 m²	0 m²
Unufell 31	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 33	** 800 m²	I	H26, H3	800 m²	0 m²
Unufell 33	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 35	** 806 m²	I	H26, H3	806 m²	0 m²
Unufell 35	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 44	** 811 m²	I	H26, H3	811 m²	0 m²
Unufell 44	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 46	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 46	** 805 m²	I	H26, H3	805 m²	0 m²
Unufell 48	** 805 m²	I	H26, H3	805 m²	0 m²
Unufell 48	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Unufell 50	** 811 m²	I	H26, H3	811 m²	0 m²
Unufell 50	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Völvufell 44	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Völvufell 44	** 892 m²	I	H26, H3	892 m²	0 m²
Völvufell 46	** 885 m²	I	H26, H3	885 m²	0 m²
Völvufell 46	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Völvufell 48	** 885 m²	I	H26, H3	885 m²	0 m²
Völvufell 48	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Völvufell 50	** 892 m²	I	H26, H3	892 m²	0 m²
Völvufell 50	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 1	** 829 m²	I	H26, H3	829 m²	0 m²
Yrsufell 1	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 3	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 3	** 829 m²	I	H26, H3	829 m²	0 m²
Yrsufell 5	** 829 m²	I	H26, H3	829 m²	0 m²
Yrsufell 5	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 7	** 822 m²	I	H26, H3	822 m²	0 m²
Yrsufell 7	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 9	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 9	** 822 m²	I	H26, H3	822 m²	0 m²
Yrsufell 11	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 11	** 822 m²	I	H26, H3	822 m²	0 m²
Yrsufell 13	** 822 m²	I	H26, H3	822 m²	0 m²
Yrsufell 13	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 15	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Yrsufell 15	** 829 m²	I	H26, H3	829 m²	0 m²
Þórufell 2	** 855 m²	I	H26, H3	855 m²	0 m²
Þórufell 2	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Þórufell 4	** 848 m²	I	H26, H3	848 m²	0 m²
Þórufell 4	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Þórufell 6	** 848 m²	I	H26, H3	848 m²	0 m²
Þórufell 6	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Þórufell 8	* * 848 m²	I	H26, H3	848 m²	0 m²
Þórufell 8	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Þórufell 10	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Þórufell 10	* * 848 m²	I	H26, H3	848 m²	0 m²
Þórufell 12	* * 848 m²	I	H26, H3	848 m²	0 m²
Þórufell 12	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Þórufell 14	* * 848 m²	I	H26, H3	848 m²	0 m²
Þórufell 14	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Þórufell 16	* * 848 m²	I	H26, H3	848 m²	0 m²
Þórufell 16	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Þórufell 18	* * 848 m²	I	H26, H3	848 m²	0 m²
Þórufell 18	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²
Þórufell 20	* * 855 m²	I	H26, H3	855 m²	0 m²
Þórufell 20	136 m²	I	H26, H3	0 m²	136 m²

Fell - lyftulaus fjölbýlishús

- Inngangar skulu vera í húsin bæði frá gangstígum og bílastæðum, enda hafi báðir inngangar greiðan aðgang að stigahúsi.
- Íbúðum á neðstu hæð er ætlaður einkaafnotaréttur af reit utan við stofugluggann, sbr. mæliblöð.
- Gaflar skulu vera heilir, þó er heimilt að setja allt að 0,25 m² loftræstingaglugga, samrýmist það byggingarsamþykkt.
- Byggja má röð með sex bílageymslum utan við hvert stigahús.
- Heimilt er þó að byggja viðVölvufell 44–50, Unufell 21–35, Torfufell 44–50, Rjúpufell 21–35 og 42–48, sjö skúra lengju, að lengd 20 m, ef eigandi jarðhæðar íbúðar óskar þess sérstaklega, enda skoðast sú ósk jafnframt sem yfirlýsing um að ekki sé gerð athugasemd við það að bílskúrsgafl færist að húsinu um 2,8 m frá fyrra tilfelli.
- Bílageymslur skulu vera úr eldtraustu efni. Þak skal vera steinsteypt með grasi á.

SVALIR OG SVALALOKANIR

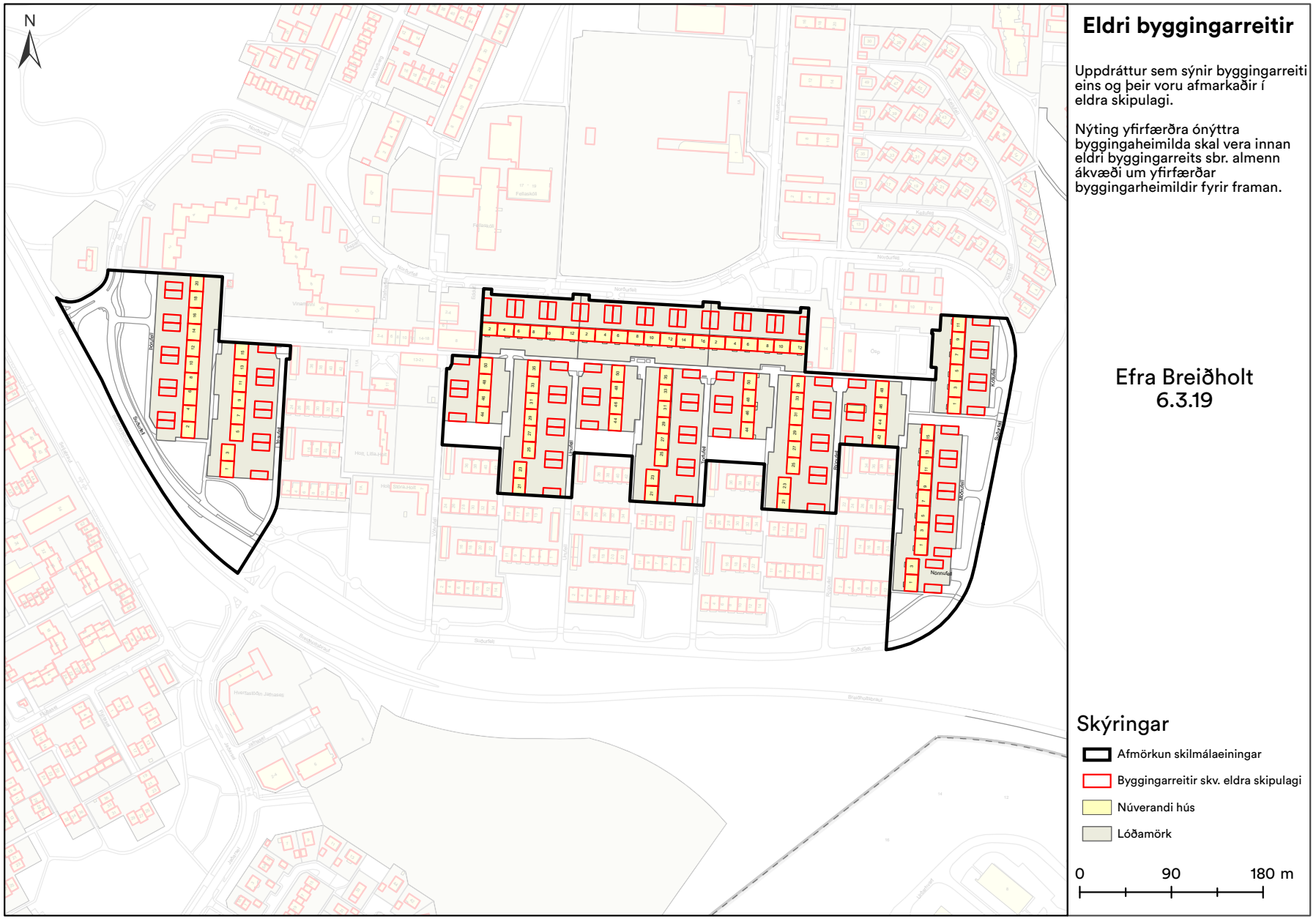
- Svalir mega standa 1.5m út fyrir byggingarlínu. Lengd svala er ekki takmörkuð, ef þær eru einungis á annari hlið hússins. Ef svalir eru á báðum hliðum hússins skulu þær á annari hliðinni ekki vera meira en 40% af lengd hússins.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakform skal vera risþak.
- Þak skal að jafnaði ekki taka út fyrir byggingarlínu, nema ef gerð þess gerir kröfu til að standa út fyrir, þá má leyfa allt að 50cm brún á langhliðum húss og 10cm á göflum.

HÚSAGERÐIR

- Fjölbýlishús á þremur og hálfri hæð.


N
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.19
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
90
180 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fjölbýlishús án lyftu

- Við öll fjölbýlishús, tveggja hæða eða hærri, þar sem allar eða flestar íbúðir deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, er heimilt að byggja lyftu og stigahús til þess að bæta aðgengi að núverandi íbúðum, nema annað sé tekið fram. Sjá heimilað byggingarmagn í töflu fyrir neðan.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á öll tveggja hæða og hærri fjölbýlishús, sem deila sameiginlegum stigagangi/aðkomu, nema annað sé tekið fram. Skilyrði er að lyftu sé komið fyrir í stigahúsi á sama tíma, sé hún ekki þegar til staðar.
- Þakhalli og þakform skal taka mið af því húsi sem byggt er ofan á.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til ofaná- og viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Fjölbýlishús án lyftu**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Fannarfell 8				370	56		
A Fannarfell 6				370	56		
A Fannarfell 2				367	56		
A Fannarfell 4				370	56		
A Fannarfell 12				370	56		
A Fannarfell 10				370	56		
Fannarfell 2-12	**5532**	**6210**	**1.12**	**2217**	**333**	**1.58**	**8760**
A Gyðufell 12				369	56		
A Gyðufell 10				369	56		
A Gyðufell 6				369	56		
A Gyðufell 4				369	56		
A Gyðufell 2				369	56		
A Gyðufell 16				370	56		
A Gyðufell 14				369	56		
A Gyðufell 8				369	56		
Gyðufell 2-16	**7382**	**8625**	**1.17**	**2953**	**443**	**1.63**	**12021**
A Iðufell 6				369	56		
A Iðufell 2				369	56		
A Iðufell 12				371	56		
A Iðufell 10				369	56		
A Iðufell 8				369	56		
A Iðufell 4				369	56		
Iðufell 2-12	**5532**	**6366**	**1.15**	**2216**	**332**	**1.61**	**8914**
A Kötlufell 7				369	56		
A Kötlufell 5				374	57		
A Kötlufell 3				368	56		
A Kötlufell 1				372	56		
A Kötlufell 11				366	55		
A Kötlufell 9				369	56		
Kötlufell 1-11	**5291**	**6083**	**1.15**	**2218**	**333**	**1.63**	**8634**
A Möðrufell 9				369	56		
A Möðrufell 15				361	55		
A Möðrufell 1				372	56		
A Nönnufell 1				377	57		
A Nönnufell 3				365	55		
A Möðrufell 5				374	57		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Möðrufell 7				369	56		
A Möðrufell 13				371	56		
A Möðrufell 3				368	56		
A Möðrufell 11				371	56		
Möðrufell 1-15, Nönnufell 1-3	**9203**	**10246**	**1.11**	**3697**	**555**	**1.58**	**14498**
A Rjúpufell 35				353	53		
A Rjúpufell 31				351	53		
A Rjúpufell 33				352	53		
A Rjúpufell 27				351	53		
A Rjúpufell 21				353	53		
A Rjúpufell 23				353	53		
A Rjúpufell 25				353	53		
A Rjúpufell 29				352	53		
Rjúpufell 21-35	**7940**	**8180**	**1.03**	**2818**	**423**	**1.44**	**11421**
A Rjúpufell 46				351	53		
A Rjúpufell 48				353	53		
A Rjúpufell 44				353	53		
A Rjúpufell 42				352	53		
Rjúpufell 42-48	**3836**	**4021**	**1.05**	**1409**	**211**	**1.47**	**5641**
A Torfufell 25				363	55		
A Torfufell 29				361	55		
A Torfufell 31				363	55		
A Torfufell 33				363	55		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Torfufell 35				363	55		
A Torfufell 21				365	55		
A Torfufell 23				363	55		
A Torfufell 27				362	55		
Torfufell 21-35	**7940**	**7744**	**0.98**	**2903**	**435**	**1.4**	**11082**
A Torfufell 44				363	55		
A Torfufell 50				362	55		
A Torfufell 48				361	55		
A Torfufell 46				360	54		
Torfufell 44-50	**3836**	**3776**	**0.98**	**1446**	**217**	**1.42**	**5439**
A Unufell 21				353	53		
A Unufell 25				354	54		
A Unufell 27				352	53		
A Unufell 29				352	53		
A Unufell 33				352	53		
A Unufell 35				350	53		
A Unufell 23				352	53		
A Unufell 31				352	53		
Unufell 21-35	**7940**	**7532**	**0.95**	**2817**	**423**	**1.36**	**10772**
A Unufell 48				349	53		
A Unufell 44				354	54		
A Unufell 46				352	53		
A Unufell 50				353	53		

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
Unufell 44-50	**3836**	**3776**	**0.98**	**1408**	**211**	**1.41**	**5395**
A Völvufell 46				352	53		
A Völvufell 44				352	53		
A Völvufell 50				353	53		
A Völvufell 48				351	53		
Völvufell 44-50	**3836**	**4098**	**1.07**	**1408**	**211**	**1.49**	**5717**
A Yrsufell 9				359	54		
A Yrsufell 11				360	54		
A Yrsufell 13				357	54		
A Yrsufell 15				361	55		
A Yrsufell 1				360	54		
A Yrsufell 3				361	55		
A Yrsufell 5				361	55		
A Yrsufell 7				359	54		
Yrsufell 1-15	**8116**	**7692**	**0.95**	**2878**	**432**	**1.36**	**11002**
A Þórufell 8				360	54		
A Þórufell 12				360	54		
A Þórufell 14				361	55		
A Þórufell 16				360	54		
A Þórufell 10				358	54		
A Þórufell 18				358	54		
A Þórufell 20				355	54		
A Þórufell 2				360	54		
A Þórufell 4				360	54		
A Þórufell 6				361	55		
Þórufell 2-20	**9592**	**9854**	**1.03**	**3593**	**539**	**1.46**	**13986**

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki

heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.

- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

- Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggðu rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.
- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Fannarfell 2-12	0	65	65
Gyðufell 2-16	0	84	84
Iðufell 2-12	0	65	65
Kötlufell 1-11	0	59	59
Möðrufell 1-15, Nönnufell 1-3	0	101	101
Rjúpufell 21-35	0	87	87
Rjúpufell 42-48	0	31	31

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Torfufell 21-35	0	90	90
Torfufell 44-50	0	42	42
Unufell 21-35	0	87	87
Unufell 44-50	0	42	42
Völvufell 44-50	0	42	42
Yrsufell 1-15	0	87	87
Þórufell 2-20	0	108	108

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

- Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða). Við nýja uppbyggingu skal fjöldi bílastæða á lóð fylgja ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur. Ef bílastæðum fjölgar með nýjum íbúðum skulu ný bílastæði vera í beinum tengslum við bílastæði sem fyrir eru. Ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.20

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.20 Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell - raðhús




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.20.
6.3.20.ÍB
6.3.20.ÍB
6.3.24 B
6.3.30.Þ
6.3.19.ÍB
6.3.29.Þ
6.2.26. DS
Suðurfell
Suðurfell
Rjúpufell
G
D
D
D
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Grænt svæði Gróður við göturjaðra og óskilgreind grænt svæði
Leiksvæði. Helst undið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Stígatengi (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstétt í götustíg
Mögn gönguteng, (leiðbeinandi lega)
Mögn hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulig heimiluð fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfél.þjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Í: Íþróttasvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Deiliskilar, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustöð (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/skriða
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisborg opnefa legrum göturjóna
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Ummerkir- áhugaverð svæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu ætlaðir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.20.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.20..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasanum á bakslöu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0 50 100 m

Skilmálaeining 6.3.20
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.20 er íbúðabyggð og opin svæði. Skilmálaeiningin skiptist í tvö svæði sem klofin eru í sundur af byggð sem stendur við vestanvert Völvufell (skilmálaeining 6.3.29). Vestari hluti einingarinnar er talsvert minni en sá austari og afmarkast af Yrsufelli til vesturs, göngustíg við Asparfell til norðurs, Völvufelli 7–11 til austurs og opnu svæði til suðurs. Austara svæðið afmarkast af Völvufelli til vesturs, fjölbýlishúsalóðum til norðurs, göngustíg milli Rjúpu- og Möðrufells til austurs og opnu svæði til suðurs. Í skilmálaeiningunni eru 26 raðhúsalengjur á 13 lóðum. Aðkoma að einingunni er frá Suðurfelli. Húsin eru öll á einni hæð og sums staðar kjallari. Skilmálaeiningin er fullbyggð og engar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan hennar.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar. Heimildir eru háðar samþykki meðlóðarhafa.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Heimilað er að stórbílastæði verði afmörkuð með girðingu/hliði og settar reglur um nýtingu þeirra.*
- *Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða

meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Raðhús á einni hæð og sums staðar kjallari.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Rjúpufell 1	* 144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Rjúpufell 1-19	** 231 m²	J	H26, H5	231 m²	0 m²
Rjúpufell 2	* 144 m²	J	H26, H30, H5	137 m²	7 m²
Rjúpufell 2-20	** 217 m²	J	H26, H5	217 m²	0 m²
Rjúpufell 3	144 m²	J	H26, H5	194 m²	0 m²
Rjúpufell 4	144 m²	J	H26, H30, H5	136 m²	8 m²
Rjúpufell 5	144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Rjúpufell 6	* 144 m²	J	H26, H30, H5	135 m²	9 m²
Rjúpufell 7	144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Rjúpufell 8	* 144 m²	J	H26, H30, H5	136 m²	8 m²
Rjúpufell 9	144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Rjúpufell 10	* 144 m²	J	H26, H30, H5	136 m²	8 m²
Rjúpufell 11	* 144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Rjúpufell 12	* 144 m²	J	H26, H30, H5	137 m²	7 m²
Rjúpufell 13	144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Rjúpufell 14	* 144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Rjúpufell 15	* 144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Rjúpufell 16	144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Rjúpufell 17	* 144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Rjúpufell 18	144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Rjúpufell 19	144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Rjúpufell 20	* 144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Rjúpufell 22	* 144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Rjúpufell 22-40	** 231 m²	J	H26, H5	231 m²	0 m²
Rjúpufell 24	* 144 m²	J	H26, H5	181 m²	0 m²
Rjúpufell 26	144 m²	J	H26, H5	133 m²	11 m²
Rjúpufell 28	* 144 m²	J	H26, H5	133 m²	11 m²
Rjúpufell 30	* 144 m²	J	H26, H5	133 m²	11 m²
Rjúpufell 32	* 144 m²	J	H26, H5	133 m²	11 m²
Rjúpufell 34	* 144 m²	J	H26, H5	140 m²	4 m²
Rjúpufell 36	144 m²	J	H26, H5	272 m²	0 m²
Rjúpufell 38	144 m²	J	H26, H5	129 m²	15 m²
Rjúpufell 40	144 m²	J	H26, H5	140 m²	4 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Torfufell 1	144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Torfufell 1-19	** 237 m²	J	H26, H5	237 m²	0 m²
Torfufell 2	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Torfufell 2-22	** 231 m²	J	H26, H5	231 m²	0 m²
Torfufell 3	* 144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Torfufell 4	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Torfufell 5	144 m²	J	H26, H5	128 m²	16 m²
Torfufell 6	144 m²	J	H26, H5	129 m²	15 m²
Torfufell 7	144 m²	J	H26, H5	128 m²	16 m²
Torfufell 8	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Torfufell 9	* 144 m²	J	H26, H5	128 m²	16 m²
Torfufell 10	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Torfufell 11	144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Torfufell 12	144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Torfufell 13	144 m²	J	H26, H5	129 m²	15 m²
Torfufell 14	144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Torfufell 15	* 144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Torfufell 16	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Torfufell 17	* 144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Torfufell 18	144 m²	J	H26, H5	138 m²	6 m²
Torfufell 19	144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Torfufell 20	144 m²	J	H26, H5	138 m²	6 m²
Torfufell 22	* 144 m²	J	H26, H5	138 m²	6 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Torfufell 24	* 144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Torfufell 24-42	** 255 m²	J	H26, H5	255 m²	0 m²
Torfufell 26	* 144 m²	J	H26, H5	123 m²	21 m²
Torfufell 28	* 144 m²	J	H26, H5	123 m²	21 m²
Torfufell 30	* 144 m²	J	H26, H5	123 m²	21 m²
Torfufell 32	144 m²	J	H26, H5	138 m²	6 m²
Torfufell 34	* 144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Torfufell 36	* 144 m²	J	H26, H5	136 m²	8 m²
Torfufell 38	* 144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Torfufell 40	144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Torfufell 42	* 144 m²	J	H26, H5	136 m²	8 m²
Unufell 1	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Unufell 1-19	** 237 m²	J	H26, H5	237 m²	0 m²
Unufell 2	144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Unufell 2-22	** 237 m²	J	H26, H5	237 m²	0 m²
Unufell 3	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Unufell 4	* 144 m²	J	H26, H5	168 m²	0 m²
Unufell 5	* 144 m²	J	H26, H5	202 m²	0 m²
Unufell 6	144 m²	J	H26, H5	138 m²	6 m²
Unufell 7	144 m²	J	H26, H5	202 m²	0 m²
Unufell 8	* 144 m²	J	H26, H5	139 m²	5 m²
Unufell 9	* 144 m²	J	H26, H5	176 m²	0 m²
Unufell 10	144 m²	J	H26, H5	138 m²	6 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Unufell 11	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Unufell 12	* 144 m²	J	H26, H5	138 m²	6 m²
Unufell 13	* 144 m²	J	H26, H5	251 m²	0 m²
Unufell 14	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Unufell 15	* 144 m²	J	H26, H5	312 m²	0 m²
Unufell 16	* 144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Unufell 17	* 144 m²	J	H26, H5	184 m²	0 m²
Unufell 18	144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Unufell 19	* 144 m²	J	H26, H5	186 m²	0 m²
Unufell 20	144 m²	J	H26, H5	124 m²	20 m²
Unufell 22	* 144 m²	J	H26, H5	125 m²	19 m²
Unufell 24	* 144 m²	J	H26, H5	254 m²	0 m²
Unufell 24-42	** 222 m²	J	H26, H5	222 m²	0 m²
Unufell 26	* 144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Unufell 28	* 144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Unufell 30	144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Unufell 32	144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Unufell 34	* 144 m²	J	H26, H5	127 m²	17 m²
Unufell 36	144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Unufell 38	144 m²	J	H26, H5	135 m²	9 m²
Unufell 40	* 144 m²	J	H26, H5	135 m²	9 m²
Unufell 42	* 144 m²	J	H26, H5	137 m²	7 m²
Völvufell 2	* 144 m²	J	H26, H5	120 m²	24 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Völvufell 2-22	** 235 m²	J	H26, H5	235 m²	0 m²
Völvufell 4	* 144 m²	J	H26, H5	118 m²	26 m²
Völvufell 6	144 m²	J	H26, H5	118 m²	26 m²
Völvufell 8	144 m²	J	H26, H5	118 m²	26 m²
Völvufell 10	144 m²	J	H26, H5	118 m²	26 m²
Völvufell 12	144 m²	J	H26, H5	118 m²	26 m²
Völvufell 14	144 m²	J	H26, H5	116 m²	28 m²
Völvufell 16	* 144 m²	J	H26, H5	115 m²	29 m²
Völvufell 18	* 144 m²	J	H26, H5	115 m²	29 m²
Völvufell 20	* 144 m²	J	H26, H5	115 m²	29 m²
Völvufell 22	144 m²	J	H26, H5	115 m²	29 m²
Völvufell 24	* 144 m²	J	H26, H5	179 m²	0 m²
Völvufell 24-42	** 235 m²	J	H26, H5	235 m²	0 m²
Völvufell 26	144 m²	J	H26, H5	133 m²	11 m²
Völvufell 28	* 144 m²	J	H26, H5	141 m²	3 m²
Völvufell 30	* 144 m²	J	H26, H5	143 m²	1 m²
Völvufell 32	* 144 m²	J	H26, H5	143 m²	1 m²
Völvufell 34	* 144 m²	J	H26, H5	130 m²	14 m²
Völvufell 36	* 144 m²	J	H26, H5	127 m²	17 m²
Völvufell 38	144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Völvufell 40	* 144 m²	J	H26, H5	126 m²	18 m²
Völvufell 42	144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 2	* 144 m²	J	H26, H5	158 m²	0 m²

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Yrsufell 2-22	** 238 m²	J	H26, H5	238 m²	0 m²
Yrsufell 4	* 144 m²	J	H26, H5	141 m²	3 m²
Yrsufell 6	* 144 m²	J	H26, H5	157 m²	0 m²
Yrsufell 8	144 m²	J	H26, H5	141 m²	3 m²
Yrsufell 10	144 m²	J	H26, H5	157 m²	0 m²
Yrsufell 12	* 144 m²	J	H26, H5	141 m²	3 m²
Yrsufell 14	* 144 m²	J	H26, H5	158 m²	0 m²
Yrsufell 16	* 144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 18	* 144 m²	J	H26, H5	132 m²	12 m²
Yrsufell 20	* 144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 22	* 144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 24	* 144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 24-42	** 231 m²	J	H26, H5	231 m²	0 m²
Yrsufell 26	144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 28	* 144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 30	* 144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 32	144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 34	144 m²	J	H26, H5	134 m²	10 m²
Yrsufell 36	144 m²	J	H26, H5	131 m²	13 m²
Yrsufell 38	144 m²	J	H26, H5	131 m²	13 m²
Yrsufell 40	* 144 m²	J	H26, H5	129 m²	15 m²
Yrsufell 42	144 m²	J	H26, H5	131 m²	13 m²

J

Yrsu-, Völvu-, Unu-, Torfu- og Rjúpufell - raðhús

- Hámarksstærð byggingarreitar raðhúsa er 9m x 16 m.
- Vegghæð og rennuhæð skal vera mest 3,0 m yfir gólfi.

Annað

- Heimilt er að byggja geymslur (hjalla), norðan við íbúðarhúsin, samkvæmt samþykktum uppdráttum.
- Sameiginleg leiksvæði og gönguleiðir eru á milli húsanna, sbr. mæliblöð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þök skulu halla til beggja hliða og hafa þakhallann 1:7.
- Þök geymslna og skýla skulu vera einhalla.
- Þakhæð geymslna við gangstíg skal vera mest 2,1 m yfir gangstíg.

HÚSAGERÐIR

- Raðhús á einni hæð ásamt bílageymslu í stakstæðri lengju.



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Efra Breiðholt
6.3.20

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 60 120 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hverrar séreignar ekki vera stærri en 20 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Parhús og raðhús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T **Rjúpufell 1-19**	4663	* 1671 m²	0.36	200	30	0.41	1901
T **Rjúpufell 2-20**	4580	* 1657 m²	0.36	200	30	0.41	1887
T **Rjúpufell 22-40**	4580	* 1759 m²	0.38	200	30	0.43	1989
T **Torfufell 1-19**	4663	* 1677 m²	0.36	200	30	0.41	1907
T **Torfufell 24-42**	4618	* 1695 m²	0.37	200	30	0.42	1925
T **Unufell 1-19**	4663	* 2161 m²	0.46	200	30	0.51	2391
T **Unufell 2-22**	4872	* 1821 m²	0.37	220	33	0.43	2074
T **Unufell 24-42**	4618	* 1662 m²	0.36	200	30	0.41	1892
T **Völvufell 2-22**	4872	* 1819 m²	0.37	220	33	0.43	2072
T **Völvufell 24-42**	4618	* 1675 m²	0.36	200	30	0.41	1905
T **Yrsufell 2-22**	5054	* 1825 m²	0.36	220	33	0.41	2078
T **Yrsufell 24-42**	4691	* 1671 m²	0.36	200	30	0.41	1901

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á

lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.

- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru ekki heimilaðir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin liggur nærri umferðarþungri götu eða götum. Gera má ráð fyrir ýmsum mótvægisaðgerðum, s.s. hljóðmönum, hljóðveggjum eða byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna þarf fram á hvernig kröfur um hljóðstig utandyra eru uppfylltar, t.d. með fyrirkomulagi bygginga og/eða annarra mannvirkja. Í hönnun skal einnig sýnt fram á að kröfur um hljóðstig við byggingar séu uppfylltar.
- Hljóðvist innandyra skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd við uppbyggingu á svæðinu. Gera skal grein fyrir völdum lausnum fyrir útveggi, glugga, svalalokanir, aðgerðir á lóð o.s.frv. og hvernig viðkomandi aðgerðir mæta kröfum um hljóðstig við byggingar og á útisvæðum, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð og leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um hljóðvist.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.
- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*

- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
  - Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
  - Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
  - Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

Grenndarstöðvar

- Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Rjúpufell 1-19	0	15	15
Rjúpufell 2-20	0	15	15
Rjúpufell 22-40	0	15	15
Torfufell 1-19	0	17	17
Torfufell 2-22	0	18	18
Torfufell 24-42	0	15	15
Unufell 1-19	0	16	16

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Unufell 2-22	0	16	16
Unufell 24-42	0	15	15
Völvufell 2-22	0	16	16
Völvufell 24-42	0	15	15
Yrsufell 2-22	0	16	16
Yrsufell 24-42	0	15	15

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Heimilt er að afmarka stórbílastæði við Suðurfell með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku.Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

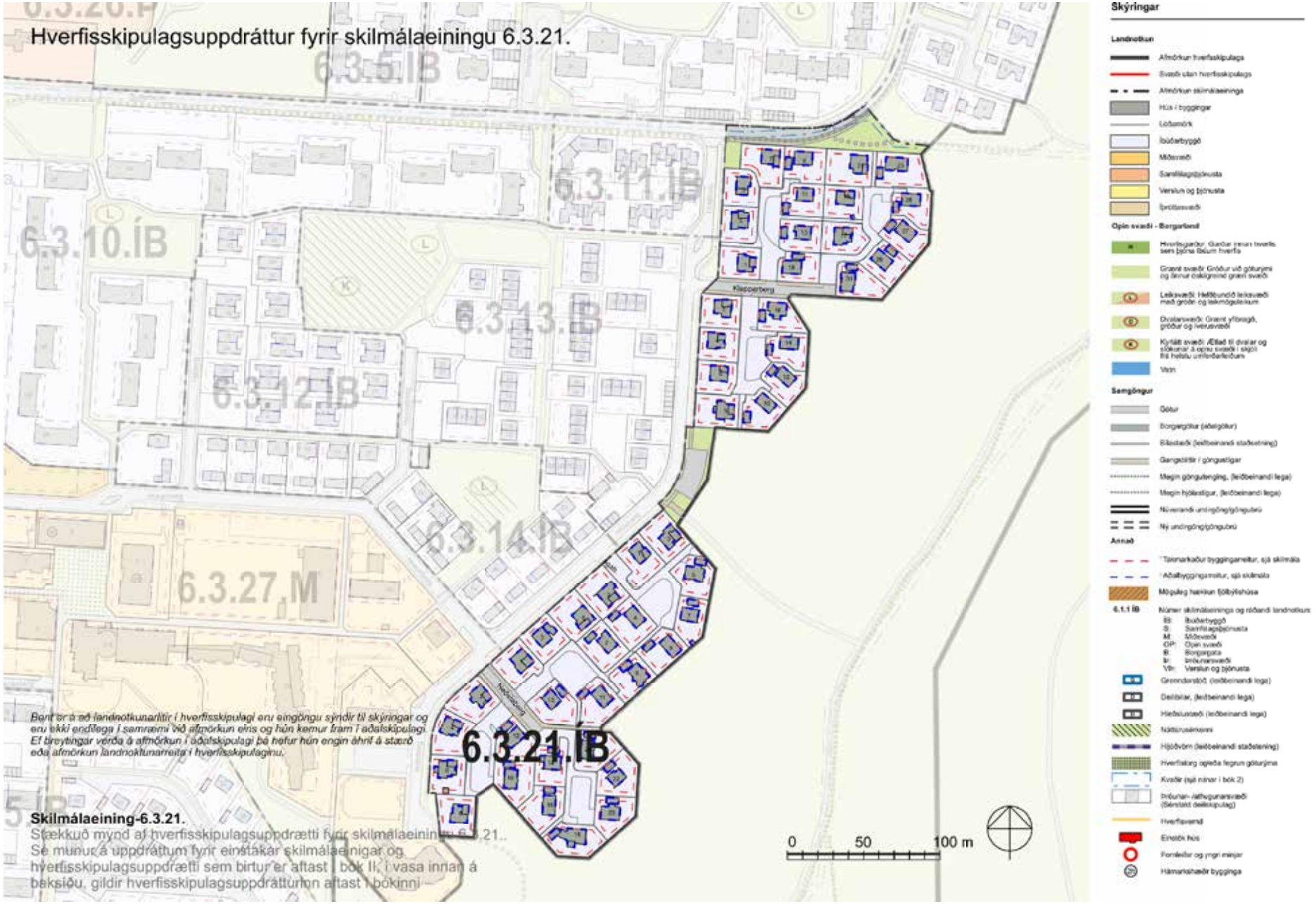
SKILMÁLAEINING

6.3.21

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.21 Klappar-, Lága- og Neðstaberg




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.21.
6.3.10.ÍB
6.3.11.ÍB
6.3.13.B
6.3.12.ÍB
6.3.14.ÍB
6.3.27.M
6.3.21.ÍB
Klapparberg
Nátthagi
Nátthagaberg
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu ætlaðir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.21.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.21.
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0 50 100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Hjólastæði (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstétt í göngugötu
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talnarunir byggingareitur, sjá skilmála
Aðalbyggingareitur, sjá skilmála
Mögulega heimilun fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Ir: Íþróttarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Deiliskipulag, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/skriður
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæa fegrun göturýmis
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- áfangunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.21
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.21 er eingöngu íbúðabyggð. Einingin liggur austast í hverfinu og afmarkast af Hólabergi til austurs, Suðurhólum til norðurs og af opnu svæði Elliðaárdals til annarra átta. Aðkoman að íbúðargötum einingarinnar er um Hólaberg. Byggðin einkennist af einbýlishúsum á tveimur hæðum eða þremur pöllum sem standa við botnlangagötur og aðlaga sig vel að landinu. Nokkrar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi innan einingarinnar vegna lóðastækkana og byggingar sólskála.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpgerði, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Heimild er gefin fyrir aukaíbúð í sérbýlishúsum.*
- *Heimilað verður að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Heimilað er að stórbílastæði verði afmörkuð með girðingu/hliði og settar reglur um nýtingu þeirra.*
- *Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

– Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings með m.a. óhreinkun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

– Heimagisting í flokki I heimiluð innan íbúðabyggðar. Gististarfsemi í flokkum II-III getur verið heimiluð hafi starfsemin verið til staðar fyrir gildistöku lagabreytingar nr. 67/2016, sem tók gildi 1. janúar 2017, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi. Í umfjöllun um sérstök ákvæði um hótel- og gistirými í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 koma fram nánari ákvæði um gististarfsemi innan íbúðabyggðar.

– Heimilt er að stunda starfsemi í íbúðarhúsnæði, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð. Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við

rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

2. Húsagerðir

- Einbýlishús á tveimur hæðum eða þremur pöllum.

3. Verslun og þjónusta

- Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Einbýlishús**
- ↗ **Parhús og raðhús**

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar

heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Klapparberg 1	** **244 m²**	**U**	H25, H17	**244 m²**	**0 m²**
Klapparberg 2	** **200 m²**	**U**	H25, H17	**200 m²**	**0 m²**
Klapparberg 3	** **238 m²**	**U**	H25, H17	**238 m²**	**0 m²**
Klapparberg 4	** **244 m²**	**U**	H25, H17	**244 m²**	**0 m²**
Klapparberg 5	** **211 m²**	**U**	H25, H17	**211 m²**	**0 m²**
Klapparberg 6	** **240 m²**	**U**	H25, H17	**240 m²**	**0 m²**
Klapparberg 7	** **236 m²**	**U**	H25, H64, H17	**236 m²**	**0 m²**
Klapparberg 8	** **278 m²**	**U**	H25, H17	**278 m²**	**0 m²**
Klapparberg 9	** **207 m²**	**T**	H25, H17	**207 m²**	**0 m²**
Klapparberg 10	** **203 m²**	**T**	H25, H17	**203 m²**	**0 m²**
Klapparberg 11	** **199 m²**	**T**	H25, H17	**199 m²**	**0 m²**
Klapparberg 12	**232 m²**	**T**	H25, H44, H17	**208 m²**	**24 m²**
Klapparberg 13	** **193 m²**	**T**	H25, H17	**193 m²**	**0 m²**
Klapparberg 14	** **203 m²**	**T**	H25, H17	**203 m²**	**0 m²**
Klapparberg 15	** **228 m²**	**T**	H25, H17	**228 m²**	**0 m²**
Klapparberg 16	** **228 m²**	**T**	H25, H17	**228 m²**	**0 m²**
Klapparberg 17	** **254 m²**	**U**	H25, H17	**254 m²**	**0 m²**
Klapparberg 19	** **178 m²**	**U**	H25, H17	**178 m²**	**0 m²**
Klapparberg 21	** **196 m²**	**U**	H25, H17	**196 m²**	**0 m²**
Klapparberg 23	** **151 m²**	**T**	H25, H20, H17	**151 m²**	**0 m²**
Klapparberg 25	** **228 m²**	**T**	H25, H20, H17	**228 m²**	**0 m²**
Klapparberg 27	** **220 m²**	**T**	H25, H17	**220 m²**	**0 m²**
Klapparberg 29	** **227 m²**	**T**	H25, H17	**227 m²**	**0 m²**
Klapparberg 31	** **206 m²**	**T**	H25, H17	**206 m²**	**0 m²**
Lágaberg 1	** **178 m²**	**U**	H25, H17	**178 m²**	**0 m²**
Lágaberg 2	** **188 m²**	**U**	H25, H17	**188 m²**	**0 m²**
Lágaberg 3	** **258 m²**	**U**	H25, H17	**258 m²**	**0 m²**
Lágaberg 4	** **217 m²**	**T**	H25, H17	**217 m²**	**0 m²**
Lágaberg 5	** **256 m²**	**T**	H25, H17	**256 m²**	**0 m²**
Lágaberg 7	** **197 m²**	**T**	H25, H17	**197 m²**	**0 m²**
Lágaberg 9	** **236 m²**	**T**	H25, H17	**236 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 1	** **307 m²**	**U**	H25, H17	**307 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 2	** **305 m²**	**U**	H25, H17	**305 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 3	** **195 m²**	**U**	H25, H17	**195 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 4	** **194 m²**	**U**	H25, H17	**194 m²**	**0 m²**

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Neðstaberg 5	** **238 m²**	**U**	H25, H17	**238 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 6	** **191 m²**	**U**	H25, H17	**191 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 7	** **211 m²**	**T**	H25, H17	**211 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 8	** **263 m²**	**U**	H25, H17	**263 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 9	** **299 m²**	**T**	H25, H17	**299 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 10	**251 m²**	**T**	H25, H45, H17	**251 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 11	** **197 m²**	**T**	H25, H17	**197 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 12	** **214 m²**	**T**	H25, H17	**214 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 13	** **181 m²**	**T**	H25, H17	**181 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 14	** **202 m²**	**T**	H25, H17	**202 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 16	** **208 m²**	**T**	H25, H17	**208 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 18	**300 m²**	**T**	H25, H41, H17	**303 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 20	** **245 m²**	**T**	H25, H17	**245 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 22	** **164 m²**	**T**	H25, H17	**164 m²**	**0 m²**
Neðstaberg 24	** **217 m²**	**T**	H25, H17	**217 m²**	**0 m²**

T Klappar-, Lága- og Neðstaberg - einbýlishús

Hámarksgrunnflötur einbýlishúss 8,5 × 12,5 m	**106**	m²
Hámarksstærð bílageymslu	**30**	m²
Rúmmál yfir uppgefnum gólfkóta á hæðarblaði skal vera að hámarki	**680**	m³
Hámarkshæð langveggja yfir uppgefnum gólfkóta á hæðarblaði	**3**	m
Hámarkshæð mænis yfir gólfkóta	**74**	m

- Húsagerð A samkvæmt eldri skilmálum.
- Sameignarlóð þyrpingar eru bílastæði gesta, akfær gangstígur og leiksvæði.
- Svæðisfélag/lóðarfélag heldur utan um sameignarlóð þyrpingar kostar og annast allan rekstur lóðarinnar. Reykjavíkurborg greiðir þó rekstur og viðhald lýsingar.
- Rekstur og viðhald greiðast að jöfnu af öllum lóðarþyrpingar óháð stærð íbúðar eða notkun hennar á svæðinu.
- Svæðið sem tilheyrir hverri þyrpingu skiptist í einbýlishúsalóðir, og sameignarlóð þyrpingar.
- Um svæðisfélag gildir sömu reglur og um húsfélög í fjölbýlishúsum eftir því sem við á, þó skal aðild hverrar lóðar innan hvers félags vera jöfn.
- Ekki er heimilt að selja bílskúr eða aðra aukabyggingu frá því íbúðarhúsi, sem byggingin á að tilheyra samkvæmt samþykktu skipulagi.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði gesta eru við innkeyrslu á lóð. Bílgeymslur og einkastæði eru inni á einkalóðum. Akstur að einkalóðum fer um gangstíg þyrpingarinnar.
- Hvorki gangstíg né leiksvæði þyrpingarinnar má nota sem bílastæði.

HÚSAGERÐIR

- Einbýlishús með nýtanlegri rishæð ásamt sérstæðri bílageymslu.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak með þakhalla 30–45°.
- Þak bílageymslu skal vera mænisþak með 15–30° halla.
- Kvistir á þaki mega vera allt að 40% af húslengd.

Klapparberg 12

- Rúmmál húss skal ekki vera meira en 680m³ yfir uppgefnum gólfkóta á hæðarblaði.
- Heimild er fyrir einnar hæðar sólstofu á steyptum grunni við suðurgafl hússins.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Heimilt er að hafa þak sólstofu flatt.

Neðstaberg 10

- Heimilt er að byggja einnar hæðar sólstofu á steyptum grunni við suðurgafl hússins.
- Rúmmál húss skal ekki vera meira en 680m³ yfir uppgefnum gólfkóta á hæðarblaði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Hámarksþakhalli sólstofu allt að 15°

Neðstaberg 18

- Glerskáli, heildarbyggingarmagn.
- Heimilt er að byggja glerskála sunnan hússins ásamt verönd með heitum potti.
- Skjólgirðing skal vera að hámarki 1,5 m.
- Nýtingarhlutfall lóðar er 0,4.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli glerskála skal fylgja þakhalla hússins.

U Klappar-, Lága- og Neðstaberg - einbýlishús

Grunnflötur húss má vera allt að 10m x 12 m	**120**	m²
Hámarksrúmmál yfir miðlínu lóðar, sbr. hæðarblað	**610**	m²

- Húsagerð B samkvæmt eldri skilmálum.
- Vegghæð langveggja á einni hæð má vera allt að 3,2 m yfir miðlínu lóðar, sbr. hæðarblað.
- Vegghæð langhliða á tveimur hæðum má vera allt að 5,5 m yfir uppgefnum gólfkóta.
- Sameignarlóð þyrpingar eru bílastæði gesta, akfær gangstígur og leiksvæði.
- Svæðisfélag/lóðarfélag heldur utan um sameignarlóð þyrpingar kostar og annast allan rekstur lóðarinnar. Reykjavíkurborg greiðir þó rekstur og viðhald lýsingar.
- Rekstur og viðhald greiðast að jöfnu af öllum lóðarþyrpingar óháð stærð íbúðar eða notkun hennar á svæðinu.
- Svæðið sem tilheyrir hverri þyrpingu skiptist í einbýlishúsalóðir, og sameignarlóð þyrpingar.
- Um svæðisfélag gildir sömu reglur og um húsfélög í fjölbýlishúsum eftir því sem við á, þó skal aðild hverrar lóðar innan hvers félags vera jöfn.
- Ekki er heimilt að selja bílskúr eða aðra aukabyggingu frá því íbúðarhúsi, sem byggingin á að tilheyra samkvæmt samþykktu skipulagi.

Bílageymsla

- Bílageymsla er heimil á neðri hæð húss.

HÚSAGERÐIR

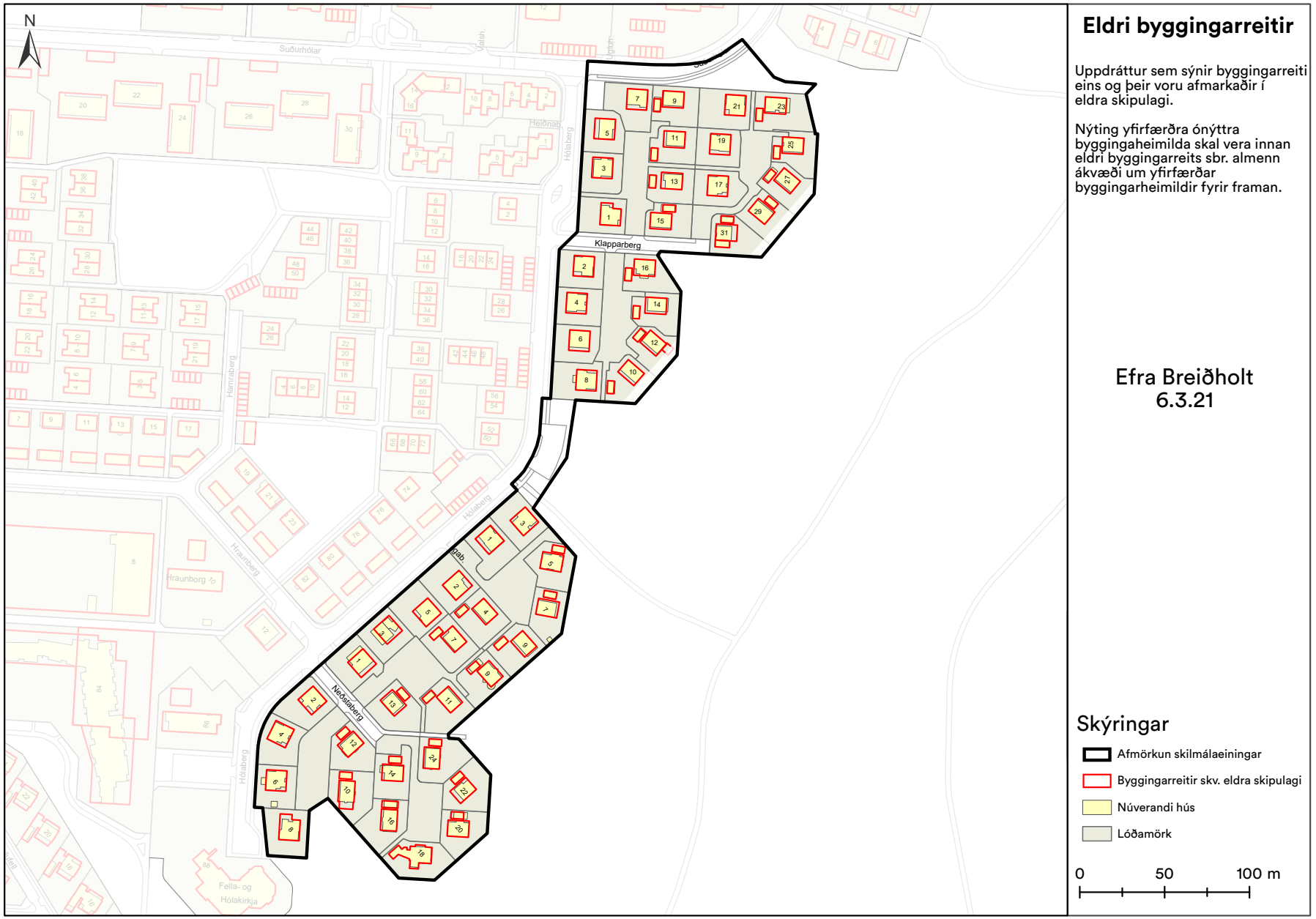
- Einbýlishús á einni og hálfri hæð ásamt innbyggðri bílageymslu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði gesta eru við innkeyrslu á lóð. Bílgeymslur og einkastæði eru inni á einkalóðum. Akstur að einkalóðum fer um gangstíg þyrpingarinnar.
- Hvorki gangstíg né leiksvæði þyrpingarinnar má nota sem bílastæði.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Mænisþak, þakhalli skal vera 15–25°.



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Efra Breiðholt
6.3.21

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 50 100 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Einbýlishús**

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Klapparberg 1	588	244	0.41	40	6	0.49	290
T Klapparberg 10	605	203	0.34	40	6	0.41	249
T Klapparberg 11	569	199	0.35	40	6	0.43	245
T Klapparberg 12	580	232	0.4	40	6	0.48	278
T Klapparberg 13	573	193	0.34	40	6	0.42	239
T Klapparberg 14	598	203	0.34	40	6	0.42	249
T Klapparberg 15	528	228	0.43	40	6	0.52	274
T Klapparberg 16	605	228	0.38	40	6	0.45	274
T Klapparberg 17	596	254	0.43	40	6	0.5	300
T Klapparberg 19	570	178	0.31	40	6	0.39	224
T Klapparberg 2	594	200	0.34	40	6	0.41	246
T Klapparberg 21	715	196	0.27	40	6	0.34	242
T Klapparberg 23	739	151	0.2	40	6	0.27	197
T Klapparberg 25	576	228	0.4	40	6	0.48	274
T Klapparberg 27	618	220	0.36	40	6	0.43	266
T Klapparberg 29	595	227	0.38	40	6	0.46	273
T Klapparberg 3	586	238	0.41	40	6	0.48	284
T Klapparberg 31	652	206	0.32	40	6	0.39	252
T Klapparberg 4	594	244	0.41	40	6	0.49	290
T Klapparberg 5	584	211	0.36	40	6	0.44	257
T Klapparberg 6	579	240	0.41	40	6	0.49	286
T Klapparberg 7	671	236	0.35	40	6	0.42	282
T Klapparberg 8	658	278	0.42	40	6	0.49	324
T Klapparberg 9	619	207	0.33	40	6	0.41	253
T Lágaberg 1	643	178	0.28	40	6	0.35	224
T Lágaberg 2	698	188	0.27	40	6	0.34	234
T Lágaberg 3	641	258	0.4	40	6	0.47	304
T Lágaberg 4	662	217	0.33	40	6	0.4	263
T Lágaberg 5	633	256	0.4	40	6	0.48	302
T Lágaberg 7	574	197	0.34	40	6	0.42	243
T Lágaberg 9	616	236	0.38	40	6	0.46	282
T Neðstaberg 1	642	307	0.48	40	6	0.55	353
T Neðstaberg 10	680	251	0.37	40	6	0.44	297
T Neðstaberg 11	674	197	0.29	40	6	0.36	243

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Neðstaberg 12	605	214	0.35	40	6	0.43	260
T Neðstaberg 13	667	181	0.27	40	6	0.34	227
T Neðstaberg 14	591	202	0.34	40	6	0.42	248
T Neðstaberg 16	682	208	0.3	40	6	0.37	254
T Neðstaberg 18	736	303	0.41	40	6	0.47	349
T Neðstaberg 2	668	305	0.46	40	6	0.53	351
T Neðstaberg 20	619	245	0.4	40	6	0.47	291
T Neðstaberg 22	691	164	0.24	40	6	0.3	210
T Neðstaberg 24	680	217	0.32	40	6	0.39	263
T Neðstaberg 3	600	195	0.33	40	6	0.4	241
T Neðstaberg 4	652	194	0.3	40	6	0.37	240
T Neðstaberg 5	657	238	0.36	40	6	0.43	284
T Neðstaberg 6	611	191	0.31	40	6	0.39	237
T Neðstaberg 7	642	211	0.33	40	6	0.4	257
T Neðstaberg 8	707	263	0.37	40	6	0.44	309
T Neðstaberg 9	589	299	0.51	40	6	0.59	345

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.
- Kvistir eru heimilir þar sem þakhalli leyfir enda falli þeir vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig þessi skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Sérbýli, rað- og parhús

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Úrgangsflokkum sem safnað er við heimili mun koma til með að fjölga og æskilegt er að gera ráð fyrir því. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Klapparberg	0	8	8
Klapparberg	0	8	8
Klapparberg	0	8	8
Klapparberg 1	0	1	1
Klapparberg 10	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Klapparberg 11	0	1	1
Klapparberg 12	0	1	1
Klapparberg 13	0	1	1
Klapparberg 14	0	1	1
Klapparberg 15	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Klapparberg 16	0	1	1
Klapparberg 17	0	2	2
Klapparberg 19	0	2	2
Klapparberg 2	0	1	1
Klapparberg 21	0	1	1
Klapparberg 23	0	1	1
Klapparberg 25	0	1	1
Klapparberg 27	0	1	1
Klapparberg 29	0	1	1
Klapparberg 3	0	1	1
Klapparberg 31	0	1	1
Klapparberg 4	0	1	1
Klapparberg 5	0	1	1
Klapparberg 6	0	1	1
Klapparberg 7	0	1	1
Klapparberg 8	0	1	1
Klapparberg 9	0	1	1
Lágaberg 1	0	1	1
Lágaberg 1-9 og	0	7	7
Lágaberg 2	0	2	2
Lágaberg 3	0	2	2
Lágaberg 4	0	1	1
Lágaberg 5	0	1	1
Lágaberg 7	0	1	1

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Lágaberg 9	0	1	1
Neðstaberg	0	6	6
Neðstaberg	0	7	7
Neðstaberg	0	6	6
Neðstaberg 1	0	1	1
Neðstaberg 10	0	1	1
Neðstaberg 11	0	1	1
Neðstaberg 12	0	1	1
Neðstaberg 13	0	1	1
Neðstaberg 14	0	1	1
Neðstaberg 16	0	2	2
Neðstaberg 18	0	1	1
Neðstaberg 2	0	1	1
Neðstaberg 20	0	1	1
Neðstaberg 22	0	1	1
Neðstaberg 24	0	1	1
Neðstaberg 3	0	1	1
Neðstaberg 4	0	2	2
Neðstaberg 5	0	1	1
Neðstaberg 6	0	2	2
Neðstaberg 7	0	1	1
Neðstaberg 8	0	2	2
Neðstaberg 9	0	1	1

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað- og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.
- Heimilt er að afmarka stórbílastæði milli Klapparbergs og Lágabergs með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku. Heimild fyrir stórbílastæðum er tímabundin ráðstöfun og er miðað við að þau muni víkja.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.
- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

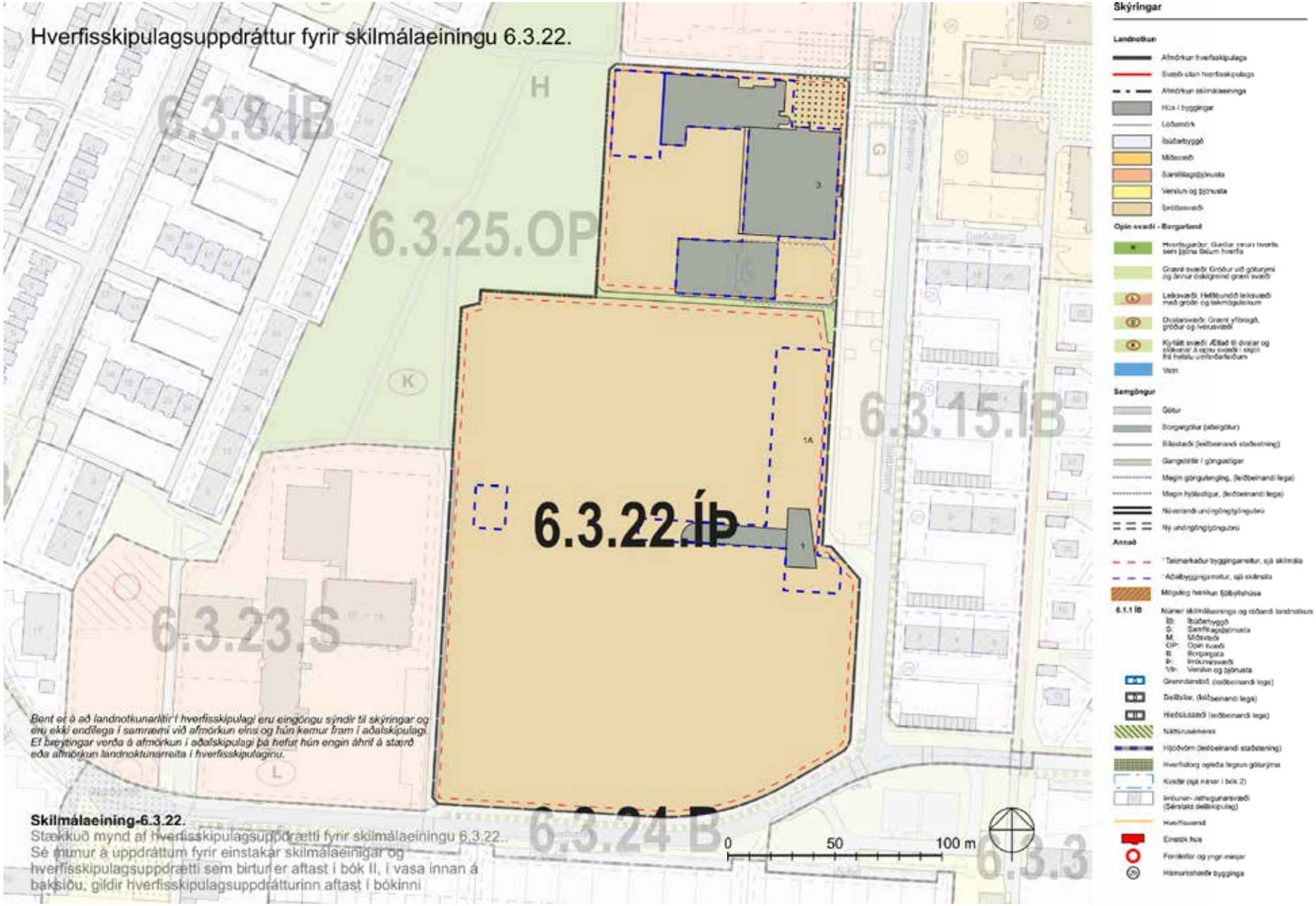
SKILMÁLAEINING

6.3.22

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.22 Íþróttasvæði





Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun einsi og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.22.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.22..
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.22
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Skilmálaeiningin 6.3.22 nær til íþróttasvæðis Leiknis og sundlaugar Breiðholts við Austurberg. Öll starfsemi Leiknis er á svæðinu. Aðkoma bílaumferðar að skilmálaeiningunni er um Austurberg en einnig er hægt að ganga og hjóla að svæðinu úr nokkrum áttum. Á svæðinu eru í dag þrír keppnis- og æfingavellir, íþróttahús og félagsaðstaða og stúka ásamt Breiðholtslaug sem er rekin af Reykjavíkurborg (ÍTR). Íþróttasvæðið er staðsett miðsvæðis í Efra-Breiðholti,í göngufæri við flesta íbúa hverfisins. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins sem sundstaðar í gildandi aðalskipulagi.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi á lóð.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun er íþróttasvæði og opið svæði skv. gildandi aðalskipulagi. Við Austurberg 1 er íþróttasvæði Leiknis og við Austurberg 3 er sundlaug og líkamsræktarstöð. Á íþróttasvæðum er gert ráð fyrir allri þeirri starfsemi sem tengist íþróttum og íþróttaiðkun, m.a. aðstöðu og skipulagðri starfsemi íþróttafélaga.Gera má ráð fyrir veitingaaðstöðu og íþróttavöruverslun á íþróttasvæðum.

2. Húsagerðir

– Íþróttamannvirki á einni til tveimur hæðum. Við Austurberg 3 eru Breiðholtslaug, íþróttahúsið Austurbergi og líkamsræktarstöð. Við Austurberg 1 er félags- og búningsaðstaða knattspyrnufélagsins Leiknis.

3. Verslun og þjónusta

– Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

– Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

- Svæðið er miðstöð skipulagðrar íþróttastarfsemi fyrir hverfið. Allar breytingar og umbætur á svæðinu skulu taka mið af því.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 1	**1500 m²**	**AB**	H9, H60, H50	**734 m²**	**766 m²**
Austurberg 1	**35 m²**	**AB**	H9, H50, H60	**36 m²**	**0 m²**
Austurberg 3	**6147 m²**	**AB**	H9, H62	**6125 m²**	**22 m²**

AB **Annað**

Austurberg 1

- Einnar hæðar bygging á vesturhluta byggingarreits með möguleika á áhorfendastæðum á þaki að hluta. Hæð allt að 4.5 m frá lægsta gólfkóta.
- Tveggja hæða bygging á austurhluta byggingarreits, hámarks hæð er 9.5 myfir lægsta gólfkóta.
- Heimild er fyrir steyptum áhorfendastæðum með bekkjum meðfram grasvelli á austur mörkum lóðar. Hæð mannvirkis er 2.2m yfir grasvelli og 2.8 metrar yfir aðliggjandi stíg.
- Netrimlagirðingu, 5 metra hárri, skal komið fyrir meðfram Norðurfelli.
- Heimild er fyrir ljósamöstrum við gervigrasvöll.

HÚSAGERÐIR

- Leiknishús, búnings og aðstöðuhús á einni til tveimur hæðum.

Austurberg 1

- Grasmön nemur við vallarenda.
- Byggingarreitur er rúmur vegna regnvatnslagnar sem er á þessum stað þannig að svigrúm skapist til staðasetningar hússins.
- Hámarks mænishæð: 3.8m

HÚSAGERÐIR

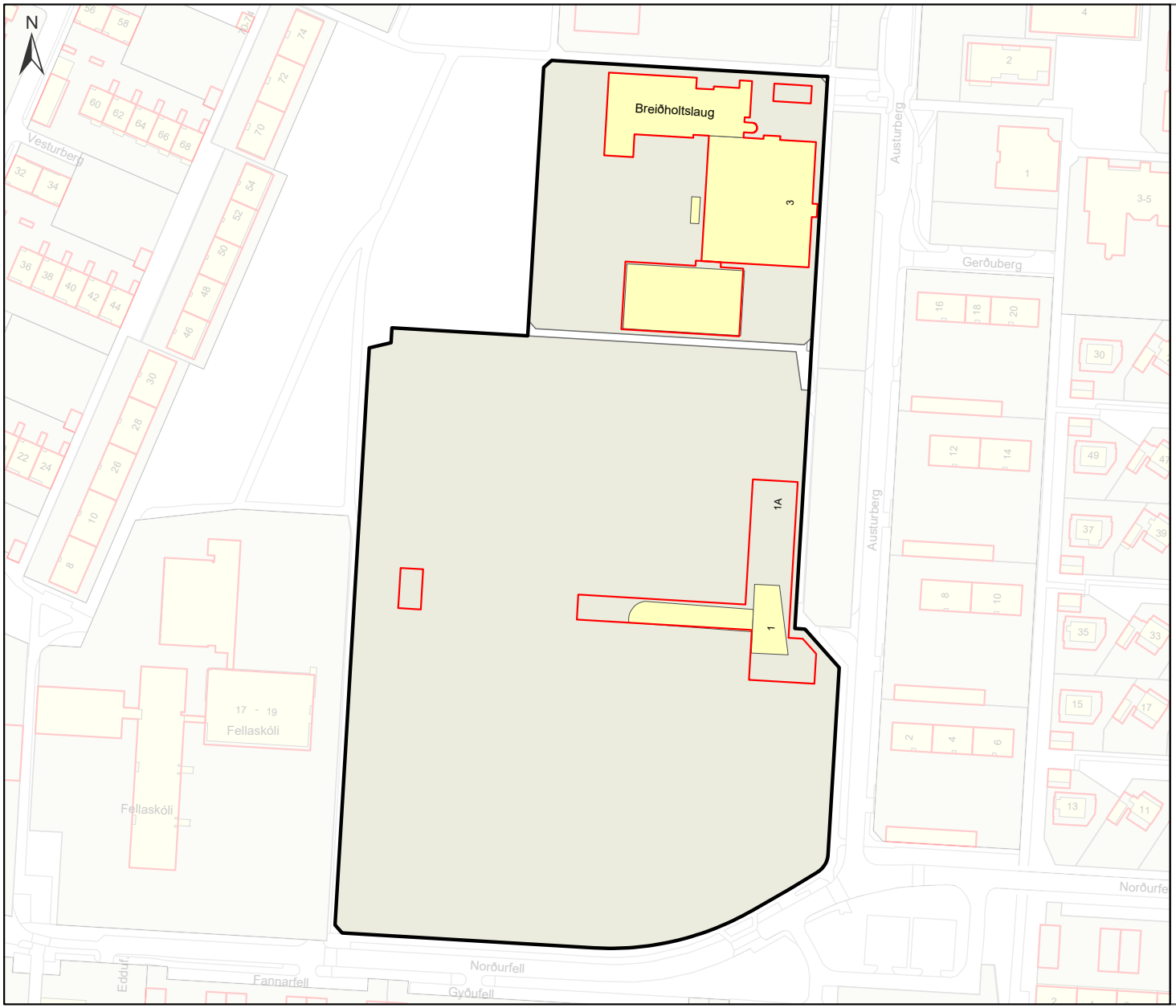
- Færanlegt smáhýsi á einni hæð.

Austurberg 3

- Komið er fyrir opnu hjólaskýli í norðaustanverðu horni lóðarinnar.
- Hámarkshæð líkamsræktarstöðvar er 8 metrar

HÚSAGERÐIR

- Íþróttamannvirki á einni hæð, sundlaug, gufa, íþróttahús og líkamsræktarstöð.



Eldri byggingarreitir

Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.

Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.

Efra Breiðholt
6.3.22

Skýringar

- Afmörkun skilmálaeiningar
- Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
- Núverandi hús
- Lóðamörk

0 40 80 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Leiknir - Austurberg 1

- Á lóðinni er húsnæði íþróttafélagsins Leiknis, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Heimilt er að byggja við núverandi hús og byggja nýbyggingu á lóðinni.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt að byggja við núverandi húsnæði, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi búningsklefa. Ofanábygging skal vera léttbyggð. Einnig er heimilt að byggja við samkomusal til suðurs og byggja við til norðurs, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi búningsklefa, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Íþróttamiðstöðin Austurbergi 3
- Á lóðinni er íþróttamiðstöðin Austurbergi, þ.e. Breiðholtslaug, íþróttahús og líkamsræktarstöð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í hana og endurnýja. Heimilt er að byggja viðbyggingu við núverandi íþóttamiðstöð.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð og byggðamynstur.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.

- Heimilt að byggja við núverandi íþróttamiðstöð viðbyggingu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingu. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara.

Hæðir húsa og hæðafjöldi
- Viðbygging má vera á einni hæð auk kjallara, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.22.

- Mesta vegghæð einnar hæðar viðbyggingar er 6 metrar.

Svalir og skyggni
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur
- Þakgerð viðbygginga skal taka taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.

- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval
- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Austurberg 1				200	30		
A Austurberg 1				800	120		
Austurberg 1	**43466**	**1535**	**0.04**	**1000**	**150**	**0.06**	**2685**
A Austurberg 3				1840	276		
A Austurberg 3				150	23		
Austurberg 3	**12074**	**6147**	**0.51**	**1990**	**299**	**0.7**	**8436**

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar kennslustofur.

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².
- Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

Smáhýsi og gróðurskálar

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
- ↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- ↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Hverfistorg

- Hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum. Hanna skal torgið og aðliggjandi borgargötu heildstætt og huga að tengingum við núverandi torg við Gerðuberg/Hraunberg.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg 3	**0**	**26**	**26**

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.
- Bílastæði á lóð Fjölbrautaskólans í Breiðholti (skilmálaeining 6.3.23), sunnan við skólann, eru samnýtt með íþróttamiðstöðinni Austurbergi. Í skilmálum einingar 6.2.23 kemur fram að heimilt sé að koma bílastæðum fyrir í bílakjallara þegar viðbótarbyggingarheimildir eru nýttar. Áfram skal gert ráð fyrir að bílastæði séu samnýtt með íþróttamiðstöðinni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.23

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.23 Samfélagsþjónusta





Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu syndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun elns og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.23.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.23. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II. Í vasa innan á bakkáp, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 6.3.23
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.2.23 er samfélagsþjónusta. Skilmálaeiningin er tvískipt og nær yfir lóðir Fellaskóla, Hólabrekkuskóla og Fjölbrautaskólans í Breiðholti (FB). Lóð Fellaskóla liggur norðan við Norðurfell og sunnan við hverfisgarð í miðju hverfisins. Lóðir Hólabrekkuskóla og FB liggja vestan við Austurberg og norðan við hverfisgarðinn.

– Hólabrekkuskóli er í tveggja hæða byggingu auk kjallara. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti er í þriggja hæða byggingu auk kjallara. Fellaskóli er í byggingu á einni til tveimur hæðum með kjallara.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir viðbyggingar.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun er samfélagsþjónusta skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.

2. Húsagerðir

– Hólabrekkuskóli er í tveggja hæða byggingu auk kjallara. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti er í þriggja hæða byggingu auk kjallara. Fellaskóli er í byggingu á einni til tveimur hæðum með kjallara.

3. Verslun og þjónusta

– Verslun og þjónusta sem tengist starfseminni, sbr. skilmálalið um starfsemi, er heimiluð.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

– Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

- Innan skilmálaeiningarinnar eru almenningsrými, opið svæði og skólalóð og skal útfærsla og skipulag þeirra svæða miða að því að hvetja til hreyfingar og leikja og almennrar frístundaiðju.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.

- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

  - *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*

  - *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*

  - *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 5	**14092 m²**	**AB**	H9, H49	**7736 m²**	**6356 m²**
Norðurfell 17-19	**0 m²**	**AB**	H9, H56, H34	**0 m²**	**0 m²**
Norðurfell 17-19	**8614 m²**	**AB**	H9, H56, H34	**8614 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 10	**** 6823 m²**	**AB**	H9, H36, H53	**6823 m²**	**0 m²**
Suðurhólar 10	**0 m²**	**M**	H24	**0 m²**	**0 m²**

AB **Annað**

Austurberg 5

- Hámarkshæð viðbyggingar er 11,5 m miðað við lægsta gólfkóta núverandi byggingu.

ÚTFÆRSLA LÓÐA

- Vanda skal til frágangs lóða s.s. með gróðursetningu. Hlutfall gróðurþekju af flatarmáli lóðar skal vera a.m.k 15%, leitast skal við að brjóta upp ásýnd bílastæða með gróðri. Frágangur lóða skal koma fram á Byggingarnefndarteikningu.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir einnar hæðar verkstæðabyggingu í suðvesturhluta lóðarinnar, við byggingu hennar munu bílastæði á lóðinni fækka um 34 stæði.

HÚSAGERÐIR

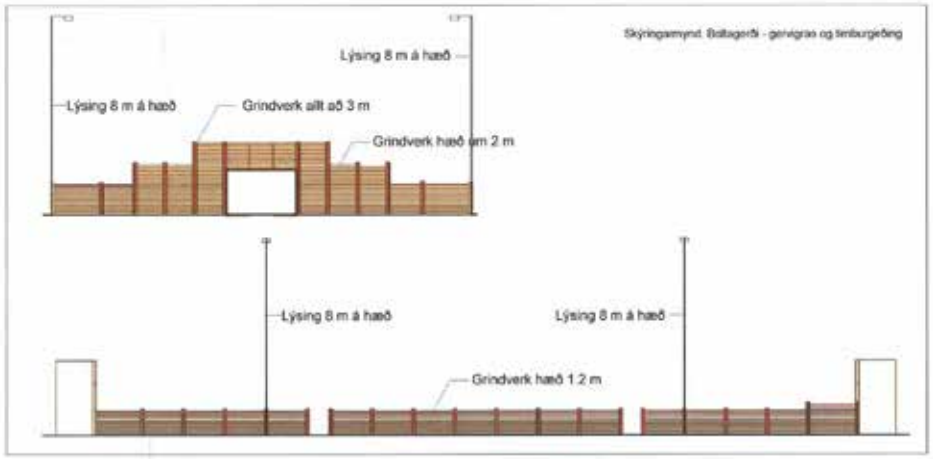
- Skólabygging á þremur hæðum ásamt einnar hæðar versktæðisbyggingu.

Norðurfell 17-19

LJÓSVIST

Boltagerði

- Mörkin eru 3m á breidd og 2 m á hæð.
- Girðing er umhverfis völlinn er allt að 1,2m að hæð á langhliðum og er hæst 3m fyrir miðjum velli við mörkin.. Heimild er fyrir því að lýsa upp völlinn inn á við, með fjórum allt að 8 m háum ljósastaurum.
- Lýsing skal vera skermuð af og lýsa beint inn á grasvöllinn.



Norðurfell 17-19, Fellaskóli- Boltagerði

Norðurfell 17-19 Boltagerði

Norðurfell 17-19

HÚSAGERÐIR

- Fellaskóli - Skólabygging á einni til tveimur hæðum ásamt kjallara þar sem landhalli heimilar.

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Aðkoma að bílastæðum er í austur og norðausturhluta lóðar útfærð með hraðahindrunum og þveruð með göngustígum.

Suðurhólar 10

- Hámarkshæð viðbygginga er 7,5m frá kóta 1. hæðar, kóti eitt skal vera sá sami í aðalbyggingu og viðbyggingu.
- Heimilt er að einstakir byggingarhlutar (s.s. vegna loftræstingar ofanljóss eða þ.h. séu hærri en hámrarkshæð.
- Girðing umhverfis boltavöllin er allt að 1.2m hæð á langhliðum og hæst 3m fyrir miðjum velli við mörkin.

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á tveimur hæðum ásamt kjallara og boltagerði.

LJÓSVIST

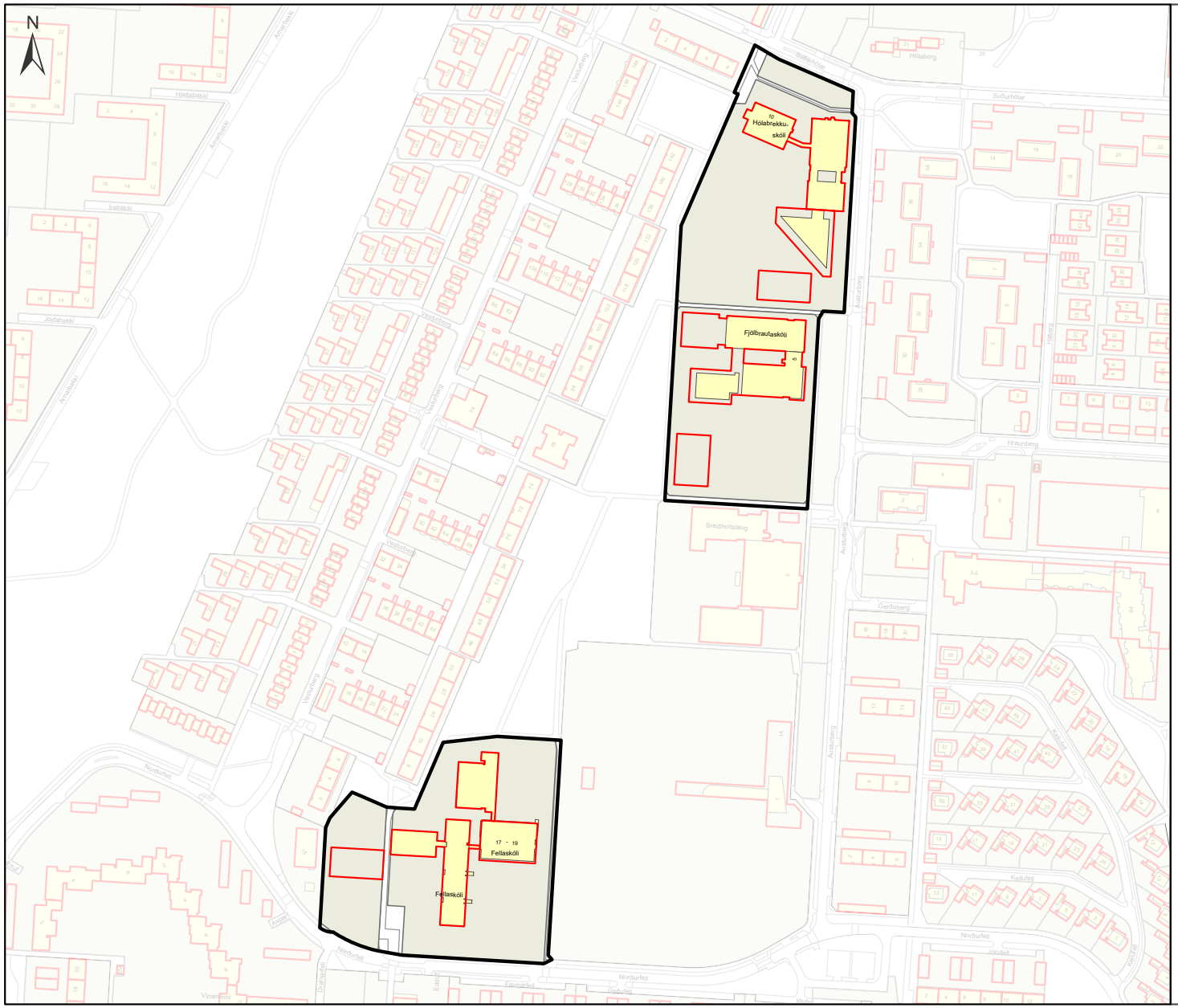
Boltagerði

- Heimild er fyrir því að lýsa upp völlinn inn á við með fjórum allt að 8 m háum ljósastaurum.
- Lýsing skal vera skermuð af og lýsa beint inn á grasvöllinn.

M **Bílastæðalóðir án byggingarheimilda**

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.


N
Hólabrekku-skóli
Fjölbrautaskóli
Fellaskóli
Fellaskóli
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.23
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
75
150 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti (Austurberg 5)

- Á lóðinni er skólahúsnæði Fjölbrautaskólans í Breiðholti, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt er að byggja við núverandi skólahúsnæði viðbyggingar og nýbyggingar.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.
- Heimilt að byggja við núverandi skólahúsnæði og reisa viðbyggingu á núverandi bílastæði, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir viðbyggingu á núverandi bílastæði sunnan við skólann sem er ætlaður fyrir sameiginleg bílastæði Fjölbrautaskólans og Íþróttamiðstöðvarinnar við Austurberg 3. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 5.680 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja tvær hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.23.
- Lágmarkshæð salarhæðar viðbygginga og nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 4 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 9,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þak og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skulu vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

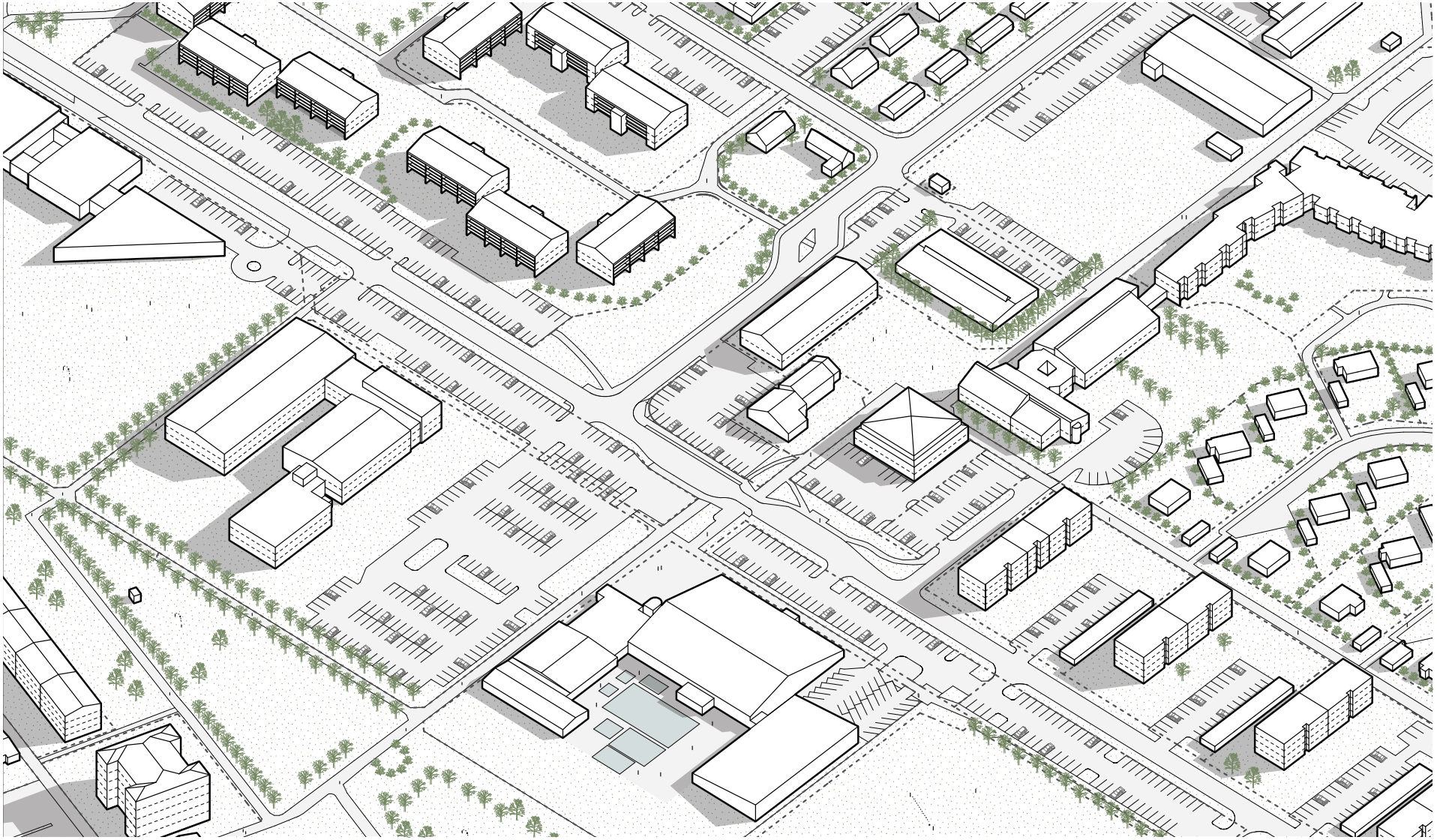
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hólabrekkuskóli (Suðurhólar 10)

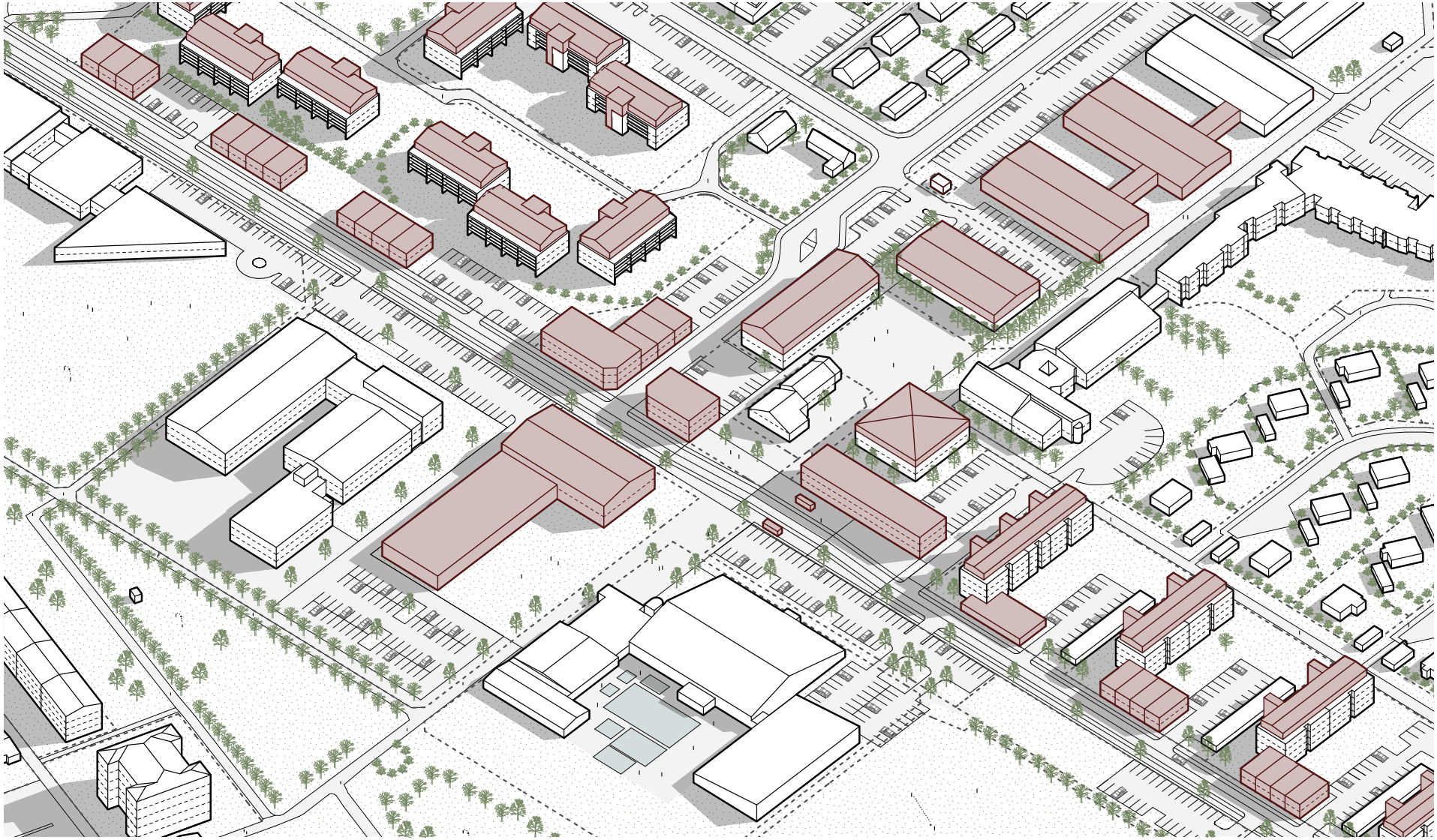
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1–2 hæða.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Fellaskóli (Norðurfell 17–19)

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera 1–2 hæða.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

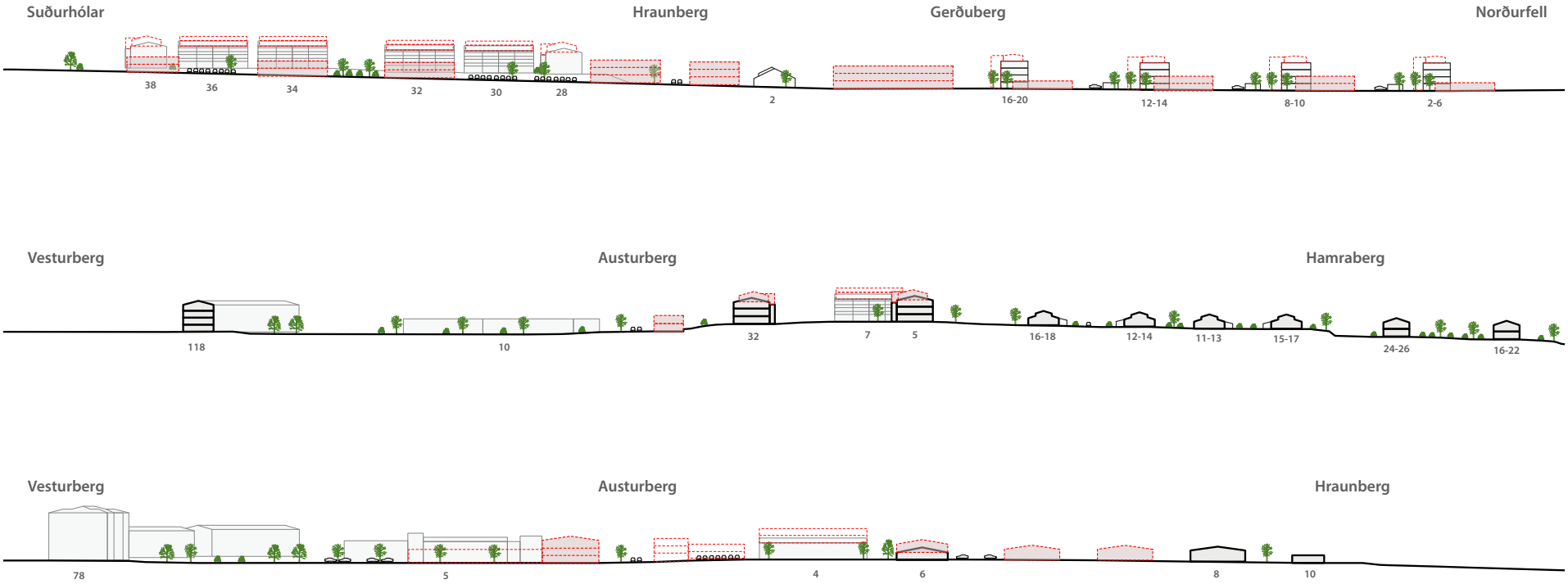


Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg
Núverandi ástand.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar

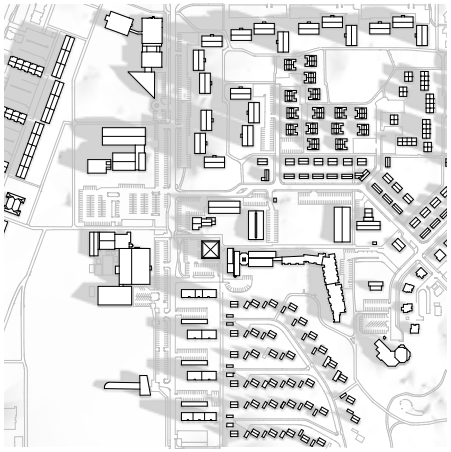
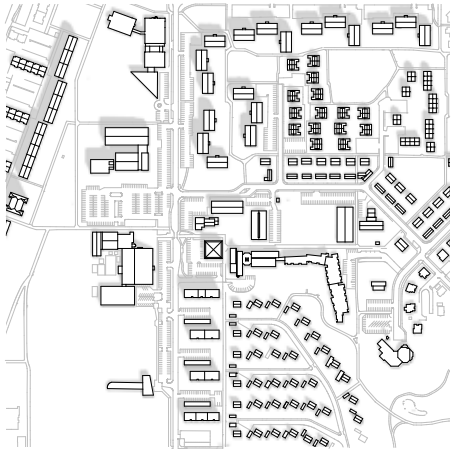
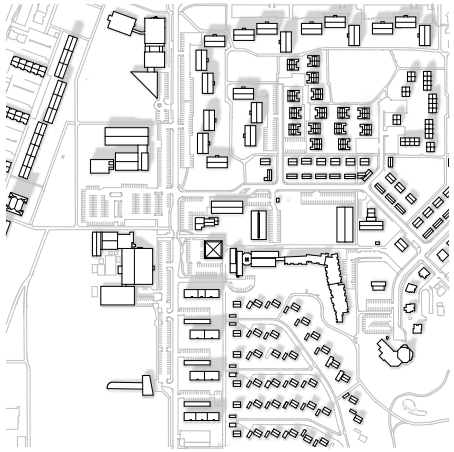
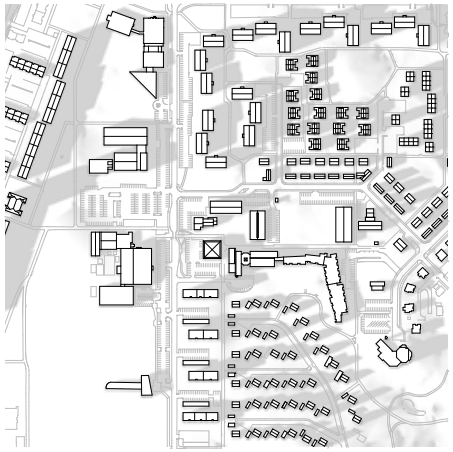
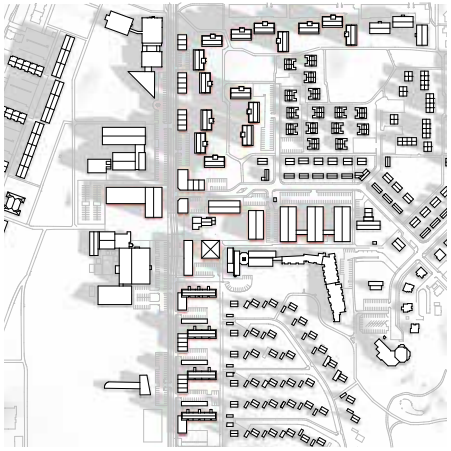
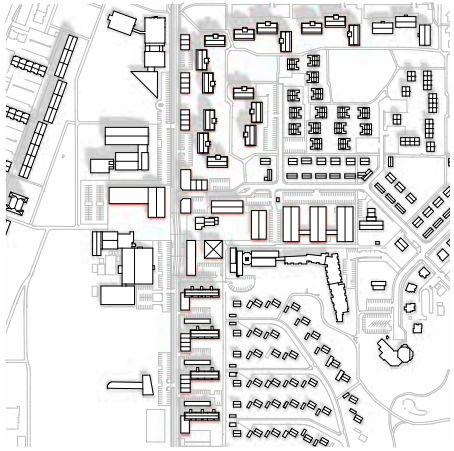
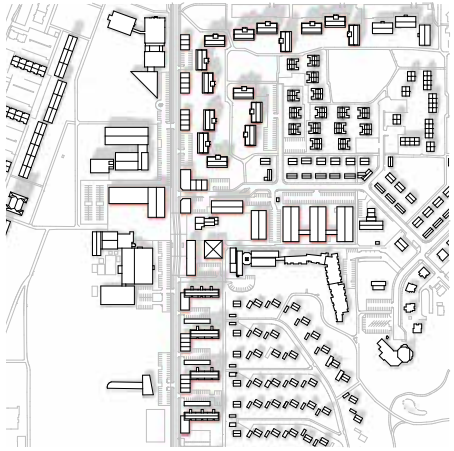
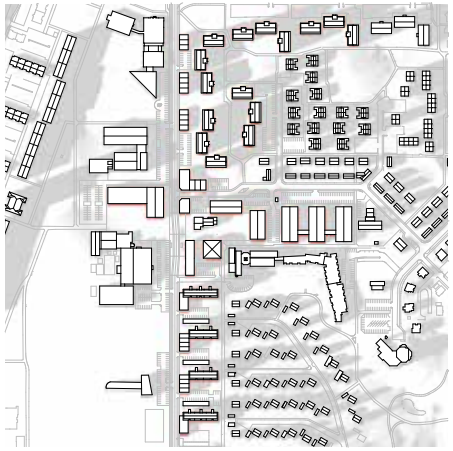
Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í júní. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

21. mars/september kl 9:00 | 21. mars/september kl 12:00 | 21. mars/september kl 15:00 | 21. mars/september kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í mars/september. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A Austurberg 5				900	135		
A Austurberg 5				15580	2337		
Austurberg 5	**15427**	**14092**	**0.91**	**16480**	**2472**	**2.14**	**33044**
A **Norðurfell 17-19**	18255	8614	0.47	2000	300	0.6	10914
A **Suðurhólar 10**	18297	6823	0.37	2000	300	0.5	9123

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Aðrar byggingar á lóð fyrir samfélagsþjónustu eru sorpskýli, hjólaskýli, smáhýsi, gróðurskálar og færanlegar kennslustofur.

Sorpskýli

- Heimilt er að byggja sorpskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Stærð á sorpskýlum getur verið 30–50 m².
- Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs þegar sorpskýli eru byggð.

Hjólaskýli

- Heimilt er að byggja hjólaskýli á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.
- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða skal vera skv. bíla- og hjólastæðastefnu gildandi aðalskipulags.

Smáhýsi og gróðurskálar

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem þurfa þó að vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Smáhýsi á lóð mega vera garðskúrar, garðskálar, gróðurskálar og þess háttar.
- Samanlögð stærð smáhýsa og gróðurskála má vera allt að 150 m².

Færanlegar kennslustofur

- Færanlegar kennslustofur eru heimilar innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti við Austurberg 5

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Hólabrekkuskóli við Suðurhóla 10

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Fellaskóli við Norðurfell 17–19

- Heimilað byggingarmagn fyrir færanlegar kennslustofur: 550 m².

Hæðir húsa, hæðafjöldi og hæðartakmarkanir

- Færanlegar kennslustofur, smáhýsi, skúrar, sorpskýli, hjólaskýli og gróðurhús skulu að jafnaði vera á einni hæð.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**
↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Boltavellir og leiktæki

- Við staðsetningu á boltavöllum og leiktækjum skal eftirfarandi haft að leiðarljósi: a) sól, b) skjól, c) nálægð við nágranna, m.a. vegna ónæðis, skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar.

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta

nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti á lóðum og borgarlandi nálægt umferðarþungum götum til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

- Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.
- Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.
- Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg 5	0	186	186
Norðurfell 17-19	0	83	83

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Suðurhólar 10	0	23	23
Suðurhólar bílastæði	0	45	45

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Bílastæði skulu ekki þrengja aðkomu að skóla eða leikskólum og skal ásýnd þeirra og umfangi haldið í lágmarki.
- Heimilað er að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan skilmálaeiningarinnar án þess að fara í sérstaka breytingu á hverfisskipulagi.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti - Austurberg 5

- Bílastæði við Fjölbrautaskólann í Breiðholti, sunnan við skólann, eru samnýtt með íþróttamiðstöðinni Austurbergi. Þegar viðbótarbyggingarheimildir eru nýttar (skv. skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir) er heimilt að koma bílastæðum fyrir í bílakjallara, sbr. skilmálalið um sameiginlegar bílageymslur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Heimilt er að koma fyrir bílastæðum í bílakjallara og/eða sameiginlegri bílageymslu.
- Byggingarheimildir fyrir bílakjallara eru tilgreindar í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir. Gert er ráð fyrir að bílastæði í bílakjallara samnýtist með íþróttamiðstöðinni Austurbergi.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.24

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.24 Borgargötur (Austurberg, Norðurfell og Suður- og Vesturhólar)




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.24.
6.3.24 B
0 50 100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús / byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Grænt svæði: Gróður við göturými og annar óskilgreind grænn svæði
Vatn
Samgöngur
Gata
Gangstétt / Gangstígar
Afstaða
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Bent er á að landnotkunarhlutir í hverfisskipulagsuppdrætti eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.24
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.24
Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakkápu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.24
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.24 eru borgargötur sem ná yfir hluta Norðurfells og Suðurfells, Suðurhóla og Vesturhóla auk Austurbergs. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging fyrir gangandi og hjólandi umferð innan Efra-Breiðholts. Við Austurberg er einnig mikil þjónusta, verslun og afþreying sem íbúar hverfisins og borgarhlutans alls sækja mikið. Gert er ráð fyrir hverfistorgum við Austurberg og verslunar- og þjónustukjarna við Lóuhóla í tengslum við borgargöturnar. Skilmálaeiningin er mikilvæg tenging við önnur hverfi borgarhlutans og yfir í aðra borgarhluta.

Helstu áherslur

- *Gatan er afmörkuð nánar sem borgargata og skal fá sérstakan forgang við endurhönnun gatna í hverfinu, sjá uppdrátt.*
- *Borgargötuna skal endurhanna og fegra og bæta skal aðgengi fyrir alla samgöngumáta. Útfærsla á sér stað á hönnunarstigi.*
- *Hverfistorgi er komið fyrir nærri miðsvæði við Gerðuberg.*
- *Staðsetning afmörkuð fyrir grenndarstöðvar vegna meðhöndlunar á úrgangi.*
- *Staðsetning afmörkuð fyrir rafhleðslustæði og deilibíla.*
- *Fjöldi bílastæða er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið, sérstaklega varðandi hönnun opinna svæða.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

2. Húsagerðir

– Engin hús eru í skilmálaeiningunni.

3. Verslun og þjónusta

– Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

– Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

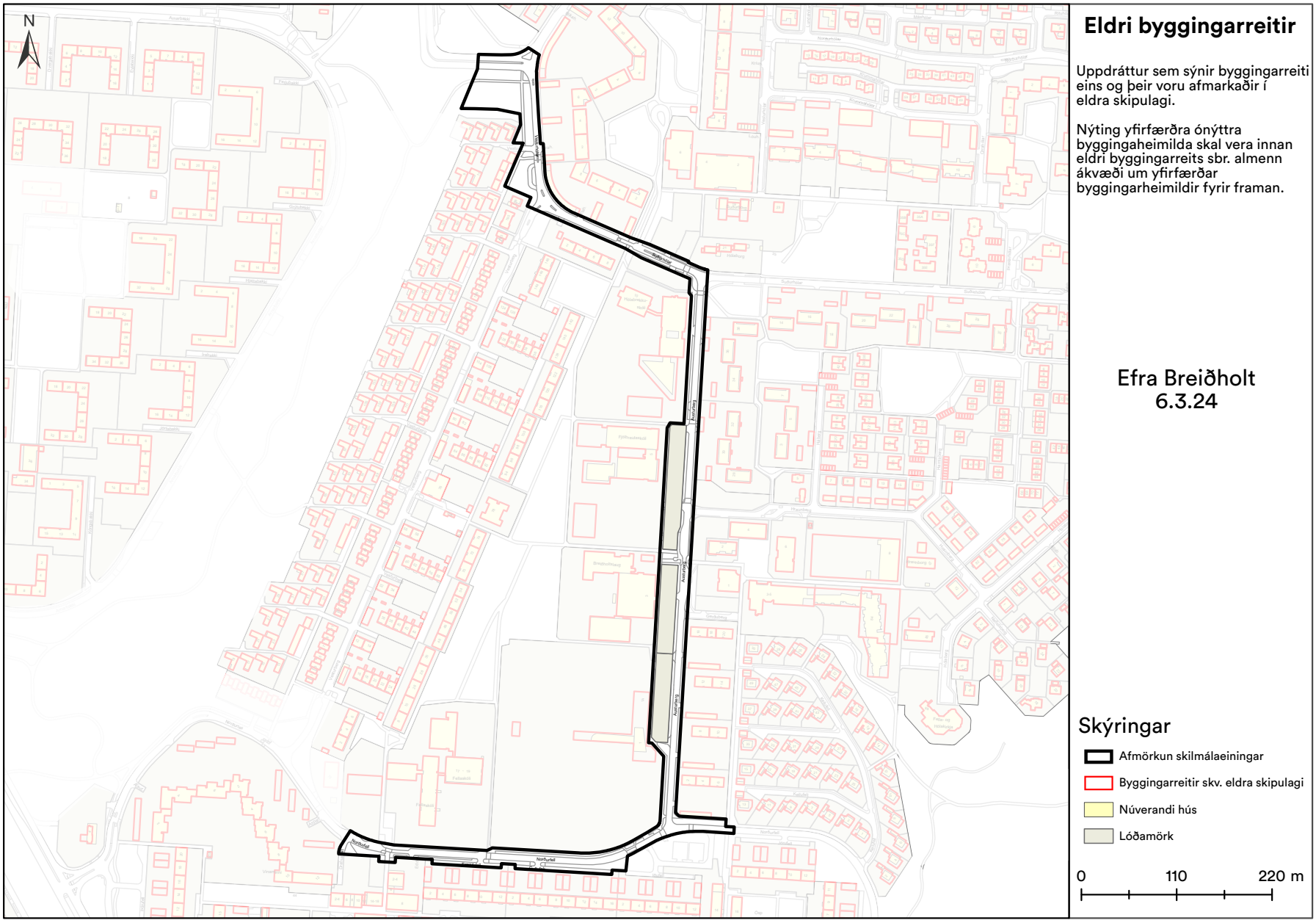
** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Austurberg 1	**0 m²**	**M**	H9, H50	**0 m²**	**0 m²**
Austurberg 3	**0 m²**	**M**	H9	**0 m²**	**0 m²**
Austurberg 5	**0 m²**	**M**	H9, H49	**0 m²**	**0 m²**

M **Bílastæðalóðir án byggingarheimilda**

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.


N
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.24
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
110
220 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

- Á ekki við. Engar lóðir eða byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

11. Svalir og svalalokanir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

14. Kjallari

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

15. Niðurrif

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

16. Tæknibúnaður

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

18. Lóðamörk

- Innan skilmálaeiningarinnar eru eingöngu bílastæðalóðir sem standa meðfram Austurbergi við íþróttasvæði Leiknis, Íþróttamiðstöðina Austurbergi og Fjölbrautaskólann í Breiðholti.

19. Útfærsla lóða

- Innan skilmálaeiningarinnar eru eingöngu bílastæðalóðir sem standa meðfram Austurbergi við íþróttasvæði Leiknis, Íþróttamiðstöðina Austurbergi og Fjölbrautaskólann í Breiðholti.

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Hverfistorg

- Nýtt hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

↗ **Borgargötur**

21. Borgarbúskapur

- Ekki er gert ráð fyrir borgarbúskap í skilmálaeiningunni.

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Skilmálaeiningin er aðalsamgönguæðin innan hverfisins og helsta uppspretta hávaðamengunar. Leysa skal hljóðvistarvandamál innan einingarinnar með lækkun umferðarhraða.

24. Loftgæði

- Útfæra skal gróðurbelti meðfram götunni til að draga úr loftmengun.

- Gróðurbeltið skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*

- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

– Stofnlagnir Veitna liggja um skilmálaeininguna. Á skipulagsuppdrætti hefur verið afmarkað helgunarsvæði í kringum lögnina, merkt kvaðir á uppdrætti.

– Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.

26. Meðhöndlun úrgangs

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Grenndarstöðvar

– Innan skilmálaeiningarinnar er afmarkað svæði fyrir grenndarstöð/-stöðvar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

– Athafnasvæði fyrir hirðubíla er afmarkað næst grenndarstöð. Heimilt er að staðsetja niðurgrafnar úrgangslausnir (djúpgáma) á grenndarstöðvum. Þegar grenndarstöðvar standa við borgargötu eða torg skal nota djúpgáma.

– Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði í eða við grenndarstöðina til söfnunar á fleiri endurvinnanlegum úrgangsflokkum en nú er og/eða nytjahlutum.

27. Rafhleðslustæði

– Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

– Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.

– Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

– Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

– Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

– Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Innan skilmálaeiningarinnar eru lykilstöðvar fyrir almenningssamgöngur hverfisins, sjá skipulagsuppdrátt.
- Við akstursleiðir almenningssamgangna innan einingarinnar er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli. Heimilt er að koma fyrir forgangsakgreinum fyrir almenningssamgöngur.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreind borgargata, sbr. skilgreiningu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Um er að ræða lykilgötu í hverfinu sem skal njóta forgangs við endurhönnun/fegrun borgarrýmis innan hverfisins.
- Heimilt er að beita landslagshönnun og sérstökum hönnunarlausnum til að stýra umferðarhraða og bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. að fjölga gangbrautum og/eða þrengja götuna.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Við hverfiskjarna og í þéttri byggð skal borgargata vera fjölnota rými og yfirborð hennar hannað sem slíkt. Hönnunin skal sniðin að þörfum gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Svæði fyrir gangandi, hjólandi og akandi umferð skulu vera skýrt afmörkuð í hellulögn og/eða yfirborðsefnum og gangstéttir og hjólastígar hafa samræmt yfirbragð og útlit.
- Við borgargötu skulu hjólandi og gangandi vegfarendur ferðast á jafnsléttu yfir gatnamót. Tengingar við hliðargötur og innkeyrslur skulu einnig vera samræmdar og með sem minnstum hindrunum þannig að allir geti ferðast um óháð hreyfigetu.
- Götugögn skulu almennt staðsett á millisvæði/götugagnasvæði sem skilur að götu/hjólastíg og gangstétt eða uppi við húsvegg eða lóðamörk. Á götugagnasvæði eru einnig staðsettar blágrænar ofanvatnslausnir, ljósastaurar og götutré.

- Fjölga skal götutrjám og öðrum gróðri við borgargötu.

- Taka skal mið af hönnunarleiðbeiningum fyrir reiðhjól, leiðbeiningum um gönguþveranir, hönnunarleiðbeiningum um biðstöðvar Strætó bs. og leiðbeiningum hverfisskipulags um borgargötur.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgargötur**

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg 1A	0	62	62
Austurberg 5*	0	86	86

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Austurberg bílastæði	0	52	52

Bílastæðalóðir við Austurberg

- Þrjár bílastæðalóðir meðfram Austurbergi vestanverðu eru samnýttar af Fjölbrautaskólanum í Breiðholti, sundlaug, íþróttahúsi, líkamsræktarstöð og íþróttafélaginu Leikni.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEINING

6.3.25

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.25 Opin svæði




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.25.
6.3.25.OP
H
6.3.25.OP
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu ætlaðir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.25
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.25. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á bakslíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.
0 50 100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús / byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður: Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði: Gróður við göturjeni og annar óskilgreind grænt svæði
Leiksvæði: Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði: Grænt yfirbragð, gróður og leirusvæði
Kyrrlátt svæði: Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum
Vatn
Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Stígakerfi (hlíðbeinandi staðsetning)
Gangstéttir / gangstígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talsmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulig heimkun fjölbýlishúsa
6.1.1 íb
Númer skilmálaeinings og ríkjandi landnotkun:
íb: Íbúðarbyggð
S: Samfél.þjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
H: Íbúðarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Deiliskilar, (hlíðbeinandi lega)
Hleðslustöð (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/skriða
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisborg opnæða legrum göturjena
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Innanum- áætlunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.25
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.25 eru opin svæði. Einingin skiptist í tvö svæði. Annars vegar opið svæði milli Vesturbergs og Austurbergs sem teygir sig langleiðina milli Norðurfells í suðri og Suðurhóla í norðri. Hins vegar opið svæði innan fjölbýlishúsahringsins í Hólum í norðvesturhluta Efra-Breiðholts. Svæði einingarinnar einkennast af grasflötum og þó nokkrum trjágróðri sem gjarnan stendur meðfram göngustígum og stéttum og myndar dvalarsvæði og rjóður. Opin leiksvæði og dvalarsvæði eru innan einingarinnar auk þess sem hverfisgarður er á syðri hluta svæðisins milli Austurbergs og Vesturbergs.

Helstu áherslur

- *Svæðið er afmarkað sem opið svæði.*
- *Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.*
- *Hverfisgarður er afmarkaður á uppdrætti.*
- *Kyrrlátt svæði er afmarkað á uppdrætti.*
- *Göngu- og hjólastígur liggur um svæðið.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að staðsetja starfsemi með tímabundið leyfi, s.s. matarvagna og söluhús, að undangenginni leyfisveitingu götu- og torgsölunefndar og/eða afnotadeildar og umsögn skipulagsfulltrúa.

– Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

2. Húsagerðir

– Við Lóuhóla 6 og Vesturberg 142 eru dreifistöðvar Veitna ohf. (Lóuhólar 47 m² - ein hæð, Vesturberg 35 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

– Heimildir til tímabundinnar starfsemi koma fram í skilmálalið um starfsemi.

4. Fjölgun íbúða

– Engar íbúðir eru í skilmálaeiningunni.

5. Lýðheilsa

– Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

– Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.
- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*

- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Kríuhólar 6A	** **47 m²**	**AB**	H24	**47 m²**	**0 m²**
Spennustöð	** **35 m²**	**AB**	H9	**35 m²**	**0 m²**

AB **Annað**

Kríuhólar 6A

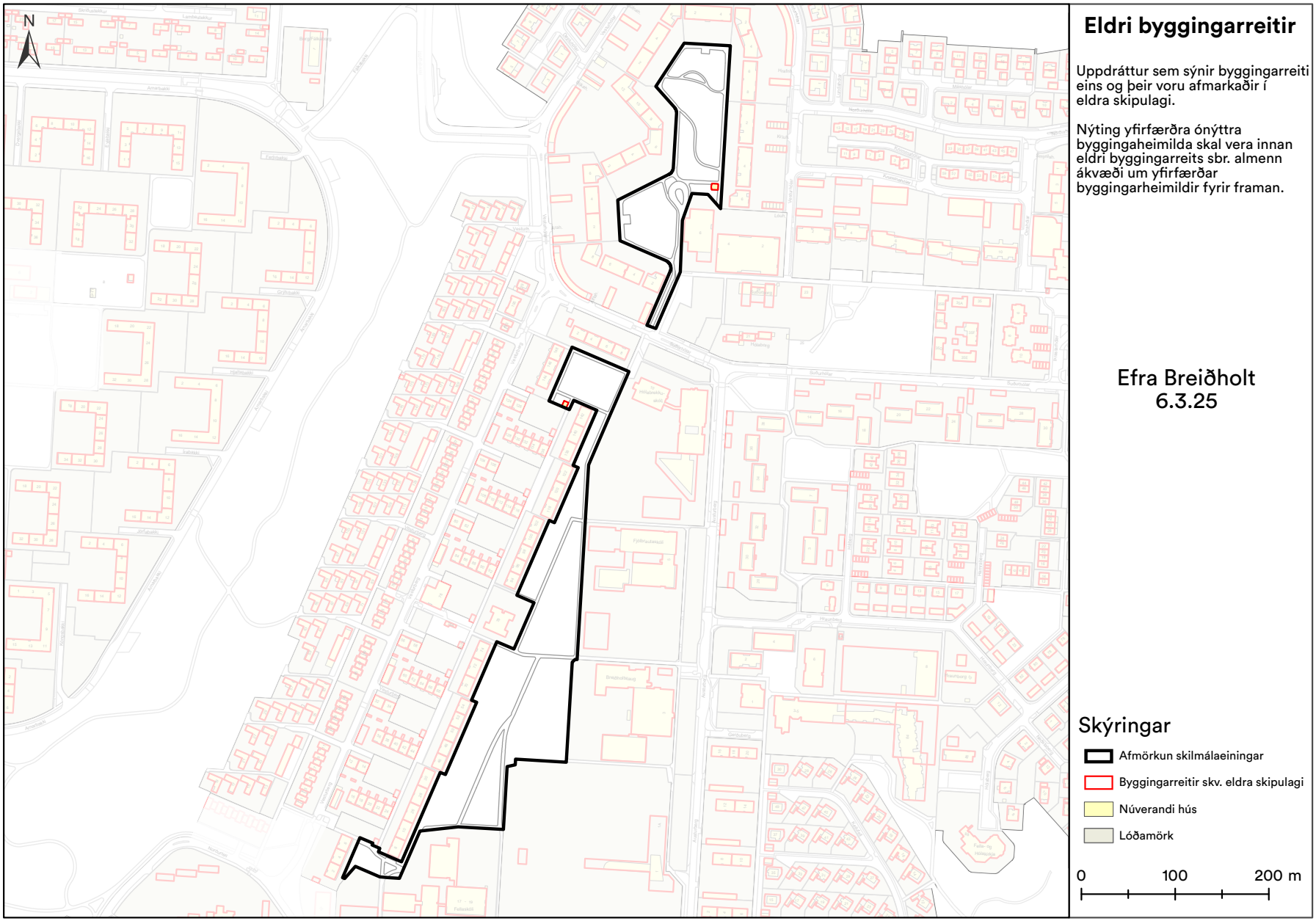
HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.

Spennustöð

HÚSAGERÐIR

- Spennistöð á einni hæð.


N
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.25
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
100
200 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Viðbyggingar eru ekki skilgreindar innan skilmálaeiningarinnar.

8. Nýbyggingar

- Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Ekki heimilað.

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þakbreytingar eru ekki heimilar.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru ekki heimilaðir.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum.

Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.
- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.
- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

19. Útfærsla lóða

- Á ekki við. Engar lóðir eru innan skilmálaeiningarinnar.

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.
- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.
- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.
- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Hverfisgarðar

- Innan skilmálaeiningarinnar er hverfisgarður skv. hverfisskipulagsuppdrætti. Auka skal við trjágróður og annan gróður á svæðinu.

Dvalar- og leiksvæði

- Innan skilmálaeiningarinnar eru svæði sem teljast dvalar- og/eða leiksvæði samkvæmt leiksvæðastefnu Reykjavíkur, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Frágangur skal fylgja leiksvæðastefnu Reykjavíkur og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.
- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Kyrrlátt svæði

- Kyrrlátt svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsuppdrátt). Við útfærslu svæðisins skal stuðst við umfjöllun um kyrrlát svæði í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.
- Kyrrlátt svæði er skilgreint innan skilmálaeiningarinnar (sjá skipulagsuppdrátt).

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Dæmi um kvaðir eru:

- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*

– Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

– Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.

– Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

27. Rafhleðslustæði

– Ekki er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

– Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

– Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

– Dreifistöðvar Veitna ohf. eru við Lóuhóla 6 og Vesturberg 142.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

– Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

– Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.

– Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

– Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

– Á ekki við. Engar byggingar eru innan skilmálaeiningarinnar.

31. Fornleifar

– Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

– Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.

– Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Á ekki við.

34. Samgöngustefna

- Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.
- Innan einingarinnar er gata sem áður var strætóleið og liggur frá Suðurhólum og í lykkju vestan við Hólagarð. Fjarlægja skal götuna og með því stækka garðsvæðið milli fjölbýlishúsanna.

36. Bílastæði og innkeyrslur

- Ekki heimilað.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Ekki heimilað.

38. Hjólastæði

- Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.
- Hætta getur verið á gróðureldum, sérstaklega á opnum svæðum og þar sem er þéttur gróður. Nauðsynlegt getur verið að grípa til forvarna, s.s. að grisja þétt gróðurbelti, lágmarka lággróður, halda tilteknum gróðurtegundum í skefjum o.s.frv.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.
- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

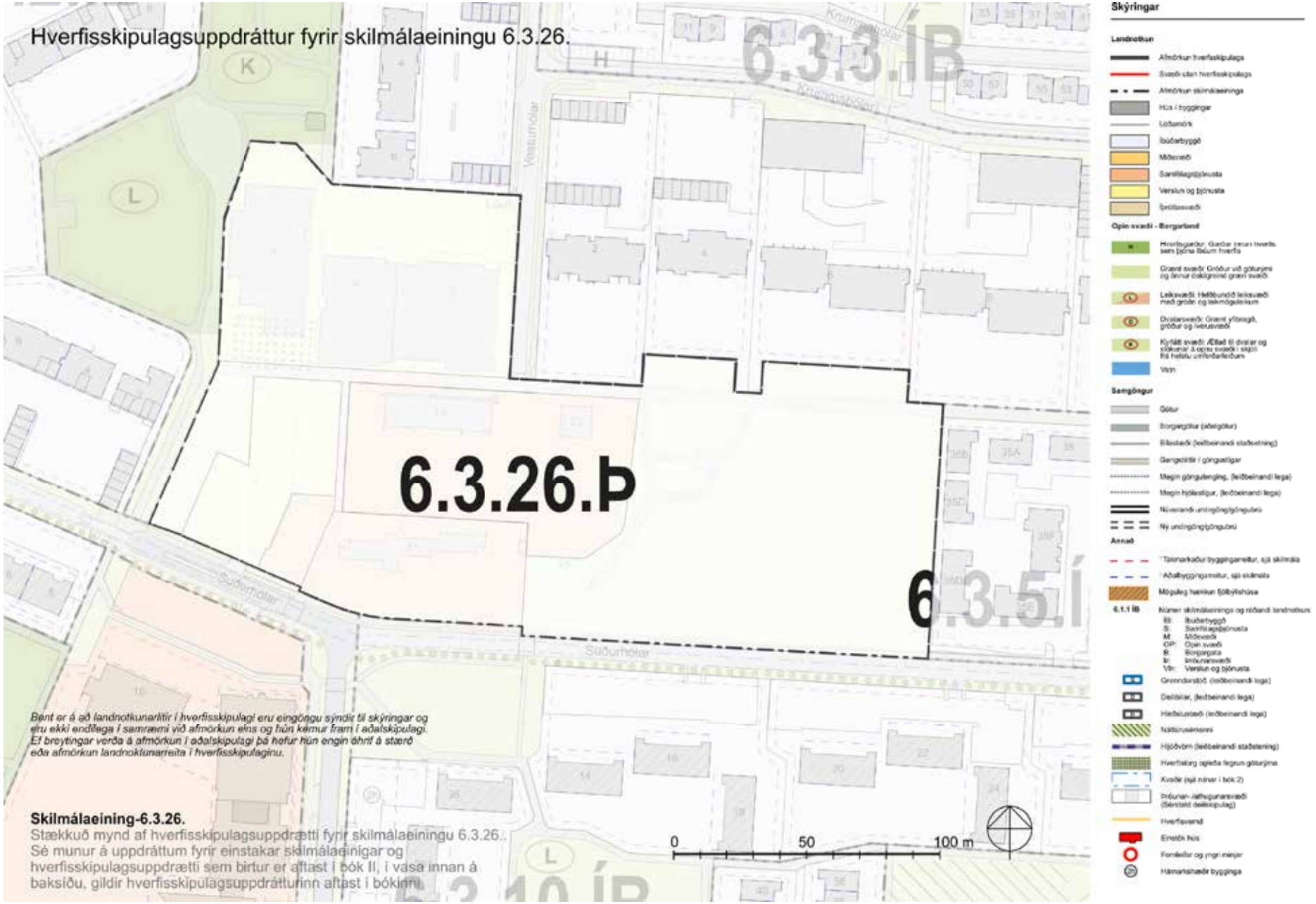
SKILMÁLAEINING

6.3.26

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.26 Suðurhólar/Lóuhólar - þróunarsvæði




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.26.
6.3.26.Þ
6.3.3.ÍB
6.3.5.Í
6.3.10.ÍÞ
Suðurhólar
Vesturhólar
Krummahólar
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu ætlaðir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.26.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.26.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Þróunarsvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við göturjaðra og óbyggðmeð grænt svæði
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og vatnsvæði
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Blágata (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstétt / göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Talsvert raskaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Þróunarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Greinarstöð, (leiðbeinandi lega)
Deildistar, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/skriða
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg ogreða fegrun göturjóna
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- áhrifsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.26
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Einingin nær yfir verslunarmiðstöðina Hólagarð (Lóuhólar 2-6 ásamt bílastæðalóð), leikskólana Suðurborg og Hólaborg (Suðurhólar 19 og 21) ásamt óbyggðu milli leikskólalóðanna og lóðarinnar Suðurhólar 35. Lóuhólar 6 er tveggja hæða verslunar- og skrifstofuhúsnæði en Lóuhólar 2–4 eru á einni hæð. Suðurhólar 19 er leikskólabygging á tveimur hæðum en leikskólinn við Suðurhóla 21 er á einni hæð.
- Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt inn í hverfisskipulag.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 6.3 og mun fá númerið 6.3.26.

Helstu áherslur

- Einingin er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 85 (Suðurhólar-Lóuhólar) í gildandi aðalskipulagi. Innan svæðisins er skilgreindur hverfiskjarni í Hólahverfi. Landnotkun innan reitsins er verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins og almennum skilgreinum fyrir hverfiskjarna.

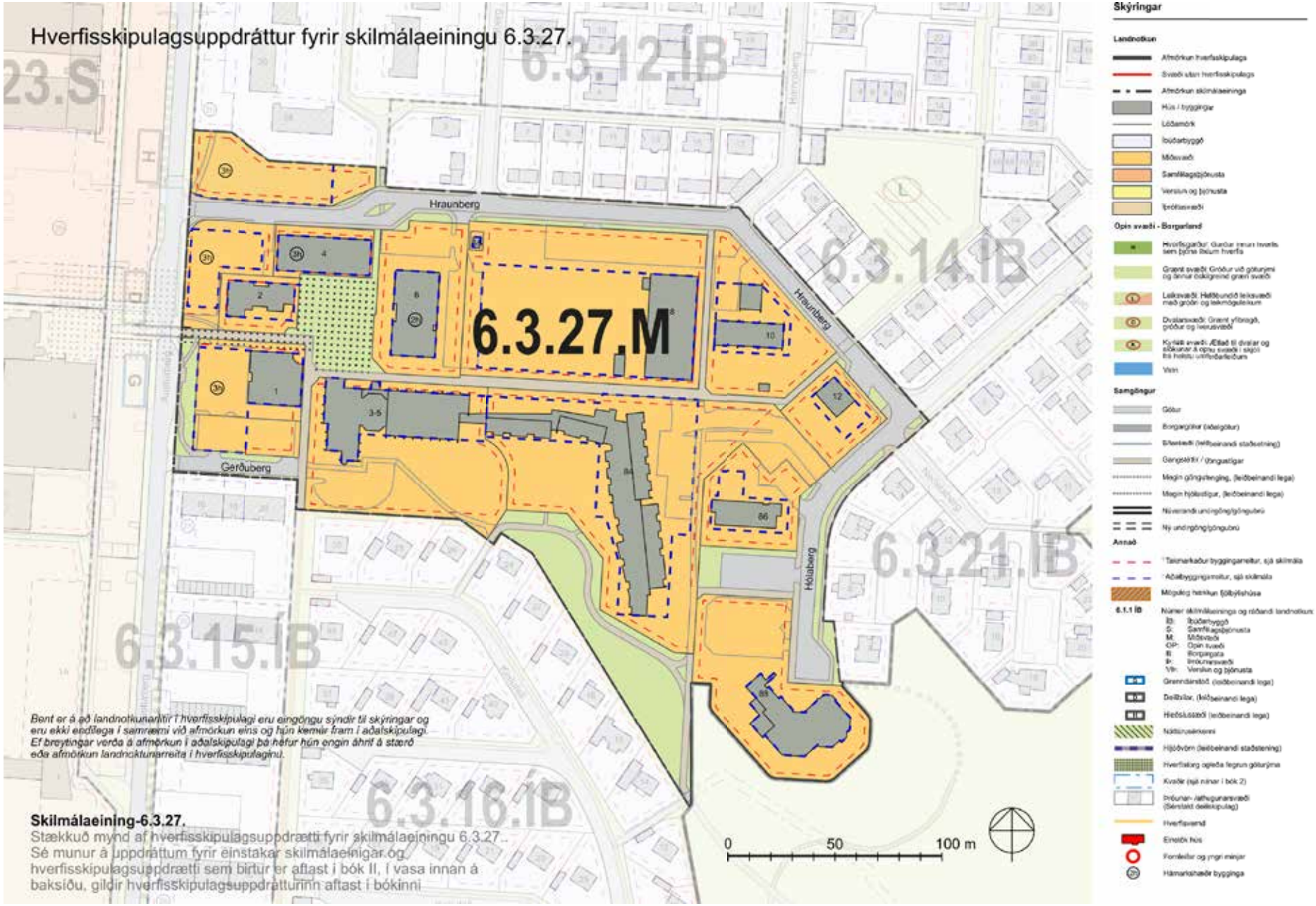
SKILMÁLAEININGAR

6.3.27

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.27 Gerðuberg, Hraunberg 2–12 og Hólaberg 84–88





Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu ætlaðir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining 6.3.27
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Í skilmálaeiningu 6.3.27 er landnotkun miðsvæði skv. gildandi aðalskipulagi. Skilmálaeiningin afmarkast af Hraunbergi í norðri og norðaustri, Hólabergi í austri, opnu svæði og Keilufelli í suðri og Austurbergi í vestri. Íbúðir innan einingarinnar eru í húsnæði sem Félag eldri borgara byggði við Hólaberg 84. Á svæðinu er ýmiss konar þjónusta, s.s. menningarhúsið Gerðuberg þar sem m.a. er bókasafn, kaffihús og ýmiss konar félagsstarf og Fella- og Hólakirkja er í suðausturjaðri einingarinnar. Við Hraunberg er m.a. tónlistarskóli, söluturn, bakarí og fjölbreytt önnur verslun og þjónusta, heilsugæslustöð, leikskóli, frístundaskóli og húsnæði húsasmíðabrautar Fjölbrautaskólans í Breiðholti. Í miðju svæðisins við menningarmiðstöðina er torgsvæði. Gerðar hafa verið þrjár skipulagsbreytingar innan einingarinnar, vegna uppbyggingar á þjónustuíbúðum fyrir aldraða og lóðarstækkunar við Gerðuberg 1.

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.*
- *Viðbótarbyggingarheimildir eru gefnar fyrir nýbyggingar og viðbyggingar.*
- *Við Hraunberg 6 verður heimilað að byggja tvær kennslubyggingar fyrir Fjölbrautaskólann í Breiðholti.*
- *Við Gerðuberg 1 verður heimilað að byggja dansmiðstöð.*
- *Torgið við Gerðuberg verður í forgangi fyrir endurhönnun.*
- *Heimilað verður að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi og setja upp færanlegar kennslustofur á lóð.*
- *Fjöldi bílastæða á lóð er skilgreindur í skilmálum.*
- *Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.*
- *Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.*

– Ónýttar byggingarheimildir, sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins, halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

1. Starfsemi

– Landnotkun skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er miðsvæði. og verslun og þjónusta.

– Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VÞ).

– Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I–V.

– Við Gerðuberg-Hraunberg er skilgreind landnotkun verslun og þjónusta (VÞ14), hverfiskjarni.Í hverfiskjörnum er gert ráð fyrir stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I–III. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrifalegar atvinnustarfsemi.

M20. Gerðuberg

– Kjarni með fjölbreyttri verslun, þjónustu, stofnunum, félagsstarfsemi og íbúðum.

2. Húsagerðir

- Blönduð byggð.
- Íbúðir aldraðra í tengslum við Gerðuberg menningarhús, 1–2 hæðir auk kjallara.
- Verslunar- og þjónustuhúsnæði og heilsugæslustöð á einni til þremur hæðum við Hraunberg 2–6 og Gerðuberg 1.
- Skólabygging FB, ein hæð auk riss (skemma húsasmíða- og myndlistardeilda) við Hraunberg 8.
- Leikskóla- og frístundastarf í byggingum á einni hæð við Hraunberg 10–12 og Hólaberg 86.
- Fella- og Hólakirkja við Hólaberg 88.
- Við Hraunberg 6A er dreifistöð Veitna ohf. (16 m² - ein hæð).

3. Verslun og þjónusta

- Við Hraunberg 4 er í dag fjölbreytt verslun og þjónusta auk þess sem við Gerðuberg er kaffihús, bókasafn og ýmiss konar félagsstarf. Nýjar uppbyggingarheimildir í hverfisskipulagi við Gerðuberg, Hraunberg og Austurberg hafa m.a. að markmiði að fjölga atvinnuhúsnæði á svæðinu og styrkja það þannig sem hverfismiðju og miðstöð fjölbreyttrar þjónustu.

4. Fjölgun íbúða

Hraunberg 4

- Heimilt er að útbúa sex nýjar íbúðir í ofanábyggingu.

Nýbyggingar við Hraunberg/Austurberg

- Gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um allt að 43 í tveimur nýbyggingum hvor sínu megin við gatnamót Hraunbergs og Austurbergs.
- Nýjar íbúðir skulu vera fjölbreytilegar að stærð. Engin ein íbúðargerð skal vera yfir 35% af heildarfjölda nýrra íbúða. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á byggingarnefndarteikningum.

5. Lýðheilsa

- Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.
- Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggistilfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.

6. Yfirfærðar byggingarheimildir

Almenn ákvæði

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag. Í töflunni að aftan eru birtar yfirfærðar byggingarheimildir, tilvísanir í skilmála sem yfirfærast og upplýsingar um brúttóflatarmál bygginga, skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).
- Í töflunni er vísað í útskýringar sem lýsa yfirfærðri byggingarheimild og því hvernig mismunur á brúttóflatarmáli og yfirfærðum byggingarheimildum er fundinn út. Útskýringarnar eru birtar fyrir aftan töfluna.
- Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál, eins og það birtist í lið B í töflu, geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirfærðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykkta aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni

eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

- Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.
- Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- *a) Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/ korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.*
- *b) Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem fram koma í útskýringum fyrir aftan.*
- *c) Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt.*
  - Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirfærðar byggingarheimildir flytjast.

Yfirfærsla byggingaheimilda

Y **Yfirfært byggingarmagn** (m²) úr eldra deiliskipulagi

Ú **Útskýring** – útlistun á yfirfærðum heimildum. Útskýringar eru birtar fyrir aftan töflu

H **Heimild** – deiliskipulag sem fellt er úr gildi þaðan sem byggingarmagn yfirfærist

B **Brúttóflatarmál** (m²) núverandi byggingar

Ó **Ónýtt byggingarmagn** (m²) sem yfirfærist úr eldra deiliskipulagi

* Óstaðfest tala

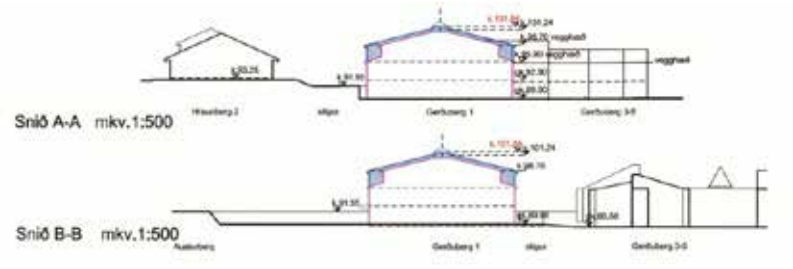
** Byggt yfirfært, þarfnast staðfestingar

Heimilisfang	Y	Ú	H	B	Ó
Gerðuberg 1	**1857 m²**	**AB**	H25, H22, H65, H19	**1595 m²**	**262 m²**
Gerðuberg 3-5	**0 m²**	**M**	H55, H25, H19	**0 m²**	**0 m²**
Gerðuberg 3-5	**3536 m²**	**AB**	H25, H55, H19	**3357 m²**	**179 m²**
Hraunberg 2	**500 m²**	**AB**	H25, H19	**581 m²**	**0 m²**
Hraunberg 2-4	**0 m²**	**M**	H25, H19	**0 m²**	**0 m²**
Hraunberg 4	**** 2048 m²**	**AB**	H25, H68, H19	**2048 m²**	**0 m²**
Hraunberg 6	**1600 m²**	**AB**	H25, H28, H19	**1102 m²**	**498 m²**
Hraunberg 8	**3231 m²**	**AB**	H25, H28	**1077 m²**	**2154 m²**
Hraunberg 10	**** 567 m²**	**AB**	H25	**567 m²**	**0 m²**
Hraunberg 12	**** 171 m²**	**AB**	H25	**171 m²**	**0 m²**
Hraunberg 6A	**** 16 m²**	**AB**	H25	**16 m²**	**0 m²**
Hólaberg 84	**7200 m²**	**AB**	H25, H55, H59	**5534 m²**	**1666 m²**
Hólaberg 86	**507 m²**	**AB**	H25, H63, H29	**357 m²**	**150 m²**
Hólaberg 88 (Fella- og Hólakirkja)	**** 948 m²**	**AB**	H25, H27	**948 m²**	**0 m²**

AB **Annað**

Gerðuberg 1

- Heimilt er að stækka 3.h. hússins sem upprunalega er inndregin, þannig að hún fylgi útveggjum neðri hæða.
- Heimilt er að hækka þak frá upprunalegum hæsta þakpunkti um u.þ.b. 60 cm eða upp í þakkóta 101.84m



Gerðuberg 1

Skýringamynd stækkun 3.hæðar

HÚSAGERÐIR

- Verslunar og þjónustuhúsnæði á tveimur til þremur hæðum.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal ekki vera minni en 15°

Gerðuberg 3-5

HÚSAGERÐIR

- Menningarhúsið Gerðuberg á tveimur hæðum ásamt þriggja hæða tengibyggingu.

Hraunberg 2

- Verslunar og þjónustuhúsnæði á einni hæð.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal ekki vera minni en 15°. Ekki er gert ráð fyrir nýtingu þakrýmis, en frávik er hugsanlegt í samráði við skipulagsaðila.

Hraunberg 4

Heildarstærð grunnflatar	**600**	m²

Annað

- Heimilt er að gera 5 íbúðir á efri hæðum hússins. Tryggja skal fjölbreyttar íbúðagerðir og gæði húsnæðis/íbúða ásamt gæðum á lóð m.t.t. breyttrar notkunar.
- Aðalinngangur í verslunarrými skal vera frá torgi.
- Vöruaðkoma skal vera frá bílastæði.

HÚSAGERÐIR

- Verslunar og þjónustuhúsnæði á tveimur hæðum.
- Heimild er fyrir íbúðum á efri hæðum hússins.

ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

- Þakhalli skal ekki vera minni en 15°

Hraunberg 6

Heildarstærð grunnflatar	**800**	m²
Heildarstærð gólffflatar	**600**	m²

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði Hraunbergs 6 eru sameiginleg með Hraunbergi 8.
- 18 stæði eru innan hvorrar lóðar fyrir sig.

HÚSAGERÐIR

- Þjónustuhúsnæði/heilsugæslustöð á einni hæð. Heimild er fyrir tveimur hæðum.

Hraunberg 8

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

- Bílastæði Hraunbergs 8 eru sameiginleg með Hraunbergi 6.
- 18 stæði eru innan hvorrar lóðar fyrir sig.

HÚSAGERÐIR

- Skólabygging á einni hæð.

Hraunberg 10

HÚSAGERÐIR

- Leikskóli á einni hæð.

Hraunberg 12

HÚSAGERÐIR

– Þjónustubygging á einni hæð.

Hraunberg 6A

HÚSAGERÐIR

– Spennistöð á einni hæð.

Hólaberg 84

– Íbúðir á jarðhæð hafa heimild til að afmarka allt að 20 m² sérnotareit fyrir viðkomandi íbúð.

– Samtengt íbúðarhús í þremur einingum mynda eitt húsfélag.

– Aðgangur og aðkeyrsla að byggingunni er frá Hólabergi.

– Í beinum tengslum við íbúðarhúsið er bílageymsluhús í kjallara með einu stæði fyrir hverja íbúð auk sex stæða vegna húsnæðis Reykjavíkurborgar.

LÓÐAMÖRK

– Óheimilt er að girða á lóðarmörkum að almenningsgarði svo nýta megi garðsvæði lóðar með almenningsgarði sem eina heild.

HÚSAGERÐIR

– Fjölbýlishús á tveimur til þremur hæðum ásamt bílakjallara.

Hólaberg 86

Hámarks mænishæð er í kóta	**94.47**	m
Þakskeggs kóti	**92.85**	m
Gólfkóti	**90.15**	m
Heimilt er að gera 1m útskot á langhliðum, utan byggingarreits að hámarki.	**6**	m²

– Heimilt er að fara með þakskegg út fyrir byggingarreit.

HÚSAGERÐIR

– Sambýli á einni hæð.

Hólaberg 88 (Fella- og Hólakirkja)

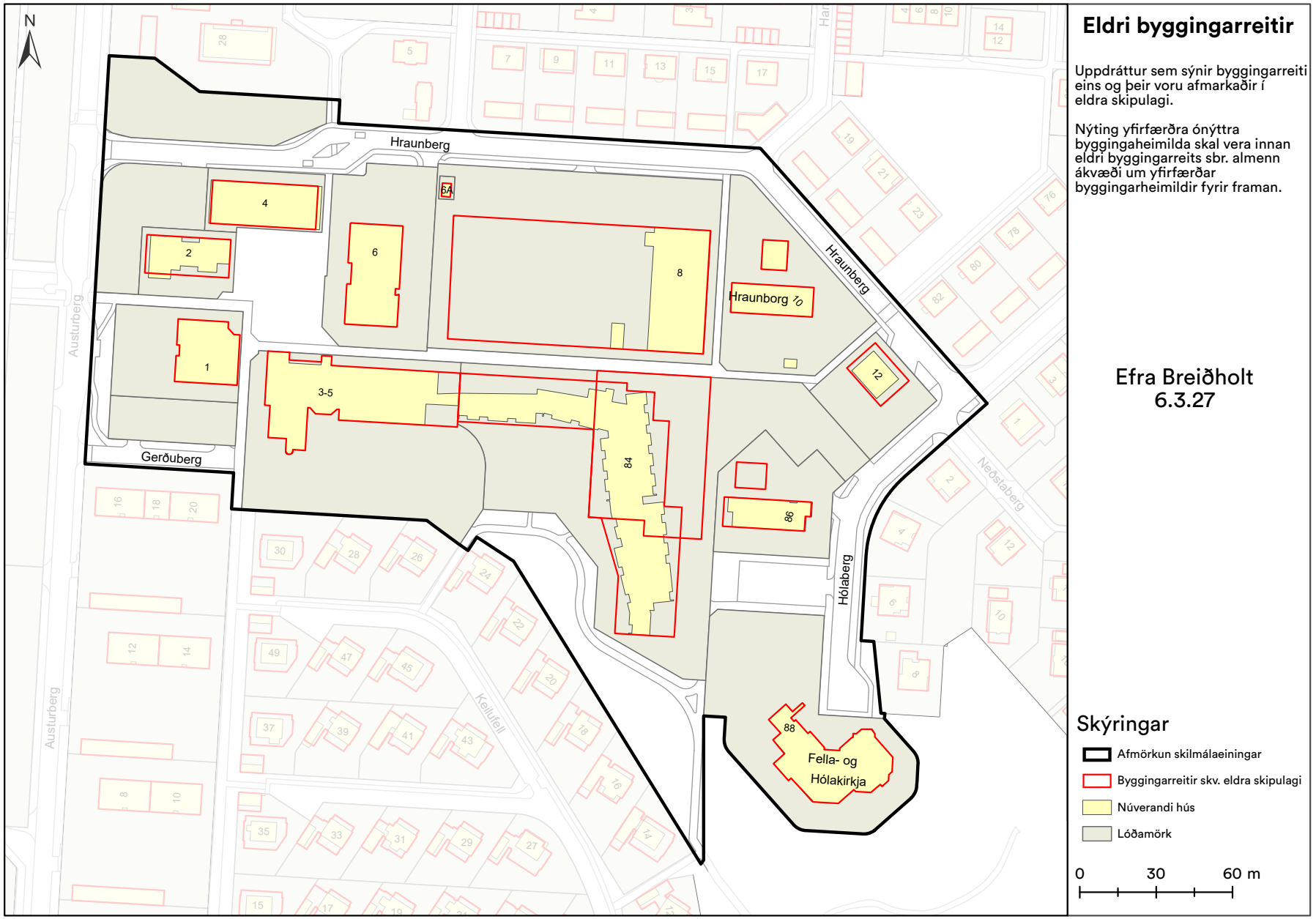
HÚSAGERÐIR

– Fella- og Hólakirkja

M Bílastæðalóðir án byggingarheimilda

BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

– Bílastæðalóðir án byggingarheimilda.


N
Hraunberg
Hraunberg
Hraunborg 10
Gerðuberg
Austurberg
Austurberg
Hólaberg
Neðstaberg
Keilufell
4
2
6
6A
8
1
3-5
84
86
12
88
Fella- og Hólakirkja
Eldri byggingarreitir
Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra skipulagi.
Nýting yfirfærðra ónýttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.
Efra Breiðholt
6.3.27
Skýringar
Afmörkun skilmálaeiningar
Byggingarreitir skv. eldra skipulagi
Núverandi hús
Lóðamörk
0
30
60 m

7. Viðbótarbyggingarheimildir

- Í töflunni að aftan eru birtar viðbótarbyggingarheimildir fyrir viðbyggingar og ofanábyggingar á þegar byggð hús í skilmálaeiningunni og einnig stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Einnig koma fram viðbótarbyggingarheimildir vegna nýbygginga þar sem á við. Nánar er fjallað um nýbyggingar í sérstökum skilmálalið.
- Viðbótarbyggingarheimildirnar sem hér koma fram bætast við ónýttar byggingarheimildir, ef einhverjar eru, sbr. skilmálalið að framan um yfirfærðar byggingarheimildir.
- Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.
- Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.
- Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.
- Í töflunni að aftan eru birtar upplýsingar um hámarksviðbótarbyggingarheimild, nýtt hámark nýtingarhlutfalla og hámarksbyggingarmagn á lóð.
- Skv. heimild í skilmála um Ósamþykktar framkvæmdir er heimilt að sækja um byggingarleyfi fyrir ósamþykktum rýmum sem stækkar ekki umfang hússins frá samþykktum aðalteikningum og hækkar við það heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar til samræmis við nýtinguna. Ekki þarf að breyta hverfisskipulagi ef stækkunin uppfyllir 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gerðuberg 1

- Í núverandi húsi á lóðinni er frístundamiðstöð, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja og byggja eina hæð ofan á núverandi hús. Einnig er heimilt að byggja þriggja hæða viðbyggingu/nýbyggingu á lóðinni þar sem nú eru bílastæði upp við Austurberg, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.
- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 1.200 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi frístundamiðstöð, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbygginga á fyrstu hæð/jarðhæð er 3,5 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3,5 metrar. Mesta veghæð þriggja hæða húshluta skal vera 11,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hraunberg 4
- Á lóðinni er atvinnuhúsnæði, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir allt að sex íbúðir, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.

Hæðir húsa og hæðafjöldi
- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi hús, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.

- Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 9 metrar.

Svalir og skyggni
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur
- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.

- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hraunberg 6
- Á lóðinni er húsnæði fyrir heilsugæslu, sjá yfirfærðar byggingarheimildir. Heimilt er að halda í það og endurnýja. Einnig er heimilt að byggja ofan á núverandi hús eina hæð fyrir atvinnustarfsemi, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja eina hæð ofan á núverandi heilsugæslu, sjá hverfisskipulagsuppdrátt.
- Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 7 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð skal taka mið af þökum bygginga sem eru fyrir á lóðinni.
- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar

- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval

- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Hraunberg 2 - tónlistarskóli

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Hraunberg 10 - leikskólinn Hraunborg

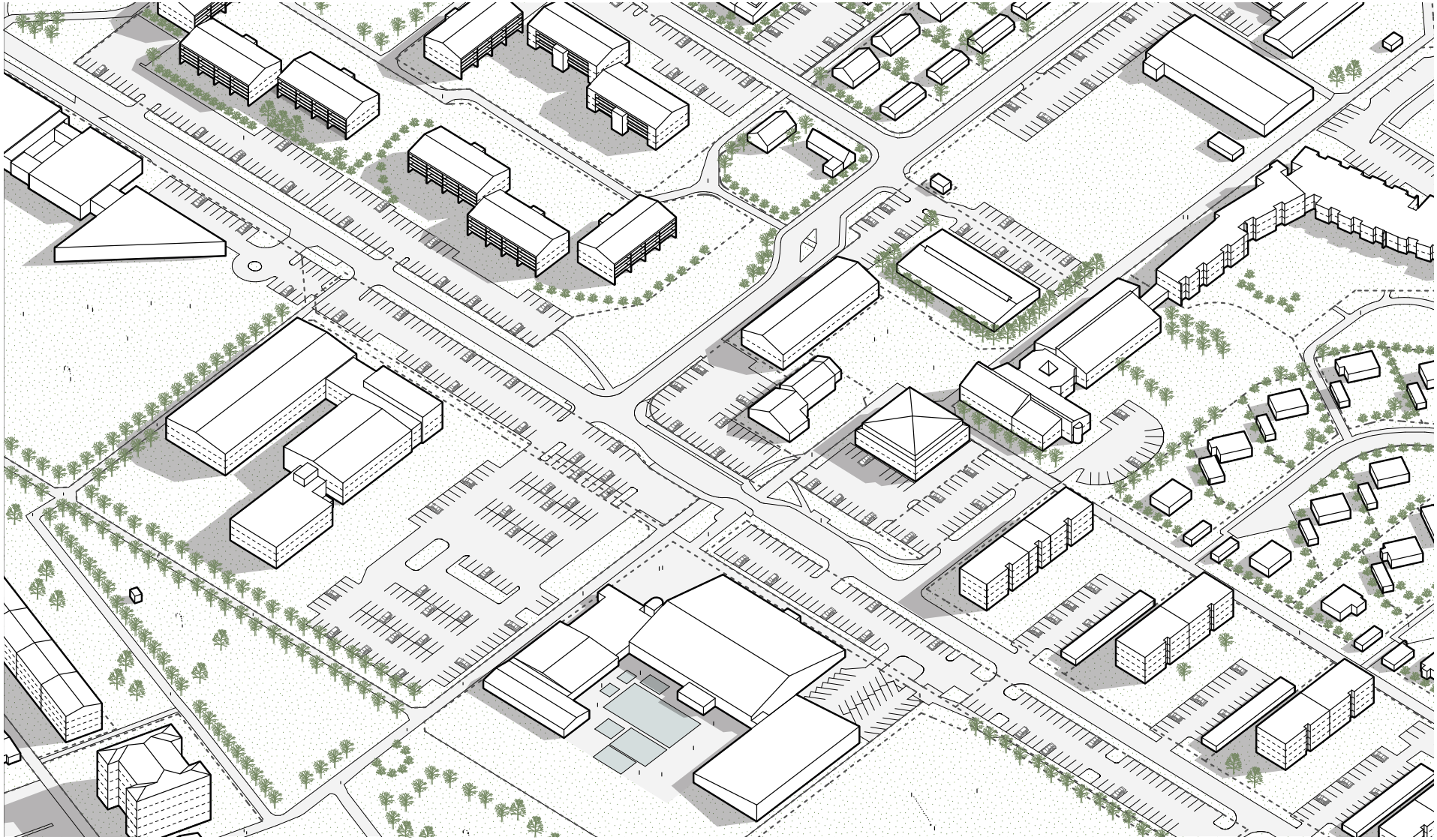
- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

Hraunberg 12 - frístundaheimilið Hraunheimar

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.

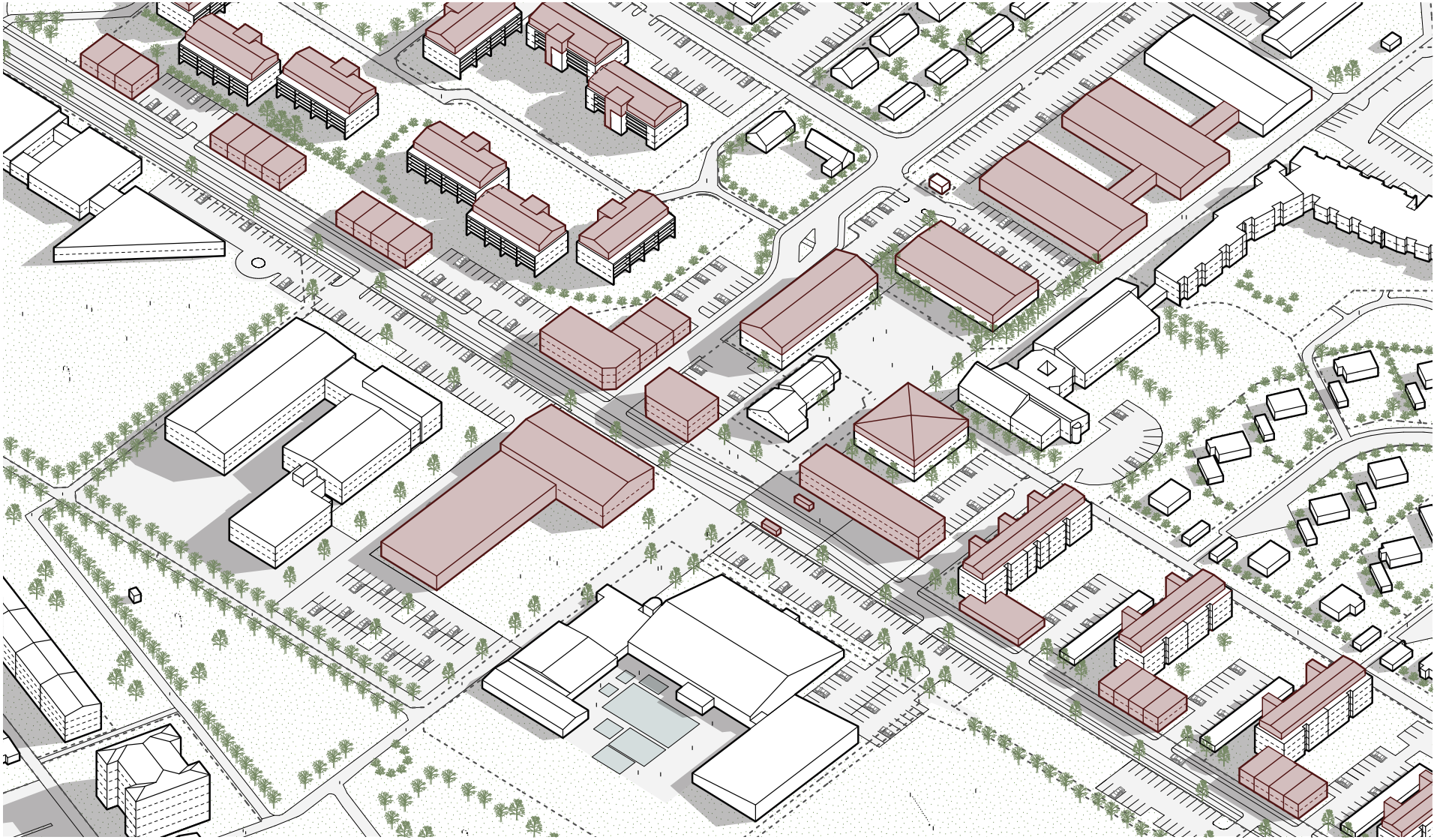
Hólaberg 86

- Viðbygging skal falla að núverandi byggingu í formi og vera á einni til tveimur hæðum.
- Sjá hámarksbyggingarmagn í töflu að neðan.



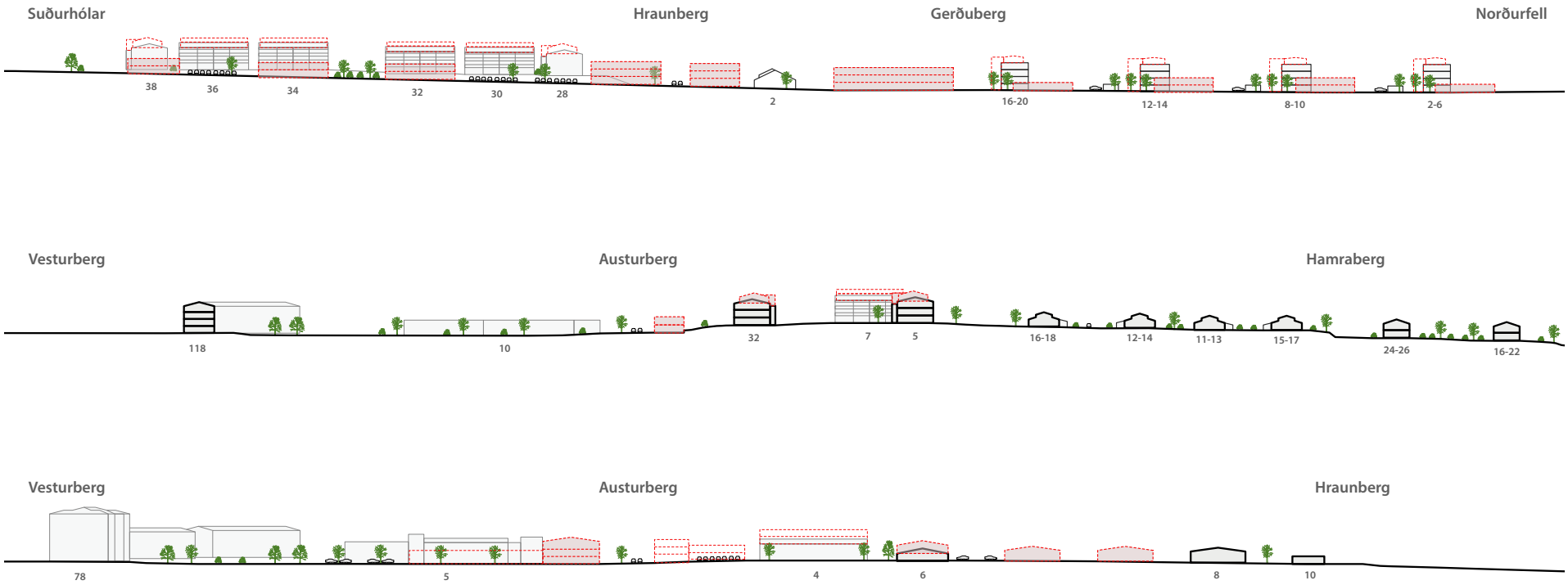
Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Núverandi ástand.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg

Rauðar viðbætur sýna dæmi um mögulega þróun byggðarinnar.



Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - sneiðingar

Núverandi ástand ásamt mögulegum viðbótum.



21. júní kl 9:00 | 21. júní kl 12:00 | 21. júní kl 15:00 | 21. júní kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í júní. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.



21. mars/september kl 9:00 | 21. mars/september kl 12:00 | 21. mars/september kl 15:00 | 21. mars/september kl 18:00

Austurberg, Hraunberg og Gerðuberg - skuggavarp

Skuggavarp í mars/september. Efst er núverandi ástand. Neðst er skuggavarp eftir mögulega uppbyggingu á svæðinu.

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	**Stærð lóðar í m²**
BE	**Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m²**
NE	**Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi**
VA	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m²**
VB	**Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m²**
NN	**Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð**
BN	**Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m²**
T	**Takmarkaður byggingarreitur**
A	**Aðalbyggingarreitur**
*	**Óstaðfest tala**

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
A **Gerðuberg 1**	1795	1857	1.03	3500	525	3.28	5882
A **Hraunberg**	1454	0	0	1520	228	1.2	1748
A **Hraunberg 10**	2937	567	0.19	200	30	0.27	797
A **Hraunberg 12**	1260	171	0.14	100	15	0.23	286
A **Hraunberg 2**	969	581	0.6	130	20	0.75	731
A **Hraunberg 4**	1069	2048	1.92	740	111	2.71	2899
A **Hraunberg 6**	2899	1600	0.55	825	124	0.88	2549
A **Hraunberg 8**	8066	3231	0.4	500	75	0.47	3806
A **Hólaberg 86**	1857	507	0.27	150	23	0.37	680
A **Án heimilisfangs**	1910	0	0	6400	960	3.85	7360

8. Nýbyggingar

Bílastæðalóð við Hraunberg

- Á óbyggðri lóð við gatnamót Hraunbergs og Austurbergs, sem nú er bílastæðalóð við Hraunberg 2–4, er heimilt byggja nýbyggingu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd.Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum. Hámarksfjöldi íbúða er 15.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan.Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda.

- Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 840 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi

- Heimilt er að byggja þrjár hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.

- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 10,5 metrar.

Svalir og skyggni

- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur

- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.

- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

Ný lóð við Hraunberg/Austurberg
- Heimilt er að afmarka nýja lóð norðan við Hraunberg næst Austurbergi. Heimilt er að byggja nýbyggingu á lóðinni, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og þessa skilmála.

- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðamynstur og götumynd. Miðað er við að í nýbyggingu sé atvinnustarfsemi og íbúðir aðallega á efri hæðum. Hámarksfjöldi íbúða er 28.

- Byggingarmagn fyrir einstakar lóðir kemur fram í töflu um viðbótarbyggingarheimildir og skilmálum fyrir neðan. Sjá einnig skilmála um hæðir húsa og hæðafjölda. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu fyrir bílastæði. Kjallarar eru hluti af hámarksbyggingarmagni A-rýma á lóð, sjá skilmála um kjallara. Hámarksbyggingarmagn kjallara er 1.615 m².

Hæðir húsa og hæðafjöldi
- Heimilt er að byggja þrjár hæðir, sjá hverfisskipulagsuppdrátt og skýringaruppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.27.
- Lágmarkshæð salarhæðar nýbyggingar er 3 metrar og almennt skal miða við að salarhæð hverrar hæðar þar fyrir ofan sé að hámarki 3 metrar. Mesta vegghæð tveggja hæða húshluta skal vera 10,5 metrar.

Svalir og skyggni
- Til viðbótar við byggingarmagn A-rýma ofanjarðar er heimild fyrir B-rýmum (svalir, skyggni o.s.frv.) sem mega vera allt að 15% af heildarbyggingarmagni viðbótarbyggingarmagns A-rýma ofanjarðar á hverri lóð, sjá töflu um viðbótarbyggingarheimildir.

Þakgerð og þakfrágangur
- Þakgerð og þakfrágangur er frjáls.

- Heimilt er að nýta þök sem þakgarða.

Innkeyrsla, bílastæði og bílakjallarar
- Sjá skilmála um bílastæði og innkeyslur og sameiginlegar bílageymslur.

Uppbrot og efnisval
- Uppbrot skal vera í litatónum og/eða efnisvali húshliða. Tryggja skal fjölbreytileika í lit eða efnisvali innan lóðar. Taka skal mið af reglum um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla varðandi hönnun og frágang á inngöngum í húsnæði.

Annað
- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

9. Aðrar byggingar á lóð

- Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt að fara með önnur skýli og/eða smáhýsi upp að lóðamörkum ef samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða liggur fyrir.

Sorpskýli og hjólaskýli

- Heimilt er að byggja eitt sorpskýli á hverri lóð. Fylgja skal leiðbeiningum og skilmálum hverfisskipulags um meðhöndlun úrgangs.
- Heimilt er að byggja eitt hjólaskýli á lóð.
- Sorpskýli og hjólaskýli reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Smáhýsi

- Heimilt er að byggja stakstæð smáhýsi á lóð sem mega að hámarki vera 15 m² hvert og mesta hæð þeirra 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á efstu brún þaks, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi geta verið garðskúrar og -skálar, gróðurhús o.þ.h. en ekki er heimilt að útbúa þau til íbúðar.
- Einungis er heimilt að byggja eitt smáhýsi á lóð við sérbýlishús. Þar sem par- og raðhús standa á sameiginlegum lóðum er heimilt að byggja eitt smáhýsi á sérafnotareit hverrar íbúðar. Á lóðum fjölbýlishúsa er að hámarki heimilt að byggja þrjú smáhýsi á sameiginlegri lóð. Ekki er heimilt að byggja smáhýsi á sérafnotareitum einstakra íbúða í fjölbýlishúsum.
- Smáhýsi reiknast ekki inn í nýtingarhlutfall lóða.

10. Byggingarreitir og gjöld

Byggingarreitir

- Á hverfisskipulagsuppdrætti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

Takmarkaður byggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmir og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Aðalbyggingarreitur

- Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárri brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

Gjöld fyrir byggingarheimildir

- Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2007 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík 725/2007. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar þar sem við á.

11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

↗ **Þakbreytingar**

12. Þakgerð og frágangur þaks

- Þar sem þakgerð hefur verið skilgreind í eldra deiliskipulagi yfirfærist hún í hverfisskipulag og kemur fram í þessum skilmálalið og skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir.

- Þar sem heimild er til viðbygginga, ofanábygginga og/eða nýbygginga koma upplýsingar um þakgerð fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.

- Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Svalir og útlitsbreytingar**

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllurum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Dreifistöð

- Kjallari er ekki heimilaður undir dreifistöð við Hraunberg 6A.

15. Niðurrif

- Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

16. Tæknibúnaður

- Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarsellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarsellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarsellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

- Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

- Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Þakbreytingar**

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllurum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykkta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

18. Lóðamörk

- Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

Frágangur á lóðamörkum

- Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærri en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.
- Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærri en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægrum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.
- Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.
- Þar sem lóðir liggja að jaðri opinna eða náttúrulegra svæða skal afmarka lóð með gróðri, grjóthleðslum eða með öðrum hætti sem fellur vel að hinu opna eða náttúrulega svæði. Ekki er leyfilegt að setja upp girðingar á slíkum lóðamörkum.

19. Útfærsla lóða

- Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.
- Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.
- Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.
- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnastjóra á skrifstofu umhverfisgæða.

Gróður á lóðum

- Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sérnotafletir

- Þar sem eru sérnotafletir fyrir íbúðir jarðhæðar í fjölbýlishúsum er heimilt að girða þá af með limgerði eða girðingu. Eigendur samliggjandi sérnotaflata skulu koma sér saman um frágang á sameiginlegum mörkum. Þar sem sérnotafletir liggja að lóðamörkum skal frágangur vera í samræmi við ákvæði skilmálaliðar um lóðamörk.

- Stærð og afmörkun sérnotaflatar skal koma fram á samþykktum aðaluppdráttum eða mæliblöðum. Eigendur skulu annast sérfrágang og viðhald þeirra.

- Ekki er heimilt að ráðstafa sérnotaflötum undir bílastæði.

Verslunar- og þjónustuhúsnæði

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóðum verslunar- og þjónustuhúsnæðis er, eins og fram kemur í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eða nýbyggingar, háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar.

- Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.

- Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.

- Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Útfærsla lóða**

20. Almenningsrými

- Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

- Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

Gróður á opnum svæðum

- Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

- Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

- Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærri en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Listaverk

- Heimilt er að koma fyrir útilistaverki innan skilmálaeiningarinnar. Í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar verður ákveðinni fjárhæð varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.

- Áður en listaverki er komið fyrir þarf að liggja fyrir umsögn skipulagsfulltrúa og verkefnisstjóra á skrifstofu umhverfisgæða.
- Val og útfærslu á listaverkum og list í almenningsrýmum skal vinna í samráði við Listasafn Reykjavíkur.

Hverfistorg

- Hverfistorg er afmarkað innan skilmálaeiningarinnar, sjá hverfisskipulagsuppdrátt. Heimilt er að endurhanna borgarrýmið með bættri landslagshönnun, trjágróðri og götugögnum og tengja núverandi torg við nýtt fyrirhugað torg við Austurberg.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Almenningsrými**

21. Borgarbúskapur

- Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum og hænsnahald. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.
- Ef stunda á hænsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hænsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.
- Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.
- Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Borgarbúskapur**

22. Ljósvist

- Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.
- Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætta á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.
- Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Ljósvist**

23. Hljóðvist

- Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

24. Loftgæði

- Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

25. Kvaðir

- Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, í þinglýstum heimildum og lóðarleigusamningum.
- Dæmi um kvaðir eru:

• *Lagnaleiðir veitna*

• *Aðgengi um lóð*

- *Hönnun og frágangur byggingar og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
  - Nýting uppbyggingarheimilda er háð bættum og öruggum aðkomuleiðum í skilmálaeiningunni fyrir gangandi vegfarendur, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt.
  - Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
  - Dæmi um kvaðir eru:
- *Lagnaleiðir veitufyrirtækja*
- *Almennur umferðarréttur um lóð*
- *Hönnun og frágangur bygginga og lóða*
- *Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi*
  - Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tilteknar kvaðir verið endurteknar í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.

26. Meðhöndlun úrgangs

Almenn ákvæði

- Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu.
- Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir stömpum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarstampa þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

Samfélagsþjónustu- og atvinnuhúsnæði

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks við sorphirðu og hirðubíla.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum. Ef innan skilmálaeiningarinnar eru eldri hús með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

Fjölbýli

- Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu fyrir úrgang innan lóðar, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Einnig er heimilt að koma fyrir gámum á yfirborði eða djúpgámum. Fylgja skal hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði sem umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur gefið út.
- Tilgangur heimildarinnar er að gera flokkun endurvinnsluefna aðgengilegri fyrir stór fjöleignarhús með mörgum geymslum undir úrgang og bæta aðgengi starfsfólks sorphirðunnar og hirðubíla.
- Í eldra fjölbýlishúsi með innbyggða rennu og geymslu undir úrgang skal hætta notkun á rennum og geymslum þegar þessi heimild er nýtt. Heimilt er að breyta aflögðum geymslum í almenna geymslu.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir

úrgang skulu staðsett á jarðhæð, á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

- Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrannalóð.
- Heimilt er að afmarka svæði og byggja skýli eða gerði á lóð til að íbúar geti skipst á nytjahlutum eða byggingarefnum. Umhirða og umsjón er á ábyrgð lóðarhafa.

27. Rafhleðslustæði

- Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.
- Heimilt er að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi.
- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

28. Dreifistöðvar, lagnir og veitur

- Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.
- Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.
- Dreifistöð Veitna ohf. er við Hraunberg 6A.

29. Blágrænar ofanvatnslausnir

- Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.
- Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni.
- Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.
- Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

↗ **Blágrænar ofanvatnsslausnir**

30. Verndarákvæði

- Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.
- Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.
- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 216. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2021.
- Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.
- Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

31. Fornleifar

- Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

- Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 6 – Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2018.
- Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

32. Náttúrusérkenni

- Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.

33. Almenningssamgöngur

- Við akstursleiðir almenningssamgangna er heimilt að staðsetja biðstöðvar og reisa við þær biðskýli.
- Við hönnun biðstöðva skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi allra, óháð hreyfigetu.

34. Samgöngustefna

- Mælst er til þess að fyrirtæki og stofnanir á svæðinu móti sér samgöngustefnu og setji sér markmið um að efla vistvæna samgöngumáta fyrir starfsfólk og starfsemi á svæðinu.

35. Götur, stígar og gangstéttir

- Gangstéttir, hjólastígar og vegir eru sýndir á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir með leiðbeinandi legu á hverfisskipulagsuppdrætti.
- Við hönnun nýrra samgöngumannvirkja skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

36. Bílastæði og innkeyrslur

Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Gerðuberg	0	27	27
Gerðuberg 1	0	32	32
Gerðuberg 3-7	0	50	50
Hraunberg	0	48	48
Hraunberg 10	0	10	10
Hraunberg 6	0	38	38

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Hraunberg 8	0	97	97
Hólaberg 84, 84A, 84B	42	31	73
Hólaberg 86	0	8	8
Hólaberg 88 (Fella- og Hólakirkja)	0	36	36

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.
- Við atvinnu- og þjónustuhúsnæði skal fjöldi og fyrirkomulag bílastæða vera skv. stefnu um bílastæði í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

37. Sameiginleg bílageymsla

- Sameiginleg bílageymsla er í kjallara við Hólaberg 84. Einnig er heimilað að koma bílastæðum fyrir í kjallara undir nýbyggingum á hornlóðum sitt hvoru megin við Hraunberg næst Austurbergi, sbr. skilmálalið um nýbyggingar.

38. Hjólastæði

- Fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða við atvinnuhúsnæði, skóla og annað sérhæft húsnæði skal vera skv. ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

39. Flóð og aðrar náttúruhamfarir

- Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

40. Vindafar

- Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

Deiliskipulag fellt úr gildi

Upplýsingar um deiliskipulag sem fellt er úr gildi með hverfisskipulagi

- Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/ borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

- Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

SKILMÁLAEININGAR

6.3.28

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.28 Suðurfell - þróunarsvæði




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.28.
6.3.30.Þ
6.3.28.Þ
6.3.31. DS
0 50 100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Þróttarsvæði
Opin svæði - Borgarland
Hverfisgarður. Garður innan hverfis sem þjónar íbúum hverfis
Grænt svæði Gróður við götur/torg og óskilgreind græn svæði
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og vatnsvæði
Kyrrlátt svæði. Ætlað til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðaræðum
Vatn
Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Blágata (leiðbeinandi staðsetning)
Gangstétt í göngugötum
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Núverandi undirgöng/göngubrú
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
Mögulegt hækkun fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Þróunarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Deiliskipulag, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Náttúruvá/ekrins
Hljóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæða fegrun götumynd
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- áherslusvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Fornleifar og yngri minjar
Hámarkshæðir bygginga
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu syndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.28.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.28.
Sé munur á uppdrættinum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni.

Skilmálaeining 6.3.28
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

– Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð í gildandi aðalskipulagi og er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og það sameinað hverfisskipulagi. Verður skipulagið þá hluti af hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 6.3 og fær þá skilmálaeiningarnúmerið 6.3.28.

– Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðarsvæði og opið svæði. Skilmálaeiningin liggur suðaustast í hverfinu og er þróunarsvæðið skv. aðalskipulagi austan við Suðurfell og norðan við Breiðholtsbraut. Útivistarstígar liggja um eininguna og tengjast stígakerfi Efra-Breiðholts og Elliðaárdals.

Helstu áherslur

– Þróunarsvæðið er í brekkunni austan við Suðurfell. Svæðið er óbyggt og myndar jaðar syðsta hluta hverfisins að Elliðaárdal. Einkennandi í Efra-Breiðholti er gisin sérbýlishúsabyggð sem mótar jaðar byggðarinnar að dalnum og útivistarsvæðum alls staðar nema við Suðurfell. Gisin og lágreist byggð sérstæðra húsa á þróunarsvæði við Suðurfell er því rökrétt framhald og lokar kransinum um hverfið. Áin víkur frá byggðinni til austurs á þessum stað og því ekki úr vegi að byggðarlínan fylgi með. Fjarlægð frá nýrri byggð að ánni er að jafnaði um 200 metrar. Huga þarf að áhrifum uppbyggingar á nærliggjandi byggð og lífríki Elliðaárdals.Í deiliskipulagsgerð verði metið hvort innan einingarinnar séu lóðir sem uppfylli skilyrði til úthlutunar sem grænar þróunarlóðir, sbr. markmið Græna plans Reykjavíkur.

– Gert er ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

- *Á svæðinu verði útbúnar allt að 50 íbúðir í tveggja til þriggja hæða húsum. Lögð verði áhersla á stærri fjölskylduíbúðir (4+ herbergi). Í húsunum verði ein til fjórar íbúðir.*
- *Byggðin lagi sig að brekkunni og húsin verði með gróðurþökum.*
- *Haldið verði í núverandi gróður eins og kostur er en stígakerfi breytt og aðlagað nýrri byggð. Í byggðinni verði lögð áhersla á blágrænar ofanvatnslausnir til að vernda lífríki Elliðaáa og Elliðaárdals.*
- *Hljóðmön verji byggðina fyrir umferðarhávaða frá Breiðholtsbraut og fyrirhuguðum gatnamótum Arnarnesvegar.*
- *Almenn viðmið varðandi bílastæði taki mið af ákvæðum gildandi aðalskipulags og bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.*

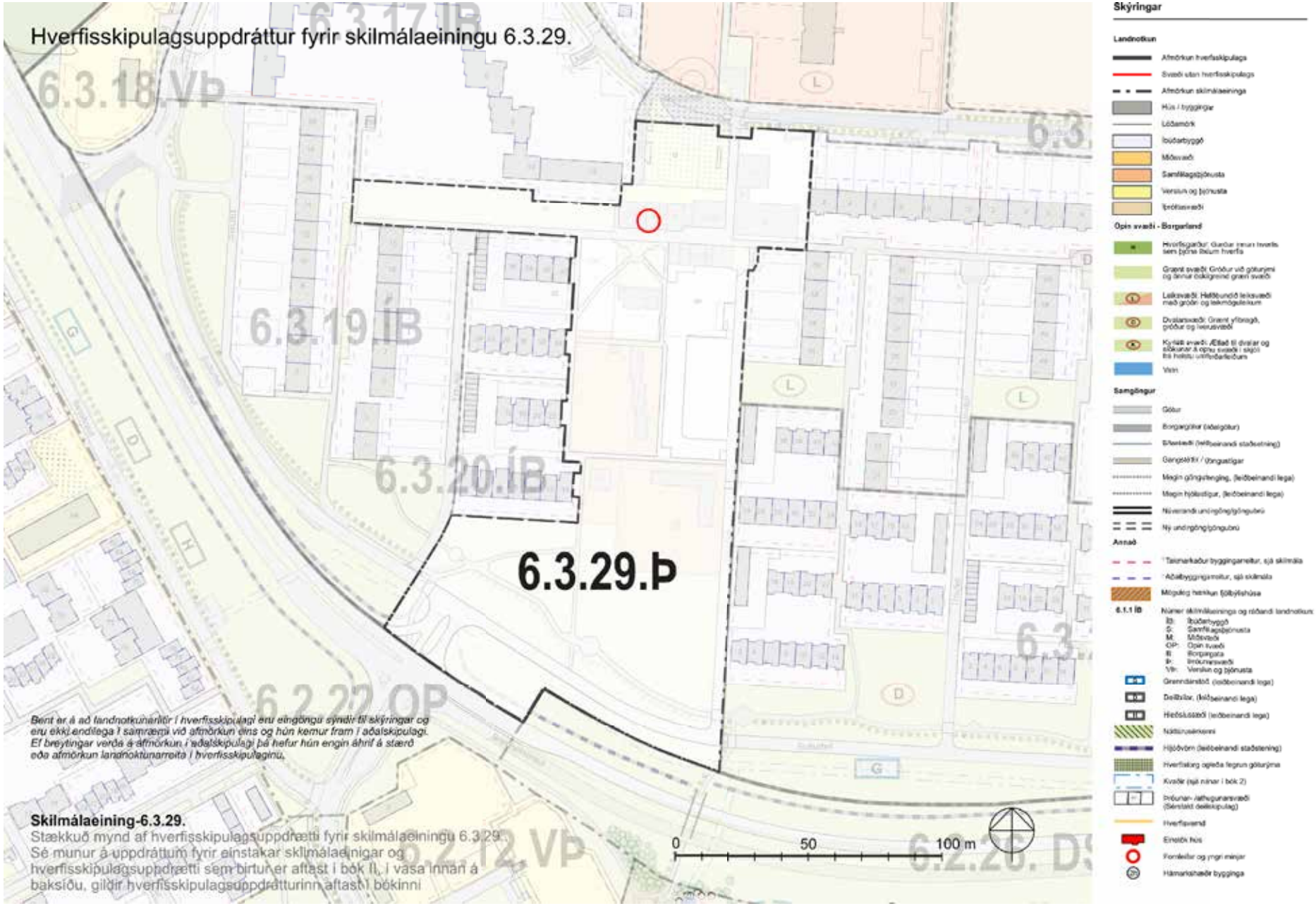
SKILMÁLAEINING

6.3.29

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.29 Eddufell/Völvufell





Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu syndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.

Skilmálaeining-6.3.29.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.29. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtuner aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni

Skilmálaeining 6.3.29
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Skilmálaeiningin nær yfir svæði sem afmarkast af Norðurfelli í norðri og Breiðholtsbraut í suðri og nær yfir Völvufell 7–21 (oddatölur), Eddufell og Drafnarfell auk opins svæðis sunnan við byggðina. Innan skilmálaeiningarinnar eru leikskólar, opin svæði og verslunar- og þjónustukjarni. Svæðið er skilgreint sem samfélagsþjónusta, opið svæði og verslun og þjónusta skv. gildandi aðalskipulagi. Svæðið skal tekið til heildarendurskoðunnar þar sem gert verður ráð fyrir aukningu á íbúðum sem og verslun og þjónustu.

Helstu áherslur

- Samhliða hverfisskipulagi er unnið sérstakt deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Norðurfelli í norðri og Breiðholtsbraut í suðri og nær yfir Völvufell 7–21 (oddatölur), Eddufell og Drafnarfell auk opins svæðis sunnan við byggðina. Kynningar- og samþykktarferli deiliskipulagsins og hverfisskipulags fyrir 6.3 Efra-Breiðholt fer fram samtímis.

- Eftir að uppbyggingu á svæðinu er lokið, samkvæmt nýju deiliskipulagi, er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt inn í hverfisskipulag Efra-Breiðholts og fái skilmálaeiningarnúmerið 6.3.29.

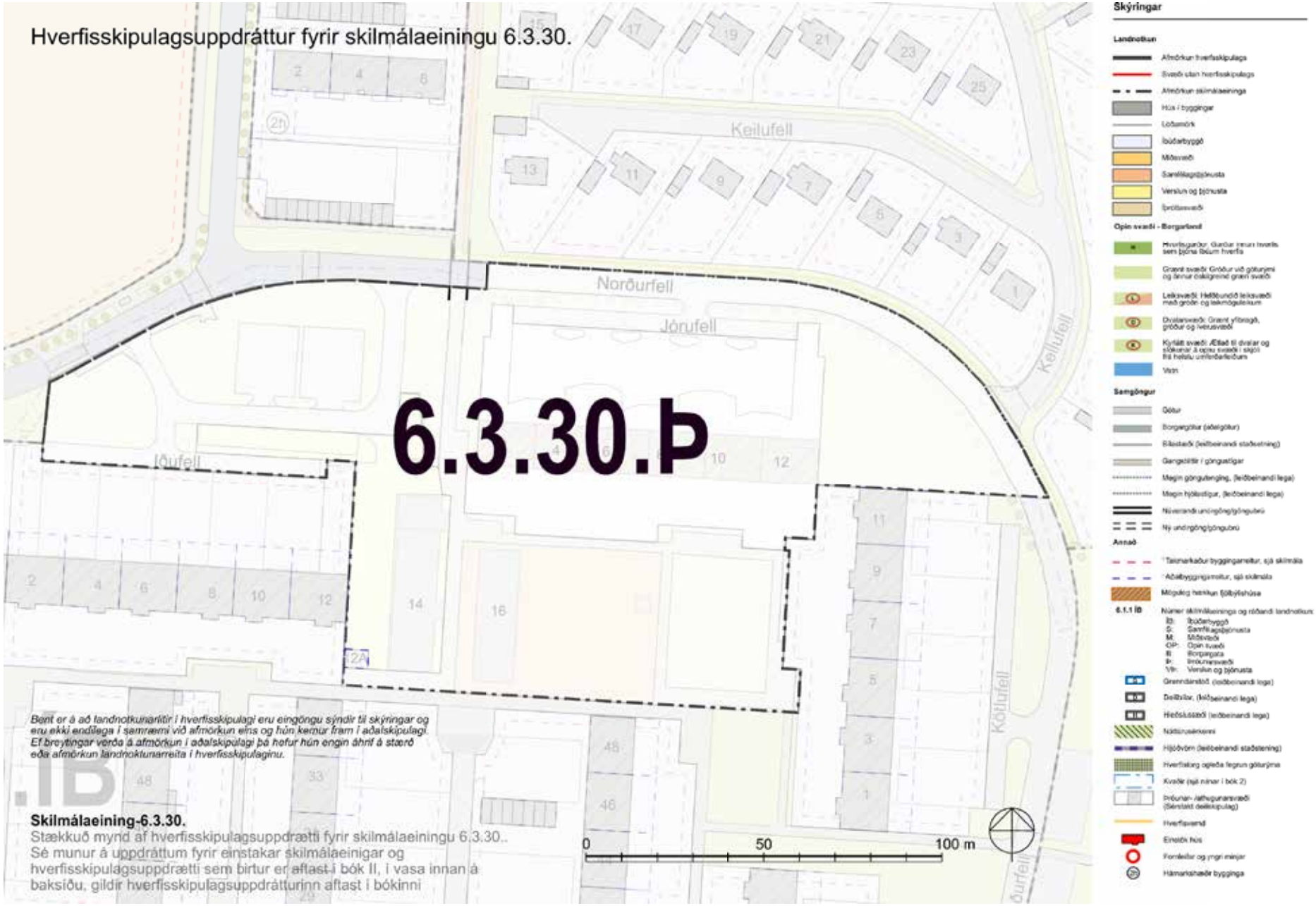
SKILMÁLAEINING

6.3.30

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.30 Jórufell/Norðurfell - þróunarsvæði




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.30.
6.3.30.Þ
Keilufell
Norðurfell
Jórufell
Köldufell
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
.ÍB
Skilmálaeining-6.3.30.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.30.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Leiksvæði. Hefðbundið leiksvæði með grróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði. Grænt yfirbragð, gróður og vatnsvæði
Vatn
Samgöngur
Gata
Borgargata (aðalgata)
Stígur
Gangstétt í götustíg
Mögn göngutengingar, (leiðbeinandi lega)
Mögn hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Tákn
Aðalbyggingarmörk, sjá skilmála
Mögulig heimkun fjölbýlishúsa
6.1.1 ÍB
Númer skilmálaeininga og ríkjandi landnotkun:
ÍB: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Þ: Þróunarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð (leiðbeinandi lega)
Hjólaskýli (leiðbeinandi lega)
Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
Hverfisberg opnæa fegrun götumyndar
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Þróunar- áhugunarsvæði (Sérstakt deiliskipulag)
Hverfisvernd
Einstök hús
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.30
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi og eldra skipulag því enn í gildi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Einingin afmarkast af lóðum fjölbýlishúsabyggðar við Gyðu-, Rjúpu-, Móðru- og Kötlufell til vesturs, suðurs og austurs og af Norðurfelli til norðurs. Einingin nær yfir lóðirnar Jórufell 2-12 og Iðufell 14. Einnig er innan einingarinnar borgarland sunnan við lóð Jórufells þar sem rekinn hefur verið leikskólinn Ösp (Iðufell 16).
- Landnotkun skv. gildandi aðalskipulagi er íbúðabyggð, samfélagsþjónusta og verslun og þjónusta. Jórufell 2–12 er fjögurra hæða fjölbýlishús en við Iðufell 14 er verslunar- og þjónustuhúsnæði á einni hæð. Leikskólinn Ösp er við Iðufell 16 en ráðgert að leggja hann niður og sameina Leikskólanum Holti við Völvufell.
- Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt inn í hverfisskipulag.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Efra Breiðholts 6.3 og mun fá númerið 6.3.30.

Helstu áherslur

- Einingin er skilgreind sem uppbyggingarreitur nr. 107 (Jórufell-Norðurfell) í gildandi aðalskipulagi. Landnotkun innan reitsins er íbúðabyggð. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á reitnum á allt að 5 hæðum sem samrýmist landnotkunarákvæðum aðalskipulagsins.

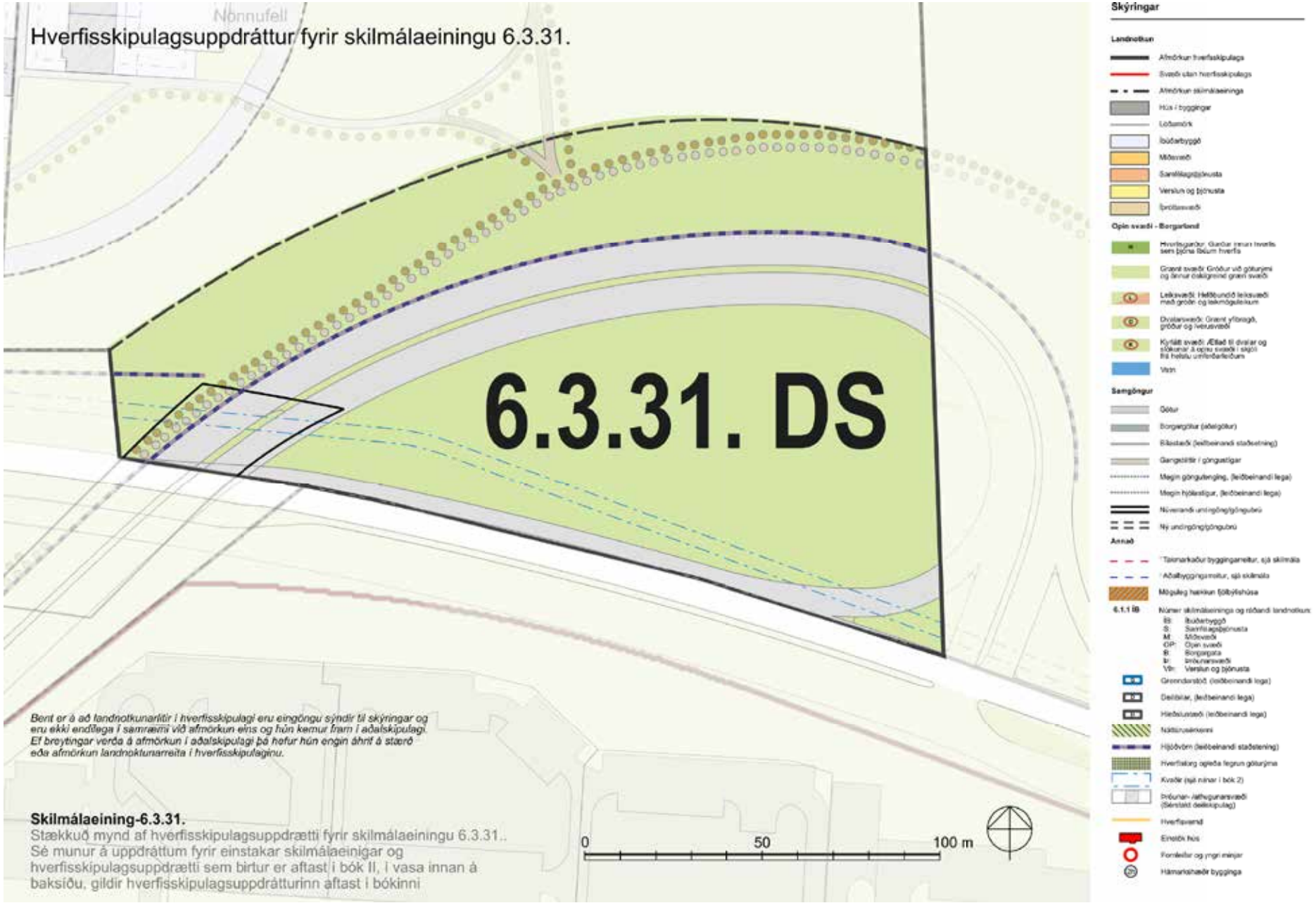
SKILMÁLAEINING

6.3.31

Breiðholt
Efra Breiðholt

Skilmálaeining
6.3.31 Veghelgunarsvæði Arnarnesvegar




Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir skilmálaeiningu 6.3.31.
6.3.31. DS
Bent er á að landnotkunarlitir í hverfisskipulagi eru eingöngu sýndir til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnotkunarreita í hverfisskipulaginu.
Skilmálaeining-6.3.31.
Stækkuð mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.31.. Sé munur á uppdráttum fyrir einstakar skilmálaeinigar og hverfisskipulagsuppdrætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn aftast í bókinni
0
50
100 m
Skýringar
Landnotkun
Afmörkun hverfisskipulags
Svæði utan hverfisskipulags
Afmörkun skilmálaeininga
Hús í byggingar
Lóðamörk
Íbúðarbyggð
Miðsvæði
Samfélagsþjónusta
Verslun og þjónusta
Íþróttasvæði
Opin svæði - Borgarland
Leiksvæði: Hellubundið leiksvæði með gróðri og leikmöguleikum
Dvalarsvæði: Grænt yfirlagð, gróður og setsvæði
Vatn
Samgöngur
Götur
Borgargötur (aðalgötur)
Gangstéttir í göngustígar
Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
Ný undirgöng/göngubrú
Annað
Aðalbyggingarmörk, sjá skilmála
Mögulega heimilun fjölbýlishúsa
6.1.1 íb
Númer skilmálaeininga og ráðandi landnotkun:
íb: Íbúðarbyggð
S: Samfélagsþjónusta
M: Miðsvæði
OP: Opin svæði
B: Borgargata
Ív: Íþróttarsvæði
Vþ: Verslun og þjónusta
Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
Hleðslustæði (leiðbeinandi lega)
Hjólaborn (leiðbeinandi staðsetning)
Kvaðir (sjá nánar í bók 2)
Hverfisvernd
Einstök hús
Hámarkshæðir bygginga

Skilmálaeining 6.3.31
Loftmynd sem sýnir afmörkun skilmálaeiningarinnar í hverfinu.



Um skilmálaeiningu

- Svæðið er ekki hluti af hverfisskipulagi. Gera þarf sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.
- Skilmálaeiningin afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð við Suðurfell í vestri og norðri og Elliðaárdal í austri.
- Skilmálaeiningin er óbyggt svæði en um hana liggja göngustígar sem tengja Efra-Breiðholt við Elliðaárdal og áfram yfir í Árbæ og Kópavog.

Helstu áherslur

- Skilmálaeiningin er afmörkuð sem veghelgunarsvæði fyrir fyrirhugaðan Arnarnesveg sem tengja mun Kóra- og Salahverfi í Kópavogi við Breiðholtsbraut.
- Unnið verður sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Eftir að uppbyggingu svæðisins er lokið skv. nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir að skipulagið verði fellt úr gildi og einingin sameinuð hverfisskipulagi.
- Verður einingin þá hluti af hverfisskipulagi Efra-Breiðholts 6.3 og mun fá númerið 6.3.31.

Heimildaskrá um deiliskipulag sem fellt er úr gildi 6.3 Efra Breiðholt: Bók II

– Hér fyrir neðan er skrá yfir eldri deiliskipulagsáætlanir ásamt síðari breytingum sem falla úr gildi samhliða því sem hverfisskipulag tekur gildi eftir samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Upphaflegt deiliskipulag hverfisins er birt efst en síðari tíma breytingar þar fyrir aftan í tímaröð, elsta breytingin er efst en sú síðasta neðst. Táknin H2 til H51 fyrir framan eldri deiliskipulagsáætlanir eru tilvísanir í heimildalista sem birtist aftast í hverri skilmálaeiningu í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir.

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála-eining(ar)
H1	Fjölbýlishús Miðdeild, Vesturberg og Suðurhólar, Skilmálar	1. feb 1969	9
H2	Fjölbýlishús - Austurberg (2-20), Skilmálar	1. mar 1969	15
H3	Fjölbýlishús Suðurdeild- Breiðholt III , Skilmálar	1. des 1969	19
H4	Raðhús miðdeild, Vesturberg, Skilmálar	1. des 1969	8
H5	Raðhús Suðurdeild Breiðholt III, Skilmálar	1. des 1969	20
H6	Háhús Suðurdeild, Aspar og Æsufell, Skilmálar	1. des 1969	17
H7	Vesturdeild- Gerðishús og raðhús, Skilmálar	1. jan 1970	7, 6
H8	Verslunarmiðstöð-mið-V. Vesturberg 76, Skilmálar	1. mar 1970	3, 8
H9	Breiðholt - Vestur - Miðdeild, Heildarskipulag	7. des 1971	8, 7, 23, 9, 6, 24, 22, 25
H10	Fjölbýlishús Vesturhólar-Norðurdeild 1.áfangi. Breiðholt III, Skilmálar	1. jan 1972	2
H11	Norðurdeild, einbýlishús v. Deplu-Erlu-Fýls-Hauks-Lundahólar_ Norðurdeild, Skilmálar	13. nóv 1972	1
H12	Krummahólar Fjölbýlishús, Skilmálar	26. jún 1973	2
H13	Norðurdeild - einbýlishús v. Máshólar, Rituhólar, Starrahólar, Trönuhólar, Skilmálar	11. feb 1975	1
H14	Norðurdeild- Fjölbýlishús v. Orrahólar, Smyrilshólar, Spóahóla, Stelkshólar, Súluhólar, Ugluhólar, Valshólar og Þrastarhólar , Skilmálar	22. des 1975	4, 2
H15	Austurdeild - fjölbýlishús, raðhús og tvíbýlishús v. Suðurhóla, Hábergs, Austurbergs, Hólabergs, Skilmálar	18. nóv 1976	12, 10
H16	Einbýlishús með vinnuskála - Austurdeild, Hraunberg, Hólaberg, Skilmálar	11. jan 1977	14
H17	Þyrping austurdeildar, Einbýlishús v. Klapparbergs, Lágabergs og Neðstabergs., Skilmálar	19. nóv 1979	21
H18	Austurdeild- Heiðnaberg Þyrping I, Skilmálar	5. feb 1980	11
H19	Hverfismiðstöð "Austur", við Gerðuberg og Hraunberg, Skilmálar	16. nóv 1982	27
H20	Klapparberg 23 og 25, Lóðabreyting og lóðastækkun	22. júl 1986	21
H21	Vesturberg skilmálabreytingar, Glerskálar á þaki bílskúra	2. sep 1987	7
H22	Gerðuberg 1, Stækkun lóðar	21. jún 1988	27

	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála-eining(ar)
H23	Krummahólar Raðhús, Skilmálar	21. des 1988	3
H24	Breiðholt- Hólahverfi -Norðurdeild, Heildarskipulag	8. maí 1990	4, 2, 1, 3, 5, 23, 25, 24
H25	Breiðholt - Austurdeild, Heildarskipulag	2. júl 1990	13, 12, 10, 21, 11, 16, 15, 14, 27, 24
H26	Breiðholt - Suður, Heildarskipulag	3. sep 1990	19, 20, 17, 18, 24
H27	Fella- og Hólakirkja, Lóðarafmörkun	11. jan 1991	27
H28	Hraunberg 6-8, Bílastæði	16. apr 1991	27
H29	Hólaberg 86, Breyting á landnotkun	26. maí 1992	27
H30	Rjúpufell 2-12, Niðurfelling göngustígs	10. ágú 1993	20
H31	Suðurfell 4, Breytt lóðarmörk	24. ágú 1993	18
H32	Krummahólar 6, Bílastæði	12. des 1995	2
H33	Krummahólar 10, Gangstígur	11. jún 1996	2
H34	Norðurfell 17-23. Fellaskóli, Viðbygging, áfangi 4	23. jún 1998	23
H35	Rituhólar 5, Stækkun húss, aukaíbúð leyfð	24. jan 2001	1
H36	Suðurhólar 10, Hólabrekkuskóli., Viðbygging	10. feb 2001	23
H37	Keilufell, Skilmálar	1. mar 2003	16
H38	Keilufell, Skipulagsuppdráttur	30. jún 2003	16
H39	Vesturberg 195, Tillaga að breyttum skilmálum, raðhús í stað dælustöðvar.	12. nóv 2003	7
H40	Keilufell, Bílageymslur og útbyggingarmöguleikar	28. jún 2004	16
H41	Neðstaberg 18, Stækkun byggingarreits, sólskáli	27. ágú 2004	21
H42	Depluhólar 10, Leyfi fyrir áður gerðum breytingum, garðskáli og aukaíbúð	10. jan 2005	1
H43	Suðurhólar 35 , Skipulagsbreyting	24. feb 2005	5
H44	Klapparberg 12, Stækkun lóðar	2. nóv 2005	21
H45	Neðstaberg 10, Viðbygging, sólstofa	12. apr 2006	21
H46	Máshólar 10, Viðbygging	31. júl 2006	1
H47	Vesturberg 37,39,41 og 43, Breyttir skilmálar glerskála	8. ágú 2006	7
H48	Vesturhólar 11, Stækkun lóðar	21. sep 2006	6
H49	Austurberg 5, Færsla byggingarreitar, bráðabirgðakennslustofur fjarlægðar	19. okt 2006	23
H50	Íþróttasvæði Leiknis, Austurberg 1 og 1A, Breyting á skipulagi lóðar	23. nóv 2006	24, 22
H51	Vesturberg 195, Raðhús í stað dælustöðvar.	18. jan 2007	7
H52	Vesturberg 195, Raðhús í stað dælustöðvar, breyting	9. maí 2007	7
H53	Suðurhólar 10, Hólabrekkuskóli., Lóðarstækkun, boltagerði og bílastæði	11. apr 2008	23
H54	Suðurhólar 35 hús E, byggingarreit breytt, geymsla á lóð	18. ágú 2008	5
H55	Gerðuberg3-5-Hólaberg84 og Keilufell 26-28-30, Skipulag	16. des 2008	16, 27

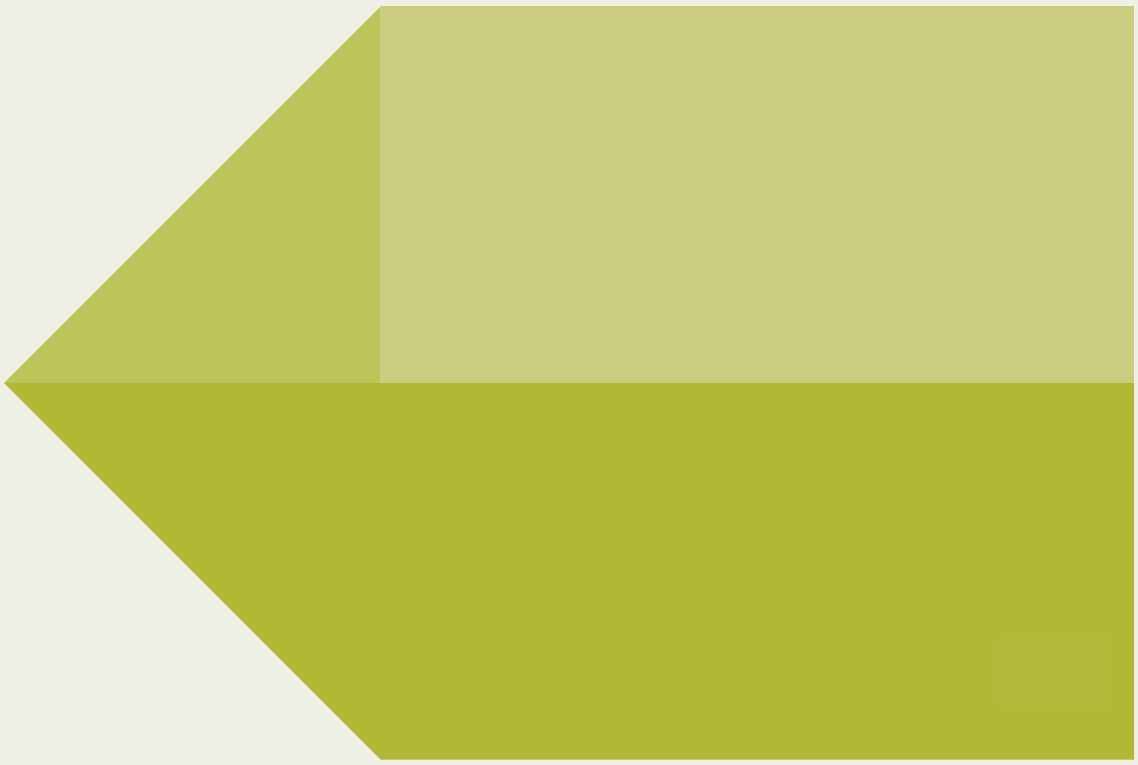
	Heiti/lýsing	Dags.	Skilmála-eining(ar)
H56	Norðurfell 17-19, Fellaskóli, Boltagerði og breyting bílastæða	17. apr 2009	23
H57	Vesturberg 175, Viðbygging	11. ágú 2009	6
H58	Suðurhólar 35 hús E, Sambýli breytt í raðhús	7. jún 2011	5
H59	Hólaberg 84, Stækkun byggingarreits, bílageymslu neðanjarðar	10. jún 2011	27
H60	Austurberg 1, Leiknir, Smáhýsi	1. apr 2014	22
H61	Fýlshólar 6, Útlitsbreyting	17. júl 2014	1
H62	Austurberg 3, Nýr byggingarreitur	26. nóv 2014	22
H63	Hólaberg 86, Viðbygging	15. sep 2016	27
H64	Klapparberg 7, Stækkun lóðar	2. ágú 2018	21
H65	Gerðuberg 1, Stækkun	31. ágú 2018	27
H66	Þrastarhólar 6, Skilmálabreyting	20. feb 2019	4
H67	Vesturberg 195, Hækkun nýtingarhlutfalls á lóð	17. des 2020	7
H68	Hraunberg 4, Heimild fyrir íbúðarhúsnæði á efri hæðum.	1. júl 2021	27

Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Borgarhluti 06

25. mars 2015 (lagfært 4. maí 2015)



Breiðholt

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Neðra Breiðholt
Seljahverfi
Efra Breiðholt

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

HVERFIS SKIPULAG

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)

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

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, sorpmál 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 götureiti. 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 hverfisskipulag fyrir Reykjavík?

Í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar stóru línurnar til að móta borgina til langs tíma. Aðalskipulagið er mikilvægt stjórntæki 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, almenningssamgöngur, 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@reykjavík.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.

Hvernig verður kynning og samráð?

Hverfisskipulag er og verður unnið í nánu 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 hverfiskipulagins.

Viðtækt samráð verður haft við stjórnsýslu 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

1 INNGANGUR 1
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
2 BREIÐHOLT. BORGARHLUTI BH06 7
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 umhverfisþáttum 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
3 HVERFI 6.1 NEÐRA BREIÐHOLT 30
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
5 HVERFI 6.3 EFRA BREIÐHOLT – GREINING OG STAÐA 97
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
6 KYNNING OG SAMRÁÐ 136
6.1 Yfirlit og helstu áherslur 136
6.2 Kynning og samráð við íbúa 136
6.3 Kynning og samráð við stjórnsýslu 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
VIÐAUKI 1. SAMRÁÐ VIÐ GERÐ VERKLÝSINGAR 140

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

TEIKNINGAR OG KORT:

Breiðholt – Afmörkun hverfiseininga

Breiðholt – Yfirlitskort (þróunarsvæði)

Breiðholt – Skilmálar og heimildir

FYLGIGÖGN:

1. Mat á visthæfi byggðar og skipulags (gátlisti)
2. Mat á visthæfi 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 fyrirliggjandi 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). 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), Samgöngustefna Reykjavíkurborgar (aðgengileg á www.reykjavik.is) drög að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins (aðgengilegt á www.ssh.is) og drög að landsskipulagsstefnu (aðgengilegt á 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 skipulagsyfirvöldum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarbúum 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 hag komandi 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 lykilforsendum 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 hverng 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 kynningarfundi 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

Hópinn skipa þrír 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 Rágjafateymi

Hópinn skipa þrír 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.

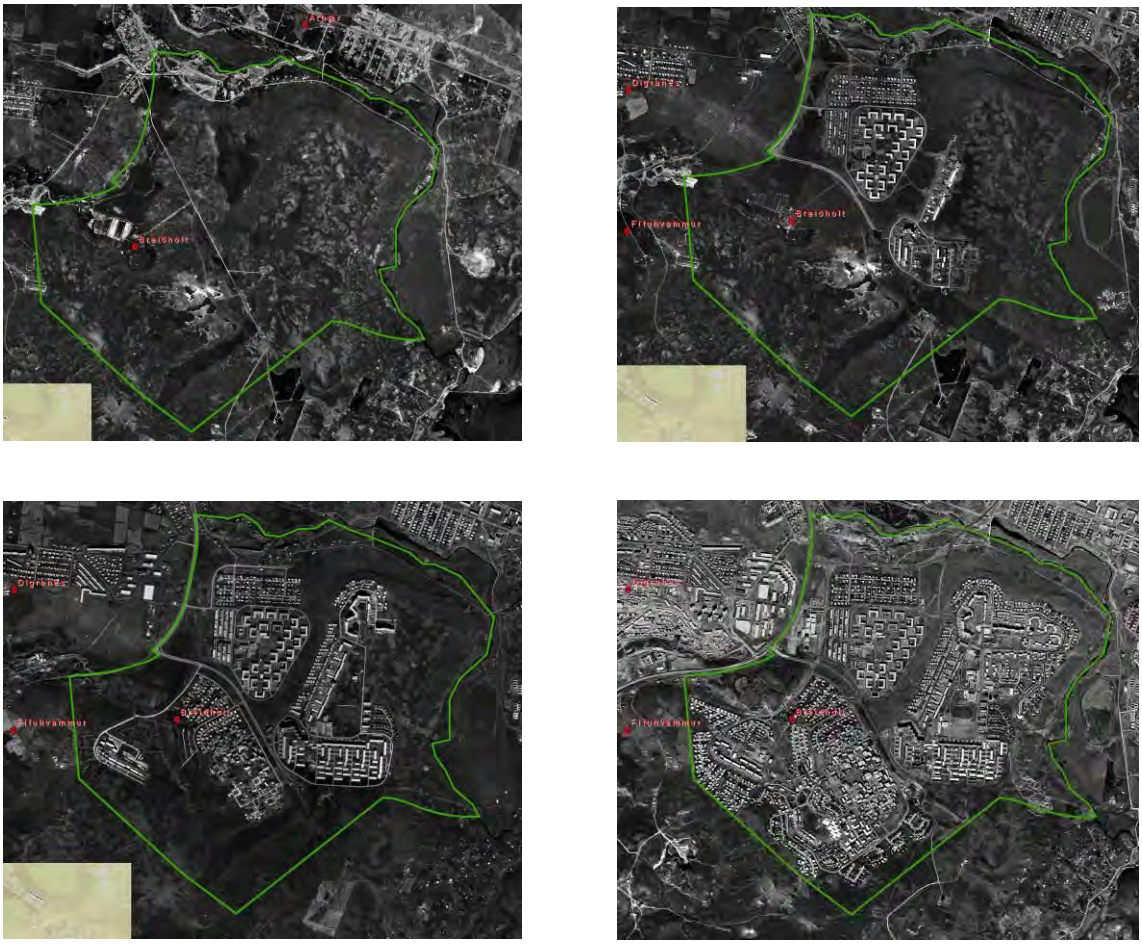
2.1.3 Samsetning byggðar

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.

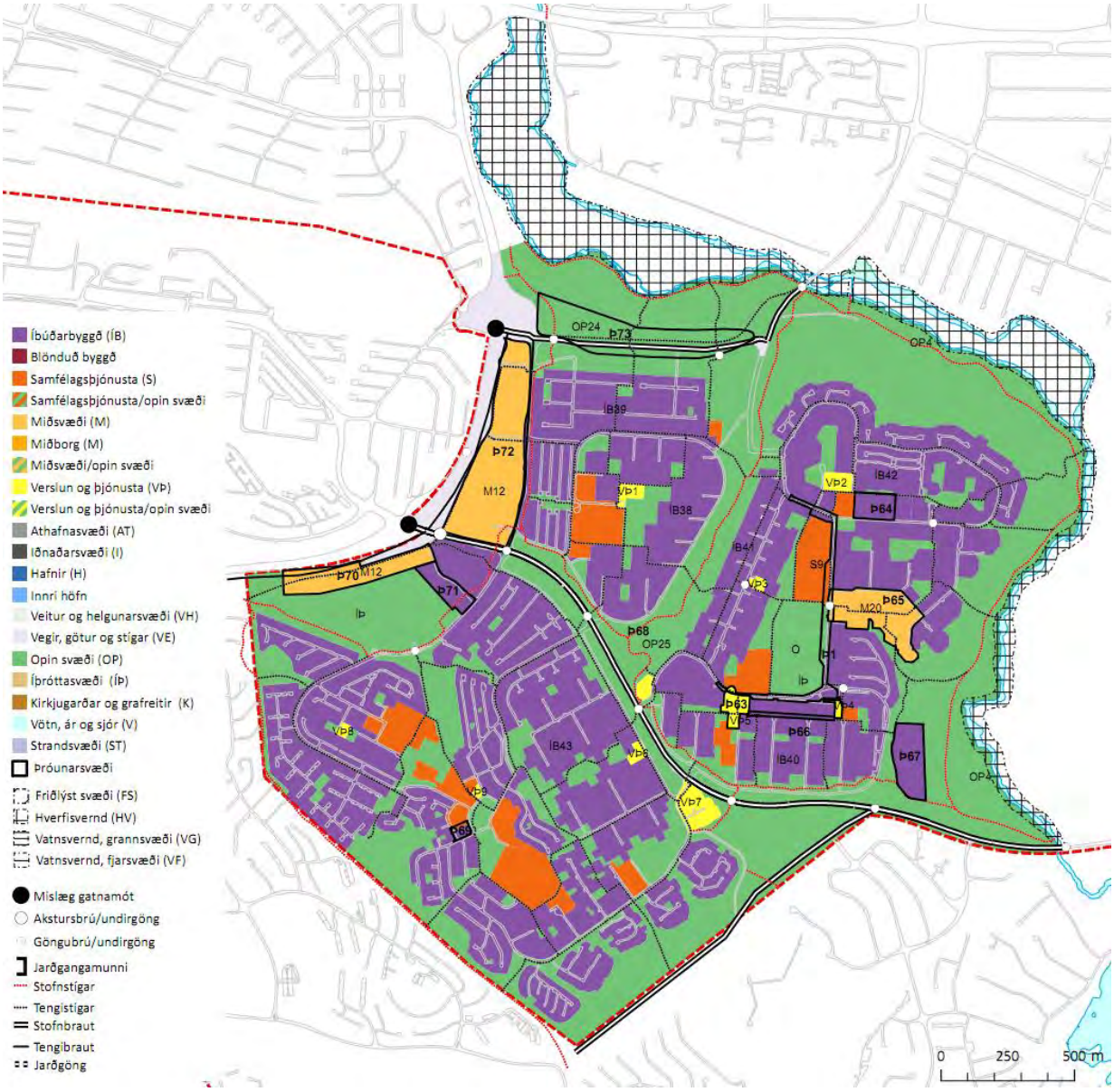
Segja má að Breiðholtshverfin, ásamt Árbæjarhverfi, séu fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkurborgar. Eitt helsta einkenni borgarhlutans eru fjölbýlishús og voru fyrstu þeirra reist árið 1967 sem samvinnuverkefni milli ríkisstjórnarinnar, Reykjavíkurborgar og verkalýðshreyfingarinnar. Í þessu átaki voru reistar 1.250 íbúðir víðsvegar í Breiðholti, þó langflestar í Fellahverfinu, og láglaunafólki 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 öflugu hverfastarfi með áherslu á samskipti kynslóðanna. Breiðholt státar einnig af öflugu 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 borgarhlutanum er skipt í hverfi; Neðra Breiðholt (6–1), Seljahverfi (6–2) og Efra Breiðholt (6–3).

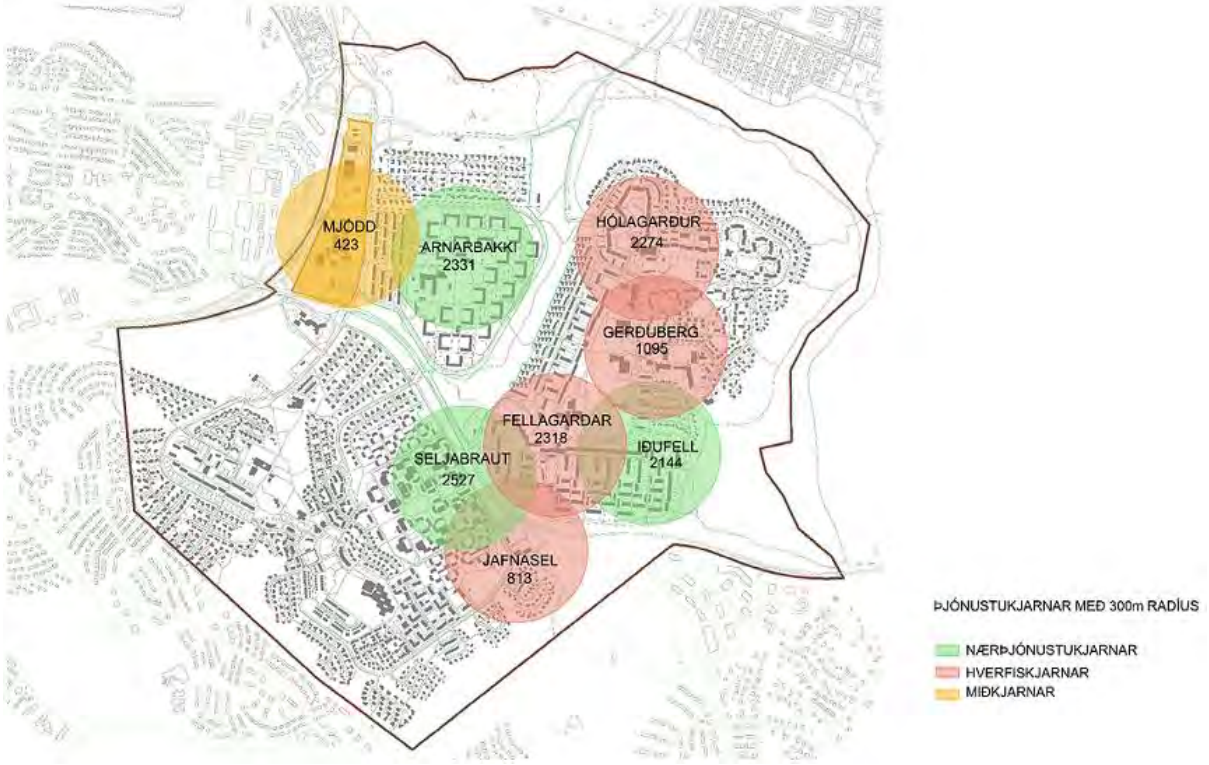
Í samræmi við meginmarkmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 um vistvæna byggð, sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur, aukin gæði byggðar og aðgengi að verslun og þjónustu í heimabyggð eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram um Breiðholtshverfin:

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 aldraða og hjúkrunarheimili í grænu umhverfi. Á svæðinu eru miklir útivistarmöguleikar.

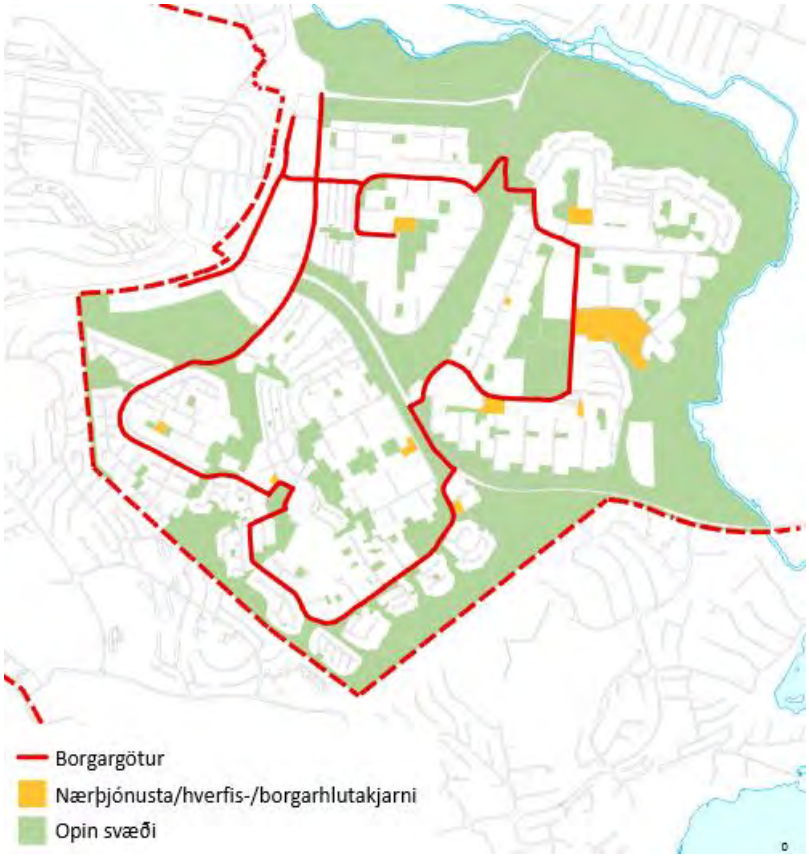


Mynd 2.5: Staðsetning þjónustukjarna í Breiðholtinu og fjölda íbúa í nágrenni þeirra.

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, Suðurhólar, 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. Hjólreiðaáætlun 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 sótta 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 aðdráttarafl 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 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 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 m² fjölnota íþróttahúsi og áhorfendastúku með 1.500 sætum auk æfingasvæða. 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 íþrótta- 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 (30.000m²). 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, Iðufelli

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 Suðurhóla og Hólaberg/Gerðuberg. Áætla má að þetta séu um 500 nýjar íbúðir og 45.000 m² 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 visthæfi 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

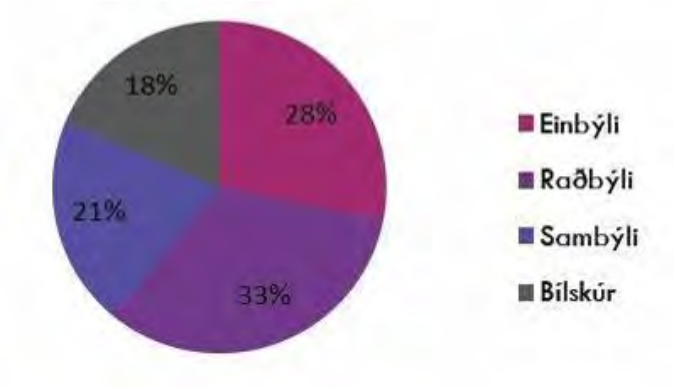
Meðalþéttleiki fyrir Breiðholtið í heild er 39 íbúar/ha. Það er rétt undir því lágmarki sem gátlisti gefur. Mestur er þéttleikinn í Neðra og Efra Breiðholti, 60–80 íbúar/ha en minni annars staðar í borgarhlutanum.

Skólahverfið

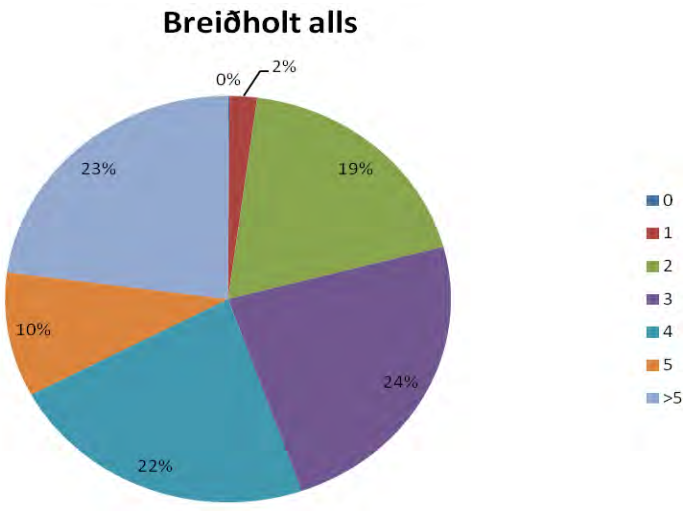
Alls eru fimm skólar og skólahverfi í Breiðholti. Í Seljahverfi eru tveir skólar, annars vegar Ölduselsskóli og hinsvegar Seljaskóli. Í Neðra Breiðholti er Breiðholtsskóli og í Efra Breiðholti eru Fellaskóli og Hólabrekkuskóli. Ölduselsskóli er með um 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er gott hlutfall skv. 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[1] 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.

[1] Lögreglustjórinn 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 íbúðaþéttleiki er innan við lágmarksviðmið í gátlistanum þar sem 30–40 íbúðir/ha er þéttleiki sem næði einkunninni „Æskilegt“. Nýting lóða er þó betri í Breiðholti en víðast hvar í borginni og rífleg útivistarsvæði innan byggðar lækka tölu um heildarnýtingu.

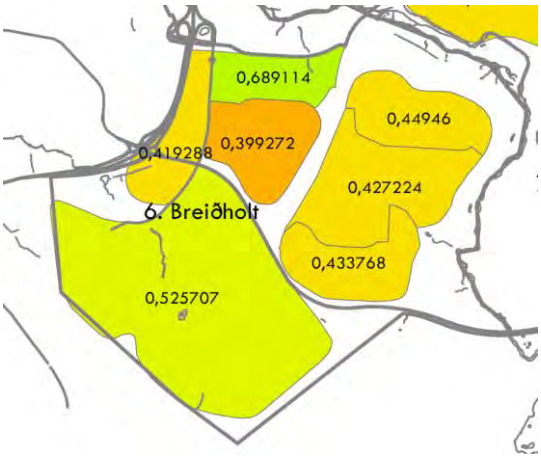
Aðalskipulag gerir ráð fyrir aukningu atvinnuhúsnæðis um 45.000 m^2 til 2030.

Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Erfitt er að lesa út úr grunngögnum 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 áhrifasvæðis 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 síðmódernisma 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 Breiðholtinu. (www.straeto.is)

Eftirfarandi tafla sýnir niðurstöðu skoðunar á núverandi tíðni og aksturstíma 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

Hjólastígar 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 Elliðaám, 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 sótta 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 aðdráttarafl 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 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 útivistar.“*

„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 við árósinn og á óræktuðu svæðunum ofan við stífluna.“*



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 náttúrufarsúttekta 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 mosaþembu, mólendi (lyngmóar, starmóar og graslendi), kjarrlendi 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.

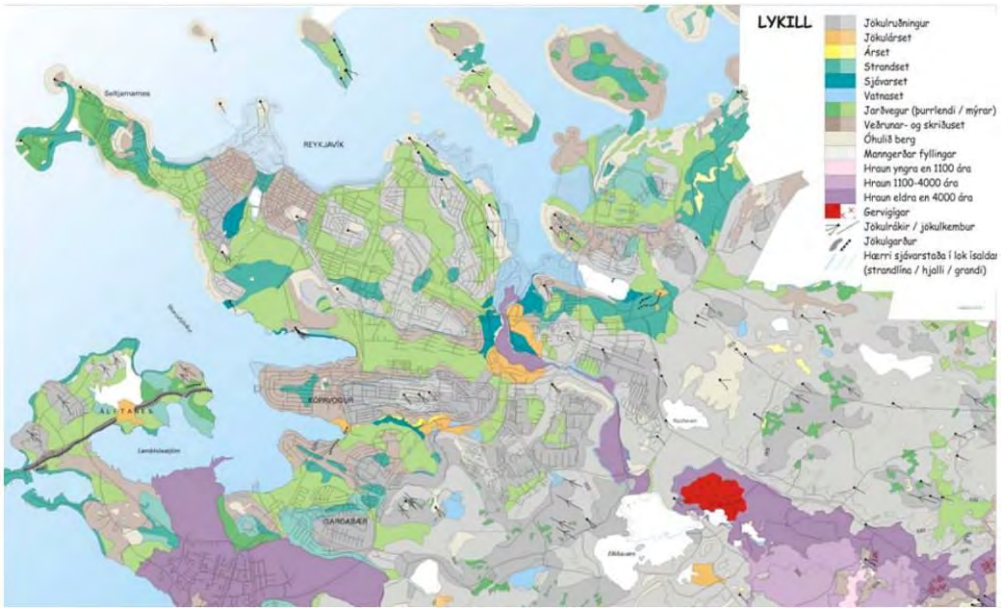
Jarðfræði og jarðmyndanir

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.



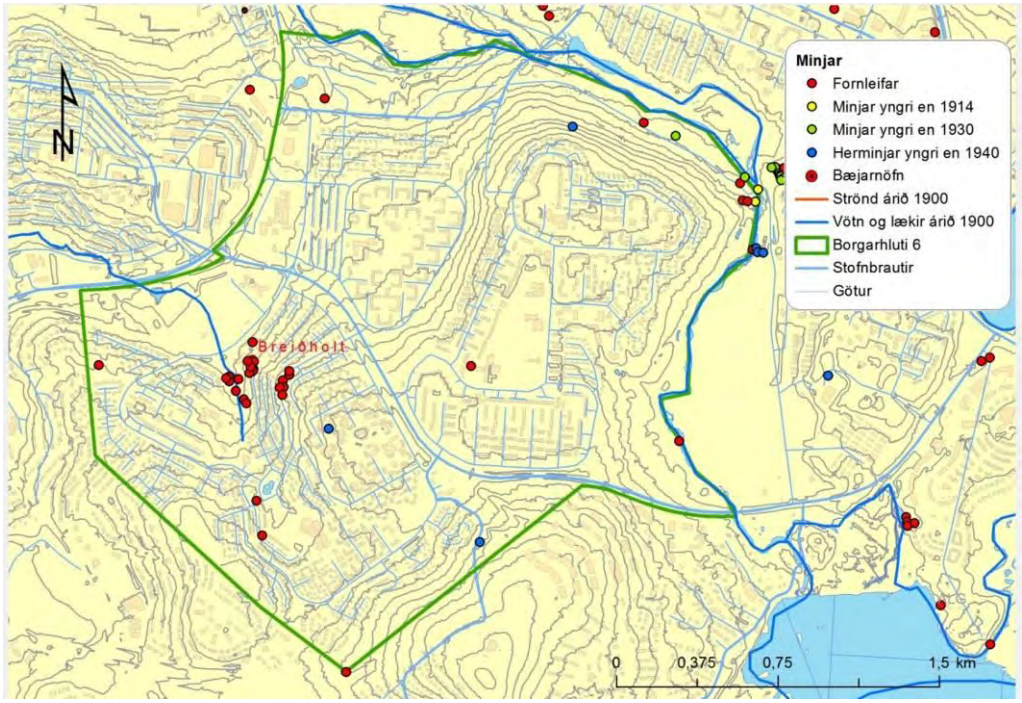
Mynd 2.15: Jarðmyndanir á höfuðborgarsvæðinu.

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 bar 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 hönnunarvinnu var líkan af hverfinu sett í vindhermi og lega húsanna lagfærð skv. niðurstöðum þess.
- Er einangrun bygginga hámörkuð og mögulegt hitatap þeirra lágmarkað?
  - Var unnið á byggingartíma skv. verkvenjum þá.
- Er þörf á kyndingu og/eða kælingu lágmörkuð 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 uppbygginu 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 náttúrufyrirbæra. 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 áhersluþáttum í hverfisskipulagsvinnunni. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reyjavíkur 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

HVERFIS SKIPULAG

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 borgarhlutanum

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 borgarhlutans.

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 almenningssamgangna vegna nálægðar við Mjódd en þar er stór tengistöð í almenningssamgangnakerfi 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.

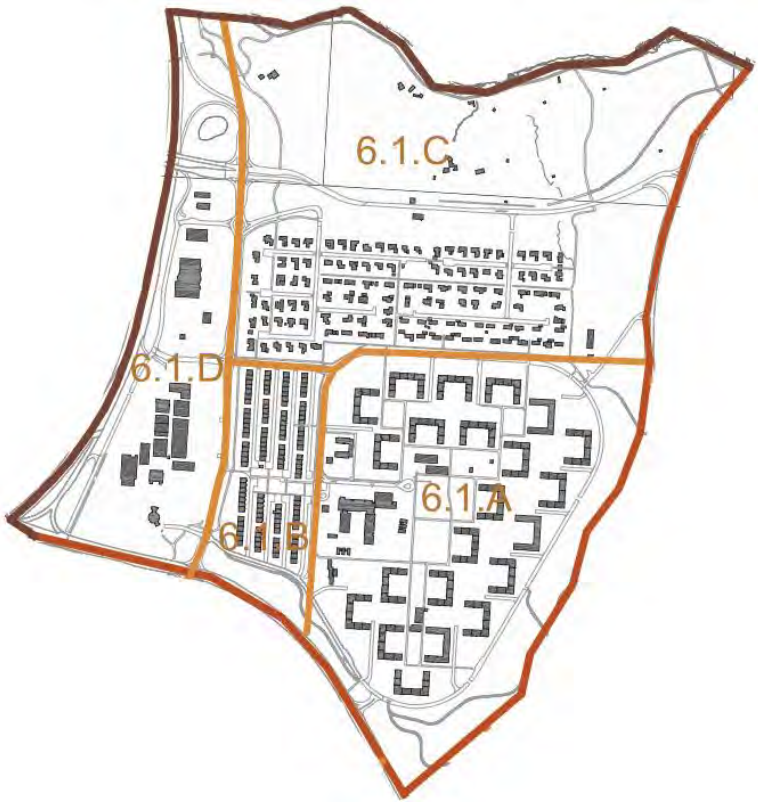
Þegar á heildina er litið kemur hverfið nokkuð vel út. Það hefur að flestu leyti staðist vel tímans tönn en er nú viðhaldsþurfi á mörgum sviðum. Tiltölulega lítið hefur verið um breytingar á sjálfu skipulaginu og fátt virðist hafa knúið á um slíkt. Það gefur til kynna og staðfestir það sem fram hefur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

3.1.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

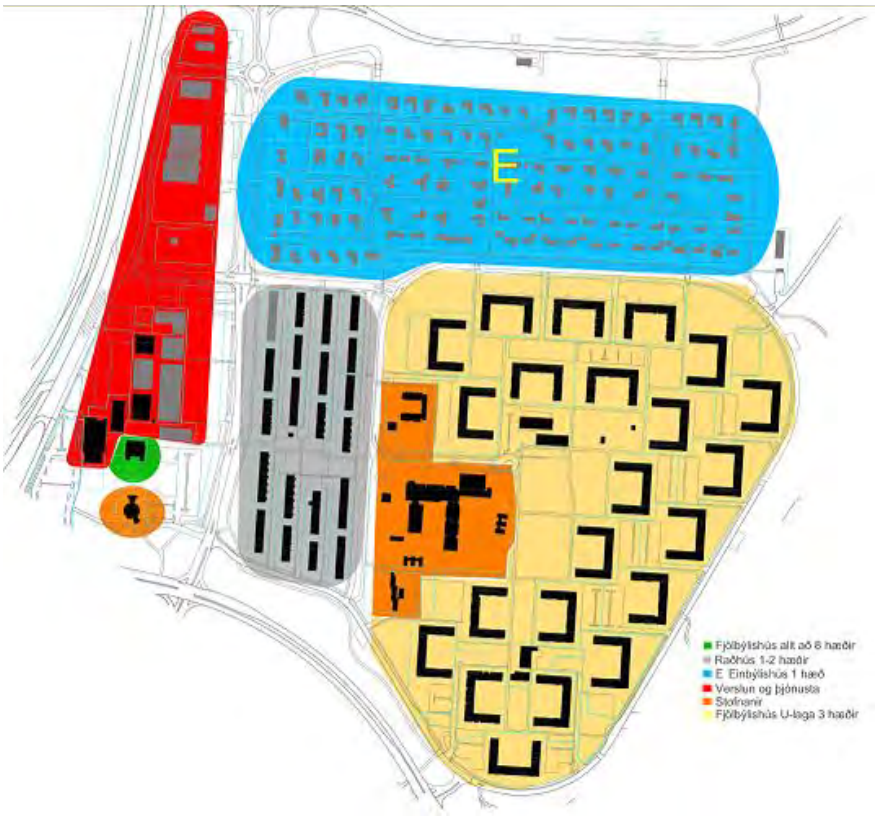
Neðra Breiðholt afmarkast af Breiðholtsbraut í suðri, Höfðabakka og opna græna svæðinu í framhaldi af honum í austri, Reykjanesbraut í vestri og Elliðaárdal í norðri.

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 oftar 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.

Stekkjarbakki 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 stjórnsýslu 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**
Stærð hverfis	**65,5 ha**	30 ha	20 ha	15,5 ha
Fjöldi íbúða	**1.380**	1.186(1)	122(2)	72(3)
Íbúafjöldi	**3.426**	2.920	417	89
Fjöldi lóða	**124**	30(4)	79(5)	15(6)
Meðaltal íbúa per íbúð	**2,48**	2,46	3,42	1,24
Skilgreindar lóðir	**40,6 ha**	23 ha	11,1 ha	6,5 ha
Nýting lóða (nýtingarhlutfall)		1,16	0,23	0,8
Heildarstærð matshluta	**344.713 m²**	266.772 m²	26.100 m²	51.841 m²

(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 víðtækara hlutverk en honum er ætlað í dag. Þetta hefur úrslitaáhrif 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 prjóna 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 áhersluþáttum 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. Athuga mætti möguleika þess að auka snjóbræðslu á göngu- og hjólastígum með affallsvatni frá húsum.

3.1.3.4 Vistkerfi og minjar

Borgarhlutinn er tilltölulega 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. Niðurstaða 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. Lágreist 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 (30.000m²). Bílastæðaþörf 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.

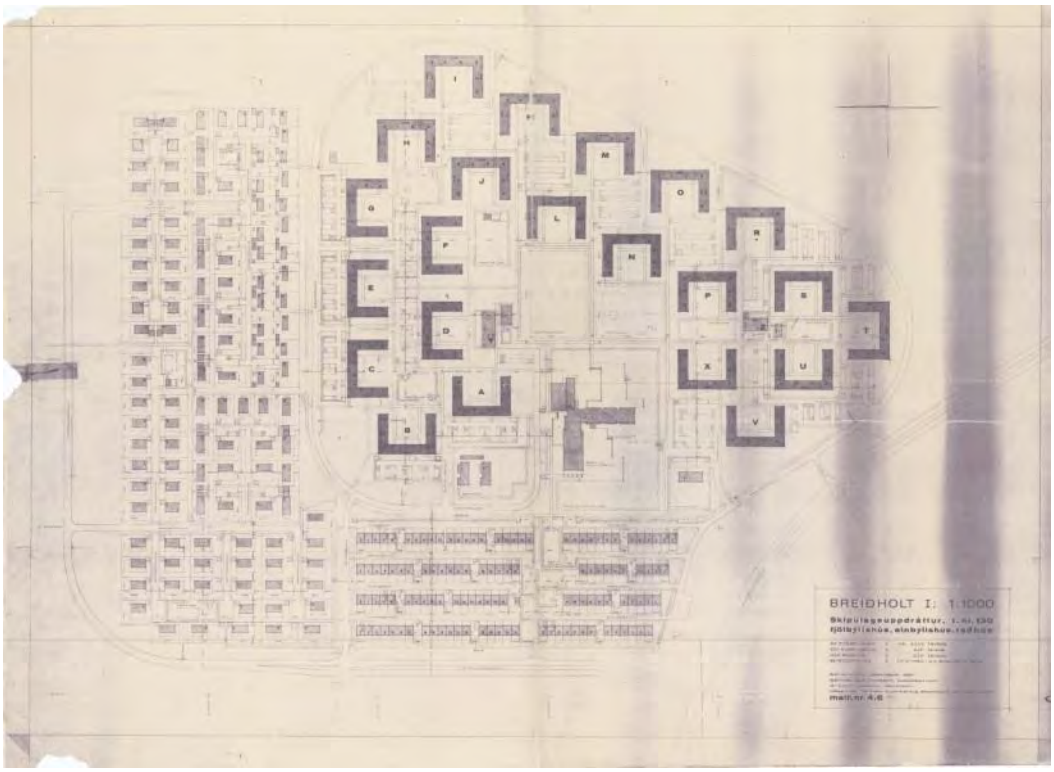
Sjá mynd 2.9 af þróunarsvæðum í kafla 2.2.5 Þróunarsvæði skv. AR2010–2030 – svæði til endurskoðunar.

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 skipulagsuppdrætti. Íbúðir eru aðeins heimilar á 3 hæðum.
- Þak skal vera valmaþak 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.

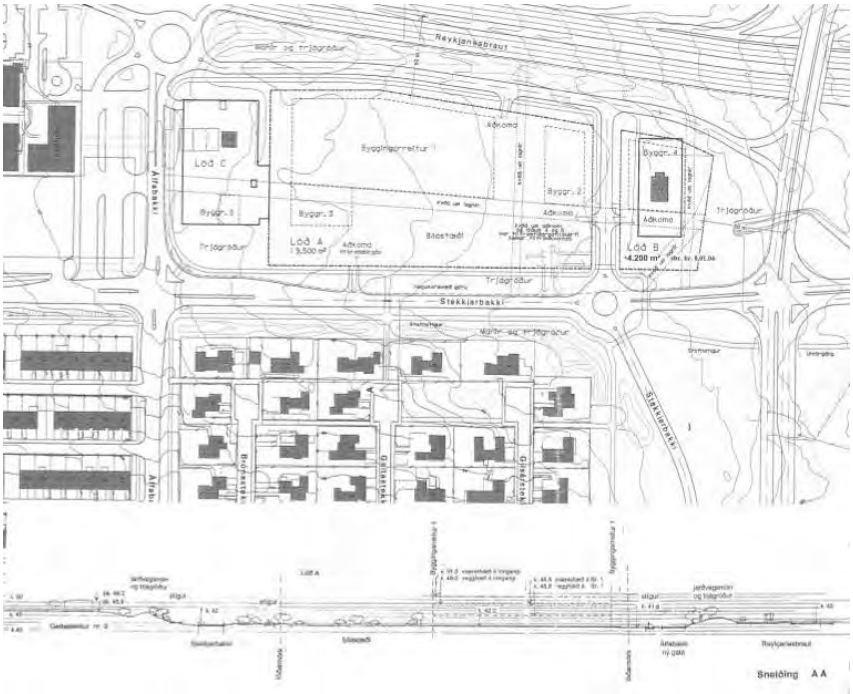
Skilmálar í Mjódd. 04.11.1980

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 I 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.

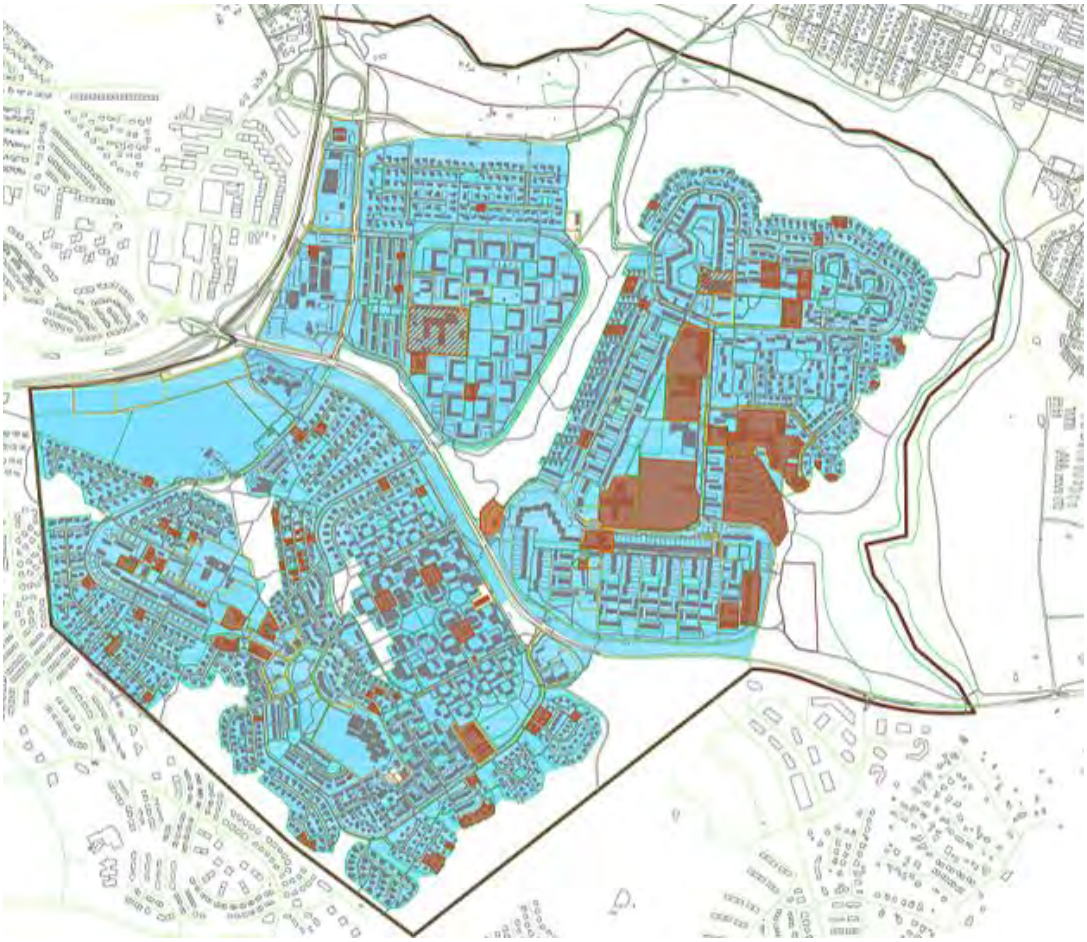
Fyrirhuguð tjörn og garður við hana hefur ekki gengið eftir. Breytingar hafa orðið á skipulaginu á svæðinu sunnan við núverandi bíóhús.

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 íhverju 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

Deiliskipulagsuppdrættir 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

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 hverng 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.

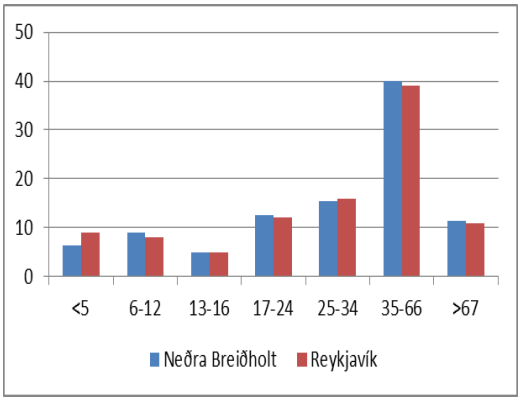
Þörf er á viðhaldi og endurbótum á skólalóð, mörgum göngustígum og leiksvæðum og sérstaklega vantar fjölbreyttari leiktæki fyrir eldri börn 7–14 ára. Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og vel viðhaldið.

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: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

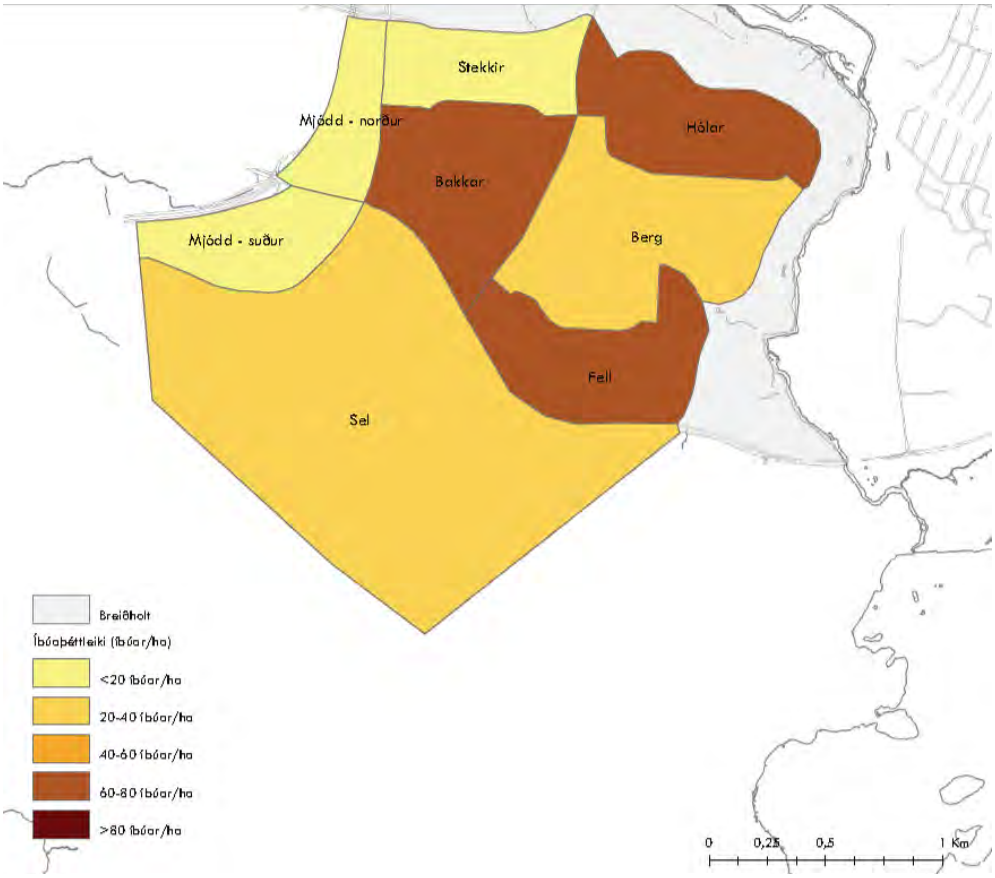
Aldurssamsetning í Neðra Breiðholti er samkvæmt gátlista „undir lágmarki“. Í Bökkunum er hún þó talin „æskileg“ en það eru einna helst Stekkirnir, þar sem íbúar eru að eldast, og Norður Mjódd þar sem mikið er um íbúðir með eldri aldurshópum, sem skekkja niðurstöðuna.



Mynd 3.13: Aldursdreifing í Neðra Breiðholti.

Íbúaþéttleiki

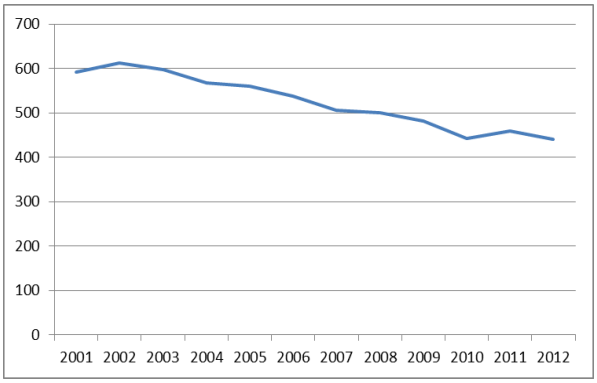
Fyrir Neðra Breiðholt er íbúaþéttleikinn „æskilegur“ í Bökkunum með 60–80 íb/ha, en „undir lágmarki“ í Stekkjunum og Norður Mjódd.



Mynd 3.14: Íbúaþéttleiki í Breiðholti

Skólahverfið

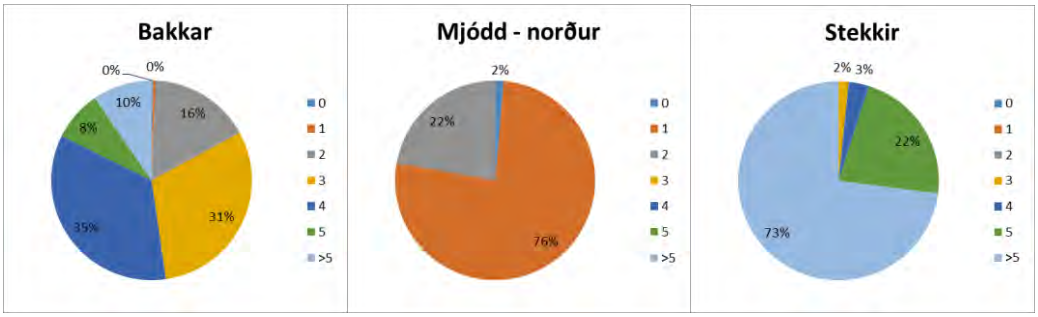
Í Neðra Breiðholti er eitt skólahverfi en þar er Breiðholtsskóli með ríflega 1.500 íbúðir/skólahverfi sem er „gott“ hlutfall samkvæmt gátlista. Nemendum Breiðholtsskóla hefur þó fækkað talsvert frá árinu 2001 eða um 151.



Mynd 3.15: Þróun nemendafjölda í Breiðholtsskóla.

Húsnæði fyrir alla

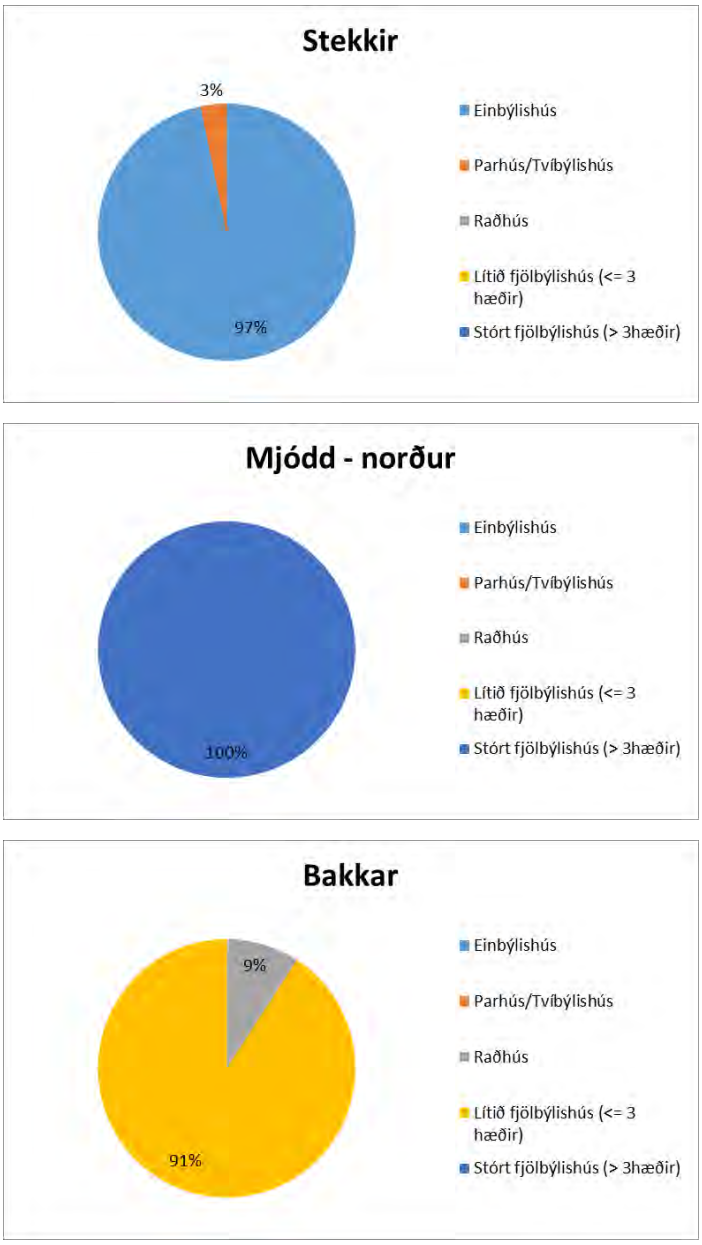
Í Neðra Breiðholti er skipting hverfisins eftir herbergjafjölda talin vera „undir lágmarki“ en frávikin eru nokkuð mikil víða miðað við Reykjavík í heild sinni. Skipting hverfisins eftir herbergjafjölda er nokkuð mismunandi eftir hverfahlutum. Í Bökkunum er mest af 3ja–4ra herbergja íbúðum, í Stekkjunum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



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^2 atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m^2. Í Seljahverfi 1,6 m^2 og í Efra Breiðholti 1,2 m^2.

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

3.2.1.2 Gæði byggðar

Tilurð – saga byggðarinnar - mennngararfur

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 fáfarin 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 niðurníðslu. 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 hindrunarlausar 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 táknmynd 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 síðmódernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

Samantekt (SWOT)

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

3.2.1.3 Samgöngur

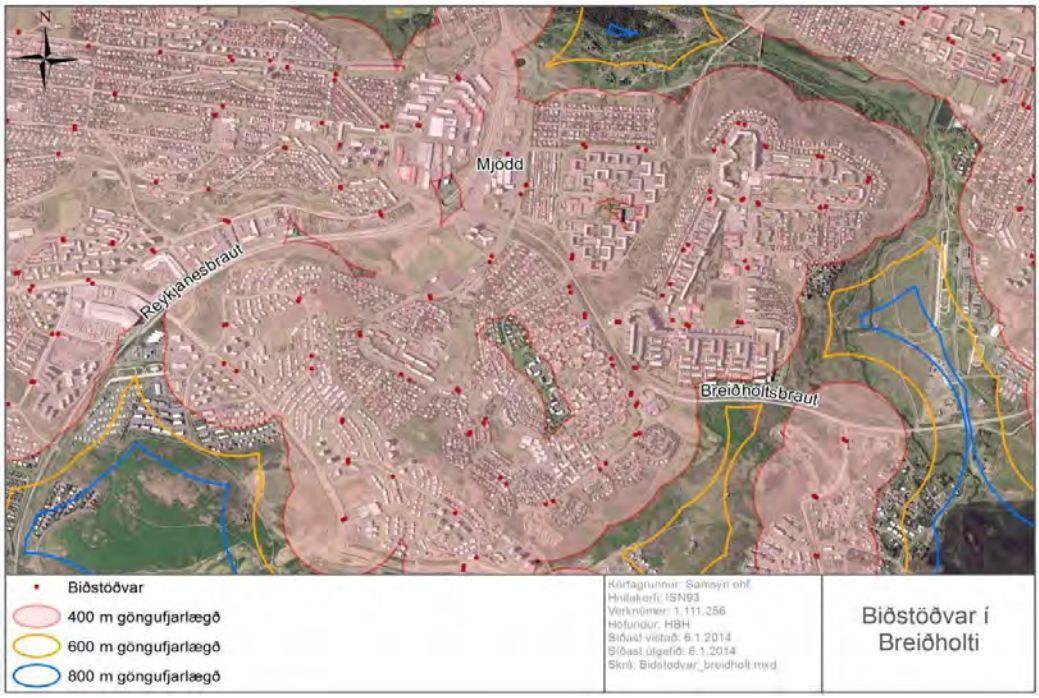
Almenningssamgöngur

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.

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 uppfyrir 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
Breiðholt allt	**7.569**	**1,7**	**I. Lágmark**

**Mjóddin og önnur verslunar- og þjónustusvæði 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 almenningssvæði 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^2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?

Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m^2 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^2 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^2. 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 hjólreiðar (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

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

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m^2 að stærð innan hverfa borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum 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? 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 hjólafjarlægð. Tenging við aðalstíga hjólreiðakerfis.	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, hjólastígakerfið 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
Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Breiðholtsbærinn er friðlýstur. Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.	Vantar úttektir á gróðurfari, dýralífi og náttúruminjum.
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 o. fl.

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 (Stekkjarbakki) 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/fyrrum 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 (Stekkjarbakki) í Neðra Breiðholti. Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þétta 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 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.

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.

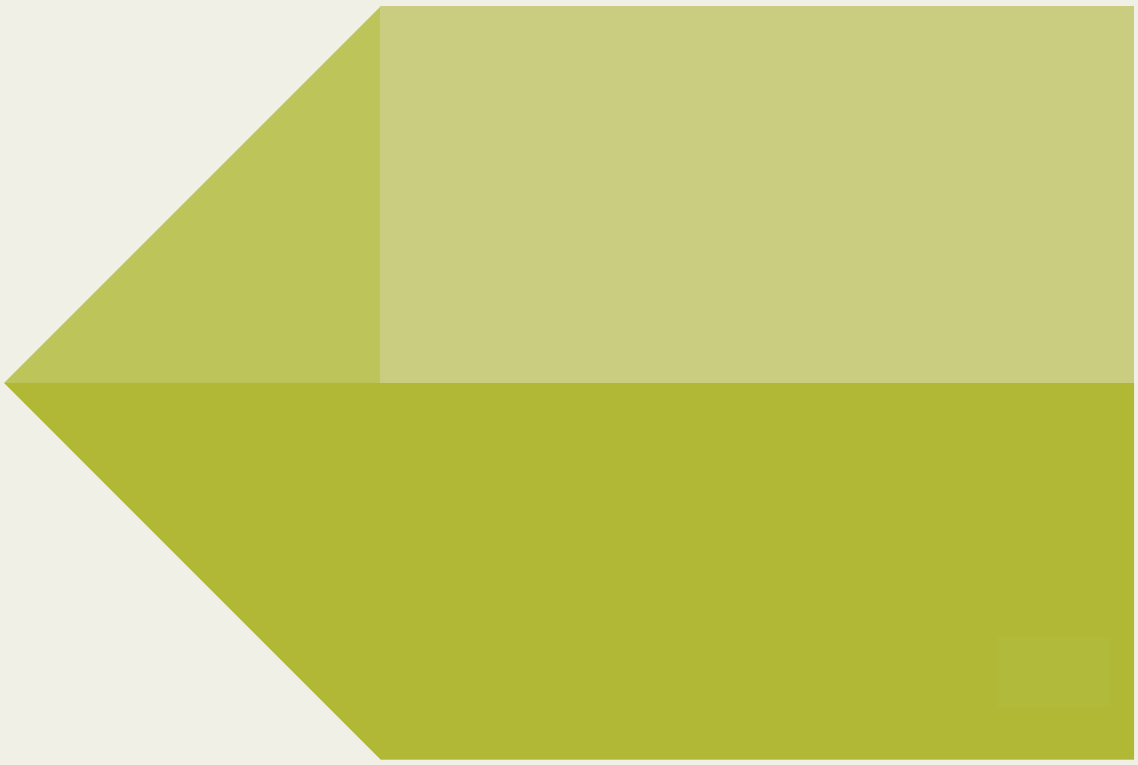
Hækkun sjávarstöðu

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

HVERFIS SKIPULAG

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 sérbýlishúsa. 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. Lágreist, heilsteypt byggð mótar hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholtinu. Áberandi fyrir hverfið er skjólsælt miðsvæði stofnana, verslana og útvistarsvæða sem liggur um mitt hverfið og tengist svæði ÍR í Suður-Mjódd. Fjölbýlishúsin 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 heföbundnir 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 i 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 aldraða 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^2. 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 æfingasvæði. 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 Þróun 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^2 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^2 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, Jöklaseli, 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. Ystasel, 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 i austri, Þverárseli í suðri, Breiðholtsbraut í norðri og Reykjanesbraut í vestri. Innan einingarinnar er íþróttasvæði ÍR ásamt tilheyrandi mannvirkjum og þjónustuíbúðir aldraða 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^2 atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu, 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 stofnbrautunum 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.

Lykiltölur	***Magn***
Stærð hverfis (ha)	2,3 km².
Fjöldi lóða	871, þar af eru íbúðarlóðir 775
Fjöldi íbúða	2.842
Íbúafjöldi	8.231
Meðaltal íbúa per/íbúð	3,25
Nýtingarhlutfall	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 sérbýli. 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 sérbýli 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. Opin 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 áríðandi 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 prjóna 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 almenningssamgöngurnar í borgarhlutanum. Vagnar byrja þó að keyra seint á morgnana alla daga vikunnar. Að öðru leyti kemur borgarhlutinn vel út varðandi almenningssamgöngur. 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 áhersluþáttum í hverfisskipulagsvinnunni. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reyjavíkur 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 m² atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu, 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: Deiliskipulagsuppdráttur 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 uppdrættir.

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 aðalhæðar 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 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. Hér þarf að vera vísun í þær framkvæmdir sem sem falla undir lögin og útskýra þannig hverng 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 aðdráttarafl 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.

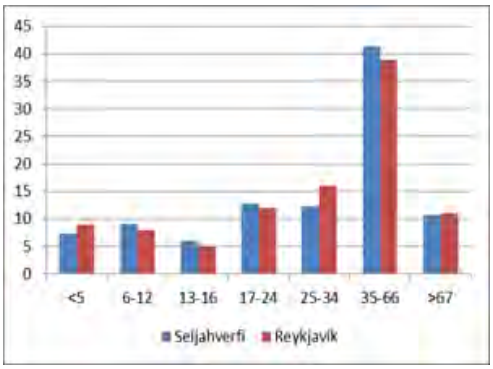
Leikskólalóðir eru almennt í góðu ástandi og greinilega vel viðhaldið. Skólalóðir eru frekar stórar en búið er að endurhanna lóð Seljaskóla að hluta.

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:

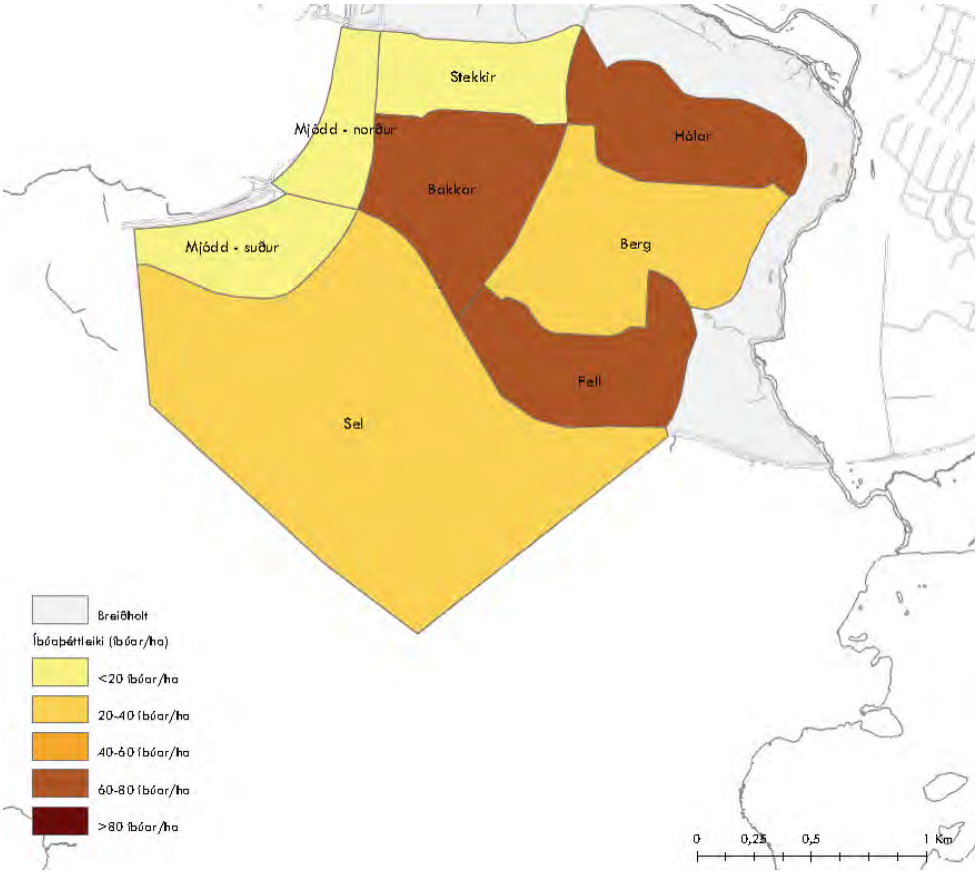
Aldurssamsetningin í Seljahverfi er samkvæmt greiningu gátlista talin vera „æskileg“ sem þýðir að frávik miðað við Reykjavík í heild sinni eru aldrei meiri en 1-2%.



Mynd 5.1: Aldursdreifing í Seljahverfi.

Íbúaþéttleiki

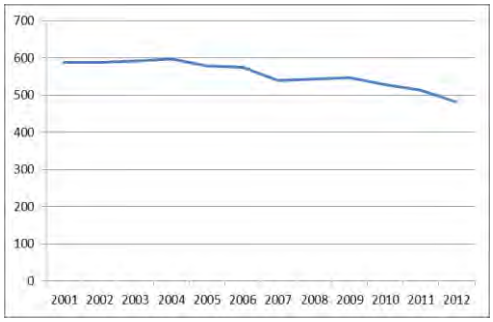
Íbúaþéttleiki í hverfinu er í „lágmarki“ miðað við gátlista sem þýðir að þéttleikinn er undir 40 íbúðum á ha en þéttleiki er þó mismunandi í hverfinu eftir því hvar drepið er niður fæti. Til dæmis er tiltölulega mikill þéttleiki á Fálkhóli en mun minni t.d. við Þingasel eða við Árskóga.



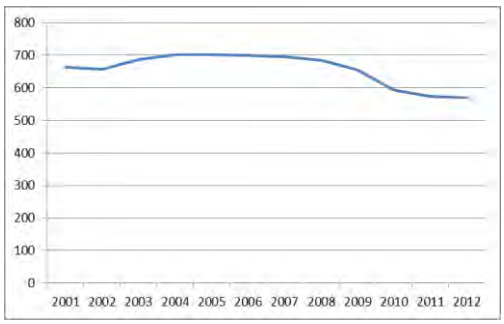
Mynd 4.17: Íbúaþéttleiki í Breiðholti

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.

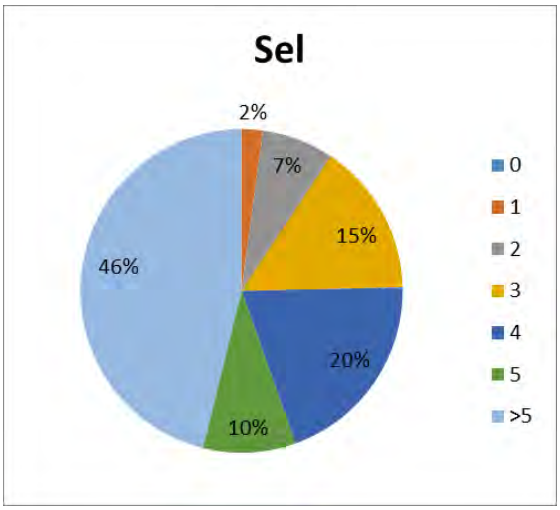


Mynd 4.19: Þróun nemendafjölda í Seljaskóla.

Húsnæði fyrir alla

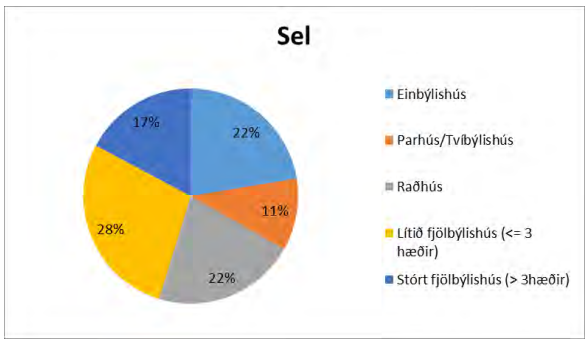
Samkvæmt skýrslu um afbrot á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2010 eru 273 félagslegar íbúðir á hverja 10.000 íbúa í Breiðholti sem gerir u.þ.b. 600 íbúðir fyrir borgarhlutann í heild sinni, um 7% af heildarfjölda íbúða sem er „undir lágmarki“ samkvæmt gátlista. Búseti er með 8 íbúðir til leigu í borgarhlutanum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

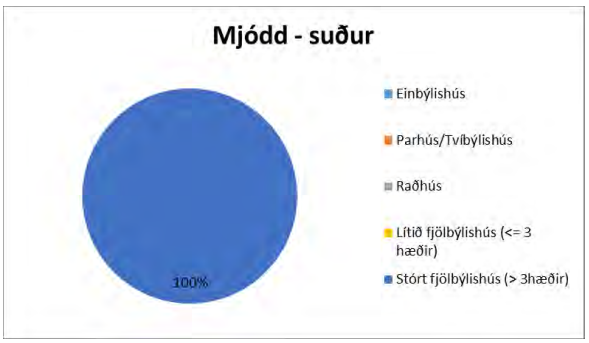
Í Seljahverfi eru mörg stór einbýlishús með fimm herbergjum eða fleiri eða 46% af heildarfjölda íbúða í hverfinu en 20% eru fjögurra herbergja íbúðir. Skiptinguna má sjá á eftirfarandi mynd:



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^2 atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m^2 en í Seljahverfi 1,6 m^2 og í Efra Breiðholti 1,2 m^2.

Framboð verslunar og þjónustu

Í gátlista eru sett fram viðmið um ákveðin atriði og eru 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.

Samkvæmt greiningu er „lágmarks“ þjónusta í Seljahverfi en 12 af 26 þjónustuþáttum 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 endurspeglaði 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 aldurssamsetning Góður þéttleiki á fjölbýlishúsasvæðunum. Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild.	Of lítill þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans. Hár meðalaldur á einbýlishúsasvæðum. 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 – mennngararfur

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 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 fáfarin 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 hindrunarlausar 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 síðmódernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Góð tenging við fjölbreytileg útivistarsvæði Almennt góðar gönguleiðir innan hverfa (Fjölbreytt byggð)	Veik ímynd og staðarandi Vantar sterka hverfismiðju Lítil 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

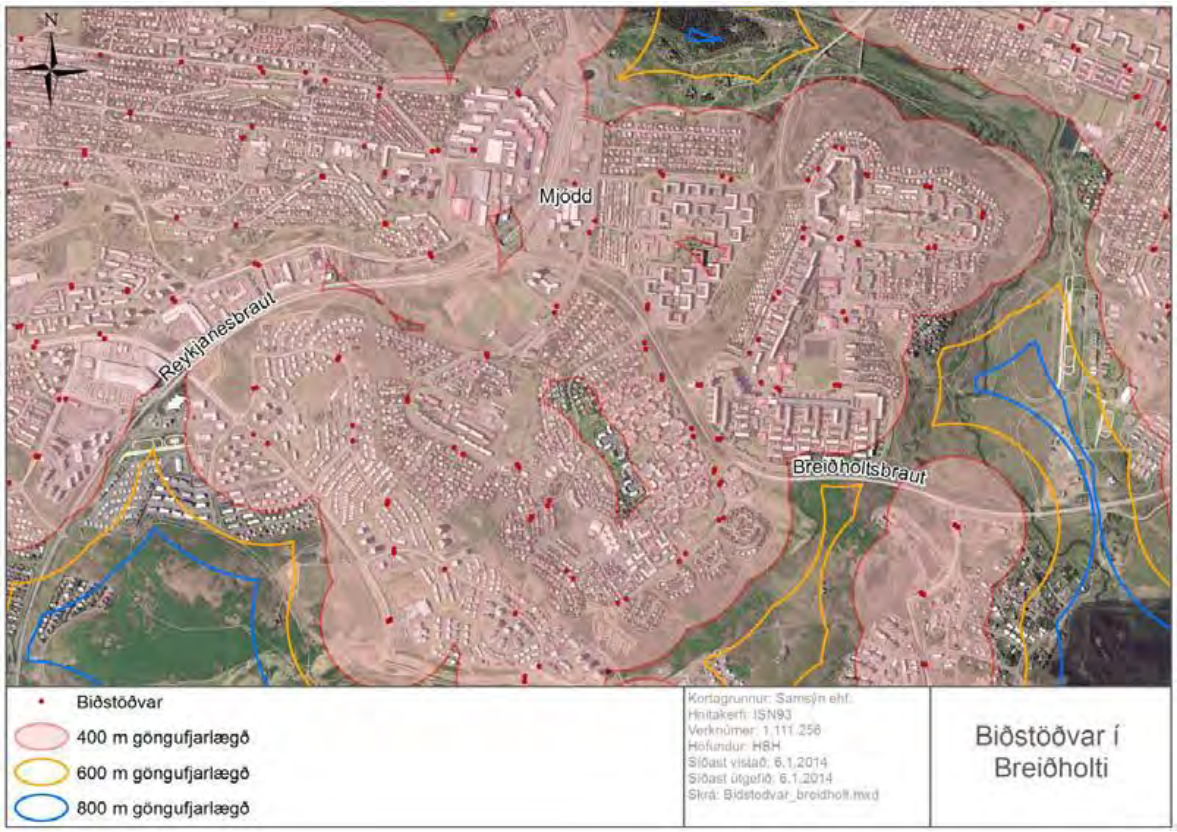
Almenningssamgöngur

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.

Kort með 400m radíus 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, td. 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
Breiðholt allt	**7.569**	**1,7**	**I. Lágmark**

**Verslunar- 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^2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?

Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m2 og heildarfjöldi bílastæða við atvinnuhúsnæði í öllu Breiðholtinu er um 2.800. Það er því um það bil 1,9 bílastæði á hverja 100 m2 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^2.

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 (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

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

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m^2 að stærð innan hverfa borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum 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? 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 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 almenningssamgöngur, hjólastígakerfið 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
Elliðaárnar sem eru í jaðri borgarhlutans eru hverfisverndaðar. Breiðholtsbærinn er friðlýstur. Jaðar borgarhlutans er tiltölulega lítið manngerður.	Vantar úttekt á gróðurfari, dýralífi og náttúruminjum.
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.

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)

Þróunarsvæði 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/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?

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

Kolefnisbinding
Gerir skipulagið ráð fyrir fellingu trjágróðurs?

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkurer ekki gert ráð fyrir uppbyggingu þar sem nú er trjágróður í Seljahverfi. Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þétta 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.

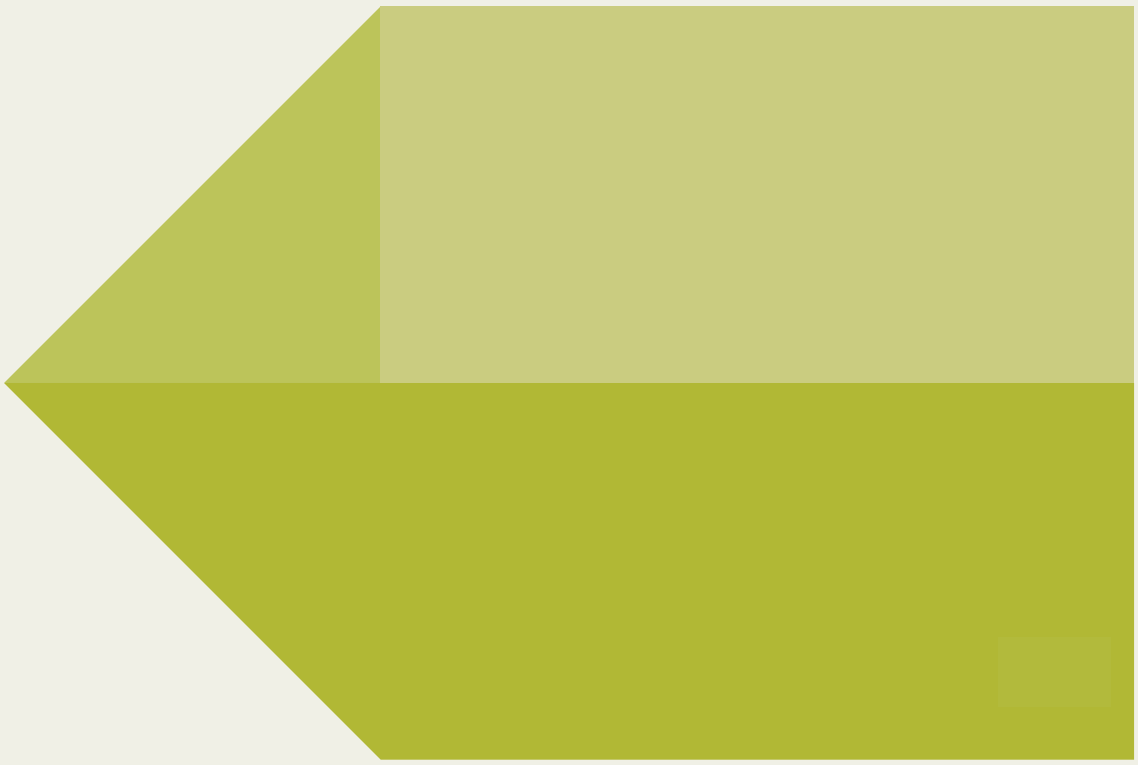
Hækkun sjávarstöðu

Hverfinu er ekki talin stafa 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.



Efra Breiðholt

Verklýsing fyrir hverfisskipulag

Breiðholt

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

HVERFIS SKIPULAG

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 borgarhlutanum

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 móti 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 móti 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 þrír 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 (nýtingarhlf.) Hóla er 0,74.
- Heildarstærð matshluta = 169.095 m².

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, Þrastarhólar.

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 atvinnuhúsnæði 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 (nýtingarhlf.) Berga – 0,43.
- Heildarstærð matshluta – 164.222 m².

Götuheiti: Vesturberg, Austurberg, Heiðnaberg, Hólaberg, Klapparberg, Lágaberg, Neðstaberg, 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 Iðufell 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 húsnæði 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 (nýtingarhlf.) Fella – 0,73.
- Heildarstærð matshluta – 151.755 m².

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 fjöbýlishús 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 Iðufelli og bensínstöð við Suðurfell. Með þessu móti verða aðeins þrjár gerðir skilmála í þessari einingu, fyrir stór fjöbýlishús, minni fjölbýlishús og raðhús.

Safngöturnar Norðurfell og Suðurfell mynda hringleið utan um nánast alla hverfiseininguna og á þeim eru nokkrar hraðahindranir, miðeyja og þrenging. 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 Suðurhólum í norðri og Norðufelli i 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 raðhúsalengjur við Vesturbergið.

5.1.2.9 Lykiltölur

Tafla sem sýnir helstu lykilstærðir í Efra Breiðholti.

	Alls	**Hólar**	**Berg**	**Fell**
Stærð hverfis	**127 ha**	35 ha	60 ha	32 ha
Fjöldi íbúða	**3.599**	1.286	969	1.344
Íbúafjöldi	**8432**	2.735	2.593	3.104
Fjöldi lóða	**437**	135	220	82
Meðaltal íbúa per íbúð	**2,34**	2,13	2,68	2,30
Skilgreindar lóðir	**82,6 ha**	23,4 ha	38,3 ha	20,9 ha
Nýting lóða (nýtingarhlutfall)	**0,58**	0,74	0,43	0,73
Heildarstærð matshluta	**485.072 m2**	169.095 m2	164.222 m2	151.755 m2

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 íbúðargerða 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 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 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 prjóna 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 sæmileg 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 síðmódernisma 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 áhersluþáttum í hverfisskipulagsvinnunni. Það er í samræmi við Aðalskipulag Reyjavíkur 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 (VÞ, 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.** Megingönguleið 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 lágreistri 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.

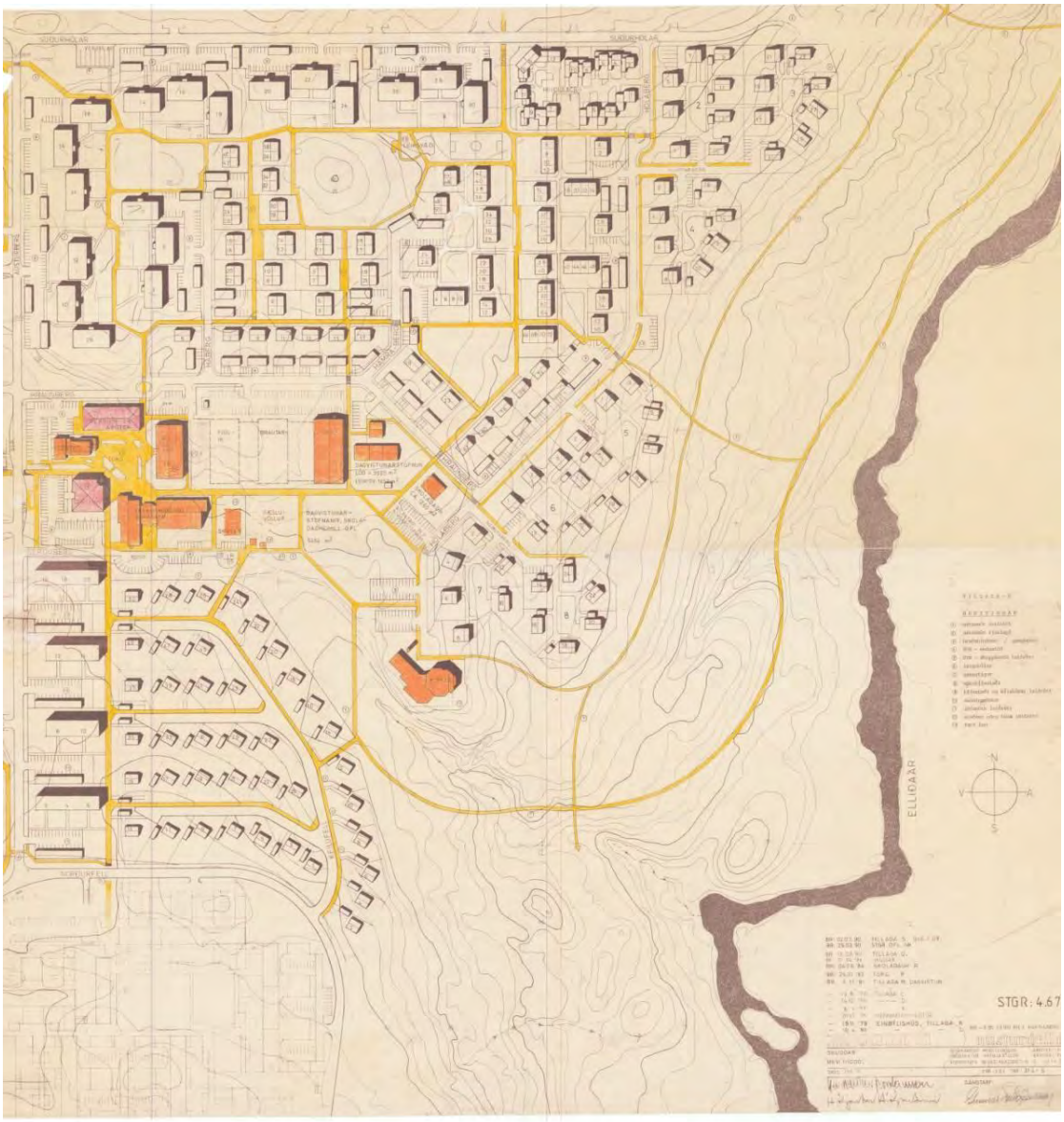


Mynd 5.11: Gildandi deiliskipulag, Berg, Miðdeild vesturhluti.

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.

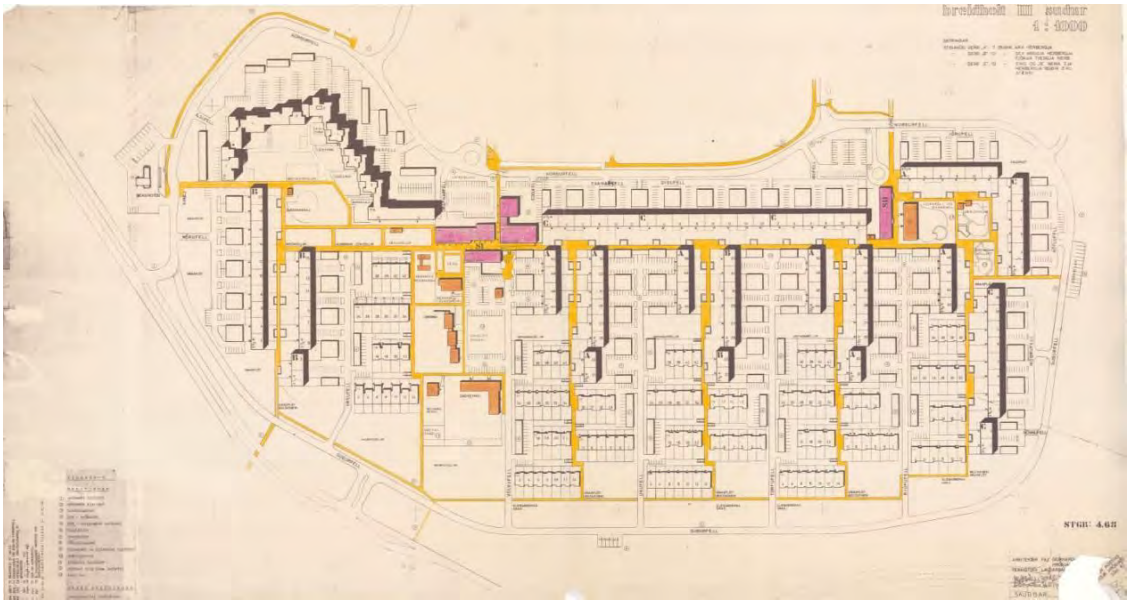


Mynd 5.12: Gildandi deiliskipulag, Berg, Miðdeild austurhluti.

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 formi 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

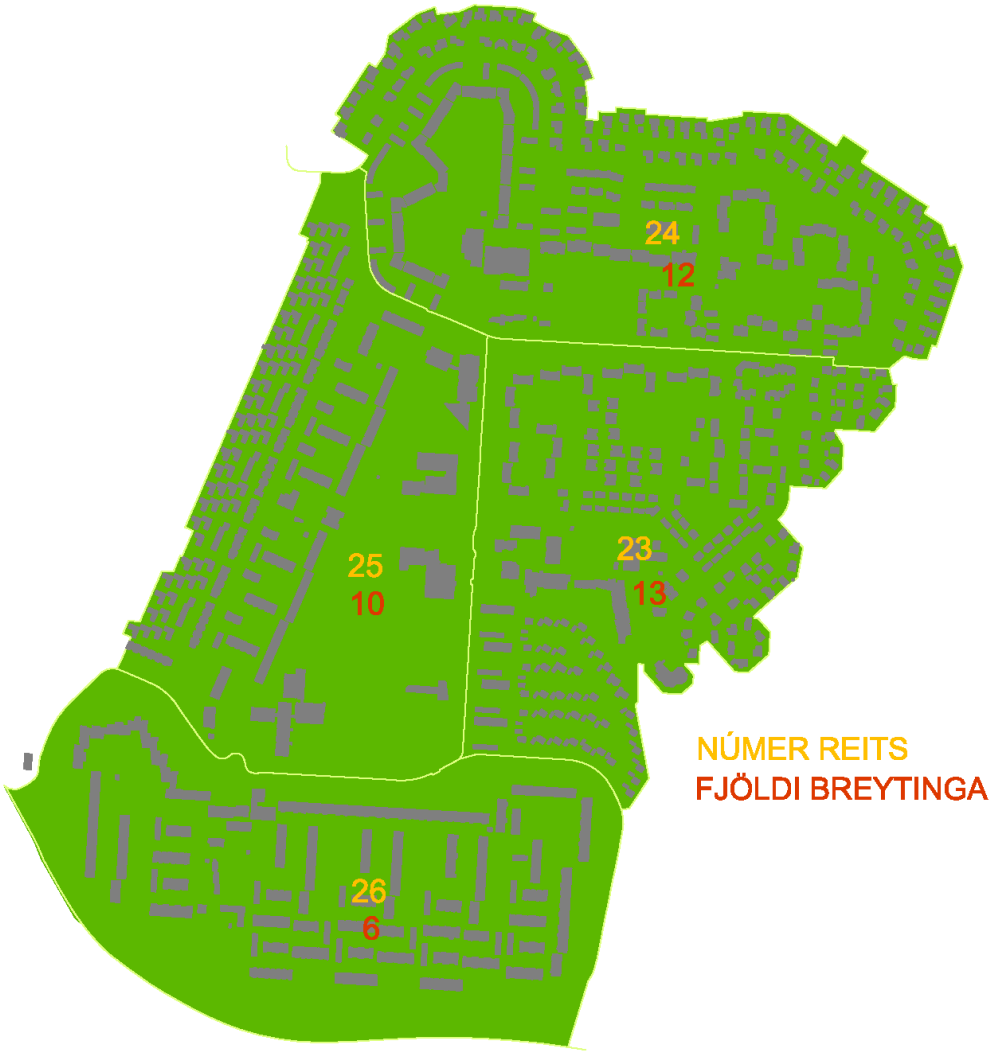
Samkvæmt ofanskráðu hefur samtals verið gerð 41 breyting á deiliskipulagi Efra Breiðholts frá upphaflegri samþykkt. Svipaður fjöldi breytinga hefur verið gerður í Hólum og Bergi um 11 að jafnaði en fæstar breytingar hafa verið gerðar í Fellum, aðeins sex talsins.

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

Deiliskipulagsuppdrættir 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.

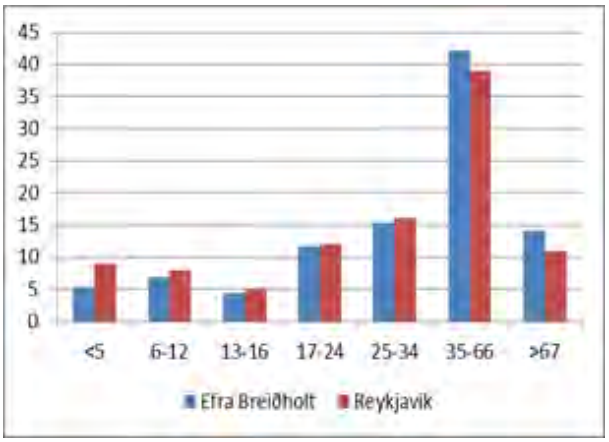
Í eftirfarandi köflum er gerð grein fyrir núverandi ástandi hverfisins samkvæmt gátlista um mat á visthæfi byggðar. Gátlistinn sjálfur er fylgiskjal ásamt ítarlegu samantektarskjali fyrir allan borgarhlutann.

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

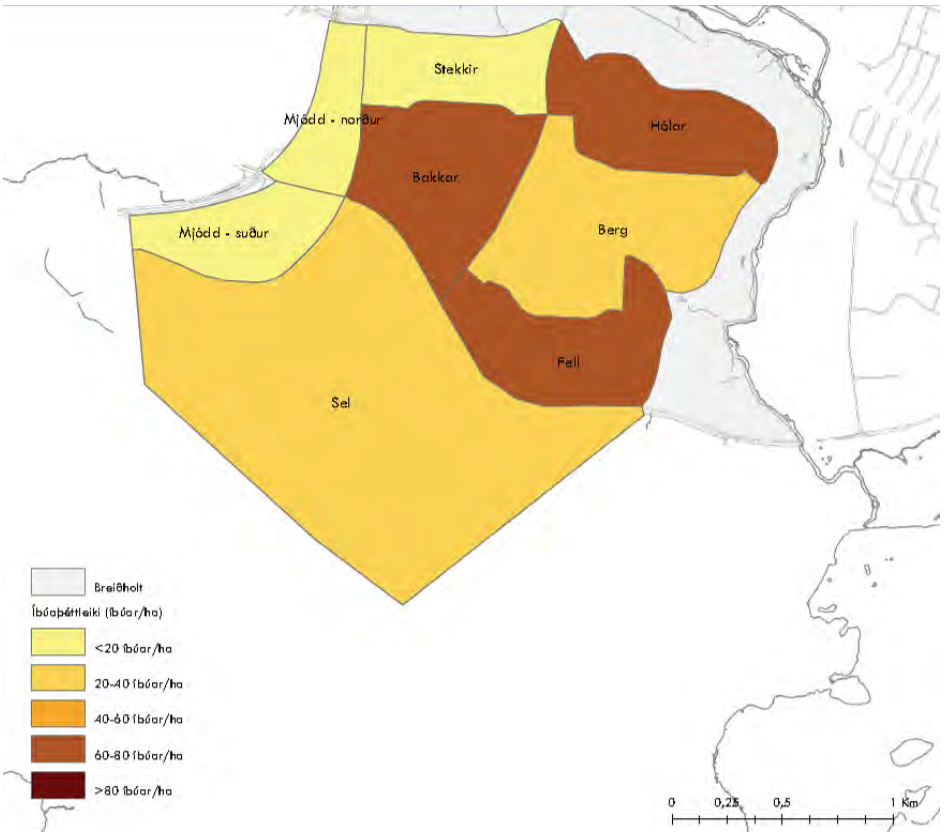
Aldurssamsetningin í Efra Breiðholti er samkvæmt gátlista talin vera „æskileg“ fyrir hverfið í heild sinni þó einstakir hlutar innan hverfisins séu með meiri frávik t.a.m. Hólahverfi.



Mynd 5.16: Aldursdreifing í Efra Breiðholti.

Íbúaþéttleiki

Íbúaþéttleiki 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.

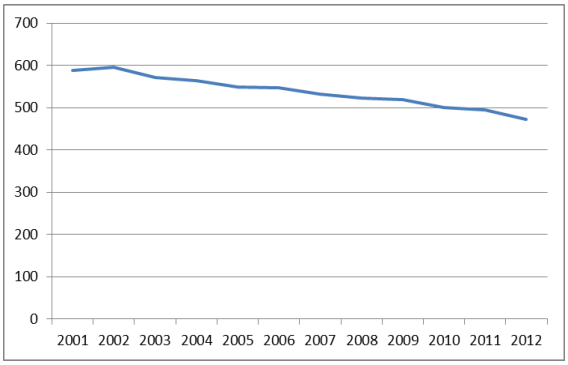


Mynd 5.17: Íbúaþéttleiki í Breiðholti.

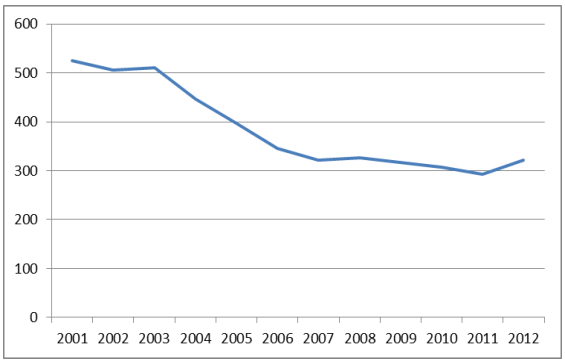
Skólahverfið

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.



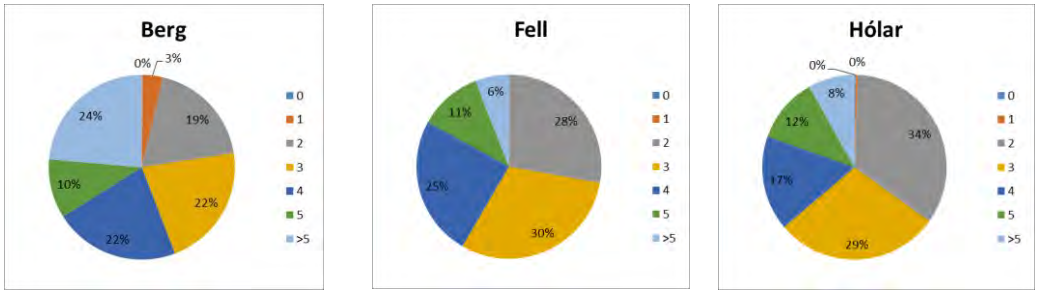
Mynd 5.18: Þróun nemendafjölda í Hólabrekkuskóla



Mynd 5.19: Þróun nemendafjölda í Fellaskóla

Húsnæði fyrir alla

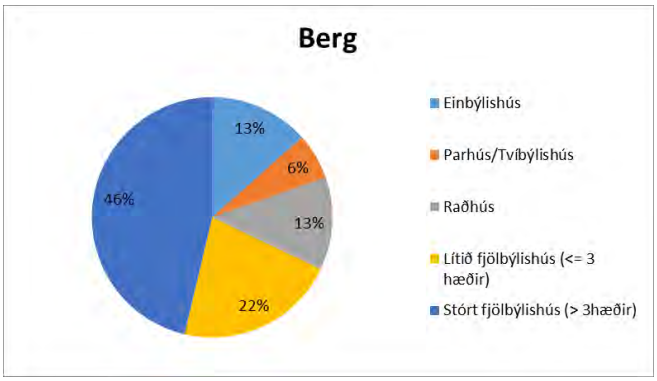
Í Efra Breiðholti er skipting hverfisins eftir herbergjafjölda talin vera „undir lágmarki“ en frávikin eru nokkuð mikil víða miðað við Reykjavík í heild sinni. Skipting hverfisins eftir herbergjafjölda er nokkuð mismunandi eftir hverfahlutum en nokkuð jöfn skipting er í Bergum þar sem mest er af íbúðum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

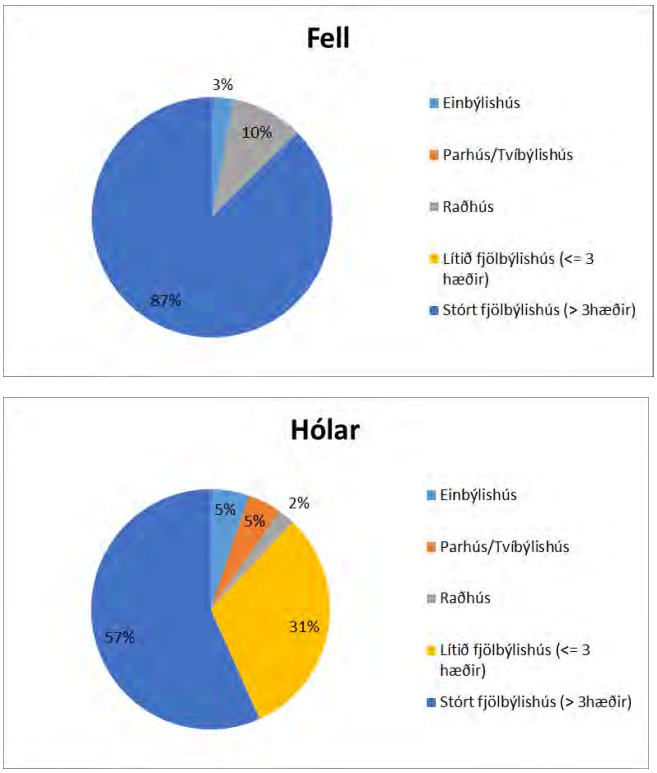


Mynd 5.20: Herbergjafjöldi í Efra Breiðholti.

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^2 atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði í Neðra Breiðholti eða um 1,9 m^2. Í Seljahverfi 1,6 m^2 og í Efra Breiðholti 1,2 m^2.

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 Efra Breiðholti telst hlutfallið vera „æskilegt“ en 18 af 26 þjónustuþáttum 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 Beiðholti 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 endurspeglaði 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 aldurssamsetning Góð aldursdreifing í Fellunum. Góður þéttleiki á fjölbýlishúsasvæðunum. Fjölbreyttar húsagerðir í borgarhlutanum í heild. Gott aðgengi að verslun og þjónustu fyrir gangandi í flestum hverfiseiningum.	Of lítið af leiguíbúðum Of lítill þéttleiki í sumum hverfum innan borgarhlutans. Hár meðalaldur á einbýlishúsasvæðum. Staðbundin einsleitni í húsagerðum.
Tækifæri	**Ógnanir**
Félagsbústaðir eiga heilar húseignir í Efra Breiðholti. Gefur möguleika á breytingum.	Róttækar breytingar þarf til að bæta íbúasamsetningu. Vantar fjármagn í fjárfrekar aðgerðir.

5.2.1.2 Gæði byggðar

Tilurð – saga byggðarinnar – mennngararfur

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 fáfarin 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 hindrunarlausar 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. 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. 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 blokkin 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 síðmódernisma þar sem mismunandi starfsemi er aðskilin.

Samantekt (SWOT)

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

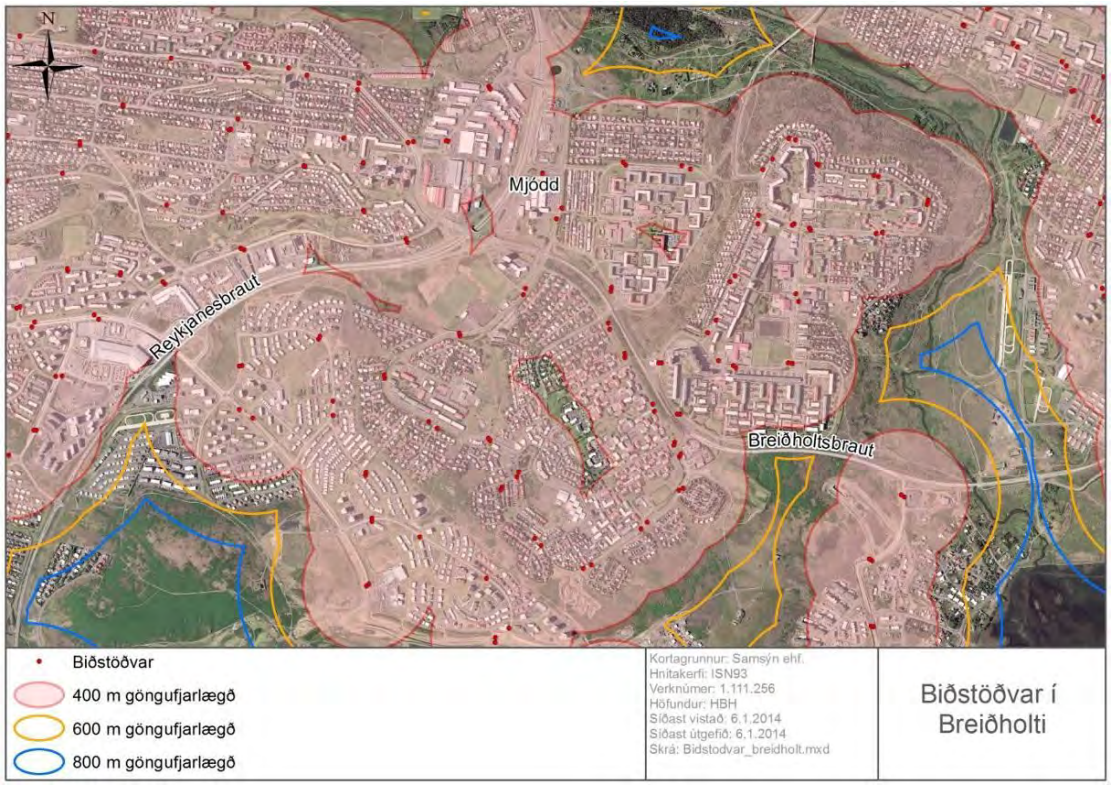
5.2.1.3 Samgöngur

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 hvergi 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
Breiðholt allt	**7.569**	**1,7**	**I. Lágmark**

**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^2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?
Heildarmagn atvinnuhúsnæðis í Breiðholtinu er rúmlega 148.000 m^2 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^2 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^2. 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 (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?

Sjá k. 2.4.3 hér að framan.

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

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 m^2 að stærð innan hverfa borgarhlutans?

Ekki er vitað um núv. stöðu.

Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum 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? 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 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. Bílastæðasvæði sem mögulega mætti samnýta.	Ef ekki er stutt við almenningssamgöngur, 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 náttúruminjum.
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 byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)

Þróunarsvæði 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/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?

Þróunarsvæði 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 (Stekkjarbakki) og einnig mögulega á Þ64 (Suðurhólar). Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 er að þétta 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
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.

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.

Styrkleikar	Veikleikar
Engin svæði undir náttúruvá.	Á ekki við.
Tækifæri	Ógnanir
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 nánu samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.[2] 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 kynningarfundi né tjá skoðanir sínar á opinberum vettvangi. Sjónarmið 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 íbúapanel 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 íbúapanelsins er að vinna með

[2]Hagsmunaaðilar eru allir íbúar í hverfinu, atvinnurekendur, opinberar stofnanir, skólar, félagasamtök, lögbundnir umsagnaraðilar og aðrir sem hagsmuni 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 íbúapanels 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 stjórnsýslu 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 álitaefni 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 fyri 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: 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.
- Íbúapanlell, 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
- Nærliggjandi 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 stjórnsýslu 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.
- Samráðskassar 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.
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september–október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótta- og tómstundasviði, 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:

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

Við þetta má bæta að svokölluð trukkastæði 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 trukkastæða 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:

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

Gæði byggðar:

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

Samgöngur:

Gangandi/hjól-andi	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.
Arnarnesvegur	Áhyggjur eru af tengingum Arnarnesvegar við Breiðholt. Arnarnesvegur verði ekki tengdur inn í Seljahverfið.
Stekkjabakkinn	Vangaveltur um Stekkjabakka og að bæta tengingar við Höfðabakka.
Trukkastæði	Almenn óánægja með staðsetningu flestra trukkastæða í hverfunum. Þyrftu að vera fjær íbúabyggð.
Bílastæði	Austurberg er mjög grátt vegna fjölda bílastæða. Hættuleg innkeyrsla/bílastæði við leikskólann Fálkaborg og einnig við Hólabrekkuskóla.
Snúningsleiðir	Gamlar snúningsleiðir Strætó eru ekki notaðar í dag, mætti nota í e-ð annað.
Kópavogur	Það vantar einfalda aksturstengingu milli Seljahverfis og Kópavogs, eina akrein í hvora átt.

Orka og auðlindir:

Opin svæði	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.
Matjurta-garðar	Mætti nýta hluta af miðsvæðinu í Bökkunum fyrir grænmetisreiti. Norðan Stekkjarbakka mætti þróa matjurtareiti. Það vantar fleiri minni matjurtagarða.
Bílastæði í Mjódd	Það þarf að gera bílastæðið við Mjódd meira aðlaðandi fyrir gangandi.
Skíðagöngu-brautir	Leggja skíðagöngubrautir í græn svæði sem umkringja hverfin (þurfa sér stíga).

Einkenni og afmörkun hverfa:

Einkenni	"Fjölbreytileiki og náttúra/gróska" er einkennisorð. Miklir möguleikar til heilsusamlegs lífernis. Náttúra, hjólaleiðir, ganga, sund og íþróttafélög dreifð um hverfið.
Saga Breiðholtsins	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.
Vatnsenda-hæð	Mikið útsýni á Vatnsendahæð við sveitarfélagamörkin við Kópavog. Semja við Kópavogsbæ um útsýnissvæði. Passa að vegurinn við Rjúpnahæð verði ekki Breiðholtsmegin og helst ætti að leggja hann af.

Hverfið mitt – mínar áherslur:

Skólar	Það vantar gangbrautarvörð við Hólabrekkuskóla. Bæta þarf umferðaröryggi við Ölduselsskóla.
Opin svæði	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.
Verslun og þjónusta	Seljahverfi: Halda í þær verslanir sem eru þarna enn. Verslunarhúsnæði við Vesturberg: Fá útibú Frú Laugu.
Ástand stíga	Það þarf að lýsa alla stíga Það þyrfti að lagfæra ALLA stíga og malbika á ný ásamt því að hreinsa snjó af göngustígum.

Fundir 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.
    - 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, ólögmætar 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 i borgarhlutanum.

Fundur með Jóhanni Davíðssyni rannsóknarlögreglumanni 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**				
Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ uppdráttum/skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
	Breiðholt I	**26.01.1966**	**Upphaflegt**	**Skilmálahefti fylgir, 1 uppdráttur**
4604	Víkurbakki 12–20		07.07.1987	Þak hækkað á raðhúsi (einni lengju, 5 íbúðum). Var stallað hallandi þak, nú mænisþak.
4633	Maríubakki 1		26.05.1992	Viðbygging við leikskóla að Maríubakka.
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 verslunarhátta. 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^2 til að fjarlægja færanlegar stofur. Lenging og ofanábygging.
4616	Skriðustekkur 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)
	Mjódd	**27.12.1985**	**Upphaflegt**	**Skilmálahefti fylgir, 1 uppdráttur**
4603	Mjódd		09.05.1995	Breyting á hönnun á gróðri og bílastæðum nyrst á svæðinu, við hús SVR, á horni Reykjanesbrautar og Álfabakka.
	Norður Mjódd	**13.04.1999**	**Upphaflegt**	**1 uppdráttur**
4602	Stekkjarbakki 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 er gert ráð fyrir íþróttamannvirkjum, knattspyrnuvöllum og æfingasvæði ÍR. Á jöðrum miðsvæði og íbúðir aldraða 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. Akrasel 8, 19.7.2006 Ný aðkoma. Dynskógar 7, 20.5.1990 Viðbygging. Akrasel 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 Stuðlasel	Einbýlishús, 1–2 hæðir eða 2 hæðir og kjallari. Heimilt að hafa 2 íbúðir á lóð. Hús- og þakgerð frjáls. Tvö stæði á lóð.	Stallasel, sparkvöllur 22.9.1992 Stækkun vallar. Stapasel 12, 9.6.2005 Færsla á byggingarreit. Staðarsel 6, 31.8.2004 Stækkun á byggingarreit. Stuðlasel 5, 7.6.2006 Viðbygging ofan á bílskúr.
7 (33)	Seljahverfi, verkamannabústaðir, 13.4.1973 Teigasel Strandasel Stíflusel Tungusel Tindasel	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.	Vaðlasel 3, 31.8.2005 Afnám gestastæðis. Vaðlasel 7, 21.6.2006 Stækkun á byggingarreit. Tjarnarsel 4, 22.8.2007 Ystasel 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 byggð, 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^2, 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 Bílgeymsla. 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, aðalhæð 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^2 og byggingarmagn 805,9 m^2	
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 bílgeymsla 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 m2,400 m^2 á 1 hæð og 100 m^2 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 i 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^3 (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^2 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 Fjölbr.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 vesturhlið 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 Fjölbrautaskólann 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 mænisþök á stakstæðar bílageymslur við tiltekinn hluta af húsunum.

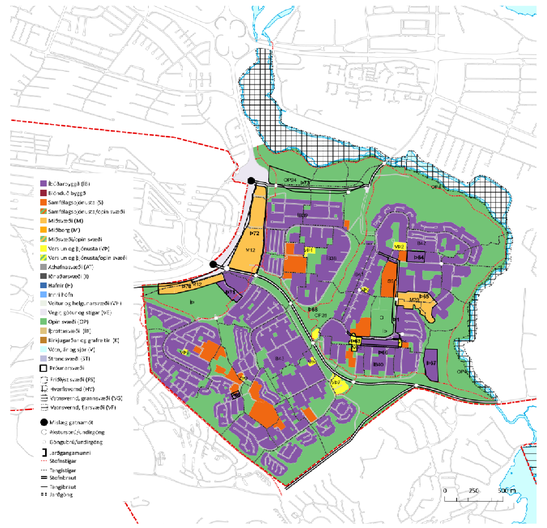
Neðstaberg 18	27.08.2004 B-deild	Heimiluð stækkun og breytt lögun byggingarreits til þess að byggja megi glerskála, skjólgirðingu og heitan pott á verönd við suðurhlið húss.
Kapparberg 12	02.11.2005 B-deild	Byggingarreitur stækkaður og heimild gefin fyrir byggingu einnar hæðar viðbyggingar við suðausturgafl hússins.
Neðstaberg 10	12.04.2006 B-deild	Byggingarreitur stækkaður og heimild gefin fyrir byggingu einnar hæðar viðbyggingar við suðurgafl 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. Skýringaruppdráttur.
Hólaberg 84	11.04.2011 B-deild	Breytingin felur í sér aðlögun á byggingarreit að fyrirhugaðri byggingu á lóðinni. Annað s.s. hámarks bggingarmagn, 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 bensínstöðvar, 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





Fastmótuð 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 skilmálagerð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi

Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagerð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi

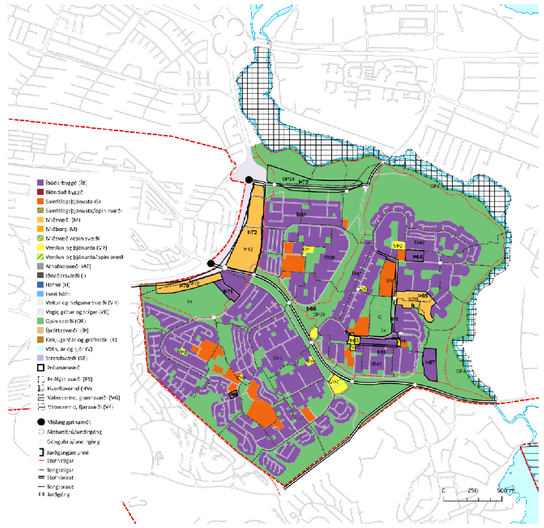
Borgarhluti

HVERFIS SKIPULAG

Hverfisskipulag - Borgarhluti 6, Breiðholt	
Dags.:	31.03.2014
Hannað:	ÓÖG, ROB, ÓK
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

Þróunarsvæði

Atvinnusvæði

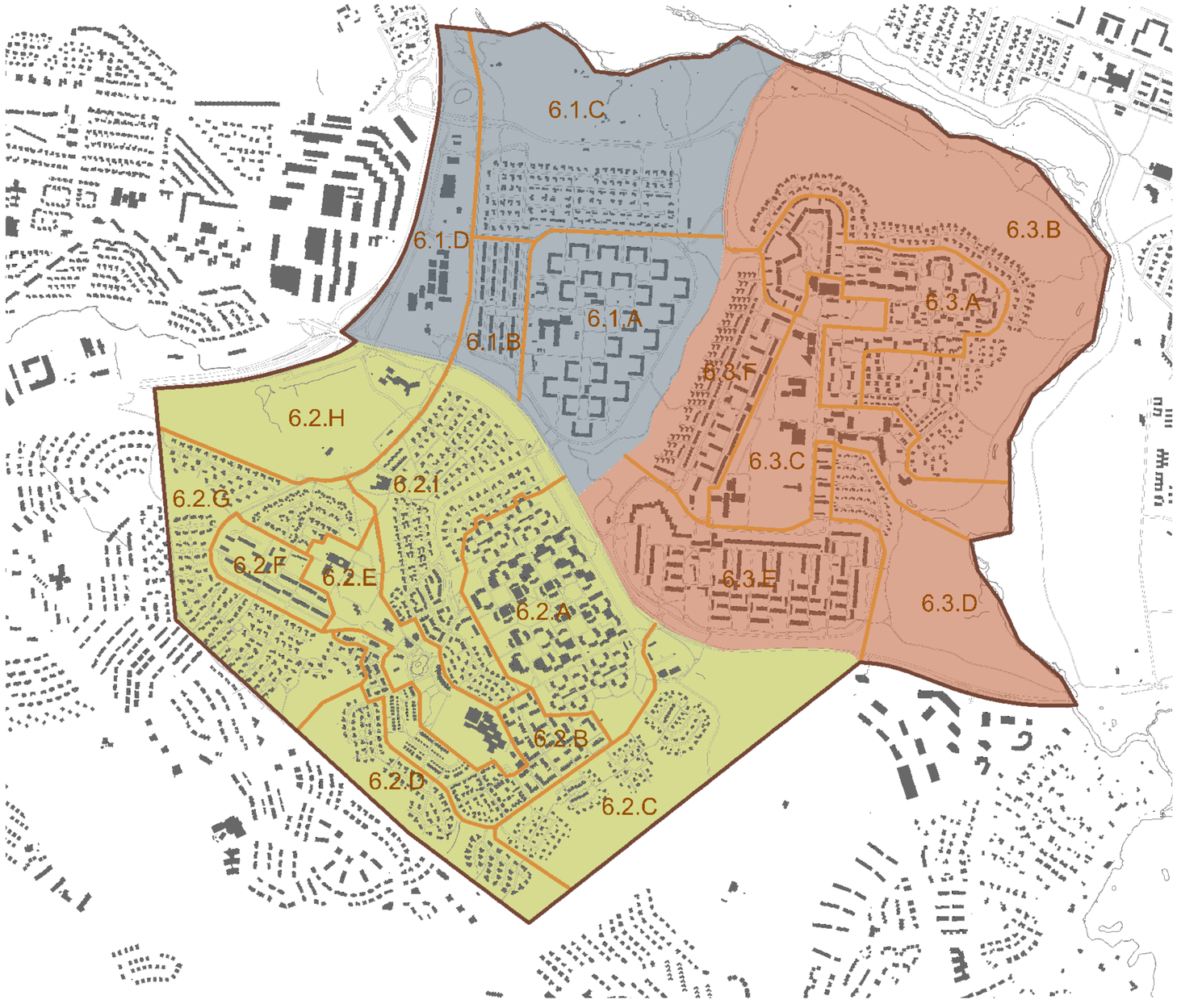
Græn svæði

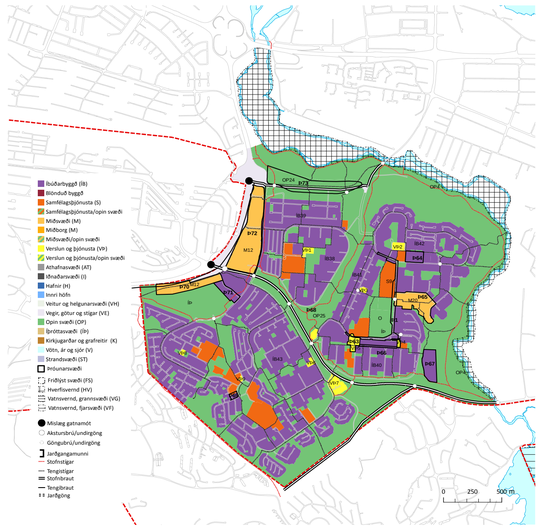
Borgarhluti

HVERFIS SKIPULAG

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

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFISEININGA
BORGARHLUTI 6 - BREIÐHOLT





Neðra Breiðholt

Seljahverfi

Efra Breiðholt

Hverfiseining

Borgarhluti

HVERFIS SKIPULAG

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.
1. Samfélag										
1.1) Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	Kafli 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) Íbúaþéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúaþéttleika, 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?	Kafli 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 Öldusels skóli 1500 íb/skólahverfi Seljaskóli 1050 íb/skólahverfi	Tvö skólahverfi Hólabrekkuskóli 2000 íbúðir/skólahverfi Fellaskóli 1600 íbúðir/skólahverfi
1.4) Húsnæði fyrir alla	Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?	Kafli 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/Tvíbýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%	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%
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?									

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining			
				Mælanleg viðmið			Ástand			
1.5) Atvinna / Störf	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjólreiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín) (hjólreiðafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)? Sjá viðmið um fjölda m2 á starf í blárri töflu í upphafi kaflans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 http://eldri.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrlsur/B1._Skipulag_borgarhluta.pdf	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4. Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista. Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030.	<0,7 starf á hverja íbúðareiningu	0,7-0,8 starf á hverja íbúðareiningu	0,8-0,9 starf á hverja íbúðareiningu	0,9-1+ starf á hverja íbúðareiningu	Ekki liggja fyrir nægar upplýsingar um hvernig skiptingu starfa er hátta í borgarhlutanum. Í gátlista eru sett viðmið um störf/íbúðareiningu en ekki eru enn til gögn til að reikna það út. Ef reiknaður er út fjöldi m2 atvinnuhúsnæðis á hvern íbúa þá er mest af atvinnuhúsnæði mest í Neðra Breiðholti og er Mjóddin ekki með eða um 1,9 m2. Í Seljahverfi 1,6 m2 og í Efra Breiðholti 1,2 m2.			
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: *Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Áfengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús,* *Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensínstöð*	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangskönnun og samráð.	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75%	76-100%	46-60%	61-75%
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Gögn um þjónustukjarna send með gátlista. Vettvangsskoðun.	>1200m	800-1200m	400-800m	<400m				
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%				
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?									
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?									
	Hversu mikið er um umferðaróhöpp innan hvers hverfis, miðað við umferð í samanburði við borgina í heild sinni og hvernig er hægt að draga úr umferðaróhöppum?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir umferðaróhöpp, bls. 33 í bók 4.								
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúa,eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?	Sjá lögregluskýrslu í ítarefni								
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra?									
	Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða lýðheilsu íbúa s.s. Hvað varðar samgöngunet fyrir gangandi/hjólandi, gæði opinna svæða og nálægð í verslun og þjónustu?									
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slysahætta?									
1.9) Þátttaka íbúa í ákvarðanatöku um skipulag innan skipulagssvæðisins	Er þátttaka á íbúafundum og í samráði á neti að endurspegla samsetningu íbúa eftir kyni, aldri og uppruna?	Mat ráðgjafa á þátttakendum á íbúafundum. Gögnum um bakgrunn þátttakenda í netsamráði verður safnað saman og sent á ráðgjafa síðar.								
2. Gæði Byggðar		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**	**Breiðholt - Núv.**	**Neðra Breiðholt - Núv.**	**Seljahverfi - Núv.**	**Efra Breiðholt - Núv.**
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur		Byggðakönnun fyrir borgarhlutann frá Minjastofnun								

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta			Mælanleg viðmið			Greining			
							Ástand			
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðaþéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gögn með fjölda íbúða send með gátlista		20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha	Undir lágmarki 15-16 íb/ha	Undir lágmarki um 14 íb/ha	Undir lágmarki um 11 íb/ha	l. Lágmark um 23 íb/ha
	Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með: a) auknum þéttleika b) blöndun byggðar og bættri þjónustu c)hágæða arkitektúr d)sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur)									
	Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbygging samkvæmt áætlun hverfisskipulagsins almennri stefnu um hæðir húsa í borginni? Er búið að kanna hvernig staðan er í dag? Hvernig er hægt að bregðast við og bæta þá stöðu?									
	Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.									
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kafli 1. Samfélag Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortið sýnir 300m radíus en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð. Gögn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%				
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem: a) framhliðar húsa snúa að götu b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrými c) bílastæði eru samhliða götunum d) götugögn eru til staðar e) lágir gangstéttarkantar sem auðvelda aðgengi f) umferðarhraði er takmarkaður g) hjólastígar h) aðgengi fyrir alla i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum									
	Gerir skipulagið ráð fyrir borgargötum í borgarhlutanum sem eru skýrt afmarkaðar af byggingum með þjónustu á jarðhæðum og fjölbreyttri umferð gangandi, hjólandi og akandi (shared space)?	Skoða stefnu um borgargötur í kaflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarhlutans	Einni megingötu innan borgarhlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarhlutans	Öllum megingötum innan borgarhlutans				
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?									
	Tengjast heimili verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?									
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar?									
	Eru gönguleiðir hindrunarlausar fyrir; a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk									
	Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði: a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits									
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?									

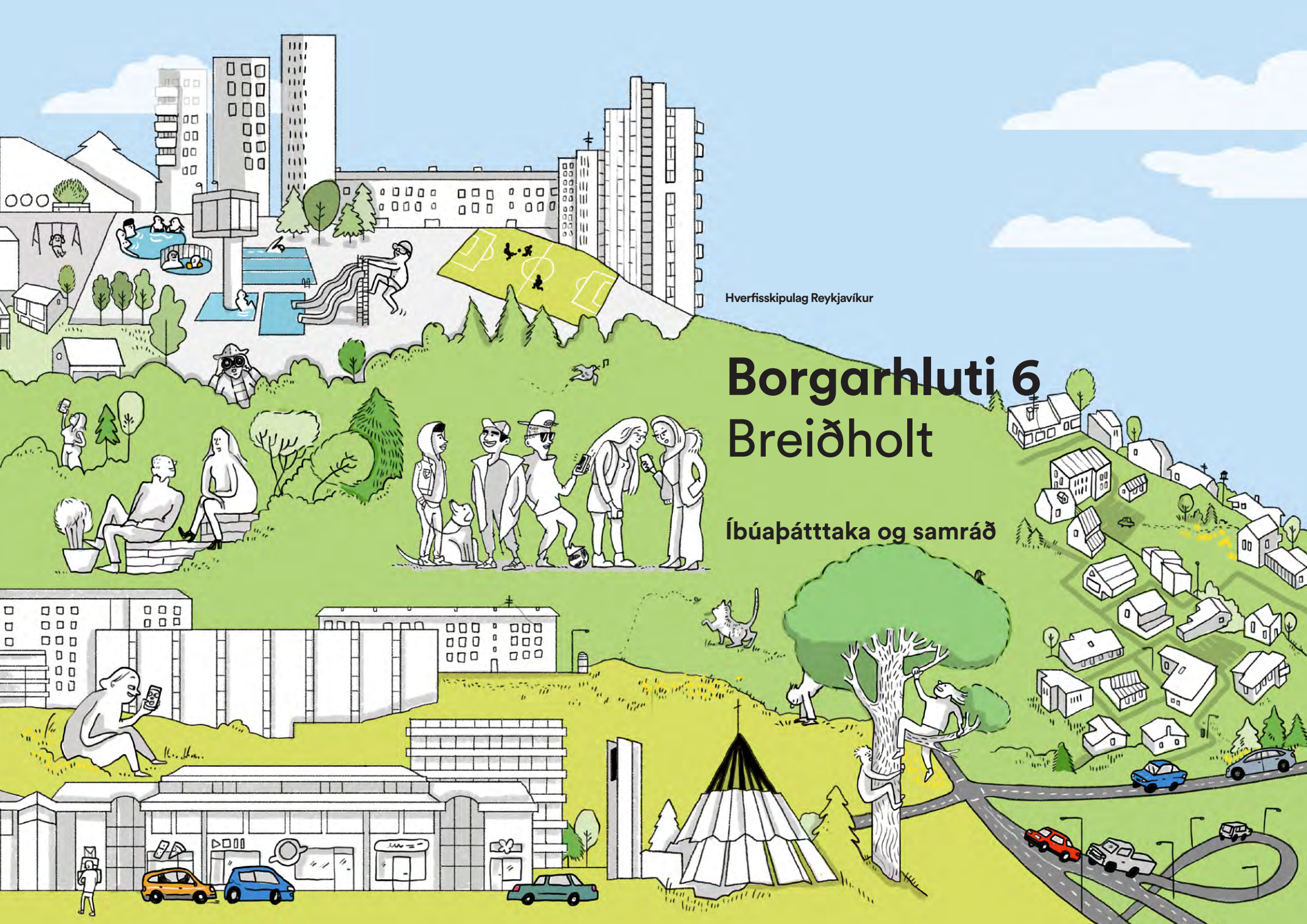
Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining			
				Mælanleg viðmið			Ástand			
	Hvernig er staða skipulassvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa	erfitt að meta en ríkuleg útivistarsvæði umlykjandi			
	Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>1000 metrar	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar	I. Lágmark um 800 m	II. Æskilegt	I. Lágmark um 800 m	III. Gott um 500 m
	Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>600 metrar	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar	III. Gott um 300 m	III. Gott um 400 m	I. Lágmark um 700 m	III. Gott um 300 m
	Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.	>400 metrar	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar	III. Gott um 200 m	III. Gott um 200 m	III. Gott um 200 m	III. Gott um 200 m
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m2?	Kafli 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4. Gögn með opnum svæðum og um fjölda íbúa send með gátlista.	<85%	85-90%	90-95%	95-100%	erfitt að meta en ríkuleg útivistarsvæði umlykjandi			
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?									
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisaðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?									
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamyndun af fyrirhugaðri uppbyggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbyggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?									
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?									
2.7) Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?	Kafli 6. Mannvirki. Kort sem sýna gegndræpt yfirborð, bls. 50-51 í bók 4 og kort með ítarlegri skiptingu eins og gert er ráð fyrir í gátlistanum, sem var sent með tölvupósti	<41%	41-50%	51-60%	61-70%				
2.8) Borgarbúskapur	Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.	Vettvangsskoðun og samráð	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C				
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?									
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?									
2.10) Staðarandi	Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)?									
	Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar?									

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining			
				Mælanleg viðmið			Ástand			
	Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.									
3. Samgöngur		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**	**Breiðholt - Núv.**	**Neðra Breiðholt - Núv.**	**Seljahverfi - Núv.**	**Efra Breiðholt - Núv.**
3.1)Almenningssamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?									
	Hámarksgöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kafli 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
	Hámarksgöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Kafli 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%
3.2) Bílastæðakvaðir	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 einbýlishús, 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 núverandi 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 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bílastæði á gildandi deiliskipulagsuppdráttum 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%				
3.3) Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter 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						Greining			
				Mælanleg viðmið			Ástand			
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?									
	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólastæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?		<0,5 stæði/íbúð	0,5-1 stæði/íbúð	0,6-1 stæði/íbúð	>1 stæði/íbúð	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 fm að stærð innan hverfa borgarhlutans?		<8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	9-10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	>10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?		Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda	Stæði fyrir 10-15% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir 16-20% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir >20% starfsmanna / notenda.	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.	Ekki vitað um núv. stöðu.
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%	86%	86%	86%	86%
4. Vistkerfi og minjar		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**	**Breiðholt - Núv.**	**Neðra Breiðholt - Núv.**	**Seljahverfi - Núv.**	**Efra Breiðholt - Núv.**
4.1) Landfræðileg lega og staðhættir										
4.2)Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?									
4.3)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.									
4.4)Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.									
4.5)Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?									
4.6)Ár og vötn	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?									
4.7)Vatnsverndarsvæði	Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisaðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?									
4.8)Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabrúks, Gegndræp bílastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.									
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?		<25%	25-50%	50-75%	75-100%				
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagsvæðisins									
	Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og bær verndaðar á viðeigandi hátt?									
5. Orka og auðlindir		**Tilvísun í grunngögn**	**Undir lágmarki**	**I. Lágmark**	**II. Æskilegt**	**III. Gott**	**Breiðholt - Núv.**	**Neðra Breiðholt - Núv.**	**Seljahverfi - Núv.**	**Efra Breiðholt - Núv.**
5.1) Orkunotkun	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?									
	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?									
5.2) Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?									

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining			
				Mælanleg viðmið			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.	Kafli 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 háttað í borgarhlutanum	Kafli 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 bygginar	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 skipulassvæðinu 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 mótvægisaðgerða 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 hætta			

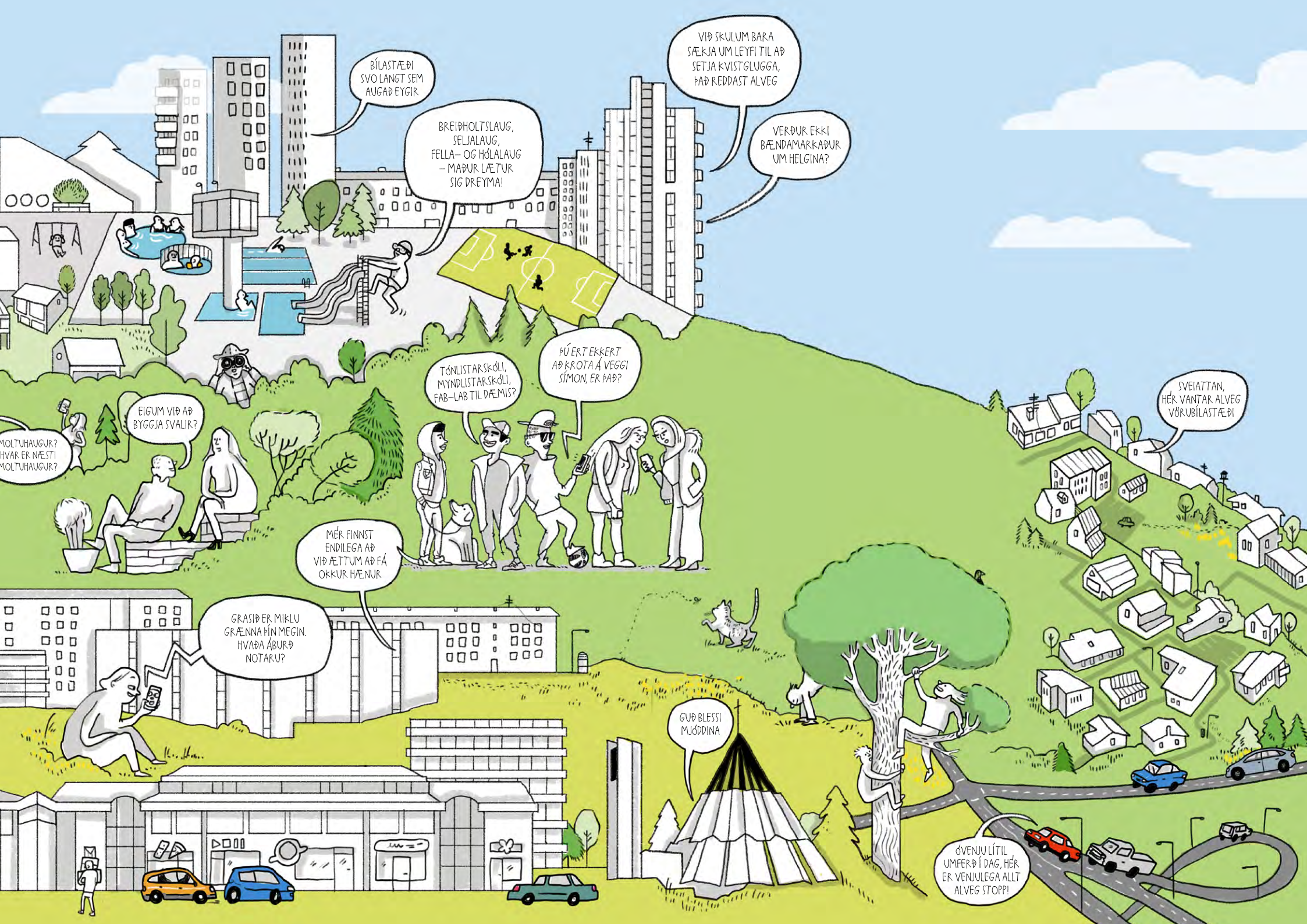


Hverfisskipulag Reykjavíkur

Borgarhluti 6
Breiðholt

Íbúaþátttaka og samráð


GARG, ÞAÐ ER SVO LANGT Í NÆSTA GRENNDARGÁM
HVERNIG ER ÞAÐ, ER ENGIN DANSSMIÐJA Í HVERFINU?
ÞAÐ ÞARF AÐ SNYRTA ÞESSI BROTNU TRÉ
ÞAÐ VANTAR HRINGTORG Í HVERFIÐ
HÉR ER ÞÖRF Á GANGSTÉTTAR-VIÐGERÐUM
HLUSTAÐU VEL, ÞETTA ER VORÓÞIÐ MITT!
ÚÚÚÚHÚÚ!
ÞAÐ ER EKKI ÞVERFÓTAÐ FYRIR SKRAMBANS LÚPÍNUNNI
HVAR ER EIGINLEGA NÆSTI DRYKKJARFONTUR?
ENGIR BEKKIR Í SJÓNMÁLI?
VERÐUM VIÐ EKKI BARA AÐ FÖNDRA OKKAR EIGIN AÐSTÖÐU?
ÉG SÉ EKKI ÆSJUNA FYRIR TRJÁNUM!
ÁFRAM MEÐ SMJÖRIÐ!
FLEIRI MEINDÝR!
ÞESSAR KANÍNUR FJÖLGA SÉR EINS OG...
HVAÐ ER ÞETTA, Á EKKI AÐ LEGGJA HJÓLASTÍG?
SONUR SÆLL, HÉR ÓLST ÉG UPP
SVIFRYKIÐ ER ALVEG AÐ DREPA MIG
FRIÐSÆLT OG NOTALEGT. VANTAR BARA GARÐA FYRIR GRÆNMETISRÆKTUN.
HÉR MÆTTI NÚ KANNSKI ÞETTA BYGGÐINA OG KOMA FYRIR FLEIRI FJÖLSKYLDUM
GÚGGÍ, BÚBBÍ BÚ!
HELDUR ÞÚ AÐ OKKUR TAKIST EINHVERN TÍMANN AÐ STÆKKA VIÐ OKKUR?
HÉR VANTAR SÁRLEGA KAFFIHÚS


BÍLASTÆÐI SVO LANGT SEM AUGAÐ EYGIR
BREIÐHOLTSLAUG, SELJALAUG, FELLA– OG HÓLALAUG – MAÐUR LÆTUR SIG DREYMA!
VIÐ SKULUM BARA SÆKJA UM LEYFI TIL AÐ SETJA KVISTGLUGGA, ÞAÐ REDDAST ALVEG
VERÐUR EKKI BÆNDAMARKAÐUR UM HELGINA?
ÞÚ ERT EKKERT AÐ KROTA Á VEGGI SÍMON, ER ÞAÐ?
TÓNLISTARSKÓLI, MYNDLISTARSKÓLI, FAB–LAB TIL DÆMIS?
EIGUM VIÐ AÐ BYGGJA SVALIR?
MOLTUHAUGUR? HVAR ER NÆSTI MOLTUHAUGUR?
MÉR FINNST ENDILEGA AÐ VIÐ ÆTTUM AÐ FÁ OKKUR HÆNUR
GRASIÐ ER MIKLU GRÆNNA ÞÍN MEGIN. HVAÐA ÁBURÐ NOTARU?
GUÐ BLESSI MJÓDDINA
SVEIATTAN, HÉR VANTAR ALVEG VÖRUBÍLASTÆÐI
ÓVENJU LÍTIL UMFERÐ Í DAG, HÉR ER VENJULEGA ALLT ALVEG STOPP!

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

ÁBYRGÐ, UMSJÓN OG RÁÐGJÖF

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi

Verkefnisstjórn
Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisskipulags

Ráðgjafar hverfisskipulags í borgarhluta 6
Ólöf Kristjánsdóttir, Mannvit
Óskar Örn Gunnarsson, Landmótun
Richard Briem, VA arkitektar

Hverfisskipulagsteymi í borgarhluta 6
Hildur Gunnarsdóttir, verkefnisstjórn þróunarreita Arnarbakka og Völvufells
Laufey Björg Sigurðardóttir, yfirfærðar byggingarheimildir
Heiða Björk Halldórsdóttir, vinnsla landupplýsingar
Búi Hrafn Jónuson, forritun og hönnun
Hulda Einarsdóttir, umbrot og lokafrágangur
Ólafur Ingibergsson, textagerð og lokafrágangur

Hönnun, teikningar og ljósmyndir
Rán Flygenring, myndlist
Þorleifur Kamban, grafísk hönnun

SAMÞYKKTAR– OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41 gr. sbr. 4. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr.123 / 2010 var samþykkt í _____ _____ þann _____ 20___

og í _____ þann _____ 20___.

Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með athugasemdafresti til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

_____

Skipulagsfulltrúi

Efnisyfirlit

BLS	KAFLAR	
6	1	Formáli
10	2	Samantekt
24	3	Aðferðarfræði
40	4	Samráðsferlið
54	5	Helstu niðurstöður samráðs
70	6	Viðauki


HÉR ER ÞÖRF Á
GANGSTÉTTAR-
VIÐGERÐUM

1

Formáli


1

1. Formáli

Í þessari greinargerð er farið yfir það markverðasta úr samráði við gerð hverfisskipulags í borgarhluta 6 Breiðholti. Samantektinni er ætlað að sýna hvernig samráðið var skipulagt, hvaða hugmyndir komu fram og hvernig unnið var með þær við mótun á tillögu að hverfisskipulagi í þremur hverfum í borgarhlutanum, Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra- Breiðholti. Samráðið hefur verið víðtækt og náð til margra aðila. Þó hefur einkum verið leitast við að ná til þriggja hópa:

- íbúa og hagsmunaaðila í borgarhlutanum,
- eininga og sviða Reykjavíkurborgar sem hverfisskipulagið snertir,
- opinberra stofnana og fyrirtækja sem hafa þarf samráð við við skipulagsgerð samkvæmt lögum.

Auk þessa hefur mikilvægur hluti af samráðinu verið upplýsingamiðlun á vefnum hverfisskipulag.is, samfélagsmiðlum og með fræðsluerindum verkefnisstjóra á fundum og ráðstefnum.

Greinargerðin er þannig byggð upp að fyrst er samantekt á helstu niðurstöðum. Síðan kemur lýsing á þeim aðferðum sem beitt var við samráðið. Þar á eftir er gerð grein fyrir samráðsferlinu og helstu hugmyndum sem voru kynntar. Að lokum er farið yfir helstu niðurstöður. Í viðauka aftast er yfirlit yfir þær hugmyndir og tillögur sem kynntar voru í samráðsferlinu ásamt yfirliti yfir annað kynningarefni.

Það er von okkar sem stöndum að hverfisskipulaginu að þessi greinargerð gefi góða mynd af því víðtæka samráði sem átti sér stað við gerð hverfisskipulags í borgarhlutanum Breiðholti.

Reykjavík, 7. desember 2020

Ævar Harðarson, deildarstjóri hverfisskipulags Reykjavíkur


ÞAÐ VANTAR
HRINGTORG Í
HVERFIÐ

2

Samantekt


2

2. Samantekt

Í vinnu við hverfisskipulag er samráð við íbúa í hverfum borgarinnar í forgrunni. Miklum tíma og orku er varið í samráðið. Um það vitna fjöldi viðburða á vegum hverfisskipulagsins. Samráð við gerð hverfisskipulags er lögbundið og byggir á skipulagslögum nr. 123/2010. Þar er gert ráð fyrir þrískiptu samráði, í upphafi vinnu við skipulag, á vinnslustigi og þegar skipulagstillaga liggur fyrir. Í þessari skýrslu er gerð grein fyrir fyrstu tveim hlutum samráðsins. Fyrra tímabil samráðs hverfisskipulags í Breiðholti hófst í september 2015 og stóð fram til vorsins 2017. Seinna samráðstímabilið hófst 15. júlí og stóð til 31. ágúst 2020. Markmiðið með seinna samráðstímabilinu var að gefa íbúum tækifæri til þess að bregðast við og betrumbæta vinnutillögurnar sem byggðu á ábendingum og athugasemdum íbúa sem fram komu á fyrra samráðstímabilinu. Þess ber að geta að síðasti þátturinn í samráðinu er eftir en hann hefst þegar leyfi hefur fengist hjá borgaryfirvöldum til að auglýsa formlega tillögur að hverfisskipulagi.

Í kafla 3 er fjallað um þær aðferðir og þann fræðilega grunn sem beitt er í samráði hverfisskipulags en í kafla 4 er gerð grein fyrir samráðsferlinu.

Í kafla 5 er farið yfir helstu niðurstöður samráðsins eftir hverfum. Fyrst er gerð grein fyrir niðurstöðum fyrri fasa samráðs við íbúa og hagsmunaaðila, þ.e. rýnihópa Gallup og íbúafunda þar sem notast var við miðakerfi til að kalla fram hugmyndir þátttakenda. Niðurstöðurnar eru flokkaðar eftir áherslum aðalskipulags og sjö lykiláherslum hverfisskipulags um vistvæna byggð. Þar á eftir er gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem komu fram þegar vinnutillögur að hverfisskipulagi voru forkynntar sumarið og haustið 2020. Tekið verður mið af þessum niðurstöðum þegar gengið verður frá endanlegum tillögum að hverfisskipulagi í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti.

Í stuttu máli má segja að íbúar í öllum þremur hverfum Breiðholts vilji styrkja hverfiskjarna í sínum hverfum, bæta þjónustu og verslun en líka aðstæður til samveru t.d. á kaffihúsum eða í félagsaðstöðu. Þannig var t.d. hverfiskjarninn við Arnarbakka og opið svæði við hann mesti suðupottur athugasemda í Neðra-Breiðholti í fyrri fasa samráðsins. Þar var mjög kallað eftir styrkingu og fegrun kjarnans og fjölbreyttri þjónustu og afþreyingu. Að sama skapi voru mjög áberandi kröfur um aukna verslun og þjónustu innan Seljahverfis, sérstaklega við Rangársel/Hólmasel og við

Tindasel. Margir íbúar kalla á breytingar í Norður-Mjódd með blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis, fjölgun íbúða og bættum tengingum við íbúðahverfið í Bökkunum.

Hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir mæltust almennt vel fyrir í rýnihópum og eins hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Í seinni fasa samráðs heyrðust fleiri gagnrýnisraddir varðandi tillöguna um ofanábyggingar á fjölbýlishús en það var m.a. vegna misskilnings sem var á kreiki um að borgar- og/eða skipulagsyfirvöld gætu ráðstafað slíkum heimildum í óþökk lóðarhafa. Slíkum heimildum geta að sjálfsögðu einungis lóðarhafar á hverjum stað ráðstafað.

Samgöngumál eru íbúum einnig hugleikin en þeir hafa áhyggjur af umferð, umferðaröryggi, skorti á bílastæðum en líka umferðarhávaða og mengun frá bílaumferð. Í samráði á meðan á forkynningu stóð voru áhyggjur af þessum atriðum algengustu athugasemdirnar sem bárust.

Mikill áhugi var vegna hugmynda um að byggja upp heilsárs vetraríþróttasvæði á skíðasvæðinu í Seljahverfi undir vinnuheitinu Vetrargarðurinn. Flestir þeir sem sendu inn skriflegar athugasemdir við þetta mál fögnuðu því en höfðu áhyggjur af Arnarnesvegi sem fyrirhugað er að tengi Breiðholtsbraut rétt fyrir ofan Vetrargarðinn. Þegar vinnutillögur voru kynntar í ágúst 2020 var ekki búið að ákveða hvernig Arnarnesvegurinn tengdist Breiðholtsbraut. Það liggur hins vegar fyrir nú og er legan hagstæð fyrir starfsemi Vetrargarðsins.

Nefna verður að afar mikil aðsókn var á kynningarsíður hverfisskipulags í Breiðholti, hverfisskipulag.is/kynning/breidholt. Frá því síðan fór í loftið og fram til 4. október 2020 heimsóttu hana rúmlega 11.700 manns. Aðsókn að viðburðum hverfisskipulags í Breiðholti í júlí og ágúst 2020 var einnig mjög góð en u.þ.b. 750 íbúar komu í viðveru hverfisskipulags í Gerðubergi og Mjódd sem stóð frá 18. til 28. ágúst. Hverfisgöngur voru skipulagðar í Neðra- Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti þrjú kvöld 25., 26. og 27. ágúst í 2020 með 236 þátttakendum samtals. Samráðinu 2020 lauk síðan með kynningarfundi 31. ágúst sem var streymt vegna sóttvarnaraðgerða. Á þessum kynningarfundi sögðu embættismenn Reykjavíkurborgar og skipulagsráðgjafar frá helstu tillögum og svöruðu fyrirspurnum sem hægt var að koma á framfæri rafrænt.

Rétt er að nefna að fjölmörg atriði sem fram hafa komið í samráði við íbúa snúa að óskum um ýmsar úrbætur í hverfunum, s.s. viðhaldi gatna og stíga og umhirðu, en þetta eru atriði sem ekki rata inn í hverfisskipulag en eru samt mjög mikilvægur þáttur í því að bæta hverfin og borgina. Slíkum ábendingum og athugasemdum verður komið til viðkomandi eininga og sviða borgarinnar með því að veita fulltrúum þeirra aðgang að niðurstöðum samráðsins.

Nefna verður að oft heyrast þær raddir að lítið tillit sé tekið til ábendinga íbúa í samráði. Í vinnu við hverfisskipulag hefur hins vegar verið leitast við að taka tillit til hugmynda íbúa um úrbætur í sínum hverfum við útfærslu á endanlegum tillögum. Hægt er að skoða niðurstöður samráðsins í þessari skýrslu en einnig eru ábendingar og athugasemdir íbúa birtar í svokallaðri miðasjá sem er aðgengileg á hverfisskipulag.is.


SVIFRYKIÐ
ER ALVEG AÐ
DREPA MIG


SONUR SÆLL,
HÉR ÓLST
ÉG UPP

KAFLI

3

Aðferðafræði

EFNISYFIRLIT

3.0 Yfirlit

3.1 Íbúar og hagsmunaaðilar

3.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

3.3 Lögbundið samráð

3.4 Upplýsingamiðlun um verkefnið


3

3. Aðferðafræði

3.0 Yfirlit

Í þessum kafla verður farið yfir skipulag samráðsins og hvaða aðferðum var beitt við það. Eins og áður hefur komið fram var samráðinu ætlað að ná til fjölmargra aðila sem til hagræðis eru flokkaðir í þrjá hópa:

- íbúar og hagsmunaaðilar í borgarhlutanum
- einingar og svið Reykjavíkurborgar sem hverfisskipulagið snertir
- opinberar stofnanir og fyrirtæki sem hafa þarf samráð við samkvæmt lögum

Í samráði við þessa hópa var beitt nokkrum aðferðum sem lýst verður nánar hér á eftir. Samráðinu er sérstaklega ætlað að gefa þessum aðilum rödd í skipulagsferlinu samhliða því að leita eftir góðum hugmyndum sem stuðlað geta að betra og vistvænna hverfisskipulagi. Mynd 3.1 lýsir því hvernig samráðið var byggt upp og skipulagt í tímaröð.

Auk þess ber að nefna að liður í samráðinu er upplýsingagjöf um verkefnið á heimasíðum, samfélagsmiðlum og í fjölmiðlum en gerð er grein fyrir þeim þætti í lok þessa kafla.

3.1 Íbúar og hagsmunaaðilar

Einn mikilvægasti hópurinn sem samráðinu var ætlað að ná til voru íbúar og hagsmunaaðilar í hverfunum. Eins og gefur að skilja er þetta samsettur hópur bæði hvað varðar aldur, áhugasvið og þarfir. Við skipulag samráðsins höfðu komið fram ábendingar um að hefðbundnir íbúafundir með kynningum, framsögum og fyrirspurnum næðu ekki að virkja íbúa nægilega vel. Sérstaklega var því horft til aðferða sem næðu betur til barna og ungmenna, barnafjölskyldna og eldri borgara en allt eru þetta mikilvægir aðilar í hverju hverfi. Bent var á að hefðbundnir íbúafundir henta þessum hópum ekki sérlega vel. Hefðbundnir íbúafundir voru hins vegar taldir henta betur miðaldra fólki með sterkar skoðanir sem er fært í að tjá sig með framsögu á opinberum fundum. Þess vegna voru innleiddar nokkrar nýjungar í samráði sem höfðu þann tilgang að ná til sem flestra og gefa þeim rödd í skipulagsferlinu. Farið verður yfir þessar aðferðir hér að aftan en þær skiptast í tvo fasa eftir tímabilum.

Fyrri fasi (2015–2017):

- Fundir með hverfisráði
- Viðvera í hverfinu
- Rýnihópar Gallup
- Skapandi samráð (Planning for Real) í hverfum
- Íbúafundir fyrir alla í tengslum við skapandi samráð

Seinni fasi (2020):

- Forkynning á vinnutillögum að nýju hverfisskipulagi á sérstakri kynningarsíðu
- Viðvera í borgarhlutanum
- Hverfisgöngur
- Kynningarfundur (streymisfundur)

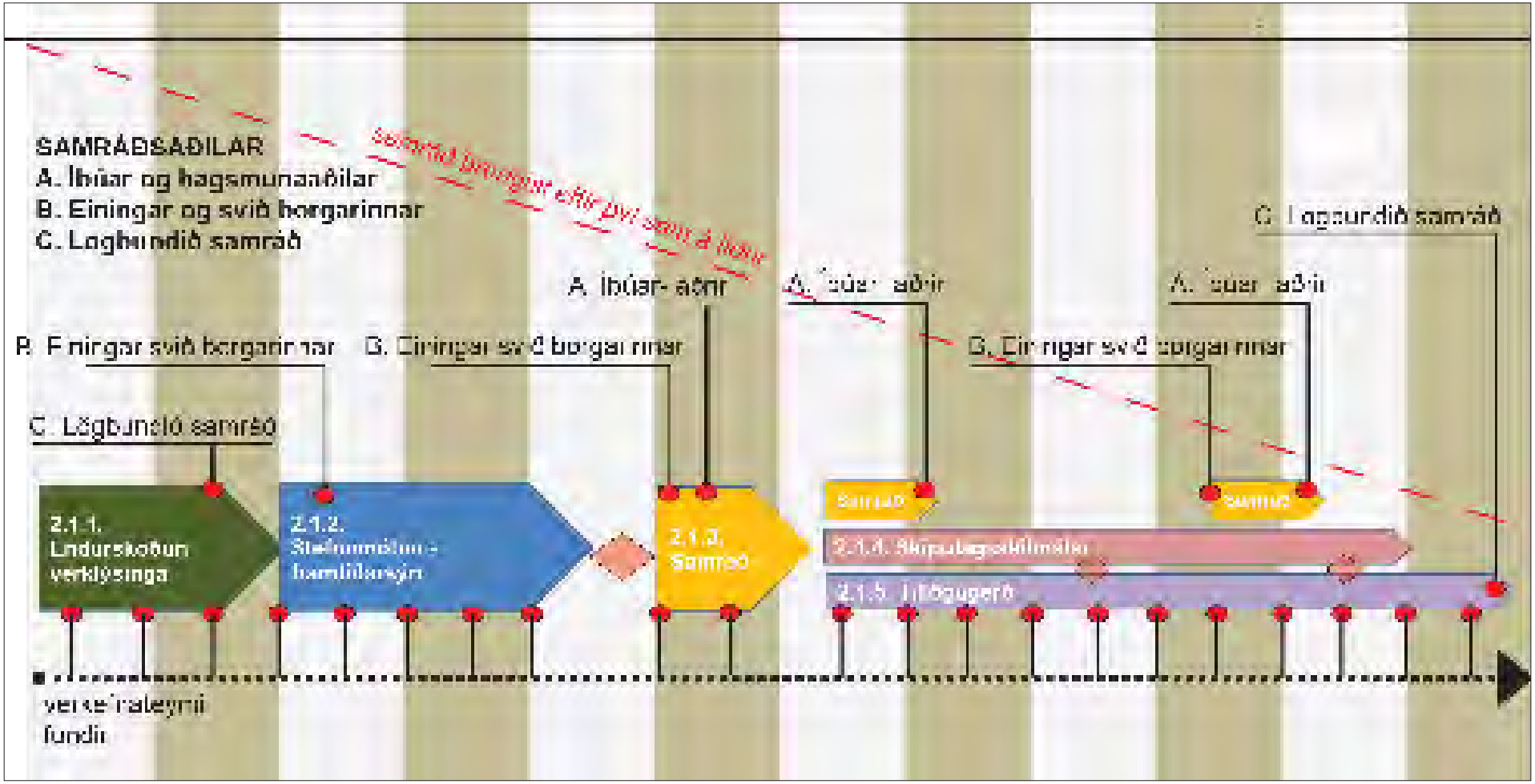
3.1.1 Fyrri fasi 2015–2017

Fundir með hverfisráði
Mikilvægur samstarfsaðili við gerð hverfisskipulags var hverfisráðið í borgarhlutanum, sem nú heitir íbúaráð. Áætlanir um framkvæmd vinnu við hverfisskipulag voru kynntar fyrir hverfisráðinu á fundum. Þar var leitað eftir áliti ráðsmanna um einstök atriði. Einnig voru hugmyndir um helstu áherslur og tillögur sem ráðgjafateymi voru að þróa fyrst kynntar fyrir hverfisráði áður en þær voru kynntar fyrir íbúum. Á vinnslutíma hverfisskipulagsins var fundað nokkrum sinnum með hverju hverfisráði, sjá nánar umfjöllun í 4. kafla þar sem farið er yfir samráðsferlið.

Viðvera í hverfinu
Til að ná til sem flestra íbúa í borgarhlutanum voru verkefnisstjórar hverfisskipulagsins með viðveru í hverfinu á vinnslutíma skipulagsins. Þessi viðvera var skipulögð í samstarfi við starfsmenn þjónustumiðstöðvarinnar í borgarhlutanum og auglýst sérstaklega í fjölmiðlum. Tilgangur viðverunnar var að koma á framfæri upplýsingum um skipulagsvinnuna og leita eftir ábendingum og hugmyndum um úrbætur frá íbúum í beinum samtölum við íbúa. Verkefnisstjórar hverfisskipulagsins voru með viðveru í borgarhlutanum þegar verklýsing hverfisskipulags var í kynningu og í tengslum við auglýsta íbúafundi. Nánar er gerð grein fyrir viðveru í kafla 4.

Rýnihópar Gallup
Þegar ráðgjafateymi voru komin með drög að stefnumótun og framtíðarsýn fyrir borgarhlutana og áður en komið var að íbúafundum var Gallup fengið til að vera með rýnihópa til að fá fram viðhorf íbúanna til þessara hugmynda. Hugmyndin á bak við rýnihópana var að gera fulltrúum borgarinnar og ráðgjöfum kleift að setja sig í spor íbúa úr borgarhlutanum og skoða viðhorf þeirra til þéttingarsvæða, hverfiskjarna, samgöngumála, grænna áherslna og skilmálagerðar fyrir núverandi byggð.

Rýnihóparnir fóru þannig fram að fylgst var með hópi fólks ræða þær hugmyndir sem verið var að meta en nærvera frá fulltrúum borgarinnar og ráðgjafa hafði ekki áhrif á umræðuna. Rýnihóparnir fóru fram í þægilegu og óþvinguðu umhverfi í húsakynnum Gallup. Sérfræðingur frá Gallup sá um að stýra umræðum. Má lýsa framkvæmdinni



Mynd 3.1
Skýringarmynd sem sýnir hvernig samráðið var skipulagt og raðað í tímaröð. Í upphafi var samráðið opið en þrengdist eftir því sem leið á ferlið. Leitast var við að tengja samráðið við þá verkþætti sem voru í gangi hverju sinni.



Mynd 3.2
Verkefnastjórar með viðveru vegna hverfisskipulags.



Mynd 3.3
Mynd sem sýnir dæmigerðan rýnihóp að störfum.

sem óformlegu samtali fámenns hóps þátttakenda þar sem umræðustjórinn kynnti hugmyndir að hverfisskipulagi með glærusýningu á skjávarpa og leiddi umræðurnar. Umræðurnar í hópunum stýrðust af skilgreindum ramma og voru verkefni eða leikir notaðir þegar við átti til að auka samræður og fá fólk til að hugsa á ferskan hátt um viðfangsefnið.

Hópaskipting var ákveðin í samráði Reykjavíkurborgar og Gallup og tók mið af því að þátttakendur í hverjum hópi væru á svipuðum aldri. Þannig voru búnir til fjórir til fimm hópar úr hverjum borgarhluta þar sem þátttakendur voru að jafnaði átta til tíu, ýmist á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára, 55–70 ára eða 67 ára og eldri. Yngstu þátttakendurnir voru rétt um tvítugt en þeir elstu á níræðisaldri. Samkvæmt þeirri aðferðafræði sem Gallup starfar eftir er reynt að hafa aldursmun þátttakenda í rýnihópum ekki mikinn. Þetta er gert til að koma í veg fyrir árekstra á milli kynslóða vegna aldurs, reynslu eða þekkingar. Einnig ber að nefna að íbúar á ólíkum aldri nota mismunandi þjónustu, s.s. leikskóla, grunnskóla, vegakerfi, almenningssamgöngur, velferðarþjónustu o.s.frv.

Gallup sá um að bjóða íbúum þátttöku í rýnihópunum og var það gert með því að hringja í íbúa eftir slembiúrtaki. Fundurinn með hverjum rýnihóp tók um eina og hálfa klukkustund og fengu þátttakendur gjafabréf í lokin sem þakklætisvott fyrir veitta aðstoð.

Gallup leggur mikla áherslu á að viðskiptavinurinn fylgist með umræðum hópanna, en það er gert á skjá í öðru rými með vitund og vilja þátttakenda í rýnihópunum. Auk þess voru umræður teknar upp en starfsmaður Gallup gerði síðan orðrétt afrit af samræðum í rýnihópunum ásamt stuttum útdrætti. Hvort tveggja var síðan afhent fulltrúum hverfisskipulagsins og notað við úrvinnslu og áframhaldandi tillögugerð.

Skapandi samráð

Í vinnu við nýtt hverfisskipulag var ákveðið að byggja á samráðsaðferðinni *Planning for Real,* sem á uppruna sinn í Bretlandi en var við framkvæmd verkefnisins í Reykjavík kölluð *Skapandi samráð*. Hugmyndafræðin að baki *Planning for Real* er að skapa grundvöll fyrir samtal við íbúa og nýta sérfræðiþekkingu þeirra á nærumhverfi sínu. Til að undirbúa verkefnið kom einn af frumkvöðlum aðferðafræðinnar, Margaret Wilkinson, til landsins haustið 2015 og hélt námskeið fyrir lykilstarfsmenn hverfisskipulagsins en Wilkinson hefur þróað og unnið með *Planning for Real* aðferðina í hartnær fjörutíu ár og haldið námskeið víða um heim.



Mynd 3.4
Mynd af Margaret Wilkinson og verkefnistjórum á námskeiði um Planning for Real aðferðarfræðina.

Skapandi samráð – hugmyndafræðin

Grunnhugmynd Planning for Real og *Skapandi samráðs* er að fá íbúa (oft börn) til að hjálpa til við að búa til einfalt módel af sínu hverfi, sem svo er notað sem samráðstæki á íbúafundum. Gestum fundarins er þá boðið að koma á framfæri sínum athugasemdum með því að leggja litla miða með hugmyndum inn á módelið á þann stað sem við á. Hver miði er svo í fundarlok skráður í gagnabanka sem nýtist við áframhaldandi skipulagsvinnu. Kostirnir við þessa aðferðafræði eru m.a.:

- módelvinna barna/íbúa hverfisins vekur athygli á verkefninu og gefur íbúunum hlutdeild í því
- tækifæri eru til að koma fleiri skoðunum á framfæri en heyrast á hefðbundnum íbúafundum
- auðveldara er fyrir þá sem eru óframfærnir, feimnir eða finnst óþægilegt að viðra skoðanir sínar opinberlega að koma hugmyndum sínum á framfæri þar sem ekki þarf að gera það munnlega
- módelin eru meðfærileg svo að auðvelt er að setja þau upp hvar sem er og færa þannig fundina nær íbúum eða einstökum hópum sem óskað er eftir hugmyndum frá
- skráning á niðurstöðum funda (þ.e. miðunum sem lagðir eru á módelið) er fljótleg og auðvelt er að miðla þeim á aðgengilegan hátt til almennings og annarra sem málið varðar
- aðferðin styrkir beint íbúalýðræði

Í köflum 3.1.1.6 til 3.1.1.9 verður framkvæmd samráðsferlisins *Skapandi samráð* útskýrð nánar.

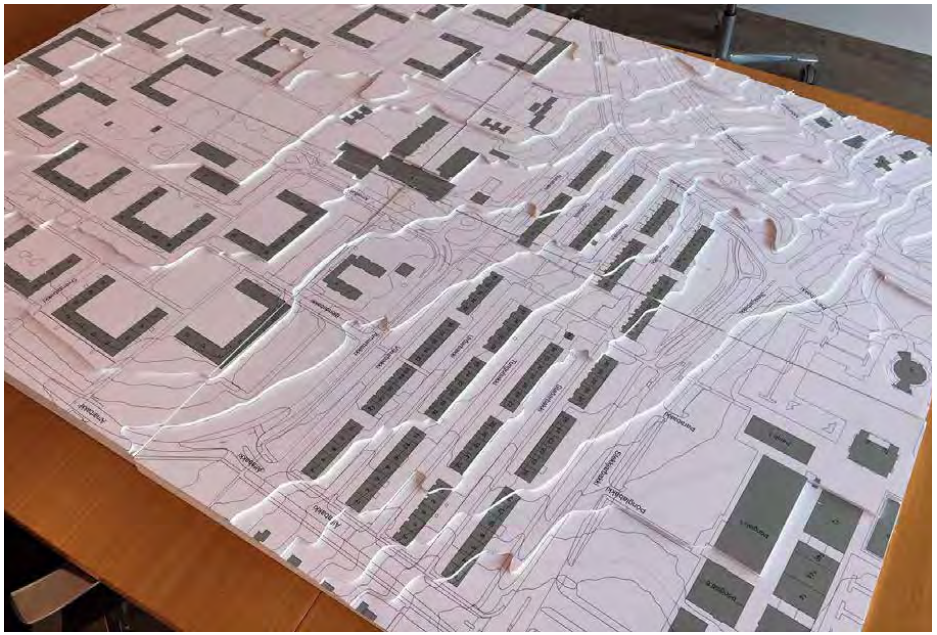
Skapandi samráð – módelgerð í grunnskólum
Leitað var eftir samstarfi við grunnskólana í hverjum borgarhluta við módelgerðina og úr varð að nemendur í sjötta bekk í hverfisskólunum bjuggu til módel af sínu skólahverfi. Auðvelt var að fá flesta skóla til samstarfs enda sáu skólastjórnendur og kennarar talsverð tækifæri í þessari vinnu fyrir nemendur sína til óhefðbundins náms og fræðslu um umhverfi sitt, s.s. um samfélags-, umhverfis- og samgöngumál. Það ríkti því almenn ánægja með verkefnið innan skólanna sem tóku þátt í því. Módelvinnan tók um það bil vikutíma í hverjum skóla og var unnin undir handleiðslu starfsmanna umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur með aðstoð kennara á hverjum stað.

Starfsmenn hverfisskipulagsins hittu kennara og skólastjórnendur í hverjum skóla á fundi nokkrum dögum áður en vinna barnanna við módelgerðina hófst. Þar var verkefnið kynnt, tilgangur þess og markmið og aðkoma grunnskólanemanna að því. Starfsmenn skólanna settu svo upp tímaáætlun fyrir vinnuna í samráði við starfsmenn hverfisskipulagsins. Við upphaf vinnunnar í hverjum skóla var byrjað á að halda stutt fræðsluerindi fyrir nemendur um arkitektúr, skipulagsmál og umhverfismál. Starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs sáu um fræðsluna og var hvert erindi u.þ.b. 10–15 mínútna langt en að því loknu var hafist handa við módelgerðina.

Sigurður Halldórsson módelsmiður var fenginn til að útbúa módelgrunna í skalanum 1:500. Borginni var reitaskipt þannig að hver reitur sem var 250×350 m að raunstærð var 50×70 cm fleki í módelinu. Hvert módel var því útbúið þannig að það samanstóð af mismörgum 50×70 cm flekum, allt eftir stærð hvers skólahverfis. Með þessu móti var módelið meðfærilegt, auðvelt að geyma það og flytja í sérútbúnum kössum. Enn fremur var einfalt að ákvarða hvernig skipta ætti hverjum borgarhluta milli grunnskóla og ganga úr skugga um að engin svæði yrðu út undan. Módelflekarnir voru búnir til úr frauðplötum og frauðplasti og komu með áprentuðu korti úr landupplýsingakerfi Reykjavíkur sem sýndi allar götur, stíga, hús og önnur mannvirki. Húsin á módelunum voru teiknuð í viðeigandi stærðarhlutföllum og prentuð á litaðan pappír. Litir húsanna tóku nokkurn veginn mið af litum landnotkunarflokka í Aðalskipulagi Reykjavíkur, þ.e. íbúðarhús voru fjólublá, verslunar- og þjónustuhúsnæði var gult en húsnæði samfélagsþjónustu var rautt.

Nemendur í skólunum máluðu módelin með akrýlmálningu, klipptu húsin út úr pappír, brutu þau saman og límdu á módelið. Að lokum útbjuggu þeir tré og gróður úr vatt- og trékúlum og tannstönglum.

Við lok módelgerðarinnar í hverjum skóla voru haldnir svokallaðir *valfundir* þar sem nemendurnir sem útbjuggu módelið fengu tækifæri til að koma á framfæri eigin hugmyndum/athugasemdum um framtíðarsýn og úrbætur í hverfinu. Það gerðu þeir með því að leggja miða með hugmyndum úr sérstöku miðakerfi *Skapandi samráðs*, sem lýst verður í kafla 3.1.7. Þessa miða skráðu svo starfsmenn hverfisskipulags í gagnagrunn. Nánar verður sagt frá gagnagrunninum í kafla 3.1.8. Þessir valfundir nemenda fylgdu sömu grundvallaraðferð við notkun miðakerfisins og beitt var á íbúafundum sem haldnir voru í kjölfar módelgerðarinnar þótt valfundir nemendanna hafi verið talsvert styttri en íbúafundirnir.



Mynd 3.5
Módelgrunnar á skalanum 1:500 sem notaður var í vinnunni.

Skapandi samráð – miðakerfi
Sérstakt miðakerfi var útbúið fyrir *Skapandi samráð* og notað á samráðsfundum með íbúum. Fundargestir gátu valið miða með áprentuðum hugmyndum/athugasemdum eða tekið tóma miða og skrifað á þá eigin hugmyndir og lagt á viðeigandi stað á módelið sem grunnskólanemar höfðu gert.

Miðakerfi *Skapandi samráðs* byggði að miklu leyti á grunni sem Margaret Wilkinson, einn af frumkvöðlum aðferðafræðinnar Planning for Real, sendi verkefnisstjóra hverfisskipulags. Sá grunnur var þýddur, staðfærður og tekið úr honum og bætt við eftir aðstæðum. Miðakerfinu var skipt í sex yfirflokka og útbjó Múlalundur sérstakar möppur fyrir miðakerfið. Á íbúafundum var möppunum raðað á borð í kringum módelin, tvær til þrjár möppur fyrir hvern yfirflokk svo að fleiri kæmust að í einu til að skoða hugmyndirnar í hverjum flokki.

Í möppu hvers aðalflokks voru á bilinu 15–35 miðar með fyrir fram skráðum hugmyndum auk þess sem í hverjum flokki voru auðir miðar merktir *Þín hugmynd* þar sem gestum gafst færi á að skrá eigin hugmynd undir hvern yfirflokk. Hver flokkur hafði sinn litakóða og voru miðarnir prentaðir á pappír í viðeigandi lit. Einnig voru í boði auðir miðar í hlutlausum lit en þeir voru ætlaðir hugmyndum sem fólk gat ekki fundið stað innan þessara sex yfirflokka.

- Yfirflokkarnir og litir þeirra voru:
- Mennta-, íþrótta- og tómstundamál (dökkbláir miðar)
- Menningar- og félagsmál (ljósbláir miðar)
- Verslun og þjónusta (bleikir miðar)
- Umhverfi og náttúra (grænir miðar)
- Samgöngur (rauðir miðar)
- Húsnæðismál (gulir miðar)

Yfirflokkunum var skipt niður í nokkra undirflokka og hverjum miða gefið númer sem gaf til kynna yfirflokk og undirflokk tiltekins miða. Undirflokkarnir voru þó ekki sýnilegir notendum á íbúafundunum enda frekar hugsaðir til hagræðis við skráningu og úrvinnslu gagnanna og framsetningu niðurstaðna.

Ekki var í öllum tilfellum augljóst undir hvaða yfirflokk einstakar hugmyndir ættu að heyra. Í endanlegri útgáfu miðakerfisins var horft til þess að yfirflokkarnir yrðu ekki of margir og að enginn flokkur yrði of stór eða yfirgripsmikill, enda mikilvægt fyrir aðferðafræðina að miðakerfið sé aðgengilegt og auðskiljanlegt. Miðakerfinu má heldur ekki vera of þröngur stakkur skorinn þannig að þátttakendum finnist að einungis sé sóst eftir tilteknum hugmyndum en ekki öðrum. Mikilvægt er að íbúar upplifi að öllum skoðunum sé fagnað í ferlinu og að úrval fyrir fram skráðra hugmynda geti um leið kveikt nýjar hugmyndir.

Mennta-, íþrótta- og tómstundamál • Menntamál • Tómstundamál • Íþróttamál • Þín hugmynd.	**Menningar- og félagsmál** • Aðstaða og aðgegni • Dýrahald • Menning og listir • Velferð • Öryggi • Þín hugmynd	**Verslun og þjónusta** • Matur og drykkur • Önnur þjónusta • Annað • Þín hugmynd
Umhverfi og náttúra • Ræktun • Gróður og garðar • Sorp og mengun • Þín hugmynd	**Samgöngur** • Akandi umferð • Gangandi og hjólandi • Almenningssamgöngur • Annað • Þín hugmynd	**Húsnæðismál** • Húsnæði sem vantar • Heimildir til breytinga • Verndun • Annað • Þín hugmynd

Mynd 3.6
Yfirlit yfir miðakerfi skapandi samráðs.

Skapandi samráð – íbúafundir

Íbúafundir voru haldnir í öllum borgarhlutunum þegar módelsmíðinni var lokið í skólunum. Allur gangur var á því hversu snemma eftir módelsmíðina fundirnir voru haldnir. Einn fundur var haldinn aðeins viku seinna en oftast liðu nokkrar vikur eða mánuðir frá módelvinnu í skólunum að íbúafundum. Það sem helst réð tímasetningu íbúafundanna var hvenær hugmyndir ráðgjafa að stefnumótun og framtíðarsýn borgarhlutans voru tilbúnar og hvenær módelgerð var lokið í hverjum borgarhluta.

Yfirleitt var sá háttur hafður á að halda einn íbúafund í hverju hverfi og hafa fundinn í viðkomandi hverfisskóla eða að tvö hverfi innan sama borgarhluta hefðu sameiginlegan fund. Í einhverjum tilfellum var haldinn einn íbúafundur fyrir allan borgarhlutann. Fyrsti íbúafundurinn var haldinn í Ártúnsskóla fyrir íbúa Ártúnsholts, í beinu framhaldi af módelgerðinni þar, en Ártúnsskóli var fyrsti skólinn til að taka þátt í *Skapandi samráði*. Líta má á þann íbúafund sem prófun á aðferðum *Skapandi samráðs*.

Til fundanna var boðað með dreifibréfi sem sent var inn á öll heimili í viðkomandi hverfi. Hengdar voru upp auglýsingar á áberandi stöðum í hverju hverfi. Skólastjórnendur sáu um að kynna íbúafundi með tölvupósti og hverfisráð og íbúasamtök kynntu viðburði á samfélagsmiðlum. Auk þess voru keyptar útvarpsauglýsingar fyrir nokkra íbúafundi. Þessu til viðbótar voru íbúafundirnir kynntir á heimasíðum hverfisskipulagsins og Reykjavíkurborgar og á tiltækum samfélagsmiðlum. Þannig má segja að allmikið hafi verið lagt í að kynna þessa viðburði vel.

Hver íbúafundur hófst síðan með því að Ævar Harðarson, verkefnisstjóri hverfisskipulags, setti fundinn og sagði stuttlega frá fyrirkomulagi fundarins. Fyrirkomulag allra íbúafunda var með svipuðum hætti og í grunninn má segja að fundarfyrirkomulagið hafi byggt á fjórum meginatriðum:

- Á veggi voru hengd veggspjöld þar sem kynntar voru hugmyndir ráðgjafahópa að stefnumótun fyrir hvern borgarhluta.



Mynd 3.7
Dæmigerður íbúafundur þar sem veggspjöld hanga á veggjum, módel er á miðju gólfi, ráðgjafar og starfsmenn svara fyrirspurnum og leiðbeina.Íbúar gefa hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn einkunnir, sbr. lið 4 fyrir ofan.

- Í miðju fundarrýminu var módeli stillt upp sem nemendur í hverfinu/borgarhlutanum höfðu gert og á borðum í kringum módelið lágu möppur með miðakerfi sem fundargestir gátu notað til að koma hugmyndum sínum á framfæri á módelinu.

- Á íbúafundi mættu fulltrúar ráðgjafahópa og starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs og gátu fundargestir beint spurningum og athugasemdum til þeirra í óformlegu spjalli á gólfinu.

- Afriti af hugmyndum ráðgjafahópa að stefnumótun, sem voru til sýnis á veggspjöldum á fundinum, var dreift til fundargesta á A4 ljósritum og þeir beðnir um að gefa einstökum hugmyndum einkunn með lituðum límmiðum eða tússpennum; grænn (fylgjandi hugmynd), gulur (hvorki fylgjandi né andvíg/ur hugmynd) eða rauður (andvíg/ur hugmynd). Það var undir hverjum og einum komið hvort viðkomandi gaf öllum hugmyndum einkunn eða bara þeim sem hann/hún hafði sterkasta skoðun á. Þessari aðferð var ekki beitt á fyrstu fjórum íbúafundunum, þ.e. í Ártúnsholti, Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti. Þar var fundargestum gefinn kostur á að skrifa skoðanir sínar á hugmyndum ráðgjafahópa á flettitöflur, en sú aðferð þótti ekki nógu skilvirk.

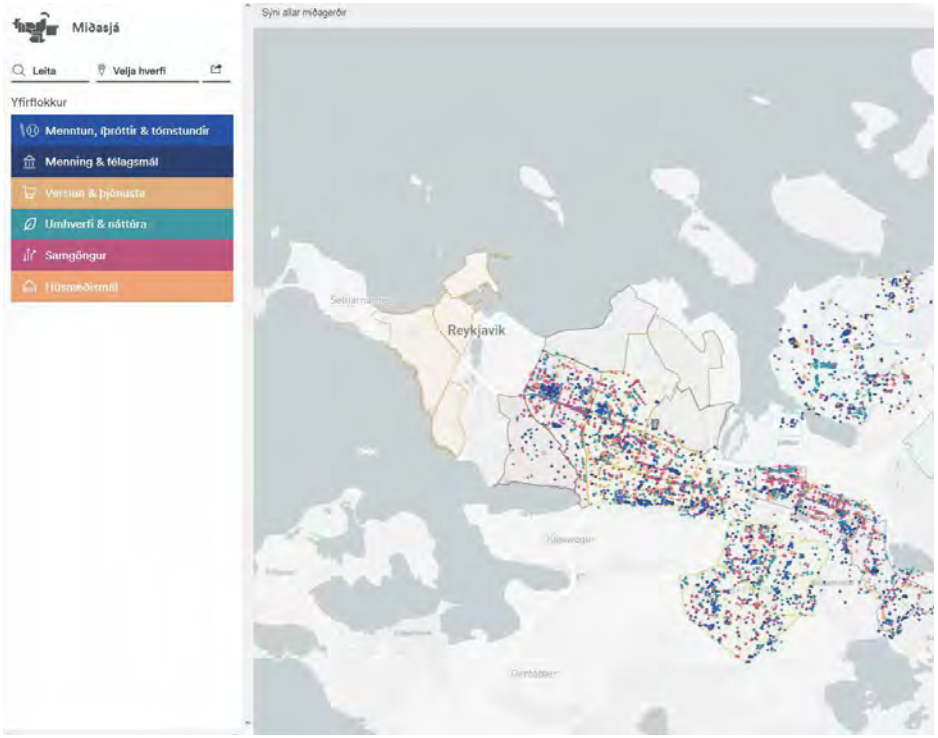
Fundirnir stóðu í eina og hálfa klukkustund og voru allir haldnir eftir kvöldmatarleyti á virkum dögum nema fundurinn í Efra-Breiðholti sem haldinn var á laugardagseftirmiðdegi.

Fundargestir gátu nýtt sér miðakerfið og módelið til að bregðast við hugmyndum ráðgjafateyma sem kynntar voru á veggspjöldum á fundinum en einnig komið á framfæri ýmsum öðrum hugmyndum og athugasemdum sem þeir kunnu að hafa um hverfið, hvort sem þær tengdust hverfisskipulagi beint eða óbeint. Þátttakendur gátu sett eins marga miða á módelið og þeir kusu og engin krafa var gerð um að viðkomandi setti nafn sitt við hugmyndina/athugasemdina. Þannig söfnuðust heilmiklir gagnabankar um hugmyndir íbúanna um nauðsynlegar úrbætur í hverfunum og um framtíðarsýn íbúanna.

Í fundarlok skráðu starfsmenn hverfisskipulags niður allar athugasemdir og hugmyndir sem lagðar höfðu verið á módelið í rafrænan gagnagrunn sem sérstaklega var útbúinn fyrir hverfisskipulagið. Staðsetning hvers miða var skráð í gagnagrunninn með GPS-hniti. Úr gagnagrunninum er svo mögulegt að kalla fram þær upplýsingar sem skráðar hafa verið með ýmsum síunarmöguleikum. Nánar verður sagt frá gagnagrunninum í næsta kafla.

Skapandi samráð – miðasjá

Allir miðar sem lagðir voru á módelin, hvort sem var á valfundi nemenda eða á íbúafundum í hverfunum, voru í fundarlok skráðir í rafrænan gagnagrunn sem



Mynd 3.8
Mynd sem sýnir uppbyggingu miðasjár.

sérstaklega var útbúinn fyrir hverfisskipulagið og kallaður hefur verið *miðasjá*. Skráning í grunninn er eingöngu opin fyrir starfsmenn umhverfis- og skipulagssviðs sem vinna að hverfisskipulagi.

Grunnurinn byggir á kortavef frá Mapbox sem býður upp á að hægt sé að gefa hverjum miða sem lagður hefur verið á módel GPS-hnit með nokkurri nákvæmni. Hver miði hefur sitt einstaka númer sem hann er skráður eftir og mögulegt er að skrá aukalegar athugasemdir ef slíkar athugasemdir voru handskrifaðar á viðkomandi miða, sem oft var raunin. Í miðasjánni er því hægt að kalla fram alla miða sem lagðir hafa verið á módelin auk þess sem hægt er að sía niðurstöðurnar á ýmsan máta, t.d. eftir yfirflokkum, undirflokkum eða einstökum miðum eða eftir tilteknum svæðum, s.s. borgarhlutum, hverfum eða öðrum afmörkuðum svæðum.

Sérstakan aðgang þarf að fá að miðasjánni til að geta leitað í gagnagrunninum eftir öllum áðurnefndum síunaraðferðum og hafa starfsmenn hverfisskipulagsins slíkan aðgang auk ráðgjafahópanna sem vinna tillögur að hverfisskipulagi og annarra lykilaðila í vinnunni sem málið varðar. Einfaldari útgáfa af miðasjánni hefur einnig verið tengd við heimasíðu hverfisskipulagsins, sjá hverfisskipulag.is, þar sem hver sem er getur skoðað alla miða sem skráðir hafa verið í miðasjána og síað niðurstöður eftir hverfum og yfirflokkum.

3.1.2 Seinni fasi 2020

Kynningarsíða
Áður en lokahönd var lögð á tillögur að hverfisskipulagi fyrir öll hverfi Breiðholts var opnuð sérstök kynningarsíða (hverfisskipulag.is/kynning/breidholt) þar sem vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar. Síðan fór í loftið um miðjan júlí og verður opin alveg fram að því að endanlegar tillögur að hverfisskipulagi liggja fyrir. Upplýsingar á síðunni verða uppfærðar og hún notuð til kynningar á fullunnum tillögum sem fara í formlegt kynningar- og samþykktarferli. Kynningarsíðan var auglýst með keyptum auglýsingafærslum á Facebook og var markhópur auglýsinganna Breiðhyltingar 18 ára og eldri.

Tillögurnar voru kynntar í texta, á myndum og uppdráttum og með myndbandskynningum. Fremst á síðunni var almenn kynning á verkefninu og forsendum þess. Þar fyrir aftan var umfjölluninni skipt í fimm kafla, þ.e. Styrking hverfiskjarna, Vistvænar samgöngur, Fjölbreyttari hverfi, Grænar og vistvænar áherslur og Vetrargarður í Breiðholti.

Undir kaflanum um styrkingu hverfiskjarna var fjallað um áherslu hverfisskipulags til að efla og styrkja verslunarkjarna innan hverfanna til að auka verslun og þjónustu í göngufæri og gera hverfin þannig sjálfbærari og vistvænni. Þar voru meðal annars kynntar tillögur að sérstöku deiliskipulagi fyrir kjarna við Arnarbakka og Völvufell og Drafnarfell. Í kaflanum um vistvænar samgöngur voru m.a. kynntar hugmyndir um borgargötur með áherslur á almenningssamgöngur og vistvæna ferðamáta. Einnig voru kynntar hugmyndir um að stórbílastæði í Breiðholti yrðu aflögð. Kaflinn um fjölbreyttari hverfi kynnti hugmyndir um fjölgun íbúða í hverfinum, s.s. aukaíbúða í sérbýlishúsum, ofanábyggingum á fjölbýlishús og nýbyggingum á þéttingarreitum. Ýmsar grænar og vistvænar áherslur voru kynntar í samnefndum kafla, s.s. um heimildir til borgarbúskapar og uppbyggingu grænna innviða við Stekkjarbakka og Jaðarsel. Einnig tillögur um kyrrlát svæði og hverfisvernd.
Síðasti kaflinn kynnti fyrirætlanir um uppbyggingu Vetrargarðs í Seljahverfi þar sem ætlunin er að koma upp heilsársaðstöðu til skíða- og snjóbrettaiðkunar.

Mynd 3.9
Viðvera í mjódd.


HEILSUGÆSLAN MJÓDD
HEILSUGÆSLUSTÖÐ
LÆKNASETRIÐ
Rannsóknastofan í Mjódd - Ómstofan
Frú Sigurlaug
ÞÓNGLABAKKI 6
Mjódd
Drogi mieszkańcu dzielnicy Breiðholt,
Dear residents of Breiðholt



Mynd 3.10
Hverfisganga í Seljahverfi.



Mynd 3.11
Streymisfundur hverfsskipulags.

Viðvera í borgarhlutanum

Starfsfólk hverfisskipulags var með viðveru í Breiðholti í tvær vikur seinnihlutann í ágúst 2020 milli kl. 12 og 18 virka daga. Fór viðveran fram í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti á veggspjöldum kynna sér helstu vinnutillögur hverfisskipulagsins fyrir öll hverfi Breiðholtsins, s.s. skipulagsuppdrætti, stefnukort og annað ítarefni. Einnig lágu frammi drög að samráðsskýrslu sem lýsti samráðsaðferðum á fyrri stigum skipulagsgerðarinnar, byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir Breiðholt og samþykkt hverfisskipulag fyrir borgarhluta 7 Árbæ, sem var fyrsti borgarhlutinn til að fá samþykkt nýtt hverfisskipulag 2019.

Á þessum tíma gafst íbúum og öðrum hagsmunaaðilum færi á að koma og kynna sér og ræða vinnutillögurnar, fá svör við spurningum sem á þeim brunnu og koma á framfæri athugasemdum og ábendingum. Á staðnum voru sérstök eyðublöð sem áhugasamir gátu fyllt út til að koma á framfæri skoðunum sínum, ábendingum og athugasemdum en einnig var boðið upp á að senda athugasemdir í tölvupósti á netfang hverfisskipulagsins, hverfisskipulag@reykjavik.is.

Viðveran var auglýst í fjölmiðlum, s.s. með útvarpsauglýsingum og auglýsingum í Breiðholtsblaðinu, og með auglýsingum á vefsíðum og samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og hverfisskipulagsins.

Hverfisgöngur

Í seinni viku viðverunnar sem fjallað var um í kafla 3.1.2.2 voru skipulagðar hverfisgöngur í öllum hverfum Breiðholts. Göngurnar voru allar farnar á milli kl. 19.30 og 20.30, sú fyrsta í Neðra-Breiðholti á þriðjudegi, svo á miðvikudegi í Seljahverfi og að lokum á fimmtudegi í Efra-Breiðholti. Göngurnar voru skipulagðar með þeim hætti að með reglulegu millibili var stoppað og starfsfólk hverfisskipulags og skipulagsráðgjafar kynntu ýmsar tillögur og áherslur sem finna mátti í vinnutillögum hverfisskipulags, s.s. um samgöngumál, þéttingu byggðar og fjölgun íbúða, grænar áherslur o.s.frv. Við lok hverrar göngu gafst þátttakendum færi á að spyrja spurninga og koma á framfæri sínum athugasemdum.

Hverfisgöngurnar voru auglýstar í fjölmiðlum, s.s. með útvarpsauglýsingum og auglýsingum í Breiðholtsblaðinu, og með auglýsingum á vefsíðum og samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og hverfisskipulagsins.

Kynningarfundur (streymisfundur)
Í kjölfar viðveru starfsfólks hverfisskipulags og hverfisgangna var í vikunni á eftir haldinn sérstakur kynningarfundur á vinnutillögum hverfisskipulagsins. Upphaflega stóð til að fundurinn yrði íbúafundur í Gerðubergi með nokkuð hefðbundnu fyrirkomulagi en vegna fjöldatakmarkana og sóttvarnarráðstafana sem í gildi voru á þessum tíma vegna COVID-19 farsóttarinnar var tekin ákvörðun um að fundinum yrði eingöngu streymt á netinu.



Mynd 3.12
Hverfisganga í Neðra- Breiðholti.



Mynd 3.13
Hverfisganga í Seljahverfi.

Fundurinn fór fram mánudagskvöldið 31. ágúst 2020 kl. 19.30 til 21. Framsögur voru frá starfsfólki hverfisskipulags, skipulagsráðgjöfum sem unnið hafa tillögur að hverfisskipulagi Breiðholts og öðrum sem komið hafa að einstökum skipulags- og uppbyggingarverkefnum í Breiðholti sem unnið er að í tengslum við hverfisskipulagsvinnuna. Á fundinum var einnig sýnt stutt myndband með viðtölum við nokkra íbúa í Breiðholti um vinnutillögurnar. Áhorfendum gafst færi á að senda inn spurningar á streymið eða í tölvupósti á meðan á fundinum stóð sem svarað var í lok fundarins.

Fundurinn var rittúlkaður á ensku fyrir þá sem ekki hafa íslensku að móðurmáli eða skilja hana ekki. Upptaka af fundinum er aðgengileg á kynningarsíðu hverfisskipulags í Breiðholti.

Kynningarfundurinn var auglýstur í fjölmiðlum, s.s. með útvarpsauglýsingum og auglýsingum í Breiðholtsblaðinu, og með auglýsingum á vefsíðum og samfélagsmiðlum Reykjavíkurborgar og hverfisskipulagsins.



Mynd 3.14
Hverfisganga í Seljahverfi.

3.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

Víðtækt samráð var haft við einingar og svið Reykjavíkurborgar. Þetta samráð fór annars vegar fram með upplýsingamiðlun í formi fræðsluerinda þar sem verkefnisstjóri hverfisskipulags kynnti verkefnið og helstu áherslur. Hins vegar var leitað eftir því að þær einingar og svið sem hverfisskipulagið var talið snerta tilnefndu fulltrúa sem tækju að sér ákveðin verkefni um þau málefni sem snertu þeirra sérsvið og þörf væri á að taka tillit til í vinnunni. Meginhlutverk þessara sérfræðinga var að:

- Veita faglega ráðgjöf og upplýsingar um þá málaflokka sem þeir eru fulltrúar fyrir í vinnu við hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum.
- Taka þátt í kynningu og svara fyrirspurnum á íbúafundum í borgarhlutunum um sína málaflokka.
- Taka þátt í mótun skilmála um sína málaflokka og sinna faglegri rýni á lokaafurðum hverfisskipulagsins.



Mynd 3.15
Ljósmynd úr hverfinu.

3.3 Lögbundið samráð

Samráð var haft við eftirfarandi umsagnaraðila meðan á vinnu við tillögu að hverfisskipulagi stóð:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- nærliggjandi sveitarfélög
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðina
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Veitur ohf. (Orkuveita Reykjavíkur)
- aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

Samráðið fór þannig fram að skipulagsgögn voru send þessum aðilum til umsagnar.

3.4. Upplýsingamiðlun um verkefnið

Litið er svo á að mikilvægur liður í samráði sé upplýsingamiðlun um hverfisskipulagið. Við þá upplýsingamiðlun hefur verið beitt nokkrum aðferðum sem taldar eru upp hér fyrir neðan:

- Heimasíða hverfisskipulagsins, hverfisskipulag.is, en heimasíðan hefur verið í stöðugri þróun allan vinnslutíma skipulagsins. Heimasíðan er nátengd heimasíðu Reykjavíkurborgar þar sem gagnkvæm fréttamiðlun um skipulagsmál fer fram.

- Kynningarsíða fyrir vinnutillögur hverfisskipulags í forkynningu, sem var undirsíða hverfisskipulag.is og aðgengileg frá forsíðunni.

- Upplýsingamiðlun á Facebook-síðum hverfisskipulagsins, Reykjavíkurborgar, hverfisráða og íbúasamtaka.

- Sýningar á afurðum hverfisskipulagsins þar sem tilgangurinn er að veita upplýsingar og m.a. vekja athygli fjölmiðla á hverfisskipulaginu. Auk kynningarsíðunnar og sýninga í Gerðubergi og Mjódd á meðan á viðveru í hverfinu stóð, sem fjallað var um í köflum 3.1.2.1 og 3.1.2.2, var einn slíkur viðburður haldinn 9. til 15. júní 2016 í Tjarnarsal Ráðhússins.

- Kynningarfundur (streymisfundur) þar sem kynntar voru helstu vinnutillögur að hverfisskipulagi, sbr. umfjöllun í kafla 3.1.2.

- Umfjöllun um verkefnið í fjölmiðlum.

Nánar verður gerð grein fyrir framkvæmd upplýsingamiðlunar í kafla 4.

Mynd 3.16
Ljósmynd úr hverfinu.




TÓNLISTARSKÓLI, MYNDLISTARSKÓLI, FAB-LAB TIL DÆMIS?
ÞÚ ERT EKKERT AÐ KROTA Á VEGGI SÍMON, ER ÞAÐ?
ÆJ, AYESHA KEMST EKKI ÞVÍ ÞAÐ ER ENGIN LYFTA

KAFLI

4

Samráðferlið

EFNISYFIRLIT

4.0 Yfirlit

4.1 Íbúa og hagsmunaaðili í borgarhlutanum

4.2 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

4.3 Opinverar stofnanir og fyrirtæki

4.4 Kynningar og samráð við aðra

4.5 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst


4

4. Samráðsferlið

4.0 Yfirlit

Við mótun á tillögum að hverfisskipulagi fyrir hvert hverfi borgarinnar hefur verið leitað eftir hugmyndum og áliti frá eftirfarandi hópum:

- íbúum og hagsmunaaðilum í hverfunum
- stjórnsýslu Reykjavíkurborgar, þ.m.t. einingar og svið ábyrg fyrir málaflokkum
- opinberum stofnunum og fyrirtækjum sem hverfisskipulagið varðar
- öðrum hagsmunaaðilum

Auk þessa hefur hverfisskipulagið verð kynnt og rætt við fjölda annarra aðila, s.s. fulltrúa fjölmenningar, eldri borgara, grunnskóla, framhaldsskóla og fulltrúa frá háskólum o.fl. Þess ber að geta að á meðan á vinnunni við hverfisskipulag í fjórum borgarhlutum hefur staðið hafa verið haldnir um 300 fundir og samráðsviðburðir, en u.þ.b. fjórðungur þessara viðburða tengjast hverfisskipulagi Breiðholts með beinum og óbeinum hætti.

Framkvæmd samráðsins fylgdi vinnuferli hverfisskipulagsins sem er skipt upp í sex verkþætti, sýnd á meðfylgjandi skýringarmynd.

Hér á eftir verður gerð grein fyrir framkvæmd samráðsins, sem fylgir þeim verkferlum sem lýst er á mynd 4.1.

Í undirköflum er gerð grein fyrir samráði við áðurnefnda þrjá hópa en frásögnin af viðburðum er í tímaröð. Myndir í kaflanum eru skýringarmyndir og ljósmyndir frá viðburðum. Í kafla 6, viðauka, eru myndir af hugmyndum og tillögum sem kynntar voru.

Þessi framsetning á að gefa greinargott yfirlit yfir það víðtæka samráð sem átt hefur sér stað við gerð hverfisskipulags fyrir hverfin í borgarhluta 6 Breiðholti.

4.1 Íbúar og hagsmunaaðilar í borgarhlutanum

Umfjöllunin í kaflanum er tengd þeim verkþáttum sem farið var í gegnum. Fyrst var unnið að endurskoðun verklýsinga og þær kynntar og síðan auglýstar. Þar á eftir hófst vinna við stefnumótun og framtíðarsýn þar sem tvinnað var inn marghátttuðu samráði. Síðustu tveir verkþættirnir voru svo tillögu- og skilmálagerð.

4.2.1 Endurskoðun verklýsinga

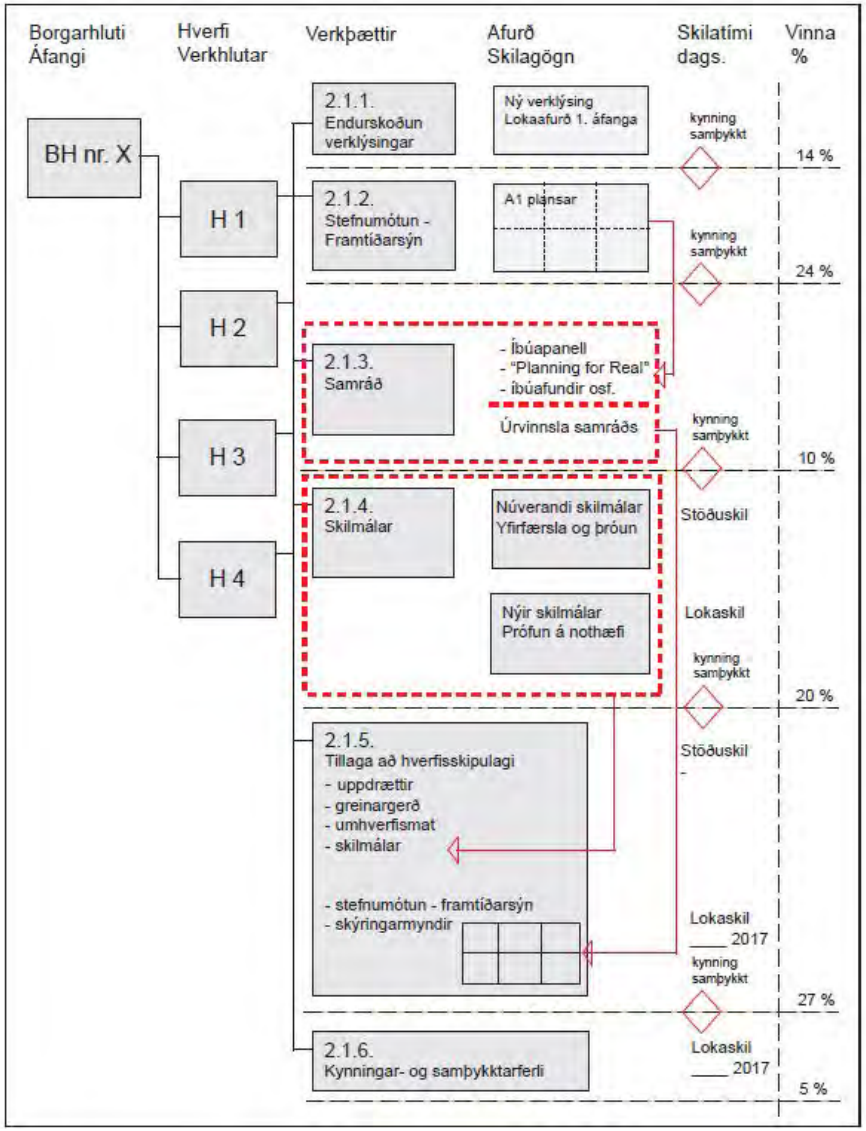
Hér birtist yfirlit yfir samráð við íbúa og hagsmunaaðila meðan á endurskoðun verklýsinga fór fram:

Heimasíða og kynningarefni um hverfisskipulag
Samhliða því sem unnið var að endurskoðun verklýsingar fyrir hverfisskipulag í borgarhluta 6 Breiðholti var opnuð ný heimasíða fyrir hverfisskipulagið. Til þess að kynna þessa síðu var bæklingum dreift í öll hús í borgarhlutanum. Samhliða var væntanlegur íbúafundur borgarstjóra í Breiðholti auglýstur.

Fundur borgarstjóra um hverfisskipulag
Fjölsóttur íbúafundur var haldinn í Fellaskóla miðvikudaginn 22. apríl 2015. Þar flutti Dagur B. Eggertsson borgarstjóri ávarp og fór yfir viðhorf íbúa til þjónustunnar í hverfinu, fyrirhugaðar framkvæmdir og skóla- og frístundasamfélagið í Breiðholti í heild sinni. Ævar Harðarson kynnti hverfisskipulag í Breiðholti.

Þess ber að geta að borgarstjóri færði skrifstofu sína í menningarmiðstöðina Gerðuberg í tvær vikur, frá 20. apríl til 1. maí, sem hluta af því að kynna hverfisskipulag Breiðholts.

Viðvera verkefnisstjóra í borgarhlutanum
Verkefnisstjórar hverfisskipulags höfðu viðveru í borgarhlutanum í tvo daga, í verslunarmiðstöðinni Hólagarði miðvikudaginn 22. apríl kl. 16–18 og í Mjódd föstudaginn 24. apríl kl. 16–18. Þar gafst íbúum tækifæri til að koma hugmyndum og athugasemdum um hverfisskipulag Breiðholts á framfæri. Allnokkrir íbúar gerðu sér ferð til þess að ræða við verkefnisstjóra.



Mynd 4.1
Skýringarmynd sem sýnir hvernig vinnu við hverfisskipulagið var skipt upp í verkþætti.

Auglýsing á endurskoðuðum verklýsingum
Eftir að endurskoðuð verklýsing hafði verið kynnt á íbúafundi borgarstjóra fór hún í efnislega umfjöllun hjá umhverfis- og skipulagsráði og var síðan samþykkt af borgarráði 7. maí 2015 í auglýsingu. Samhliða var verklýsing send til umsagnar hjá opinberum stofnunum og fyrirtækjum sem hafa þarf samráð við samkvæmt lögum.

Verklýsingin var auglýst í fjórar vikur. Umsagnir og ábendingar sem borist höfðu á auglýsingartíma voru síðan teknar til efnislegrar meðferðar hjá umhverfis- og skipulagsráði 16. september 2015.

4.2 2. Stefnumótun og framtíðarsýn

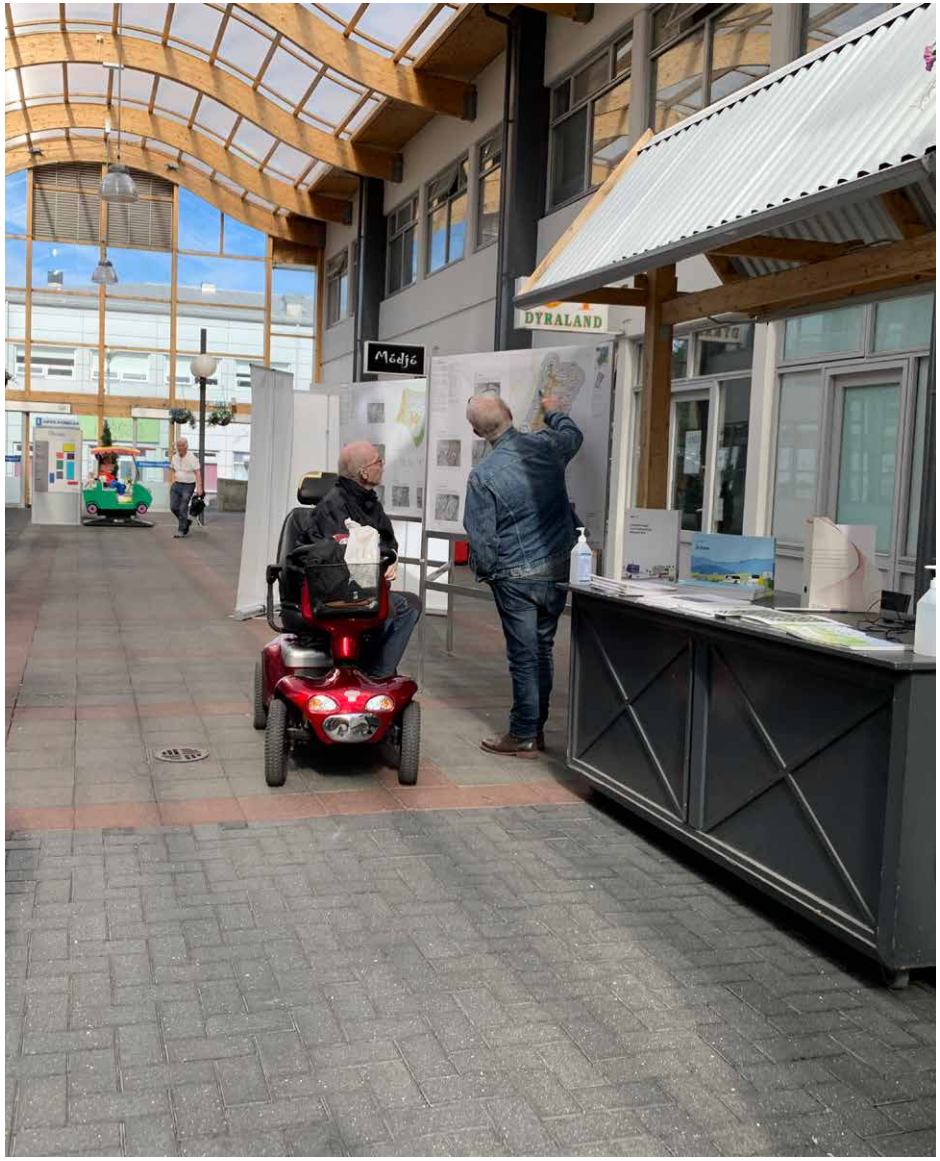
Þegar verklýsing hafði verið auglýst hófst vinna við næsta verkþátt sem var stefnumótun og framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og einstök hverfi innan hans. Þessi vinna byggðist á efni í verklýsingum og hugmyndum sem borist höfðu á kynningartíma verklýsingar. Samráð við íbúa og hagsmunaaðila í þessum verkþætti var margháttað og er lýst nánar í kafla 4.2.3.

4.2.3. Fyrri fasi samráðs við íbúa og hagsmunaaðila í borgarhlutanum

Þegar drög að stefnumótun og framtíðarsýn lágu fyrir hófst fyrri fasi samráðs við íbúa og hagsmunaaðila og var leitað álits hverfisráðs og drögin kynnt fyrir íbúasamtökum. Á þessu stigi var ákveðið að fá Gallup til þess að prófa hugmyndir í rýnihópum áður en þær færu í opinbera umfjöllun.

Rýnihópar Gallup í Breiðholti
Í borgarhluta 6 Breiðholti voru myndaðir fimm rýnihópar og voru haldnir fundir með þeim á tímabilinu 22. febrúar til 1. mars 2016. Hver fundur með rýnihóp tók um eina og hálfa klukkustund. Mæting var ágæt eða frá 8 til 11 í hverjum hópi. Kynnt voru drög að framtíðarsýn fyrir öll hverfin í borgarhlutanum sem tóku til þéttingarsvæða, hverfiskjarna, samgangna, grænna áherslna og skilmála fyrir núverandi byggð. Þessi drög voru kynnt með glærum á skjávarpa og fylgdust ráðgjafar og fulltrúar Reykjavíkurborgar með umræðum í öðru rými.

Gerð er grein fyrir niðurstöðum rýnihópa í kafla 5.



Mynd 4.2
Viðvera í Mjódd.



Mynd 4.3
Valfundur nemenda í Breiðholtsskóla þar sem þeir leggja miða á líkanið sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.



Mynd 4.4
Nemendur í Hólabrekkuskóla við líkan af hverfinu sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.

Skapandi samráð í Breiðholtsskóla
Breiðholtsskóli var fyrsti skólinn í borgarhlutanum sem tók þátt í *Skapandi samráði og* fór vinnan fram 30. nóvember til 4. desember 2015. Þá unnu nemendur í 6. bekk við smíði líkans af hverfinu. Við upphaf vinnunnar fengu nemendur stutt fræðsluerindi um arkitektúr, skipulagsmál, vistvænar samgöngur og græn svæði í borginni. Fræðsluerindin voru haldin af starfsmönnum umhverfis- og skipulagssviðs og vinnu við módelgerðina var sömuleiðis stýrt af starfsmanni hverfisskipulagsins í samstarfi við kennara. Nemendur máluðu módelgrunninn, bjuggu til hús úr pappír og tré úr vattkúlum og tannstönglum. Rúmlega 30 börn tóku þátt í vinnunni í Breiðholtsskóla.

Valfundur nemenda, þar sem börnin sem unnu að gerð módelsins gátu komið á framfæri eigin hugmyndum um úrbætur og framtíðarsýn hverfisins, var haldinn í vikunni á eftir, þriðjudaginn 8. desember.

Skapandi samráð í Hólabrekkuskóla
Módelgerð í Hólabrekkuskóla fór fram dagana 18. til 22. janúar 2016. Nemendur í 6. bekkjum unnu að gerð módelsins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og í Breiðholtsskóla. Byrjað var á fræðsluerindum áður en módelgerðin hófst og var vinnunni stýrt af starfsmanni hverfisskipulagsins í samstarfi við kennara. Um það bil 40 börn tóku þátt í vinnunni í Hólabrekkuskóla.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, miðvikudaginn 27. janúar.

Skapandi samráð í Fellaskóla
Módelgerð í Fellaskóla fór fram á sama tíma og í Hólabrekkuskóla, dagana 18. til 22. janúar 2016. Nemendur í 6. bekk unnu að gerð módelsins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og áður. Byrjað var á fræðsluerindum áður en módelgerðin hófst og var vinnunni stýrt af starfsmanni hverfisskipulagsins í samstarfi við kennara eins og í hinum skólunum. Tæplega 30 börn tóku þátt í vinnunni í Fellaskóla.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, fimmtudaginn 28. janúar.

Mynd 4.5
Nemendur í Fellaskóla við líkan af hverfinu sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.





Mynd 4.6
Nemendur í Seljaskóla við líkan af hverfinu sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.



Mynd 4.7
Nemendur í Ölduselsskóla við líkan af hverfinu sem þeir hafa tekið þátt í að búa til.

Skapandi samráð í Seljaskóla
Módelgerð í Seljaskóla fór fram dagana 25. til 29. janúar 2016. Nemendur í 6. bekkjum unnu að gerð módelsins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og áður. Um það bil 50 börn tóku þátt í vinnunni í Seljaskóla.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, miðvikudaginn 3. febrúar.

Skapandi samráð í Ölduselsskóla
Módelgerð í Ölduselsskóla fór fram dagana 5. til 12. febrúar 2016. Nemendur í 6. bekkjum unnu að gerð módelsins og var fyrirkomulag vinnunnar með sama sniði og áður. Um það bil 35 börn tóku þátt í vinnunni í Ölduselsskóla.

Valfundur nemenda var haldinn í vikunni á eftir, föstudaginn 19. febrúar.

Íbúafundur í Breiðholtsskóla
Fyrsti samráðsfundur skapandi samráðs með íbúum í borgarhlutanum var haldinn í Breiðholtsskóla þriðjudaginn 5. apríl 2016. Fundurinn var ætlaður íbúum í Neðra-Breiðholti og fór fram milli kl. 19.30 og 21.00.

Fundarformið var eins og lýst var í kafla 3.1.1.8. Á fundinn mættu um 70–80 manns og fór hann vel fram. Fjörugar samræður fóru fram í minni hópum milli íbúa, ráðgjafa og starfsmanna hverfisskipulagsins. Margar áhugaverðar ábendingar voru skráðar á flettitöflur og í miðakerfi *Skapandi samráðs.*

Íbúafundur í Seljaskóla
Íbúafundur var haldinn í Seljaskóla fimmtudaginn 7. apríl 2016. Fundurinn var ætlaður íbúum í Seljahverfi og fór fram milli kl. 19.30 og 21.00. Fundarformið var með sama hætti og á fundinum í Breiðholtsskóla. Á fundinn mættu um 50–60 íbúar og fór hann vel fram og þó nokkrar umræður sköpuðust manna á milli um framtíðarsýn hverfisins.

Íbúafundur í Fellaskóla
Íbúafundur var haldinn í Fellaskóla laugardaginn 9. apríl 2016. Fundurinn var ætlaður íbúum í Efra-Breiðholti og fór hann fram milli kl. 15.00 og 16.30. Fundarformið var með sama hætti og á fyrri fundum í borgarhlutanum. Á fundinn mættu um 20–30 íbúar sem er talsvert minna en á hina fundina í borgarhlutanum. Hugsanlega helgast það af því að fundurinn var á laugardegi en ekki að kvöldlagi á virkum degi eins og aðrir fundir. Fundartíminn var ákveðinn í samráði við hverfisráð Breiðholts.

Sýning í Tjarnarsal Ráðhússins
Í tilefni þess að búið var að halda íbúafundi í öllum fjórum borgarhlutunum var opnuð sýning á afrakstri hverfisskipulags fimmtudaginn 9. júní 2016 í Tjarnarsal Ráðhússins, en sýningin var opin til miðvikudagsins 15. júní. Þar voru sýndar hugmyndir ráðgjafa að framtíðarsýn í Hlíðum, Háaleiti, Bústöðum, Breiðholti og Árbæ ásamt líkönunum sem 6. bekkingar í hverfisskólunum höfðu búið til.

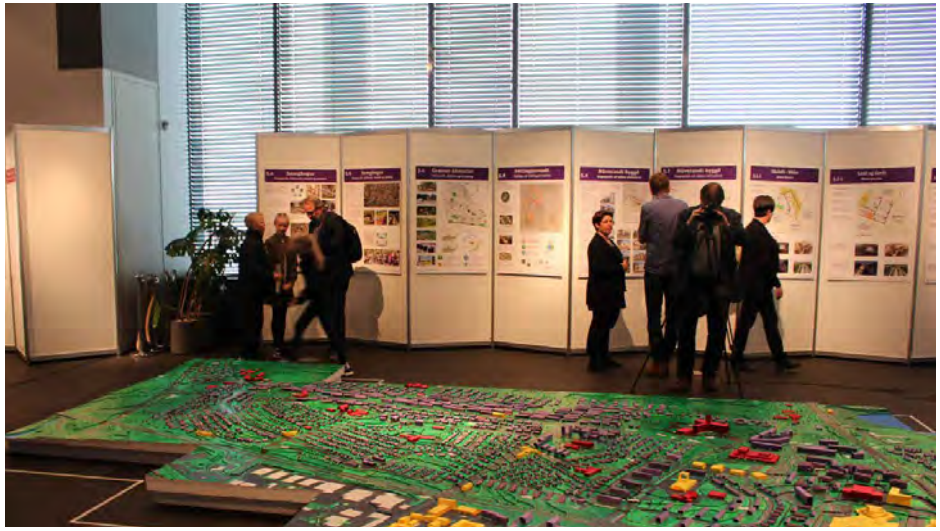
Á opnunarhátíðina var boðið öllum 6. bekkingum sem tekið höfðu þátt í verkefninu og þeim veitt viðurkenning fyrir þátttökuna.

Á meðan á sýningunni stóð höfðu starfsmenn umhverfis- og skipulagsráðs viðveru allan tímann. Töluvert rennsli var af fólki á sýninguna. Það voru hins vegar mest erlendir ferðamenn sem voru komnir til að skoða Íslandslíkanið sem tekur stóran hluta af Tjarnarsalnum þegar það er til sýnis. Giskað er á að hátt í 80% gesta á sýningunni hafi verið erlendir ferðamenn.

Íbúafundir borgarstjóra
Dagur B. Eggertsson borgarstjóri var með íbúafund í Gerðubergi föstudaginn 24. nóvember 2017. Farið var yfir ýmsar framkvæmdir, hverfisskipulag Breiðholts, væntanlega tengingu Borgarlínunnar við hverfið, íþróttamannvirki í Suður-Mjódd og möguleika á þéttingu byggðar víða í Breiðholtinu.



Mynd 4.8
Íbúafundur í Fellaskóla 9. apríl 2016.



Mynd 4.9
Mynd frá sýningunni í Tjarnarsal ráðhússins þann 9. júní 2016.

4.2.4. Seinni fasi samráðs

Um mitt árið 2020 voru vinnutillögur að nýju hverfisskipulagi settar í forkynningu áður en lokahönd var lögð á tillögurnar. Forkynningar- og samráðsferlið hófst með því að sett var á laggirnar sérstök kynningarsíða á vinnutillögunum.

Kynningarsíða

Um miðjan júlí 2020 var sett upp sérstök vefsíða á slóðinni hverfisskipulag.is/kynning/breidholt þar sem helstu vinnutillögur að hverfisskipulagi voru kynntar.

Kynningarsíðan var auglýst með keyptum auglýsingafærslum á Facebook og var markhópur auglýsinganna Breiðhyltingar 18 ára og eldri (u.þ.b. 17–18 þúsund manns). Birtingartímabil auglýsinganna var 16. júlí til 30. júlí og á þeim tíma sáu yfir 26 þúsund manns færslurnar og af þeim smelltu rúmlega 6 þúsund á hlekkinn til að opna kynningarsíðuna. Síðan fékk einnig mjög mikla dreifingu og umtal á hverfissíðunni Íbúasamtökin Betra Breiðholt á Facebook. Frá því síðan fór í loftið og fram til 4. október 2020 heimsóttu rúmlega 11.700 manns síðuna svo óhætt er að segja að síðan og vinnutillögur skipulagsins hafi fengið mjög góða kynningu.

Viðvera í borgarhlutanum

Starfsfólk hverfisskipulags var með viðveru í Breiðholti dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020, milli kl. 12 og 18 alla dagana. Fór viðveran fram í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti kynna sér vinnutillögurnar og fá svör við spurningum frá starfsfólki hverfisskipulagsins. Á staðnum voru einnig sérstök eyðublöð til að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum við tillögurnar. Einnig var boðið upp á að senda athugasemdir og ábendingar í tölvupósti.

Samkvæmt skráningu starfsfólks komu u.þ.b. 150 manns í Gerðuberg og um 600 manns í Mjódd. Þann 18. september höfðu alls borist 57 erindi í tölvupósti með ábendingum eða athugasemdum við tillögurnar, 14 erindi bárust á útfylltum eyðublöðum í Gerðubergi og 39 í Mjódd. Auk þess skráði starfsfólk hverfisskipulags niður 36 erindi í heimsóknadagbók eftir spjall við gesti í Gerðubergi. Alls eru því skráð 146 erindi sem bárust á tímabilinu 18. ágúst til 18. september 2020.



Mynd 4.10
Ljósmynd úr hverfinu.

Hverfisgöngur
Dagana 25.–27. ágúst 2020 (þ.e. á sama tímabili og viðvera var í Mjódd) voru farnar þrjár hverfisgöngur þar sem vinnutillögur hverfisskipulags voru kynntar af starfsfólki hverfisskipulags og skipulagsráðgjöfum. Göngurnar voru allar farnar á milli kl. 19.30 og 20.30, sú fyrsta í Neðra-Breiðholti þann 25. ágúst, næsta í Seljahverfi þann 26. ágúst og sú síðasta þann 27. ágúst í Efra-Breiðholti.

Í göngunni í Neðra Breiðholti voru þátttakendur 69 talsins, í Seljahverfi voru 104 þátttakendur og í Efra-Breiðholti voru þeir 69. Að loknum göngunum gafst þátttakendum færi á að varpa fram spurningum eða koma á framfæri athugasemdum. Í Efra- og Neðra-Breiðholti voru fáir sem ávörpuðu hópinn en í Seljahverfi mynduðust heitar umræður sem stóðu í nokkurn tíma.

Kynningarfundur (streymisfundur)
Vinnutillögur hverfisskipulagsins voru kynntar á sérstökum fundi sem streymt var á netinu mánudagskvöldið 31. ágúst 2020, kl. 19.30–21.00. Upphaflega stóð til að fundurinn yrði íbúafundur í Gerðubergi með nokkuð hefðbundnu fyrirkomulagi en vegna fjöldatakmarkana og sóttvarnarráðstafana sem í gildi voru á þessum tíma vegna COVID-19 farsóttarinnar var tekin ákvörðun um að fundinum yrði eingöngu streymt á netinu. Lýsing á formi og fyrirkomulagi fundarins er í kafla 3.1.2.

Á meðan á streyminu stóð gátu áhorfendur sent inn spurningar og athugasemdir. Rúmlega 270 manns fylgdust með streyminu í beinni útsendingu eða síðar þann sama sólarhring á vefsíðunni sem sett var upp fyrir streymið. Streyminu var jafnframt deilt beint á Facebook-síðu Reykjavíkurborgar og hefur upptaka af streyminu verið aðgengileg þar og á kynningarsíðu hverfisskipulagsins síðan fundurinn fór fram. Alls hefur verið horft á upptökuna á kynningarsíðunni u.þ.b. 330 sinnum síðan og 8200 áhorf eru skráð á Facebook. Streymið á Facebook fékk alls 48 viðbrögð (like o.þ.h.) og 84 ummæli.



Mynd 4.11
Hverfisganga í Neðra Breiðholti.

4.3 Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar

Víðtækt samráð var haft við fjölda aðila innan borgarkerfisins við gerð hverfisskipulags í þessum borgarhluta. Um var að ræða samráð við kjörna fulltrúa, fulltrúa í nefndum og ráðum, hverfisráði og fulltrúa eininga og sviða sem verkefnið tengdist.

Stýrihópur hverfisskipulags

Hluti af innra eftirliti með verkefninu var á hendi stýrihóps sem hafði það hlutverk að tryggja gæði skilagagna, fylgjast með framvindu og tryggja að tekið væri tillit til niðurstaðna úr samráði við íbúa. Í stýrihóp hafa setið borgarstjóri og kjörnir fulltrúar meirihluta ásamt embættismönnum. Frá því að 2. áfangi hverfisskipulags hófst rétt eftir áramót 2015 hefur stýrihópur verið með fastan fundartíma síðasta mánudag í hverjum mánuði. Fundirnir voru haldnir í Maríubúð á 3. hæð í Ráðhúsinu undir forystu Dags B. Eggertssonar borgarstjóra.

Umhverfis- og skipulagsráð – skipulags- og samgönguráð

Á vinnslutíma 2. áfanga hverfisskipulags (janúar 2015 – ágúst 2020) hefur verið fjallað um málefni tengd hverfisskipulagi á u.þ.b. 40 fundum ráðanna.

Í upphafi voru verk- og tímaáætlanir ásamt áætlunum um samráð bornar undir umhverfis- og skipulagsráð. Næsti liður í samráði við umhverfis- og skipulagsráð var síðan að fjalla efnislega um skipulags- og matslýsingu (eða það sem kallað er verklýsingar) fyrir hverfisskipulag í einstökum borgarhlutum. Þessar verklýsingar voru kynntar og ræddar í ráðinu sem síðan samþykkti að senda þær í opinbera kynningu.

Verklýsingar fyrir borgarhlutana Árbæ og Breiðholt fengu efnislega umfjöllun í umhverfis- og skipulagsráði á vormánuðum 2015. Verklýsing fyrir borgarhlutann Hlíðar fékk efnislega umfjöllun á haustmánuðum 2015. Verklýsing fyrir borgarhlutann Háaleiti-Bústaðir fékk síðan efnislega umfjöllun á fyrri hluta árs 2016.

Hugmyndir að framtíðarsýn fyrir borgarhlutana Árbæ, Breiðholt, Hlíðar og Háaleiti-Bústaði voru kynntar og ræddar á vormánuðum 2016 samhliða íbúafundum úti í hverfunum sem fóru þá fram.

Niðurstöður úr samráði við íbúa voru kynntar fyrir umhverfis- og skipulagsráði á haustmánuðum 2016.

Á vormánuðum 2017 var staðan í vinnunni við hverfisskipulag í borgarhlutunum Árbæ, Breiðholti, Hlíðum og Háaleiti-Bústöðum kynnt fyrir ráðsmönnum. Jafnframt voru drög að skipulagsskilmálum kynnt.

Sumarið 2018 var umhverfis- og skipulagsráði skipt upp í tvö ráð; skipulags- og samgönguráð annars vegar og umhverfis- og heilbrigðisráð hins vegar. Síðan þá hefur hverfisskipulag heyrt undir skipulags- og samgönguráð.

Þess ber að geta að mikil nýsköpunar- og þróunarvinna hefur verið unnin í hverfisskipulagi. Þessi vinna hefur aðallega falist í því að skilgreina og þróa hverfisskipulagið sem nýja skipulagsaðferð á Íslandi. Á haustmánuðum 2018 var hverfisskipulag í þremur hverfum í borgarhluta 7 Árbæ, ásamt 14 leiðbeiningum, tilbúið í kynningar- og samþykktarferli. Hverfisskipulag í þessum þremur hverfum tók síðan gildi í nóvember 2019 eftir umfangsmikið kynningar- og samþykktarferli. Vinna við endanlegan frágang á hverfisskipulagi í Breiðholti var því látið bíða þangað til hverfisskipulag í Árbæ hafði tekið gildi enda voru þar lagðar línur um helstu þætti vinnunnar.

Einingar og svið Reykjavíkurborgar

Umfangsmikið samráð var haft við einingar og svið Reykjavíkurborgar en yfir 60 formlegir fundir og kynningar eru skráðar sem tengjast þessum aðilum.

Samráð við einingar og svið Reykjavíkurborgar fór fram með tvennum hætti. Annars vegar voru haldnir fjölmargir kynningarfundir fyrir starfsmenn í einstökum deildum og sviðum í samráði við yfirstjórnendur. Hins vegar fór samráðið þannig fram að þær einingar og svið sem talin voru hafa sérstakra hagsmuna að gæta í vinnu við

hverfisskipulag voru beðin um að tilnefna sérfræðinga til að vinna með verkefnisstjórn hverfisskipulagsins til að sjá til þess að þeirra sjónarmið kæmust til skila í vinnunni.

Hér þykir rétt að nefna sérfræðinga borgarinnar á sviði skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, samgöngumála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, íþróttamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, menningar- og ferðamála o.fl.

Meginhlutverk þessara sérfræðinga var að:

veita verkefnisstjórn og ráðgjafahópum sem eru að vinna að hverfisskipulagi í einstökum borgarhlutum faglega ráðgjöf og upplýsingar um þá málaflokka sem þeir eru fulltrúar fyrir,

- taka þátt í að móta og rýna tillögur að hverfisskipulagi í hverfunum.

Samráð við þessa sérfræðinga fór fram á vinnufundum verkefnisstjórnar hverfisskipulags og á sérstökum vinnufundum með ráðgjöfum hverfisskipulags. Einnig með því að sérfræðingarnir unnu ákveðin verkefni. Yfirlit yfir þessa vinnufundi er ekki að finna í lista yfir samráðsfundi en minnispunktar frá vinnufundum eru í skjalasafni hverfisskipulags.

Íbúaráð/hverfisráð í BH6 Breiðholti

Mikilvægur hluti samráðs við gerð hverfisskipulags fyrir hverfin í Breiðholti fór í gegnum hverfisráð borgarhlutans, sem í dag heita íbúaráð. Samráðið fór þannig fram að verkefnisstjóri hverfisskipulags kynnti verk- og tímaáætlanir og fór yfir helstu hugmyndir sem voru í vinnslu á hverjum tíma á formlegum fundum hverfisráðsins. Þess á milli fundaði verkefnisstjóri með formanni og varaformanni hverfisráðs. Samkvæmt lista yfir samráðsfundi voru skráðir fundir verkefnisstjóra með aðilum úr hverfisráði Breiðholts átta talsins í fyrri fasa samráðs. Í seinni fasa tók formaður íbúaráðs einnig virkan þátt í undirbúningi og framkvæmd forkynningar á vinnutillögum hverfisskipulags.



Mynd 4.12
Ljósmynd úr hverfinu.

4.5 Opinberar stofnanir og fyrirtæki

Samráð við opinberar stofnanir og fyrirtæki var skipulagt með tvennum hætti. Annars vegar var um að ræða samráð við aðila sem hafa það hlutverk að veita umsagnir um skipulagsgögn hverfisskipulagsins. Þetta eru aðilar eins og Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðin, nærliggjandi sveitarfélög o.s.frv. Hins vegar er um að ræða aðila sem hafa beinna hagsmuna að gæta vegna eignaraðildar eða umsjónar með ákveðnum þáttum á skipulagssvæðinu. Þetta eru t.d. Veitur ohf., sem er dótturfyrirtæki OR, og Vegagerðin.

Aðilar með umsagnarhlutverk
Í upphafi vinnu við hverfisskipulag var leitað umsagna við skipulags- og matslýsingar og óskað eftir skriflegum umsögnum hjá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- nærliggjandi sveitarfélögum
- Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
- Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðinni
- Veðurstofu Íslands
- Strætó bs.
- Veitum ohf.
- öðrum hlutaðeigandi stofnunum eftir atvikum.

Þegar tillaga að hverfisskipulagi verður tilbúin verður hún send til umsagnar hjá sömu aðilum.

Þess ber að geta að Skipulagsstofnun hefur einnig ráðgefandi hlutverki að gegna en stofnunin á að tryggja að þau gögn sem hverfisskipulagið lætur útbúa standist ákvæði skipulagslaga og reglugerða. Því hefur í vinnu við hverfisskipulagið verið haft nánara samráð við stofnunina, m.a. með sérstökum fundum þar sem ákveðin mál hafa verið rædd. Í fundaryfirliti fyrir þennan málaflokk eru skráðir 15 formlegir fundir, þar af fimm fundir með Skipulagsstofnun.

Mynd 4.13
Flygildi.



4.6 Upplýsingamiðlun og samráð í gegnum vef, fjölmiðla og dreifipóst

Upplýsingum um hverfisskipulagið hefur reglulega verið komið á framfæri:

- á heimasíðu hverfisskipulagsins þar sem finna má helstu upplýsingar og koma með ábendingar.
- á Facebook-síðu verkefnisins
- með upplýsingamiðlun í gegnum fjölmiðla og með prentuðu upplýsingaefni á vegum Reykjavíkurborgar.

Sérstaklega ber að nefna miðasjá hverfisskipulags.

Mynd 4.14
Flygildi.




HÉR MÆTTI NÚ
KANNSKI ÞÉTTA BYGGÐINA
OG KOMA FYRIR FLEIRI
FJÖLSKYLDUM

KAFLI

5

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

5.1 Fyrri fasi 2015-2017

5.2 Seinni fasi 2020


5

5. Helstu niðurstöður samráðs

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs við íbúa og hagsmunaaðila í borgarhluta 6, annars vegar fyrir fyrri fasa samráðs (2015–2017) þar sem niðurstöður eru greindar eftir hverfum, og hinsvegar fyrir seinni fasa samráðsins (2020) þar sem niðurstöður eru birtar fyrir borgarhlutann í heild og/eða fyrir einstök hverfi og hverfahluta eftir því sem við á. Í fyrri fasa samráðsferlisins var leitað eftir viðhorfum íbúa til hugmynda að framtíðarsýn borgarhlutans sem kynnt var á íbúafundum og kallað eftir hverskonar ábendingum og tillögum frá íbúum sem nota mætti til að styrkja tillögurnar. Í seinni fasa samráðsferlisins var óskað eftir viðbrögðum, athugasemdum og ábendingum við vinnutillögum að hverfisskipulagi sem unnar höfðu verið með hliðsjón af niðurstöðum samráðs í fyrri fasa.

Gerð er nákvæm grein fyrir aðferðafræðinni sem beitt var við samráð í kafla 3 í þessari skýrslu og ferli samráðsins í kafla 4.

Þegar dregnar eru saman niðurstöður úr samráði og gerð grein fyrir þeim er mikilvægt að setja ákveðna fyrirvara. Þrátt fyrir góða kynningu á tillögum og umtalsverða aðsókn á heimasíðu hverfisskipulags er það minnihluti íbúa sem tjáir sig skriflega um tillögur hverfisskipulagsins í formi athugasemda.

Í fyrri samráðsfasa voru í borgarhluta 6 myndaðir fimm rýnihópar með 8–11 íbúum í hverjum rýnihóp eða um 50 manns. Á þrjá íbúafundi sem haldnir voru í borgarhlutanum í fyrri fasa mættu samtals um 140–170 manns. Í seinni fasa samráðsins sumarið 2020 mættu um 750 íbúar í viðveru bæði í Gerðubergi og í Mjódd. Þá bárust um 150 athugasemdir sem verður að teljast lítið fyrir borgarhluta þar sem búa um 22 þúsund íbúar.

Segja má að meirihluti íbúa hafi ekki tekið virkan þátt í samráðsferlinu hver svo sem ástæðan fyrir því er. Samráðið getur hafa farið fram hjá einhverjum íbúum þrátt fyrir góða auglýsingu og kynningu og mikla aðsókn að kynningarsíðunni um vinnutillögur í Breiðholti. Eins og fram hefur komið heimsóttu tæp tólf þúsund manns kynningarsíðu hverfisskipulags í júlí og ágúst 2020. Einnig má gera ráð fyrir að einhver hluti íbúa hafi ekki tekið þátt vegna þess að þeir hafi almennt litlar skoðanir á skipulagsmálum hverfisins eða að þeim hugnist vel framtíðarsýnin og tillögurnar sem kynntar voru á umræddri kynningasíðu og geri því ekki athugasemdir við þær. Aðsóknartölur að kynningarsíðu vinnutillagna hverfisskipulags í Breiðholti gefa ástæðu til að ætla að umtalsvert fleiri hafi kynnt sér tillögurnar en þeir sem virkan þátt hafa tekið í samráðsferlinu sem gerð hefur verið grein fyrir í þessari skýrslu.

Þó að ýmis gögn sem verða til í samráðinu sé hægt að draga saman í tölfræðilegar upplýsingar þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt bæði vegna þess hversu lágt hlutfall heildaríbúafjölda borgarhlutans lét í ljós álit sitt með þessum hætti.

Samráðsaðferðirnar hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum. Þær gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þótt flestar hugmyndir sem koma fram tengist beint skipulagsmálum er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum hefur verið komið á framfæri við viðkomandi einingar og deildir Reykjavíkurborgar.

5.1 Fyrri fasi 2015 – 2017

Yfirlit yfir skráðar niðurstöður

BH6, allir miðar eftir síun	s amtals	%
Samfélag	349	35
Gæði byggðar	138	14
Samgöngur	260	26
Vistkerfi og minjar	195	19
Orka og auðlindir	45	4
Mannvirki	15	1
Náttúruvá	0	0
Samtals	1002	100

Tafla 1
Yfirlit yfir skráða miða í miðasjá fyrir borgarhluta 6 Breiðholti en miðarnir koma frá íbúafundum og valfundum með nemendum.

Neðra-Breiðholt

Í úrvinnslu samráðs í Neðra-Breiðholti hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótar stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykilstoðum um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um mál sem falla undir lykilstoðirnar sjö.

Mynd 5.1
Mynd frá íbúafundi í Fellaskóla.


í neðra Breiðholti
Aðalskipulag Reykjavíkur
Bíló Breiðholt
ÍR svæðið í Mjódd
Gildandi deiliskipulag

Stefna og áherslur aðalskipulags
Þ72 Norður-Mjódd

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er svæðið skilgreint sem miðsvæði og borgarhlutakjarni og stefnt að því að styrkja svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100–200 íbúðum auk nokkurri aukningu í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Bílastæðaþörf verði leyst neðanjarðar eða í bílastæðahúsi.

Í megindráttum voru langflestir þátttakendur í öllum rýnihópum Gallup, að undanskildum elsta hópnum, frekar/nokkuð jákvæðir gagnvart hugmyndum um breytingar á Norður-Mjódd. Mörgum þótti Mjóddin vera óaðlaðandi eins og hún er. Því var tekið vel í hugmyndir um meiri blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis og bættar tengingar við íbúðahverfið í Bökkunum. Einnig að hluti bílastæða yrði neðanjarðar. Þátttakendur töldu að þær hugmyndir sem voru kynntar myndu fjölga íbúum og styrkja þannig hverfið.

Hverfiskjarni við Arnarbakka

Svæðið er skilgreint sem hverfiskjarni Neðra-Breiðholts, verslunar- og þjónustusvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. Í tengslum við svæðið eru skóla- og leikskólalóðir og útivistarsvæði.

Almennt var jákvætt tekið í hugmyndir um framkvæmdir á húsunum á miðsvæðinu við Arnarbakka. Íbúum þótti svæðið óaðlaðandi og fráhrindandi, jafnvel skuggalegt. Flestir þátttakendur í rýnihópum tóku vel í hugmyndir um að byggja 1- 2 hæðir ofan á húsin með íbúðum og reyna að styrkja rekstur í þjónusturýmum á jarðhæðum. Nokkuð bar á áhyggjum af bílastæðamálum og aukinni umferð fram hjá Breiðholtsskóla með auknu byggingarmagni. Á íbúafundum komu fram margar hugmyndir um þjónustu og rekstur sem íbúar vilja sjá í þessum hverfiskjarna. Margar athugasemdir voru um að hreinsa þyrfti til á svæðinu. Kallað var eftir aukinni þjónustu, ísbúð, fiskbúð, bændamarkaði o.s.frv. Einnig var kallað eftir leikskóla, tónlistarskóla, myndlistarskóla og félagsmiðstöð. Á græna svæðinu sunnan við Arnarbakka voru skráðar margar hugmyndir um aðstöðu fyrir leik, línuskauta, hjólabretti, boltavelli auk borgarbúskapar og fleiri þátta. Nánari upplýsingar eru í miðasjá á hverfisskipulag.is.

Stekkjarbakki

Í rýnihópum var vel tekið í hugmyndir um að byggja eina röð einbýlis- og raðhúsa neðst í Stekkina ofan við Stekkjarbakka. Að sama skapi var vel tekið í hugmyndir um að rétta úr hlykknum á Stekkjarbakka, þ.e. að færa götuna örlítið norðar svo að hægt væri að koma fyrir tveimur röðum einbýlis- og raðhúsa neðan við núverandi byggð. Gerðir voru fyrirvarar um að ný byggð yrði lágreist eins og sú sem fyrir er.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Blöndubakki og Ferjubakki

Flestir þátttakendur í rýnihópum Gallup voru hlynntir hugmyndum sem kynntar voru um að byggja íbúðarhúsnæði á reitum við Blöndubakka og Ferjubakka.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Breiðholtsbraut

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis meðfram Breiðholtsbraut, beggja vegna við götuna, til að auka atvinnutækifæri innan hverfisins. Skiptar skoðanir voru á uppbyggingu á þessum svæðum en áberandi meiri jákvæðni meðal íbúa í Neðra-Breiðholti en öðrum hverfum.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að

Mynd 5.2
Flygildi: Neðra Breiðholt.



skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Einnig hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Hugmyndirnar hlutu almennt ágæt viðbrögð en þátttakendur í rýnihópum höfðu þó áhyggjur af bílastæðamálum með auknum fjölda íbúða. Þeir töldu að bregðast þyrfti við því ef fjölga ætti íbúðum innan gróinnar byggðar.

Borgarhlutakjarni

Fjallað er um þennan lið í kaflanum um Norður-Mjódd fyrir framan.

Nærþjónusta

Fjallað er um þennan lið í kaflanum um hverfiskjarna við Arnarbakka fyrir framan.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera Stekkjarbakka meðfram Mjódd og hluta Álfabakka og Arnarbakka að borgargötum voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Margir íbúar höfðu áhyggjur af því að breytingar á götunum myndu þrengja að bílaumferð. Flestir voru jákvæðir gagnvart fegrun og umhverfisbótum meðfram borgargötum, sérstaklega Stekkjarbakka við Mjódd.

Hjólreiðar

Í íbúafundum voru m.a. kynntar hugmyndir um bætta hjólastígatengingu milli Efra- og Neðra-Breiðholts með nýjum aðskildum göngu- og hjólastígum úr Vesturbergi og meðfram Arnarbakka sem tengjast borgargötum á Álfa- og Stekkjarbakka. Í rýnihópum var ekki mikil umræða um hjólreiðar en þó kom fram að nokkur fjöldi íbúa hjóli reglulega og að hjólaleiðir í Elliðaárdal væru til fyrirmyndar. Fram kom að ryðja þyrfti betur göngu- og hjólastíga á vetrum til að auðvelda hjólreiðar yfir veturinn.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykilstoðir
Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Neðra-Breiðholti er farin sú leið að greina niðurstöður eftir þeim höfuðflokkum sem tilteknir eru í Gátlista um vistvæna byggð.

SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast starfsemi, menntun, tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta, fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu og lýðheilsa. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Breiðholtsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Þessi málaflokkur var sá sem grunnskólanemar höfðu mestan áhuga á með hátt í helming allra skráðra athugasemda. Nemendur höfðu áhuga á að bæta aðstöðu til leikja og fyrir frístundir, sjá einnig umfjöllun í kafla um gæði byggðar.

Helstu athugasemdir sem komu fram hjá íbúum hverfisins snérust um svæði í niðurníðslu, s.s. verslunarkjarnann við Arnarbakka og opin leiksvæði í Bökkum. Almennt var mjög vel tekið í hugmyndir um uppbyggingu og fegrun við verslunarkjarnann á miðsvæði á öllum stigum samráðsins.

Mynd 5.3
Ljósmynd: Neðra Breiðholt



GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði sem snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, s.s. styrkja byggðarmynstur og staðaranda, efla almenningsrými og minnka ónæði af hávaða- og loftmengun.

Nemendur höfðu áhuga á að bæta aðstöðu til leikja, bæði með uppbyggingu leikvalla og bættri aðstöðu fyrir ýmsar íþróttir, s.s. hjólabretti og línuskauta, fótbolta og körfubolta.

Íbúar hverfisins höfðu sömuleiðis mikinn áhuga á þessum málaflokki og voru sammála nemendum um að bæta þyrfti aðstöðu á leikvöllum. Aðrar hugmyndir sem nutu áberandi vinsælda voru um meiri þjónustu í hverfinu, aðstöðu fyrir bændamarkað og til borgarbúskapar.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningssamgöngur og bílastæði.

Þegar hugmyndir grunnskólanema eru skoðaðar fyrir þennan flokk eru engar einstakar hugmyndir sérstaklega áberandi. Þær athugasemdir sem fram koma snúa hins vegar margar að öryggismálum sem ætla má að grunnskólanemar finni fyrir sem gangandi vegfarendur, svo sem um bætta lýsingu við gangbrautir, of mikla umferð og mikinn umferðarhraða.

Aðrir íbúar hverfisins kalla mjög eftir viðgerðum á gangstéttum í hverfinu. Er það langalgengasta athugasemdin í þessum málaflokki sem skráð var í íbúafundi í hverfinu. Aðrar athugasemdir sneru að umferðaröryggi, s.s. um að hægja á umferð, bæta lýsingu við gangbrautir og bæta við gangbrautum, t.d. á Arnarbakka.

VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Engir skráðir miðar eru frá grunnskólanemum í þessum málaflokki en voru alls 27% skráðra athugasemda frá öðrum íbúum. Langalgengasta hugmyndin var um að snyrta trjágróður og flestar skráðar í græna beltinu í holtinu austan við hverfið. Einnig er nokkuð um að óskað sé eftir meiri trjágróðri og kvartað undan hljóðmengun, t.d. frá Breiðholtsbraut og Stekkjarbakka norðan við hverfið.

ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda og betri landnýtingu.

Ekki eru margar skráðar hugmyndir í þessum málaflokki, hvorki frá nemendum né öðrum íbúum hverfisins. Þær hugmyndir sem þó komu fram snúa að vöntun á grenndargámun og skorti á ruslafötum víðs vegar á opnum svæðum innan hverfisins.

MANNVIRKI

Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Fæstar athugasemdir frá íbúafundum eru skráðar í þennan málaflokk, einungis um 1% af heildarfjölda skráðra athugasemda. Í rýnihópum mæltust þó almennt vel fyrir hugmyndir sem kynntar voru um heimildir til breytinga á húsnæði, s.s. um hækkun lyftulausra fjölbýlishúsa, aukaíbúðir í sérbýlishúsum o.s.frv.

NÁTTÚRUVÁ

Þessum málaflokki tilheyra atriði sem snúa að náttúruvá.

Engar athugasemdir eru skráðar frá íbúafundum eða valfundum nemenda í þessum málaflokki.



Mynd 5.4
Ljósmynd: Neðra Breiðholt.

Seljahverfi

Í úrvinnslu samráðs í Seljahverfi hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótar stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykilstoðum um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um mál sem falla undir lykilstoðirnar sjö.

Stefna og áherslur aðalskipulags
Miðsvæði við Rangársel

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um styrkingu og fegrun miðsvæðisins við Rangársel með borgargötu, fjölgun íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum.

Flestum þátttakendum í rýnihópum hugnaðist ágætlega að þétta byggð á þessu svæði en margir töldu að verslun ætti erfitt með að þrífast á svæðinu og hugnaðist betur að eingöngu væru byggðar upp íbúðir.

Jöklasel

Vel var tekið í hugmyndir um uppbyggingu lítilla fjölbýlishúsa við Jöklasel í rýnihópum. Á svæðinu eru núna matjurtagarðar sem Reykjavíkurborg leigir út. Gert er ráð fyrir að þeir færist norðar á svæðinu eða verði skipt upp og dreift víðar um hverfið.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Stapasel/Holtasel

Nokkur andstaða var í rýnihópum við hugmyndum um byggingu lítilla fjölbýlishúsa við Stapa- og Holtasel á opnu svæði sem liggur að bæjarmörkum Kópavogs. Þátttakendur höfðu áhyggjur af aukinni umferð auk þess sem mörgum hugnaðist betur að svæðið yrði fest í sessi sem opið svæði.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Breiðholtsbraut

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis meðfram Breiðholtsbraut, beggja vegna við götuna, til að auka atvinnutækifæri innan hverfisins. Skiptar skoðanir voru á uppbyggingu á þessum svæðum en áberandi meiri jákvæðni meðal íbúa í Neðra-Breiðholti en öðrum hverfum.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Þ70* Suður-Mjódd

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er um að ræða miðsvæði (M12) á um 4,5 ha svæði meðfram Álfabakka þar sem gert er ráð fyrir atvinnulóðum fyrir allt að 30.000 m² atvinnuhúsnæði, einkum verslunar- og þjónustustarfsemi en ekki íbúðum.

Nokkur andstaða var í rýnihópum við hugmyndum um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á svæðinu. Töldu margir að atvinnuhúsnæði myndi þrengja að íþróttasvæði ÍR og hindra nauðsynlega uppbyggingu þess. Einnig voru uppi raddir um að halda í grænt svæði. Að mati rýnihóps úr Seljahverfi var aðstaða ÍR aðalvandamálið þar. Aðstaðan þykir bágborin og alltof dreifð. Hin dreifða aðstaða þótti ýta undir bílaumferð og vinna gegn því að sameina hverfið. Voru nær allir þátttakendur sammála um að veikasti punkturinn í hverfisskipulaginu væri skortur á hugmyndum um ÍR-svæðið í Suður-Mjódd. Það væri hjartað í hverfinu og þar ætti að skipuleggja allt frístundasvæði, tónlistarskóla o.s.frv. fyrir hverfið.

Fastmótuð gróin byggð

Mynd 5.5
Flygildi: Seljahverfi.



Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Einnig hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Hugmyndirnar hlutu almennt ágæt viðbrögð en þátttakendur í rýnihópum höfðu þó áhyggjur af bílastæðamálum með auknum fjölda íbúða. Þeir töldu að bregðast þyrfti við með því að heimila fjölgun bílastæða í gróinni byggð.

Nærþjónusta

Á íbúafundi í hverfinu komu fram eindregnar óskir um aukna nærþjónustu í hverfinu, sérstaklega á miðsvæði við Rangársel og í atvinnuhúsnæði í Tindaseli, þar sem Bónus var áður. Fjölmargar óskir komu fram um matvöruverslun á þessum svæðum, sérstaklega í Tindaseli, en einnig óskir um annars konar þjónustu s.s. bakarí, sjoppu og kaffi- og veitingahús.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera hluta Skógarsels og Rangársels auk hluta Jaðarsels að borgargötum voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Almennt var tekið nokkuð vel í hugmyndirnar í rýnihópum og talið að borgargötur gætu styrkt umhverfisvænni samgöngumáta auk þess sem þær myndu fegra ásýnd gatnanna. Nokkrir minntust á að ekki mætti þrengja að akandi umferð.

Hjólreiðar

Hjólreiðar í hverfinu fengu nokkra umfjöllun í rýnihópum, sérstaklega í tengslum við umræðu um borgargötur. Hugmyndin um sérstaka hjólastíga meðfram borgargötum fengu góðar viðtökur en nefnt var að tryggja þyrfti betri snjómokstur af göngu- og hjólastígum á vetrum til að styrkja þennan samgöngumáta.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykilstoðir
Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Seljahverfi er farin sú leið að flokka frekari úrvinnslu niðurstaðna eftir þeim höfuðflokkum sem settir eru fram í Gátlista um vistvæna byggð.

SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast starfsemi, menntun, tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta, fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu og lýðheilsa. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Breiðholtsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Flestar skráðar hugmyndir af valfundum nemanda voru í þessum málaflokki. Höfðu nemendur mikinn áhuga á uppbyggingu leiksvæða og íþróttaaðstöðu, s.s. íþróttahúss, sundlaugar, fótbolta- og körfuboltavalla. Einnig var óskað eftir matvöruverslun í hverfið. Nemendur kalla mjög eftir aukinni þjónustu í hverfið, s.s. sjoppum og ísbúðum.

Málaflokkurinn var sömuleiðis sá vinsælasti hjá öðrum íbúum og nokkur samhljómur í niðurstöðum. Helstu óskir voru um uppbyggingu íþróttaaðstöðu á ÍR-svæðinu, s.s. um íþróttahús og sundlaug. Einnig var kallað eftir matvöruverslun og bakaríi í hverfið. Flestar hugmyndir um matvöruverslun voru skráðar á atvinnuhúsnæði við Tindasel þar sem Bónus var áður. Íbúar kalla einnig eftir aukinni þjónustu, s.s. kaffihúsi, bar, veitingahúsi o.s.frv. Einnig er krafa um að svæði í niðurníðslu séu lagfærð, helst atvinnuhúsnæði við Tindasel.

GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði sem snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, s.s. styrkja byggðarmynstur og staðaranda, efla almenningsrými og minnka ónæði af hávaða- og loftmengun.

Nemendum finnst vanta fleiri bekki á opnum svæðum í hverfinu.

Íbúar kvarta nokkuð undan hljóðmengun frá Breiðholtsbraut, Reykjanesbraut og Skógarseli.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningssamgöngur og bílastæði.

Nemendur hafa talsverðar skoðanir á þessum málaflokki og eru skráðar hugmyndir af ýmsum toga. Ein athugasemd er áberandi vinsælli en aðrar, um bætta lýsingu við gangbrautir og götur víðs vegar um hverfið.

Helstu áhyggjur annarra íbúa eru m.a. um skort á bílastæðum, sérstaklega við verslunarkjarna á Seljabraut en einnig annarsstaðar í hverfinu. Bæði er kallað eftir almennum bílastæðum og stæðum fyrir vörubifreiðar. Nokkrar tillögur voru um að vörubílastæðum væri breytt í almenn bílastæði. Sömuleiðis kalla íbúar eftir bættri lýsingu við gangbrautir og lýsa áhuga á frístundarútu fyrir börn innan hverfisins.



Mynd 5.6
Ljósmynd: Seljahverfi.

VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Nemendur hafa ekki miklar skoðanir á þessum málaflokki. Nokkrar óskir eru um að tiltekin svæði séu hreinsuð, s.s. skólalóðir og svæði við verslunar- og þjónustukjarna í Jafnaseli. Einnig eru skráðar hugmyndir um aukinn gróður og snyrtingu trjágróðurs sem fyrir er.

Íbúar hverfisins hafa áhuga á auknum gróðri, ósnortnu gróðurfari og útivistarsvæðum, t.d. í jaðri hverfisins meðfram Reykjanesbraut og á opnu svæði milli Stapasels og Holtasels.

ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda, svo sem landrýmis.

Nemendur og íbúar hafa mestan áhuga á að ruslatunnum sé fjölgað auk þess sem nemendur vilja sjá fleiri grenndarstöðvar.

MANNVIRKI

Undir þennan málaflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Ekki eru margar hugmyndir skráðar í þessum málaflokki en þó eru nokkrar skráðar hugmyndir um heimildir til breytinga á húsum, s.s. um kvisti, hækkun á þaki og heimildir til ofanábyggingar. Í samráðsferlinu var almennt tekið jákvætt í hugmyndir hverfisskipulags um auknar heimildir til breytinga á húsnæði.

Mynd 5.7
Ljósmynd: Seljahverfi.



NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Engar hugmyndir eru skráðar í þennan málaflokk frá íbúafundum eða valfundum nemenda.

Efra-Breiðholt

Í úrvinnslu samráðs í Efra-Breiðholti hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótar stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykilstoðum um vistvæna byggð. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um mál sem falla undir lykilstoðirnar sjö.

Stefna og áherslur aðalskipulags
Austurberg

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um að breyta Austurbergi í borgargötu með bættum umhverfisfrágangi, áherslu á fjölbreytta ferðamáta og aukið umferðaröryggi. Einnig voru kynntar hugmyndir um að færa bílastæði milli FB og sundlaugarinnar neðanjarðar til að fá bætta nýtingu á svæðinu.

Í rýnihópum komu jákvæð viðbrögð við því að umhverfisfrágangur Austurbergs verði bættur og svæðið fegrað. Að sama skapi komu fram miklar áhyggjur af þungri umferð um götuna á álagstímum og að hverskonar breytingar á götunni eða umhverfi hennar mættu ekki verða til þess að teppa umferðina enn frekar. Var það einróma álit þátttakenda að Austurberg væri það svæði sem ætti að binda hverfið saman, en vegna mikillar umferðar sliti hverfið í sundur. Samt sem áður þyrfti að greiða fyrir umferð þar sem margir þurfa að sækja skóla, frístundir og aðra þjónustu sem væri við Austurberg.

Hólagarður

Kynntar voru hugmyndir í rýnihópum um að breyta hluta svæðisins fyrir framan Hólagarð í torg með bílastæðum að hluta neðanjarðar. Breytingin er talin geta styrkt kjarnann, fegrað umhverfið og bætt mannlíf á svæðinu.

Eins og með Austurberg höfðu þátttakendur áhyggjur af aðgengi bíla að svæðinu og hvort bílastæðum myndi fækka. Flestir voru þó sammála því að svæðið væri ekki aðlaðandi í dag og þyrfti að fá andlitslyftingu. Sumir töldu að gott torg gæti styrkt fjölbreyttan rekstur í Hólagarði.

Þ64 Suðurhólar

Þróunarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 með mögulegri íbúðarbyggð auk opins svæðis/íþróttasvæðis. Einkum íbúðir fyrir eldri borgara. Lítið var rætt um þetta svæði í rýnihópum.

Þ65 Gerðuberg

Svæðið er samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 Miðsvæði (M20), 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.

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu íbúða fyrir eldri borgara á svæðinu í tengslum við þjónustumiðstöð og bæta þannig nýtingu innviða og styrkja torgmyndun á svæðinu. Almennt var vel tekið í hugmyndirnar og svæðið talið heppilegt fyrir íbúðir eldri borgara. Nokkuð var rætt um að styrkja og fegra torgið sem fyrir er við hverfiskjarnann.

Mynd 5.8
Flygildi: Efra-Breiðholt.



Norðurfell

Í rýnihópum voru kynntar hugmyndir um uppbyggingu rað- og parhúsa við Norðurfell, neðan við Æsufell.

Hugmyndirnar fengu ekki góðar viðtökur í rýnihópum. Margir sögðust nota svæðið til göngutúra og útivistar og vildu ekki raska því með nýrri byggð.

Fallið var frá þessum hugmyndum og koma þær því ekki fram í hverfisskipulagi.

Þ67 Suðurfell

Svæði austan við Suðurfell, sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 gera ráð fyrir lágreistri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði, fyrir um 40–50 íbúðir á 1–2 hæðum.

Í hverfisskipulagstillögum er svæðið útvíkkað og gert ráð fyrir rað- og parhúsum til að auka fjölbreytni húsagerða í Fellahverfi.

Nokkuð skiptar skoðanir voru um þessar hugmyndir í rýnihópum, en heldur fleiri voru þó hlynntir slíkri uppbyggingu.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum voru kynntar hugmyndir um að heimila eigendum fasteigna að skipta stærri sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Einnig hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Hugmyndirnar hlutu almennt ágæt viðbrögð en þátttakendur í rýnihópum höfðu þó áhyggjur af bílastæðamálum með auknum fjölda íbúða og töldu þurfa að bregðast við því ef fjölga ætti íbúðum innan gróinnar byggðar.

Nærþjónusta

Samkvæmt aðalskipulagi eru hverfiskjarnar í Efra-Breiðholti við Gerðuberg-Hraunberg, Fellagarða, Hólagarð-Lóuhóla, Iðufell og Vesturberg.

Vísað er í umfjöllun um Hólagarð og Gerðuberg að ofan. Aðrir hverfiskjarnar fengu minni umræðu í samráðsferlinu. Þó var nokkuð um hugmyndir um fjölbreytta þjónustu í Fellagörðum skráðar í miðasjá hverfisskipulagsins auk þess sem fram komu áhyggjur af bágbornu og óöruggu umhverfi kjarnans við Iðufell.

Borgargötur

Vísað er í kaflann um Austurberg fyrir framan.

Hjólreiðar

Hjólreiðar fengu ekki mikla umfjöllun í rýnihópum og fáar athugasemdir voru skráðar á íbúafundum um efnið.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtekt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykilstoðir
Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Efra-Breiðholti er farin sú leið að flokka frekari úrvinnslu niðurstaðna eftir þeim höfuðflokkum sem fjallað var um í Gátlista um vistvæna byggð.

Mynd 5.9
Ljósmynd: Efra-Breiðholt.



SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast starfsemi, menntun, tómstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta, fjölgun íbúa til þess að bæta aldursdreifingu og lýðheilsa. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga í Breiðholtsskóla annars vegar og fullorðinna íbúa hins vegar, enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Nemendur höfðu mikinn áhuga á að fá sjoppu í Hólagarð og skyndibitastaði í hverfið. Á íbúafundum komu hins vegar fram áhyggjur af svæðum í niðurníðslu, aðallega í Fellahverfi.

GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, s.s. styrkja byggðarmynstur og staðaranda, efla almenningsrými og minnka ónæði af hávaða- og loftmengun.

Grunnskólanemar höfðu mikinn áhuga á þessum málaflokki og langalgengasta hugmyndin var um fótboltavöll á opið svæði milli fjölbýlishúsa í Hólahverfi, fyrir aftan Hólagarð. Einnig komu fram hugmyndir um aðstöðu fyrir aðrar íþróttir og leiki.

Á íbúafundi komu fram hugmyndir um uppbyggingu íþrótta- og leiksvæða.

SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningssamgöngur og bílastæði.

Athugasemdir nemenda í þessum málaflokki snúa að öryggi gangandi vegfarenda, s.s. um umferðarhraða og bætta lýsingu við gangbrautir. Einnig eru gerðar athugasemdir um að það vanti gangstétt meðfram Suðurhólum við Álftahóla. Í hverfisskipulagi er gert ráð fyrir að göngu- og hjólastígatenging á þessu svæði verði bætt.

Nokkrar hugmyndir voru skráðar á íbúafundi í þessum málaflokki en þar sem lítil mæting var á fundinn eru hugmyndirnar fáar og engar afgerandi niðurstöður sem koma fram.

VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Á íbúafundi komu fram hugmyndir um að snyrta trjágróður í græna beltinu milli Efra- og Neðra-Breiðholts.

ORKA OG AUÐLINDIR

Orka og auðlindir fjalla um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bætta nýtingu auðlinda, svo sem landrýmis.

Í þessum málaflokki komu fram hugmyndir um að fjölga ruslatunnum víðs vegar um hverfið.

MANNVIRKI

Undir þennan málflokk falla úrbætur á núverandi húsnæði og hvernig hægt sé að bæta og þróa húsnæðið í takt við auknar kröfur um vistvænar áherslur.

Mynd 5.10
Ljósmynd: Efra Breiðholt.



Engar hugmyndir eru skráðar í þennan málaflokk af íbúafundum eða valfundum nemenda. Í rýnihópum mæltust þó almennt vel fyrir hugmyndir sem kynntar voru um heimildir til breytinga á húsnæði, s.s. um ofanábyggingar fjölbýlishúsa, aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum, kvisti o.s.frv.

NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks taka atriði er snúa að náttúruvá.

Ekkert kom fram í samráðsferlinu sem snertir náttúruvá.

5.2 Seinni fasi 2020

Þær tillögur sem kynntar voru í forkynningu hverfisskipulags í Breiðholti sem hófst í júlí byggðu á því að taka mið af ábendingum og athugasemdum frá samráðsferlinu 2015–2017. Gerð er nánar grein fyrir þessu í kafla 2. Samantekt.

Hér fyrir aftan verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust við vinnutillögur hverfisskipulags sem kynntar voru á tímabilinu 16. júlí til 18. september. Eins og komið hefur fram að framan bárust athugasemdir ýmist í tölvupósti eða á útfylltum eyðublöðum sem lágu frammi á meðan á viðveru í borgarhlutanum stóð dagana 18.–28. ágúst. Einnig skráði starfsfólk hverfisskipulags athugasemdir í heimsóknadagbók í Gerðubergi. Alls er um að ræða 146 athugasemdir (57 tölvupóstar, 14 eyðublöð í Gerðubergi, 39 eyðublöð í Mjódd og 36 færslur í heimsóknadagbók). Nokkuð var um að fólk sendi fleiri en eitt erindi og er því sennilegt að fjöldi þeirra sem gerði athugasemd sé á bilinu 120-135 en ómögulegt er að vita það með algjörri vissu þar sem sumar athugasemdir bárust nafnlaust. Alls eru skráðar u.þ.b. 750 heimsóknir í viðveruna í ágúst.

Við úrvinnslu athugasemdanna kom í ljós að efnislega mátti skipta þeim í 20 flokka og hér að aftan er gerð grein fyrir samantekt á því helsta sem fram kom í hverjum flokki. Athygli er vakin á að margar athugasemdir falla undir tvo eða fleiri af eftirgreindum flokkum.

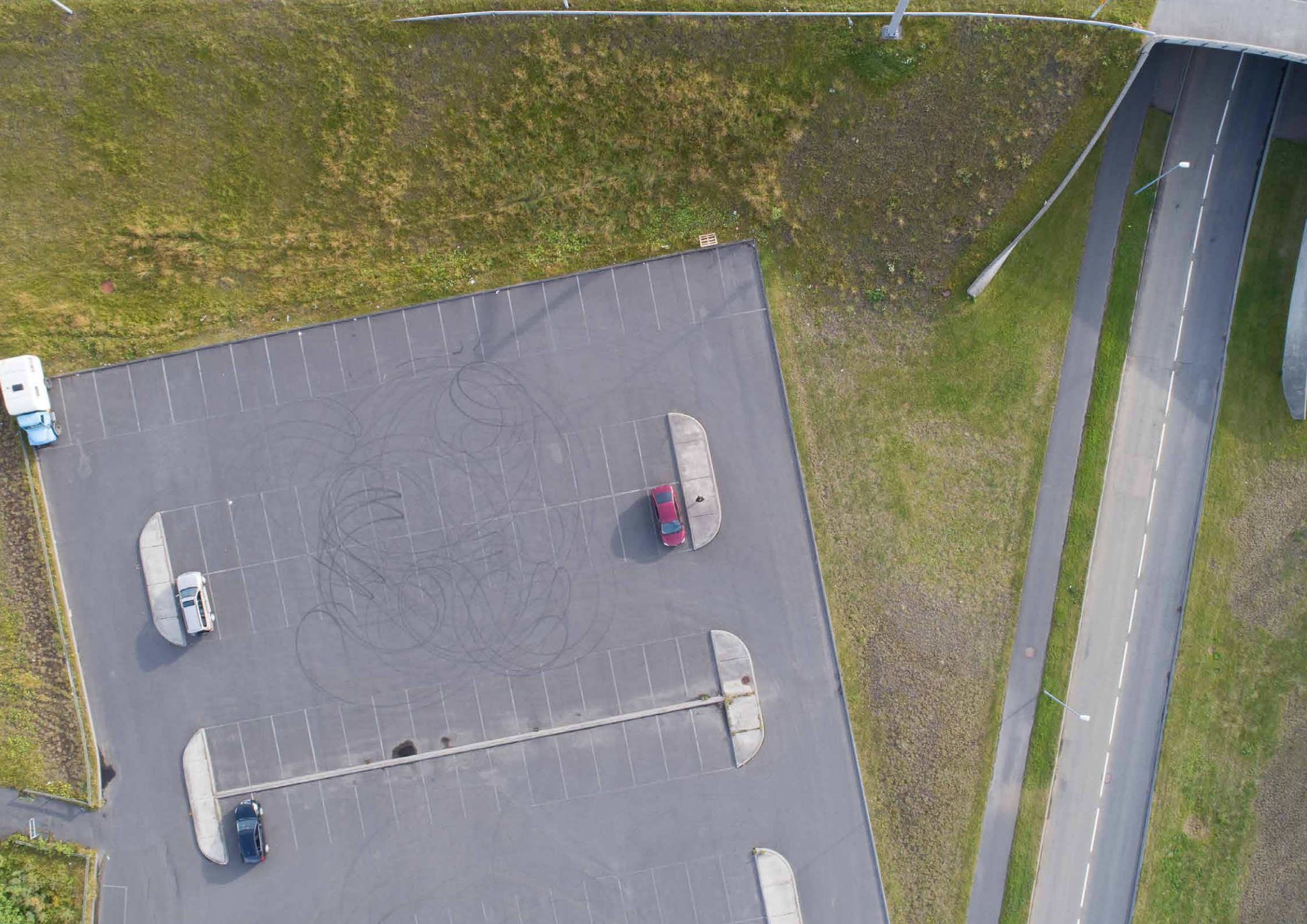
Allar athugasemdir sem bárust má sjá í viðauka með þessari skýrslu. Persónugreinanlegar upplýsingar hafa verið afmáðar.

Bílastæði
Alls bárust 29 athugasemdir sem fjalla um bílastæði. Í flestum þeirra er þeirri skoðun lýst að í Breiðholti séu nú þegar of fá bílastæði og lýst yfir áhyggjum af því að með hverfisskipulagi muni bílastæðum í borgarhlutanum fækka. Gerðar eru athugasemdir við að ekki verði heimilt að útbúa bílastæði vegna aukaíbúða og því sé stefnt að hlutfallslegri fækkun bílastæða á íbúð. Nokkrir lýsa áhyggjum af því að uppbygging stúdentaíbúða við Arnarbakka og Völvufell muni auka á bílastæðavanda í nágrenninu. Einnig koma fram ýmsar aðrar hugmyndir, s.s. um að heimilt verði að byggja bílakjallara/hús á lóðum fjölbýlishúsa og annars staðar þar sem hægt væri að leigja stæði, um að stórbílastæðum yrði breytt í almenn stæði o.s.frv.

Samgöngur
Alls bárust 29 athugasemdir sem varða samgöngumál. Margar lýsa áhyggjum af þungri umferð og umferðartöfum í hverfunum ekki síst við aðkomuleiðir inn í hverfin og á lykilleiðum innan þeirra (t.d. Höfðabakka, Vesturbergi og Austurbergi), og að með þéttari byggð aukist umferðarmagnið enn. Fram koma efasemdir um áherslur borgaryfirvalda um að auka hlut almenningssamgangna, m.a. með uppbyggingu borgarlínu. Sumar athugasemdir snúa að óskum um bættar almenningssamgöngur og bættum hjóla- og göngustígum. Einnig eru viðraðar áhyggjur af því að Arnarnesvegur muni skerða möguleika á Vetrargarði í Seljahverfi. Einnig er nokkuð spurt um fyrirhuguð deilibílastæði og kallað eftir rafhleðslustæðum auk annarra athugasemda.

Græn svæði – opin svæði
Alls bárust 27 athugasemdir sem tengjast grænum og opnum svæðum í Breiðholti. Þær eru af ýmsum toga en allnokkrar snúa að grisjun á trjágróðri sem skerðir útsýni, sérstaklega á svæði milli Neðra- og

Mynd 5.11
Flygildi: Bílastæði.



Efra-Breiðholts. Þó nokkrar athugasemdir eru almenns eðlis um að græn svæði séu látin í friði, án þess að rætt sé um tiltekin svæði. Einnig eru nokkrar athugasemdir um að í vinnutillögum hverfisskipulags sé gengið um of á græn svæði við Rangársel og Hólmasel. Einnig er í athugasemdum að finna hugmyndir að leiksvæðum, ýmsum innviðum og gróðri á opnum svæðum til að hvetja til aukinnar nýtingar þeirra. Talsvert er um athugasemdir sem snúa að viðhaldi og umhirðu borgarlandsins og snerta ekki skipulagsmál beint.

Fjölgun íbúða – þétting byggðar
Alls bárust 22 athugasemdir sem tengjast fjölgun íbúða og þéttingu byggðar í Breiðholti. Nokkrar athugasemdir lýsa almennri andstöðu við þéttingu byggðar, þ.e. tengjast ekki tillögum að þéttingu á ákveðnum svæðum í Breiðholti, en sumir lýsa sérstaklega andstöðu við þéttingu á þróunarsvæðum í Breiðholti. Fram koma áhyggjur af aukinni umferð samhliða þéttingu byggðar og að gengið sé á græn svæði. Nokkuð er einnig um athugasemdir þar sem óskað er eftir stærri fjölskylduíbúðum fyrir barnafólk (4+ herbergi) og íbúðum í sérbýli, sérstaklega í Efra-Breiðholti.

Viðhald og umhirða
Alls bárust 22 athugasemdir varðandi ýmislegt sem betur má fara í viðhaldi og umhirðu borgarlands og byggingum á vegum borgarinnar. Margar snúa að grisjun á gróðri og eru einnig skráðar í flokknum Græn svæði – opin svæði. Einnig eru athugasemdir varðandi viðhald á göngustígum, undirgöngum og grindverkum, grasslátt, snjómokstur og söltun o.s.frv. Þessi atriði snerta skipulagsmál ekki beint.

Arnarbakki – hverfiskjarni
Alls barst 21 athugasemd þar sem fjallað er um fyrirhugaða uppbyggingu hverfiskjarnans. Í flestum þeirra er því mótmælt að byggt sé á Bakkatúni og þar virðist fyrst og fremst horft á staðsetningu á félags- og fjölnotahúsi en íbúum finnst að gengið sé um of á græna svæðið. Nokkrar athugasemdir snúa að útliti hinnar nýju byggðar þar sem m.a. eru gerðar athugasemdir við þakform og hæðir húsa. Einnig óttast íbúar að umferð geti aukist við nýja íbúðarbyggð og bílastæðavandi skapist á svæðinu vegna stúdentaíbúða. Nokkrir lýsa sig jákvæða fyrir uppbyggingu á svæðinu en gera athugasemdir við að byggingarmagn sé of mikið í tillögunum. Í tveimur athugasemdum er lýst mikilli jákvæðni fyrir tillögunum fyrir svæðið.

Í ljósi athugasemda sem gerðar voru við vinnutillögurnar hefur verið fallið frá hugmyndum um byggingu félags- og fjölnotahúss.

Ofanábyggingar
Alls bárust 16 athugasemdir sem tengjast ofanábyggingum. Langflestar tengjast ofanábygginum á fjölbýlishús ásamt lyftum til að bæta aðgengi en ein snýr að ofanábyggingu á verslunarhús. Flestir lýsa sig andvíga hugmyndum um að heimilt verði að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og koma fyrir lyftu til að bæta aðgengi. Fram koma áhyggjur af því að útsýni skerðist, bílastæðum fækki og heildarsvipur hverfisins raskist. Þó eru einnig raddir sem fagna þessum heimildum og telja þær geta bætt aðgengi að íbúðum á efri hæðum.

Stórbílastæði
Alls bárust 12 athugasemdir við tillögu sem kynnt var í vinnutillögum hverfisskipulags um að afleggja stórbílastæði í hverfunum. Flestir sem gera athugasemd vilja að stæðin fái að vera áfram og telja að ef þau væru fjarlægð yrði atvinnubílum lagt á bílastæðum fjölbýlishúsa innan hverfanna. Töldu sumir að helsta vandamálið varðandi stórbílastæðin væru númerslausir bílar, vagnar og hjólhýsi sem lagt væri þar. Komu fram hugmyndir um að aukið eftirlit væri með þessum stæðum og að óæskilegir bifreiðar séu dregnar í burtu.

Í ljósi athugasemda sem gerðar voru við vinnutillögurnar hefur verið fallið frá hugmyndum um að afleggja stórbílastæði önnur en stæðið við Vesturhóla.

Vetrargarður
Alls bárust 11 athugasemdir varðandi fyrirhugaðan vetrargarð í Seljahverfi. Margar athugasemdir tengdust legu fyrirhugaðs Arnarnesvegar og áhrifa hans á vetrargarðinn. Einnig voru nokkrar athugasemdir um aðstöðu og/eða starfsemi sem fólk óskar eftir að sjá á svæðinu. Í öllum

Mynd 5.12
Arnarbakki.



athugasemdum var tekið vel í hugmyndir um vetrargarð en sumir tóku fram að gæta þyrfti að kostnaði.

Rangársel – Hólmasel
Alls bárust sjö athugasemdir sem tengjast tillögum um uppbyggingu hverfiskjarna við Rangársel og Hólmasel. Meirihlutinn er gagnrýninn á tillögurnar, telur óraunhæft að þarna muni þrífast verslun, vill ekki fjölga íbúðum á svæðinu, hefur áhyggjur af aukinni umferð og gagnrýnir að gengið sé á græn svæði. Tvær athugasemdir eru jákvæðar fyrir aukinni þjónustu innan hverfisins.

Samráð
Alls bárust sjö athugasemdir varðandi samráð í hverfisskipulagi á fyrri stigum verkefnisins. Í fjórum athugasemdum er dregið í efa að jafn ítarlegt samráð hafi farið fram og talað er um í vinnutillögunum og í þremur er óskað eftir að íbúar fái að kjósa um hverfisskipulagstillögurnar.

Breytingar á fasteignum
Alls bárust sex athugasemdir sem tengjast breytingum á fasteignum. Í raun er um að ræða spurningar eða vangaveltur um heimildir til breytinga á tilteknum stöðum og hvort hverfisvernd takmarki heimildir til breytinga.

Verslun og þjónusta
Alls bárust sex athugasemdir sem varða verslun og þjónustu í Breiðholti. Tveir lýsa efasemdum um að raunhæft sé að efla verslun og þjónustu innan hverfanna því að íbúar kjósi frekar að keyra til að sækja þjónustu í stærri verslunarkjarna. Fjórir óska hinsvegar eftir aukinni þjónustu innan hverfanna, s.s. matvöruverslun og bókasafni í Seljahverfi, pöbb og skyndibitastöðum. Einnig er nefnd sú hugmynd að opna sundlaug við Ölduselsskóla fyrir almenning.

Gerðuberg – Austurberg
Alls bárust sex athugasemdir sem tengjast tillögum sem kynntar voru fyrir svæðið við Gerðuberg og Austurberg. Fjórar athugasemdir eru neikvæðar gagnvart hugmyndum um aukið byggingarmagn, sérstaklega við Gerðuberg. Í tveimur athugasemdum er kallað eftir því að torgið við Gerðuberg verði eflt, þar verði meira líf og að byggt verði ofan á núverandi hús.

Völvufell – þróunarsvæði
Alls bárust fimm athugasemdir varðandi fyrirhugaða uppbyggingu við hverfiskjarnann Fellagarða og Völvufell sem kynntar voru í vinnutillögum hverfisskipulags. Þær varða helst óánægju með fyrirhugaðar stúdentaíbúðir og að fá bílastæði fylgi þeim, staðsetningu raðhúsa framan við núverandi raðhúsabyggð og fjarlægð leikskóla frá lóðarmörkum.

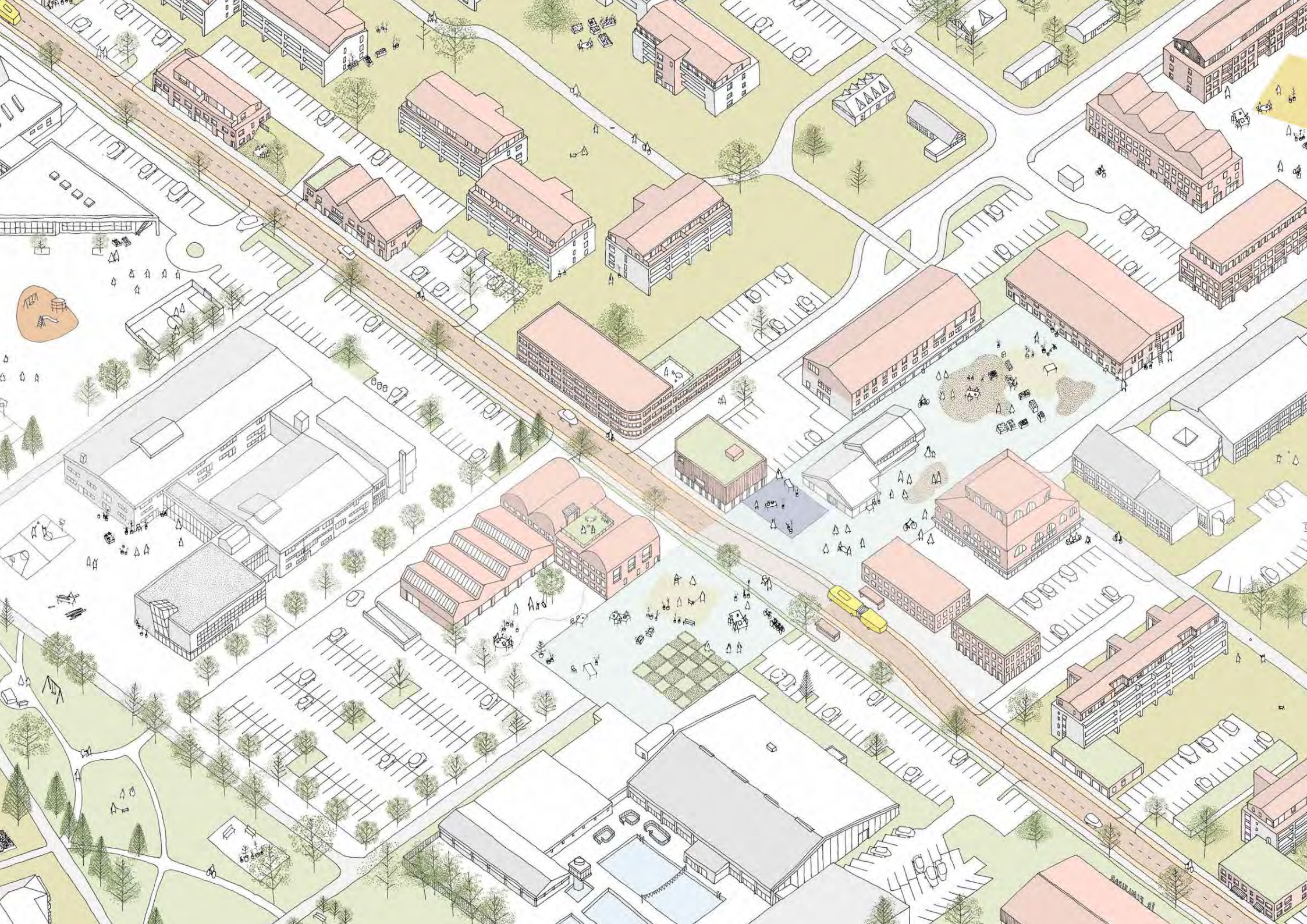
Hraunberg 8 – lóð FB
Alls bárust fimm athugasemdir varðandi tillögur sem kynntar voru fyrir lóð FB við Hraunberg 8. Í þeim tillögum var gert ráð fyrir að starfsemi FB myndi víkja af lóðinni og að heimiluð yrði ný uppbygging íbúðabyggðar. Athugasemdir voru bæði jákvæðar og neikvæðar gagnvart hugmyndunum.

Göngu- og hjólastígar
Alls bárust fimm athugasemdir sem snerta göngu- og hjólastíga. Þar kemur m.a. fram að viðhald á göngustígum mætti víða vera betra og að leggja mætti hjólastíga í aflagðar strætógötur eins og við leikskólann Hálsaskóg. Þá kom einnig fram ánægja með að bæta ætti göngustíg frá Norðurfelli og meðfram byggð við Vesturberg þó í annarri athugasemd sé það talin óþarfa aðgerð.

Suðurfell – þróunarsvæði
Alls bárust fimm athugasemdir sem varða tillögur um íbúðauppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurfell. Þrjár eru jákvæðar fyrir uppbyggingu á svæðinu, sumar með fyrirvörum þó. Tvær athugasemdir eru algjörlega mótfallnar allri uppbyggingu á svæðinu.

Suðurhólar – þróunarsvæði
Einungis tvær athugasemdir bárust varðandi tillögur um uppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurhóla. Í báðum er lagst

Mynd 5.13
Austurberg.




HLUSTAÐU VEL, ÞETTA ER VORÓPIÐ MITT!
OOOÓÓÓÓOO UUUUHUU!

KAFLI

6

Viðauki

EFNISYFIRLIT

6.0 Yfirlit

6.1 Hugmyndir og framtíðarsýn

6.2 Vefsíður

6.3 Miðasjá

6.4 Myndir

6.5 Athugasemdir við vinnutillögur


6

6. Viðauki

6.0 Yfirlit

Í viðauka er að finna myndir sem sýna þær hugmyndir sem kynntar voru í samráðsferlinu, myndir af heimasíðu hverfisskipulagsins, skjáskot úr miðasjá og ljósmyndir frá samráðsferlinu. Þetta er gert til þess að þeir sem vilja kynna sér hvernig staðið var að samráðinu geti á einum stað farið yfir efnið í samráðsferlinu.

6.1 Hugmyndir að framtíðarsýn

Hér er að finna myndir af þeim hugmyndum sem kynntar voru í samráðsferlinu. Þessar hugmyndir sýna drög að stefnumótun og framtíðarsýn fyrir hverfin í borgarhlutanum. Ýmist er um að ræða afrit af glærusýningum sem rýnihópar tóku til umfjöllunar eða smækkanir á stórum veggspjöldum sem voru til sýnis á íbúafundum. Ef lesendur vilja kynna sér betur efnið á stóru veggspjöldunum er bent á rafræna útgáfu af þessari greinargerð þar sem hægt er að stækka myndir að vild.

Efni sem sýnt er:

- Glærur frá rýnihópum Gallup 22. febrúar til 1. mars 2016
- Veggspjöld frá íbúafundi í Breiðholtsskóla 5. apríl 2016
- Veggspjöld frá íbúafundi í Seljaskóla 7. apríl 2016
- Veggspjöld frá íbúafundi í Fellaskóla 9. apríl 2016
- Myndir sem sýndar voru á kynningarsíðu hverfisskipulags frá 15. júlí 2020
- Skipulagsgögn og ítarefni sem til sýnis var í viðveru í borgarhlutanum 18.–28. ágúst 2020.
- Athugasemdir sem bárust við vinnutillögur að hverfisskipulagi á tímabilinu 16. júlí til 18. september 2020.

Glærur frá rýnihópum Gallup 22. febrúar til 1. mars 2016

HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN

BREIÐHOLT-Ýmsar umhverfisumbætur

Spurningar 8 og 9 almennar



Grenndargámar neðanjarðar – nýjar stöðvar



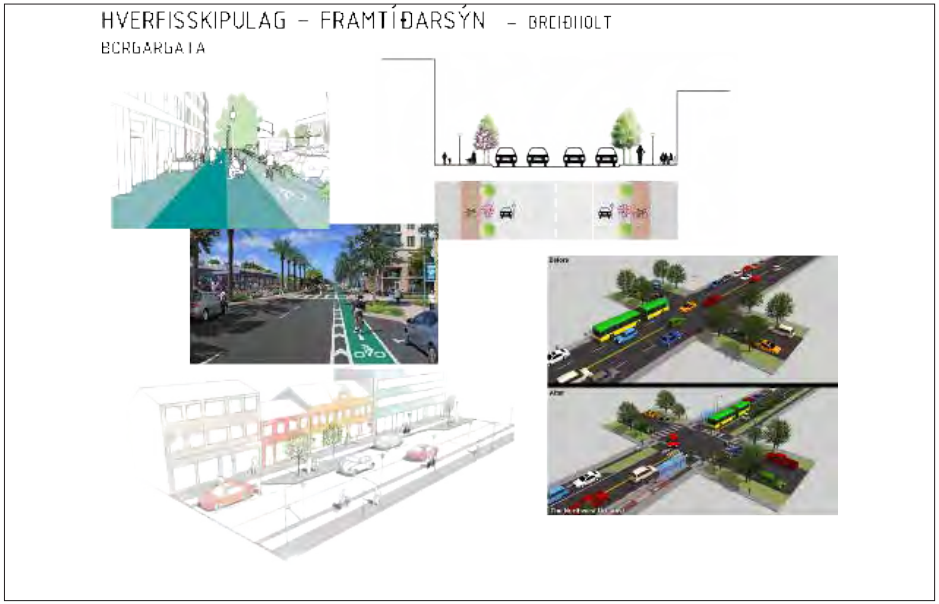
Dæmi um hleðslustöð

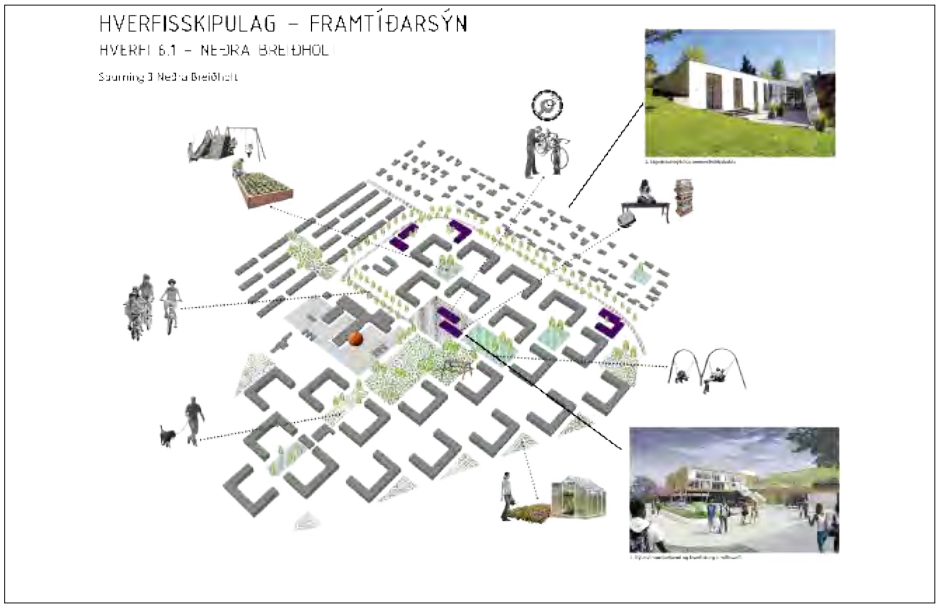


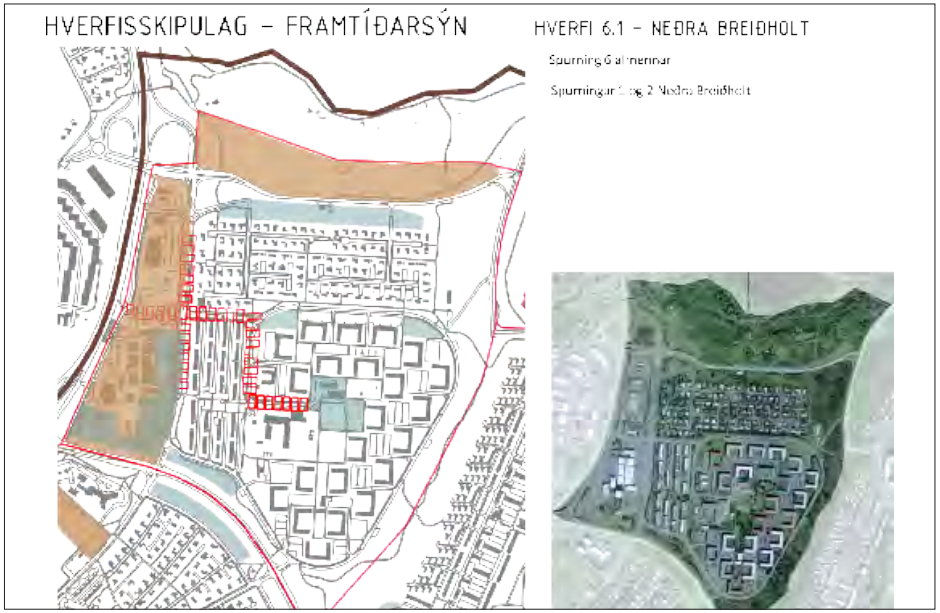
Dæmi um reiðhjólastæði

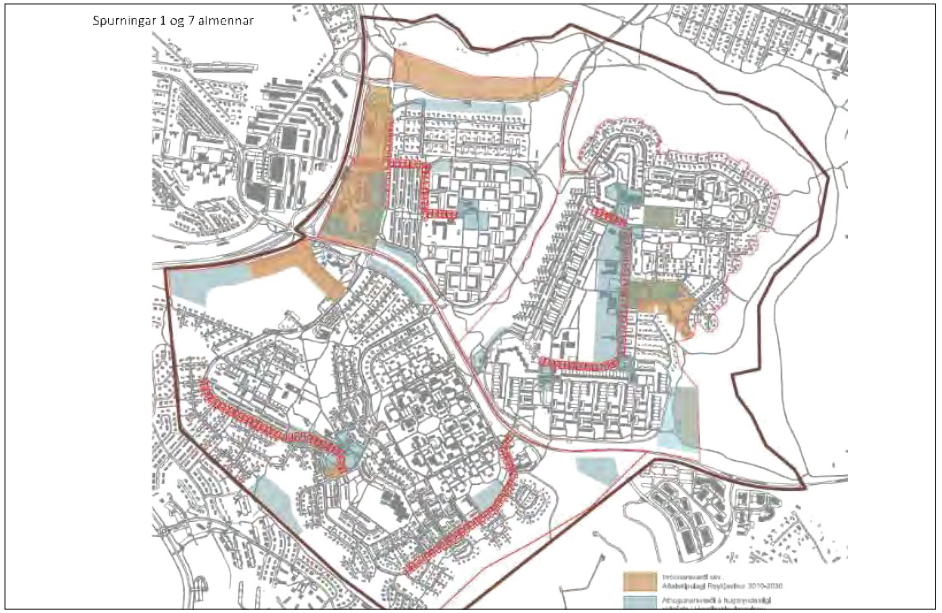


Borgarbúskapur


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN – BREIÐHOLT
BORGARGATA


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOL


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOLT
Spurning 6 almennar


Spurningar 1 og 7 almennar

HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOLT
MIÐJA – ARNARBAKKI
Spurning 4 Neðra Breiðholt







HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOLT
NORÐUR MJÓDD
Spurningar 7 og 8 Neðra Breiðholt



Bílastæðahús – hugsanlegt uppbyggingarsvæði til framtíðar



Norður Mjódd í dag

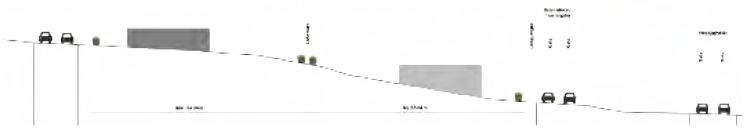


1. Hærri byggð á bílastæðum og stórum bílastæðum sem skapar möguleika á öðrum tímum dags

HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOLT
STEKKIR VIÐ STEKKJARBAKKA
Spurningar 5 og 9 Neðra Breiðholt







HVERFISSKIPULAG
– FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.1 Neðra Breiðholt

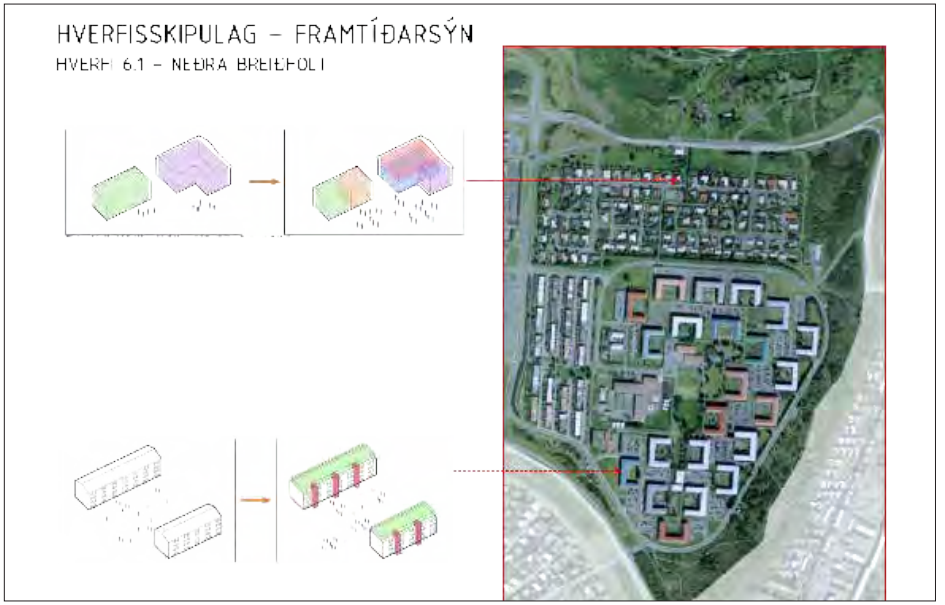
Dæmi um staðsetningu hærri bygginga, 2-4 hæðir. Bílastæði í bílakjallara.

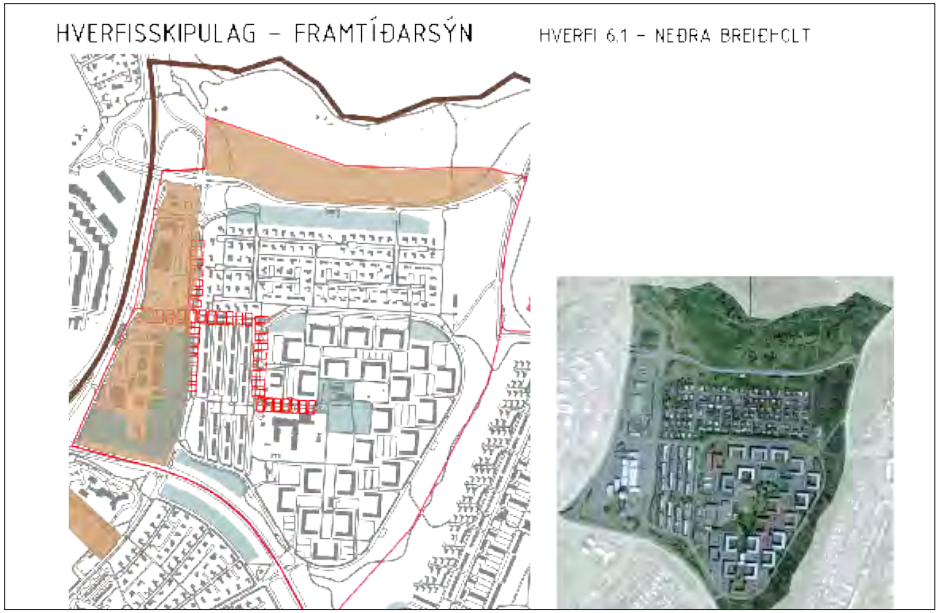
Spurning 9 Neðra Breiðholt



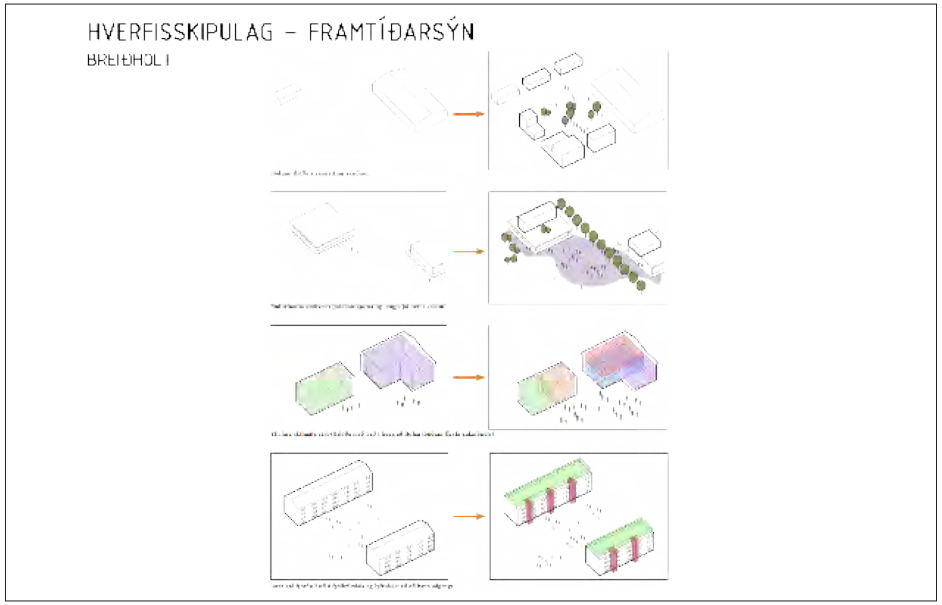


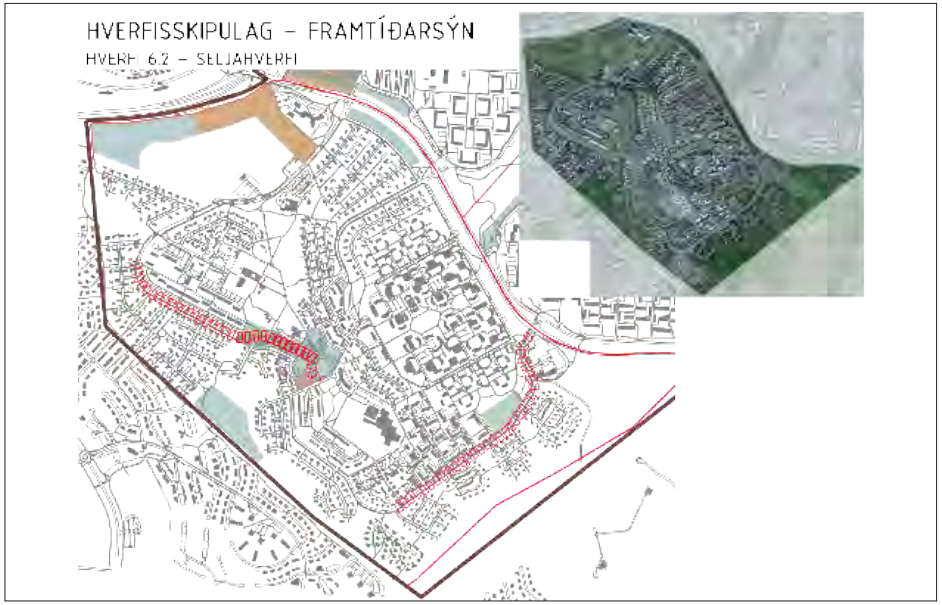

HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOLT
ARNARBAKKI


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOLT


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.1 – NEÐRA BREIÐHOLT


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN – BREIÐHOLT
BORGARGATA


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
BREIÐHOLT


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – SELJAHVERFI

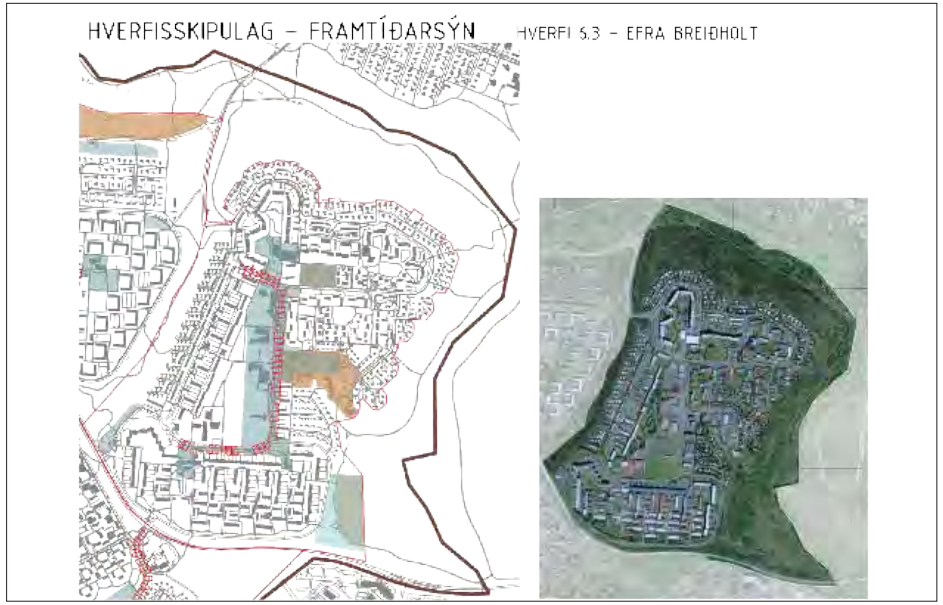

HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – SELJAHVERFI


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – SELJAHVERFI


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – SELJAHVERFI


HVERFISSKIPULAG
– FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 SELJAHVERF


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – SELJAHVERFI


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.3 – EFRA BREIÐHOLT

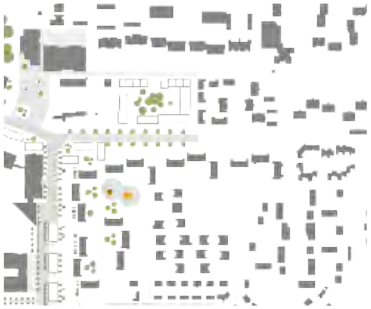
HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.3 – EFRA BREIÐHOLT
Austurberg - Ný borgargata



HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.3 – EFRA BREIÐHOLT



HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.3 – EFRA BREIÐHOLT

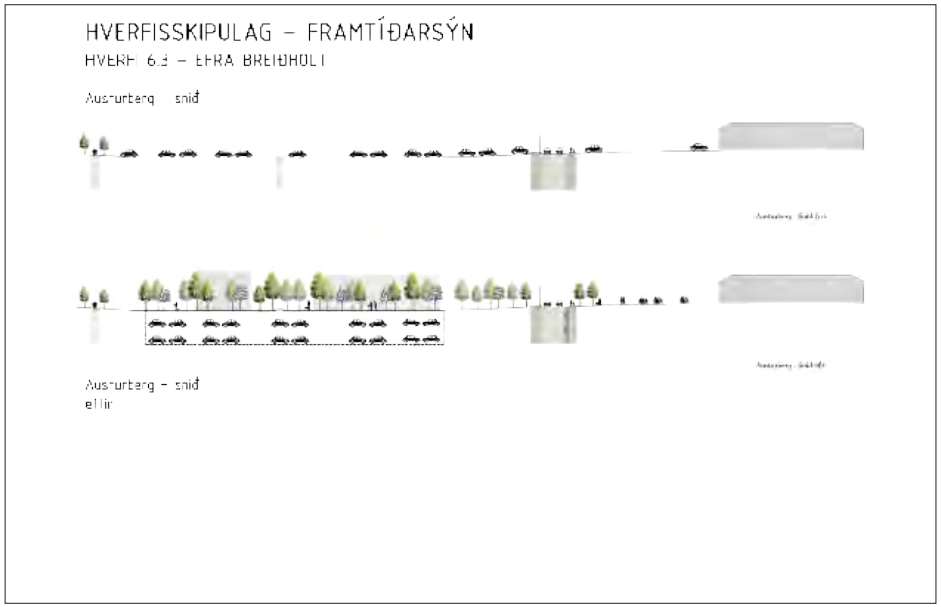


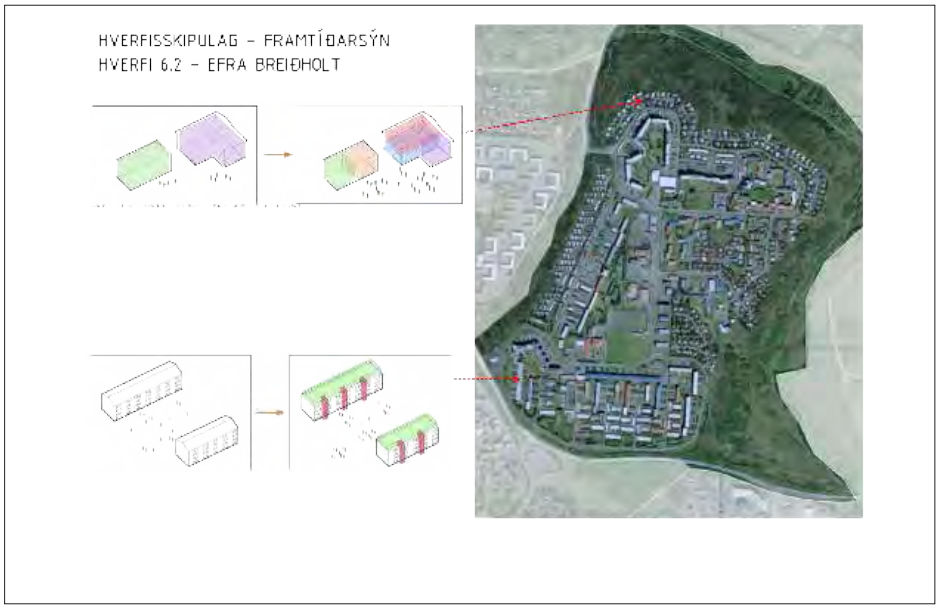


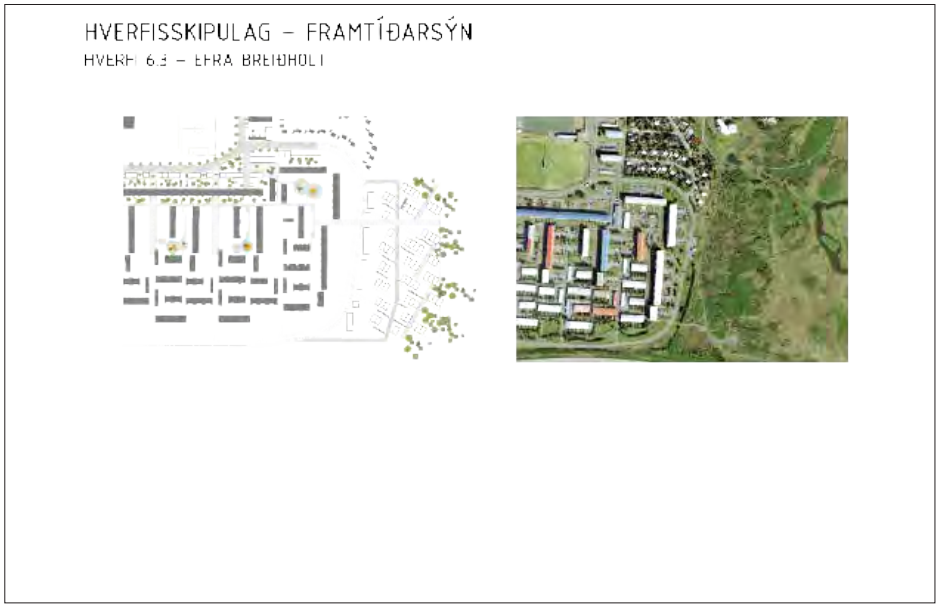
HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.3 – EFRA BREIÐHOLT






HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – EFRA BREIÐHOLT
Austurberg - snið
Austurberg - snið
ellir


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – EFRA BREIÐHOLT


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – EFRA BREIÐHOLT


HVERFISSKIPULAG – FRAMTÍÐARSÝN
HVERFI 6.2 – EFRA BREIÐHOLT

Veggspjöld frá íbúafundi í Breiðholtsskóla 5. apríl 2016

Efra Breiðholt
Helstu áherslur

Þéttingarsvæði
Þétting byggðar mun hugsanlega eiga sér stað við Suðurhóla, Hólagarðar og Suðurfell en einnig er horft til þéttingar við Austurberg.

Miðsvæði
Austurberg er skoðað í heild sinni með það að leiðarljósi að binda allt hverfið betur saman, þá einkum með aðgerðum á götunni sjálfri sem myndu efla fjölbreytta samgöngumáta og lifandi mannlíf.

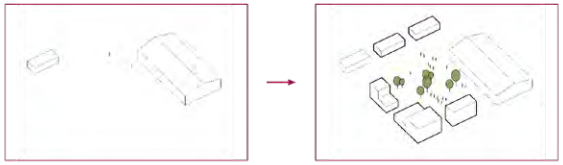
Samgöngur
Stefnt er að styrkingu sjálfbærra samgönguhátta eins og með nýjum hjólreiða- og göngustígum auk þess sem almenningssamgöngur eru styrktar enn frekar.

Grænar áherslur
Stefnt er að markvissum aðgerðum til að styrkja græn svæði í Efra Breiðholti sem mun hafa jákvæð áhrif á líðan íbúa í hverfinu.

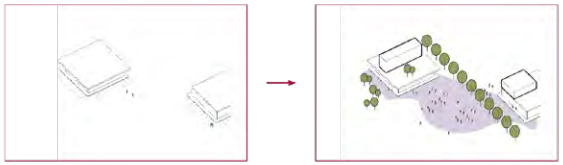
Núverandi byggð
Til að auka gæði og verðmæti núverandi byggðar verða þróaðir skilmálar sem gefa aukna heimild til minniháttar breytinga.



Þétting byggðar
Almennt er stefnt að þéttingu íbúða á vannýttum svæðum í hverfinu. Ný byggð mun falla að þeirri byggð sem fyrir er um leið og skjólgóð útirými líta dagsins ljós.



Þjónustukjarnar
Umhverfi í kringum þjónustukjarna verður endurbætt og þeir tengdir betur saman. Þessir staðir geta með þessu móti orðið lifleg samkomustaðir íbúa.



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Þéttingarsvæði
Tillögur að þéttingarsvæðum



Þétting - Suðurhólar
Hugmynd að þéttingu með litlum fjölbýlishúsum á 2-4 hæðum. Þétting gæti numið 40 - 60 íbúðum.



Þétting - Hraunberg
Hugmynd að þéttingu með litlum fjölbýlishúsum á 3 hæðum sem mynda skjólgóð útirými. Þétting gæti numið 40 - 60 íbúðum.



Þétting - Suðurfell
Hugmynd að þéttingu með litlum fjölbýlishúsum á 2-3 hæðum og litlum raðhúsum á 1-2 hæðum. Byggðin myndi tengja rótgróið hverfið við nálæga náttúru. Þétting gæti numið 150-300 íbúðum.



- **Dæmi um þéttingu að byggð**


Dæmi um hverfisg byggingar: tengjast grónu umhverfi


Dæmi um hverfisg byggingar mynda skjólgóð útirými


Dæmi um hverfisg Útl fjölbýlishús geta spilað með náttúru staðarins

- **Hverjir eru kostir þess að þétta byggð?**

Samfélagslegar framfarir
Manneg samvera mun aukast með þéttingu byggðar sem hefur jákvæð áhrif á velliðan og hamingju fólks.

Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
Með þéttingu byggðar nýtum við betur auðlyndir jarðar og hlúum þannig að lífi komandi kynslóða.

Efnahagslegur vöxtur
Með auknni samnýtingu á innviðum borgarinnar, eins og vega- og veitukerfi sem og skólum og stofnunum, nýtum við fjármuni okkar betur en ella.

Samlegðaráhrif



- Samfélagslegar framfarir
- Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
- Efnahagslegur vöxtur

..styrkir hvort annað og helst í hendur í daglega lífi okkar.

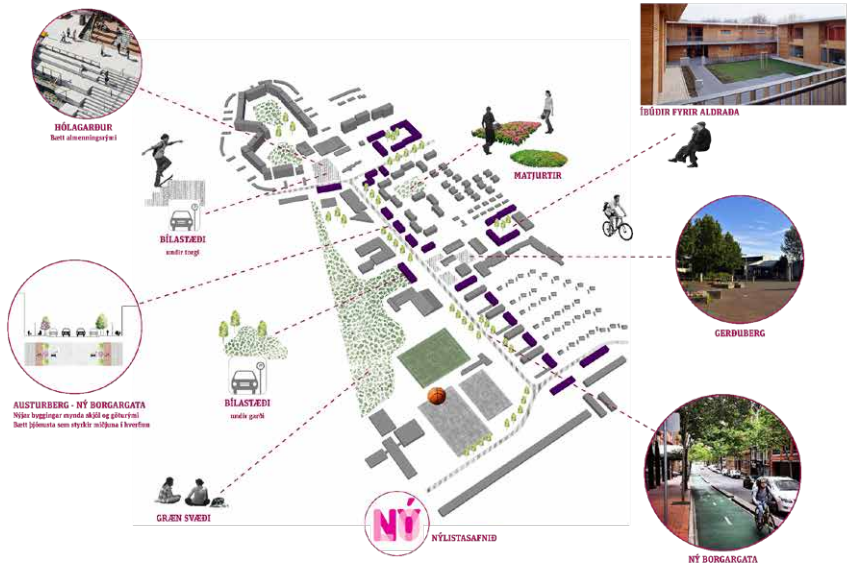


20 mínútna hverfið
Samfara þéttingu byggðar skapast svigrúm til að hlúa að hjólreytilegri þjónustu og starfsemi í einungis 20 mínútna göngufjarlægð frá heimilinu.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Miðsvæði

Betri almenningsrými, þjónusta og leiksvæði



- **Hvað finnst þér um tillöguna hér að neðan um endurbættan miðkjarna við Hólagarða?**
  Tilgeindu kosti og galla á blaðið við hliðina.







Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Grænar áherslur

Umhverfi, útivist og hreyfing











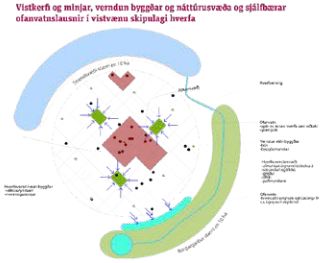












Umhverfisvæn áhrif
Grænt svæði hafa jákvæð áhrif á hringrás vatns og auknn gróður stuðlar að hreinna lofti. Auknir ræktunarmöguleikar gefa íbúum færi á að rækta sinn eigin mat.

Útivistarmöguleikar
Svæðin bjóða upp á dvalar- og leikmöguleika þar sem einstaklingar sem og hópar geta eytt tíma utandyra við afslöppun eða leik.

Jákvæð áhrif á líf íbúa
Náttúruleg svæði hafa jákvæð áhrif á líðan fólks auk þess sem grðin svæði eru skjólmyndandi og gefa okkur því betra veður.

Möguleikar á hreyfingu
Gott kerfi stíga í tengslum við opin svæði ýta undir hreyfingu og íþróttalðkun. Búnaður getur gert fólki af öllum gerðum möguleg að notast við þau.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

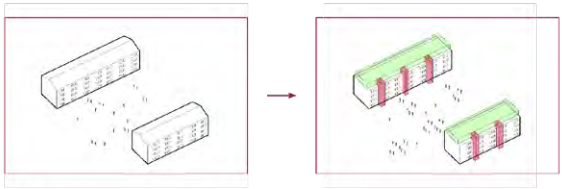
Núverandi byggð

Hugmyndir að nýjum skilmálum

Hér má sjá nokkrar hugmyndir að skilmálum sem gefa aukna heimild til breytinga á núverandi byggingum og eru til þess fallin að auka gæði og verðmæti íbúða. Koma má framfarir fleiri hugmyndum í þessum anda á blaðið við hliðina eða til umsjónarmanna íbúafundarins.

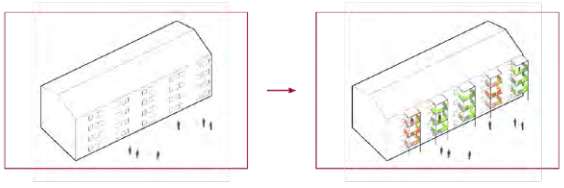
Ný hæð á fjölbýlishús

Heimilt verður að bæta við hæð á hluta fjölbýlishúsa og jafnframt lyftuhúsi til að bæta aðgengi.



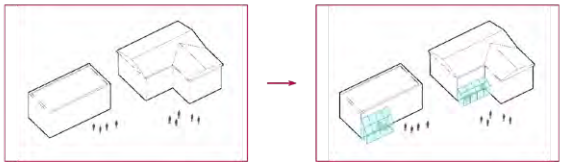
Nýjar svalir

Á þeim fjölbýlishúsum þar sem ekki eru svalir í dag verður heimilt að koma fyrir svölum. Þetta mun glæða húsin lífi auk þess sem gæði íbúða eykst til muna með þessari viðbót.



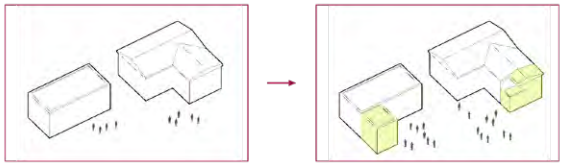
Sólskálar

Heimilt verður að koma fyrir sólskálum við einbýlishús og parhús.



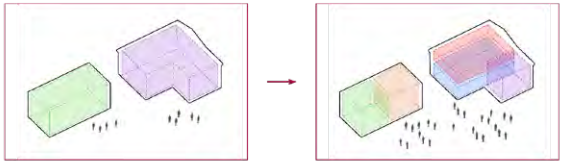
Viðbyggingar

Heimilt verður að koma fyrir viðbyggingum við einbýlishús og parhús.



Fjölgun íbúða

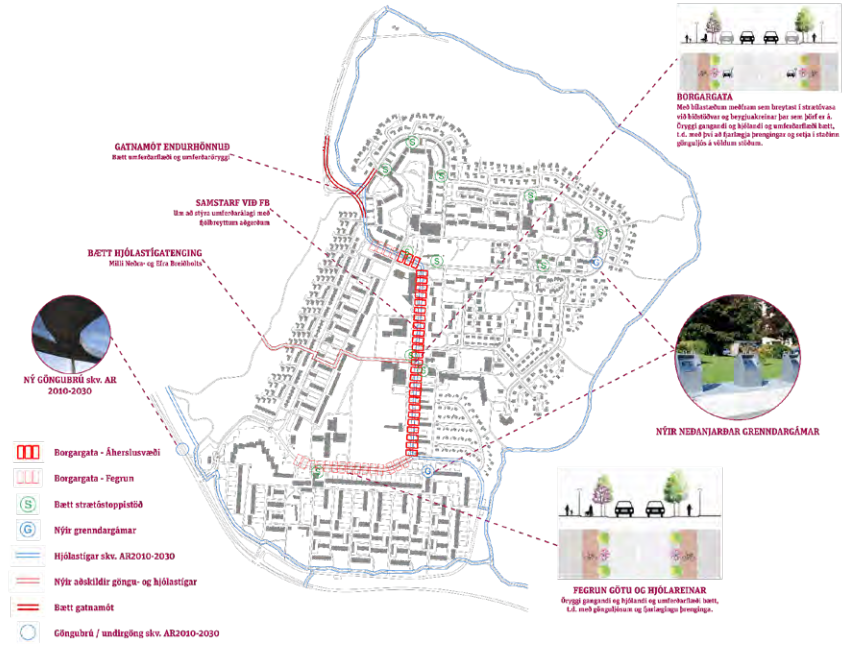
Á sérbýlishúsalóðum verður heimilt að fjölga íbúðum þar sem það er mögulegt sem hefur í för með sér aukið mannlíf og betri nýtingu lands.



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Samgöngur

Gangandi, hjólandi, strætó og akandi



- **Hvað er borgargata?**

Borgargötur eru lykilgöturnar í hverju hverfi. Þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta.

Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð. Sumar borgargötur eru einnig skilgreindar sem *aðalgötur*, og við þær er fjölbreyttari starfsemi heimil en við aðrar götur í viðkomandi hverfi.

Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfis standa við borgargötu og gatan er oft mikilvægasta samgöngutengingin við næsta hverfi fyrir alla helstu ferðamáta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða er mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heiti á vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild.

Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu, síst götur í úthverfum borgarinnar. Skilgreiningin vísar hins vegar til framtíðarinnar, þ.e. til þess að viðkomandi götur þróist sem fjölbreyttileg almenningsrými. Mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa.

Í markmiðum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um endurhönnun gatna og umhverfis þeirra kemur meðal annars fram að skoða skuli tilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og/eða deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.



Dæmi um borgargötur hér heima og erlendis þar sem gatan, húsin og opna rýmið mynda órofa heild

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Veggspjöld frá íbúafundi í Seljaskóla 7. apríl 2016

Seljahverfi
Helstu áherslur

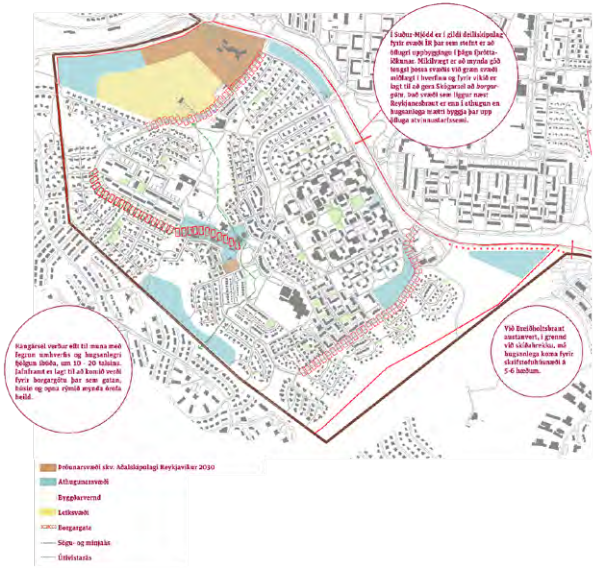
Þéttingarsvæði
Þétting byggðar mun hugsanlega elga sér stað í ytri könntum hverfisins, eins og við Reykjanesbraut og Breiðholtsbraut en hugsanlega einnig með fjölgun íbúða á svæði í grennd við Rangársel.

Miðsvæði
Sú miðlæga staðsetning þar sem Rangársel er staðsett býður upp á áhugaverða uppbyggingamöguleika með styrkingu á þjónustu, fjölgun íbúða og markvissar tengingar við græn svæði.

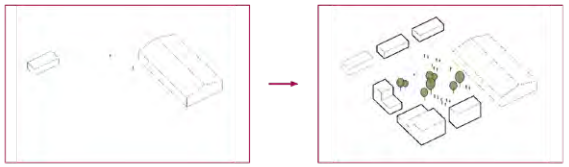
Samgöngur
Stefnt er að styrkingu sjálfbærra samgönguhátta eins og með nýjum hjólreiða- og göngustígum auk þess sem almenningssamgöngur eru styrktar enn frekar.

Grænar áherslur
Stefnt er að markvissum aðgerðum til að styrkja græn svæði í Seljahverfi sem mun hafa jákvæð áhrif á líðan íbúa í hverfinu.

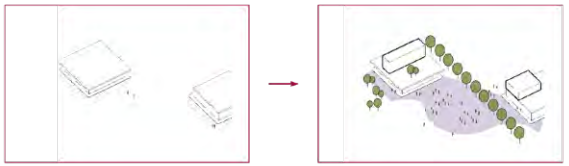
Núverandi byggð
Til að auka gæði og verðmæti núverandi byggðar verða þróaðir skilmálar sem gefa aukna heimild til minniháttar breytinga.



Þétting byggðar
Almennt er stefnt að fjölgun íbúða á vannýttum svæðum í hverfinu. Ný byggð mun falla að þeirri byggð sem fyrir er um leið og skjólgóð útivistarsvæði í hæfilegri fjarlægð frá íbúðum.



Þjónustukjarnar
Umhverfi í kringum þjónustukjarna verður endurbætt og þeir tengdir betur saman. Þessir staðir geta með þessu móti orðið líflegir samkomustaðir íbúa.



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Þéttingarsvæði
Tillögur að þéttingarsvæðum



Þétting - Breiðholtsbraut
Hugmynd að þéttingu beggja megin Breiðholtsbrautar. Sú þétting sem tilheyrir Seljahverfi væri sunnanvert við brautina og gæti verið atvinnuhúsnæði innan um núverandi gróður, á 2-4 hæðum auk bílakjallara, alls um 8.000-10.000 m2.



Þétting - Jaðarsel
Hugmynd að þéttingu við Jaðarsel, stutt í skóla og þjónustu. Tveggja hæða fjölbýli, 30-40 íbúðir. Núverandi matjurtagarðar færðir til.



Þétting - Stapasel / Holtasel
Hugmynd að þéttingu með lítlum fjölbýlishúsum á 1-2 hæðum. Fjölbreyttlegri húsagerð yrði til í hverfinu auk þess sem fleiri íbúar gætu stutt við þjónustu á miðjusvæði. Þétting gæti numið 30-50 íbúðum.



- **Dæmi um þéttingu að byggð**



Íbúðir og þjónusta á miðsvæði



Líkrétt íbúðarhúsnæði við götu með gönguvæði til suðvesturs



Smágerð íbúðarbyggð við Stapasel / Holtasel

- **Hverjir eru kostir þess að þétta byggð?**

Samfélagslegar framfarir
Mannleg samvera mun aukast með þéttingu byggðar sem hefur jákvæð áhrif á velliðan og hamingju fólks.

Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
Með þéttingu byggðar nýtum við betur auðlyndir jarðar og hlúum þannig að lífi komandi kynslóða.

Efnahagslegur vöxtur
Með auknni samnýtingu á innviðum borgarinnar, eins og vega- og veitukerfi sem og skólum og stofnunum, nýtum við fjárnuni okkar betur en ella.

Samlegðaráhrif

- Samfélagslegar framfarir
- Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
- Efnahagslegur vöxtur

..styrkir hvort annað og helst í hendur í daglegu lífi okkar.

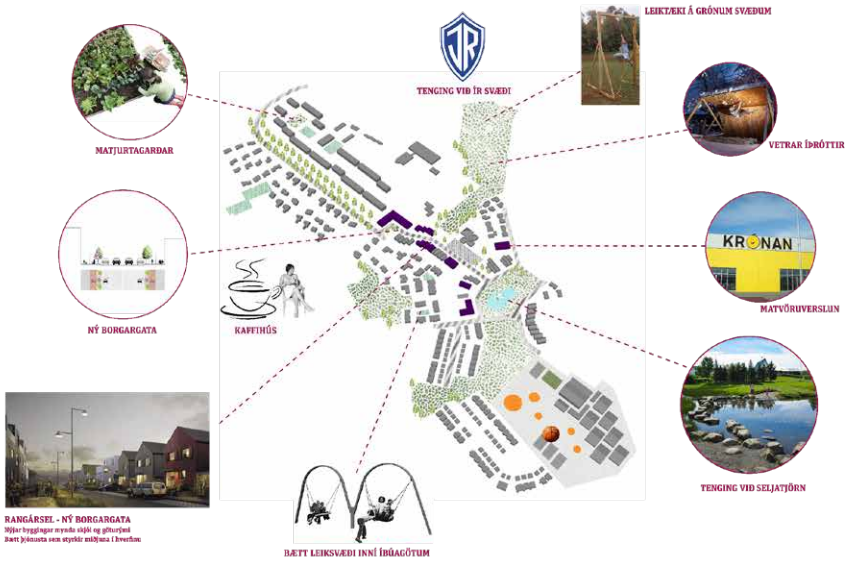


20 mínútna hverfið
Samfara þéttingu byggðar skapast svigrúm til að hlúa að fjölbreyttlegri þjónustu og starfsemi í einungis 20 mínútna göngufjarlægð frá heimilinu.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Miðsvæði

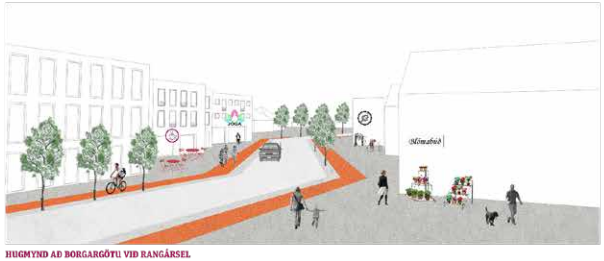
Betri almenningsrými, þjónusta og leiksvæði



- **Hvað finnst þér um tillöguna hér að neðan um nýja borgargötu við Rangársel?**
  Tilgeindu kosti og galla á blaðið við hliðina.


RANGÁRSEL

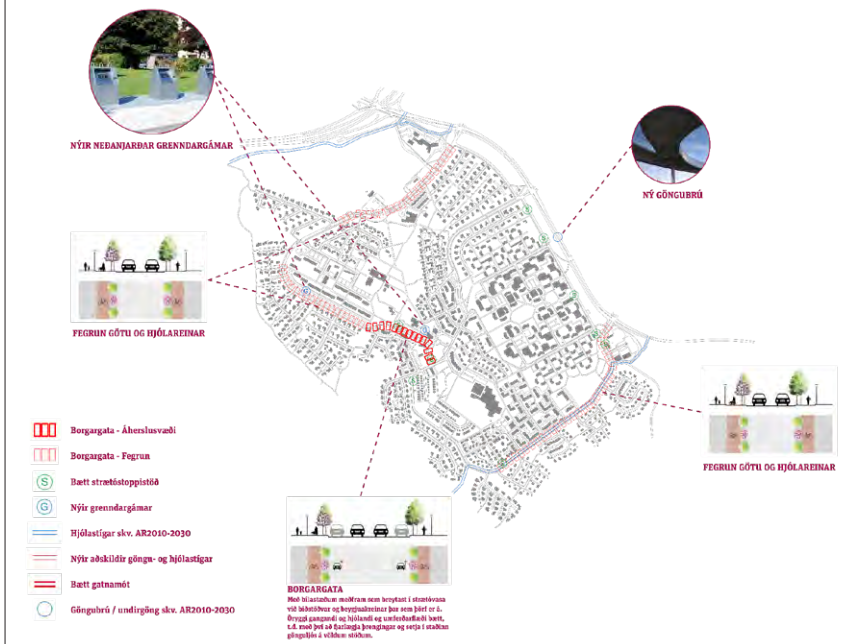

OFANMYND AF BORGARGÖTU VIÐ RANGÁRSEL


HUGMYND AÐ BORGARGÖTU VIÐ RANGÁRSEL

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Samgöngur í Seljahverfi

Gangandi, hjólandi, strætó og akandi



- **Hvað er borgargata?**

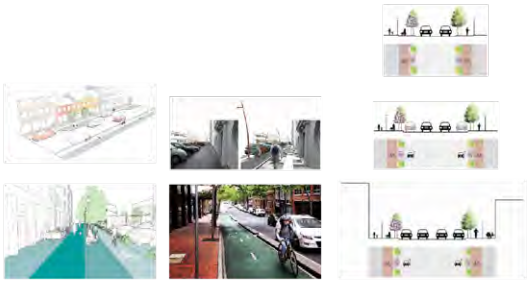
Borgargötur eru lykilgöturnar í hverju hverfi. Þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta.

Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð. Sumar borgargötur eru einnig skilgreindar sem *aðalgötur*, og við þær ur fjölbreyttari starfsemi heimil en við aðrar götur í viðkomandi hverfi.

Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfis standa við borgargötu og gatan er oft mikilvægasta samgöngutengingin við næsta hverfi fyrir alla helstu ferðamáta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða er mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda örofa heild.

Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu, sist götunar í úthverfum borgarinnar. Skilgreiningin vísar hins vegar til framtíðarinnar, þ.e. til þess að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytileg almenningsrými. Mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa.

Í markmiðum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um endurhönnun gatna og umhverfis þeirra kemur meðal annars fram að skoða skuli tilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og/eða deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.


Dæmi um borgargötur: hér helzna og erlendis þar sem gatan, húsin og opna rýmið mynda örofa heild.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

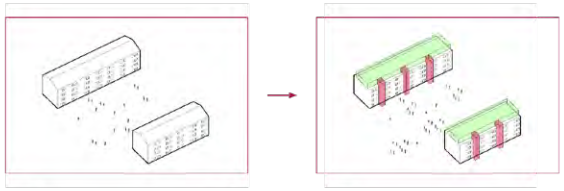
Núverandi byggð

Hugmyndir að nýjum skilmálum

Hér má sjá nokkrar hugmyndir að skilmálum sem gefa aukna heimild til breytinga á núverandi byggingum og eru til þess fallin að auka gæði og verðmæti íbúða. Koma má framfari fleiri hugmyndum í þessum anda á blaðið við hliðina eða til umsjónarmanna íbúafundarins.

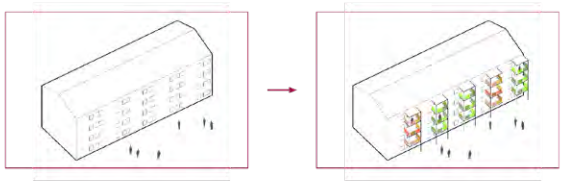
Ný hæð á fjölbýlishús

Heimilt verður að bæta við hæð á hluta fjölbýlishúsa og jafnframt lyftuhúsi til að bæta aðgengi.



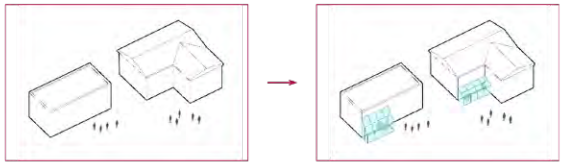
Nýjar svalir

Á þeim fjölbýlishúsum þar sem ekki eru svalir í dag verður heimilt að koma fyrir svölum. Þetta mun glæða húsin lífi auk þess sem gæði íbúða eykst til muna með þessari viðbót.



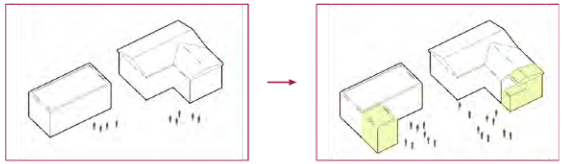
Sólskálar

Heimilt verður að koma fyrir sólskálum við einbýlishús og parhús.



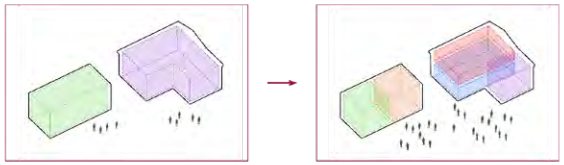
Viðbyggingar

Heimilt verður að koma fyrir viðbyggingum við einbýlishús og parhús.



Fjölgun íbúða

Á sérbýlishúsalóðum verður heimilt að fjölga íbúðum þar sem það er mögulegt sem hefur í för með sér aukið mannlíf og betri nýtingu lands.



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Grænar áherslur

Umhverfi, útivist og hreyfing



Hjólastæði auðvelda grænni samgöngur



Fallegra yfirbragð með nýjum lausnum í sorphirðumálum



Hraðhleðslustöðvar fyta undir grænni samgöngur bifreiða



Breiðholtsbær töfir



Mögn hverfisins



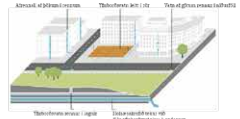
Sjóvarnir Seljahverfi



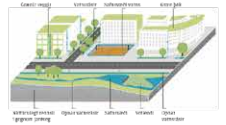
Seljalækur



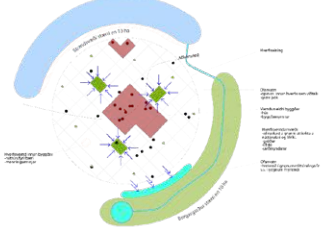
Hefðbundar ofanvatnslausnir



Blágrænar ofanvatnslausnir



Vistkerfi og minjar, verndun byggðar og náttúrusvæða og sjálfbærar ofanvatnslausnir í vistvænu skipulagi hverfa



Umhverfisvæn áhrif

Grænt svæði hafa jákvæð áhrif á hringrás vatns og aukinn gróður stuðlar að hreinna lofti. Auknir ræktunarmöguleikar gefa íbúum færi á að rækta sinn eigin mat.

Útivistarmöguleikar

Svæðin bjóða upp á dvalar- og leikmöguleika þar sem einstaklingar sem og hópar geta eytt tíma utandyra við afslöppun eða leik.

Jákvæð áhrif á líf íbúa

Náttúrulegt svæði hafa jákvæð áhrif á líðan fólks auk þess sem gróin svæði eru skjólmyndandi og gefa okkur því betra veður.

Möguleikar á hreyfingu

Gott kerfi stíga í tengslum við opin svæði fyta undir hreyfingu og þjóðtaleikum. Búnaður getur gert fólki af öllum gerðum mögulegt að notast við þau.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Veggspjöld frá íbúafundi í Fellaskóla 9. apríl 2016

Neðra Breiðholt
Helstu áherslur

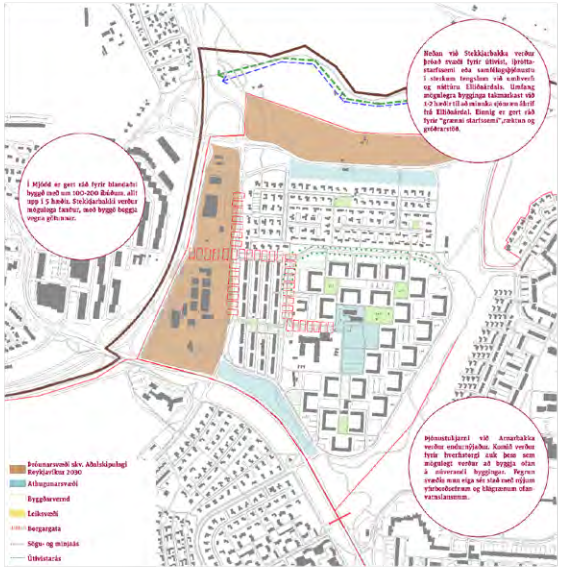
Þéttingarsvæði
Þétting byggðar mun einkum eiga sér stað í Mjódd, einnig mögulega við Breiðholtsbraut og við Stekkjarbakka.

Miðsvæði
Almenningsgarður í grennd við Arnarbakka býr í dag yfir töluverðum gæðum sem verður hlúið að auk þess sem stefnt er að styrkingu þjónustukjarnans.

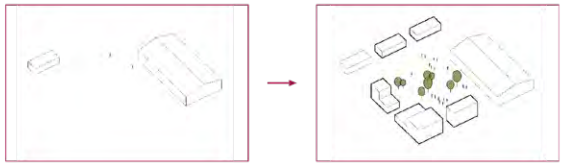
Samgöngur
Stefnt er að styrkingu sjálfbærra samgöngumáta eins með nýjum hjólreiða- og göngustígum auk þess sem almenningssamgöngur eru styrktar enn frekar.

Grænar áherslur
Stefnt er að markvissum aðgerðum til að styrkja græn svæði í Neðra Breiðholti sem mun hafa jákvæð áhrif á líðan íbúa í hverfinu.

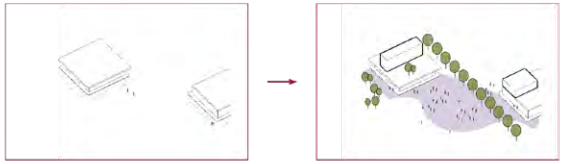
Núverandi byggð
Til að auka gæði og verðmæti núverandi byggðar verða þróaðir skilmálar sem gefa aukna heimild til minniháttar breytinga.



Þétting byggðar
Almennt er stefnt að fólgnum íbúða á vannýttum svæðum í hverfinu. Ný byggð mun falla að þeirri byggð sem fyrir er um leið og skjólgóð útirými lita dagsins ljós.



Þjónustukjarnar
Umhverfi í kringum þjónustukjarna verður endurbætt og þeir tengdir betur saman. Þessir staðir geta með þessu móti orðið líflegir samkomustaðir íbúa.



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Þéttingarsvæði
Tillögur að þéttingarsvæðum



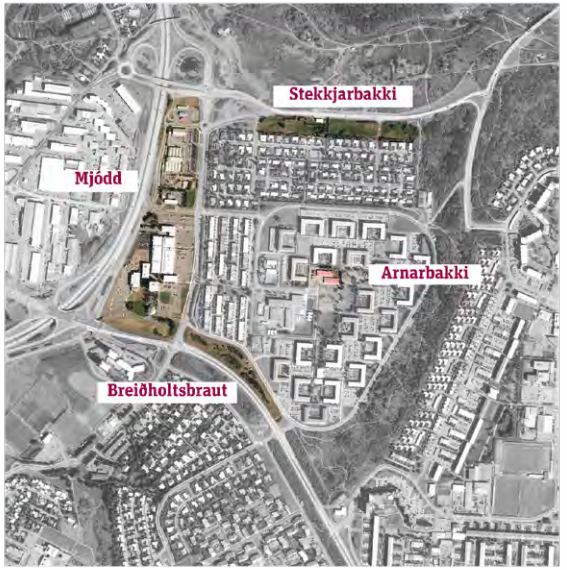
Þétting - Breiðholtsbraut
Hugmynd að þéttingu beggja megin Breiðholtsbrautar. Sú þétting gæti verið norðanvert við brautina og um 3000 - 5000 m2 á 2-3 hæðum.



Þétting - Stekkjarbakki
Hugmynd að þéttingu sem nemur um 20 - 30 íbúðum. Á sneiðingunni fyrir neðan má sjá hvernig nýjar byggingar liggja lægra í landi en núverandi byggð.







- **Dæmi um þéttingu að byggð**


Íbúðir og atvinnustarfsemi á miðsvæði


Líkleist uppbyggð svæði sunnan við Stekkjarbakka


Hæfileg blöndun íbúða og atvinnustarfsemi skapar mannlíf á öllum tímum sólarhringsins

- **Hverjir eru kostir þess að þétta byggð?**

Samfélagslegar framfarir
Manneg samvera mun aukast með þéttingu byggðar sem hefur jákvæð áhrif á velliðan og hamingju fólks.

Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
Með þéttingu byggðar nýtum við betur auðlyndir jarðar og hlúum þannig að lífi komandi kynslóða.

Efnahagslegur vöxtur
Með aukinni samnýtingu á innviðum borgarinnar, eins og vega- og veitukerfi sem og skólum og stofnunum, nýtum við fjármuni okkar betur en ella.

Samlegðaráhrif



- Samfélagslegar framfarir
- Jákvæð áhrif á vistkerfi jarðar
- Efnahagslegur vöxtur

..styrkir hvort annað og beist í hendur í daglegu lífi okkar.

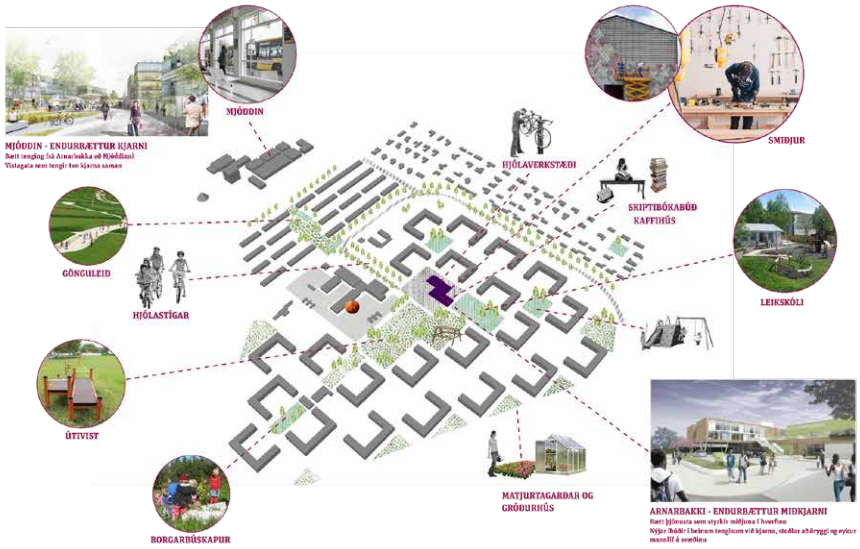


20 mínútna hverfið
Samfara þéttingu byggðar skapast svigrúm til að hlúa að fjölbreyttlegri þjónustu og starfsemi í einungis 20 mínútna göngufjarlægð frá heimilinu.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Miðsvæði

Betri almenningsrými, þjónusta og leiksvæði



- **Hvað finnst þér um tillöguna hér að neðan um endurbættan miðkjarna við Arnarbakka?**
  Tilgeindu kosti og galla á blaðið við hliðina.


BÍLASTÆÐI VIÐ ARNARBAKKA

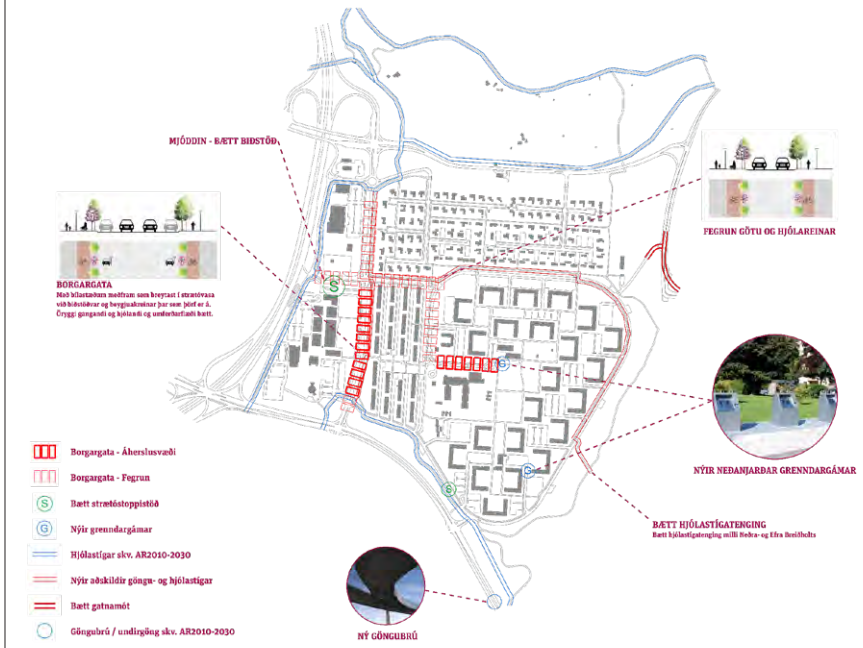

OFANMYND AF MIÐKJARNA


HUGMYND AÐ BÆTTUM MIÐKJARNA VIÐ ARNARBAKKA

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Samgöngur

Gangandi, hjólandi, strætó og akandi



- **Hvað er borgargata?**

Borgargötur eru lykilgöturnar í hverju hverfi. Þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðarað fyrir alla ferðamáta.

Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð. Sumar borgargötur eru einnig skilgreindar sem *aðalgötur*, og við þær er fjölbreyttari starfsemi heimil en við aðrar götur í viðkomandi hverfi.

Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfis standa við borgargötu og gatan er oft mikilvægasta samgöngutengingin við næsta hverfi fyrir alla helstu ferðamáta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða er mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild.

Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla eiki allar þessa skilgreiningu, sást götunar í úthverfum borgarinnar. Skilgreiningin vísar hins vegar til framtíðarinnar, þ.e. til þess að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytiley almenningsrými. Mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa.

Í markmiðum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um endurhönnun gatna og umhverfis þeirra kemur meðal annars fram að skoða skuli tilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og/eða deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni.


Dæmi um borgargötur hér beinna og erlendis þar sem gatan, húsin og opna rýmið mynda órofa heild

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Grænar áherslur

Umhverfi, útivist og hreyfing



Hjólastæði auðvelda grænni samgöngur



Falleg yfirbragð með nýjum laufskrúð í aðalstígum



Hraðhleðslustöðvar fyrir rafbíla undir grænni samgöngur bílastæði



Mismunandi leiksvæði í Breiðholti skapar nýtt leikfæri



Lítil leikvellir dreyfast víða í Breiðholtinu



Leiksvæði á opna svæði í Breiðholtinu



Hönnun við stígakerfi getur hjálpreyttari útivistarmöguleika



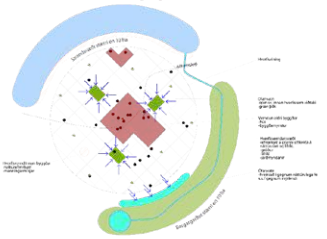
Heiðbundar ofanvatnslausnir



Blágrænar ofanvatnslausnir



Vistkerfi og minjar, verndun byggðar og náttúrusvæða og sjálfbærar ofanvatnslausnir í vistvænu skipulagi hverfa



Umhverfisvæn áhrif
Grænt svæði hafa jákvæð áhrif á hringrás vatns og aukinn gróður stuðlar að hreinna lofti. Auknir sæktunarmöguleikar gefa íbúum færi á að rækta sinn eigin mat.

Útivistarmöguleikar
Svæðin bjóða upp á dvalar- og leikmöguleika þar sem einstaklingar sem og hópar geta eytt tíma utandyra við afslöppun eða leik.

Jákvæð áhrif á líf íbúa
Náttúruleg svæði hafa jákvæð áhrif á líðan fólks auk þess sem gróin svæði eru skjólmyndandi og geta okkur því betra veður.

Möguleikar á hreyfingu
Gott kerfi stíga í tengslum við opin svæði ýta undir hreyfingu og íþróttaiðkun. Bónaður getur gert fólki af öllum gerðum mögulegt að notast við þau.

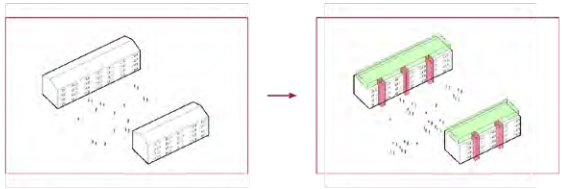
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

Núverandi byggð

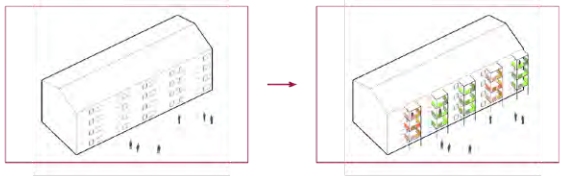
Hugmyndir að nýjum skilmálum

Hér má sjá nokkrar hugmyndir að skilmálum sem gefa aukna heimild til breytinga á núverandi byggingum og eru til þess fallin að auka gæði og verðmæti íbúða. Koma má framfaeri fleiri hugmyndum í þessum anda á blaðið við hlíðina eða til umsjónarmanna íbúafundarins.

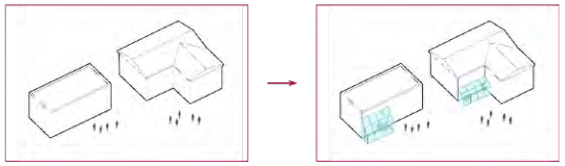
Ný hæð á fjölbýlishús
Heimilt verður að bæta við hæð á hluta fjölbýlishúsa og jafnframt lyftuhúsi til að bæta aðgengi.



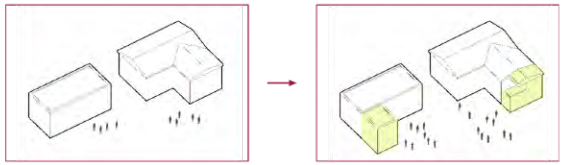
Nýjar svalir
Á þeim fjölbýlishúsum þar sem ekki eru svalir í dag verður heimilt að koma fyrir svölum. Þetta mun glæða húsin lífi auk þess sem gæði íbúða eykst til muna með þessari viðbót.



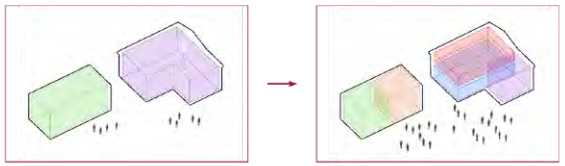
Sólskálar
Heimilt verður að koma fyrir sólskálum við einbýlishús og parhús.



Viðbyggingar
Heimilt verður að koma fyrir viðbyggingum við einbýlishús og parhús.



Fjölgun íbúða
Á sérbýlishúsalóðum verður heimilt að fjölga íbúðum þar sem það er mögulegt sem hefur í för með sér aukið mannlíf og betri nýtingu lands.



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Skipulagsfulltrúi

6.2 Vefsíður

Myndir frá heimasíðu hverfisskipulags.

Myndir frá kynningarsíðu vinnutillagna fyrir Breiðholt.

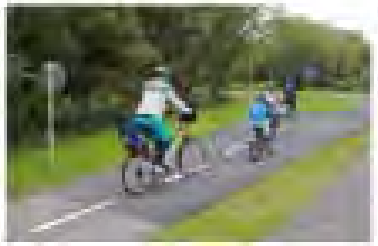

Hverfisskipulag
Reykjavíkur
Hverfi
Miðasjá
Skipulagsmál
Hvað er hverfisskipulag?
Stóru línurnar lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma
Hugmyndir skráðar í Miðasjá hverfisskipulags sjá
www.hverfisskipulag.is
Skoða Miðasjá


Hverfisskipulag Reykjavíkur
Reykjavíkurborg
Hverfi
Miðasjá
Skipulagssjá
Spurningar & svör
Hvað er hverfisskipulag?
Stóru línurnar lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma
Hverfisskipulagið gegnir afar mikilvægu hlutverki við að innleiða stefnu aðalskipulagsins og ýmsa nánar markmið hans. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru stóru línurnar lagðar að mótun borgarinnar til langs tíma. Ett af meginmarkmiðum aðalskipulagsins er að öll hverfi borgarinnar verði sjálfbærari og manvænni og að gæði hins manngerða umhverfis verði sett í öndvegi.
Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir gróin hverfi – þ.e.a.s. skipulagsáætlun fyrir fastmótuð byggð sem nær yfir stærra landsvæði en hefðbundið deiliskipulag.
Nýtt hverfisskipulag mun semeina öllkar deiliskipulagsáætlanir innan hverfanna í eitt heildarskipulag sem einfaldar til muna gerð og eftirfylgni áætlana sem varða skipulag, uppbyggingu og framkvæmdir hvers hverfis.
Hvað er skipulag?
Hvernig mun hverfisskipulagið líta út?
Hvers vegna þarfnum við hverfisskipulag?
Er hverfisskipulagið tilbúið?

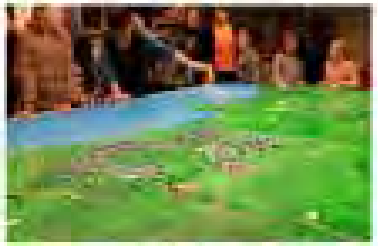
Fréttir



Undirbúningur fyrir hverfisskipulag Kjalarness



Veislöan fyrir alla – Jöfnuður og heilsa



Undirbúningur fyrir hverfisskipulag Kjalarness



Gott, gagnlegt og skapandi samráð í Breiðholti

Fleiri fréttir

Miðasjá Hverfisskipulagsins heldur utan um raddir íbúanna

Unnið er með miðana í svokallaðri Miðasjá



Miðasjáin er tæki sem birtir alla miða sem lagðir hafa verið niður á samráðsfundum hverfisskipulagsins. Með henni er hægt að fletta upp athugasemdum eftir ákveðnum gerðum, flokkum eða stöðum. Við skipulagsgerðina rýna ráðgjafar og starfsmenn hverfisskipulagsins í miðasjánna og vinna með þær hugmyndir og skoðanir sem þar koma fram. Miðasjáin er einnig opin almenningi.

Skoða Miðasjána

Hverfisskipulag Reykjavíkur

=

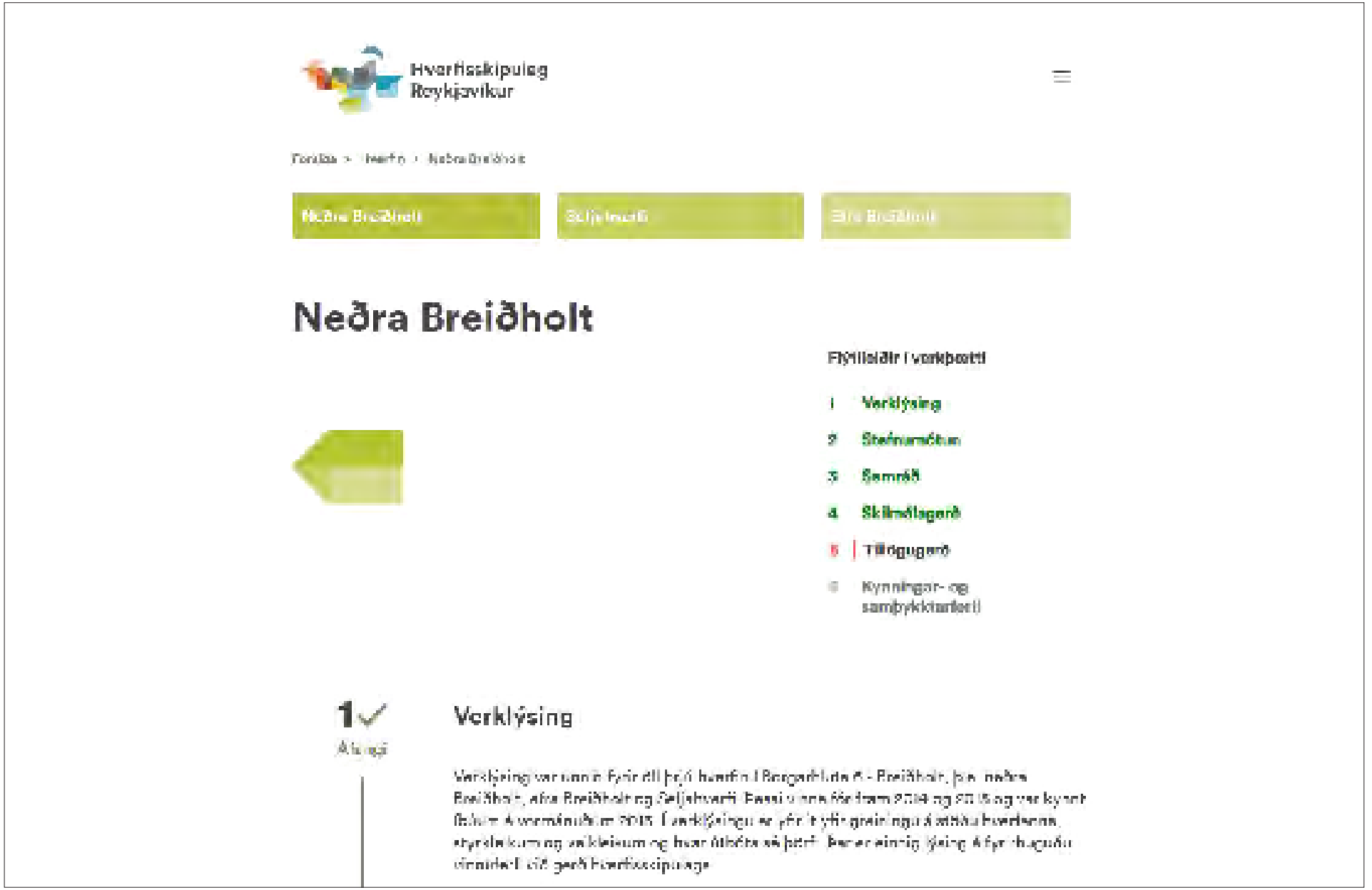
Sjö lykiláherslur hverfisskipulags

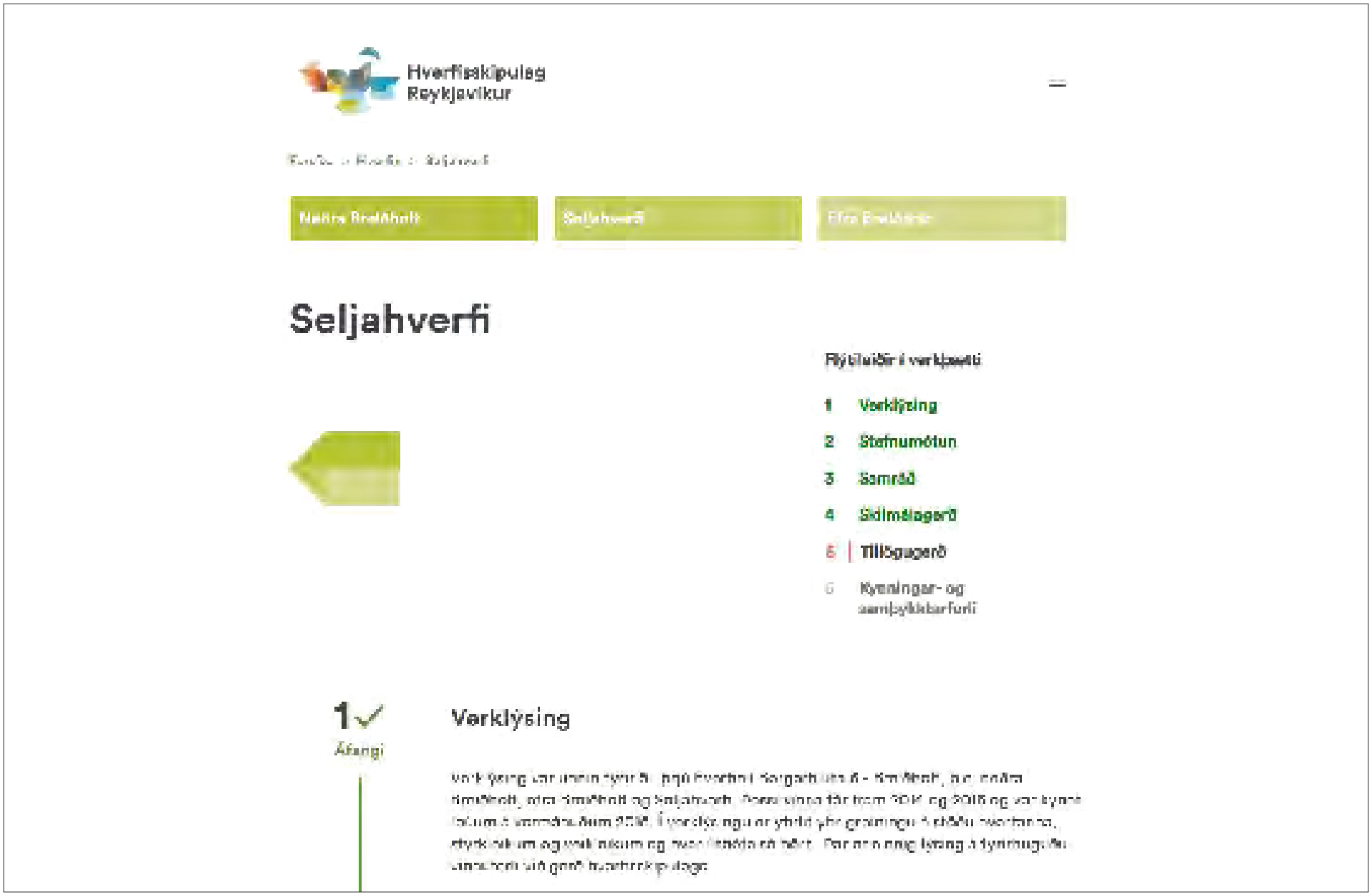
Hvert hverfisskipulag er unnið eftir gátlista um visthæfi byggðar

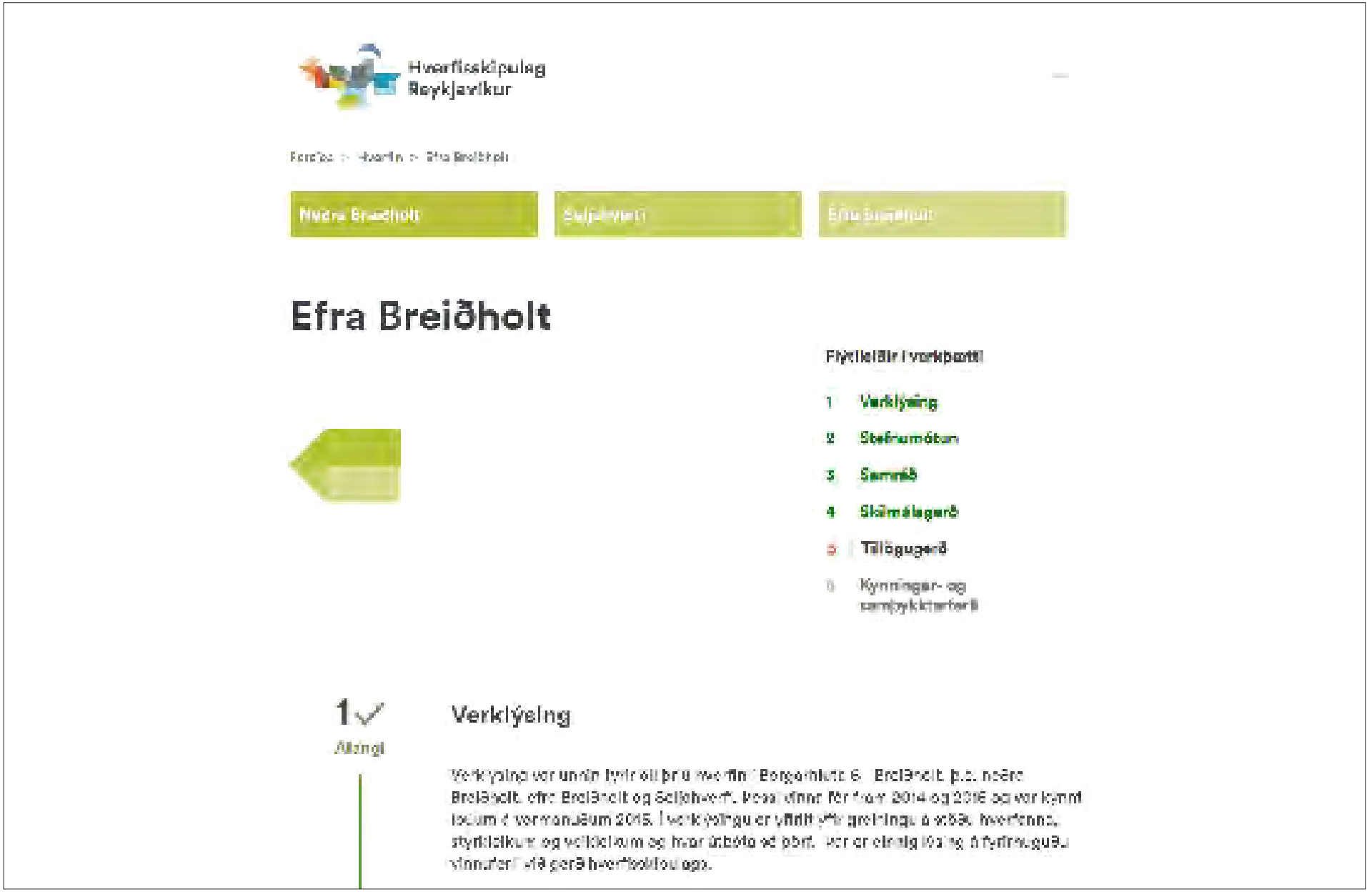
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er skilgreindur gátlisti fyrir visthæfi byggðar. Gátlistanum er ætlað að gefa borgaryfirvöldum vísbendingar um visthæfi framkvæmda hverju sinni með það að markmiði að móta tillögur og aðgerðir til úrbóta.

Með vistvænum lausnum og umhverfisvænni nýtingu er kröfum samtímans mætt um velferð og með ábyrgum hætti er gætt að hag komandi kynslóða. Aðgerðir sem byggja á þessum sjö lykiláherslum munu skerpa hverfi borgarinnar og gera þau fjölbreyttari og heilsusamlegri. Með þessum aðgerðum verður Reykjavíkurborg í fararbroddi við innleiðingu vistvænna lausna og sjálfbærra þróunar í skipulagi.

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


Hverfisskipulag
Reykjavíkur
Neðra Breiðholt
Neðra Breiðholt
Flýtileiðir í verkþætti
1 Verklýsing
2 Stefnumótun
3 Samráð
4 Skilmálagerð
5 Tilögugerð
Kynningar- og samþykktarferli
1
Verklýsing


Hverfisskipulag
Reykjavíkur
Seljahverfi
Ferlið í verkþætti
1 Verklýsing
2 Stefnumótun
3 Samráð
4 Skilmálagerð
5 Tillögugerð
6 Kynningar- og samþykktarferli
1
Áfangi
Verklýsing


Hverfisskipulag Reykjavíkur
Efra Breiðholt
Flýtileiðir í verkþætti
1 Verklýsing
2 Stefnumótun
3 Samráð
4 Skilmálagerð
5 Tillögugerð
6 Kynningar- og samþykktarferli
1
Verklýsing

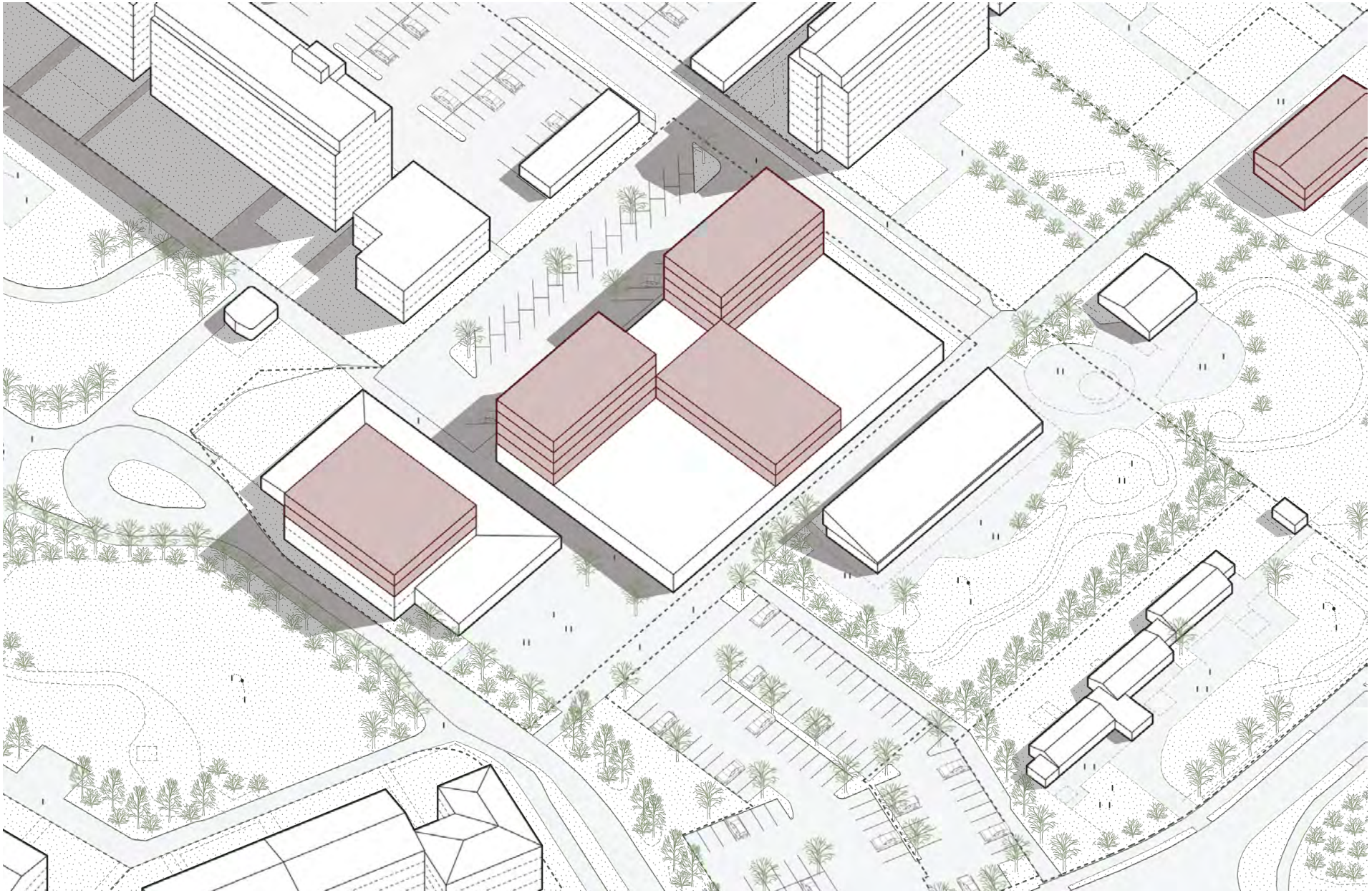



Norðurfell
Dratharfell
Eddufell
Yrsufell
Völvufell
Breiðholtsbraut
A
E
B
C
D
6H
3H
1H
5H+K
2H
11
3H+K
13-21
TORG
1960 m²
4200 m²
5H
59 Bílastæði
19 stæði fyrir leikskóla
6 stæði fyrir stúdentagarða
43 stæði fyrir 22 raðhús
9B
5H
3800 m²
3H
4H
9A
6
2H
7
2200 m²
10
11
2A
1H+R
2510 m²
1H+R
5
2840 m²
1H+R
3
2260 m²
12

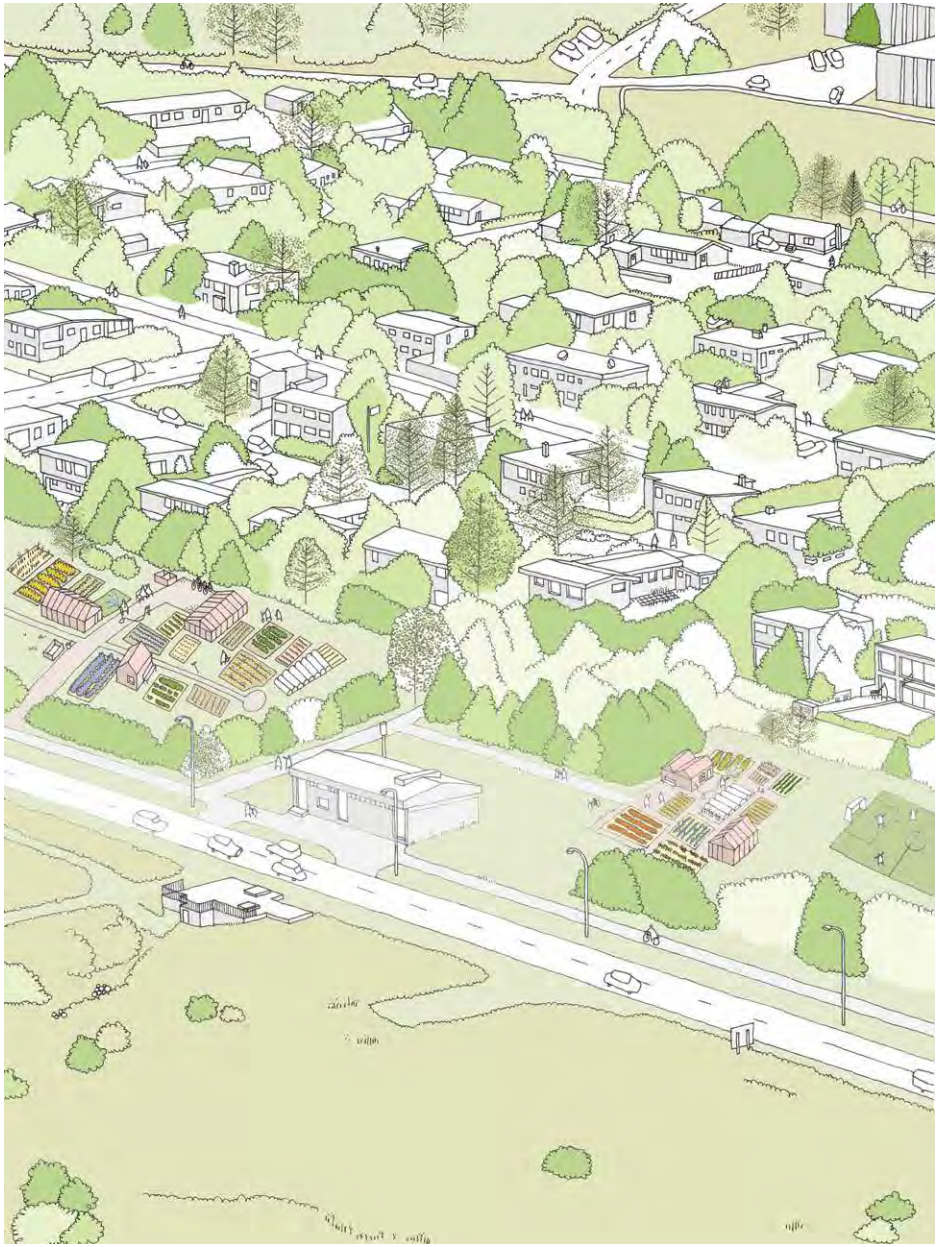

VÖLVU

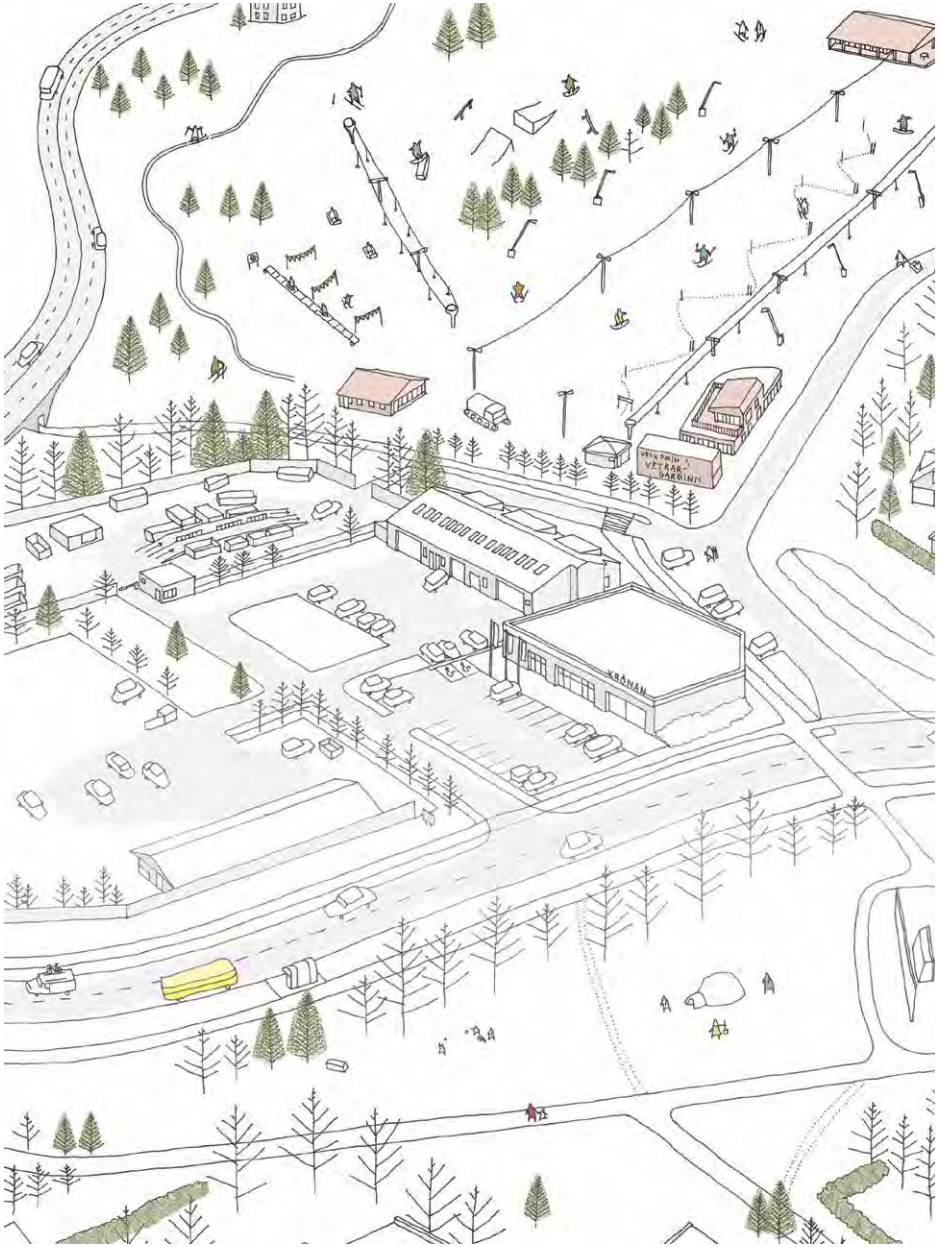


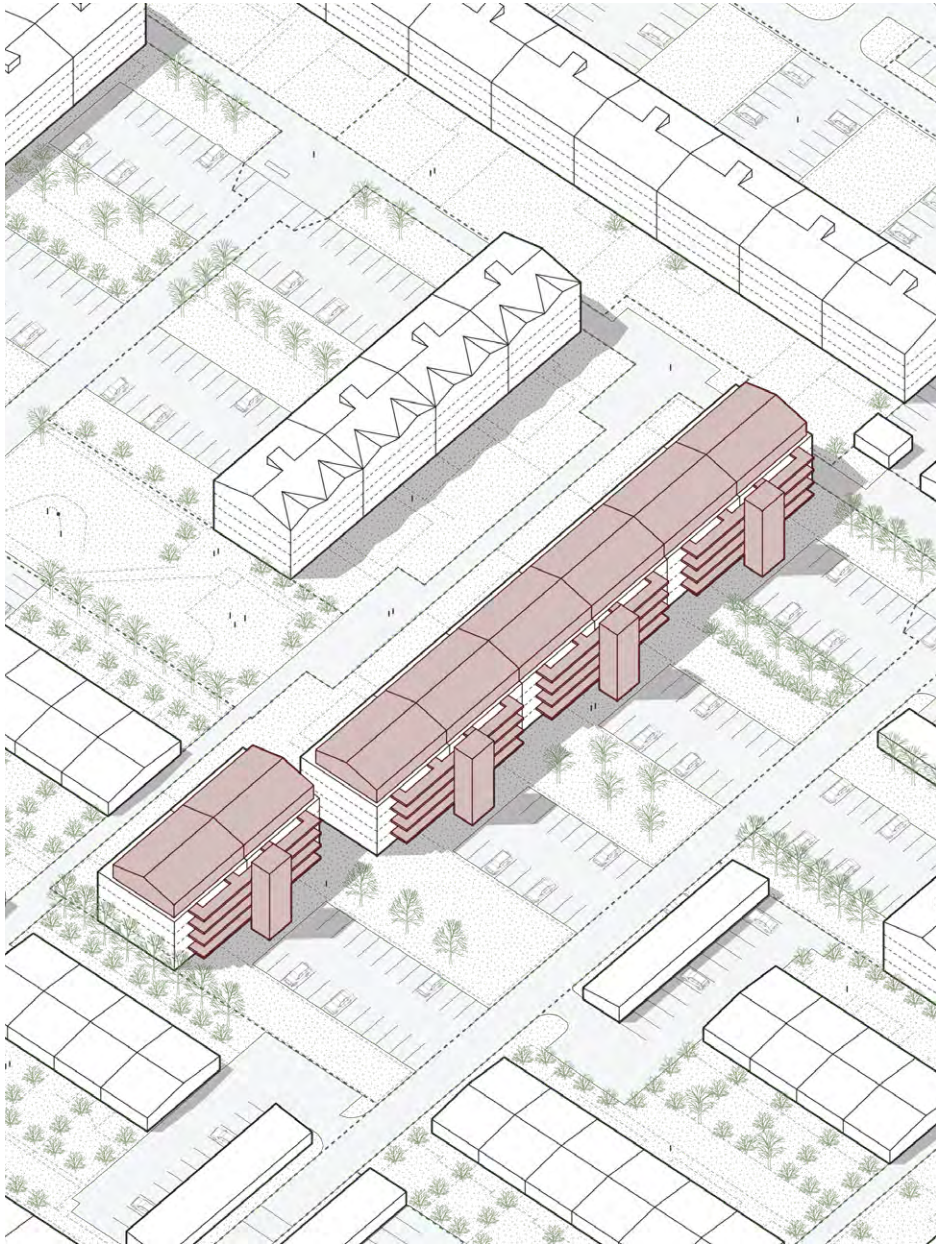


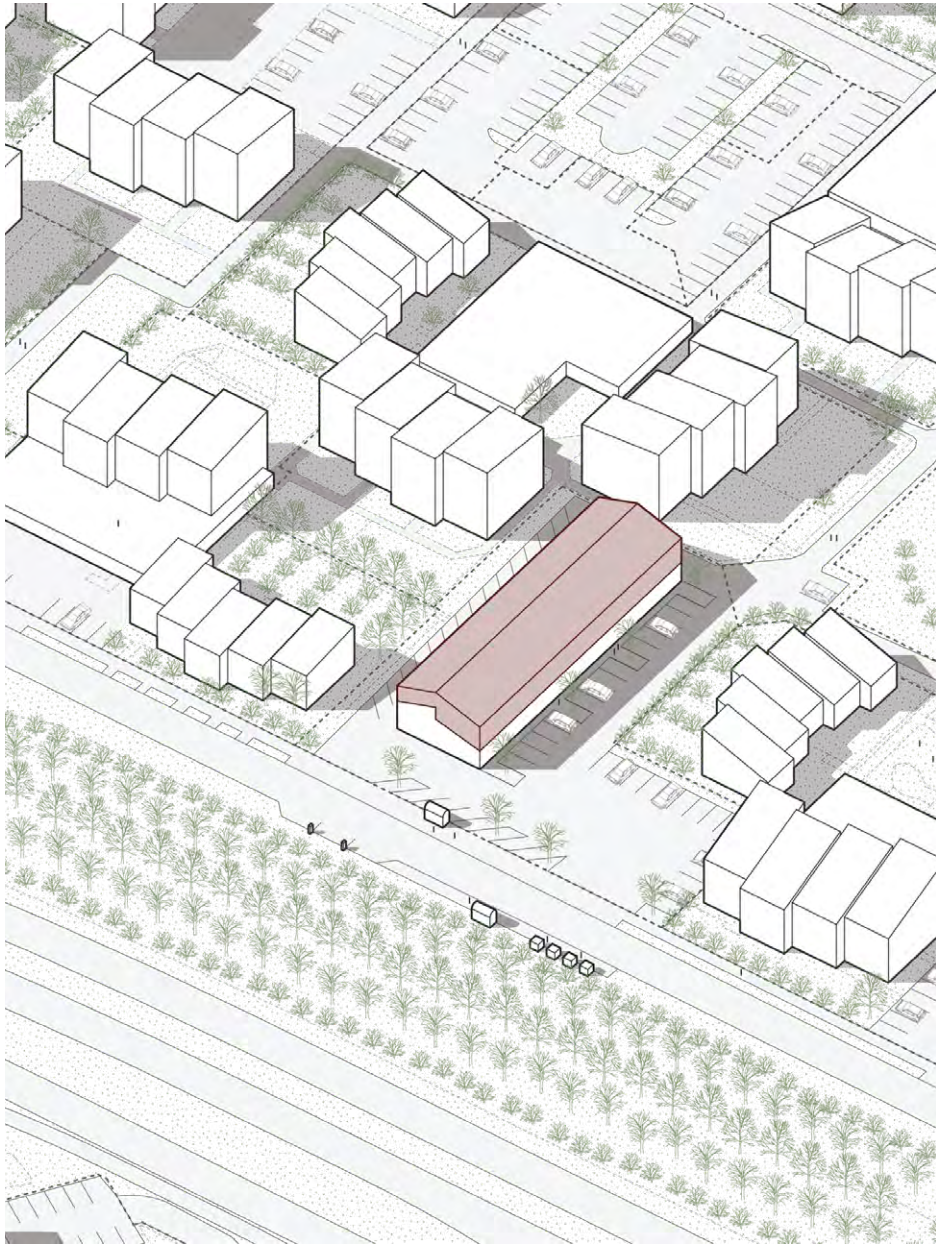


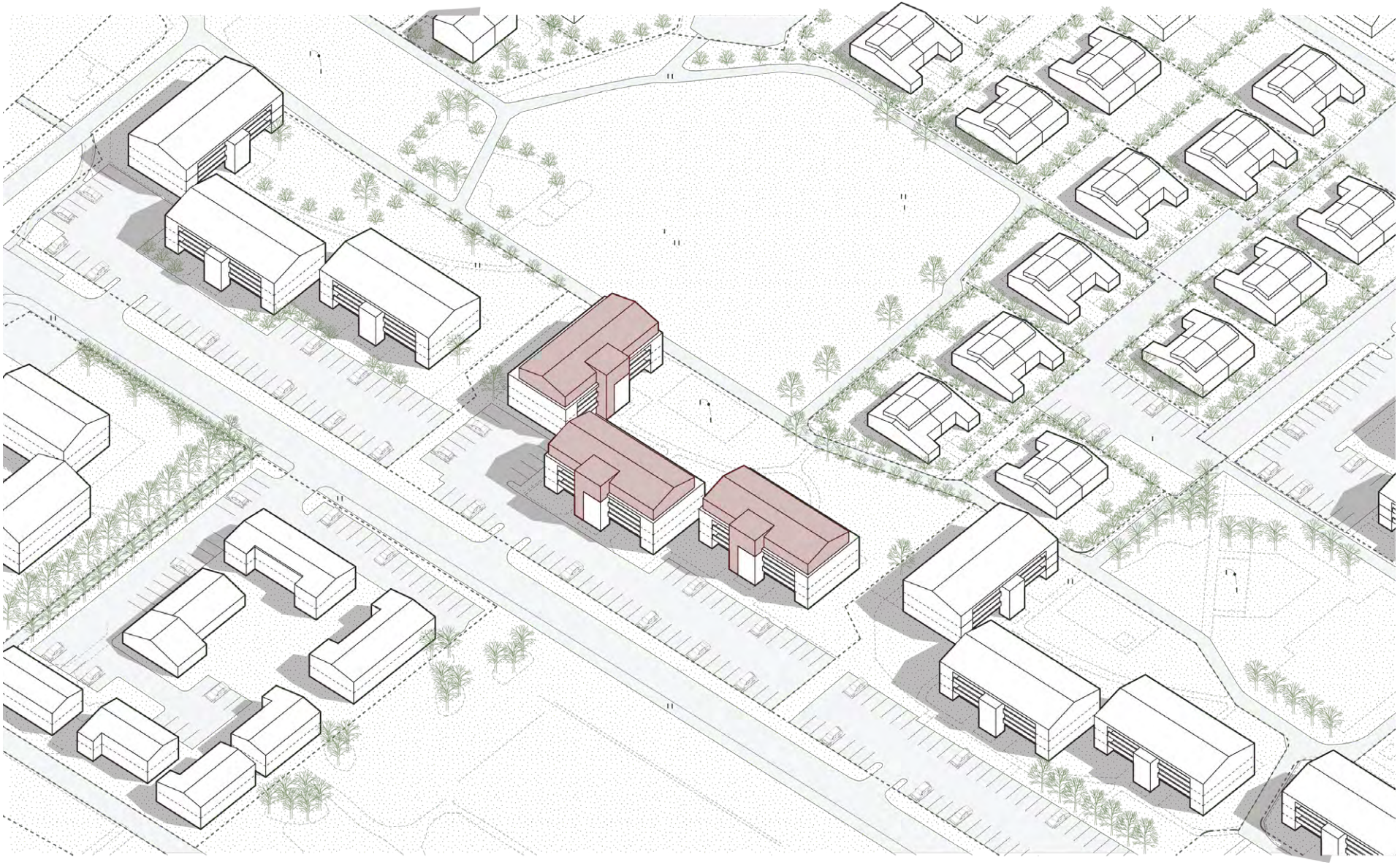














6.3 Miðasjá

Skjáskot úr miðasjá.

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

Hverfi | Miðasjá | Skipulagsgátt | Spurningar & svör

Mikil sóknta er lögð á þátttöku íbúa og hagsmunaaðila við gerð hverfisskipulags

Sérhannað miðakerfi skapandi samráðs

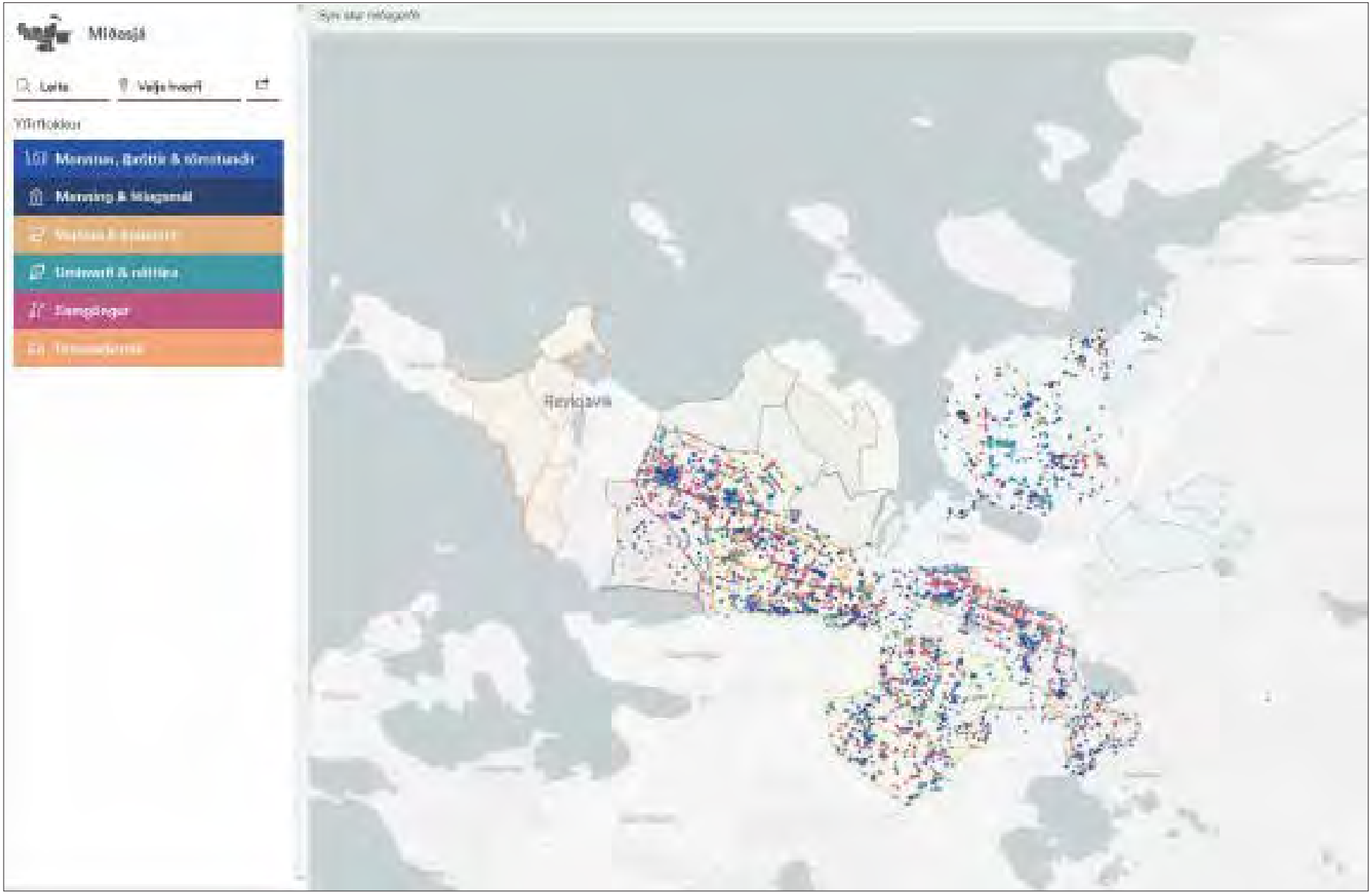
Í gegnum sérhannað miðakerfi skapandi samráðs, sem lýtur til notkun miðaflokka sem skipta máli við skipulag hverfisins, gafst íbúum kostur á að bregðast við skipulagsáhugamálum og koma á framfæri ábendingum hvar þau sjá tækifæri í nýjum hagsmunum eða áhugaverðum stöðum á viðkomandi stað á kortunum.

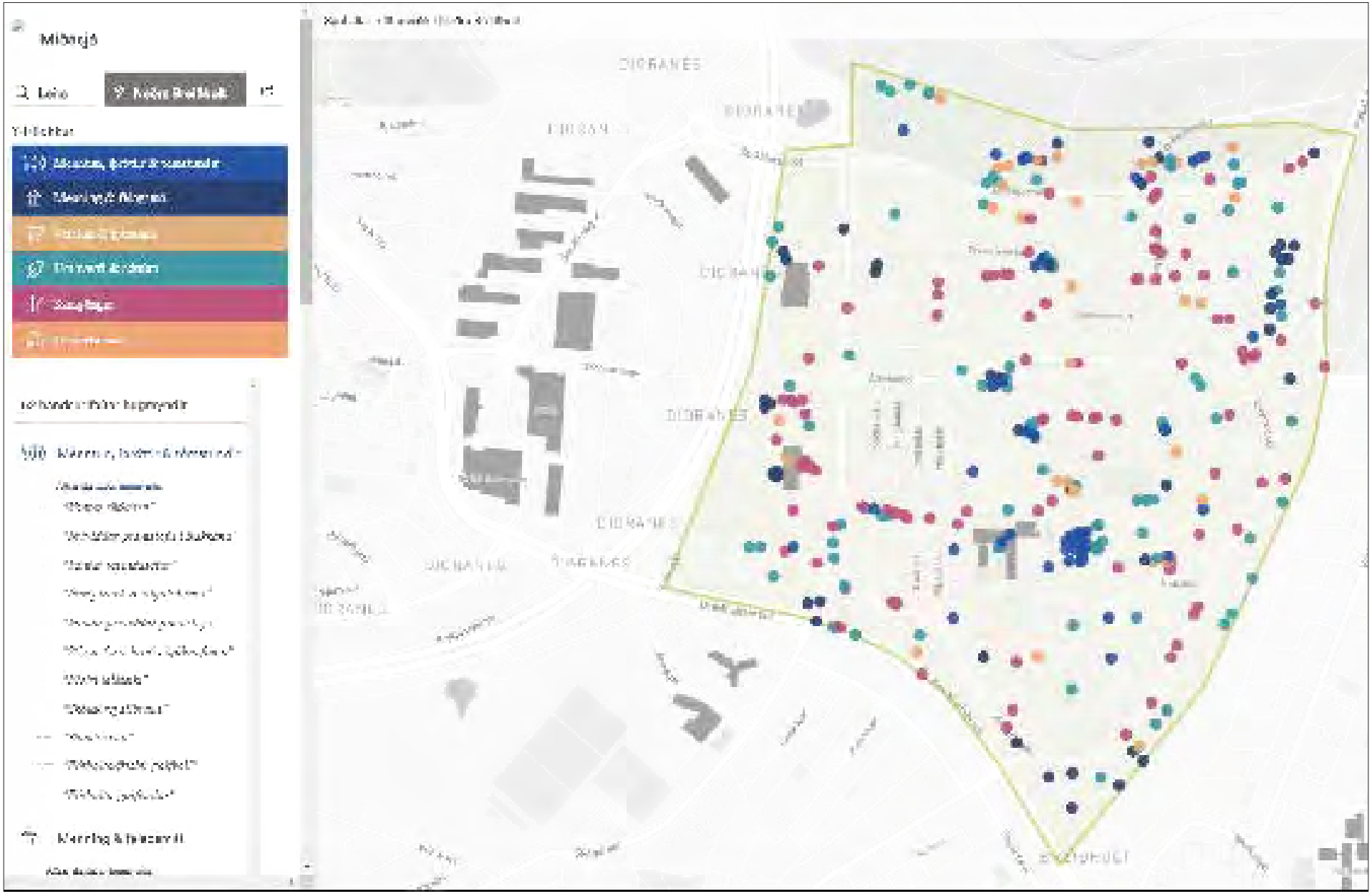
Hér á skjámynd, í vinnslukerfi miðasjá, má sjá alla hagsmuni og áhugaverða staði íbúa sem verið hafa skráðir á íbúafundum

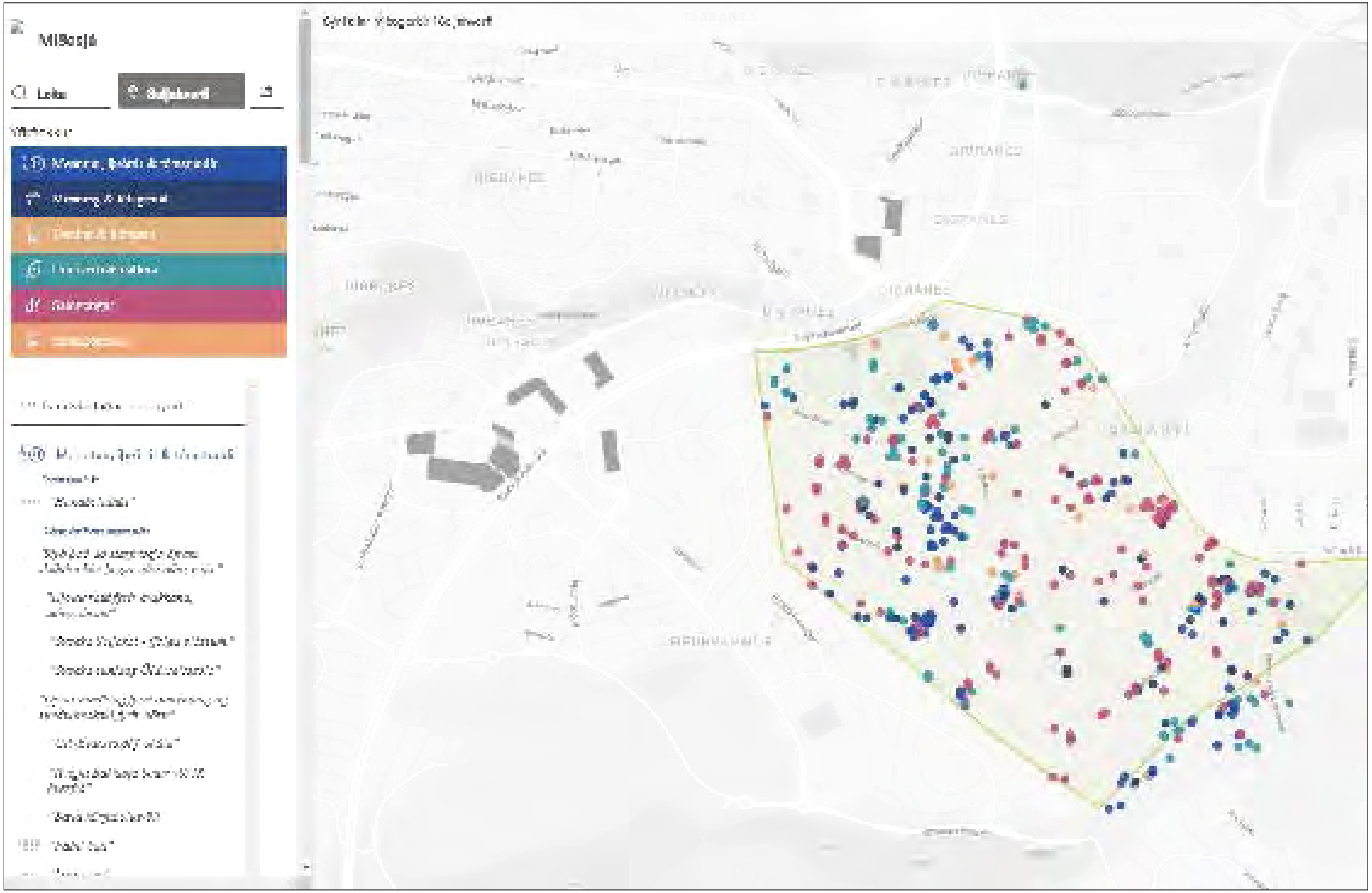


Safnast hafa 7484 miðar




Miðasjá
Leita
Velja hverfi
Yfirhöfuðþættir
Menning, þjóðlíf & útivistarsvæði
Menning & félagsmál
Umhverfi & náttúra
Samgöngur
Reykjavík


Miðbyggð
DIGRANES





6.4 Myndir

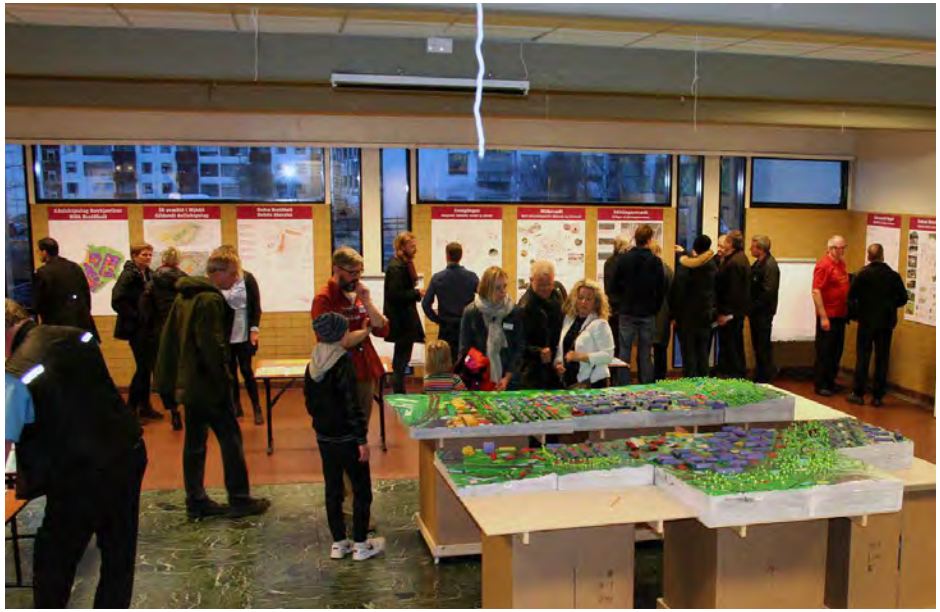
Ljósmyndir úr samráðinu.





Mynd 6.1-5
Ljósmyndir frá Íbúafundum í Breiðholti.












OLD NAVY





Mynd 6.6-10
Ljósmyndir frá samráði við skóla í hverfinu.


KAFFI







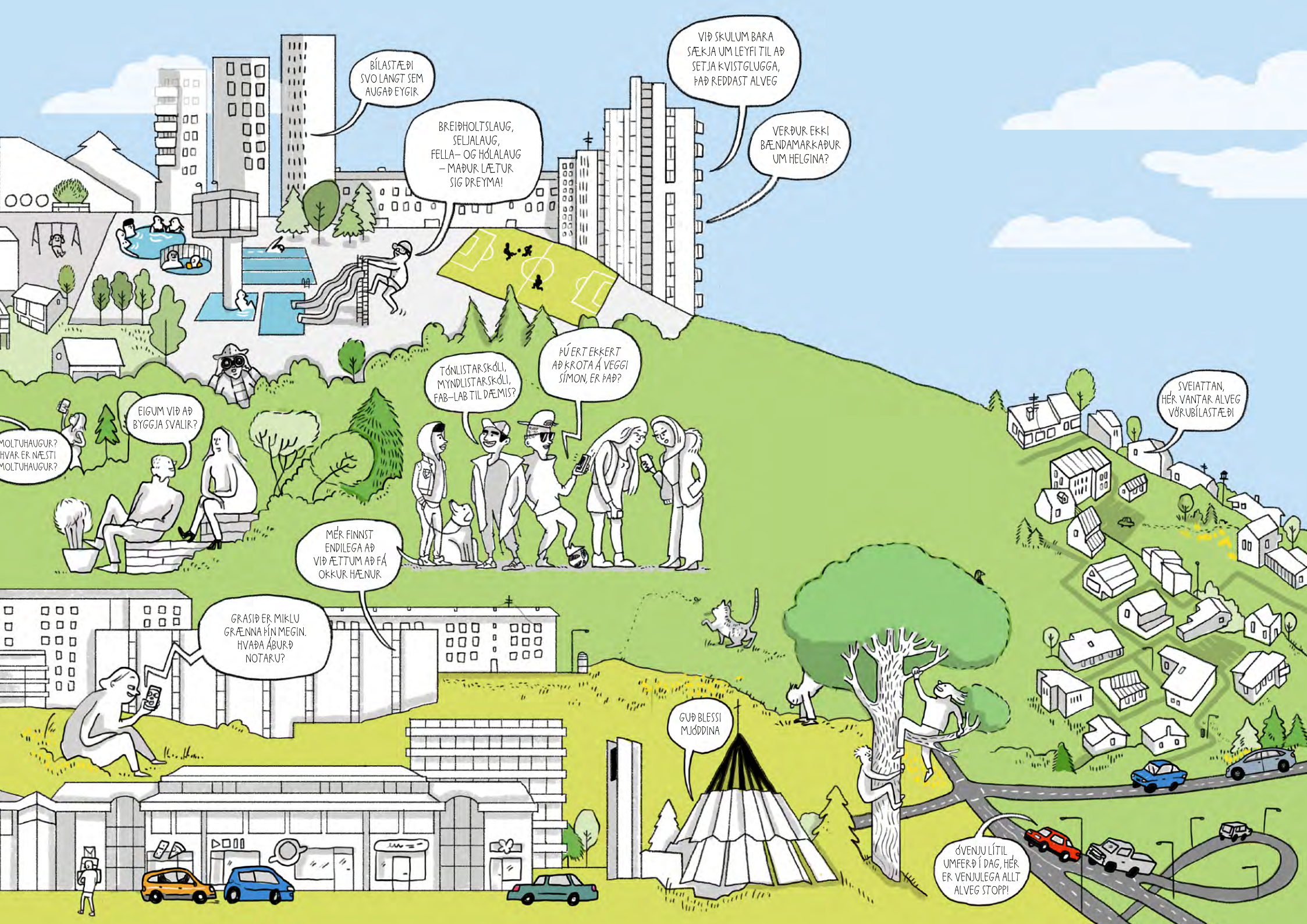


6.5 Athugasemdir við vinnutillögur

Hér er að finna allar athugasemdir sem bárust á meðan á forkynningu vinnutillagna stóð á tímabilinu 16. júlí til 18. september 2020. Fyrst eru birtar athugasemdir sem bárust í tölvupósti, næst athugasemdir sem bárust á eyðublöðum í Gerðubergi og í Mjódd og að lokum athugasemdir sem skráðar voru í heimsóknadagbók af starfsmönnum hverfisskipulags á meðan á viðveru stóð.

Allar persónugreinanlegar upplýsingar hafa verið afmáðar.


GARG, ÞAÐ ER SVO LANGT Í NÆSTA GRENNDARGÁM
HVERNIG ER ÞAÐ, ER ENGIN DANSSMIÐJA Í HVERFINU?
ÞAÐ ÞARF AÐ SNYRTA ÞESSI BROTNU TRÉ
ÞAÐ VANTAR HRINGTORG Í HVERFIÐ
HÉR ER ÞÖRF Á GANGSTÉTTAR-VIÐGERÐUM
HLUSTAÐU VEL, ÞETTA ER VORÓÐIÐ MITT!
ÚÚÚÚÚÚÚÚ ÚÚÚÚHÚÚ!
ÞAÐ ER EKKI ÞVERFÓTAÐ FYRIR SKRAMBANS LÚPÍNUNNI
HVAR ER EIGINLEGA NÆSTI DRYKKJARFONTUR?
ENGIR BEKKIR Í SJÓNMÁLI?
VERÐUM VIÐ EKKI BARA AÐ FÖNDRA OKKAR EIGIN AÐSTÖÐU?
ÉG SÉ EKKI ESJUNA FYRIR TRJÁNUM!
ÁFRAM MEÐ SMJÖRIÐ!
FLEIRI MEINDÝR!
HVAÐ ER ÞETTA, Á EKKI AÐ LEGGJA HJÓLASTÍG?
ÞESSAR KANÍNUR FJÖLGA SÉR EINS OG...
SONUR SÆLL, HÉR ÓLST ÉG UPP
SVIFRYKIÐ ER ALVEG AÐ DREPA MIG
FRIÐSÆLT OG NOTALEGT. VANTAR BARA GARÐA FYRIR GRÆNMETISRÆKTUN.
HÉR MÆTTI NÚ KANNSKI ÞETTA BYGGÐINA OG KOMA FYRIR FLEIRI FJÖLSKYLDUM
GÚGGÍ, BÚBBÍ BÚ!
HELDUR ÞÚ AÐ OKKUR TAKIST EINHVERN TÍMANN AÐ STÆKKA VIÐ OKKUR?
HÉR VANTAR SÁRLEGA KAFFIHÚS


BÍLASTÆÐI SVO LANGT SEM AUGAÐ EYGIR
BREIÐHOLTSLAUG, SELJALAUG, FELLA– OG HÓLALAUG – MAÐUR LÆTUR SIG DREYMA!
VIÐ SKULUM BARA SÆKJA UM LEYFI TIL AÐ SETJA KVISTGLUGGA, ÞAÐ REDDAST ALVEG
VERÐUR EKKI BÆNDAMARKAÐUR UM HELGINA?
EIGUM VIÐ AÐ BYGGJA SVALIR?
MOLTUHAUGUR? HVAR ER NÆSTI MOLTUHAUGUR?
TÓNLISTARSKÓLI, MYNDLISTARSKÓLI, FAB–LAB TIL DÆMIS?
ÞÚ ERT EKKERT AÐ KROTA Á VEGGI SÍMON, ER ÞAÐ?
SVEIATTAN, HÉR VANTAR ALVEG VÖRUBÍLASTÆÐI
MÉR FINNST ENDILEGA AÐ VIÐ ÆTTUM AÐ FÁ OKKUR HÆNUR
GRASIÐ ER MIKLU GRÆNNA ÞÍN MEGIN. HVAÐA ÁBURÐ NOTARU?
GUÐ BLESSI MJÓÐDINA
ÓVENJU LÍTIL UMFERÐ Í DAG, HÉR ER VENJULEGA ALLT ALVEG STOPP!



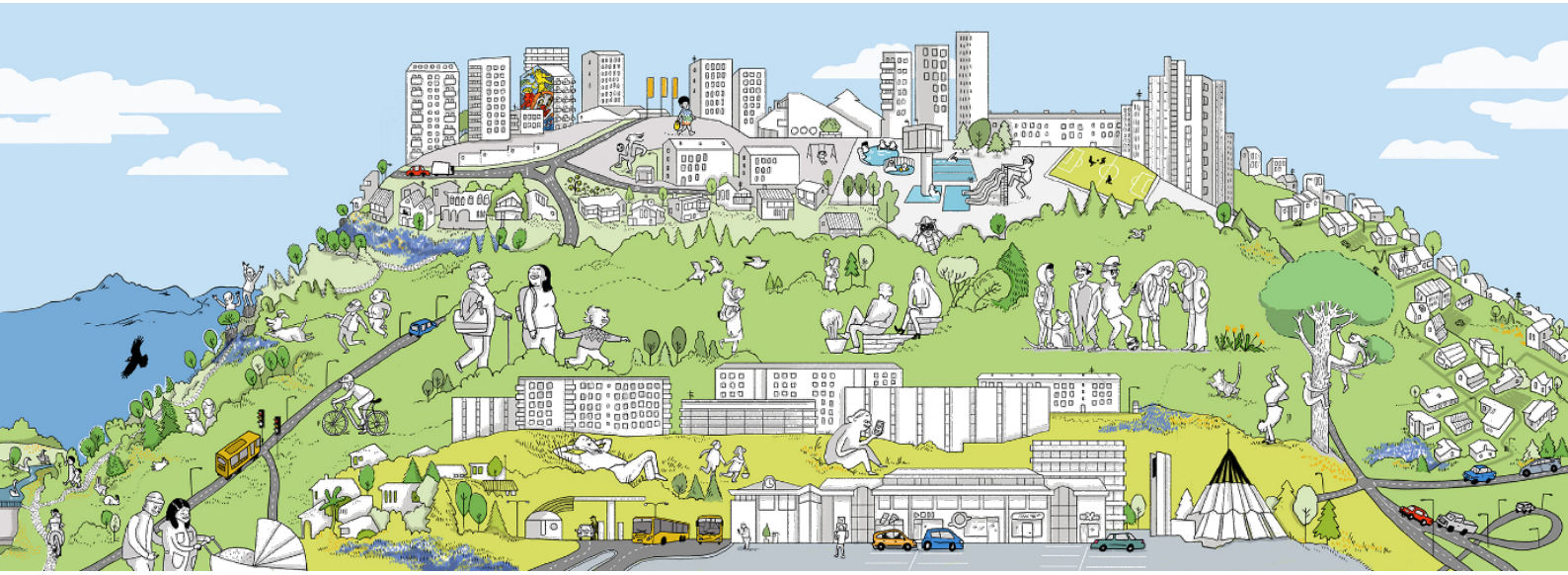
Hverfisskipulag Reykjavíkur

Reykjavíkurborg

Útgáfa 0.0 / 07.12. 2020

Reykjavíkurborg
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Hverfisskipulag í Breiðholti



Kynning á vinnutillögum í júlí og ágúst 2020

Úrvinnsla athugasemda og ábendinga frá íbúum og hagsmunaaðilum

Reykjavík 26. maí 2021

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

VOTTUN HF
IST ISO 14001

Borgartún 12 – 14 / 105 Reykjavík / Sími 411-1111 / www.reykjavik.is

Efnisyfirlit

EFNISYFIRLIT **1**
INNGANGUR **2**
SAMRÁÐ 2020 – JÚLÍ TIL SEPTEMBER **2**
ATHUGASEMDIR OG ÁBENDINGAR - ÚRVINNSLA **5**
BÍLASTÆÐI 6
SAMGÖNGUR 7
GRÆN SVÆÐI 9
FJÖLGUN ÍBÚÐA, ÞÉTTING BYGGÐAR 10
ARNARBAKKI, ÞRÓUNARSVÆÐI 11
LYFTULAUS FJÖLBÝLISHÚS 12
STÓRBÍLASTÆÐI 13
VETRARGARÐUR 14
RANGÁRSEL – HÓLMASEL 14
HRAUNBERG 8: LÓÐ FJÖLBRAUTASKÓLANS Í BREIÐHOLTI 15
SAMRÁÐ 16
BREYTINGAR FASTEIGNA 16
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA 17
AUSTURBERG – GERÐUBERG 17
GÖNGU- OG HJÓLASTÍGAR 18
SUÐURFELL, ÞRÓUNARSVÆÐI 19
VÖLVUFELL, ÞRÓUNARSVÆÐI 19
SUÐURHÓLAR, ÞRÓUNARSVÆÐI 20
VIÐHALD OG UMHIRÐA 20
ÝMISLEGT 21
VIÐAUKI **22**

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Inngangur

Í þessari greinargerð er farið yfir samráð vegna vinnutillagna hverfisskipulags í Breiðholti sem fór fram í júlí til september 2020. Opnuð var sérstök kynningarsíða í júlí á hverfisskipulag.is merkt Breiðholti. Tilgangur kynningarsíðunnar var að gefa íbúum og hagsmunaaðilum kost á að skoða og koma á framfæri ábendingum og athugasemdum við vinnutillögur hverfisskiplags fyrir þrjú hverfi í borgarhluta 6 Breiðholti: Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og Efra-Breiðholt.

Til að gefa íbúum og hagsmunaaðilum í Breiðholti tækifæri til að kynna sér þessar vinnutillögur enn betur var starfsfólk hverfisskipulags með viðveru í Breiðholti milli kl. 12 og 18 dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020. Viðveran fór fram í Gerðubergi fyrri vikuna og í göngugötunni í Mjódd seinni vikuna. Þar mátti skoða veggspjöld með helstu vinnutillögum og ræða við starfsfólk Reykjavíkurborgar. Á staðnum voru sérstök eyðublöð til að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum við tillögurnar en einnig var boðið upp á að senda athugasemdir í tölvupósti.

Hluti af samráðsferlinu voru þrjár hverfisgöngur sem starfsmenn hverfisskipulags og skipulagsráðgjafar fóru um hverfin með áhugasömum íbúum. Í þessum hverfisgöngum fræddu starfsmenn og ráðgjafar þátttakendur um helstu tillögur, svöruðu spurningum, fræddust um hverfin og tóku á móti ábendingum.

Lokaþáttur samráðsins var streymisfundur sem haldinn var 31. ágúst 2020. Ætlunin var halda hefðbundinn íbúafund í Gerðubergi en vegna sóttvarnarráðstafana var horfið frá því og fundinum eingöngu streymt á netinu. Á meðan á streyminu stóð gátu áhorfendur sent inn spurningar og athugasemdir.

Í þessari greinargerð er farið yfir helstu athugasemdir og ábendingar frá íbúum og hagsmunaaðilum og hvernig hefur verið unnið með þær til þess að þróa og betrumbæta tillögur að hverfisskipulagi í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti.
Að úrvinnslunni kom fjöldi starfsmanna umhverfis- og skipulagssviðs og ráðgjafar hverfisskipulags.

Samráð 2020 – júlí til september

Óhætt er að segja að þátttaka í samráðsferlinu í Breiðholti í júlí til september 2020 hafi verið afar góð. Kynningarsíða hverfisskipulags í Breiðholti var heimsótt 14.400 sinnum á kynningarartímabilinu, sem er met í samráði hverfisskipulags í Reykjavík. Kynningarsíða Breiðholts var auglýst með kostuðum stöðuuppfærslum á samfélagsmiðlum sem miðað var að íbúum í Breiðholti, 18 ára og eldri. Um 70% heimsókna komu frá samfélagsmiðlum og um 30% frá leitarvélum og öðrum heimasíðum.

Á Facebook-síðunni Betra Breiðholt fóru fram líflegar umræður um vinnutillögur hverfisskipulags þar sem sitt sýndist hverjum. Starfsmenn hverfisskipulags fylgdust með þessum umræðum til þess að átta sig á eðli og umfangi umræðunnar. Niðurstaðan var sú að um tvö hundruð manns hefðu tekið þátt í umræðunum við tæplega fjörutíu stöðuuppfærslur, þ.e. annaðhvort með því að setja inn stöðuuppfærslu eða bregðast við uppfærslu með athugasemd eða tjámerki. Í fyrstu einkenndust umræðurnar að mestu leyti af neikvæðni gagnvart tillögunum sem kynntar voru, en nokkur viðsnúningur varð síðar á kynningartímanum. Áberandi var að umræðan við hverja færslu tók jafnan

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

mið af upphafsinnlegginu, þ.e. að ef innleggið lýsti annaðhvort jákvæðu eða neikvæðu viðhorfi til tillagnanna var meirihluti athugasemda í svipuðum dúr. Eftir að hafa skoða umræðuna er það mat starfsmanna hverfisskipulagsins að flest af umræðunni á síðunni Betra Breiðholt hafi endurspeglast í skriflegum ábendingum og athugasemdum þar sem þær fengu formlega úrvinnslu.

Viðburði hverfisskipulags, þ.e. viðveru og hverfisgöngur, sóttu hátt í eitt þúsund manns. Í viðveru í Gerðubergi og Mjódd dagana 18.–21. og 24.–28. ágúst 2020 voru skráðir 749 gestir. Mest aðsókn var í viðveru í Mjódd en þar voru skráðir gestir 598. Í viðverunni svöruðu starfsmenn hverfisskipulags spurningum gesta og leiðbeindu þeim um hvernig koma mætti á framfæri ábendingum og athugasemdum, en sérstök eyðublöð voru á staðnum til að skrá athugasemdir. Einnig var hægt að senda athugasemdir með tölvupósti á hverfisskipulag@reykjavik.is. Í töflu fyrir neðan er yfirlit yfir helstu athugasemdir og ábendingar ásamt úrvinnslu þeirra.

Þrjár hverfisgöngur fóru fram og voru skráðir 244 þátttakendur. Göngurnar voru allar farnar kl. 19.30 og var sú fyrsta 25. ágúst um Neðra-Breiðholt. Þar tóku 71 þátt í göngunni. Næsta hverfisganga var um Seljahverfi 26. ágúst og var þátttaka mjög góð, eða 104 íbúar. Síðasta hverfisgangan var farin 27. ágúst um Efra-Breiðholt og voru 69 þátttakendur.

Síðasti þátturinn í samráðsferlinu var streymisfundur sem fór fram að kvöldi 31. ágúst 2020. Fundinum var streymt frá Borgartúni 14. Á fundinum fóru starfsmenn Reykjavíkurborgar og skipulagsráðgjafar yfir helstu tillögur og svöruðu spurningum sem sendar voru inn á fundinn. Rúmlega 270 manns fylgdust með streyminu í beinni útsendingu eða síðar þann sama sólarhring á vefsíðu Reykjavíkurborgar. Streyminu var jafnframt deilt beint á Facebook-síðu Reykjavíkurborgar og hefur upptaka af streyminu verið aðgengileg þar og á kynningarsíðu hverfisskipulagsins síðan. Alls hefur verið horft á upptökuna á kynningarsíðunni u.þ.b. 430 sinnum síðan og 8500 áhorf eru skráð á Facebook. Streymið á Facebook fékk alls 48 tjámerki og 84 spurningar og ummæli. Starfsmenn hverfisskipulags svöruðu ummælum jafnóðum eða á næstu dögum.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001









Myndir frá samráðsferli hverfisskipulags, 2015 til 2020.

Borgartún 12 – 14 / 105 Reykjavík / Sími 411-1111 / www.reykjavik.is

Athugasemdir og ábendingar - úrvinnsla

Þegar hætt var að taka við ábendingum og athugasemdum 18. september 2020 höfðu borist 167 skrifleg erindi. Þá hófst skoðun og úrvinnsla. Sú vinna leiddi m.a. í ljós að margir voru að gera athugasemdir við sömu málefni. Þegar þessi erindi voru skoðuð og greind kom fram að í þessum 167 erindum voru 264 efnisatriði sem athugasemdirnar sneru að. Efnisatriðin má flokka í 20 mismunandi flokka en í listanum fyrir neðan er sýnt hvernig þeir raðast eftir algengi. Í síðasta flokki (ýmislegt) eru atriði sem ekki eiga heima í hinum flokkunum og varða ýmis mál sem tengjast hverfisskipulagi lítið eða ekkert.

Efnisflokkar	***Fjöldi***
Bílastæði	29
Samgöngur	29
Græn svæði	27
Fjölgun íbúða, þétting byggðar	22
Viðhald og umhirða	22
Arnarbakki - þróunarsvæði	21
Ofanábyggingar	16
Stórbílastæði	12
Vetrargarður	11
Rangársel - Hólmasel	9
Hraunberg 8 (FB lóð)	8
Samráð	7
Breytingar á fasteignum	6
Verslun og þjónusta	6
Austurberg - Gerðuberg	5
Göngu- og hjólastígar	5
Suðurfell - þróunarsvæði	5
Völvufell - þróunarsvæði	5
Suðurhólar - þróunarsvæði	2
Ýmislegt	17
Samtals	**264**

Vinna við að flokka og vinna úr þeim athugasemdum og ábendingum sem bárust hófst í október 2020 og var að mestu lokið rétt fyrir jól. Fjöldi starfsmanna umhverfis- og skipulagssviðs kom að því að vinna úr og svara erindum, s.s. frá embættum skipulagsfulltrúa og samgöngustjóra og skrifstofum umhverfisgæða og reksturs og umhirðu borgarlandsins. Skipulagsráðgjafar hverfisskipulags svöruðu þeim athugasemdum og ábendingum sem að þeim sneru. Þegar þessari úrvinnslu lauk hófst vinna við að lagfæra og samræma tillögur að hverfisskipulagi fyrir öll þrjú hverfin í Breiðholti.

Öllum þeim sem sendu inn skrifleg erindi verður gerð grein fyrir helstu niðurstöðum. Einnig verður úrvinnsla kynnt fyrir íbúaráði Breiðholts og skipulags- og samgönguráði Reykjavíkur.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Bílastæði

Alls bárust 29 athugasemdir vegna bílastæðamála. Þær helstu varða ótta íbúa við að fækka eigi bílastæðum frá því sem nú er með nýju hverfisskipulagi. Margir benda á að of fá bílastæði séu í Breiðholti og þá helst á lóðum fjölbýlishúsa við Fálkhól í Seljahverfi, í Bökkum í Neðra-Breiðholti og í raðhúsabyggð við Fell. Spurt er hvort hægt sé að byggja bílakjallara/hús á lóðum fjölbýlishúsa þar sem skortur er á bílastæðum, t.d á lóðum U-blokkana. Einnig er spurt um bílastæðahús við FB og sundlaug í Efra-Breiðholti. Lagt er til að gerður yrði bílastæðakjallari þar sem hægt væri að leigja stæði. Einnig kom fram hugmynd um sérmerkt stæði við fjölbýlishúsalóðir og hvort fjölskyldur sem ættu aðeins einn bíl gætu haft forgang í stæði. Einhverjir hafa áhyggjur af þeim bílastæðavandamálum sem gætu fylgt aukaíbúðum. Einnig hafa íbúar áhyggjur af byggingu stúdentaíbúða án bílastæða við Arnarbakka og Völvufell.

SVAR:
Til að meta hvort skortur væri á bílastæðum í Breiðholti, eins og fram kom hjá nokkrum þeirra sem gerðu athugasemdir, voru þrjú svæði skoðuð sérstaklega, a) Bakkar, b) Fell (kringum Völvufell) og c) Fálkhóll.
Svæðin voru mynduð með dróna snemma að morgni á virkum dögum, fyrir almennan vinnutíma þegar búast má við að nýting sé sem mest. Sjá minnisblöð frá Mannviti í viðauka.

Margítrekað var í allri kynningu á tillögum hverfisskipulags að öll bílastæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum yrðu yfirfærð í skilmála hverfisskipulags og bílastæðum myndi því ekki fækka frá því sem nú er.

Í töflunni að neðan er yfirlit yfir bílastæði innan lóða skv. gildandi deiliskipulagsáætlunum sem verða yfirfærð í skipulagsheimildir hverfisskipulags.

Hverfi	***inni***	***á lóð***	***samtals***
6.1. Neðfra Breiðholt	26	2140	2166
6.2. Seljahverfi	199	4025	4224
6.3. Efra Breiðholt	217	5858	6075
Bilastæði í Breiholti skv. deiliskipulagi	**442**	**12023**	**12465**
ATH Mjódd ekki með			

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Stæði inni í bílskúrum til einkanota eru ekki talin í töflunni að framan. Samkvæmt loftmyndatalningu eru þó bílastæði í Breiðholti enn fleiri. Í töflunni að aftan er yfirlit yfir bílastæði eins og þau birtast á loftmyndum.

Gerð	Gjaldskylt	Ekki gjaldskylt	Samtals
Almenningsstæði á borgarlandi	0	1.134	1.134
Almenningsstæði á lóð	0	3.151	3.151
Einkastæði á lóð	0	9.447	9.447
Einkastæði á borgarlandi	0	0	0
Bílageymsla til almenningsnota	0	0	0
Bílageymsla til einkanota	0	3.386	3.386
Breiðholt samtals bílastæði		**17.118**	**17.118**
Norður Mjódd (mínus)		1.178	1.178
• Suður Mjódd (mínus)		384	384
Samtals án Mjóddar	**0**	**15.556**	**15.556**

Niðurstaða – Tillaga
Öll erindi sem varða bílastæði hafa verið skoðuð af ráðgjöfum hverfisskipulags og samgöngustjóra Reykjavíkur.

- Deiliskipulagheimildir eru fyrir **12.465 bílastæðum** í BH6 og loftmyndatalning (bílastæðasjá) sýnir **15.566 bílastæði** (að frátöldum 1.562 stæðum í Mjódd).
- Allgóð nýting er á bílastæðum utan vinnutíma, eða rúmlega 90% skv. niðurstöðum sem fram koma í minnisblöðum frá Mannviti, sjá í viðauka.
- Bílastæði í Breiðholti eru mun fleiri en reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík frá 2019 segja til um, hvort sem um er að ræða fjölda skv. eldra deiliskipulagi eða raunfjölda stæða sem talinn er á loftmyndum.
- Bílastæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum verða yfirfærð í skilmála hverfisskipulags og **bílastæðum mun því ekki fækka frá því sem nú er**.
- Markmið hverfisskipulags er að bílastæðum í hverfunum þremur fjölgi einungis lítillega, þrátt fyrir uppbyggingu og fjölgun íbúða.
- Við nýja uppbyggingu þarf að fylgja ákvæðum gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.
- Ekki verður heimilt að fjölga bílastæðum vegna aukaíbúða í sérbýlishúsum.
- Skilyrt er að eigendur atvinnuhúsnæðis, t.d. verslunar- og þjónustuhúsnæðis, endurskoði bílastæða- og lóðafrágang þegar viðbótarbyggingarheimildir eru nýttar.

Samgöngur

Alls bárust 29 athugasemdir í flokknum sem varða nokkur mál. Nokkrar athugasemdir eru gerðar við almenningssamgöngur sem íbúar vilja láta bæta. Tillögum um leið fyrir almenningssamgöngur milli Seljahverfis (Jaðarsels) og Kópavogs er mótmælt. Spurt er um legu Arnarnesvegar út frá hugmyndum

VOTTUN HF ÍST ISO 14001

um Vetrargarð (sjá einnig athugasemdir við Vetrargarð). Allnokkrar athugasemdir varða umferðartafir og að bæta þurfi aðkomu að hverfum og milli þeirra fyrir einkabíla. Nokkrir íbúar benda á slæm gatnamót Höfðabakka og Hóla og vilja sjá tillögu að úrbótum. Spurt er um deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi og hverjir geti nýtt sér þau. Einnig eru nokkrar athugasemdir sem snúa að hjólastígum.

SVAR:
Hugmyndir um leið fyrir almenningssamgöngur milli Seljahverfis (Jaðarsels) og Kópavogs verður skoðuð nánar með Strætó bs. Rétt er að benda á að íbúar kalla einnig eftir betri tengingum milli hverfa og nágrannasveitarfélaga.

Frumhönnun Arnarnesvegar hefur verið birt á heimasíðum Vegagerðarinnar og Reykjavíkurborgar. Í þeirri vinnu hefur verið lögð rík áhersla á að samtvinna hönnun Arnarnesvegar og Vetrargarðs. Fyrirhugaður Arnarnesvegur sem liggur að mestu í landi Kópavogs hefur lítil áhrif á það svæði í Seljahverfi sem afmarkað er fyrir Vetrargarðinn

Athugasemdir um umferðartafir eru skoðaðar í ljós stefnu Reykjavíkurborgar um eflingu vistvænna ferðamáta. Í gildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á fjölbreyttar lausnir við að greiða úr umferðartöfum á álagstímum. Höfuðáherslan er lögð á að efla aðra ferðamáta en einkabílinn og draga þar með úr aukningu bílaumferðar og því álagi sem henni fylgir í gatnakerfinu. Áætlanir gera ráð fyrir að borgarlínuleið muni liggja úr Mjódd og um Neðra- og Efra-Breiðholt auk þess sem göngu- og hjólastígakerfi verði styrkt. Með aukinni nærþjónustu innan hverfanna í þægilegri göngufjarlægð fyrir sem flesta íbúa má einnig fækka ferðum sem fara þarf í bíl innan hverfis eða milli hverfa.

Nokkrar athugasemdir snúa að gatnamótum Höfðabakka og Hóla. Í hverfisskipulagi er Austurberg og hluti Norðurfells og Suðurhóla skilgreind sem borgargötur sem tengjast umræddum gatnamótum um Suðurhóla og Vesturhóla. Áætlanir gera ráð fyrir bættum almenningssamgöngum með borgarlínu sem ganga mun milli Efra- og Neðra-Breiðholts um gatnamótin við Höfðabakka áfram eftir borgargötunni. Umferðarmál (umferðarflæði og umferðaröryggi) og hönnun á þessum götum verða tekin til sérstakrar skoðunar síðar.

Spurt er um deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi og hverjir muni geta nýtt sér þá þjónustu. Stutta svarið er að þjónusta deilibíla og rafhleðslustæði verða öllum opin.

Hjólastígar fá nokkra athygli en í hverfisskipulagi eru gerðar tillögur um að bæta hjólastíga. Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur og samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu er unnið að því að bæta almenningssamgöngur og göngu- og hjólainnviði til að gera sem flestum kleift að nota vistvæna samgöngumáta.

Niðurstaða – Tillaga
Öll erindi sem varða samgöngur hafa verið skoðuð af ráðgjöfum hverfisskipulags og samgöngustjóra Reykjavíkur.

- Hugmynd um leið fyrir almenningssamgöngur milli Seljahverfis (Jaðarsels) og Kópavogs verða skoðaðar með Strætó bs.
- Frumhönnun Arnarnesvegar liggur fyrir og hefur lítil áhrif á Vetrargarðinn.

VOTTUN HF ÍST ISO 14001

- Stefnu Reykjavíkurborgar um eflingu vistvænna ferðamáta er ætlað að fá fleiri til að hjóla, ganga og ferðast með almenningssamgöngum og draga úr umferðarálagi vegna bíla. Styrking nærþjónustu í göngufjarlægð við sem flesta íbúa getur einnig minnkað álag á gatnakerfið og gert hverfi heilsusamlegri.
- Þjónusta deilibíla og rafhleðslustæði á borgarlandi eru opin öllum.
- Gatnamót Höfðabakka og Hóla verða tekin til sérstakrar skoðunar samfara hönnun á borgargötum og leið Borgarlínu um svæðið.
- Í hverfisskipulagi eru tillögur um að bæta hjólastíga en skv. aðalskipulagi Reykjavíkur og samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er unnið að því að styrkja almenningssamgöngur og göngu- og hjólainnviði til að gera sem flestum kleift að nota vistvæna samgöngumáta.

Græn svæði

Alls bárust 27 athugasemdir sem tengjast grænum og opnum svæðum í Breiðholti. Allnokkrar athugasemdir snúa að grisjun á trjágróðri, t.d. á svæðum á milli Neðra- og Efra-Breiðholts. Flestar þeirra tengjast viðhaldi og umhirðu í borgarlandi og varða skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlandsins á umhverfis- og skipulagssviði og tengjast því ekki skilmálum hverfisskipulags. Þessi viðhaldsmál fá sérstaka umfjöllun fyrir neðan.

Nokkrir íbúar lýsa yfir áhyggjum af því að verið sé að ganga of mikið á grænu svæðin í hverfinu og að of langt sé gengið í að þétta byggð. Aðrir benda á að með auknum skógargróðri hafi útsýni úr Breiðholti verið skert. Ýmiss konar grænar hugmyndir bárust einnig frá íbúum til að bæta hverfin, svo sem um að planta rifsberjarunnum meðfram göngustígum og nálægt skólum. Einnig bárust góðar ábendingar sem varða svæði ÍR og hljóðmön meðfram Reykjanesbraut.

SVAR:
Aðgengi að grænum svæðum er betra í Breiðholti en flestum öðrum hverfum Reykjavíkur. Tillaga hverfisskipulags fyrir Breiðholt gerir ekki ráð fyrir að gengið verði á græn svæði nema að mjög litlu leyti og verður Breiðholt því eftir sem áður í mjög góðum tengslum við stór og vinsæl útivistarsvæði auk þess sem innan hverfanna eru fjölbreytt opin svæði. Við vinnslu skipulagsins var gerð ítarleg greining á grænum svæðum og notkun þeirra og þar sem lögð er til ný byggð á grænum svæðum, eða við þau, er það alla jafna í jaðri útivistarsvæða þar sem byggðin er ekki talin rýra notagildi svæðanna. Við Arnarbakka og Rangársel/Hólmasel er gert ráð fyrir nýjum byggingum meðfram götum og í jöðrum opinna svæða sem talið er að geti styrkst með hóflegri aðliggjandi byggð. Ný byggð sem lögð er til í hverfisskipulagi er nánast að öllu leyti á svæðum sem gildandi aðalskipulag gerir þegar ráð fyrir uppbyggingu, t.d. á þróunarsvæðum við Suðurhóla og Suðurfell. Suður-Mjódd er skilgreind sem þróunarsvæði og er utan umfjöllunar hverfisskipulags.

Allar athugasemdir sem varða viðhaldsverkefni hafa verið send skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlandsins á umhverfis- og skipulagssviði.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Ótti íbúa um að verið sé að ganga á græn svæði er ekki á rökum reistur þar sem reynt er eftir fremsta megni að halda í núverandi græn svæði. Tillögur um uppbyggingu eru helst í grennd við bílastæði og götur, þ.e. á svæðum sem ekki nýtast til útivistar, og í jaðri stórra opinna svæða.
Þetta er útskýrt betur í kynningargögnum, sjá einnig stefnukort fyrir Gæði byggðar í Breiðholti.

Niðurstaða – Tillaga
Allar athugasemdir sem varða viðhaldsverkefni hafa verið send á viðkomandi skrifstofu hjá umhverfis- og skipulagssviði.

- Ótti íbúa við að verið sé að ganga á græn svæði er ástæðulaus þar sem reynt er eftir fremsta megni halda í núverandi græn svæði.
- Tillögur um uppbyggingu eru helst á svæðum sem nýtast ekki til útivistar og í jaðri opinna svæða.
- Þetta er útskýrt betur í kynningargögnum, sjá einnig stefnukort fyrir Gæði byggðar í Breiðholti.

Fjölgun íbúða, þétting byggðar

Alls bárust 22 athugasemdir sem tengjast fjölgun íbúða og/eða þéttingu byggðar í Breiðholti. Nokkrar af þeim athugasemdum sem bárust lýsa áhyggjum íbúa af fjölgun íbúða, m.a. vegna umferðar sem kunni að fylgja ásamt auknum bílastæðavanda. Sumir hverjir eru einnig mikið á móti því að fá stúdentaíbúðir í sín hverfi. Ýmsar ábendingar koma fram, m.a. um að skortur sé á stærri fjölskylduíbúðum, sérstaklega í Efra-Breiðholti, og að ekki séu margir sem vilji búa í 100 manna blokkum. Spurt er hvort heimilað verði að byggja aukahæð á fjölbýlishús í Bökkum til að fjölga íbúðum. Athugasemdir og spurningar bárust um heimildir fyrir aukaíbúðum og ofanábyggingum á lyftulaus fjölbýlishús og lýstu sumir sig fylgjandi tillögunum en aðrir andvíga. Spurt var hvort 50 m^2 séu ófrávíkjanleg hámarksstærð aukaíbúða og hvers vegna sé verið að fjölga íbúðum yfir höfuð. Einnig er spurt til hvaða mótvægisaðgerða Reykjavíkurborg hyggst grípa til þess að tryggja að fyrirhuguð þéttingaráform og/eða aukinn byggingarréttur hafi ekki áhrif til hækkunar á fasteignamati og álögðum fasteignasköttum á Breiðhyltinga.

SVAR:
Íbúum hefur fækkað töluvert í Breiðholtinu á undanförnum áratugum, eða um u.þ.b. 3.000 frá því flestir íbúar voru um 1980. Hverfið býr yfir miklum búsetugæðum sem sjálfsagt er að sem flestir fái að njóta. Námsmönnum á háskólastigi fjölgar umtalsvert og á eftir fjölga áfram. Ekki þarf að fjölyrða um gildi menntunar fyrir samfélagið. Námsmenn eru líka fjölskyldufólk. Þeir þurfa að hafa val um fjölbreytta búsetukosti eins og aðrir þegnar samfélagsins og fá tækifæri til að búa í Breiðholti kjósi þeir það.

Í hverfisskipulagi fyrir Breiðholtshverfi er hvergi lagt til að stórum og fjölmennum fjölbýlishúsum verði fjölgað heldur að ný byggð verði aðlöguð að þeirri byggð sem fyrir er. Lögð verður áhersla á að fjölga stærri fjölskylduíbúðum á nokkrum þróunarsvæðum í Breiðholti en skoðað verður nánar hvers konar húsnæði vantar helst í Breiðholti til þess að nýbyggingar komi til móts við raunverulegar þarfir í hverfunum.

Í umfjöllun um ofanábyggingar á lyftulaus fjölbýlishús, hér að aftan, er fjallað ítarlega um tillögur hverfisskipulags um ofanábyggingar og athugasemdir sem bárust við þær.
Borgarsögusafn hefur lagt til að hverfisvernd verði sett á fjölbýlishúsin í Bökkunum. Skoða þarf nánar hvort hverfisvernd útilokar ofanábyggingar eða viðbyggingar við húsin.

Unnt er að setja á almenna heimild fyrir aukaíbúðum þótt einhverjir séu því mótfallnir. Einungis yrði um heimild að ræða sem lóðarhöfum er í sjálfsvald sett hvort þeir nýta eða ekki. Í tillögu að skilmálum vegna aukaíbúða í Breiðholti er lögð til sú breyting að stærð aukaíbúða verði tengd stærð aðalíbúða t.d. að aukaíbúð megi vera 1/3 af heildarstærð einbýlishúss.

Ljóst er að fjölga þarf íbúðum til að mæta fólksfjölgun á næstu árum. Landrými er takmörkuð auðlind sem ber að fara með af varfærni. Í tillögum að hverfisskipulagi er farið yfir það hvar lagt er til að fjölga íbúðum og um hversu margar á hverjum stað. Engin sýnileg tengsl eru milli þéttingar byggðar og fasteignamats og skatta. Varðandi uppskiptingu á stórum einbýlishúsum í Hólahverfi, þá ber að fara varlega í róttækar breytingar á hefðbundnum einbýlishúsahverfum.

Niðurstaða – Tillaga

- Lagt er til að tillögum um fjölgun íbúða og þéttingu byggðar verði haldið og þær þróaðar áfram.
- Bætt verði við þróunarreit við Jórufell þar sem fjölga má nýju íbúðum um allt 150.
- Þróunarsvæði við Suðurhóla verður útvíkkað þannig að það nái yfir hverfiskjarnann Hólagarð og möguleikar til fjölgunar íbúða í og við kjarnann verði skoðaðir nánar.
- Eigendum tiltekinna sérbýlishúsalóða verði gefinn kostur á að byggja stakstæð smáhús á lóð þar sem innrétta má aukaíbúð.
- Ekki verða gefnar heimildir til ofanábygginga á hverfisverndaða fjölbýlishúsabyggð í Bökkum.
- Í tillögum að hverfisskipulagi er lagt til að aukaíbúð megi vera 1/3 af heildarstærð einbýlishúss.

Arnarbakki, þróunarsvæði

Athugasemdir við hugmyndir að deiliskipulagi á þróunarsvæði við Arnarbakka voru 21 talsins og varða fyrirhugaða uppbyggingu hverfiskjarnans. Flestar athugasemdir höfðu með staðsetningu á félags- og fjölnotahúsi en íbúar telja að verið sé að ganga fullmikið á svæðið við Bakkatún. Einnig bárust athugasemdir sem snúa að útliti hinnar nýju byggðar, m.a. við þakform og hæðir húsa. Bent er á að umferð geti aukist við nýja íbúðarbyggð og að skortur verði á bílastæðum vegna fyrirhugaðra stúdentaíbúða.
Nokkrar athugasemdir bárust vegna fyrirhugaðra matjurtagarða við Arnarbakka en þeir sem gerðu athugasemdir telja að þeir fái aldrei að vera í friði á þessum stað.

SVAR:
Eftir skoðun var hugmynd að byggingu félags- og fjölnotahúss felld út úr tillögunni. Nýbyggingar teygja sig að litlu leyti út á núverandi græn svæði en tekið er tillit til þess að halda opna svæðinu sem mest óbyggðu. Með uppbyggingunni er verið að móta og skilgreina betur mismunandi notkun og

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

hlutverk grænu svæðanna við kjarnann og bæta þau. Enn verður mögulegt að halda hverfissamkomur á Bakkatúni og á nýju torgi við kjarnann. Byggingarmagn í Bökkunum verður skoðað í áframhaldandi vinnu á tillögunni. Þakform húsanna verður skoðað í áframhaldandi vinnu á tillögunni.
Hugmyndin um matjurtagarðana verður þróuð áfram í samstarfi við viðeigandi skrifstofu á umhverfis- og skipulagssviði.
Engar stúdentaíbúðir eru til staðar í Breiðholti. Litið er á það sem kost að fá ungt fólk í hverfið sem fest getur rætur og orðið íbúar hverfisins til lengri tíma.

Niðurstaða – Tillaga

- Félags- og fjölnotahús hefur verið fellt út úr tillögunni.
- Þakform á nýbyggingum hefur verið aðlagað betur að byggðinni sem fyrir er.
- Tillögur um íbúðafjölda eru óbreyttar og áfram gert ráð fyrir verslun og þjónustu á hluta jarðhæða.

Lyftulaus fjölbýlishús – bætt aðgengi

Alls bárust 16 athugasemdir sem tengjast hugmyndum um ofanábyggingar á lyftulaus fjölbýlishús og bætt aðgengi. Í athugasemdum eru íbúar að lýsa skoðunum sínum, bæði með og á móti. Fram koma áhyggjur af því að ofanábyggingar geti haft áhrif á vindafar umhverfis húsin og að ofanábyggingar séu íþyngjandi fyrir eigendur húsa og nágranna. Aðrir hafa áhyggjur af skerðingu á útsýni og skorti á bílastæðum. Spurt var hvort hugmyndin komi frá íbúum sjálfum og hvernig samþykktarferli vegna slíkra breytinga sé háttað. Jafnframt komu fram áhyggjur af því að húsin hafi ekki burðarþol til að bæta við hæð. Einnig er spurt um höfundarrétt arkitekta eldri blokka vegna breytinga á húsum sem þeir hafa hannað. Í athugasemdum er einnig efast um að raunveruleg verðmæti geti orðið til af byggingaréttinum fyrir eigendur.

SVAR:
Í Reykjavík eru þúsundir íbúða í lyftulausum fjölbýlishúsum sem byggðar voru á 60 ára tímabili frá því um miðja síðustu öld og eru flest lyftulaus og á þremur til fimm hæðum. Flest þessara húsa eru fjórar hæðir en í Byggingarsamþykkt Reykjavíkur frá 1965 segir: „Sé íbúðarhús meira en fjórar hæðir, skal vera lyfta“.[1] Afleiðingin af þessu ákvæði, sem var í gildi nánast óbreytt fram til 2012, var að flest fjölbýlishús sem byggð voru í Reykjavík og annars staðar á landinu voru fjórar hæðir eða lægri og án lyftu. Samkvæmt ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar er aðgengi að þessum íbúðarhúsum ófullnægjandi.[2]

Aðgengi að þessum íbúðum er mun takmarkaðra en gengur og gerist og þær henta því oft illa fólki með skerta hreyfigetu eða sem komið er á efri ár. Af þessum sökum neyðast margir til að flytja úr íbúðum sínum þegar aldurinn færist yfir eða aðstæður breytast, með tilheyrandi kostnaði og raski. Á Íslandi er mjög sjaldgæft að gerðar hafi verið breytingar á þessum húsum til að koma fyrir lyftu, þó slíkt sé vel þekkt í löndunum í kringum okkur. Kostnaðurinn við byggingu og rekstur lyftu er í

[1] Reykjavíkurborg. (1965). Byggingarsamþykkt Reykjavíkur.
[2] Mannvirkjastofnun. (2016). Byggingarreglugerð Nr. 112/2012, Sbr. Reglug. Nr. 1172/2012, 350/2013, 280/2014, 360/2016, 666/2016.

VOTTUN HF ÍST ISO 14001

flestum tilfellum ein helsta hindrun þess. Bætt aðgengi að íbúðum á efri hæðum er mikið hagsmunamál margra hópa í samfélaginu. Bætt aðgengi getur einnig aukið verðgildi íbúðanna og gert mörgum kleift að búa lengur í íbúðum sínum. Síðast en ekki síst er lykilatriði að heimild til ofanábyggingar er verðmæti sem lóðarhafar einir eiga og ekki er hægt að ráðstafa nema um það sé samstaða. Það er í þeirra höndum að meta mögulegan ávinning við framkvæmdina, kosti hennar og galla.

Þess vegna er í hverfisskipulagi farin sú leið að heimila húsfélögum að byggja eina aukahæð ofan á mörg af þessum lyftulausu fjölbýlishúsum í Breiðholti, gegn því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftu við húsið. Nýr byggingarréttur er verðmætur og getur húsfélagið ráðstafað honum og nýtt hagnaðinn til að fjármagna lyftu við húsið og jafnvel til að sinna öðru viðhaldi á húsi eða lóð.

Sjálfsagt er að gera athugun á veðurfari við hönnun á ofanábyggingum þótt það sé að jafnaði ekki talið þurfa þegar hús eru ekki nema þrjár hæðir. Almennt er ekki talið að ofanábyggingar hafi skaðleg áhrif á aðliggjandi byggð.

Tæknileg útfærsla ofanábygginga getur verið misflókin úrlausnar eftir aðstæðum á hverjum stað og mögulega óleysanleg einhvers staðar. Að sama skapi getur verðmæti byggingarréttarins verið mismunandi eftir aðstæðum og í höndum lóðarhafa að leggja mat á mögulegan ávinning af heimildinni.

Varðandi samþykkt íbúa á breytingum þá gilda öll almenn og sértæk lög og reglugerðir um þau mál. Fjöleignarhúsalög taka á einhverjum spurningum en skipulags- og byggingarlög og viðeigandi reglugerðir á öðrum.

Borgarsögusafn hefur lagt til að hverfisvernd verði sett á fjölbýlishúsin í Bökkunum. Skoða þarf nánar hvort hverfisvernd útilokar ofanábyggingar eða viðbyggingar við húsin.

Niðurstaða – Tillaga

- Tillögum um ofanábyggingar og lyftur til að bæta aðgengi er haldið í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.
- Til að þróa lausnir um bætt aðgengi, ofanábyggingum og viðbyggingum vegna lyftuhúsa er lagt er til að haldin verði hönnunarsamkeppni um málefnið í samstarfi við Félagsbústaði og Arkitektafélag Íslands. Vonast er til að með samkeppninni verði hægt að þróa góðar fagurfræðilegar og byggingartæknilegar lausnir sem nýst gætu öllum íbúðareigendum í fjölbýlishúsum í grónum hverfum borgarinnar.
- Þessi áform verði kynnt samhliða kynningu á hverfisskipulagi í Breiðholti.

Stórbílastæði

Athugasemdir vegna stórbílastæða voru 12. Flestir þeirra sem gerðu athugasemdir vilja halda í stæðin og telja að ef þau verða tekin muni atvinnubílar leggja innan íbúðasvæða í hverfunum. Helsta vandamálið við stórbílastæði að mati sumra sem senda athugasemdir eru númerslausir bílar, vagnar, hjólhýsi o.s.frv. sem geymd eru í stæðunum. Tillögur að lausnum við vandanum komu fram í

VOTTUN HF ÍST ISO 14001

viðtölum, t.d. að loka stæðunum með hliði og takmarka aðgang, stæðin væru þá ætluð þeim sem vilja borga fyrir þessa þjónustu sem hingað til hefur verið ókeypis. Bent er á að vandamál sé að koma fyrir tjaldvögnum, hjólhýsum og frístundabúnaði sem erfitt geti verið að finna stað innan borgarmarkanna.

SVAR:
Farið var yfir allar athugasemdir vegna stórbílastæða bæði af starfsmönnum skipulagsfulltrúa, samgöngustjóra og skrifstofu rekstrar og umhirðu borgarlands, ásamt hverfisskipulagsráðgjöfum. Fram kom að stórbílastæði komu fyrst inn í skipulag í borginni í Breiðholti m.a. vegna þrýstings frá atvinnubílstjórum sem bjuggu í hverfunum og vildu geta lagt atvinnutækjum sínum í nágrenni við heimilið. Stórbílastæði eru í Grafarvogi og voru í Árbæ en voru aflögð þar með samþykkt hverfisskipulags, m.a. vegna athugasemda íbúa. Ýmis fyrirtæki/aðilar bjóða upp á geymslu fyrir hjólhýsi, húsbíla og annan skyldan frístundabúnað, á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni þess.

Niðurstaða – Tillaga

- Lagt er til að öll stórbílastæði fái að halda sér nema stæði við Kríuhóla. Þó er heimildin um stórbílastæði tímabundin ráðstöfun og miðað við að þau muni víkja.
- Á aflögðu stórbílastæði við Kríuhóla verður gerð ný lóð fyrir 15–20 íbúðir.
- Lagt er til að að áður en stórbílastæði víki verði heimilað að afmarka þau með girðingu/hliði og setja reglur um nýtingu þeirra, m.a. um gjaldtöku.

Vetrargarður

Athugasemdir vegna hugmynda að Vetrargarði voru 11. Flestar athugasemdir tengjast fyrirhuguðum Arnarnesvegi og áhrifum hans á garðinn en einnig eru tillögur um meiri starfsemi í Vetrargarðinum. Spurt er um aðkomu og bílastæði við Vetrargarðinn og hvort aðgangur verði opinn öllum. Einnig hafa nokkrir áhyggjur af kostnaði.

SVAR:
Allar athugasemdir hafa verið skoðaðar. Unnið hefur verið að mótun á lóðarskipulagi fyrir Vetrargarð. Einnig er í gangi vinna vegna deiliskipulags fyrir Arnarnesveg sem bæði fer fram í Kópavogi og Reykjavík.

Niðurstaða – Tillaga

- 14. október var kynnt opinberlega lega Arnarnesvegar sem er hagkvæm og skerðir að litlu leyti mögulega uppbyggingu Vetrargarðs.
- Drög að lóðarskipulagi fyrir Vetrargarð liggja frammi sem hluti af kynningargögnum.
- Í hverfisskipulagi verða settir skilmálar fyrir Vetrargarð sem byggja á drögum að lóðarskipulagi.

Rangársel - Hólmasel

Við hugmyndir um uppbyggingu á hverfiskjarna við Rangársel-Hólmasel bárust alls 9 athugasemdir. Einhverjir eru alfarið á móti því að byggðar verði fleiri íbúðir við Rangársel og Hólmasel. Fram komu

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

áhyggjur af aukinni umferð um svæðið með tilheyrandi mengun og ónæði og að nýbyggingar muni loka fyrir Seljadalinn og eyðileggja útsýni. Spurt er hvort borgin ætli að taka bílastæði við Rangársel eignarnámi fyrir hverfiskjarnann. Einnig birtast áhyggjur af því að framkvæmdir muni rýra verðmæti fasteigna á svæðinu. Einnig bárust athugasemdir þar sem íbúar lýsa yfir áhyggjum af því að verslunarhúsnæði muni standa ónýtt og að verið sé að ganga á grænu svæðin í kringum Rangársel sem eru stór hluti af lífsgæðum fólks.

SVAR:
Við greiningu á Seljahverfinu kom í ljós að hverfið er verr statt hvað varðar aðgengi að nærþjónustu en hin hverfi Breiðholts. Í fyrri fasa samráðsferlis í Seljahverfi kom fram skýrt ákall um meiri og betri þjónustu miðsvæðis í Seljahverfi. Hugmyndirnar um uppbyggingu hverfiskjarna við Rangársel eru settar fram til þess að koma til móts við þær óskir. Til að þjónusta á svæðinu fái betur þrifist er einnig lagt til að fjölga íbúðum.

Varðandi aukna umferð þá er gert ráð fyrir að hluti götunnar verði skilgreindur sem borgargata og gatan hönnuð sem vistgata og í góðum tengslum við nýtt hverfistorg á svæðinu. Bætt aðgengi að nærþjónustu í göngufæri fyrir flesta íbúa hverfisins og almenn áhersla á styrkingu vistvænna samgöngumáta í aðalskipulagi og hverfisskipulagi getur einnig unnið gegn aukinni bílaumferð í hverfinu. Með uppbyggingunni er ekki verið að ganga á mikilvæg græn svæði heldur er um að ræða uppbyggingu á svæðum meðfram umferðargötum sem illa nýtast til útivistar og á bílastæðum. Með þessu má skapa öruggari græn svæði fjarri umferðaræðum og betri almenningsrými. Hugmyndin er sú að húsakostur verði þannig að fjölbreytt þjónusta geti þrifist á svæðinu, t.a.m. bætt aðstaða fyrir frístundastarf. Varðandi spurningu um hvort borgin ætli að taka bílastæði eignarnámi til að byggja hverfiskjarna er því til að svara að fyrirhuguð uppbygging er öll á borgarlandi.

Niðurstaða – Tillaga
Lagt er til að svæðið verði þróunarsvæði þar sem unnið verði sérstakt deiliskipulag með eftirfarandi áherslur í huga:

- Borgargata við Rangársel og Hólmasel.
- Íbúðir verði allt 100, aðallega á efri hæðum.
- Atvinnustarfsemi í hluta húsnæðis.
- Fjölbreytt verslun og þjónusta, s.s kaffihús og verslun.
- Bætt aðstaða fyrir samfélagsþjónustu, s.s. frístundastarf.
- Skátar hafa óskað eftir húsnæði á svæðinu.

Hraunberg 8: Lóð Fjölbrautaskólans í Breiðholti

Alls bárust 5 athugasemdir vegna tillagna um breytta nýtingu á lóð FB við Hraunberg. Sumir sem gerðu athugasemd höfðu áhyggjur af því að með tillögunum væri verið að rýra kennslumöguleika FB og að nýbyggingar með íbúðum myndu skerða útsýni og rýra verðgildi húsa á aðliggjandi lóðum. Jafnframt komu fram ábendingar um að mikil þörf væri á úrbótum umhverfis lóð FB. Bent var á að nýjum íbúðum myndi fylgja aukinn umferðarþungi sem er nú þegar vandamál við Heilsugæsluna og Gerðuberg.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

SVAR:
Nýting á lóðinni Hraunberg 8 var skoðuð af starfsmönnun Reykjavíkurborgar, hverfisskipulagsráðgjöfum og rætt við fulltrúa Fjölbrautaskólans í Breiðholti og Framkvæmdasýslu ríkisins. Fram kom í þessum viðræðum að Fjölbrautaskólinn óskaði eftir að fara í framkvæmdir við kennsluhúsnæði á lóðinni í takt við heimildir gildandi deiliskipulags. Niðurstaðan af þessum samræðum var að leggja til hliðar hugmyndir um að byggja íbúðir á þessari lóð.

Niðurstaða – Tillaga

- Eftir viðræður við menntamálaráðuneyti, skólayfirvöld FB og Framkvæmdasýslu ríkisins var samþykkt að heimila byggingu á tveimur skemmum hliðstæðum þeirri sem er á lóðinni. Skilmálar hverfisskipulags taka mið af því.

Samráð

Alls bárust 7 athugasemdir sem snúa að samráðsferli við vinnu að hverfisskipulagi. Athugasemdir snúa almennt að því að fólki finnst ekki hafa verið haft nægilegt samráð við íbúa í Breiðholti. Lagt er til að gerð verði könnun/kosning meðal íbúa í hverfunum um fyrirhugaðar breytingar í stað þess að fólk þurfi að senda inn athugasemdir. Sumir kannast ekki við að hafa orðið varir við samráð við íbúa og telja að það hafi farið fram hjá mörgum.

SVAR:
Gerð var ítarleg grein fyrir samráði í Breiðholti 2015–2020 í í framsöguerindi deildarstjóra hverfisskipulags á streymisfundi 31. ágúst 2020 sem er aðgengilegur á vef Reykjavíkurborgar. Þar kom fram hvernig unnið var með ábendingar frá íbúum sem komu fram á tímabilinu 2015 til 2020 og hvernig þær voru notaðar til að betrumbæta vinnutillögurnar sem kynntar voru í júlí–september 2020. Mjög góð þátttaka var í þessu samráði, sbr. umfjöllun í inngangi.

Niðurstaða – Tillaga

- Brugðist er við öllum erindum í samráðsskýrslu og greinargerð um úrvinnslu athugasemda.
- Samráð við gerð hverfisskipulags hefur m.a. verið auglýst í Breiðholtsblaði, með útvarpsauglýsingum, á vef borgarinnar og á samfélagsmiðlum. Samráðið hefur því verið mjög vel auglýst á öllum stigum eins og sést sérstaklega á þátttökunni sumarið og haustið 2020.
- Mikil aðsókn var á kynningarsíðu, viðveru og hverfisgöngur, sbr. umfjöllun að framan.
- Einnig var mikið áhorf á streymisfundi.

Breytingar fasteigna

Alls bárust 6 athugasemdir sem varða breytingar á fasteignum. Þær athugasemdir/fyrirspurnir voru af ýmsum toga og varða margar hverjar einstaka húsnúmer. Einnig er spurt hvort hverfisvernd á Keilufelli þýði að heimildir yrðu takmarkaðar til viðbygginga/breytinga.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

SVAR:
Skoða þarf hvert tilfelli fyrir sig varðandi þær fyrirspurnir sem varða einstaka fasteignir. Mælt er með að senda inn fyrirspurn til embættis skipulagsfulltrúa varðandi þau mál. Hverfisskipulagið hefur ekki verið formlega samþykkt og því er gefinn fyrirvari á þeim heimildum sem koma fram í tillögum. Varðandi Keilufell þá liggja fyrir viðbyggingarheimildir í gildandi deiliskipulagi sem verða ekki skertar. Hverfisvernd þýðir ekki að breytingar séu útilokaðar heldur að fara þurfi varlega í breytingar á ytra byrði húsa.

Niðurstaða – Tillaga

- Ráðgjafar og starfsmenn hverfisskipulags hafa brugðist við með tillögum sem eru útfærðar í skilmálum hverfisskipulags til að skýra betur heimildir húseigenda til breytinga á sínum fasteignum.

Verslun og þjónusta

Athugasemdir vegna verslunar og þjónusta voru 6 talsins. Bent var á að matvörubúð vantaði í vesturhluta Seljahverfis og að skyndibitastaðir mættu vera fleiri í Breiðholtinu og jafnvel pöbb. Einnig kom fram sú hugmynd að hafa bókasafn í Seljahverfi sem gæti verið kærkominn staður fyrir þá sem dvelja í hverfinu daglangt eins og t.d eldri borgara, fólk í fæðingarorlofi og aðra íbúa. Nýta mætti sundlaug Ölduselsskóla betur, t.d. með því að setja heita potta og hafa laugina opna á sumrin fyrir almenning. Aðrir hafa áhyggjur af því að þrátt fyrir þéttingu byggðar muni fólk kjósa að fara í lágvöruverðsverslanir á fjölskyldubílnum. Reynslan hafi sýnt að með tilkomu stórra verslunarmiðstöðva, eins og í Mjódd, hafi rekstur innan hverfanna gengið illa nema helst þar sem lágvöruverðsverslanir eins og Bónus og Krónan hafa verið.

SVAR:
Tekið er undir að meiri þjónusta væri æskileg inn í hverfin og það væri góð hugmynd að koma nýju bókasafni fyrir í Rangárseli. Meginmarkmið með hverfisskipulagi er að gera hverfin vistvænni, sjálfbærari og meira heilsueflandi. Ein leið til þess er að gera fólki kleift að sækja þjónustu og dagvöruverslun í göngufæri við heimilin. Þetta er kostur sem fólk saknar, eins og komið hefur fram og á eftir að endurvekja. Lágvöruverðsverslanir eru að hefja innreið sína í hverfiskjarnana, í seinni tíð hafa þær lagt meiri áherslu á minni búðir á fleiri stöðum í samræmi við áherslur aðalskipulags um þróun í átt að aukinni sjálfbærni hverfa.

Niðurstaða – Tillaga

- Í hverfisskipulagi er markvist unnið að því að styrkja verslun og þjónustu í öllum hverfum Breiðholtsins, sjá tillögur.

Austurberg – Gerðuberg

Alls bárust 5 athugasemdir vegna tillagna um uppbyggingu á lóðum meðfram Austurbergi og við Gerðuberg og Hraunberg. Kvartað er undan því að lítið samráð hafi verið haft við íbúa við götuna, að

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

ný uppbygging muni þrengja að íbúum m.a. með tilliti til bílastæða. Spurt er hvort ekki megi vera eitthvað ónýtt landsvæði í Breiðholti. Aðrir eru ánægðir með tillögurnar og vilja efla núverandi torg við Gerðuberg (Markúsartorg) enn frekar aukinni þjónustu.

SVAR:
Á svæðinu er fjölbreytt verslun og þjónusta auk öflugs mennta-, menningar-, íþrótta- og tómstundastarfs. Svæðið myndar í raun hjarta borgarhlutans og þar fer fram fjölbreytt starf sem þjónar öllu Breiðholti. Við Austurberg eru bílastæði víða í forgrunni, sem móta götumyndir þessu hjarta borgarhlutans. Uppbyggingarheimildum sem lagðar eru til á svæðinu er ætlað að styrkja götumyndina og festa svæðið enn frekar í sessi sem miðju Breiðholtsins með enn fjölbreyttari þjónustu og félagsstarfi. Gatan og umhverfi hennar býður upp á mikla möguleika til umhverfisbóta. Heimildir til uppbyggingar innan núverandi fjölbýlishúsalóða meðfram Austurbergi, sem kynntar voru í vinnutillögum hverfisskipulags, yrðu alfarið í höndum lóðarhafa sem tækju ákvörðun um nýtingu þeirra.

Niðurstöður - tillaga

- Austurberg verður skilgreint sem borgargata
- Nýtt torg byggt upp og tengt við núverandi torg við Gerðuberg
- FB fær heimildir til uppbyggingar við Hraunberg 8
- FB fær auknar heimildir til framtíðarstækkunar við Austurberg 5
- Dansmiðstöð verður reist við Gerðuberg 1
- Aukin uppbygging atvinnuhúsnæðis og íbúðir á efri hæðum á svæðinu
- Húsfélög fjölbýlishúsa á svæðinu fá nýjar byggingarheimildir

Göngu- og hjólastígar

Athugasemdir vegna göngu- og hjólastíga voru 5. Gerðar voru athugasemdir við malbikaða stíga fyrir neðan Vesturberg og við viðhald þeirra stíga sem fyrir eru. Spurt var hvort skoðað hafi verið að leggja hjólastíga í gamlar strætógötur sem ekki eru lengur í notkun, t.d. við Hálsaskóg. Einnig barst ábending um að sinna þurfi betur viðhaldi á stígum þar sem þeir eru víða illa farnir og um að settar væru hitalagnir í stíga þegar þeir eru lagfærðir og/eða endurnýjaðir.

SVAR:
Við Vesturberg er merkt megingönguleið (græn lína) á stefnukorti hverfisskipulags um samgöngur. Þarna er gönguleið í dag og mikilvægt að halda henni áfram. Ekki er merkt þarna meginhjólaleið. Ekki hefur verið skoðað sérstaklega að leggja hjólastíg í strætógötur en það kæmi til greina þar sem það gæti hentað eins og við Hálsaskóg. Í hverfisskipulagi er lögð fram stefna um fjölgun aðgreindra hjólastíga í Seljahverfi. Lagt er til að hafa aðgreindan hjólastíg á mörkum Kópavogs og Seljahverfis, meðfram Seljabraut, Jaðarseli og Skógarseli og Seljaskógum og tengingu yfir í Kópavog upp frá skíðabrekkunni. Ábendingu varðandi viðhald á stígum og hitalögnum hefur verið komið áleiðis til viðeigandi skrifstofu á umhverfis- og skipulagssviði. Hitalagnir í stíga er verkefni sem hefur verið rætt, hægt væri að rifja upp stöðu þess.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Niðurstaða – Tillaga

- Tillögur um göngu- og hjólastíga verða unnar áfram í samræmi við stefnu aðalskipulags og hverfisskipulags og hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur.

Suðurfell, þróunarsvæði

Alls bárust 5 athugasemdir sem varða uppbyggingu á þróunarsvæði við Suðurfell. Flestar athugasemdir sem bárust varða verndun Elliðaárdalsins og telja einhverjir íbúar óæskilegt að reist verði þarna parhús/raðhús. Aðrir eru spenntir fyrir að sjá lágstemmda byggð á þessu svæði en vilja þó að farið sé varlega í uppbygginu á svæðinu.
Bent er á að meira samráð hefði mátt vera við fólk sem býr í jaðri „þróunarsvæða“ til að hafa fólk meira með í þeim ákvörðunum sem eru teknar. Þau upplifa það mjög neikvætt að vera alltaf komið á óvart í nýju skipulagi í nágrenninu.

SVAR:
Í ljósi nýjustu upplýsinga um legu Arnarnesvegar þarf að endurskoða fyrirkomulag byggðar á þessu svæði til að tryggja að gæði byggðarinnar verði eins og best verður á kosið.
Í hverfisskipulagsvinnunni hefur verið reynt að auka samráð á öllum stigum skipulagsvinnunnar og fara nýjar leiðir við samráð.

Þegar tekin var ákvörðun um að kynna fyrst framtíðarsýn fyrir hverfin árin 2015–2016 og vinnutillögur árið 2020, áður en endanlegar skipulagstillögur voru fullunnar, var ætlunin einmitt að kalla eftir hugmyndum íbúa við einstökum hugmyndum fyrr í ferlinu. Sú hugmynd að virkja sérstaklega íbúa í næsta nágrenni við þróunarsvæði er allrar athygli verð og verður skoðuð nánar.

Niðurstöður -tillaga

- Lagt er til að tillögu um uppbyggingu íbúða á þróunarsvæðinu verði haldið og þær þróaðar áfram með hliðsjón af fyrirhugaðri legu Arnarnesvegar og með tilliti til annarrar byggðar í jaðri Elliðaárdals.

Völvufell, þróunarsvæði

Alls bárust 5 athugasemdir sem varða þróunarsvæði við Völvufell. Íbúar mótmæla því að byggðar verði námsmannaíbúðir án bílastæða, staðsetningu raðhúsa fyrir framan núverandi raðhúsabyggð og fjarlægð leikskóla frá lóðarmörkum. Einnig er gerð athugasemd við skort á samráði við íbúa við Völvufell. Íbúar hafa áhyggjur af því að uppbygging muni rýra verðgildi húsa þeirra og notagildi.

SVAR:
Ekki er litið svo á að verið sé að skerða gæði umhverfisins. Áfram verða græn svæði, leiksvæði og göngustígar en land nýtt betur en nú er. Í miðasjá hverfisskipulags má sjá athugasemdir íbúa frá fyrri hluta samráðsferlisins og væntingar um uppbyggingu og betri þjónustu við Fellagarða auk þess sem kallað hefur verið eftir stærri íbúðum og sérbýlum í Fellum.

Byggingarreitur á fyrirhugaðri leikskólalóð verður færður innar á lóðina en í fyrri tillögu, fjær lóðarmörkum við göngustíg í samræmi við athugasemdir. Auk þess er gert ráð fyrir að efri hæð verði verði inndregin að hluta eða öllu leyti. Hæðir húsa taka mið af byggingum í nágrenni og uppbyggingin því ekki talin skerða gæði íbúða í nágrenninu.

Bent er á að í þéttbýli geta íbúar ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi þeirra. Í því samhengi er bent á ákvæði 51. gr. skipulagslaga þar sem kemur fram að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Niðurstaða – Tillaga

- Brugðist hefur verið við athugasemdum um fjarlægð leikskólabyggingar frá lóðarmörkum.
- Fyrirkomulagi íbúða í raðhúsum, þ.m.t. bílstæðum, hefur verið breytt.
- Fjöldi íbúða og íbúðargerðir hafa verið endurskoðaðar.

Suðurhólar, þróunarsvæði

Við hugmyndir um uppbyggingu við Suðurhóla bárust einungis 2 athugasemdir. Gerð er athugasemd við að þrengt verði að eina opna græna svæðinu sem er í Hólunum með frekari byggingum.

SVAR:
Í Hólunum í Breiðholti eru víða opin græn svæði milli húsa, bæði í austur- og vesturenda. Að auki er Elliðaárdalurinn alltumlykjandi. Umrætt svæði er óaðlaðandi og lítið notað enda gerir staðsetning þess og aðstæður á svæðinu það óheppilegt til útivistar, leikja eða dvalar. Á svæðinu er lítið notaður fótboltavöllur með mörkum sem til stendur að verði áfram á svæðinu en á öðrum stað. Æskilegt er að byggja meðfram Suðurhólum og móta nothæft og aðlaðandi útvistarsvæði ofan við byggðina í tengslum við göngustíginn sem tengir íbúðarbyggð í austurhluta hverfisins við verslunarkjarnann Hólagarð. Þannig fæst hvort tveggja, nýjar íbúðir og betra útvistarsvæði.

Niðurstaða – Tillaga

- Lagt er til að svæðið, auk lóða Hólagarðs og leikskóla, sé gert að þróunarsvæði í hverfisskipulagi með það að markmiði að vinna sérstakt deiliskipulag með heildarendurnýtingu á svæðinu í huga.
- Innan þróunarsvæðisins verði byggð upp verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og íbúðir.

Viðhald og umhirða

Alls bárust 22 athugasemdir um viðhald og umhirðu í Breiðholti.
Sjö ábendingar snúa að ástandi á göngustígum, viðhald sé ófullnægjandi og óskir koma fram um að settar verið hitalagnir í göngustíga. Fimm athugasemdir varða trjágróður á opnu svæði á milli Neðra-Breiðholts og Efra-Breiðholts þar sem tré eru orðin hávaxin og skerða útsýni frá íbúðarhúsum við Vesturberg. Fjórar ábendingar snúa að slætti þar sem þrír telja hann ófullnægjandi og einn sem vill

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

hrósa borginni fyrir slátt síðasta sumar. Þrjár ábendingar snúa að umhirðu og sóðaskap í Breiðholti. Sértæk ábending kom um að ruslatunnur vantaði við fótboltavöll á grænu svæði við Jaðarsel.
Ein ábending varðar rennsli á heitu vatni í settjörn við Fella- og Hólakirkju. Þessari ábendingu var komið til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og Veitna. Ein ábending varðar slæmt viðhald á húseignum í eigu borgarinnar.

Svar
Allar þessar athugasemdir voru sendar á skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlands og starfsmenn í hverfastöðinni í Breiðholti. Í yfirferð þessara starfsmanna kom fram að víða vantaði upplýsingar um þá staði í borgarlandi þar sem það vantaði viðhald og það þyrfti að bæta umhirðu. Á þetta sérstaklega við um ástand göngustíga. Starfsmennirnir bentu á ábendingavef þar sem koma má á framfæri athugasemdum með nákvæmri staðsetningu og lýsingu á því sem þarfnast lagfæringar, sjá *https://abendingar.reykjavik.is/.* Brugðist verður við þessu þegar tillaga að hverfisskipulagi verður kynnt með því að leiðbeina íbúum sem vilja koma á framfæri slíkum athugasemdum inn á ábendingavefinn.

Varðandi athugasemdir vegna ofvaxins trjágróður á opnu svæði á milli Neðra-Breiðholts og Efra-Breiðholts þá hefur Reykjavíkurborg hafið undirbúning að heildstæðri grisjunaráætlun fyrir útmörk Reykjavíkur, þ.m.t. opin svæði í og við Breiðholt.

Varðandi athugasemdir við sláttur á opnum svæðum er bent á upplýsingar í Borgarvefsjá þar sem sjá má hvenær svæði eru slegin.

Sértæk ábending kom um að það vantaði ruslatunnur við fótboltavöll á grænu svæði við Jaðarsel. Brugðist var við þessari ábendingu af Hverfastöð í Jafnaseli.

Ábending vegna heits vatns sem rennur í settjörn við Fella- og Hólakirkju var komið til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og Veitna. Ábending vegna slæms viðhalds á húseignum í eigu borgarinnar var komið til fasteignastjóra Reykjavíkur.

Ein ábending kom vegna snjómoksturs en ekki var hægt að bregðast við henni þar sem upplýsingar um staðsetningu skorti.

Niðurstaða – Tillaga

- Stærstur hluti ábendinga um viðhald og umhirðu eru ekki á verksviði hverfisskipulags.
- Öllum athugasemdum vegna viðhalds og umhirðu í borgarlandi var komið til skrifstofu reksturs og umhirðu borgarlands og starfsmanna á hverfastöðinni í Breiðholti, sem skoðuðu allar ábendingar og brugðust við þeim eins og kostur var.
- Þegar fullunnar tillögur að hverfisskipulagi verða kynntar verða settar upp leiðbeiningar um hvernig koma má erindum til skila á ábendingarvef Reykjavíkurborgar.

Ýmislegt

Alls bárust 17 athugasemdir af ýmsum toga. Bent er á eftirfarandi atriði:

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

- Verndun myndaverkagarðs Hallsteins Sigurðarssonar fyrir neðan Öldusels skóla.
- Hverfisskipulagið mætti gjarnan styðja við listtengda starfsemi þannig að það verði aðlaðandi fyrir listamenn að búa í hverfinu.
- Hverfishluti í Seljahverfinu var upphaflega hannaður fyrir m.a. listamenn sem gátu haft íbúð og vinnustofu undir sama þaki: Sjá hús í Tjarnarseli, Vogaseli og Ystaseli. Vekja mætti athygli á þessu og ýta undir slíka starfsemi í Breiðholti.
- Tillaga um að nota affallsvatn í auknum mæli til snjóbræðslu á göngustígum.
- Endurvinnslugámar við Skógarsel séu lýti á umhverfinu og að þar safnist drasl sem fýkur í nálæga húsgarða, lögð er fram sú tillaga að djúpgámar verði settir í stað þeirra.
- Spurt er hvort athugað hafi verið hvort Breiðholtið í heild eða hluta uppfylli skilyrði fyrir Breeam vottun.

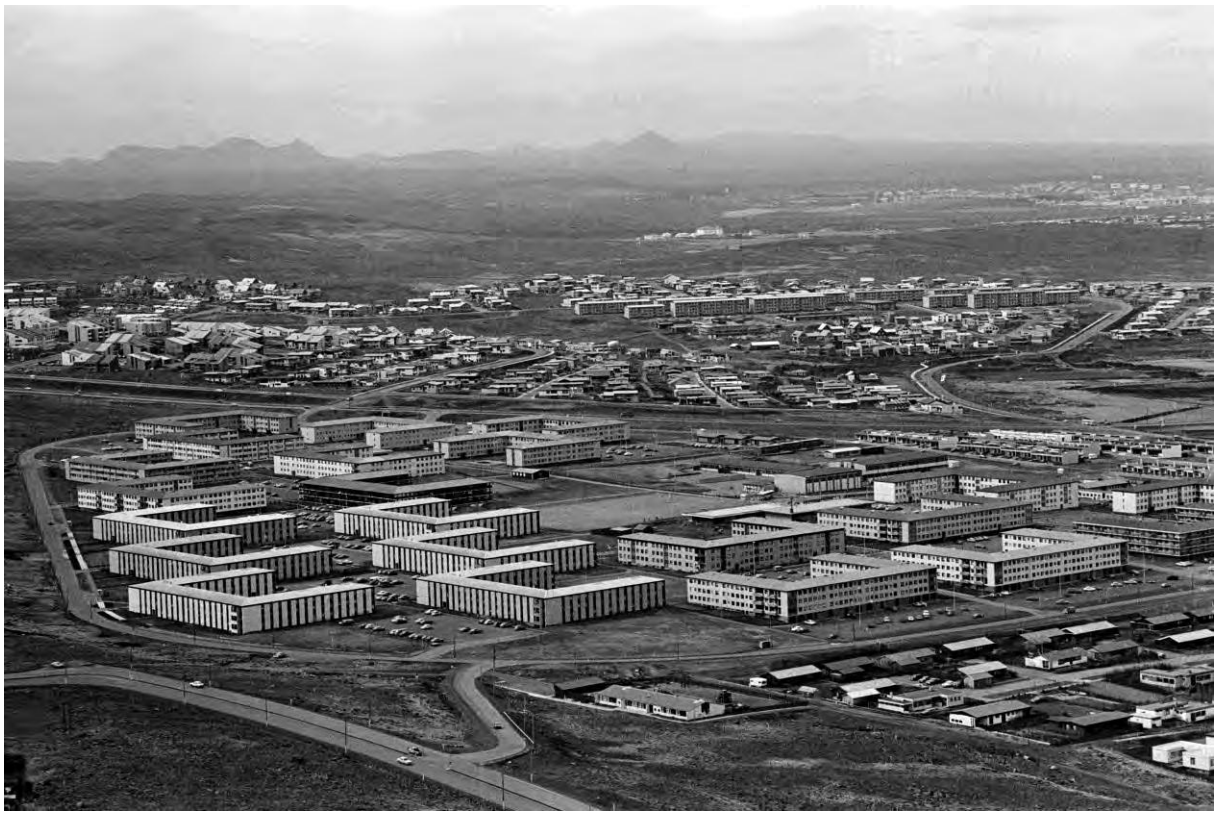
SVAR:
Ábendingar um að auka við stuðning við listgreinar hafa verið skoðaðar. Bent er á að í skilmálum hverfisskipulags eru sérstakir skilmálar um listaverk í almenningsrýmum.
Aðrar ábendingar eru athyglisverðar og verða skoðaðar og það metið hvernig þær rúmast innan aðgerðafræði hverfisskipulagsins.

Viðauki

Í viðauka eru minnisblöð frá Mannviti um bílastæðamál á þremur svæðum í Breiðholti sem eru: a) Bakkar, b) Fell (kringum Völvufell) og c) Fálkhóll.
Svæðin voru mynduð með dróna snemma að morgni á virkum dögum, fyrir almennan vinnutíma þegar búast má við að nýting sem sem mest. Nánar má glöggva sig á niðurstöðunum í minnisblöðum Mannvits fyrir neðan.

Byggðakönnun

Borgarhluti 6 – Breiðholt



Reykjavík 2021

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 216

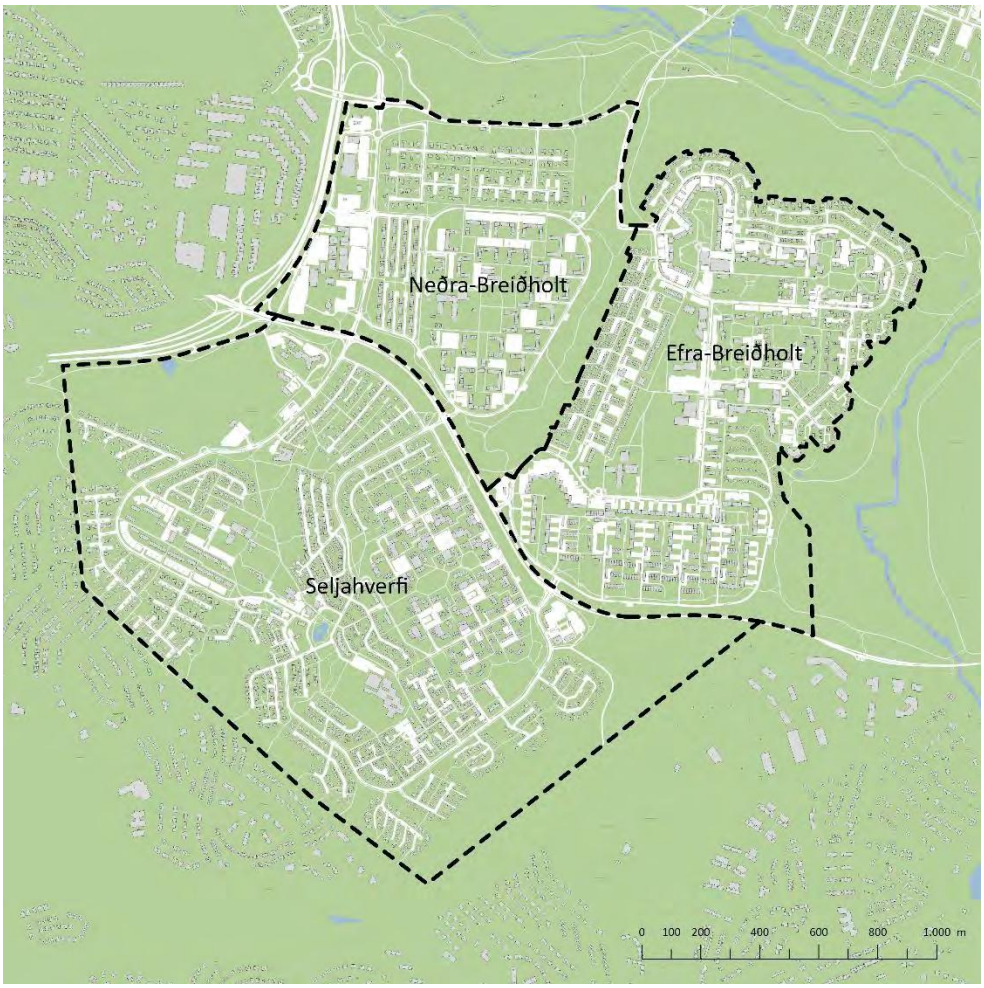
Borgarsögusafn Reykjavíkur

Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Byggðakönnun

Borgarhluti 6 – Breiðholt

Drífa Kristín Þrastardóttir
Anna Lísa Guðmundsdóttir
Margrét Björk Magnúsdóttir
María Gísladóttir



Reykjavík 2021

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 216

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkurborgar vegna hverfisskipulagsgerðar.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.
Ábyrgðarmaður: María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna.

© Borgarsögusafn Reykjavíkur
Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir, María Gísladóttir

Mynd á forsíðu: Loftmynd frá 1982 af Neðra-Breiðholti (Bökkunum) og Seljahverfi.
Ljósm. Gunnar V. Andrésson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík loftmyndir 23.

Kort á innri forsíðu: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Reykjavík 2021
Öll réttindi áskilin.

Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Efnisyfirlit

Formáli 5
1. Byggðakönnun 7
1.1 Borgarhluti 6 – Breiðholt 7
1.2 Saga byggðar í borgarhluta 6 – Breiðholti 8
1.2.1 Staðhættir og örnefni 8
1.2.2 Jörðin Breiðholt 11
1.2.3 Svæðið fyrir tíð skipulags 16
1.2.3.1 Veiðiréttur í Elliðaánum 16
1.2.3.2 Vatnsveitumannvirki í Elliðaárdal 19
1.2.3.3 Búskapur í Breiðholti á 20. öld 20
1.2.3.4 Breiðholtsgirðingin og Breiðholtsrétt 25
1.2.3.5 Breiðholtsvegur og Útvarpsstöðvarvegur 26
1.2.3.6 Breiðholt á hernámsárunum 27
1.2.3.7 Byggð og landnýting í Blesugróf og nágrenni Elliðaánna 29
1.2.3.8 Gróðrarstöðin Alaska í Breiðholti 34
1.2.4 Skipulag hverfishluta í borgarhluta 6 36
1.2.4.1 Breiðholt I – Bakkahverfi (Bakkar og Stekkir) 39
1.2.4.2 Breiðholt II – Seljahverfi 40
1.2.4.3 Breiðholt III – Fell 41
1.2.4.4 Mjódd 43
1.2.4.5 Suður-Mjódd 44
1.2.4.6 Norður-Mjódd 45
2. Skráning menningarminja í borgarhluta 6 – Breiðholti 47
2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja 47
2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar menningarminja: fornleifar, hús og mannvirki .. 49
2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur 49
2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur 50
2.3 Breiðholt – Fornleifaskráning og varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar 52
2.3.1 Fornleifaskrá Breiðholts 52
Breiðholt 218-1 Bæjarstæði 57
Breiðholt 218-2 Útihús 60
Breiðholt 218-3 Kirkja 61
Breiðholt 218-4 Kirkjugarður 63

Breiðholt 218-5 Rúst 63
Breiðholt 218-6 Útihús 64
Breiðholt 218-7 Útihús 67
Breiðholt 218-8 Fjárhús 67
Breiðholt 218-9 Útihús 67
Breiðholt 218-10 Útihús 67
Breiðholt 218-11 Útihús 68
Breiðholt 218-12 Kálgarðar 68
Breiðholt 218-13 Túngarður, tröð 69
Breiðholt 218-14 Rúst 71
Breiðholt 218-15 Vegur 71
Breiðholt 218-16 Dys 72
Breiðholt 218-19 Urðarhólar, landamerki, eyktamark og þjóðtrú 73
Breiðholt 218-20 Sel og færikvíar 74
Breiðholt 218-22 Grænistekkur, Stóristekkur 75
Breiðholt 218-23 Grafarmýri 75
Breiðholt 218-24 Niður í mó, Upptök 76
Breiðholt 218-25 Móholt, þurrkreitur 77
Breiðholt 218-27 Laug 79
Breiðholt 218-28 Lambastekkur, kofi 80
Breiðholt 218-31 Nónvarða 80
Breiðholt 218-32 Markaklettur 80
Breiðholt 218-35 Sauðhóll 81
Breiðholt 218-40 Skotbyrgi 82
Breiðholt 218-44 Miðmundahæð, eyktamark 82
Breiðholt 218-45 Alaska í Breiðholti, gróðrarstöð 83
Breiðholt 218-49 Mannvirki 84
Breiðholt 218-50 Öskuhaugur 84
Breiðholt 218-51 Steinaröð 85
Breiðholt 218-52 Hleðsla 86
Breiðholt 218-53 Hleðsla 86
Breiðholt 218-54 Garður 87
Breiðholt 218-56 Breiðholtsgirðing 88

Breiðholt 218-59 Vatnsendavegur ... 88
Breiðholt 218-60 Útvarpsstöðvarvegur ... 89
Breiðholt 218-61 Trönur ... 90
Breiðholt 218-63 Sprengiefnageymslur ... 91
Breiðholt 218-131 Hesthús ... 92
Breiðholt 218-132 Eldiviðarhús ... 92
Breiðholt 218-137 Geymsla, skúr ... 92
Breiðholt 218-133 Eldhús ... 92
Breiðholt 218-134 Eldhús ... 92
Breiðholt 218-135 Baðstofa ... 93
Breiðholt 218-136 Geymsla, skemma ... 93
Breiðholt 218-138 Hesthús ... 93
Breiðholt 218-139 Fjós ... 94
Breiðholt 218-140 Hlaða ... 94
Breiðholt 218-141 Tóft ... 94
Breiðholt 218-142 Girðing ... 95
Breiðholt 218-145 Camp Arlington Hill við Fálkhól ... 95
2.3.2 Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar ... 97
Minjaskrá ... 101
2.4 Hverfisskráning og varðveislumat hverfishluta: Borgarhluti 6 – Breiðholt ... 103
2.4.1 Verklag við gerð byggðakannana og húsakannana vegna hverfisskipulags ... 103
2.4.2 Um verndunarflokka ... 104
2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús ... 106
2.4.3.1 Verndarstaða húsa og mannvirkja gagnvart lögum ... 108
2.4.3.2 Tillögur Borgarsögusafns um hverfisverndun húsa og heilda ... 109
2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir ... 115
2.4.5 Athyglisverð hús og heildir ... 116
2.4.6 Listi yfir opinberar byggingar ... 123
2.4.7 Hverfisskráning: Borgarhluti 6 – Breiðholt ... 125
Breiðholt I. Bakkar ... 127
Breiðholt I. Stekkir ... 128
Breiðholt III. Fell ... 129
Breiðholt III. Hólar ... 130
Breiðholt III. Berg ... 131

Breiðholt II. Sel 132
Breiðholt. Suður-Mjódd 133
Breiðholt. Mjódd og Norður-Mjódd 134
Heimildaskrá 135
Viðauki 1: *Minjakort og minjaskrá*
Minjakort
Minjaskrá
Fylgiskjal 1: *Samantekt um athyglisverða byggingarlist í Breiðholti*
Fylgiskjal 2: *Arnarbakki 2, 4-6 og 8. Húsakönnun*
Fylgiskjal 3: *Fellagarðar. Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21. Húsakönnun*

Formáli

Hér fer á eftir könnun byggðar í borgarhluta 6 í Reykjavík, **Breiðholti**, en svæðið afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, deiliskipulagi fyrir Elliðaárdal í norðri og austri (Stekkjabakka í Neðra-Breiðholti og lóðamörkum í Efra-Breiðholti, ásamt þróunarsvæði aðalskipulags við Suðurfell) og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í suðri (sjá mynd 1).

Byggðakönnunin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir svæðið. Ákvæði um hverfisskipulag er að finna í 37. grein skipulagslaga nr. 123/2010 og þar segir:

> „Þegar unnið er **deiliskipulag í þegar byggðu hverfi** skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð **húsakönnunar**. Þegar unnið er að slíku **hverfisskipulagi** er heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um **yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar** auk almennra rammaskilmála. … Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag.“[1]

Ákvæði um skráningu menningarminja er einnig að finna í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Fjallað er um skráningu vegna skipulags í 16. gr. þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætíð fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.[2]

Borgarsögusafn Reykjavíkur (áður Minjasafn Reykjavíkur – Árbæjarsafn) hefur um árabil unnið húsakannanir og fornleifaskráningu í samræmi við ofangreind lagaákvæði, sem lagðar eru fram með skipulagsgögnum fyrir deiliskipulagssvæði í Reykjavík.[3]

Hverfisskipulag er sérstök framsetning eða útfærsla af deiliskipulagi í þegar byggðu hverfi.[4] ***Við gerð hverfisskipulags gilda því sömu reglur um gerð húsakannana og skráningu húsa, mannvirkja og fornleifa og við gerð deiliskipulags***.[5]

Hverfisskipulag tekur hins vegar til mun stærra svæðis en hefðbundið deiliskipulag og þegar unnið er að slíku skipulagi er, eins og segir í skipulagslögum, „heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar auk almennra rammaskilmála.“[6]

Vinna Borgarsögusafns og framsetning á skráningu og varðveislumati byggðar vegna vinnu sem nú stendur yfir við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhluta Reykjavíkur, hefur tekið mið af þessu og er því skipt í tvo hluta eða áfanga. ***Annars vegar er unnin byggðakönnun fyrir hvern borgarhluta og hins vegar er gert ráð fyrir að unnar verði húsakannanir á***

---

[1] Skipulagslög nr. 123/2010, 8. kafli, 37. gr.
[2] Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
[3] Sjá vef Borgarsögusafns Reykjavíkur: www.borgarsogusafn.is → Útgáfa → Skýrslur.
[4] Sbr. skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr. og skipulagsreglugerð nr. 90, 16. janúar 2013.
[5] Um gerð húsakannana vegna deiliskipulags, sjá skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr. - Um skráningu húsa, mannvirkja og fornleifa vegna skipulags, sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. og reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – Sjá einnig: *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 9.
[6] Skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr.

reitum eða svæðum þar sem fyrirhugaðar eru breytingar á þeirri byggð sem fyrir er, eins og við hefðbundið deiliskipulag.

Í ***byggðakönnun*** fyrir borgarhlutann er leitast við að gefa yfirlit yfir sögu hans, lýsa staðháttum og greina frá upphafi og þróun byggðar. Gerð er grein fyrir byggðamynstri og menningarminjum, lögð fram skrá yfir fornleifar og yngri minjar og greint frá húsum og mannvirkjum sem eru friðuð, friðlýst eða umsagnarskyld samkvæmt lögum. Lögð er fram skráning og ***varðveislumat fyrir hverfishluta*** sem er grunnur að tillögum um hverfisvernd í hverfisskipulagi. ***Í byggðakönnun er hins vegar ekki lögð fram fullbúin skrá yfir hús og mannvirki í borgarhlutanum***, eins og í hefðbundinni húsakönnun sem unnin er samkvæmt lögum, reglum og leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands.[7]

Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfisskipulag tekur fyrst og fremst til mats á ***yfirbragði byggðar***. Þar eru greind ***helstu einkenni byggðarinnar*** og lagt mat á ***varðveislugildi heilda***, svo sem götumynda, byggðamynsturs og skipulagsheilda. Einnig er þó leitast við að benda á einstakar byggingar sem byggðakönnun leiðir í ljós að hafa t.d. sérstakt menningarsögulegt gildi, eru áberandi kennileiti í byggðinni, teljast góðir fulltrúar byggingarlistar ákveðins tímabils, hafa haldið upprunaleika sínum eða eru góð höfundarverk. Jafnframt er bent á byggingar sem hafa táknrænt gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks eða sögu. ***Gerður er sá fyrirvari við varðveislumat byggðakönnunar að það er ekki unnið eins og varðveislumat hefðbundinna húsakannana þar sem varðveislugildi hvers og eins húss er metið út frá ákveðnum þáttum, eftir leiðbeiningum og kröfum Minjastofnunar Íslands.***[8]

Þar sem að ***byggðakönnun telst ekki fullbúin húsakönnun*** eða skráning húsa og mannvirkja, eins og lög og reglugerðir og kröfur Minjastofnunar kveða á um,[9] er gert ráð fyrir að hefðbundnar ***húsakannanir*** með húsaskrá og rökstuddu mati á varðveislugildi einstakra húsa, götumynda og svæða ***verði jafnframt unnar vegna hverfisskipulags og/eða þar sem gert verður sérstakt deiliskipulag, á þeim reitum eða svæðum þar sem fyrirhugaðar eru breytingar sem munu hafa áhrif á svipmót eða yfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir er***. Það á t.d. við um svokölluð þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu nýrrar byggðar og jafnframt þar sem breyta á húsum eða bæta inn í byggðina. Slíkar húsakannanir skal vinna samkvæmt leiðbeiningum og kröfum Minjastofnunar um húsaskráningu og gerð húsakannana og varðveislumats.

Júní 2021
María Karen Sigurðardóttir
deildarstjóri minjavörslu og rannsókna
Borgarsögusafni Reykjavíkur

[7] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2.
[8] Sjá *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2. Reykjavík 2019.
[9] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands.

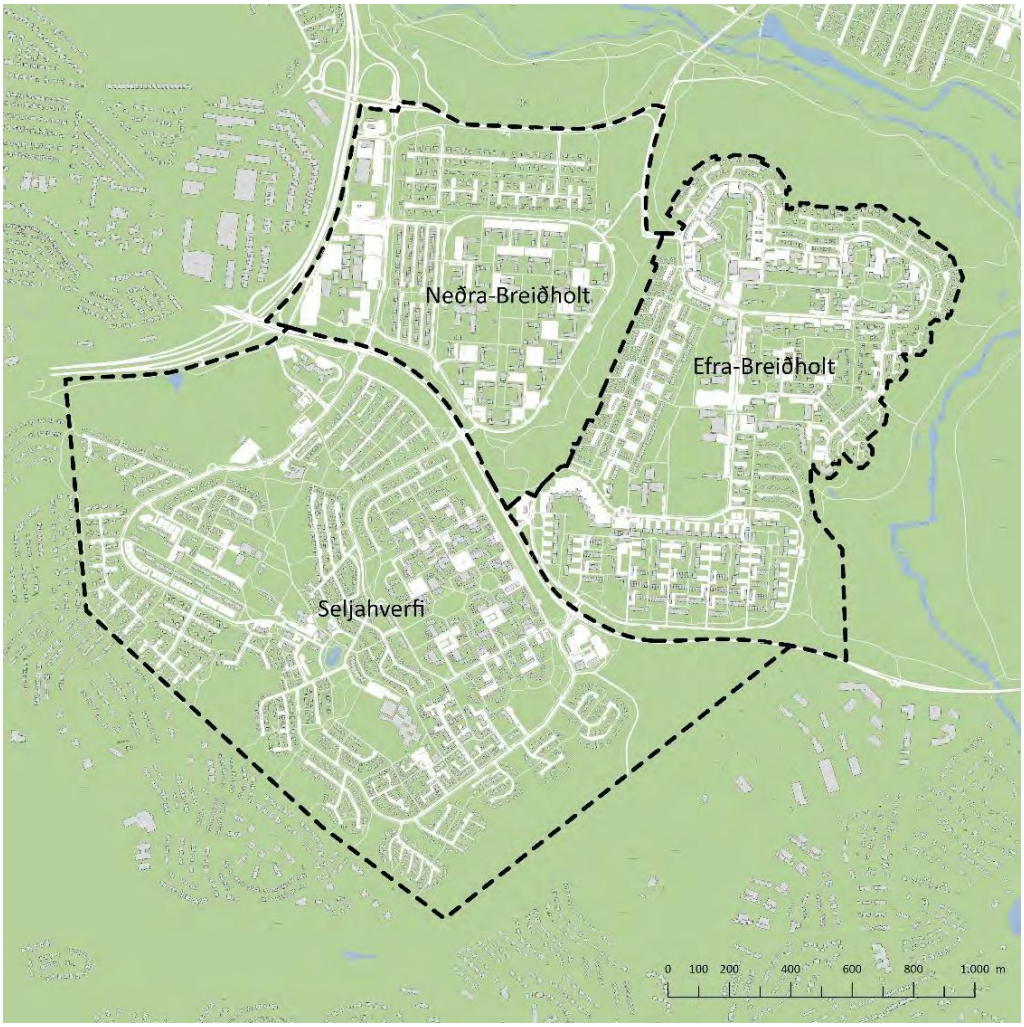
1. Byggðakönnun

1.1 Borgarhluti 6 – Breiðholt

Hér fer á eftir byggingarsöguleg úttekt á borgarhluta 6, Breiðholti, í Reykjavík. Úttektin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur í samræmi við skipulagslög vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir svæðið.

Borgarhlutinn Breiðholt afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Stekkjarbakka og byggð í Efra-Breiðholti (ásamt þróunarsvæði aðalskipulags við Suðurfell) í norðri og austri og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í suðri (sjá mynd 1).

Borgarhlutinn skiptist í þrjár hverfisheildir, *Efra-Breiðholt*, *Neðra-Breiðholt* og *Seljahverfi*, sem síðan skiptast í minni hverfishluta. Til Efra-Breiðholts teljast *Hólar, Fell* og *Berg*, til Neðra-Breiðholts *Bakkar, Stekkir* og *Mjódd* og til Seljahverfis teljast *Sel* og *Skógar*. Íbúðarhverfin eru afmörkuð af stórum umferðaræðum og opnum útivistarsvæðum og eru að mestu fullbyggð og fastmótuð.[10]



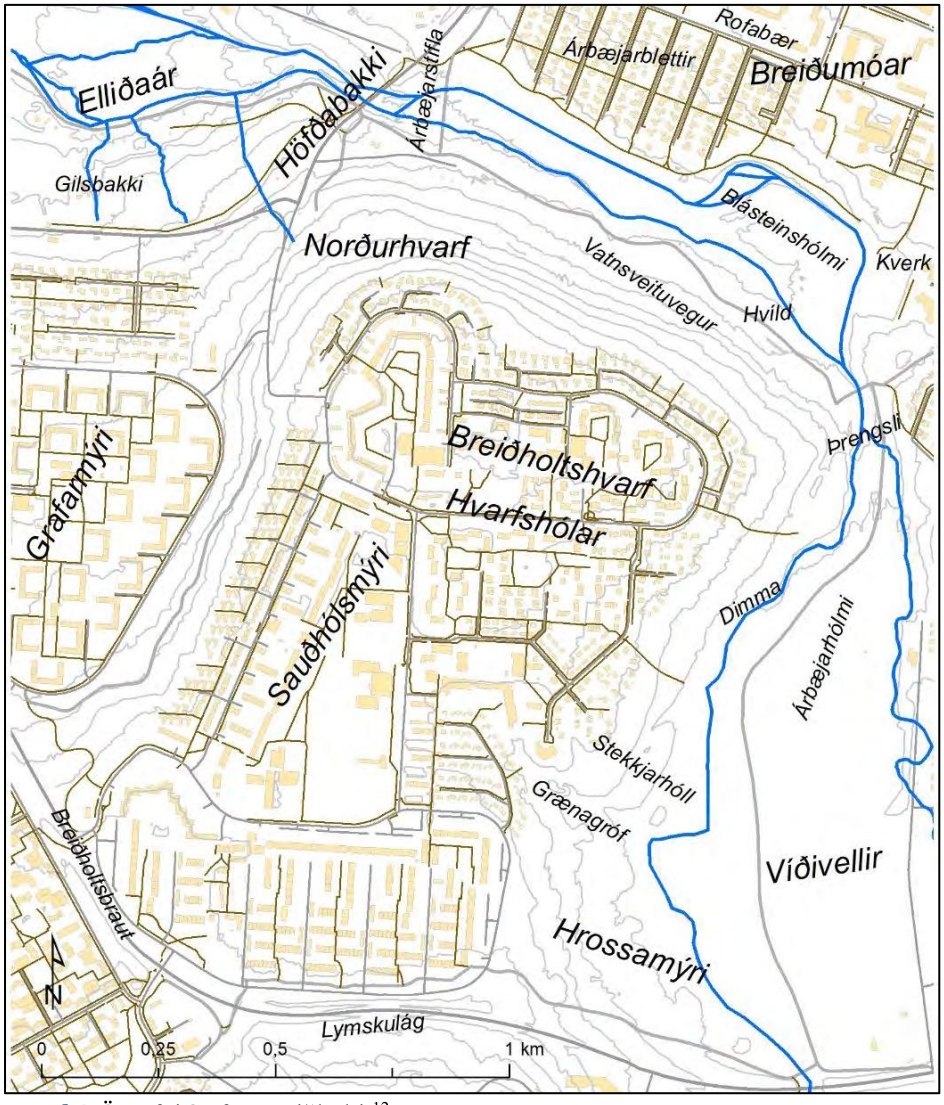
Mynd 1 Heildarafmörkun borgarhlutans og skipting hverfa innan hans.[11]

[10] *Borgarsýn*, 2. árg. 2012, 2. tbl., bls. 8.
[11] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

1.2 Saga byggðar í borgarhluta 6 – Breiðholti

1.2.1 Staðhættir og örnefni

Á hluta af því landsvæði sem borgarhluti 6, **Breiðholt**, tekur til er mikill grágrýtisás sem er í um 100 metra hæð yfir sjávarmáli. Á þessum ás stendur byggðin í Efra-Breiðholti og hærri hluti Seljahverfis. Landinu hallar síðan niður til vesturs og norðurs að Neðra-Breiðholti og neðrihluta Seljahverfis.

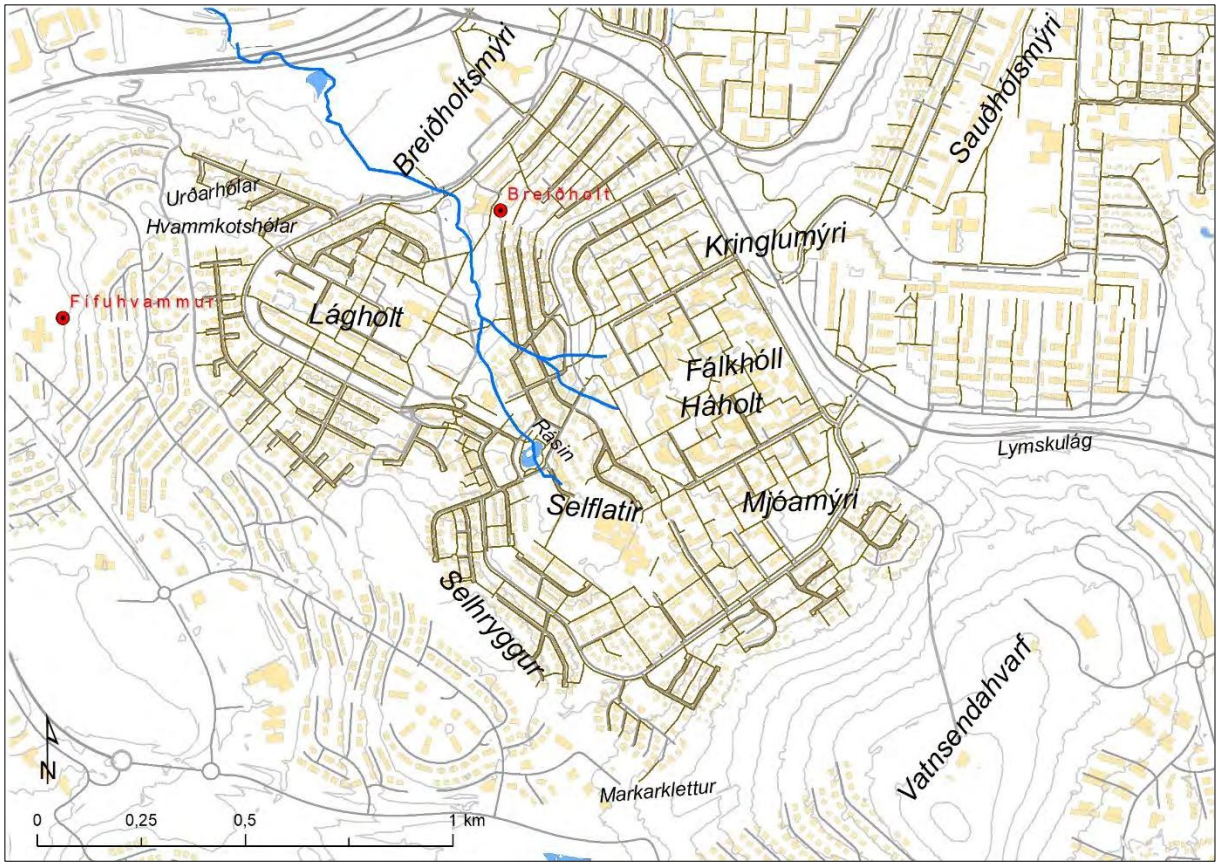


Mynd 2 Örnefni í Efra-Breiðholti.[12]

Nyrst á þessum ás er *Norðurhvarf* og sunnar *Breiðholtshvarf* og *Hvarfshólar*, þar sem Hólarnir eru í dag. Sunnar á ásnum eru hverfishlutarnir Bergin og Fellin. Þar á ásnum var áður mýri, *Sauðhólsmýri*, og *Sauðhóll*, sem er vestan við Fellaskóla. Talið var að í hólnum væri

[12] Kort af Reykjavík 2017 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni. Heimildir: Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is – „Örnefni í Breiðholti“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154.

álfabyggð og þegar áætlað var að byggja blokkina Vesturberg 2-6 á staðnum var hún færð til vegna álfasagnar.[13] Þar fyrir sunnan var *Hrossamýri* og *Lymskulág*. Landinu hallar síðan í austur og norður að Elliðaánum og á þeim slóðum, austur af Fella- og Hólakirkju er *Grænagróf.* Þar við ána er *Stekkjarhóll* en þar var fyrrum stekkur. Norðar við ána eru *Þrengsli*, en þar rennur áin um þrengingu á milli tveggja grágrýtisása, Breiðholtshvarfsins og Seláss. Við Þrengsli er *Vatnsveitubrúin* sem var byggð þegar vatnsveitan var lögð frá Gvendarbrunnum í byrjun 20. aldar. Niður með ánni liggur *Vatnsveituvegur* og með honum vatnsleiðslan. Á móts við *Árbæjarstífluna* voru *Draugaklettar*, en talið var að í þeim hefði búið huldufólk.[14] Í þessum hverfishluta eru þrjár götur nefndar í höfuðið á þremur dætrum hjónanna Jóns Jónssonar (1840-1898) og Bjargar Magnúsdóttur (1847-1930), sem bjuggu í gamla torfbænum í Breiðholti í lok 19. aldar: Lóuhólar, Maríubakki og Þórufell.

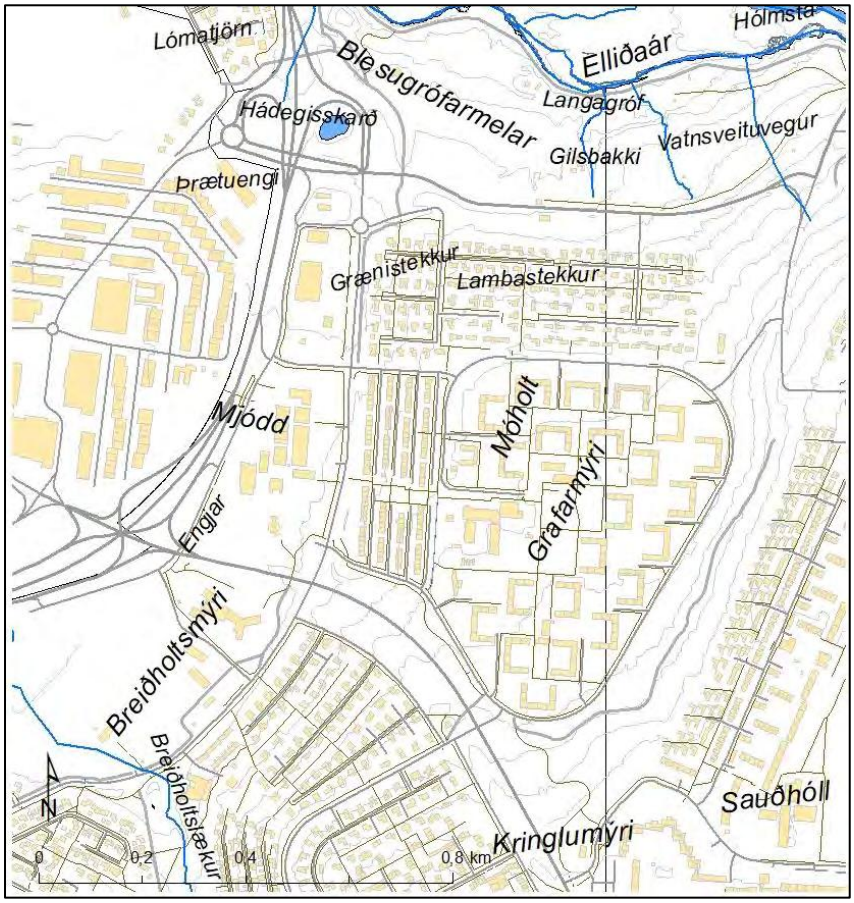


Mynd 3 Örnefni í Seljahverfi.[15]

Grágrýtisásinn sem Efra-Breiðholt er byggt á teygir sig til suðvesturs og er efsti hluti Seljahverfis einnig reist á honum. Það svæði nefnist *Háholt* og þar stóð hæst svonefndur *Fálkhóll*. Vestan í Háholti, í skjóli fyrir suðaustanáttinni, stóð *Breiðholtsbærinn* sem allt

[13] Bjarni F. Einarsson: *Fornleifaskrá Reykjavíkur*.
[14] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[15] Kort af Reykjavík 2017 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni. Heimildir: Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is – „Örnefni í Breiðholti“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154.

hverfið er kennt við. Rústir hans er að sjá austan við Skógarsel 41-43. Norðan við Háholt var *Kringlumýri* en sunnan við holtið var *Mjóamýri*. Í þessum mýrum átti *Breiðholtslækur* upptök sín og rann fram *Rásina* svokölluðu og gat oft verið vatnsmikill.[16] Lækurinn rennur síðan í norðvestur og í stokk undir götuna Skógarsel, áfram undir íþróttasvæði ÍR (*Breiðholtsmýri*) og Reykjanesbraut. Eftir það heitir hann Digraneslækur eða Fífuhvammslækur og að lokum Kópavogslækur. Upp af Rásinni, þar sem nú er Seljaskóli, voru *Selflatir* og suðvestur af þeim *Selhryggur*, en talið er að selið frá Breiðholtsbæ hafi verið sunnan við Heiðarsel þar sem nú er almenningsgarður, norðan við Seljahlíð.



Mynd 4 Örnefni í Neðra Breiðholti.[17]

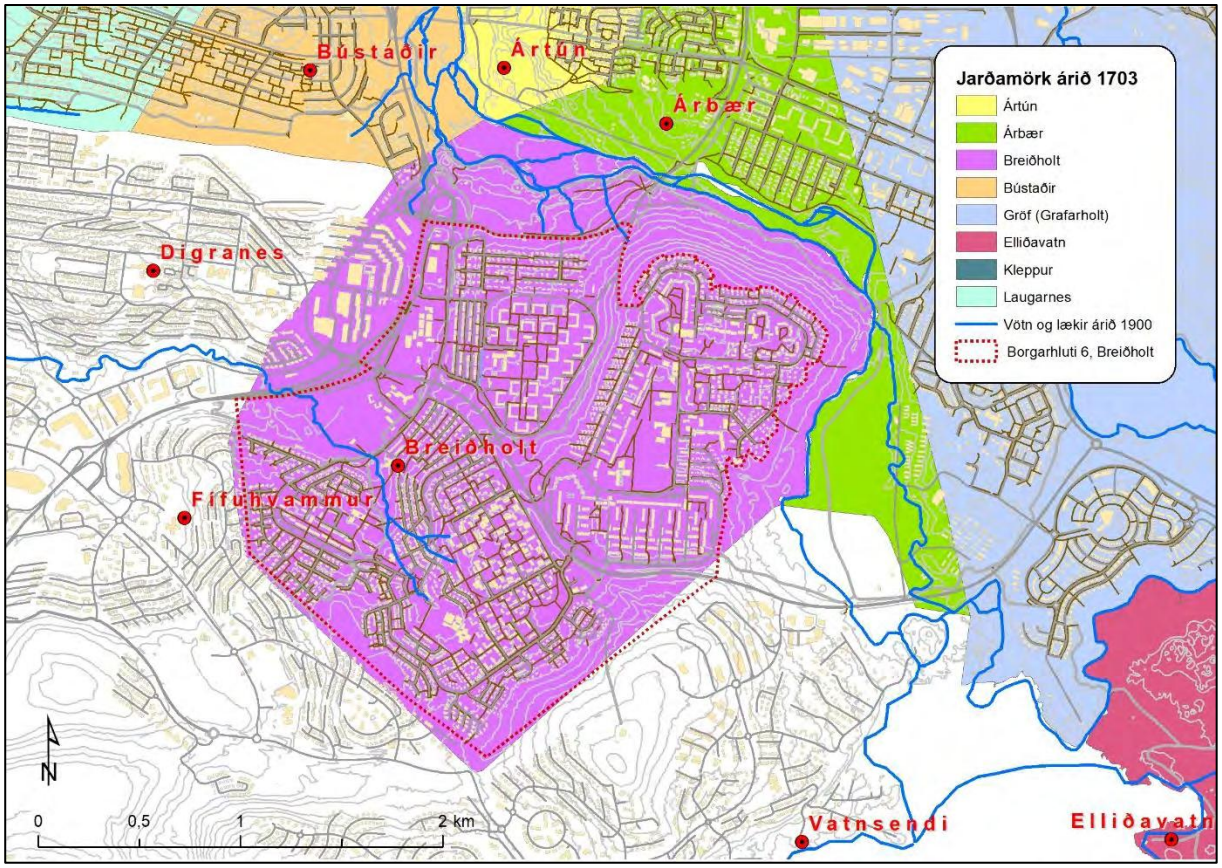
Vestan undir Breiðholtshvarfi er Neðra-Breiðholt og stendur það lægst af þeim hverfishlutum sem hér eru til umfjöllunar. Þar var áður *Grafarmýri*, en þar var tekinn mór sem var þurrkaður á *Móholti*. Vestan við Móholtið voru *Mjódd* og *Engjar*, mýrarfláki sem náði frá Breiðholtsmýri niður að *Blesugrófarmelum*. Melarnir eru gamlar óseyrar sem eru nú sundurskornar eftir malarnám á sjötta áratugnum. Upp af Blesugrófarmelum voru tveir hólar

[16] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[17] Kort af Reykjavík 2017 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni. Heimildir: Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is – „Örnefni í Breiðholti“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154.

sem nú eru horfnir, *Grænistekkur* og *Lambastekkur*. Við þá hafa líklega verið stekkir forðum en götur í hverfinu bera nöfn þeirra. Gamla leiðin að Vatnsenda við Elliðavatn lá þarna um. Þegar farið var frá Bústöðum lá leiðin um *Blesugróf* framhjá *Blesaþúfu* um *Illagil*, upp á Blesugrófarmela að Lambastekk og upp Móholtið og Háholt. Ofar með Elliðaánum eru síðan *Langagróf*, *Kermóar* og *Kermóafoss*.

1.2.2 Jörðin Breiðholt

Landsvæðið sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla og svæðið sem hér er til umfjöllunar, borgarhluti 6, tilheyrði jörðinni *Breiðholti*.



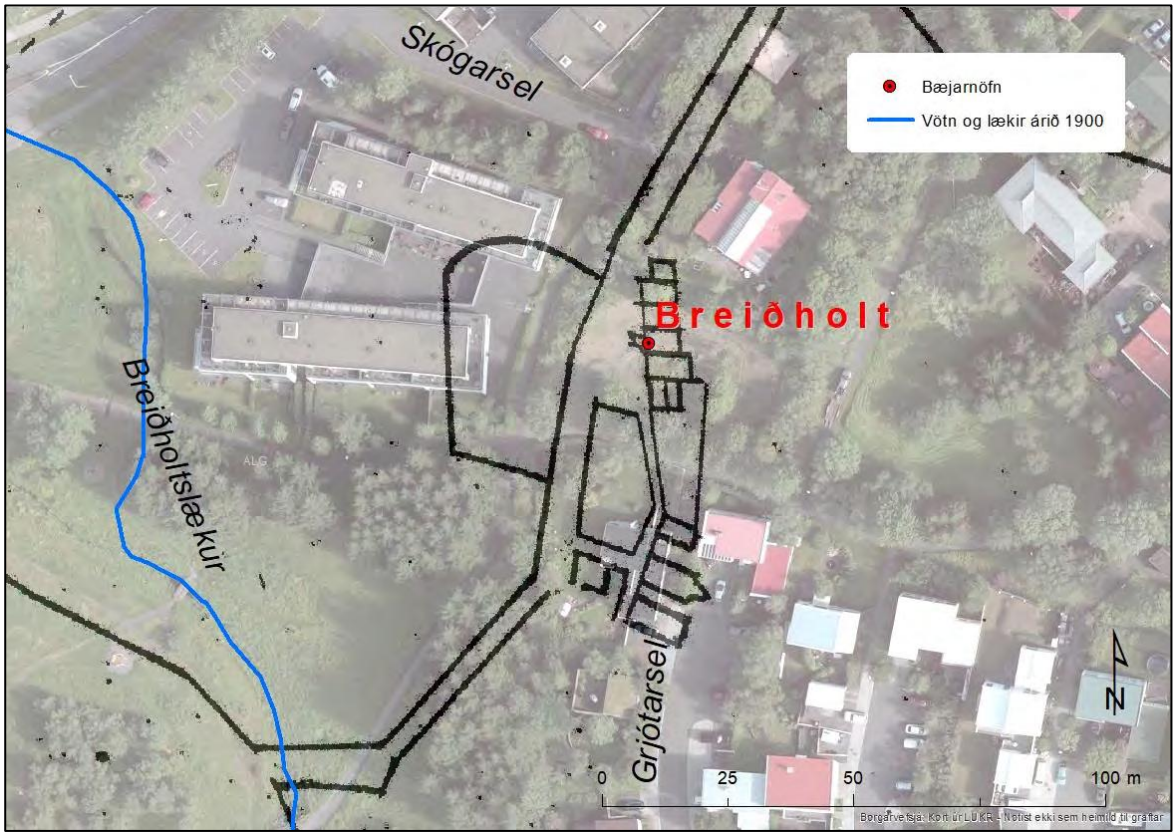
Mynd 5 Kort sem sýnir jarðamörk lögbýla á svæðinu árið 1703.[18]

Landamerki Breiðholtsjarðarinnar lágu í vestri, suðri og suðaustri að nágranna-jörðunum Digranesi, Hvammkoti (Fífuhvammi) og Vatnsenda, sem tilheyrðu upphaflega Seltjarnarneshreppi en síðar Kópavogshreppi. Í norðri og norðvestri lágu landamerki Breiðholts að jörðunum Bústöðum, Ártúni og Árbæ. Til norðausturs afmarkaðist land Breiðholts af Elliðaánum.

Elstu heimildir um jörðina Breiðholt eru frá 14. öld. Elsta örugga heimildin er skrá frá 1395 yfir jarðir sem Viðeyjarklaustur eignaðist í tíð Páls ábóta.[19] Þó er talið líklegt að

[18] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Lögbýli í Rvk. 1703. Sótt 12. apríl 2017. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.
[19] *Diplomatarium Islandicum*. *Íslenskt fornbréfasafn* III, bls. 598.

jarðarinnar sé getið í eldri heimild, í skrá um leigumála á jörðum Viðeyjarklausturs frá 1313, þar sem talað er um jörðina „Holt“, en þar er sennilega átt við Breiðholt.[20]



Mynd 6 Bæjarhús Breiðholts stóðu þar sem nú er opið svæði milli húsanna Grjótasels 19 (b. 1978) og Skógarsels 39 (b. 1992). Þar eru sjáanlegar rústir sem eru leifar af síðasta íbúðarhúsi bæjarins. Talið er að kirkja og kirkjugarður hafi til forna einnig verið á þessum stað. Á loftmyndina er strekkt túnakort af Breiðholtsbænum frá árinu 1916 (svartar línur). Hið forna bæjarstæði Breiðholts ásamt kirkju og kirkjugarði eru friðlýstar fornleifar.[21]

Vísbendingar eru um að við bæinn hafi verið kirkjugarður og kirkja, en mannabein fundust nokkrum sinnum við jarðrask á bæjarhólnum og í nágrenni hans í lok 19. aldar og á fyrri hluta 20. aldar.[22] Kirkju í Breiðholti er ekki getið í kirknaskrá Páls biskups um 1200 en af frásögn um jarteikn í Þorláks sögu hins helga frá 1325 að dæma virðist hafa verið þar bænhús eða kirkja sem helguð var heilögum Blasíusi.[23] Hann var verndari nautasmala og

[20] *Diplomatarium Islandicum*. *Íslenskt fornbréfasafn* II, bls. 377 – Gunnar Bollason: „Stutt söguágrip nokkurra jarða í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur“, bls. 28. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.

[21] Samsett kort: Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916 – Kort af Reykjavík 2016 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, samkvæmt fornleifaskrá Borgarsögusafns.

[22] Borgarsögusafn: Fornleifaskrá Reykjavíkur, Breiðholt 181154-56. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Borgarsögusafn - Fornleifar - Leitarorð: 181154-56 - Birta aðföng án mynda – Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 2-3 – Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2. júlí 1981; skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurkaupstað, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði – Bjarni F. Einarsson: *Breiðholt. Greinargerð um fornleifar í Breiðholti*, bls. 3-4.

[23] *Biskupa sögur II*. Íslenzk fornrit XVI, bls. 284-285 – „Blasíusbás“. Pistill um örnefni. Vefur Stofnunar Árna Magnússonar í íslenskum fræðum: www.arnastofnun.is → Gagn og gaman → Pistlar → Pistlar um örnefni og

svínahirða, tóvinnufólks, vefara, skóara, steinhöggvara og skipasmiða og gott þótti að heita á hann gegn allskyns hálskvillum meðal annars. Frásögnin segir frá því að dag einn hafi Hallur smalamaður Snæbjörns bónda á „Bútsstöðum“ (Bústöðum) komið heim frá fé og fallið í öngvit. Þegar hann rankaði við sér hafði hann misst mál sitt og var mállaus í sjö daga. Snæbjörn bóndi hét þá á hinn heilaga Blasíus biskup að smalamaðurinn skyldi ganga í Breiðholt og gefa þangað lýsi ef hann mætti endurheimta heilsu sína, en þegar það dugði ekki til kallaði bóndi til Guð og Þorlák biskup. Litlu síðar sofnaði smalinn og komu þá biskuparnir báðir Blasíus og Þorlákur til hans í svefni. Eftir það vaknaði hann alheill lofandi Guð og hina blessuðu biskupa.[24] Í öðrum heimildum kemur einnig fram að bænhús hafi verið í Breiðholti, en aflagt fyrir 1600.[25] Rústir kirkjunnar og kirkjugarðsins eru nú horfnar, en líklegt er talið að kirkjan hafi staðið fast upp að bæ, jafnvel á eða við sjálfan bæjarhólinn og grafreiturinn umhverfis hana.[26]



Mynd 7 Séð til suðurs yfir Búrfoss í Elliðaánum á ljósmynd frá um 1900. Handan ánna eru Blesugróf og land Breiðholts. Í fjarska má greina bæjarhúsin í Breiðholti.[27]

nöfn → Blasíusbás. Sótt 12. maí 2017 – Magnús Már Lárusson: „Aðalból- höfuðból og óðalsréttur á Íslandi“. *Saga*, 9. árg. 1971, 1. tbl., bls. 56.

[24] *Biskupa sögur II*. Íslenzk fornrit XVI, bls. 284-285 – „Blasíusbás“. Pistill um örnefni. Vefur Stofnunar Árna Magnússonar í íslenskum fræðum: www.arnastofnun.is → Gagn og gaman → Pistlar → Pistlar um örnefni og nöfn → Blasíusbás. Sótt 12. maí 2017.

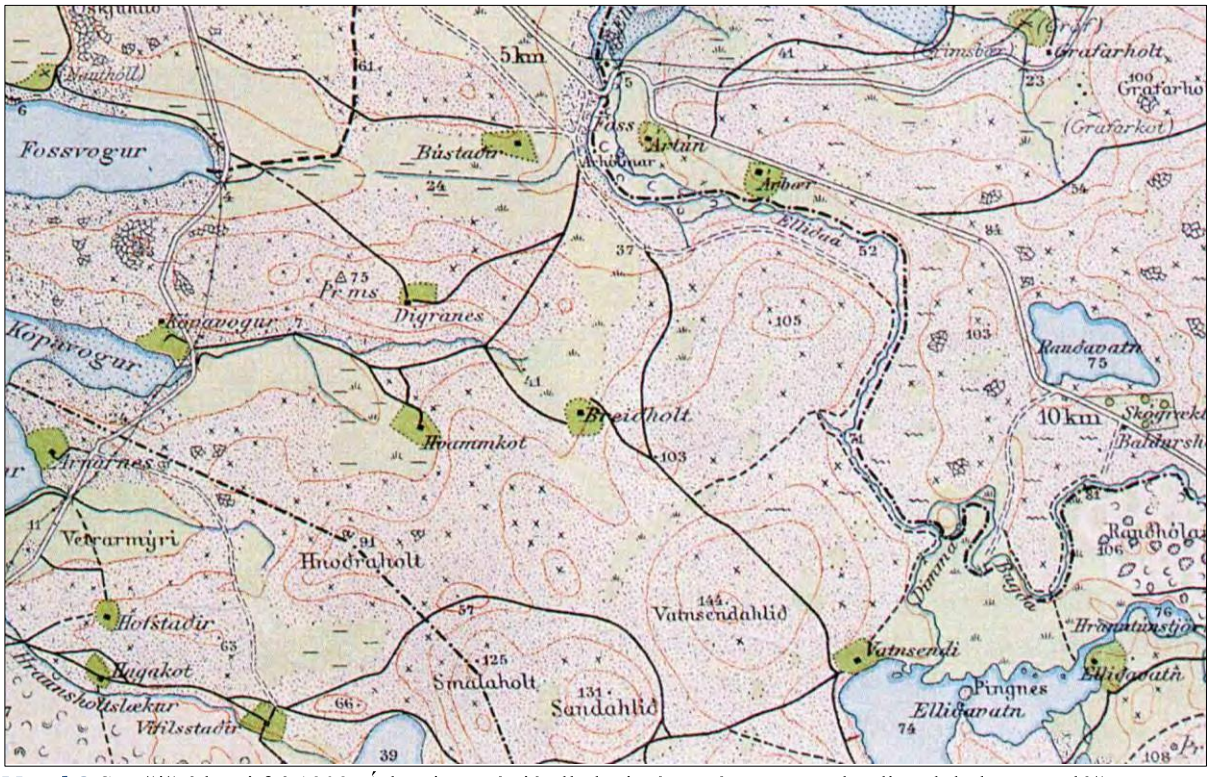
[25] Sveinn Níelsson: *Prestatal og prófasta á Íslandi*, 1. bindi, bls. 113 – Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Útg. gögn. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt. Heimild Þórs er handritið JS 143 4to (bls. 339), máldagasafn (Garðabók) sem varðveitt er á Landsbókasafni Íslands - Háskólabókasafni (sjá vefinn handrit.is).

[26] Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2. júlí 1981; skjal um friðlýsingu gamla bæjarstæðis Breiðholts ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, dags. 28. júlí 1981 – Bjarni F. Einarsson: *Breiðholt. Greinargerð um fornleifar í Breiðholti*, bls. 3-4.

[27] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 2005 5 24-18. Ljósm. Sigfús Eymundsson.

Breiðholt varð eign konungs við siðaskipti eins og aðrar jarðir Viðeyjarklausturs og kemur fyrir í Fógetareikningum frá 1547 til 1552.[28] Árið 1580 var jörðin á meðal nokkurra konungsjarða í Skálholtsstifti sem ákveðið var að láta ganga til framfærslu eða stuðnings prestum í tekjurýrum brauðum, eins og kemur fram í opnu bréfi Jóhanns Bochholts lénsmanns til Gísla Jónssonar Skálholtsbiskups frá því ári.[29] Jörðin var þannig afhent kirkjunni og heyrði eftir það undir Víkurkirkju og seinna Dómkirkjuna í Reykjavík.

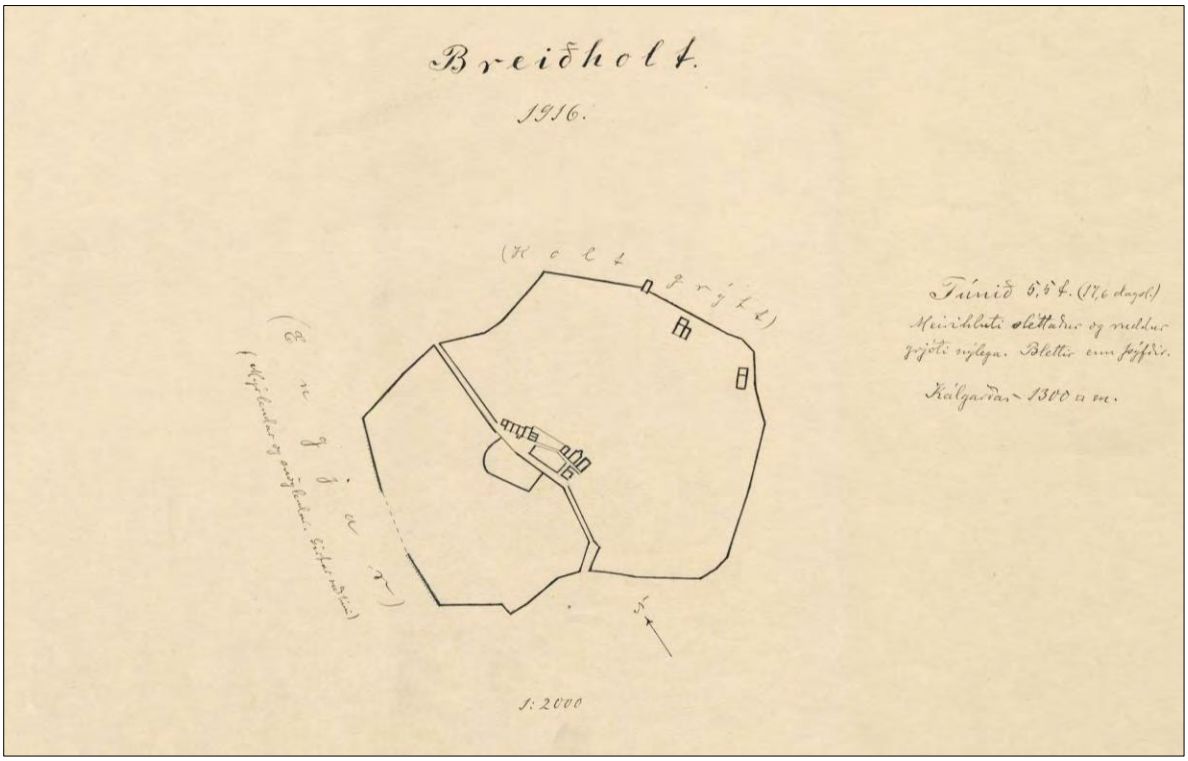
Í Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns frá 1703 er jörðin sögð lénsjörð fyrir prest sem þjónaði kirkjum á Seltjarnarnesi, honum til framfærslu eða uppihalds. Ekki er getið um að á staðnum hafi þá verið kirkja eða bænhús. Á jörðinni voru þá tveir ábúendur. Á öðrum helmingnum bjuggu hjónin Þórálfur Höskuldsson og Ásta Jónsdóttir og voru þar fimm í heimili. Bústofn þeirra var fjórar kýr, sjö ær, tvær gimbrar, einn sauður veturgamall, sjö lömb og einn foli þrevetur. Á hinum helmingi jarðarinnar bjó Loðvík Jónsson. Hjá honum voru þrír í heimili og bústofninn þrjár kýr, ein kvíga mylk, einn kálfur, þrjár ær, fjögur lömb og eitt hross. Til hlunninda töldust hrísrif, torfrista og stunga, mótaka og lyngrif nokkurt. Engjar spilltust af vatnságangi. Dýrleiki var óviss en landskuld var eitt hundrað sem skiptist jafnt á milli ábúendanna tveggja.[30]



Mynd 8 Svæðið á korti frá 1909. Á kortinu má sjá alla bæi, tún, mýrar og graslendi, auk helstu vegslóða og vagnavegi sem lágu þar um. Á kortinu eru vagnavegir merktir með tvöfaldri línu en vegaslóðar með einfaldri línu. Þeir síðarnefndu er mun fleiri og höfðu vafalaust verið notaðir öldum saman.[31]

[28] *Diplomatarium Islandicum*. *Íslenskt fornbréfasafn* XII, bls. 113, 139, 153-154, 173, 399.
[29] *Lovsamling for Island*, 1. bindi, bls. 110-111 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 100.
[30] *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns*, 3. bindi, bls. 277-278.
[31] Landmælingar Íslands: Kort danska herforingjaráðsins af Reykjavík 1909 (hluti). Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909. Sjá vef Landmælinga Íslands: www.lmi.is →Landupplýsingar → Kortasafn → Leitarstillingar: „Reykjavík“ og útgáfuár „1909“. Sótt 2. maí 2020.

Seint á 18. öld munu hafa búið í Breiðholti Hjörtur Eiríksson (um 1743-1793) og Rannveig Oddsdóttir (f. um 1744) ásamt börnum sínum, en þau fluttu þaðan 1788 að Bústöðum.[32] Prestar munu að jafnaði ekki hafa setið í Breiðholti, en þó bjó þar séra Árni Helgason sem var dómkirkjuprestur og biskup á árunum 1814-1825.[33] Þegar Jarðatal Johnsens var tekið saman 1847 var Breiðholt lénsjörð, dýrleiki ekki metinn en sýslumaður mat hana á 20 hundruð.[34] Árið 1856 fékk þáverandi ábúandi í Breiðholti, Árni Jónsson, sérstök verðlaun fyrir jarðabætur. Á síðari hluta 19. aldar virðist jörðin hafa legið undir miklum ágangi ferðamanna því þá þurftu ábúendur þar oftar en ekki að auglýsa að bannað væri að nota Mjóumýri sem áningarstað eða til beitar, en Mjóamýri var lægðardrag suðaustarlega í landi Breiðholts, vestan undir Vatnsendahvarfi (á þeim slóðum þar sem gatan Jaðarsel liggur nú).[35]



Mynd 9 Bæjarhús og tún Breiðholts á korti frá 1916.[36]

Seint á 19. öld bjuggu í Breiðholti hjónin Björg Magnúsdóttir (1847-1930) og Jón Jónsson (1840-1898) ásamt börnum sínum þrettán. Í búskapartíð þeirra var allstórt bú í Breiðholti. Dóttir þeirra, Þóra Petrína Jónsdóttir (1891-1987), hefur sagt frá búskaparháttum, staðháttum og örnefnum í Breiðholti á þeim tíma.[37] Samkvæmt frásögn hennar voru þá um sex til tíu kýr á býlinu, um 200 fjár og sex til átta hross. Einnig voru hross og naut

[32] Guðfinna Ragnarsdóttir: „Reykvíkingurinn Eiríkur Hjörtsson 1771-1846 “. *Fréttabréf Ættfræðingafélagsins*, 22. árg. 2004, 3. tbl., bls. 6-9.
[33] Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 101.
[34] *Jarðatal á Íslandi*, bls. 94.
[35] Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 102 – *Þjóðólfur*, 12. júní 1858, bls. 112; 30. júní 1877, bls. 80.
[36] Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916.
[37] „Maður er svolítið léttlyndur“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 138-139 – Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

Reykvíkinga tekin í hagagöngu yfir sumarið. Smjör, rjómi og skyr var selt til Reykjavíkur og stundum mjólk. Volg laug var í mýrinni fyrir neðan túnið í Breiðholti og var hella lögð út yfir laugina og þvottur þveginn þar. Mór var tekinn við Engjarnar svokölluðu í Breiðholtsmýri, niður undir Digraneshálsi. Þar þótti góður mór og fengu ýmsir að taka þar mó, m.a. kunningjar úr Hafnarfirði sem annars urðu að brenna mosa. Mikill umferð ferðamanna og gestagangur var í Breiðholti á þessum tíma, t.d. komu þar við bændur austan úr sveitum með fé sitt á leið til slátrunar á haustin og börn úr Reykjavík komu í berjamó. Skömmu eftir lát Jóns árið 1898 keypti breskur maður, H.A. Payne að nafni, jörðina Breiðholt af kirkjunni fyrir 10.500 krónur, en Björg bjó þar áfram ásamt börnum sínum til ársins 1903.[38] Í borgarhlutanum Breiðholti eru nú þrjár götur nefndar eftir þremur af dætrum Jóns og Bjargar: Maríubakki, Lóuhólar og Þórufell.[39]

1.2.3 Svæðið fyrir tíð skipulags

1.2.3.1 Veiðiréttur í Elliðaánum

Til norðurs og austurs lá land jarðarinnar Breiðholts að Elliðaánum. Frá fornu fari mun veiðiréttur í Elliðaánum hafa fylgt þeim jörðum sem áttu land að ánum og átti hver jörð veiðirétt fyrir sínu landi, þar á meðal Hólmur, Elliðavatn, Vatnsendi, Gröf, Ártún, Árbær og Breiðholt. Fram að siðaskiptum voru flestar þessar jarðir í eigu Viðeyjarklausturs en urðu eign konungs með siðaskiptunum og þar með veiðirétturinn í Elliðaánum. Voru leiguliðar konungs látnir stunda veiðina en upp úr miðri 18. öld var farið að leigja veiðiréttinn út. Á fyrri hluta 19. aldar seldi konungur flestar jarðirnar sem lágu að Elliðaánum og urðu þær þá bændaeign. Breiðholt heyrði hins vegar undir Dómkirkjuna í Reykjavík og var áfram kirkjujörð.[40]

Á seinni hluta 19. aldar kom Breiðholt við sögu í miklum deilum og málaferlum sem urðu vegna veiðiréttinda í Elliðaánum, svokölluðum Elliðaármálum. Ditlev Thomsen kaupmaður og seinna sonur hans H. Th. A. Thomsen voru þá eigendur jarðanna Bústaða og Ártúns og um leið veiðiréttinda í Elliðaánum frá fossinum Skorarhyl eða Stórahyl á mörkum Ártúns og Árbæjar til sjávar. Þeir viðhöfðu þá veiðiaðferð að girða þvert yfir báðar kvíslarnar niður undir ósum og koma þar fyrir trékistum sem laxarnir stukku inn í á leið sinni á hrygningarstöðvarnar. Þessi aðferð varð til þess að sáralítið veiddist af laxi ofan við veiðimörk þeirra og skapaði það óvinsældir meðal þeirra sem áttu lönd eða bjuggu ofar með ánni. Á þessum tíma átti Benedikt Sveinsson, yfirdómari og síðar alþingismaður, meðal annars jarðirnar Árbæ, Vatnsenda og Elliðavatn og hófust fljótlega deilur milli hans og Thomsens um eðli og umfang veiðiréttindanna sem urðu að einum umfangsmestu málaferlum sem um getur hér á landi, en þau stóðu yfir á árunum 1870-1884. Inn í þau fléttuðust spursmál og deilur um veiðiréttindi kirkjujarðarinnar Breiðholts gagnvart veiðiréttindum Thomsens.

---

[38] *Dagskrá*, 13. júlí 1898, bls. 1 – *Nýja öldin*, 1. árg. 1897-1898, 58. tbl., bls. 232 – *Ísland*, 2. árg. 1898, 30. tbl., bls. 120 – *Ísafold*, 12. nóvember 1898, bls. 279 – *Fjallkonan*, 15. árg. 1898, 45. tbl., bls. 180 – *Þjóðólfur*, 18. nóvember 1898, bls. 216 – „Maður er svolítið léttlyndur“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 140.

[39] „Maður er svolítið léttlyndur“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 138-139 – Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

[40] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 86-88 – Árni Óla: „Elliðaármálin“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 27-29 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 121.

Var ábúandinn í Breiðholti, áðurnefndur Árni Jónsson sem fengið hafði verðlaun fyrir jarðabætur í Breiðholti, meðal annars þátttakandi í skemmdarverkum sem andstæðingar Thomsens unnu á laxakistum hans á árunum 1877-1879. Voru kistubrotsmenn dregnir fyrir dóm og nokkrir sektaðir en flestir sýknaðir. Að lokum voru þvergirðingar Thomsens dæmdar ólöglegar í Hæstarétti árið 1883 og lauk þar með veiðum Thomsensfeðga í Elliðaám.[41]

Eftir að Elliðaármálum lauk munu það aðallega hafa verið breskir veiðimenn sem hingað komu til sportveiða sem tóku árnar á leigu. Árið 1897 keypti Bretinn H.A. Payne hlut Thomsens í Elliðaánum ásamt jörðunum Ártúni og Bústöðum. Ári seinna keypti hann einnig kirkjujörðina Breiðholt, eins og áður er nefnt, væntanlega til að tryggja sér þau veiðiréttindi sem henni tilheyrðu.[42] Nokkrum árum síðar mun hann einnig hafa keypt veiðiréttindin ofar í ánum af erfingjum Benedikts Sveinssonar.[43] Payne lét reisa *veiðihús* við ána, tvö niður við ósana, á sama stað og Thomsen hafði áður haft veiðihús, og tvö fyrir efra veiðisvæðið. Húsin tvö á efra veiðisvæðinu voru í lítilli lægð suðvestanvert við árnar, við svokölluð Þrengsli í



Mynd 10 Efri veiðihús Bretans Payne við Elliðaárnar á ljósmynd frá um 1940-1950. Fyrir aftan sjást hús í Selásnum.[44]

[41] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 88-89 – Árni Óla: „Elliðaármálin“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 28-59 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 121-122 – *Ísafold*, 15. maí 1878, bls. 47; 7. júlí 1881, bls. 63; 13. september 1881, bls. 92; 24. september 1881, bls. 95-97 – BVS: „Brezkt hlutafélag Einars Ben. enn þinglýstur eigandi veiðiréttar í efsta hluta Elliðaáa". *Morgunblaðið*, 15. janúar 1978, bls. 20.

[42] Árni Óla: „Elliðaármálin“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 65– *Ísafold*, 28. maí 1897, bls. 107; 9. júní 1897, bls. 155; 12. nóvember 1898, bls. 279 – *Nýja öldin*, 1. árg. 1897-1898, 58. tbl., bls. 232 – *Þjóðólfur*, 30. apríl 1897, bls. 84; 18. nóvember 1898, bls. 216 – *Dagskrá*, 13. júlí 1898, bls. 1 – *Ísland*, 2. árg. 1898, 30. tbl., bls. 120 – *Fjallkonan*, 15. árg. 1898, 45. tbl., bls. 180.

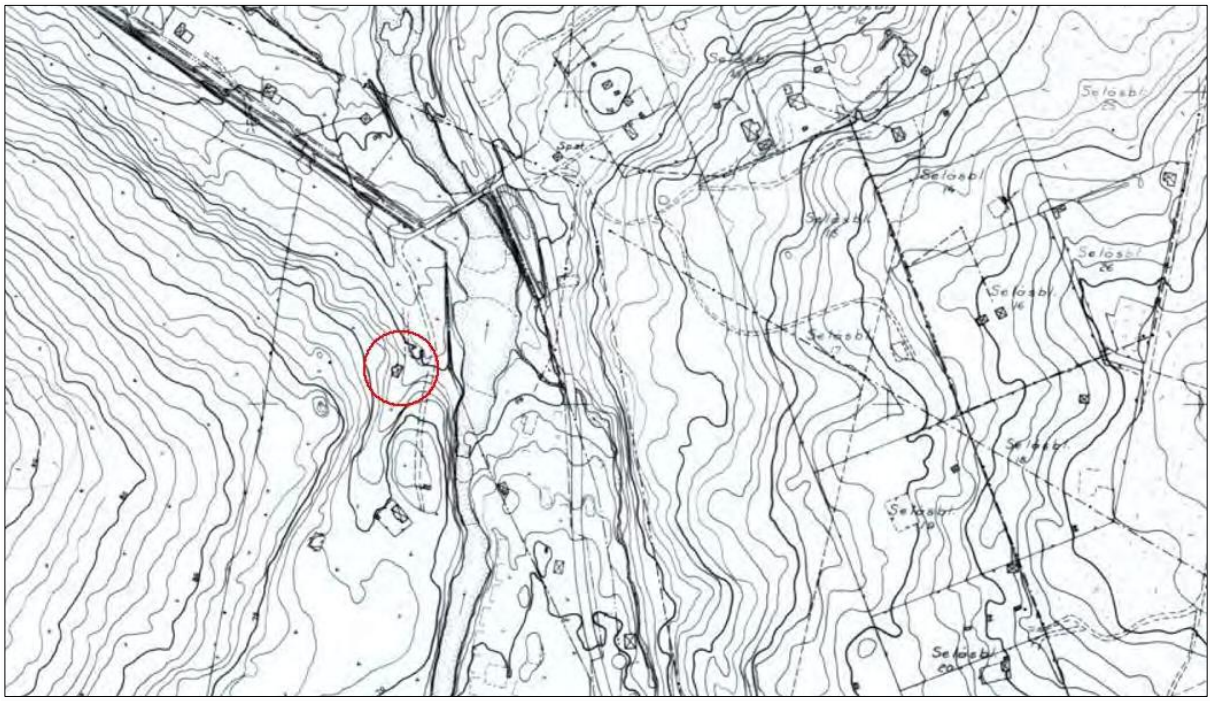
[43] Ásgeir Ingólfsson: *Elliðaárnar*, bls. 38-39 – BVS: „Brezkt hlutafélag Einars Ben. enn þinglýstur eigandi veiðiréttar í efsta hluta Elliðaáa". *Morgunblaðið*, 15. janúar 1978, bls. 20 – *Fjallkonan*, 17. árg. 1900, 2. tbl., bls. 3 – *Lögrétta*, 1. árg. 1906, 38. tbl., bls. 150.

[44] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: KAN 001 060 2-2. Ljósm. Karl Christian Nielsen.

ánum, rétt sunnan við þann stað þar sem Vatnsveitubrú var síðar reist (sjá mynd 11). Annað þeirra mun hafa verið íveruhús veiðimanna og hitt vörslumannshús með eldhúsi. Húsin stóðu þétt saman og voru eins byggð, timburhús sem hvíldu á háum sökklum hlöðnum úr tilhöggnu grjóti, en annað húsanna, það sem norðar stóð og var líklega íveruhús veiðimannanna, var um þriðjungi lengra en hitt (sjá mynd 10).[45]

Árið 1906 keypti bæjarstjórn Reykjavíkur Elliðaárnar af Payne ásamt jörðunum Breiðholti, Árbæ og Ártúni og eignaðist þannig allan veiðirétt í ánum. Breskir veiðimenn munu hafa haldið áfram að leigja Elliðaárnar fram að fyrri heimsstyrjöld en eftir það tóku íslenskir veiðimenn við. Árið 1925 fól bærinn Rafmagnsveitu Reykjavíkur umsjón með Elliðaánum en frá því að Stangveiðifélag Reykjavíkur var stofnað árið 1939 hefur það haft Elliðaárnar á leigu.[46] Við Elliðaárnar er mikið af örnefnum sem tengjast veiðum í ánum.

Efri veiðihús Payne voru á árunum 1937-1940 lánuð Húsmæðrafélagi Reykjavíkur sem hafði þar sumardvalarstað fyrir efnalitlar mæður og börn þeirra en árið 1940 voru þau tekin til afnota af hernámsliðinu.[47] Annað húsanna, líklega styttra húsið sem stóð sunnar og var vörslumannshús, hefur staðið fram yfir 1960 því það er sýnt á korti af svæðinu frá því ári (sjá mynd 11), en líklega hefur það verið fjarlægt skömmu síðar, því það sést ekki á loftmynd



Mynd 11 Hér sést annað efri veiðihúsanna við Elliðaárnar (innan í rauðum hring) á korti frá 1960. Húsið þar fyrir sunnan er Birkilundur sem Húsmæðrafélag Reykjavíkur reisti árið 1939 sem sumardvalarstað fyrir efnalitlar fjölskyldur, en það var rifið um 1985-1990.[48]

[45] Borgarskjalasafn: Aðf. 742. Brunabótavirðing húsa 11.4.1924-15.1.1926: Veiðimannahús hin efri við Elliðaár, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1997) – Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 91 – Steingrímur Jónsson: „Laxveiði og fiskirækt í Elliðaánum". *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 104.

[46] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 88-90.

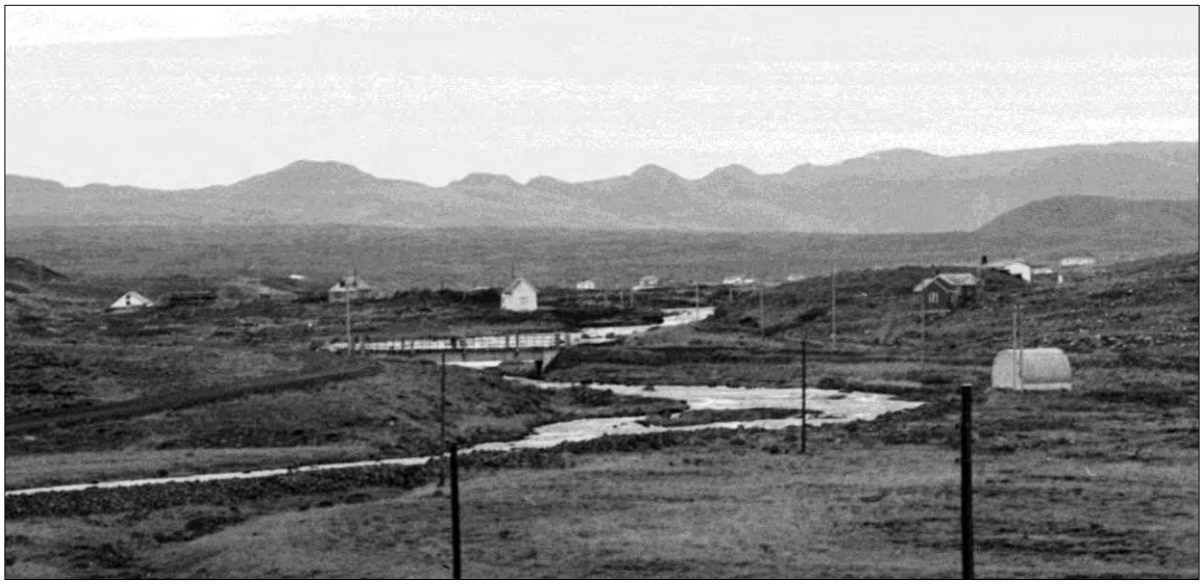
[47] *Morgunblaðið*, 5. júní 1937, bls. 3 – *Þjóðviljinn*, 20. janúar 1955, bls. 3.

[48] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá 1960 (hluti). Gefið út af bæjarverkfræðingnum í Reykjavík. Afrit. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1960.

frá 1965.[49] Nýtt veiðihús var byggt nálægt árósunum árið 1960 og hefur þá leyst eldri veiðihúsin af hólmi.[50] Steinhlaðinn sökkull syðra hússins er enn sýnilegur á staðnum. Ekki er ljóst hvenær nyrðra húsið var fjarlægt, en líklega á sjötta áratug aldarinnar því það virðist sjást á ljósmynd sem til er af svæðinu frá um 1950-1960 (sjá mynd 12).

1.2.3.2 Vatnsveitumannvirki í Elliðaárdal

Þegar bæjarstjórn Reykjavíkur keypti Elliðaárnar árið 1906 var það fyrst og fremst gert til þess að tryggja aðgang að vatni fyrir vatnsveitur bæjarins og einnig til mögulegrar virkjunar.[51] Þegar ákveðið var að hefja framkvæmdir við vatnsveituna árið 1907 varð það hins vegar að ráði að taka vatnið úr Gvendarbrunnum. Framkvæmdir hófust árið 1908 og þá um sumarið var búið að leggja vatnspípurnar frá Rauðarárholti upp í Elliðaárdal. Árið 1909 var klárað að leggja pípurnar þaðan og upp í Gvendarbrunna. Voru þetta stærstu verklegu framkvæmdirnar sem ráðist hafði verið í á landinu fram að þessu.[52]



Mynd 12 Hluti af ljósmynd sem tekin er yfir Elliðaárnar, til suðurs milli Selás og Breiðholtshvarfs. Fyrir miðri mynd er Vatnsveitubrú og hægra megin sjást veiðihúsin, sem enn virðast vera tvö þegar myndin er tekin um 1950-1960.[53]

Samhliða lagningu vatnspípunnar var lagður vegur meðfram lögninni, *Vatnsveituvegur*, og lá hann frá austurenda Bústaðavegar í gegnum Blesugróf og áfram upp með Elliðaánum að sunnanverðu. Byggð var brú yfir árnar, nálægt þeim stað þar sem veiðihús

[49] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá 1960 (hluti). Gefið út af bæjarverkfræðingnum í Reykjavík. Afrit – Loftmynd af Reykjavík 1965 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1965.
[50] *Morgunblaðið*, 18. febrúar 1960, bls. 12.
[51] *Ísafold*, 4. ágúst 1906, bls. 199 – *Lögrétta*, 1. árg. 1906, 38. tbl., bls. 150 – Árni Óla: „Elliðaármálin". *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 66 – Steingrímur Jónsson: „Laxveiði og fiskirækt í Elliðaánum". *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*, bls. 104.
[52] *Úr bæ í borg. Nokkrar endurminningar Knud Zimsens*, bls. 110-111 og 123 – Hilmar Garðarsson: *Saga Vatnsveitu Reykjavíkur 1909-1999*, bls. 91-93 og 105-111 – Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 95.
[53] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: PTH 068 048 1-1. Ljósm. Pétur Thomsen.

Paynes stóðu, og lá vegurinn þar yfir. Brúin stendur enn og er kölluð *Vatnsveitubrú*. Gagnaðist hún til flutninga á pípunum og við lagningu þeirra yfir ána, en utan á brúnni liggur ein vatnspípa og tvær undir brúargólfinu. Skammt fyrir ofan brúna er steypt þró og þar var fyrsti vatnstökustaðurinn, en fyrstu mánuðina sem vatnsveitan starfaði, á meðan klárað var að leggja leiðsluna milli Gvendarbrunna og Elliðaánna (sumar og haust 1909), var vatn tekið úr Elliðaánum og leitt til bæjarins. Frá brúnni lá Vatnsveituvegur áfram norðan- eða austanmegin ánna, vestan með Selási og Brekknaási (á svæðinu sem nú er kallað Víðidalur) og alla leið austur að Gvendarbrunnum.[54]

Vatnspípurnar lágu víðast hvar neðanjarðar en sums staðar ofanjarðar og eru torfgarðar sem hylja þær enn sýnilegir meðfram Vatnsveituvegi, frá Vatnsveitubrú og niður að Höfðabakka.[55] Vatnsveituvegur er enn sýnilegur að hluta, frá Vatnsveitubrú vestur að götunni Höfðabakka og á köflum vestan Höfðabakka á svæðinu norðan Stekkjarbakka. Þessar minjar teljast nú til aldursfriðaðra fornleifa.[56]

1.2.3.3 Búskapur í Breiðholti á 20. öld

Í upphafi 20. aldar komst jörðin Breiðholt í eigu Reykjavíkurbæjar, eins og áður segir. Með lögum árið 1923 var jörðin svo lögð undir lögsagnarumdæmi Reykjavíkur.[57] Búskapur var þó áfram stundaður í Breiðholti fram yfir miðja 20. öld.

Þegar bærinn keypti Breiðholt árið 1906 var jörðin leigð til ábúðar Guðna Símonarsyni, sama ábúanda og verið hafði þar, líklega frá því að Björg Magnúsdóttir flutti þaðan 1903, með þeirri kvöð að leggja mætti vatnspípur um landið og að ekki yrði tekinn meiri fénaður í það til hagagöngu en formaður bæjarstjórnar samþykkti.[58]

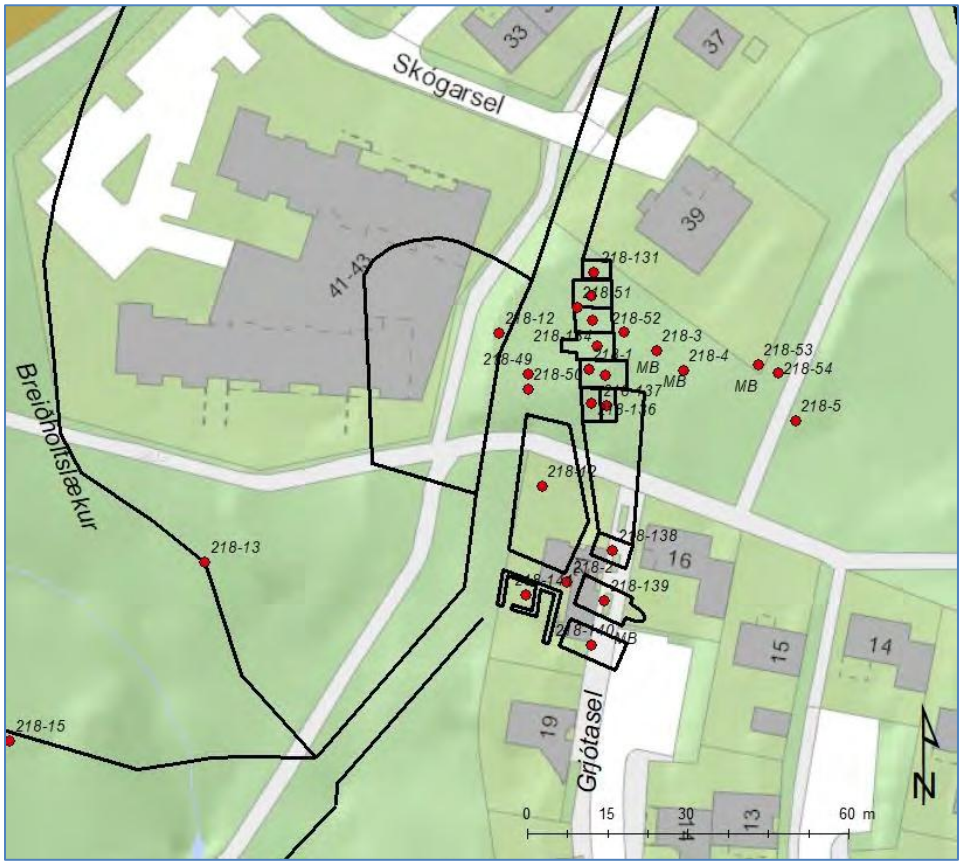
Bæjarhús og tún Breiðholtsbæjarins voru mæld upp og teiknuð á kort árið 1916 (sjá myndir 9 og 13).[59] Á kortinu má sjá að þá stóðu sjö hús í samfelldri bæjarröð á hlaðinu. Húsin stóðu þar sem nú er opið svæði milli húsanna Grjótasels 21 (b. 1979) og Skógarsels 39 (b. 1992). Þar eru sjáanlegar rústir sem eru leifar af síðustu baðstofu eða íbúðarhúsi bæjarins. Þrjú útihús stóðu sunnan við bæinn, þar sem nú er húsið Grjótasel 21. Fleiri útihús voru ofar í brekkunni austur af bænum, á þeim slóðum þar sem gatan Seljaskógar liggur nú vestan húsanna númer 20-24 við Akrasel. Tún bæjarins voru afmörkuð með túngörðum. Í gegnum hlaðið lá vegur frá nágrannabænum Fífuhvammi innst í Kópavogsdal, sem hélt svo áfram austur að Vatnsendavegi.[60]

Eignin var brunavirt árið 1924 og voru húsin í bæjarröðinni þá enn sjö talsins auk þriggja útihúsa. Syðst í röðinni var geymsluhús eða *skemma* sem sneri göflum í norður-suður (5,5 x 3,3 m að stærð, 218-136), byggð úr bindingi en með torf- og grjótvegg við norðurgafl.

---

[54] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 96.
[55] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 95-96.
[56] Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*.
[57] Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 102 – Lög um stækkun lögsagnarumdæmis Reykjavíkur nr. 46/1923. *Lagasafn: íslensk lög 1. október 1990*, d. 1434.
[58] *Ísafold*, 8. desember 1906, bls. 322.
[59] Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916.
[60] Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916 – Borgarsögusafn: Fornleifaskrá Reykjavíkur, Breiðholt 181154. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Borgarsögusafn - Fornleifar - Leitarorð: 181154 - Birta aðföng án mynda.

Áfastur við austurhlið hennar var *geymsluskúr* úr sama efni (5,5 x 1,8 m að stærð, 218-137). Norðan við skemmuna var íbúðarhús eða *baðstofa* sem sneri göflum í vestur-austur (10 x 5 m að stærð), byggð úr bindingi og klædd utan á hliðum með torfi og grjóti, en stafnar klæddir borðum og járni. Geymslukjallari (1,6 m hár) var undir vesturhluta hennar og við vesturgaflinn var lítill inngönguskúr (sjá myndir 14 og 15). Við norðurhlið baðstofunnar var *eldhússkúr* (10 x 2,5 m að stærð), byggður úr bindingi með norðurhlið úr torfi og grjóti. Við norðurhlið hans var önnur *eldhúsbygging* (8 x 4 m að stærð), byggð úr torfi og grjóti. *Eldiviðarhús* úr torfi og grjóti (8 x 3 m að stærð) var við norðurhlið þeirrar byggingar.



Mynd 13 Bæjarhúsin í Breiðholti eins og þau voru 1916 og miðað við núverandi skipulag. Fornleifar merktar inn með rauðum punkti og númeri sem vísar í fornleifaskrá.[61]

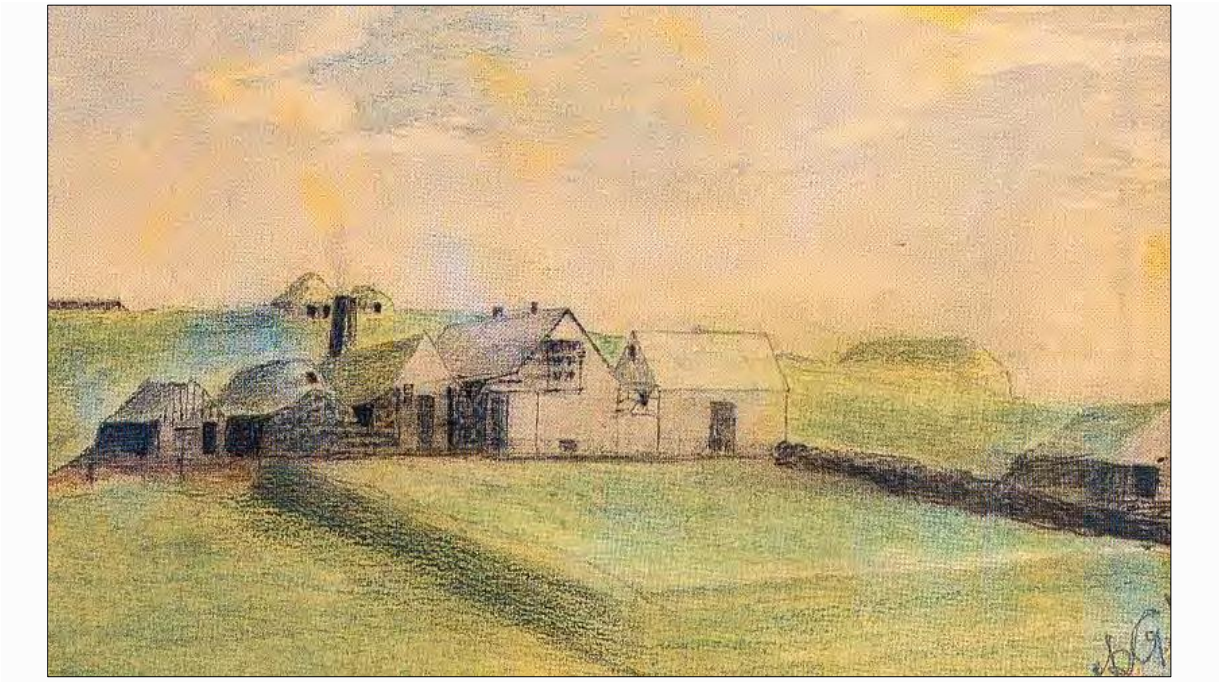
Nyrst í röðinni var *hesthús* (4,5 x 2,5 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti nema annar stafninn sem var klæddur borðum og pappa. Útihúsin þrjú sem stóðu sunnan við bæjarröðina (á þeim slóðum þar sem nú er Grjótasel 21) voru einnig brunavirt. Af þeim stóð nyrst *hesthús* (7,5 x 2,5 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti en með vesturgafl úr timbri. Sunnan við það stóð *fjós* fyrir tíu kýr (9 x 6 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti. Áföst við suðurhlið þess var *heyhlaða* (10 x 5,8 m að stærð), byggð að nokkru úr torfi og grjóti en að nokkru úr bindingi og klædd járni.[62] Þessi hlaða mun hafa verið byggð af ofannefndum Jóni Jónssyni (d. 1897) sem var

[61] Samsett kort: Þjóðskjalasafn: Breiðholt. Túnakort 1916 – Kort af Reykjavík 2016 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ – Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, samkvæmt fornleifaskrá Borgarsögusafns.
[62] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

bóndi í Breiðholti í lok 19. aldar. Þegar grafið var fyrir grunni hennar munu hafa komið upp mannabein frá þeim tíma þegar kirkja var í Breiðholti.[63]

Á árunum 1925-1936 bjuggu í Breiðholti hjónin Jón Ingimarsson (1894-1964) og Katrín Eyjólfsdóttir (1891-1982) ásamt börnum sínum. Þau munu hafa haft þar sauðfé í fyrstu og um tíma 11 kýr, nokkra kálfa og þrjá hesta.[64] Árið 1928 var bóndinn í Breiðholti með næstmestan fjölda kinda af öllum sauðfjáreigendum í Reykjavík, eða 83 kindur.[65]

Árið 1928 leigðu bæjaryfirvöld hestamannafélaginu Fáki svæði við vesturmörk gamla Breiðholtslands og lá það um mýrarnar *Þrætuengi* suður af Blesugróf og *Breiðholtsmýri* suður með Breiðholtstúni.[66] Félagið hafði sex árum áður fengið svæði undir skeiðvöll á melunum við vesturbakka Elliðaánna, þar sem Reykjanesbraut og frárein að Vesturlandsvegi liggja nú, og var sá skeiðvöllur notaður allt til ársins 1971 þegar nýr völlur var tekinn í notkun á félagssvæði Fáks í Víðidal.[67]



Mynd 14 Síðustu bæjarhús Breiðholts á teikningu eftir Þorkel Gíslason aðalbókara og frístundamálara (1894-1981). Ekki er ljóst hvenær teikningin var gerð, en Þorkell mun hafa byrjað að mála 1932.[68] Hluti bæjarraðarinnar var rifinn um 1940, líklega húsin lengst til vinstri á myndinni.

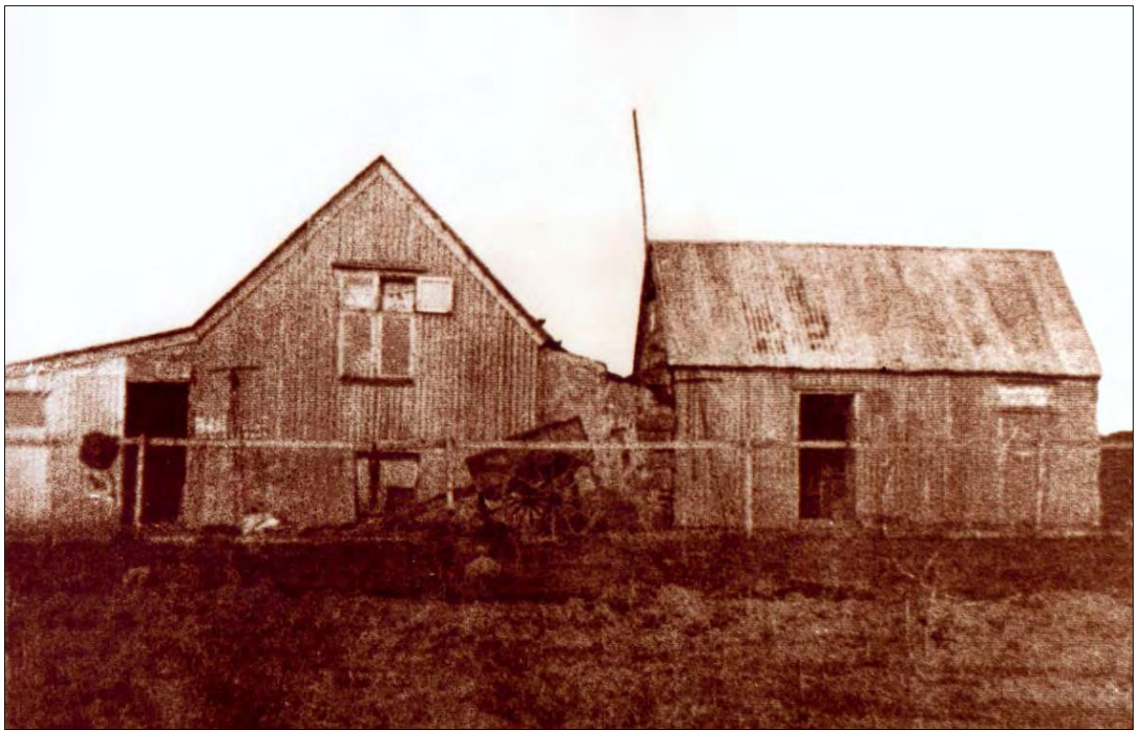
Árið 1933 samþykkti bæjarstjórn að selja ábúandanum Jóni Ingimarssyni bæjarhúsin í Breiðholti, sem sögð voru „næsta léleg“, á 100 krónur. Sama ár var jörðin hlutuð niður og var suðurhlutinn af túni jarðarinnar og aðliggjandi mel leigður ábúandanum til slægna og beitar í

[63] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[64] „Úr bújörð í borgarhluta“. *Breiðholtsblaðið*, 16. árg. 2009, 1. tbl., bls. 9 – Legstaðaskrá. Vefur Kirkjugarðasambands Íslands: gardur.is → Legstaðaskrá.
[65] Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 258.
[66] Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 209
[67] Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 213 – *Morgunblaðið*, 6. maí 1922, bls. 1 og 20. maí 1923, bls. 3 – *Fákur*, 1. árg. 1927, 1. tbl., bls. 2-3 – Einar E. Sæmundsen: „Fákur tvítugur“. *Lesbók Morgunblaðsins*, 3. maí 1942, bls. 137 – *Tíminn*, 11. desember 1960, bls. 2 og 16 og 1. janúar 1962, bls. 1, 6 og 11.
[68] *Morgunblaðið*, 8. september 1972, bls. 5; 18. mars 1981, bls. 22 – Mynd tekin eftir: Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 101.

fimm ár. Landspilda í Breiðholtsmýri sunnanverðri var gerð að erfðafestulandi, *Breiðholtsbletti I*, og leigð Jóni á erfðafestu, en bæjarstjórn áskildi sér rétt til að hagnýta jarðhita á landinu og leggja um það veg. Suðausturhluti spildunnar var hluti úr gamla Breiðholtstúninu og þar stóðu þau hús sem tilheyrðu býlinu.[69] Árið 1933 var austurhluti landsins einnig tekinn undir beitarland fyrir sauðfé Reykvíkinga og lét bærinn reisa fjárhelda girðingu utan um svæðið, eins og nánar er greint frá hér aftar.[70]

Árið 1936 var eignin brunavirt á ný og stóðu þá enn sömu hús á landinu og áður, utan þess að eitt útihúsanna, hesthúsið, hafði verið rifið og nýtt stakstætt hús, búr (7,5 x 2 m að stærð), reist á landinu.[71]

Það ár keypt Jón Þorleifsson (1910-2006) eignina Breiðholtsblett I með erfðafesturétti, en bróðir hans, Guðmundur Þorleifsson (1901-1960), hóf þá búskap á eigninni. Bjó Guðmundur þar næstu áratugi ásamt foreldrum þeirra bræðra, Þorleifi Jónssyni (1874-1954) og Jóhönnu Sigríði Ólafsdóttur (1878-1979) og um tíma mun Jón einnig hafa búið á staðnum, en erfðafesturétturinn gekk til Guðmundar árið 1952.[72]



Mynd 15 Ljósmynd af Breiðholtsbænum, líklega frá þeim tíma þegar síðast var búið í honum. Vinstra megin er baðstofan eða íbúðarhúsið með áföstum skúr við norðurhlið, en hægra megin er skemma sem stóð sunnan við baðstofuna.[73]

[69] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um lóðamál (D): D/28 - Breiðholtsland; Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440 - Breiðholtsblettur I; Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska).
[70] Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við Sundin*, bls. 26.
[71] Borgarskjalasafn: Aðf. 746. Brunabótavirðing húsa 21.8.1933-21.5.1937: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 21.2.1936 (brnr. 1998).
[72] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd: E/440 - Breiðholtsblettur I – *Tíminn*, 24. desember 1954, bls. 3 – *Morgunblaðið*, 4. september 2006, bls. 30 – Legstaðaskrá. Vefur Kirkjugarðasambands Íslands: gardur.is → Legstaðaskrá / Tengdar skrár → Almanak Þjóðvinafélagsins.
[73] Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt. Óskráð kópia. Ljósm. ókunnur.

Í búskapartíð þeirra, um 1940, mun hluti bæjarhúsanna hafa verið rifinn, líklega nyrstu húsin í bæjarröðinni.[74] Árið 1942 var reist nýtt íbúðarhús á landinu, múrhúðað timburhús sem stendur enn og er nú skráð númer 37 við götuna Skógarsel (áður Skógarsel 13).[75] Það er nú eitt af elstu húsunum í borgarhlutanum Breiðholti. Ári seinna fékkst leyfi til að byggja ný steinsteypt útihús á landinu, hlöðu og fjós. Þau hús voru byggð vestan við nýja íbúðarhúsið og stóðu þar sem gatan Skógarsel liggur nú á milli raðhúsanna númer 1-19 og 21-33 við götuna. Þessi útihús hýstu seinna verslun gróðrarstöðvarinnar Alaska en voru rifin á árunum 2002-2003.



Mynd 16 Breiðholtsbærinn á loftmynd frá 1954. Rétt neðan við miðju sést gamla baðstofan með skemmunni við suðurhlið. Þar fyrir ofan sést íbúðarhúsið sem byggt var 1942 og stendur enn og útihúsin sem seinna hýstu Alaska og stóðu þar sem nú eru raðhúsin við Skógarsel 1-19 og 21-33. Hús sem standa á svæðinu í dag eru sýnd með gulum útlínum.[76]

Á þessum tíma, í byrjun fimmta áratugarins, stóð enn hluti gömlu bæjarhúsanna. Á teikningum af nýju húsunum og ljósmynd sem til er af eldri húsunum, líklega frá þessum tíma (sjá mynd 15), má sjá að þá stóð enn gamla íbúðarhúsið eða baðstofan sem byggð var úr timbri, með torfi og grjóti í hliðarveggjum, ásamt geymsluhúsi eða timburskemmu, bárujárnsklæddri, sem stóð sunnan við og áföst við baðstofuna, geymsluskúr sem stóð við austurhlið skemmunnar og timburskúr með norðurhlið úr torfi og grjóti sem stóð norðan við

[74] Borgarskjalasafn: Aðf. 748. Brunabótavirðing húsa 21.4.1942-1.6.1943: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 1.11.1942 (brnr. 1998); Aðf. 24278. Brunabótavirðing húsa við Blesugróf-Bústaðaveg: Breiðholtsvegur, Breiðholt, samræmismat dags. 1.4.1951 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 102.

[75] Borgarskjalasafn: Aðf. 747. Brunabótavirðing húsa 21.6.1937-21.4.1942: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 1.11.1942 (brnr. 1998). Skv. Fasteignaskrá er húsið byggt 1938, en bæjarráð heimilaði húsbygginguna árið 1938 og byggingarnefnd 1941, sjá Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440, Breiðholtsblettur I.

[76] Loftmynd af Reykjavík 1954 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954. Sótt 3.10.2016.

íbúðarhúsið.[77] Einnig voru þá enn á sínum stað eldri útihúsin sem stóðu sunnan við bæjarröðina. Samkvæmt byggingarleyfisumsóknum fyrir nýju húsunum stóð til að rífa öll eldri húsin sem tilheyrðu gamla býlinu.[78] Á loftmynd frá 1954 (sjá mynd 16) sést að þá stóð baðstofan enn ásamt skemmunni og skúrnum við suðurhlið hennar og raunar virðist baðstofan, af loftmyndum að dæma, hafa staðið í einhverju formi allt fram á seinni hluta áttunda áratugarins.[79]

Á árunum 1955-1960 bjuggu í Breiðholti Ari Þorleifsson (1913-2005) og Guðný Bjarnadóttir (1915-2005) og voru þau síðustu ábúendur á bænum. Þau höfðu þar 30 gripi í fjósi og seldu mjólkina til Reykjavíkur.[80]

1.2.3.4 Breiðholtsgirðingin og Breiðholtsrétt

Breiðholt var lengi viðkomustaður bænda á leið þeirra austan úr sveitum með fé sitt til slátrunar á haustin. Eftir því sem leið á 20. öld olli ágangur búfjár af afrétti inn í bæjarlandið á haustin og vorin sífellt meiri árekstrum milli búfjáreigenda og bæjarbúa, einkum þeirra sem stunduðu garð- og matjurtarækt. Var þetta orðið nokkurt vandamál þegar Fjáreigendafélag Reykjavíkur var stofnað árið 1927. Tilgangur þess var meðal annars að útvega félagsmönnum nægilegt og heppilegt beitarland vor og haust og að koma smalamennsku í heimalöndum og á afrétti í betra horf.[81] Árið 1933 hafði Fjáreigendafélagið forgöngu um að bærinn reisti fjárheldа girðingu utan um beitarland fyrir sauðfé Reykvíkinga í norðausturhluta Breiðholtslands og náði hún allt frá mörkum landsins mót Vatnsenda og Árbæ langleiðina niður í Blesugróf. Breiðholtsgirðingin var vönduð að gerð og öflug og var nýtt til vor- og haustbeitar í yfir 30 ár. Eftir að hún var sett upp mun sauðfé síður hafa sloppið inn í bæinn af afréttinum á haustin.[82]

Við norðvesturhorn girðingarinnar, austanvert í Blesugróf, var reist stór ferhyrnd rétt úr timbri og refaneti. Hún stóð nálægt þeim stað þar sem mislæg gatnamót Reykjanesbrautar og Stekkjarbakka eru nú. Þangað var smalað sauðfé Reykvíkinga til rúnings og haustrétta. Í norðausturhorni réttarinnar var bárujárnsskúr fyrir réttargesti.[83]

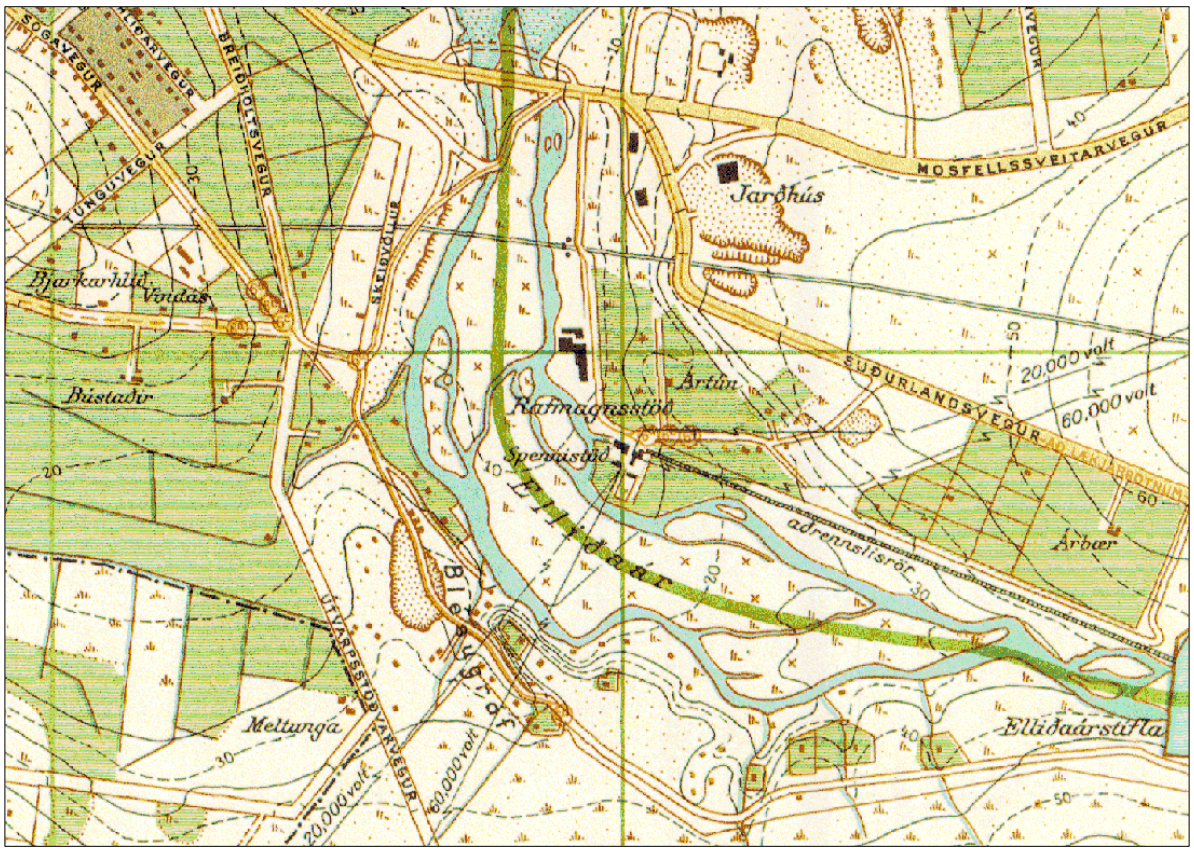
Breiðholtsgirðingin ásamt Breiðholtsréttinni var nýtt til haustsins 1965 þegar tekið var að reisa hina nýju Breiðholtsbyggð á svæðinu. Innan girðingarinnar var allt svæðið sem nú tekur til hverfanna Stekkja, Bakka, Hóla, Bergs og Fella í borgarhlutanum Breiðholti.[84]

---

[77] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir: Breiðholtsblettur I. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Aðaluppdrættir → Leitarorð: „Breiðholtsblettur I“ – Borgarskjalasafn: Aðf. 746 og 748. Brunabótavirðing húsa 21.8.1933-21.5.1937 og 21.4.1942-1.6.1943: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðingar dags. 21.2.1936 og 1.11.1942 (brnr. 1998).
[78] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440 - Breiðholtsblettur I.
[79] Loftmyndir af Reykjavík 1954-1979 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954, 1965, 1971, 1975, 1979. Sótt 3.10.2016.
[80] Jóhannes Kr. Kristjánsson: „Síðasti bóndinn í Breiðholti“. *DV*, 21. desember 2002, bls. 52-53 – „Úr bújörð í borgarhluta“. *Breiðholtsblaðið*, 16. árg. 2009, 1. tbl., bls. 9 – *Morgunblaðið*, 3. febrúar 2005, bls. 23; 12. júní 2005, bls. 44.
[81] Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 258.
[82] Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við Sundin*, bls. 26.
[83] Ólafur R. Dýrmundsson: „Samofin saga“. *Breiðholtsblaðið* 14. árg. 2007, 12 tbl., bls. 4 – Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 259 – *Fálkinn*, 37. árg. 1964, 23. tbl., bls. 13.
[84] Ólafur R. Dýrmundsson: „Samofin saga“. *Breiðholtsblaðið* 14. árg. 2007, 12 tbl., bls. 4.

1.2.3.5 Breiðholtsvegur og Útvarpsstöðvarvegur

Árið 1932 var lagður malarvegur í atvinnubótavinnu vestan með svæðinu Blesugróf við norðvesturmörk Breiðholtslands, síðan til suðausturs í gegnum Breiðholtsland og alla leið upp á Vatnsendahvarf, þar sem reist hafði verið útvarpsstöð árið 1930 þegar Ríkisútvarpið hóf útsendingar.[85] Vegurinn var kallaður *Útvarpsstöðvarvegur* og var lagður í framhaldi af vegi sem byrjað hafði verið á árið 1918 og átti að liggja frá Suðurlandsbraut yfir Bústaðaholt og allt suður í Hafnarfjörð. Aldrei var lokið við þann veg en vegbúturinn sem lagður var yfir Bústaðaholt fékk árið 1930 nafnið *Breiðholtsvegur* (sjá mynd 17).[86] Það nafn virðist einnig hafa verið notað um nyrsta hluta vegarins sem síðan var lagður áfram að útvarpsstöðinni því þegar hús tóku að rísa við veginn í Blesugróf á fjórða áratugnum voru þau skráð við Breiðholtsveg og var byggðin um skeið ýmist nefnd Blesugróf eða *Breiðholtshverfi*.



Mynd 17 Blesugróf og Elliðaárdalur á korti frá 1947. Útvarpsstöðvarvegur liggur í framhaldi af Breiðholtsvegi vestan Blesugrófar. Vatnsveituvegur liggur sunnan og vestan með ánum upp að Bústaðavegi. Inn á kortið er merkt strætisvagnaleið sem fer eftir Vatnsveituvegi niður í Blesugróf.[87]

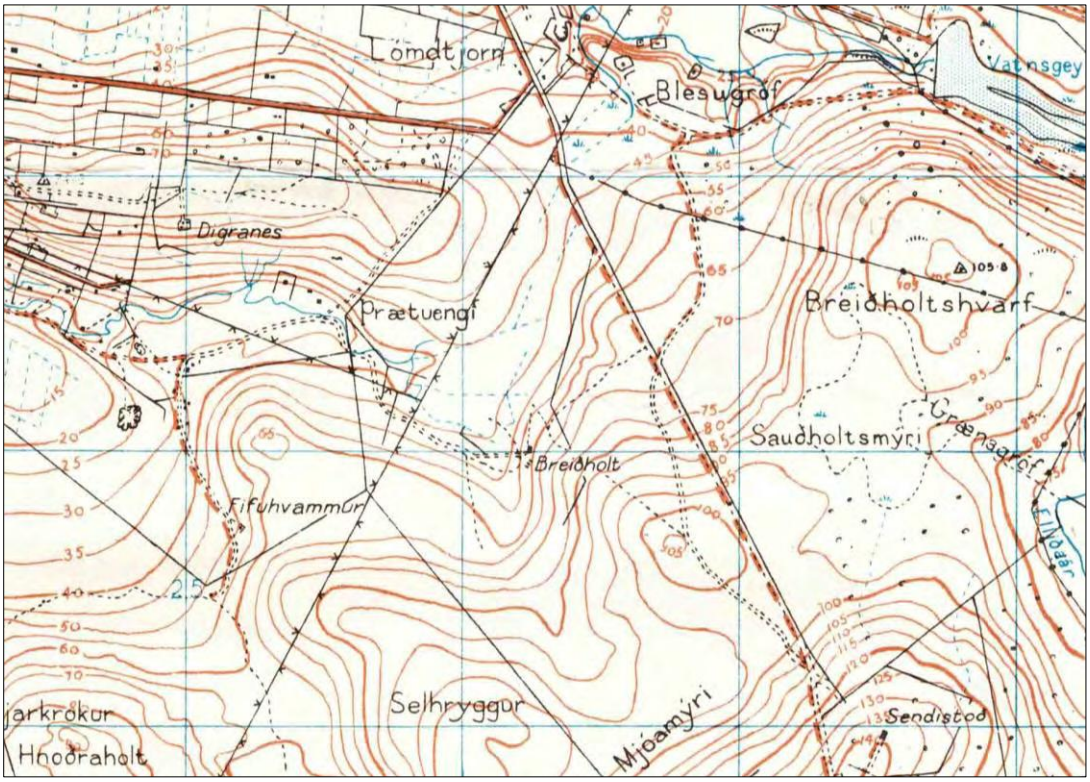
Sá hluti vegarins sem lá á milli Suðurlandsbrautar og Bústaðarvegar er nú horfinn en lítill kafli meðfram Blesugróf er enn til staðar og heitir nú *Stjörnugróf*. Útvarpsstöðvarvegur

[85] *Morgunblaðið*, 6. apríl 1932, bls. 3 – *Alþýðublaðið*, 14. september 1932, bls. 4.
[86] Borgarskjalasafn: Aðf. 3374. Götunöfn og húsanúmer 1914–1960 – Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: http://archive.ph/Xzmet → Breiðholtsbraut / Útvarpsstöðvarvegur. Sótt 31.03.2021.
[87] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1947 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1947.

var aflagður þegar byrjað var að leggja *Reykjanesbraut* frá Vesturlandsvegi gegnum Blesugrófina og *Breiðholtsbraut* í gegnum hið nýja Breiðholtshverfi í lok sjöunda áratugarins og byrjun þess áttunda. Syðsti eða austasti endi Útvarpsstöðvarvegar er þó enn til staðar og liggur frá Jaðarseli að gömlu útvarpsstöðinni á Vatnsendahvarfi. Leifar þessa vegar (218-60) eru einnig sýnilegar á kafla lítið eitt norðan við Breiðholtsbraut, frá götunni Stöng að austurenda göngubrúar yfir Breiðholtsbraut við bensínstöð við Suðurfell.

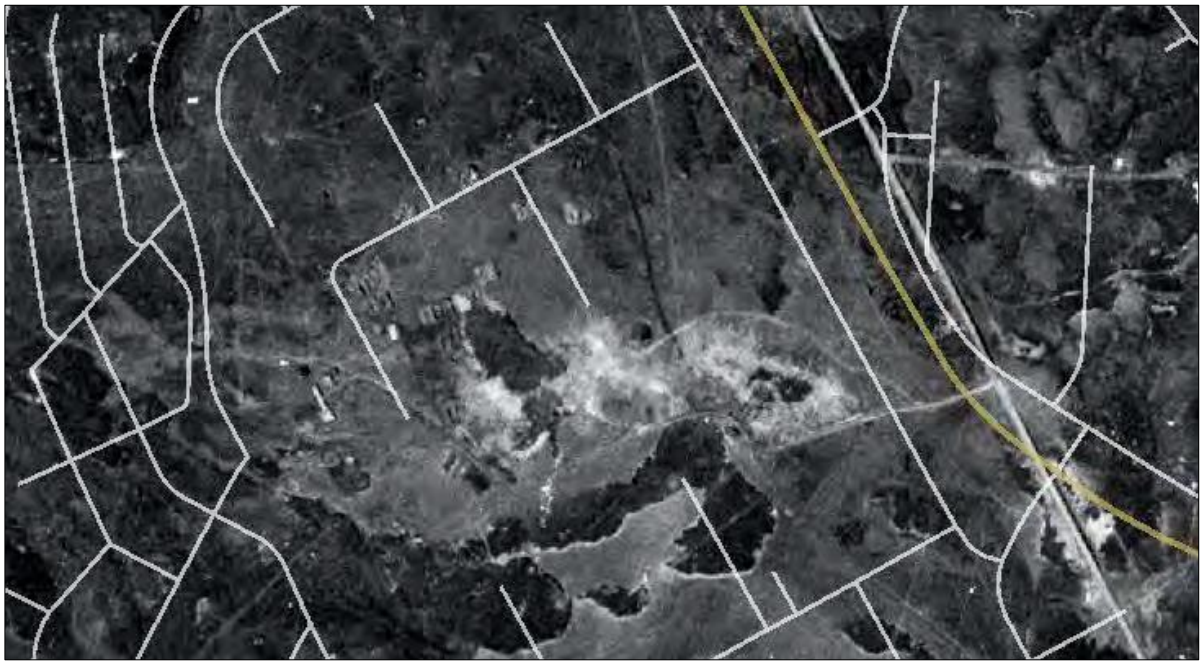
1.2.3.6 Breiðholt á hernámsárunum

Á árum síðari heimsstyrjaldarinnar hafði hernámsliðið nokkur umsvif í landi Breiðholts. Eitt braggahverfi reis þar og voru það litlar herbúðir sem Bandaríkjamenn reistu á svokölluðum *Fálkhóli* og kölluðu *Camp Arlington Hill*. Fálkhóll mun hafa verið þar sem holtið reis hæst ofan Breiðholtsbæjarins eða austur af honum. Ekki er nú vitað nákvæmlega hvar hóllinn var, en haft er eftir Þóru Jónsdóttur að hermenn hafi rifið hólinn allan í sundur.[88] Hugsanlega hefur hann verið þar sem nú er opið svæði með leikvelli ofan Engjasels og Dalsels í Seljahverfi.[89] Frá Útvarpsstöðvarvegi lá afleggjari að Fálkhóli og í herbúðirnar (sjá myndir 18 og 19).[90]



Mynd 18 Svæðið á korti breska hersins frá 1941.[91]

[88] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[89] Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er bezt*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 66.
[90] Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 1. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.
[91] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Hafnarfirði 1941 (hluti), merkt „Geographical Section, General Staff, no. 4186. From a map by 19th Field Survey Coy., R.E., 1941“. Gefið út af „War Office“ 1941. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1941.



Mynd 19 Ummerki um veru hernámsliðsins á Fálkhóli á loftmynd frá 1954. Í dag liggja um svæðið göturnar Engjasel og Dalsel.[92]

Bandarískir landgönguliðar munu hafa komið að Fálkhóli skömmu eftir komu Bandaríkjahers til landsins sumarið 1941 og verið til vors 1942. Þeir munu hafa verið um 130 að tölu og reist þarna nítján bragga, tvö baðhús, einn mötuneytisbragga og tvær salernisbyggingar. Á staðnum reistu Bandaríkjamenn einnig tæplega 40 þúsund lítra vatnsgeymi sem sá hermönnunum fyrir drykkjarvatni og baðvatni og var vatninu ekið í búðirnar.[93] Vorið 1942 voru landgönguliðarnir leystir af hólmi af liðsmönnum fótgönguliðs- og stórskotaliðssveita landhersins sem dvöldu í *Arlington Hill* til vors 1943, en þá lauk hersetu við Fálkhól.[94] Á Fálkhóli munu Bandaríkjamenn hafa haft þrjár hreyfanlegar loftvarnarbyssur sem engar varanlegar undirstöður eða pallar voru undir.[95] Þorkell Jóhannesson, sem skrifað hefur um minningar sínar frá Breiðholti á stríðsárunum, telur að loftvarnarbyssurnar hafi verið uppi á hólnum en herskálarnir í hallanum þar vestur af í átt að Breiðholtsbænum.[96] Í maí 1944 sagði Bandaríkjaher upp samningi sínum við bæjarsjóð um leigu landsins sem herbúðirnar á Fálkhóli stóðu á og seldi ríkissjóði búðirnar. Bæjarsjóður mun síðan hafa keypt braggana nítján af Sölunefnd setuliðseigna um sumarið og látið fjarlægja þá.[97] Engin sýnileg ummerki eru nú um veru hernámsliðsins á Fálkhóli.

Í Breiðholti eru einnig tvö skotbyrgi frá stríðsárunum. Annað þeirra er í Breiðholtshvarfi, ofan við Árbæjarstíflu, rétt norðan við götuna Fýlshóla. Hitt er við veginn

---

[92] Loftmynd af Reykjavík 1954 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954. Sótt 3.10.2016.
[93] Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 1. Útg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.
[94] Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 1. Útg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.
[95] Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er bezt*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 66 – Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum*, bls. 224-225.
[96] Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er bezt*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 66-67.
[97] Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 2. Útg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.

upp að Vatnsendahvarfi, sem er hluti af gamla Útvarpsstöðvarvegi, á móts við austustu hús við götuna Jakasel. Veggir skotbyrgjanna eru hlaðnir úr holsteini, með skotrauf að framanverðu og þakplatan steypt en skotbyrgi af þeirri gerð voru algeng á stríðsárunum og má meðal annars enn finna slík í Öskjuhlíð.[98] Ummerki um veru hernámsliðsins í Breiðholti hafa að öðru leyti horfið með tilkomu skipulagðrar byggðar á svæðinu.

1.2.3.7 Byggð og landnýting í Blesugróf og nágrenni Elliðaánna

Byggð í Blesugróf og upp með Elliðaánum

Á mörkum jarðanna Breiðholts og Bústaða, vestan og sunnan með Elliðaánum, var svæði sem kallað hefur verið *Blesugróf*, en nafnið var notað yfir lægðir og sandhóla sem settu svip á landslagið þarna. Svæðið var áður samfellt en Reykjanesbraut liggur nú í gegnum það og skiptir því í tvennt. Sá hluti svæðisins sem lenti vestan Reykjanesbrautar, þar sem nú er íbúðahverfi sem kallað er Blesugróf, tilheyrði áður Bústöðum að mestu, en syðsti hlutinn Breiðholti. Austar og í framhaldi af Blesugróf, sunnan með ánum, norðan núverandi Stekkjarbakka og austur að Höfðabakka, er svæði sem mun hafa verið kallað *Langagróf* að sunnanverðu og *Kermóar* nær ánum.[99] Það svæði tilheyrði býlinu Breiðholti.

Í Blesugróf og nágrenni tóku að rísa sumarbústaðir og lítil íveruhús á kreppuárunum, um og upp úr 1930, sum á erfðafestulöndum (Bústaðablettir 1-10) en önnur á óútvísuðu landi**.** Um svæðið lá þá áðurnefndur Vatnsveituvegur, frá gatnamótum Bústaðavegar og Sogavegar og áfram sunnan með Elliðaánum og vestar var verið að leggja Breiðholtsveg eða Útvarpsstöðvarveg (þar sem nú er Stjörnugróf). Með fyrstu húsunum sem risu á svæðinu voru *Skálará*, *Fagrihvammur*, *Hlíð* og *Snæland* og stóðu þessi hús öll austan eða norðan Vatnsveituvegar, austan núverandi Reykjanesbrautar eða í vegarstæði hennar.[100]

Á stríðsárunum og eftir stríð má segja að landnám hafi hafist í Blesugróf er efnalítið og húsnæðislaust fólk flykktist þangað til að reisa sér smáhýsi til íbúðar, án byggingarleyfa og lóðaréttinda og án þess að byggt væri eftir skipulagi.[101] Líklega voru fyrstu húsin byggð á svæði þar sem herskálahverfið *New Mercur Camp* hafði staðið, austan við Breiðholtsveg/ Útvarpsstöðvarveg. Kampurinn hefur verið rifinn fljótlega eftir stríð og fólk hefur síðan byggt hús sín á grunnum herskálanna.[102] Um 1950 voru risin um 60 hús og yfir 200 manna byggð í Blesugróf. Árið 1957 voru húsin um 100 talsins og íbúarnir um 500.[103]

---

[98] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 104 og kort bls. 60-61.

[99] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is – „Örnefni í Breiðholti“. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154 – Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 70 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 93 – Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 4. bindi, kort Guðlaugs R. Guðmundssonar, bls. 174-175.

[100] Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*.

[101] Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin. 1940-1990*. Fyrri hluti, bls. 227, 282-283, 289-291 – „Húsakönnun: Blesugróf“. Óútg. bréf. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um hús í Reykjavík – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 93.

[102] „Húsakönnun: Blesugróf“, bls. 3. Óútg. bréf. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um hús í Reykjavík.

[103] „Þeir skírðu hverfið okkar hjá Rafveitunni“. *Tíminn*, 14. nóvember 1957, bls. 4 – Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 86 – Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: http://archive.ph/Xzmet → Blesugróf. Sótt 31.03.2021 – Borgarsögusafn: „Húsakönnun: Blesugróf“. Óútg. bréf. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um hús í Reykjavík.

Á svæðinu austan Vatnsveituvegar, sem liggur nú austan Reykjanesbrautar og norðan Stekkjarbakka, var byggðin dreifðari en þar risu um 50-60 hús, bústaðir og smábýli á árunum 1930-1965. Þessi byggð teygði sig austur eftir Blesugróf og upp eftir Elliðaárdal á því svæði sunnan ánna sem einnig kallaðist Langagróf og Kermóar og voru flest húsin byggð meðfram Vatnsveituvegi eða nálægt árbökkum vestur- eða suðurkvíslar Elliðaánna. Þessi hús voru flest skráð við Breiðholtsveg í upphafi, eins og húsin sem stóðu vestar í Blesugróf og töldust til *Breiðholtshverfis*, en skráningunni var seinna breytt í Blesugróf eða Vatnsveituveg.[104]



Mynd 20 Loftmynd tekin til suðausturs yfir Elliðaárnar, Blesugróf og Breiðholtsland árið 1930. Hús sem sjást talin frá vinstri eru starfsmannahús Rafmagnsveitunnar reist 1930, býlið Ártún og hús Rafstöðvarinnar sem reist voru 1920-1924. Sunnan ánna sést móta fyrir Vatnsveituvegi og þar eru risin nokkur lítil hús eða bústaðir. Neðarlega, lengst til hægri, sést hús sem stóð við endann á skeiðvelli Fáks vestan Elliðaánna (þar sem Reykjanesbraut liggur nú). Í fjarska, efst til vinstri, sést móta fyrir útvarpsmöstrum á Vatnsendahvarfi.[105]

Meðal þessara húsa voru *Lækjartún* (b. 1950, rifið 1995-2000), *Bjarkarlundur* (b. 1941, rifið 1971-1975) og *Bakkakot* (b. 1943, rifið 2003) sem stóðu nálægt því þar sem austurhluti núverandi mislægra gatnamóta Reykjanesbrautar og Stekkjarbakka liggur nú, skammt frá húsinu *Skálará* sem stendur þar enn. Við árbakkann nokkru austar stóðu *Alda* (b. 1950, rifið 2006) og *Heimahvammur*, nú Stekkjarbakki 3 (b. 1940). Norðanvert við Vatnsveituveg (skammt neðan við núverandi Stekkjarbakka) risu húsin *Gilsbakki*, nú Stekkjarbakki 9 (b. 1942), *Laufás* (b. 1966, rifið 2013) og *Dalbær* (b. 1943, rifið 2002-2004), en sunnan vegarins var *Hraunprýði* (b. 1948-1952, rifið 1997). Nokkru austar, rétt vestan við götuna Höfðabakka þar sem hún liggur að brúnni yfir Elliðaárnar, var *Sjónarhóll* (b. 1958, rifið 2005-2006) og spölkorn austar, nú austan við götuna Höfðabakka, reis húsið

[104] Borgarsögusafn: Húsaskrá – Borgarskjalasafn: Aðf. 745–749. Brunabótavirðing húsa 1930–1945; Aðf. 4339-4341. Brunabótavirðing húsa 1945-1953 – Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*.
[105] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 33-06. Ljósm. Loftur Guðmundsson.

Hraunteigur, nú Vatnsveituvegur 104 (b. 1956).[106] Ofar í dalnum, ofan Árbæjarstíflu, á móts við Blásteinshólma, voru *Eddubær* (b. 1942, rifið fyrir 1975) og *Hvíld* (b. fyrir 1954, rifið fyrir 1975) og lengra til suðurs, sunnan við Vatnsveitubrú og gömlu veiðihúsin, var *Birkilundur*, sem Húsmæðrafélag Reykjavíkur reisti sem sumardvalarstað fyrir efnalitlar fjölskyldur (b. 1939, rifið fyrir 1990).[107]



Mynd 21 Horft til suðausturs yfir Blesugróf og Breiðholtsland á ljósmynd frá 1946. Neðarlega til vinstri, neðan við Bústaðaveg, sést býlið Bústaðir. Ofan við það má greina svæðið þar sem braggahverfið New Mercur Camp stóð og byggðina sem risin er við Elliðaárnar, í Blesugróf. Þar vestan með liggur Breiðholtsvegur eða Útvarpsstöðvarvegur og heldur áfram í gegnum Breiðholtsland alla leið upp að Vatnsendahvarfi.[108]

Þau hús sem hér hafa verið talin upp eru þau sem stóðu eða hafa staðið einna lengst á svæðinu. Innan um þau stóðu fleiri hús, sumarbústaðir og smáhýsi sem nú eru litlar heimildir um, enda voru þau flest byggð án lóðaréttinda, byggingarleyfis og teikninga og eru nú horfin.

Frá um 1970 hafa þessi hús smám saman týnt tölunni, meðal annars vegna lagningar Reykjanesbrautar um 1970-1975, Höfðabakka og Höfðabakkabrúar í byrjun níunda áratugarins og skipulagningar útivistarsvæðis í Elliðaárdal á síðustu áratugum. Á síðustu 20 árum (1996-2016) hafa minnst sjö hús á svæðinu verið rifin, síðast húsið *Laufás*, sem stóð skammt norðan við Stekkjarbakka, en það var fjarlægt árið 2013. Af allri þessari byggð standa nú einungis fjögur hús eftir á svæðinu austan Reykjanesbrautar: *Skálará*, *Heimahvammur*, *Gilsbakki* og *Hraunteigur*.

---

[106] Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun* – Borgarskjalasafn: Aðf. 745–749. Brunabótavirðing húsa 1930–1945; Aðf. 4339-4341. Brunabótavirðing húsa 1945-1953 – Nikulás Úlfar Másson: *Húsakönnun í Blesugróf* – Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: http://archive.ph/Xzmet. Sótt 31.03.2021.

[107] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 72-73 – *Lesbók Morgunblaðsins*, 24. október 1998, bls. 7-9 – *Vísir*, 1. ágúst 1939, bls. 3-4 – Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*.

[108] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 33-34. Ljósm. Sigurhans Vignir.

Jarðhiti

Í Blesugróf, Löngugróf og Kermóum og einnig norðan við gamla Breiðholtsbæinn, er jarðhiti og munu íbúar á þessum svæðum hafa nýtt heitar uppsprettur eða volgrur sem þar voru til þvotta og baða.[109] Vatn úr einni slíkri hefur líklega verið notað í útilaug sem Ásgeir Þorsteinsson verkfræðingur (1898-1971), gerði við bústað sinn Bakkakot sem stóð austan núverandi gatnamóta Reykjanesbrautar og Stekkjarbakka. Hún var kölluð *Bústaðalaug.*[110] Einnig var hlaðin laug norðan við Breiðholtsbæinn (218-27). Árið 1932 hófust rannsóknarboranir eftir heitu vatni á þessum svæðum og var þar á meðal boruð ein hola við laugina í Breiðholti. Á árunum 1967 til 1984 voru boraðar 16 djúpar vinnsluholur á vegum Hitaveitu Reykjavíkur í Löngugróf og voru átta þeirra virkjaðar og skúrar byggðir yfir þær. Sjö þeirra standa í dag og eru dreifðir um austurhluta svæðisins. Í dag mun einungis ein borholan vera virk.[111]

Sandnám

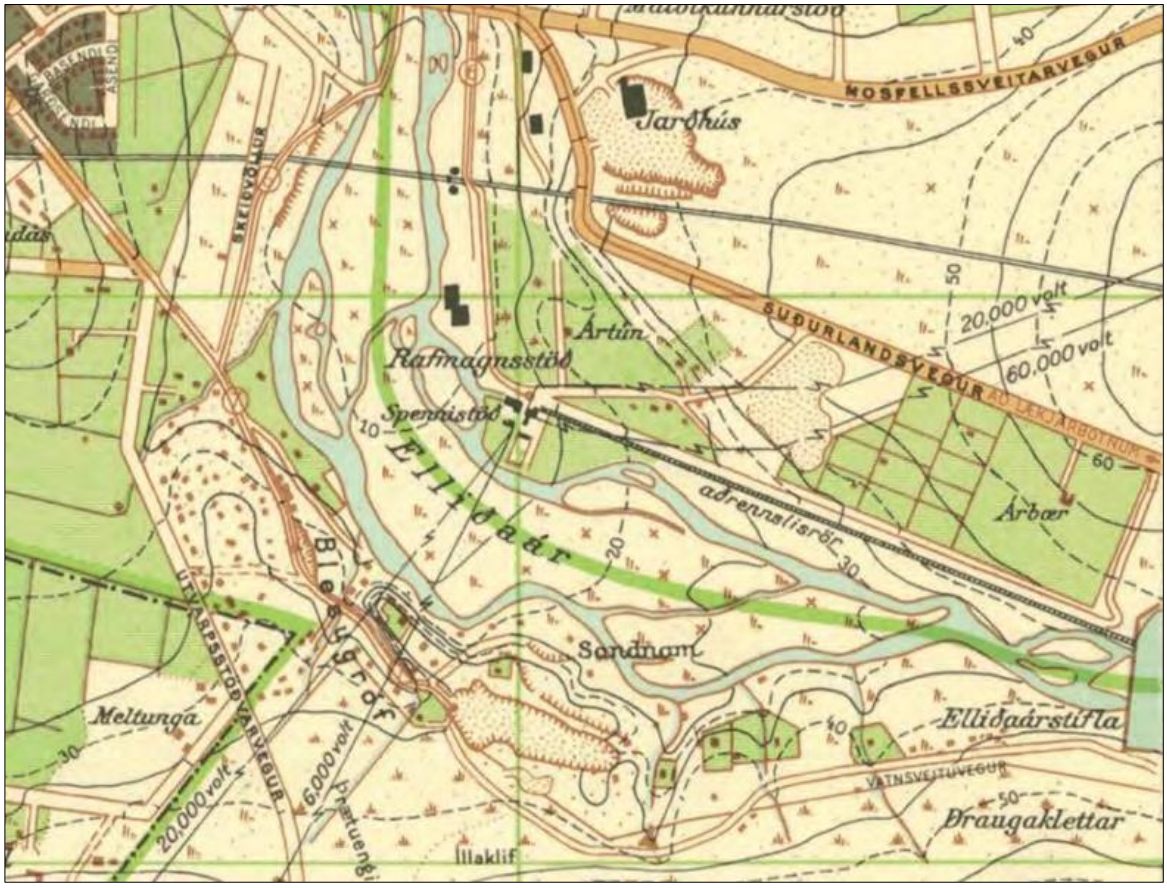
Í Blesugróf hófst sandnám á vegum bæjarins á sjötta áratug aldarinnar. Þá voru miklar byggingarframkvæmdir í bænum, meðal annars við byggingu Múlanna og Heimahverfis, og efni fór þverrandi í aðal sand- og grjótnámu bæjarins austan Elliðaárvogar.[112] Þá var meðal annars horfið að því ráði að sækja byggingarefni í malarkamba eða sandbakka í Blesugróf og nágrenni, aðallega á svæði austan og sunnan húsanna Skálarár, Öldu og Heimahvamms, norðan Vatnsveituvegar (sjá mynd 22). Þar voru miklar gryfjur og ummerki um sandnámið fram á níunda áratuginn, en þá var hafist handa við jöfnun og uppgræðslu svæðisins.[113]

Fjárborg

Ofan við eða sunnan við íbúðabyggðina í Blesugróf var Fjáreigendafélagi Reykjavíkur úthlutað afgirtri spildu undir fjárhús árið 1959. Spildan var á svæði vestanvert við Útvarpsstöðvarveg/Breiðholtsveg sem áður tilheyrði Breiðholtsjörð en tilheyrir nú Kópavogi (ofan við hringtorg sem tengir núverandi Stekkjarbakka og Smiðjuveg). Þar reis á næstu árum hverfi fjárhúsa sem kallað var *Fjárborg*. Lagðar voru þrjár götur um svæðið og byggð þar yfir 30 hús, fjárhús og hlöður, þar sem fjáreigendur héldu fé sitt á vetrum. Fjárborgin stóð í Blesugróf fram til 1969-1970, en var þá rifin í kjölfar deilna við borgaryfirvöld, sem sett höfðu reglugerð um bann við sauðfjárhaldi í borginni og vildu rýma fyrir gatnaframkvæmdum á svæðinu. Síðar var Fjáreigendafélaginu úthlutað skika undir nýja Fjárborg í Hólmslandi austan Rauðavatns.[114]

---

[109] Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er bezt*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 64 – *Morgunblaðið*, 9. nóvember 1993, bls. 33.
[110] Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er bezt*, 63. árg. 2013, 2. tbl., bls. 64.
[111] Ómar Sigurðsson: „Hitaveita Reykjavíkur. Berghiti og hitabreytingar í Elliðaársvæðinu“, bls. 5 – „Sjálfbær Elliðaárdalur - Stefna Reykjavíkur“, bls. 3 og 9 – Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 107.
[112] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 107 – *Náttúrufræðingurinn*, 23. árg. 1953, 3. tbl., bls. 133 – *Vísir*, 29. janúar 1954, bls. 5 – *Tíminn*, 22. október 1954, bls. 1; 6. júlí 1956, bls. 1.
[113] Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*, bls. 107 – Reynir Vilhjálmsson: „Elliðaárdalurinn í þágu mannlífs“, [án bls.tals] – Reynir Vilhjálmsson og Þráinn Hauksson: *Elliðaárdalur. Skipulag og greinargerð*, bls. 61 – Vilhjálmur Sigtryggsson: „Skógurinn í dalnum“, [án bls.tals] – *Fálkinn*, 37. árg. 1964, 23. tbl., bls. 13.
[114] Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 271-286 – Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin. 1940-1990*. Fyrri hluti, bls. 60-61.



Mynd 22 Byggðin í Blesugróf og Elliðaárdal á korti frá 1956. Hér sést að mikil sandgryfja hefur myndast austanvert í Blesugróf vegna sandnáms.[115]

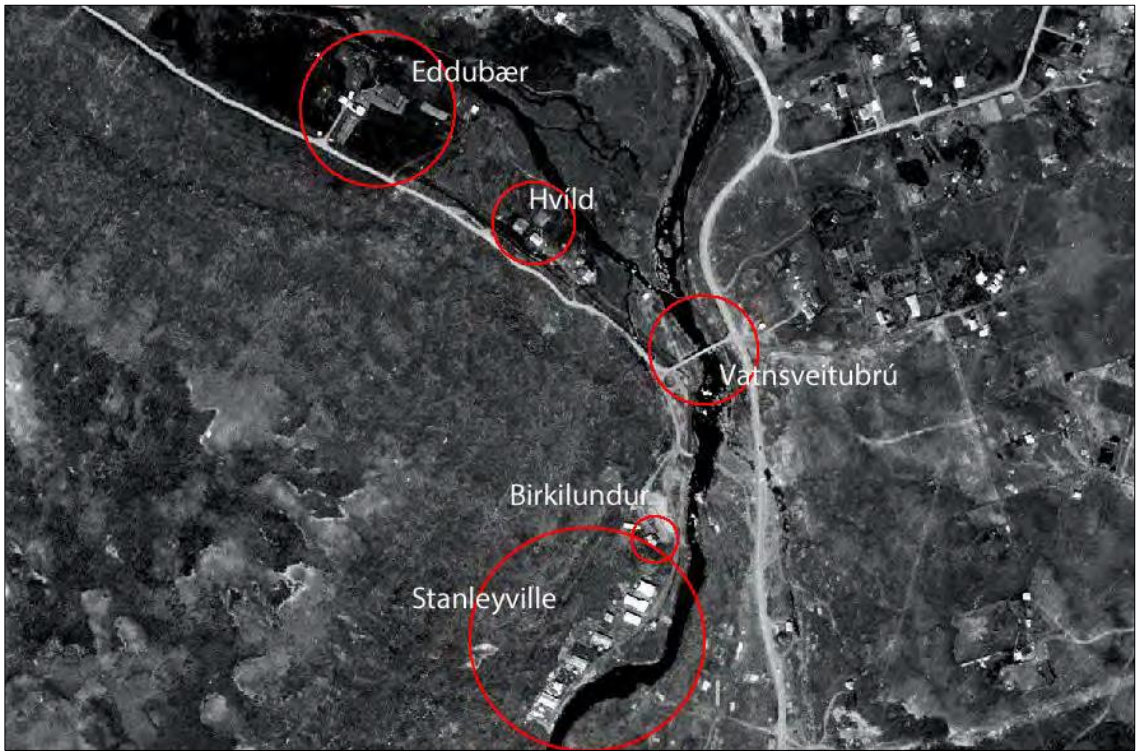
Stanleyville

Á austurmörkum hins gamla Breiðholtslands, á vesturbakka Elliðaánna skammt sunnan við Vatnsveitubrú og þann stað þar sem efri veiðihús Bretans Payne höfðu staðið, reis um miðjan sjöunda áratuginn óskipulögð hesthúsabyggð sem gekk undir nafninu *Stanleyville* (sjá mynd 23). Hestamannafélagið Birkihvammur var eigandi húsanna sem munu hafa verið reist ýmist með bráðabirgðaleyfi eða í óleyfi og urðu alls um 11 talsins. Um 1970 voru flest þessara húsa rifin, meðal annars vegna þess að talin var hætta á að mengun frá þeim spillti umhverfinu og veiði í Elliðaánum. Félaginu var í staðinn úthlutað svæði undir ný hesthús á athafnasvæði hestamannafélagsins Fáks sem þá var búið að skipuleggja í Seláslandi og varð seinna þekkt sem Víðidalur. Eitt húsanna í Stanleyville mun hafa verið flutt þangað í tvennu lagi og sett þar upp. Á svæðið voru á sama tíma fluttir hestar úr öðru óskipulögðu hesthúsahverfi sem kallað var Kardemommubær og var á Vatnsendahólmum á austurbakka Elliðaánna, en það hafði farið illa út úr miklum flóðum sem urðu í ánum veturinn 1968.[116]

---

[115] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík, Seltjarnarnesi og Kópavogskaupstað 1956 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1956.

[116] *Vísir*, 29. júní 1968, bls. 16; 24. júlí 1968, bls. 1 – *Tíminn*, 2. júlí 1970, bls. 16 – *Morgunblaðið*, 23. september 1970, bls. 3 – *Dagblaðið*, 26. apríl 1977, bls. 2 – Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni*, bls. 221 – Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: http://archive.ph/Xzmet → Stanleyville / Kardimommubærinn. Sótt 31.03.2021.



Mynd 23 Hesthúsabyggðin Stanleyville á loftmynd frá 1965. Einnig sjást húsin Eddubær, Hvíld og Birkilundur sem stóðu á þessum slóðum við Elliðaárnar.[117]

1.2.3.8 Gróðrarstöðin Alaska í Breiðholti

Jón H. Björnsson landslagsarkitekt (1922-2009), sem stofnaði og rak gróðrarstöðina Alaska við Miklatorg (Vatnsmýrarveg 20) frá 1953, keypti eignina Breiðholt árið 1960 og tók um leið við því leigulandi og erfðafestulandi sem henni fylgdi. Í Breiðholti kom Jón upp annarri gróðrarstöð undir nafninu Alaska og hafði þar jafnframt sumardvalarstað fyrir fjölskylduna. Þá stóðu á landinu íbúðarhúsið og steinsteyptu útihúsin sem byggð höfðu verið á fimmta áratugnum, en auk þess gömul bárujárnsklædd skemma og skúrbygging sem notuð var sem hænsnahús.[118] Af loftmyndum að dæma virðist gamla baðstofan hafa staðið allt fram á síðari hluta áttunda áratugarins.

Jón girti allt svæðið af og flutti þangað alla trjáplönturækt sem hann hafði áður haft í Hveragerði. Þarna hafði Jón viðamikla ræktun og trjáplöntusölu til ársins 1963 en varð þá að gera hlé á rekstri stöðvarinnar vegna mikils tjóns sem varð á ræktuninni vegna vorhrets og var rekstur Alaska þá leigður út í nokkur ár. Eftir að Jón tók aftur við fyrirtækinu árið 1967 rak hann einnig teiknistofu í Breiðholti, í íbúðarhúsinu sem byggt hafði verið á fimmta áratugnum.[119] Í byrjun áttunda áratugarins missti Jón mikinn hluta landsins þegar ákveðið var að taka Breiðholtsblett I úr erfðafestu vegna skipulags og væntanlegra byggingarframkvæmda

[117] Loftmynd af Reykjavík 1965 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1965. Sótt 3.10.2016. Merkingar: Drífa Kristín Þrastardóttir, Borgarsögusafni.
[118] Borgarskjalasafn: Aðf. 24278. Brunabótavirðing húsa við Blesugróf-Bústaðaveg: Breiðholtsvegur, Breiðholt, brunavirðing dags. 20.6.1960 (brnr. 1998); Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440 - Breiðholtsblettur I. Bréf Jóhannesar Magnússonar, skrifstofu bæjarverkfræðings, dags. 31. maí 1960.
[119] Arnar Birgir Ólafsson: „Jón H. Björnsson, landslagsarkitekt og frumkvöðull í skrúðgarðyrkju“, bls. 30-31, 39 og 41 – *Lesbók Morgunblaðsins*, 15. janúar 1978, bls. 11 og 14 – *Morgunblaðið*, 19. nóvember 1963, bls. 25; 24. júlí 2009, bls. 29; 30. júlí 2009, bls. 32.

á svæðinu. Ræktunarlönd og fyrrum tún sem tilheyrðu Breiðholtsbletti I lentu vestan götunnar Skógarsels við skipulag og uppbyggingu Seljahverfisins á þessum tíma og voru á því svæði (Suður-Mjódd) sem afhent var Íþróttafélagi Reykjavíkur, sem byggði þar seinna upp aðstöðu sína.[120] Eftir þetta færðist rekstur gróðrarstöðvarinnar meira í átt að verslunarrekstri í stað trjáplönturæktunar og árið 1975 innréttaði Jón fjósið og hlöðuna á staðnum sem verslunar- og geymsluhús og var verslun Alaska opnuð þar í nóvember það ár.[121]



Mynd 24 Bæjarhúsin í Breiðholti og ræktunarlönd tilheyrandi Breiðholtsbletti I á loftmynd frá 1965.[122]

Eftir 1976 tóku aðrir við rekstri gróðrarstöðvarinnar Alaska en Jón H. Björnsson var áfram lóðarhafi og eigandi húsanna og árið 1981 sótti hann um leyfi til að byggja nýtt íbúðarhús á staðnum. Þá var farið að skoða stöðu fornleifanna á svæðinu og voru þá sjáanlegar tóftir baðstofunnar með kjallara undir, eldhústóft og tóft undan skemmunni sem stóð sunnan baðstofunnar. Kirkjustæðið var talið vera um fimm metrum fyrir ofan eldhústóftina. Í framhaldinu voru minjarnar, hið gamla bæjarstæði Breiðholts ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, friðlýstar af þjóðminjaverði í júlí 1981.[123] Íbúðarhús Jóns, ásamt sambyggðum gróðurskála, var byggt á árunum 1985-1992 og stendur á lóð sem nú er talin númer 39 við Skógarsel (áður númer 15). Lóð gróðrarstöðvarinnar, áður Breiðholtsblettur I, var á þeim tíma skráð númer 11-15 við Skógarsel og húsin á lóðinni talin númer 11 (fjósið og hlaðan), 13

[120] Ágúst Ásgeirsson: *Heil öld til heilla. Saga ÍR í 100 ár - 1907-2007*, bls. 55-60.
[121] *Tíminn*, 9. nóvember 1975, bls. 7.
[122] Loftmynd af Reykjavík 1965 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1965. Sótt 3.10.2016. Merkingar: Drífa Kristín Þrastardóttir, Borgarsögusafni.
[123] Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2. júlí 1981; skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurkaupstað, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.

(eldra íbúðarhúsið) og 15 (íbúðarhús Jóns H. Björnssonar). Eftir gjaldþrot Jóns 1993-1994 var gróðrarstöðin í Breiðholti seld með hluta lóðarinnar og verslunarhúsnæðinu í hlöðunni og fjósinu.[124]

Árið 2002 var lóðinni skipt upp í fjórar lóðir og skipulögð íbúðarbyggð á vestari hluta svæðisins. Fjósið og hlaðan voru þá rifin, en afmarkaðar voru sérlóðir fyrir íbúðarhúsin Skógarsel 13 og 15 og tölusetningu þeirra breytt í númer 37 og 39. Í skipulaginu var gert ráð fyrir að trjálundir og annar gróður tilheyrandi gróðrarstöðinni skyldi að meginhluta haldast óskertur og í kringum hinar friðlýstu fornleifar gamla Breiðholtsbæjarins og kirkjunnar var afmarkað sérstakt svæði.[125]



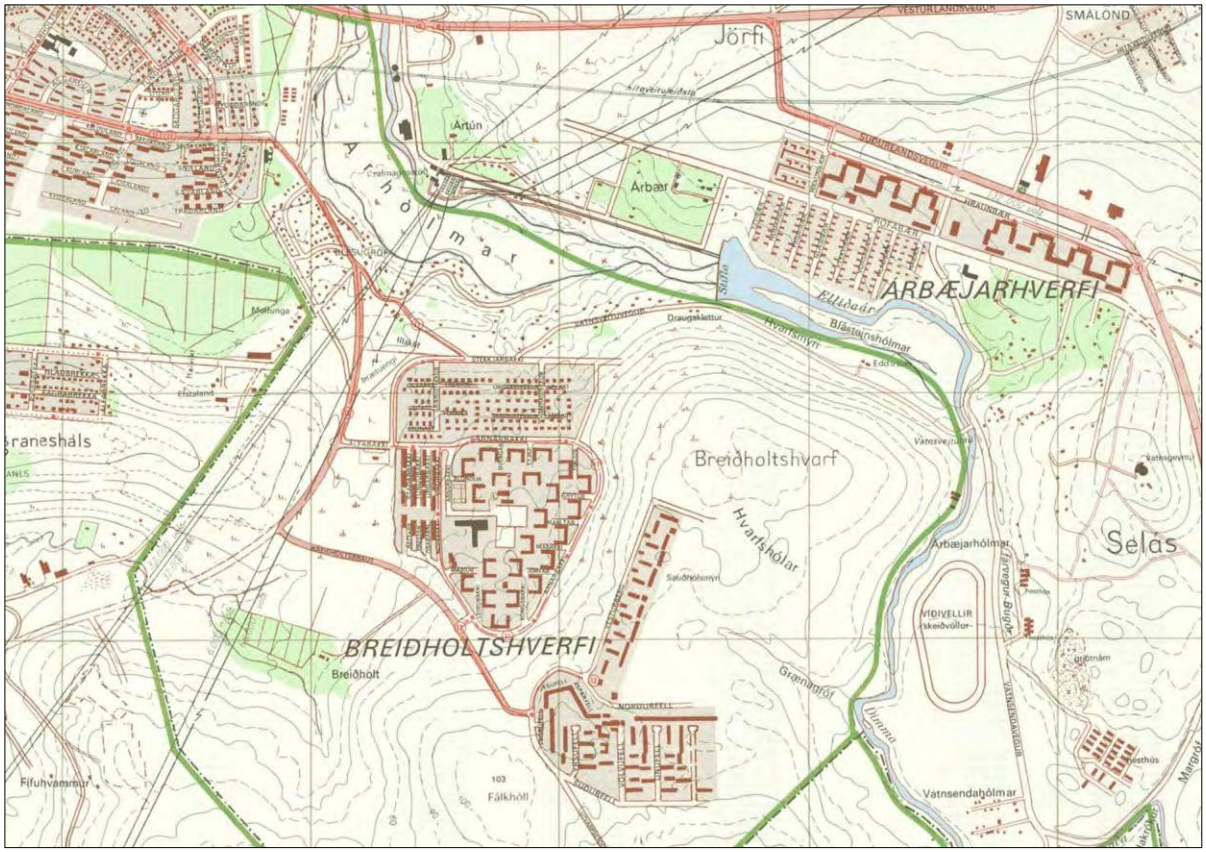
Mynd 25 Seljahverfi séð til austurs frá Kópavogi á mynd frá 1986. Neðarlega fyrir miðju sjást útihúsin í Breiðholti sem hýstu verslun gróðrarstöðvarinnar Alaska. Þar standa nú ný hús byggð við Skógarhlíð á árunum 2002-2004[126]

1.2.4 Skipulag hverfishluta í borgarhluta 6

Undirbúningur vinnu við fyrsta Aðalskipulag Reykjavíkur hófst um 1960. Þetta fyrsta aðalskipulag Reykjavíkur átti að gilda frá 1962 til 1983 og var samþykkt í borgarráði árið

[124] Arnar Birgir Ólafsson: „Jón H. Björnsson, landslagsarkitekt og frumkvöðull í skrúðgarðyrkju“, bls. 41 – *Morgunblaðið*, 14. maí 1995, bls. 33; 19. maí 1995, D-hluti, bls. 14; 23. maí 1995, bls. 3.
[125] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Staðgreinir 4.931.001. Alaskareitur. Deiliskipulagstillaga“. Sþ. 12. júlí 2002. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: Skógarsel. Sótt 10. maí 2015.
[126] Þjóðminjasafn Íslands - Ljósmyndasafn Íslands: HRB1/1986-43. Ljósm. Hjálmar R. Bárðarson.

1967. Þar var í fyrsta sinn gert ráð fyrir nýjum byggðarkjörnum austan við Elliðaár, meðal annars tveimur fyrstu úthverfunum í Reykjavík, Árbæjarhverfi og Breiðholti.[127]



Mynd 26 Breiðholtshverfi í uppbyggingu á korti af Reykjavík 1971. Bakkahverfið (Breiðholt I) er fullbyggt og Fellin (Breiðholt III) eru í byggingu.[128]

Í kjölfar seinni heimsstyrjaldar hafði orðið gífurleg fólksfjölgun í Reykjavík. Á fimmta og sjötta áratugnum varð mikil húsnæðisekla í borginni og fjöldi fólks bjó í heilsuspillandi og óviðunandi húsnæði. Kaupmáttur launa var of lítill, verðbólgan há og erfitt að fá lán til nýbygginga. Allt þetta gerði að verkum að hinum almenna verkamanni var nær ómögulegt að eignast íbúð. Verkalýðshreyfingin þrýsti á yfirvöld til að bæta úr stöðunni og byggja. Þar að auki var almennt skipulagsleysi í byggingar- og lánamálum vandamál sem nauðsynlegt var að bregðast við.

Á árunum 1964 og 1965 gerðu ASÍ, Vinnuveitendasamband Íslands og ríkisstjórnin, „viðreisnarstjórn“ Sjálfstæðisflokks og Alþýðuflokks, með sér samninga um kjaramál þar sem m.a. var lögð áhersla á umbætur í húsnæðismálum. Í svokallaðri júlíyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar sem fylgdi í kjölfarið voru loforð um að gert yrði stórátak í byggingarmálum. Ákveðið var að byggja skyldi 1250 íbúðir fyrir láglaunafólk á næstu fimm árum og að íbúðirnar skyldu seldar láglaunafólki í verkalýðshreyfingunni á kostnaðarverði og á

[127] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika,* bls. 6 – Bragi Bergsson: „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 7.

[128] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík, Hafnarfirði, Kópavogi, Seltjarnarnesi, Garðahreppi, Bessastaðahreppi 1971 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1971. Sótt 09.10.2015.

hagstæðum lánum. Þá skyldi Reykjavíkurborg verða aðili að þessum framkvæmdum og fá í sinn hlut 250 íbúðir sem leið til að útrýma heilsuspillandi húsnæði.[129] Kveðið var á um að nefnd skyldi annast byggingarframkvæmdirnar og störfum hennar lýst nákvæmlega. Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar (FB) var stofnuð sama ár, til þess að annast byggingarframkvæmdirnar í Breiðholti. Nefndin ályktaði að gera þyrfti hálfgerða byltingu í byggingartækni á Íslandi til að finna byggingartækni sem fullnægði skilyrðum um viðunandi byggingarkostnað og styttri byggingartíma en viðtekið var. Þetta myndi taka lengri tíma en áður hafði verið gert ráð fyrir og ný framkvæmdaáætlun var samin sem gerði ráð fyrir að FB lyki verkinu á árunum 1974 og 1975. Í þeim tilgangi að stytta byggingartímann og lækka kostnað við framkvæmdina var ákveðið að staðsetja alla hina fyrirhuguðu byggð í einu hverfi: Breiðholti. Verkefnið var svo viðamikið að erfitt reyndist að fá aðalverktaka til að taka það að sér. Árið 1967 var því stofnað alhliða verktaka- og verkfræðifyrirtæki undir nafninu Breiðholt hf. Sá fyrirtækið um byggingu sex af sjö byggingaráföngum FB.[130] Breiðholt hf. þróaði fljótlegri byggingaraðferðir en áður höfðu þekkst, en í þeim fólst meðal annars notkun forsteyptra eininga í útveggi og ný gerð stálmóta. Þessar aðferðir skiluðu sér í lægri byggingarkostnaði og meiri byggingarhraða sem jafnaðist á við tvær íbúðir á hvern vinnudag, þegar mest lét.[131] Allar íbúðir sem byggðar voru á vegum nefndarinnar eru staðsettar í Breiðholti.



Mynd 27 Séð yfir Neðra-Breiðholt og svæðið þar sem Hólar og Berg eru í byggingu á loftmynd sem birtist í *Vísi* 24. september 1976.[132]

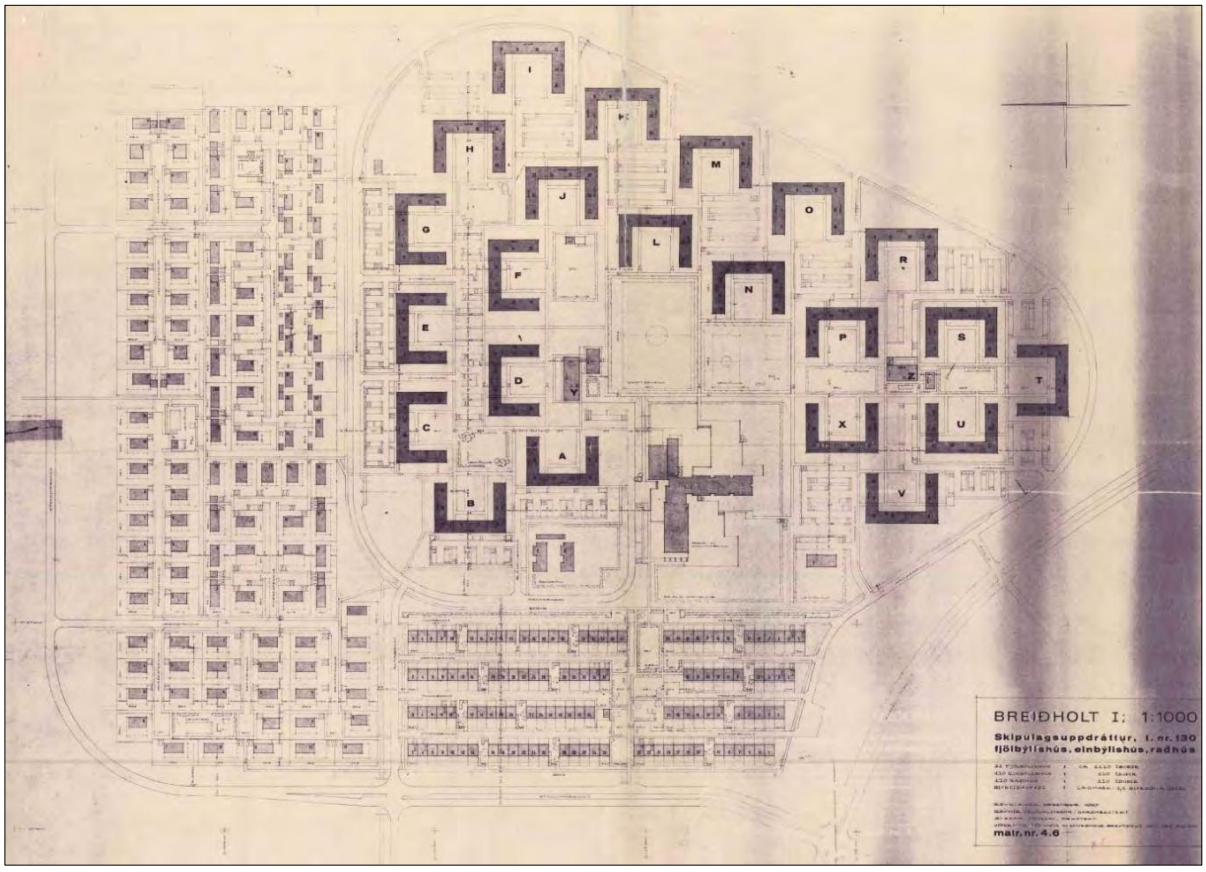
Breiðholtið skiptist í þrjár hverfisheildir sem fengu heitin Breiðholt I, II og III eftir áætlaðri skipulags- og byggingarröð hverfanna. Haustið 1965 var hafist handa við að

[129] Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 8 – Kjartan Emil Sigurðsson: „Upphaf "félagsmálapakka". Húsnæðismál og kjarasamningar árin 1964 og 1965“. *Saga - Tímarit Sögufélags*, 40. árg. 2002, 1. tbl., bls. 117.
[130] Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 22 – Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 13-14.
[131] *Tíminn*, 8. desember 1974, bls. 20-21 – Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 23-24.
[132] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Breiðholt1976c. Ljósm. Rafn Jónsson.

skipuleggja fyrsta hverfið, Breiðholt I, Bakka og Stekki. Því næst átti að skipuleggja Seljahverfið, Breiðholt II, og loks efstu hverfin, Breiðholt III; Fell, Hóla og Berg. Framkvæmdum í Efra-Breiðholti var þó flýtt þannig að á endanum risu Breiðholt II og III nánast samhliða frá um 1970 og voru fullkláruð um miðjan níunda áratuginn.[133]

1.2.4.1 Breiðholt I – Bakkahverfi (Bakkar og Stekkir)

Breiðholt I var skipulagt af arkitektunum Reyni Vilhjálmssyni og Stefáni Jónssyni árið 1967 (sjá mynd 28). Byggingarframkvæmdir hófust árið 1967 og hverfið var að mestu fullbyggt um 1970. Innan Breiðholts I, sem síðar hefur verið kallað Neðra-Breiðholt, hafa götuheiti endinguna -bakki og -stekkur. Hverfið var það fyrsta sem framkvæmdanefnd byggingar-áætlunar byrjaði að byggja en þar hafði húsagerð, form og skipulag bygginganna alfarið verið ákveðið fyrirfram af skipulagsyfirvöldum Reykjavíkurborgar og gert ráð fyrir U-laga blokkum.[134] Í Bakkahverfi eru 22 U-laga blokkir á þremur hæðum og átta raðhúsagötur. Stekkirnir eru einbýlishúsagötur norðan megin í hverfinu.



Mynd 28 Uppdráttur arkitektanna Reynis Vilhjálmssonar og Stefáns Jónssonar að skipulagi Breiðholts I, Bakka og Stekkja, frá 1967.[135]

[133] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt,* bls. 6.
[134] Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 14. Sjá einnig fylgiskjal 2 með þessari skýrslu: *Arnarbakki 2, 4-6 og 8. Húsakönnun*.
[135] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Breiðholt I. Skipulagsuppdráttur, t. nr. 130“. Sþ. 1. desember 1967. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: „Breiðholt I“. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.

Nokkur fjölbýlishúsanna austast í Bakkahverfinu voru byggð á vegum FB. Framkvæmdanefndin hafði það hlutverk að byggja húsnæði sem hægt væri að selja láglauna-fólki í húsnæðisvanda á góðu verði og með hagstæðum lánum. Verktaka- og verkfræði-fyrirtækið Breiðholt hf. sá um byggingu fjölbýlishúsanna í Bakkahverfi.[136]

Framkvæmdanefndin stóð einnig fyrir byggingu 23 einlyftra timburhúsa við Lamba- og Skriðustekk sem úthlutað var vorið 1967. Þetta voru einingahús af tveimur áþekkum gerðum frá danska fyrirtækinu Tjæreborg Huset.[137]

1.2.4.2 Breiðholt II – Seljahverfi

Skipulag fyrstu hverfishlutanna í Breiðholti II, Seljahverfi, var samþykkt á árunum 1970-1975. Síðast var samþykkt skipulag ystu gatnanna sem liggja í krans umhverfis hverfið austur að Vatnsendahvarfi og suður að Leirdal, um 1980-1983. Byggingarframkvæmdir hófust um 1970 og hverfið var að mestu fullbyggt um miðjan níunda áratuginn.[138]



Mynd 29 Uppdráttur að heildarskipulagi Seljahverfis frá 1976 eftir Knút Jeppesen, arkitekt, með breytingum frá 1977-1982.[139]

---

[136] Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 14 – Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt,* bls. 22-23.

[137] *Morgunblaðið*, 24. maí 1967, bls. 19 – Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir: Hús við Lamba- og Skriðustekk, yfirlits- og afstöðuteikningar og teikningar af einstökum húsum. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Aðaluppdrættir → Leitarorð: „Lambastekkur“ / „Skriðustekkur“ – *Alþýðublaðið*, 24. maí 1967, bls. 1.

[138] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 6 – *Morgunblaðið*, 23. maí 1974, mynd og myndatexti bls. 22.

[139] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Seljahverfi“. Sþ. 1. janúar 1976. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: „Seljahverfi“. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.

Bæði heildarskipulag Seljahverfisins og deiliskipulag minni hverfishluta innan þess var unnið af arkitektunum Knúti Jeppesen og Guðrúnu Jónsdóttur (sjá mynd 29). Í Seljahverfi eru húsagerðir og skipulagsmynstur fjölbreytt. Gert var ráð fyrir fjölbreyttari húsagerðum sem hentað gætu ólíkum aldurshópum og þjóðfélagshópum. Yst í hverfinu, til austurs, suðurs og vesturs, eru einbýlishúsaþyrpingar en innar í hverfinu eru raðhúsagötur og blokkir. Í Seljahverfi voru einnig byggðir verkamannabústaðir, en í lægra hlutfalli miðað við aðra byggð en í hinum Breiðholtshverfunum. Framkvæmdir hófust við byggingu verkamannabústaðanna í Seljahverfi árið 1974.[140]

Þar sem nú eru rað- og fjölbýlishús við Skógarsel 1-43 voru áður útihús tilheyrandi gamla Breiðholtsbænum, og seinna verslun og ræktunarreitir gróðrarstöðvarinnar Alaska. Deiliskipulag að núverandi byggð á "Alaskalóðinni" var samþykkt árið 2002.[141]

Deiliskipulag nýrrar íbúðarbyggðar ofan Jaðarsels var samþykkt árið 2005 og var gert þar ráð fyrir einbýlishúsum á 30 lóðum við nýja götu, Lambasel, sem flest risu á árunum 2005-2007.[142]

1.2.4.3 Breiðholt III – Fell

Arkitektar á vegum FB, þeir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, unnu heildarskipulagið fyrir Breiðholt III sem samþykkt var árið 1967.[143] Ólíkt Breiðholti I, var Framkvæmdanefndin óbundin af öðru skipulagi og gat því sjálf ráðið för við skipulag Breiðholts III. Skipulag Efra-Breiðholts er sérstakt, ekki síst sökum þess að þar fengu skipuleggjendur í fyrsta sinn tækifæri til að hanna frá grunni og á einu bretti hverfi fyrir 12.000 íbúa.[144] Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III var hverfinu skipt í fimm skipulagshluta eða deildir, en Geirharður og Hróbjartur unnu allt skipulag þeirra.

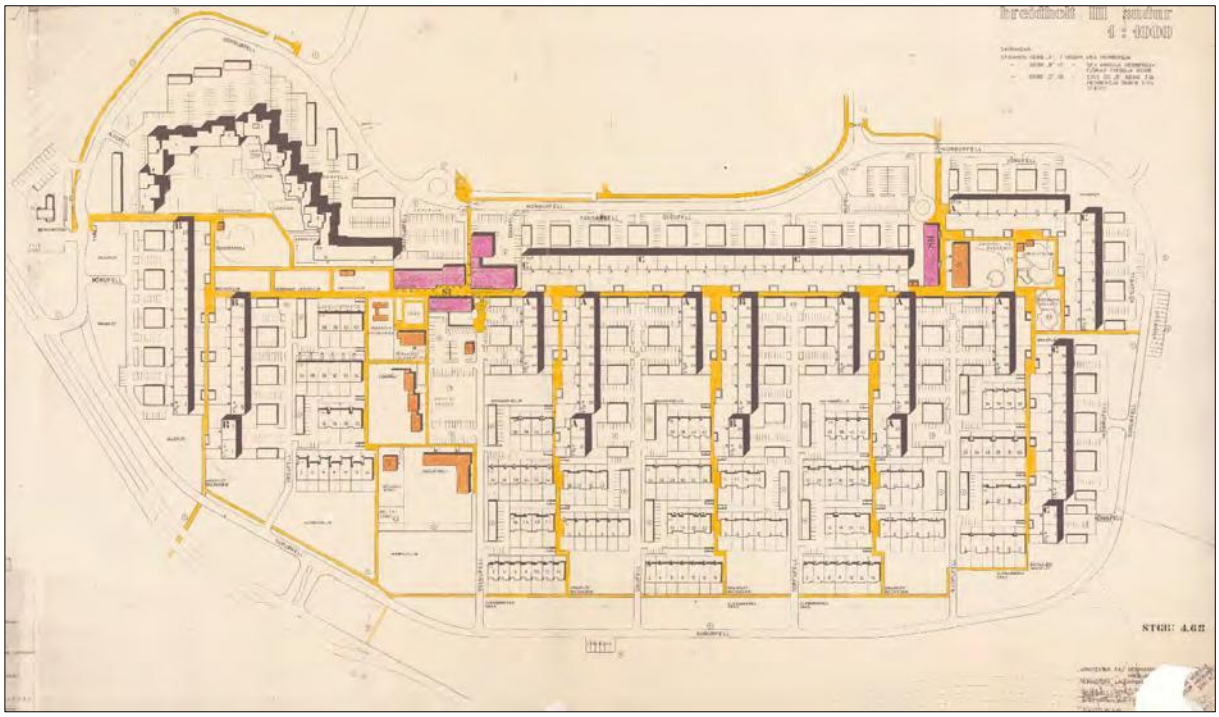
Suðurdeild (Fell)

Fyrstu framkvæmdir í suðurdeild, Fellahverfi, hófust árið 1969 og hverfið var fullbyggt um 1980. Lagði framkvæmdanefndin áherslu á að hægt væri að koma við stórvirkum vinnuvélum og fjöldaframleiðslu við byggingu húsanna. Meirihluti íbúða var hafður í fjölbýlishúsum til þess að ná þeim mikla þéttleika sem skipuleggjendur lögðu til. Þéttleikinn átti að auka á átthagatilfinningu sem var eitt af því sem skipulagshöfundarnir lögðu áherslu á að ná fram. Fellin voru annar byggingaráfangi FB á eftir Breiðholti I. Framkvæmdanefndin skipulagði byggðina sjálf og hafði því frjálsari hendur um hönnun bygginganna í Fellum en raunin hafði verið í Breiðholti I. Reynslan í Breiðholti I hafði kennt framkvæmdanefndinni að dýrt var að byggja U-laga hús og einnig hafði komið í ljós að gaflar voru hlutfallslega dýrir

---

[140] *Þjóðviljinn*, 23. desember 1973, bls. 5.
[141] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Staðgreinir 4.931.001. Alaskareitur. Deiliskipulagstillaga". Sþ. 12. júlí 2002. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: Skógarsel. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.
[142] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Íbúðarsvæði við Jaðarsel milli Klyfjasels og Lækjarsels. Deiliskipulagstillaga". Sþ. 3. febrúar 2005. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: Lambasel. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.
[143] *Morgunblaðið*, 22. september 1967, bls. 3.
[144] Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann." *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 22 – Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985", bls. 16.

byggingarhlutar. Því var lögð áhersla á að hafa sem fæsta gafla í hverfinu og niðurstaða arkitekta og skipulagshöfunda varð sú að hanna langar blokkir sem væru algjörlega án uppbrota. Fellahverfið einkennist af þessum löngu blokkum en ein er þó allra lengst og hlaut gælunafnið “Langavitleysan”.[145]



Mynd 30 Uppdráttur arkitektanna Hróbjarts Hróbjartssonar og Geirharðs Þorsteinssonar að skipulagi suðurdeildar Fellanna frá 1967, með breytingum frá 1971-1990.[146]

Vesturdeild (Berg)

Skipulag vesturdeildar Breiðholts III var unnið af arkitektunum Geirharði Þorsteinssyni og Hróbjarti Hróbjartssyni fyrir FB og var samþykkt árið 1970. Vestast í hverfinu raðast einbýlishús niður eftir hlíðinni til móts við Bakkahverfið, en efst á hæðinni til austurs standa raðhús í reglulegum þyrpingum umhverfis tilheyrandi bílastæði. Hin langa gata Vesturberg tengir Hólahverfið við götuna Suðurhóla í norðri og við Fellahverfið í suðri, við götuna Norðurfell. Austan við raðhúsaþyrpingarnar í Vesturbergi stendur röð blokka sem mynda línu frá norðri til suðurs og aðgreina þannig íbúðasvæðið Vesturberg í Vesturdeildinni frá hinu opna og sameiginlega svæði sem tilheyrir Miðdeild.

Miðdeild

Þeir Geirharður og Hróbjartur unnu skipulag miðdeildar eins og skipulag annarra skipulagshluta Breiðholts III. Í miðju hverfisins, á milli austur- og vesturdeildar og báðum

[145] Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt,* bls. 26 – Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 20-22. Sjá einnig fylgiskjal 3 með þessari skýrslu: *Fellagarðar. Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21. Húsakönnun*.

[146] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Breiðholt III suður“. Sþ. 3. september 1990. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: „Breiðholt 3“. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.

megin við götuna Austurberg er sameiginlegt þjónustusvæði fyrir Breiðholt III. Þar eru græn svæði, grunnskólar og framhaldsskóli, íþróttaaðstaða og verslunar- og þjónustusvæði.

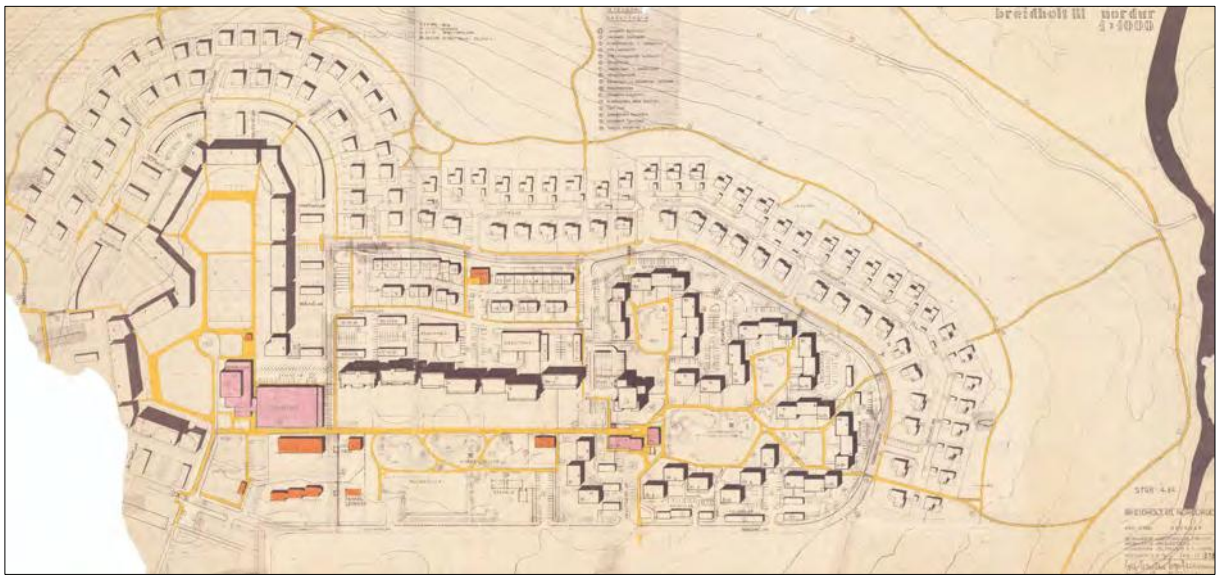
Norðurdeild (Hólahverfi)

Skipulag norðurdeildar Breiðholts III, Hóla, var samþykkt árið 1973 (sjá mynd 31). Skipulagið unnu arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson.

Austurdeild (Berg og Keilufell)

Skipulag austurdeildar var einnig unnið af Geirharði og Hróbjarti og samþykkt árið 1973. Fjölbreyttar húsagerðir eru í hverfinu en byggðin er almennt lægri en í Hólahverfi og Fellahverfi, meira framboð er af sérbýlishúsnæði og þéttleiki byggðar minni. Miðdeild og austurdeild aðgreinast við götuna Austurberg sem liggur frá Hólahverfi í norðri til Fellahverfis í suðri.

Viðlagasjóður, sem stofnaður var til hjálpar íbúum Vestmannaeyja eftir eldgosið árið 1973, fékk sama ár úthlutað 40 lóðum við Keilufell fyrir innflutt timburhús frá Noregi, Svíþjóð og Finnlandi. Húsin voru ætluð fyrir Vestmannaeyinga sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosið og eru gjarnan kölluð „Viðlagasjóðshúsin“.[147]



Mynd 31 Uppdráttur Hróbjarts Hróbjartssonar og Geirharðs Þorsteinssonar að skipulagi Hólahverfis frá 1972, með breytingum frá 1973-1990.[148]

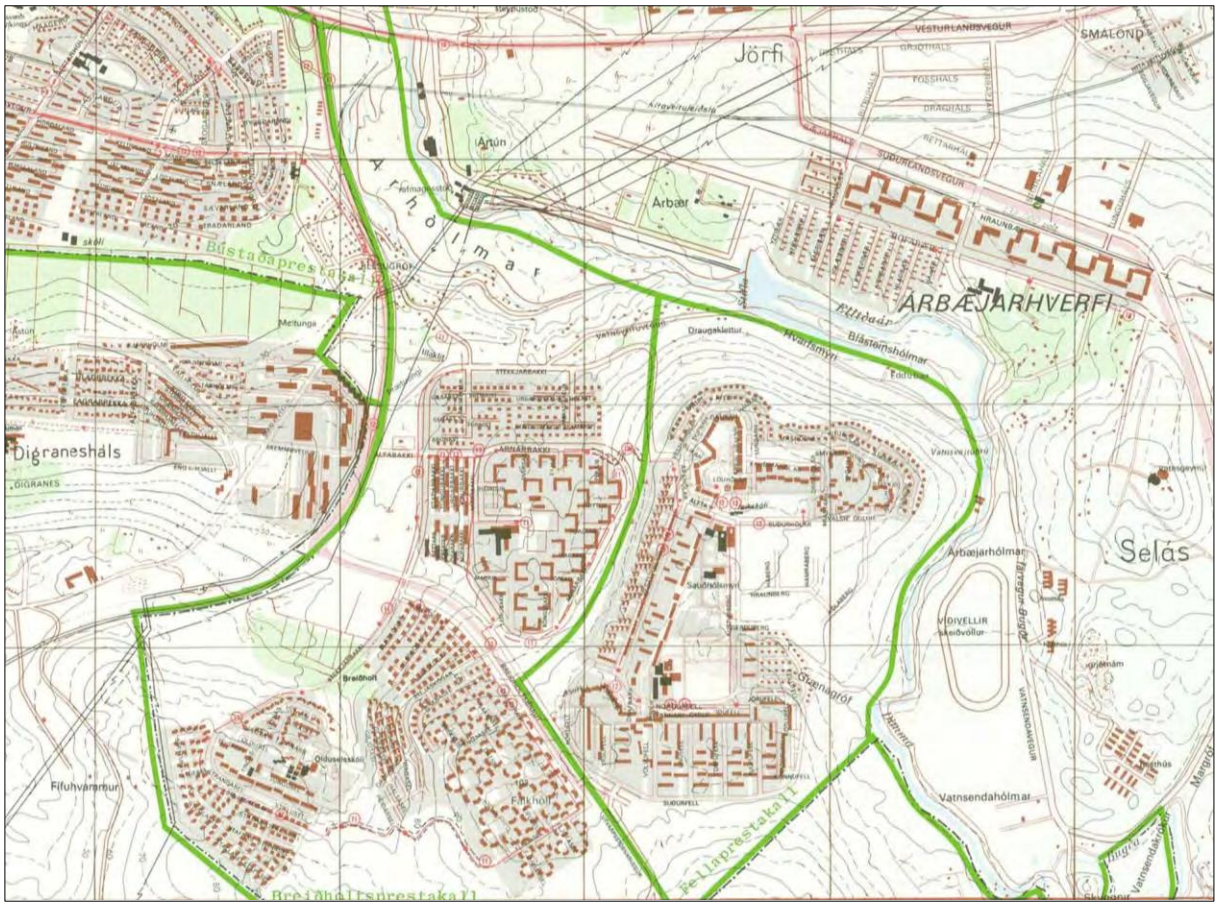
1.2.4.4 Mjódd

Mjóddin var snemma fyrirhuguð sem þjónustumiðstöð og miðbæjarkjarni fyrir Breiðholtshverfin og jafnvel Austurborgina í heild. Árið 1970 samþykkti borgarráð úthlutun lóðar undir stórmarkað í Mjóddinni, en að honum stóðu nokkur af stærri innflutningsfyrirtækjum landsins. Deiliskipulag miðbæjarkjarna í Norður-Mjódd var

[147] Bragi Bergsson. „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“, bls. 20.

[148] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Breiðholt III norður“. Sþ. 2. janúar 1973. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: „Breiðholt 3“. Sótt 10. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.

samþykkt í júní 1974. Þó leið nokkur tími uns nokkuð var farið að byggja í Mjóddinni og fyrst reis fjölbýlishúsið við Þangbakka 8-10, árið 1979. Húsið er á níu hæðum en verslun og þjónusta er á jarðhæð.[149] Verslunarsvæðið í Mjódd tók að byggjast upp um 1984-1985 þegar Landsbankinn og svo verslunin Víðir opnuðu þar útibú.[150]



Mynd 32 Breiðholtið á korti frá 1977. Bygging Fella- og Hólahverfis (Breiðholts III) langt komin og Seljahverfi (Breiðholt II) í uppbyggingu.[151]

1.2.4.5 Suður-Mjódd

Árið 1970 var sú ákvörðun tekin í Borgarráði að starfsemi Íþróttafélags Reykjavíkur, ÍR, sem áður hafði haft aðstöðu við Túngötu í Vesturbæ Reykjavíkur, yrði flutt í Breiðholt. Félagið haslaði sér fljótt völl í hverfinu og tók að helga sér þar land í Suður-Mjódd sem áætlað var sem íþróttasvæði en illa gekk að fá samþykki fyrir byggingu íþróttahúss eða almennilegri aðstöðu. Drög að deiliskipulagi Suður-Mjóddar voru samþykkt í október 1975. Árið 1983 var reist á svæðinu vallarhús með búningsaðstöðu til bráðabirgða, en árið 1992 hlaut félagið styrk frá Reykjavíkurborg til þess að reisa íþróttahús. ÍR-heimilið teiknuðu arkitektarnir Egill Guðmundsson og Þórarinn Þórarinsson og húsið var vígt árið 1995.[152]

---

[149] *Vísir*, 3. ágúst 1977, bls. 1.
[150] *Pressan,* 17. febrúar 1994, bls. 2C.
[151] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík, Hafnarfirði, Kópavogi, Seltjarnarnesi, Garðabæ, Bessastaðahreppi og þéttbýli í Mosfellssveit 1977 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Borgarsögusafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1977. Sótt 09.10.2015.
[152] Ágúst Ásgeirsson: *Heil öld til heilla. Saga ÍR í 100 ár - 1907-2007*, bls. 55-60.

Í janúar 2017 var undirrituð viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og bílaumboðsins Heklu um nýja lóð fyrir bílaumboðið í Suður-Mjódd og um leið uppbyggingu íbúðarbyggðar á Heklureit við Laugaveg í samræmi við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur.[153]

1.2.4.6 Norður-Mjódd

Svæðið í Norður-Mjódd stóð að mestu autt á meðan Breiðholtið byggðist upp. Árið 1976 var bensínstöð Olís við Álfabakka opnuð og árið 1984 var Staldrið, sjoppa með bílalúgum, opnað við Stekkjarbakka.

Með nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, sem staðfest var 18. ágúst 1997, var landnotkun í Norður-Mjódd breytt frá því að vera útivistarsvæði til sérstakra nota í blandaða notkun verslunar- og þjónustusvæðis og útivistarsvæðis til sérstakra nota, s.s. gróðrarstöðvar, garðlönd, íþróttasvæði og kirkjugarða. Svæðið var deiliskipulagt árið 1999 og sama ár voru reistar skemmubyggingar á lóðinni Stekkjarbakka 4-6 þar sem eru til húsa bílasala og gróðrarstöð og verslun Garðheima.[154]

[153] Fundargerð 5440. fundar borgarráðs 26. janúar 2017, ásamt fylgigögnum: Bréf Hrólfs Jónssonar, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til borgarráðs, dags. 9. janúar 2017 og drög að viljayfirlýsingu um samstarf, dags. 9. janúar 2017. Sjá vef Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is → Stjórnkerfi → Borgarstjórn → Fundir borgarráðs ásamt fundargögnum → Fundur borgarráðs 26. janúar 2017 → Fundargögn → „Hekla“. Sótt 16.3.2017.

[154] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Skipulagsuppdrættir: „Norður-Mjódd. Deiliskipulag - skýringarmynd“. Sþ. 13. apríl 1999 (sþ. með leiðréttingum 14.01.2004). Sjá vef: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: Norður Mjódd. Sótt 16. maí 2015. Sjá einnig Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.

2. Skráning menningarminja í borgarhluta 6 – Breiðholti

2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja

Ákvæði um skráningu menningarminja er að finna í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Tilgangur laganna er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Lögin eiga jafnframt að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi. Minjastofnun Íslands, sem er ríkisstofnun undir yfirstjórn ráðherra, annast framkvæmd laganna. Samkvæmt 16. gr. laganna skal skrá fornleifar, hús og mannvirki áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.[155]

Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lögin taka einnig til staða sem tengjast menningarsögu.

Um friðun og friðlýsingu er fjallað í 5. gr. laganna:

> Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra, samkvæmt nánari fyrirmælum laga þessara. … Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.

Friðlýsing er síðan nánar útfærð í 18. gr. laganna en samkvæmt þeim skal Minjastofnun Íslands hafa samráð við skipulagsyfirvöld þess landsvæðis sem menningarminjar tilheyra þegar fjallað er um friðlýsingu þeirra.

> Friðlýsa má fornleifar, skip og báta, svo og hús og mannvirki eða hluta þeirra, sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi. Friðlýsing getur náð til nánasta umhverfis hins friðlýsta minjastaðar, húss eða mannvirkis. Friðlýsa má samfelld svæði þar sem fleiri en einn minjastaður teljast hafa sérstakt menningarsögulegt gildi. Einnig má friðlýsa samstæður húsa sem hafa sama gildi og að framan greinir og gilda þá reglur friðlýsingar um hvert einstakt þeirra.

Samkvæmt lögum eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski. Í 21. gr. laganna segir:

> Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Þetta á við um allar fornleifar, kunnar sem ókunnar, samanber 24. grein:

> Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

[155] Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Fornminjar eru annars vegar forngripir og hins vegar fornleifar. Fornleifar eru skilgreindar svo samkvæmt 3. gr. laganna:

> Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri, svo sem:
> **a.** búsetulandslag, skrúðgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bænhúsa, klaustra, þingstaða og búða, leifar af verbúðum, naustum og verslunarstöðum og byggðaleifar í hellum og skútum,
> **b**. vinnustaðir þar sem aflað var fanga, svo sem leifar af seljum, verstöðvum, bólum, mógröfum, kolagröfum og rauðablæstri,
> **c.** tún- og akurgerði, leifar rétta, áveitumannvirki og aðrar ræktunarminjar, svo og leifar eftir veiðar til sjávar og sveita,
> **d.** vegir og götur, leifar af stíflum, leifar af brúm og öðrum samgöngumannvirkjum, vöð, varir, leifar hafnarmannvirkja og bátalægi, slippir, ferjustaðir, kláfar, vörður og önnur vega- og siglingamerki ásamt kennileitum þeirra,
> **e.** virki og skansar og leifar af öðrum varnarmannvirkjum,
> **f.** þingstaðir, meintir hörgar, hof og vé, brunnar, uppsprettur, álagablettir og aðrir staðir og kennileiti sem tengjast siðum, venjum, þjóðtrú eða þjóðsagnahefð,
> **g.** áletranir, myndir eða önnur verksummerki af manna völdum í hellum eða skútum, á klettum, klöppum eða jarðföstum steinum og minningarmörk í kirkjugörðum,
> **h.** haugar, dysjar og aðrir greftrunarstaðir úr heiðnum eða kristnum sið,
> **i.** skipsflök eða hlutar þeirra.

Byggingararfur er skilgreindur í 4. gr. og teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi til byggingaarfs þjóðarinnar:

> **a**. stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsaþyrpingar og götumyndir,
> **b**. kirkjur og bænhús, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem klukkuturnum, garðhleðslum og sáluhliðum, klaustur, samkomuhús, skólahús og nánasta umhverfi þeirra, aðrar opinberar byggingar, íþróttamannvirki og sundlaugar,
> **c**. brýr og hvers konar samgöngumannvirki, virkjanir, stíflur, dælustöðvar og önnur orkumannvirki, hafnarmannvirki, vind- og vatnsmyllur, vitar, slippir, hjallar, manngerðir hellar og réttir.

Nánari ákvæði um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja er að finna í 29. gr. laganna og samkvæmt henni eru <u>öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð</u>:

> Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki ná 100 ára aldri er kveðið á í 30. gr.:

> Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er

skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Eitt markmið skráningar menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, er að koma í veg fyrir að þær verði fyrir raski eða skemmdum að nauðsynjalausu. Það er hagur þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningarminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. Almennt er æskilegast að framkvæmdum sé beint frá minjastöðum, því að þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna, samanber 28. grein:

> Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Við allar umfangsmiklar framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa.

2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar menningarminja: fornleifar, hús og mannvirki

Borgarsögusafn Reykjavíkur heldur skrár yfir menningarminjar í Reykjavík, fornleifaskrá og húsaskrá, sem eru rafrænar skrár.

2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur

Fornleifaskrá Reykjavíkur var fyrst gefin út árið 1995 og þá voru um 200 minjastaðir skráðir. Stöðugt er unnið að endurskoðun hennar og nú (2020) eru um 3650 minjastaðir skráðir. Fornleifaskráning er í raun skilyrði þess að hægt sé að vinna markvisst að varðveislu fornleifa. Allar fornleifar eru skráðar í *Sarp* – menningarsögulegan gagnagrunn. Minjar eru skráðar eftir jörðum og þeirri jarðaskiptingu fylgt sem tíðkaðist um 1835-1845. Minjarnar fá þrískipt númer: í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands úthlutar, í öðru lagi jarðarnúmer úr Jarðabók Johnsens frá 1847 og í þriðja lagi hlaupandi tölu innan jarðarnúmersins. Á því rannsóknarsvæði sem hér um ræðir eru skráðar minjar í landi jarðarinnar Breiðholts (181154-218-1), hér eru einungis notaðar tvær síðastnefndu tölurnar (218-1).

Fornleifaskrá þessi er unnin eftir stöðlum Minjastofnunar Íslands[156] í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **1985**, hér skammstafað MÍ- númer. Í skýrslunni fá allar fornleifarnar nafn jarðarinnar og tvö númer, annars vegar verkefnanúmer Minjastofnunar og hlaupandi númer og hins vegar tvær síðustu tölurnar í Sarpsnúmerinu innan sviga: **1985-1 (218-1).**

[156] Minjastofnun Íslands: Skráningarstaðlar fornleifa, 2013.

Við skráningu menningarminja er sögu jarðanna gerð skil og varpað ljósi á þætti sem gefa upplýsingar um sögu byggðar og búskapar í nágrenninu. Rýnt er í örnefnaskrár, kort og aðrar ritaðar heimildir. Eldri minjastaðir kunna að hafa raskast eða jafnvel eyðst vegna seinni tíma framkvæmda. Enn geta þó leynst í jörðu fornleifar og ætti því að sýna aðgát við jarðrask nálægt minjastöðum. Þá er tegundum og hlutverki minja lýst. Ef minjar finnast ekki á yfirborði eru þær skráðar sem **heimild**, *en á þeim stöðum eru líkur á því að minjar sé enn að finna í jörðu.* Í lokin er vísað í þær heimildir sem hafa gefið tilefni til skráningar fornleifa. Þá er reynt að áætla út frá staðsetningu hvaða hlutverk minjar hafa haft og lagt mat á ástand þeirra.

Við staðsetningu á minjum er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á gildandi skipulagsuppdrætti, sem sóttir eru í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN 93 sem punktar.[157] Minjarnar eru flokkaðar eftir aldri (sjá töflu 1). Elstu minjarnar eru fornleifar í rauðum flokki og eru þær friðaðar. Yngri minjar eru merktar með gulum og grænum lit, en herminjar eru flokkaðar sérstaklega og merktar bláum lit. Aldur er áætlaður út frá útliti og upplýsingum um sögu byggðar.

Tafla 1 Minjaflokkar

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	● Rauður
2	Minjar frá 1921-1930	● Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	● Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	● Blár

2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur

Húsaskrá Reykjavíkur er gagnagrunnur um hús í Reykjavík. Megintilgangurinn með skránni er að safna á einn stað upplýsingum um hús í Reykjavík og varpa ljósi á byggingararf borgarinnar. Í húsaskránni má meðal annars finna upplýsingar um byggingarár húsa, hönnuði, upprunalega gerð, byggingarefni húsa, helstu breytingar sem gerðar hafa verið á viðkomandi húsum og annað sem lýtur að sögu þeirra.

Húsaskráin byggir á margvíslegum frumgögnum svo sem brunavirðingum, gögnum byggingarnefndar Reykjavíkur, teikningum, kortum og ljósmyndum en einnig prentuðum heimildum og vettvangskönnunum. Skráin er góður grunnur fyrir rannsóknir á byggingarsögu Reykjavíkur, þar sem í henni eru upplýsingar um hús sem byggð hafa verið í Reykjavík í gegnum tíðina, einnig þau sem hafa verið rifin. Húsaskráin er lögð til grundvallar við gerð húsakannana og hefur að geyma upplýsingar um varðveislumat húsa, sem horft er til þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðum hverfum í borginni.

Brunavirðingar eru mikilvægar heimildir um hús í Reykjavík. Eftir að Reykjavík fékk inngöngu í Brunabótafélag danskra kaupstaða árið 1874 voru öll hús bæjarins virt til brunabóta. Þá var húsunum lýst mjög nákvæmlega og verðmæti þeirra metið og skráð. Þessar brunavirðingar veita mikilvægar upplýsingar um byggingarár húsa og breytingar sem gerðar

[157] Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.is.

hafa verið á þeim. Byggingarnefnd tók til starfa í Reykjavík árið 1839. Á Borgarskjalasafni Reykjavíkur eru varðveitt öll skjöl byggingarnefndar frá upphafi svo sem umsóknir um nýbyggingar og breytingar, leyfisveitingar nefndarinnar og umsagnir ýmissa aðila. Ennfremur má sjá í veðmálabókum hvernig hús hafa gengið kaupum og sölum í Reykjavík í aldanna rás.

Teikningar og ljósmyndir veita mikilsverðar upplýsingar þegar rannsökuð er byggingarsaga húsa og þróun byggðar. Hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur eru varðveittar allar teikningar af húsum í Reykjavík sem sótt hefur verið um samþykki fyrir. Ljósmyndir koma sér vel við athugun á ýmsum atriðum, t.d. því hvernig gluggar húsa hafa tekið breytingum í gegnum tíðina, en slíkar breytingar eru yfirleitt ekki skráðar í skjalleg gögn. Ljósmyndir af húsum í Reykjavík eru varðveittar á Ljósmyndasafni Reykjavíkur og Þjóðminjasafni Íslands. Kort og uppdrættir eru einnig mikilvægar heimildir um þróun byggðar og meðal þeirra sem gagnast við rannsóknir á sögu Reykjavíkur eru ýmis frumkort af Reykjavík frá 18., 19. og 20. öld, sem og kort mælingadeildar Reykjavíkurborgar og skipulagsuppdrættir. Prentaðar heimildir eru til fjölmargar um sögu Reykjavíkur. Þær koma allar að góðum notum við gerð húsaskrárinnar hvort sem um frásagnir samtíðarmanna er að ræða eða sögu sem skráð er af eftirkomendum.

Með skoðun og ljósmyndun á vettvangi er unnt að meta ástand viðkomandi húss eða svæðis og þannig næst jafnframt heildaryfirsýn yfir gerð og efnisnotkun. Umhverfislegt mat og þar með varðveislugildi húss byggir síðan á samanburði á núverandi ástandi og skjallegum upplýsingum um upphaflega gerð húss.

2.3 Breiðholt – Fornleifaskráning og varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

2.3.1 Fornleifaskrá Breiðholts

Hér er greint frá fornleifum á hverfisskipulagssvæðinu borgarhluta 6 - Breiðholti. Svæðið afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Stekkjarbakka og byggð í Efra-Breiðholti (ásamt þróunarsvæði aðalskipulags við Suðurfell) í norðri og austri og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í suðri (sjá mynd 1).

Allar minjar á deiliskipulagssvæðinu tilheyra jörðinni Breiðholti (181154-218). Sú fornleifaskrá sem nú hefur verið gerð byggir að hluta til á eldri skráningu sem miðaðist við deiliskipulagsstig og þjóðminjalög síns tíma. Skráningin hefur nú verið endurskoðuð og tekur mið af núgildandi lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og þeim reglum sem gilda um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands.[158] Minjastofnun Íslands úthlutaði deiliskráningunni verkefnanúmerinu 1985 sem vísað er til í skýrslunni. Fornleifar í skýrslunni eru því með tvö skráningarnúmer, annarsvegar safnnúmer úr Sarpi og hinsvegar MÍ númer innan sviga, t.d.: *Breiðholt 218-1 og (1985-1)*

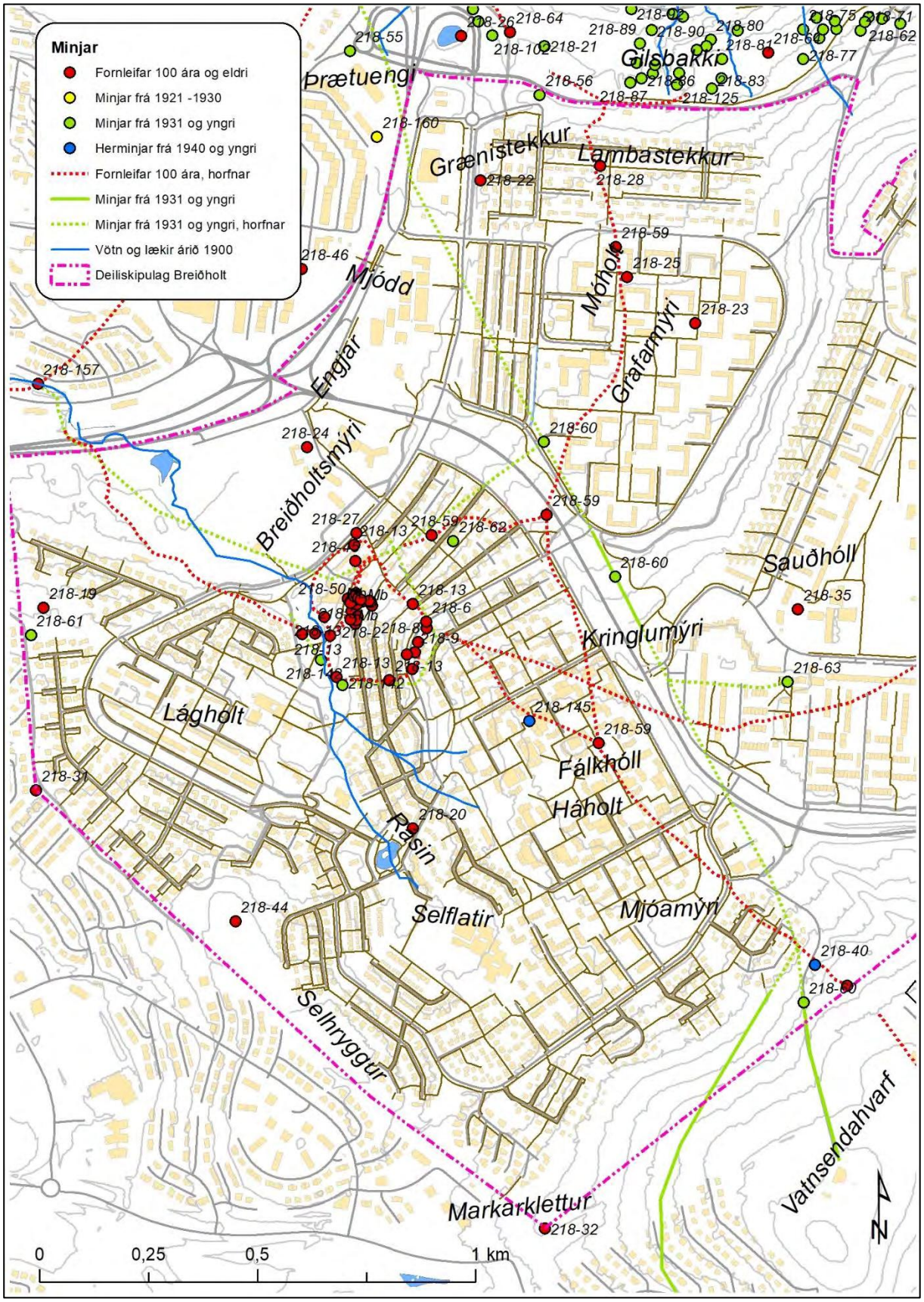
Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir gerðu vettvangsrannsókn í október 2018 og aftur nóvember 2019, skráðu þá og mældu upp minjar með Trimble Geo7 landmælingatæki og unnu úr gögnunum.

Fyrri rannsóknir á Breiðholti:

- 1983 Guðmundur Ólafsson: Fornleifaskrá Reykjavíkur (handrit), Þjóðminjasafn Íslands.
- 1993 Bjarni F. Einarsson: Breiðholt – Greinargerð um fornleifar í Breiðholti, Reykjavík, Árbæjarsafn.
- 1995 Bjarni F. Einarsson: Fornleifaskrá Reykjavíkur, Árbæjarsafn.
- 2005 Anna Lísa Guðmundsdóttir: Fornleifaskrá Breiðholts (handrit), Árbæjarsafn.
- 2014 Margrét Björk Magnúsdóttir: Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts, skýrsla nr. 168, Borgarsögusafn Reykjavíkur.
- Auk þess hafa minjar verið mældar upp af Minjastofnun Íslands.

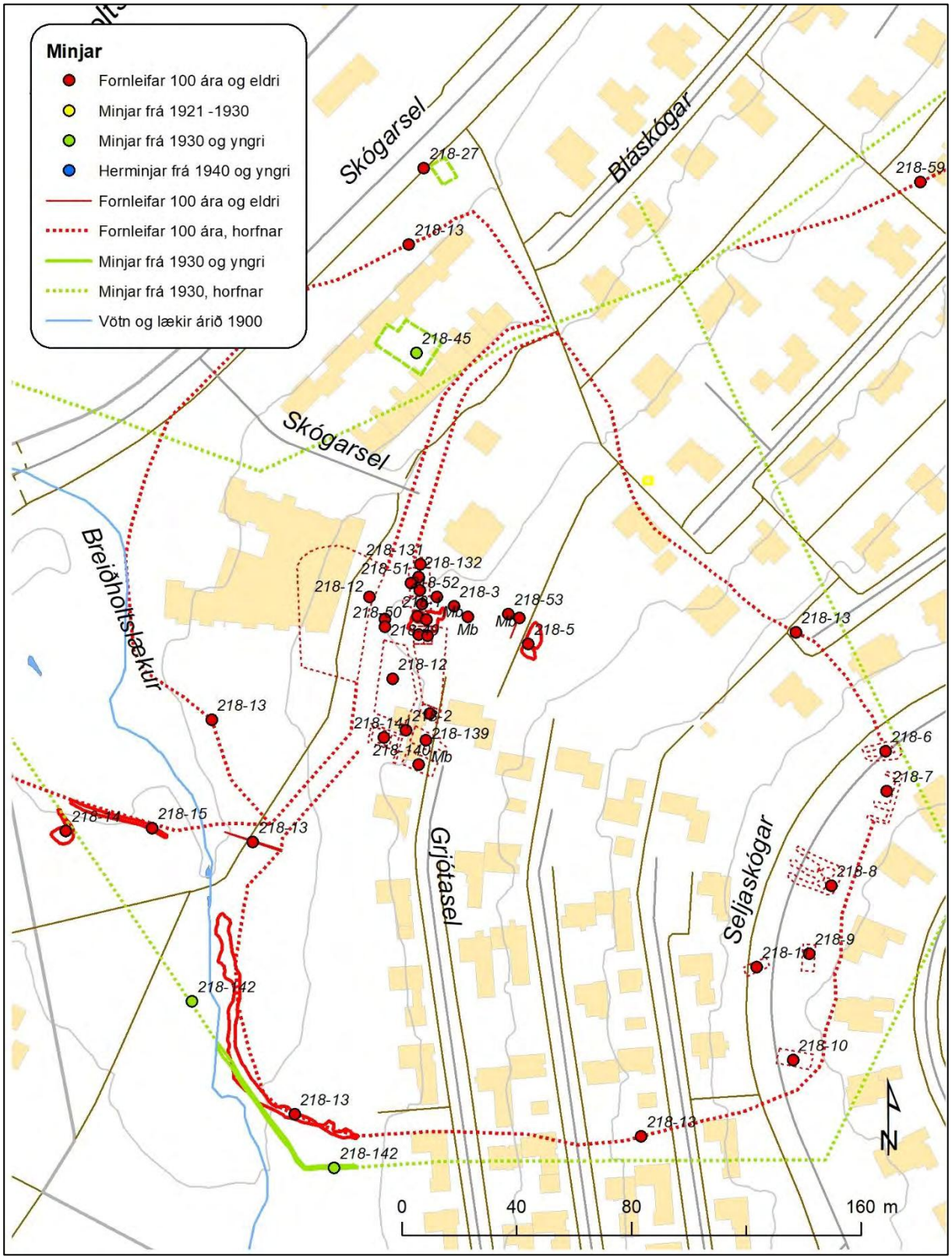
Minjar á deiliskipulagssvæðinu eru flestar skráðar eftir heimildum en sjáanlegar fornleifar eru á bæjarstæði Breiðholts (218-1 og 218-5) og suðvestur af bæjarstæðinu við Breiðholtslæk (218-13, 14 og 15).

[158] Lög um menningarminjar nr. 80/2012 – *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands, 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: http://www.minjastofnun.is/ → Fornminjar → Skráning fornleifa → Skráningarstaðlar – Oddgeir Isaksen: *Skil á fornleifaskráningargögnum*. Minjastofnun Íslands, 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: http://www.minjastofnun.is/ → Gagnasafn → Leiðbeiningarit → Leiðbeiningar 1: Skil á fornleifaskráningargögnum (2016).



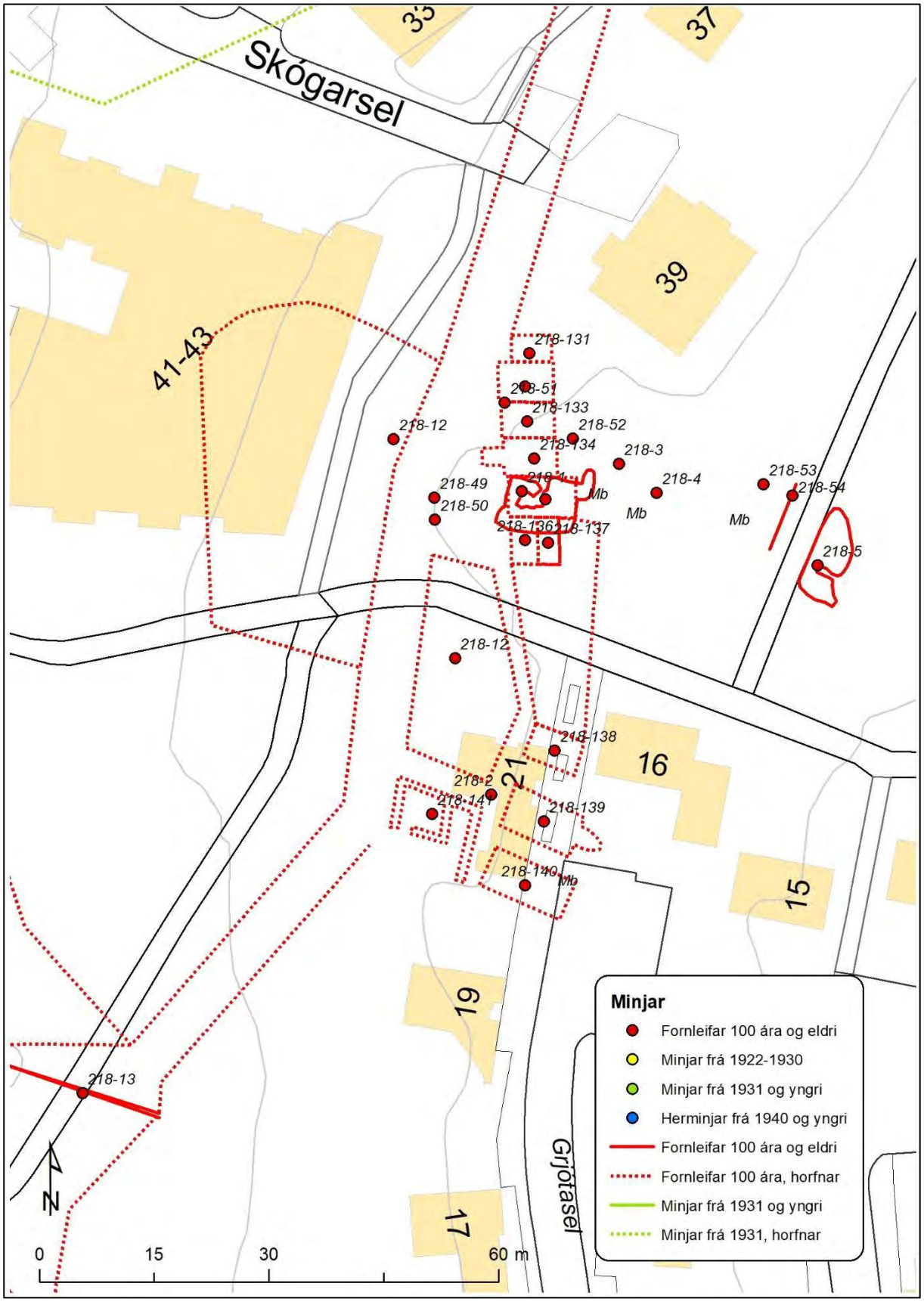
Mynd 33 Skráðar fornleifar og yngri minjar á deiliskipulagssvæðinu .[159]

[159] Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.



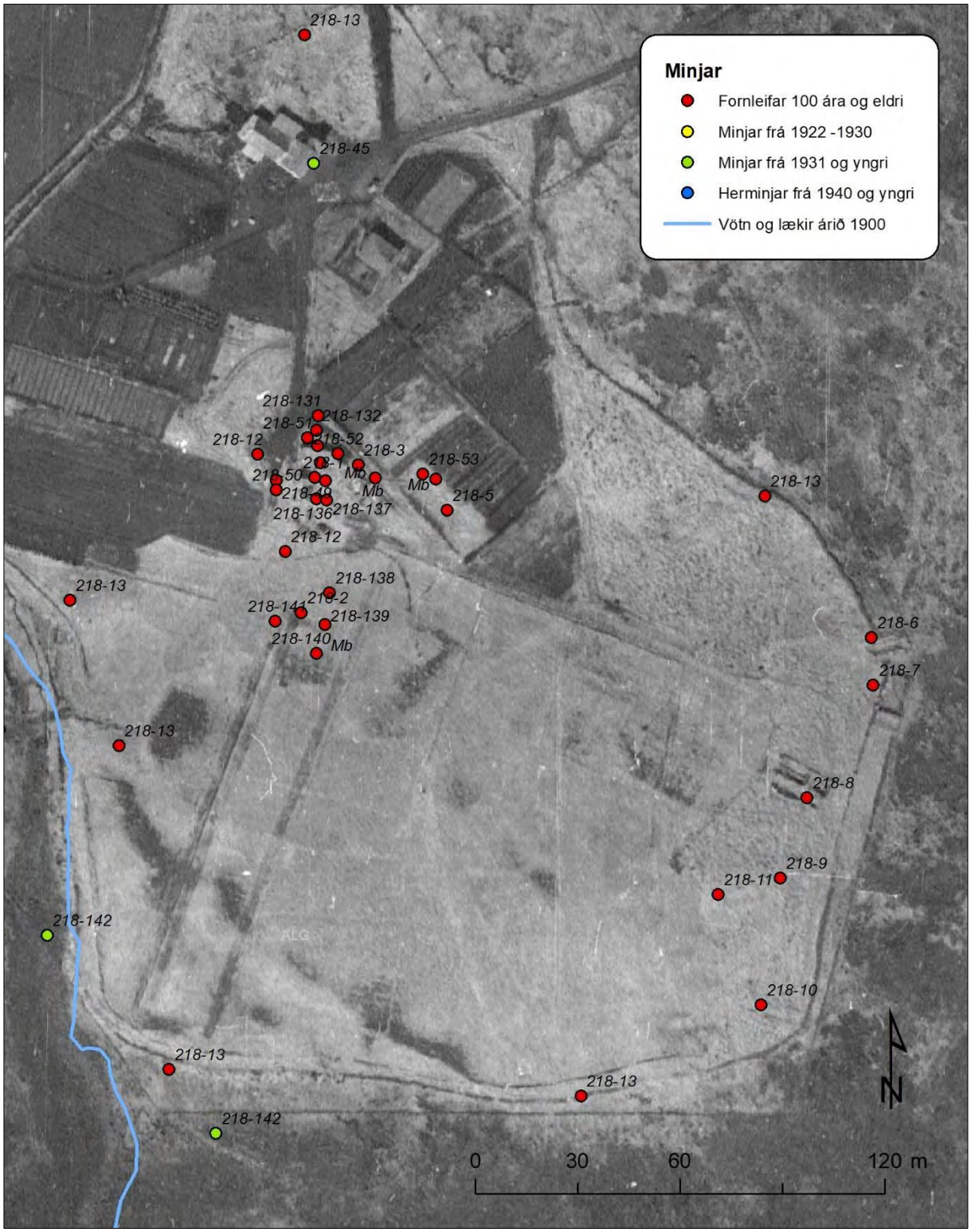
Mynd 34 Skráðar fornleifar og yngri minjar á bæjarstæði Breiðholts og við túngarð, fundarstaðir mannabeina eru merktir Mb.[160]

[160] Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.



Mynd 35 Skráðar fornleifar á bæjarstæði Breiðholts, fundarstaðir mannabeina eru merktir með Mb.[161]

[161] Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

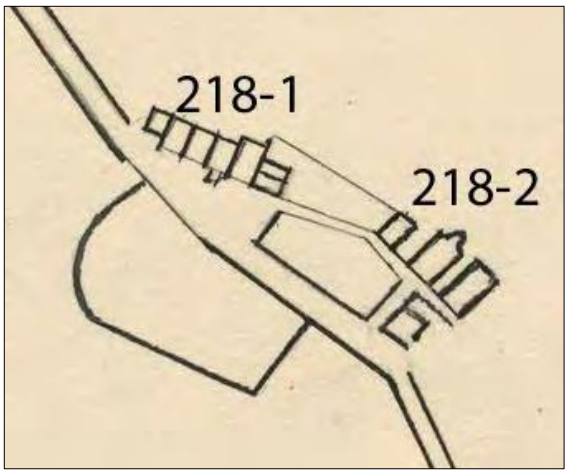


Mynd 36 Loftmynd af Breiðholti frá árinu 1970. Bæjarstæðið er þar sem flestir rauðu punktarnir eru en á þessum tíma var þar Gróðrarstöðin Alaska. Túngarður býlisins (218-13) er mjög greinilegur umhverfis tún bæjarins. Sums staðar eru garðarnir margfaldir, utar hefur svo verið yngri girðing (218-142) sem hefur afmarkað túnin. Austast við túngarðinn eru útihús (218-6 til 218-11).[162]

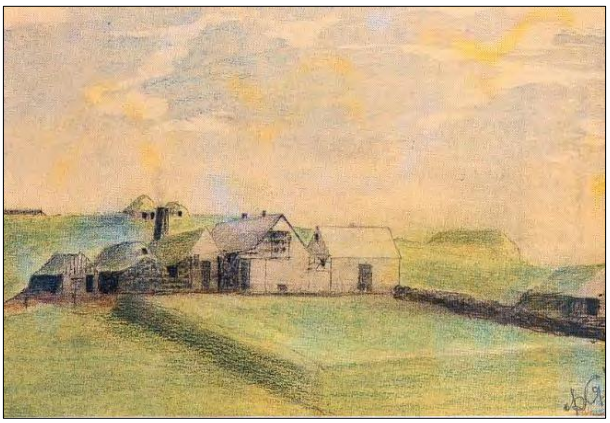
[162] Landmælingar Íslands: Hluti úr loftmynd B17-B-4882, tökudagur 1970-05-09. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

Breiðholt 218-1 Bæjarstæði

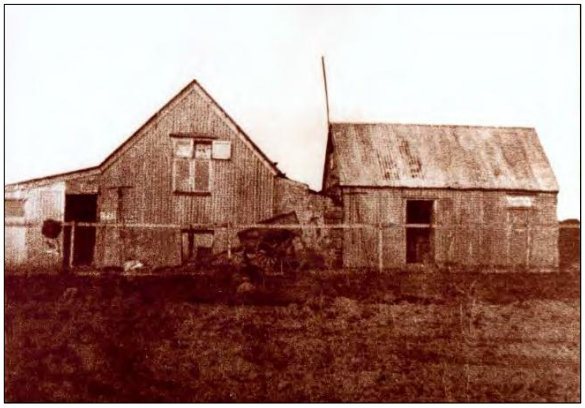
Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-1	Breiðholt	Bæjarstæði	Tóft	1378-1960	361340	403058	18	14	Gott	Nei



Mynd 37 Bæjarstæði Breiðholts árið 1916, hluti af túnakorti. Sjö hús eru á nyrðri hluta bæjarstæðisins (218-1) en fjögur hús á syðri hluta bæjarstæðisins (218-2).[163]



Mynd 38 Síðasti torfbærinn í Breiðholti, teikning frá því fyrir 1940. Fremst á myndinni er kálgarður, þar fyrir aftan eru 5 hús sem voru á nyrðra bæjarstæðinu (218-1). Til hægri sér í hús á syðra bæjarstæðinu (218-2) og fjær torfhús fyrir suðaustan og austan bæinn.[164]



Mynd 39 Ljósmynd af Breiðholtsbænum.[165] Sennilega tekin eftir 1940. Til vinstri var eldhússkúr (218-134), áfastur íbúðarhúsi eða baðstofu (218-135), og til hægri var skemma (218-136).

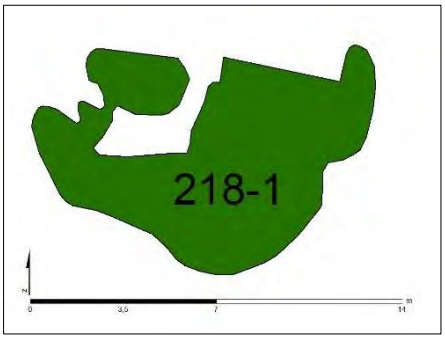


Mynd 40 Bæjarstæði Breiðholts um árið 1960. Þá stóðu tvö hús á gamla bæjarstæðinu, sjá neðarlega á kortinu og fyrir miðju er húsið Skógarsel 37, norðvestur af því er svo nýja steypta fjósið og hlaðan.[166]

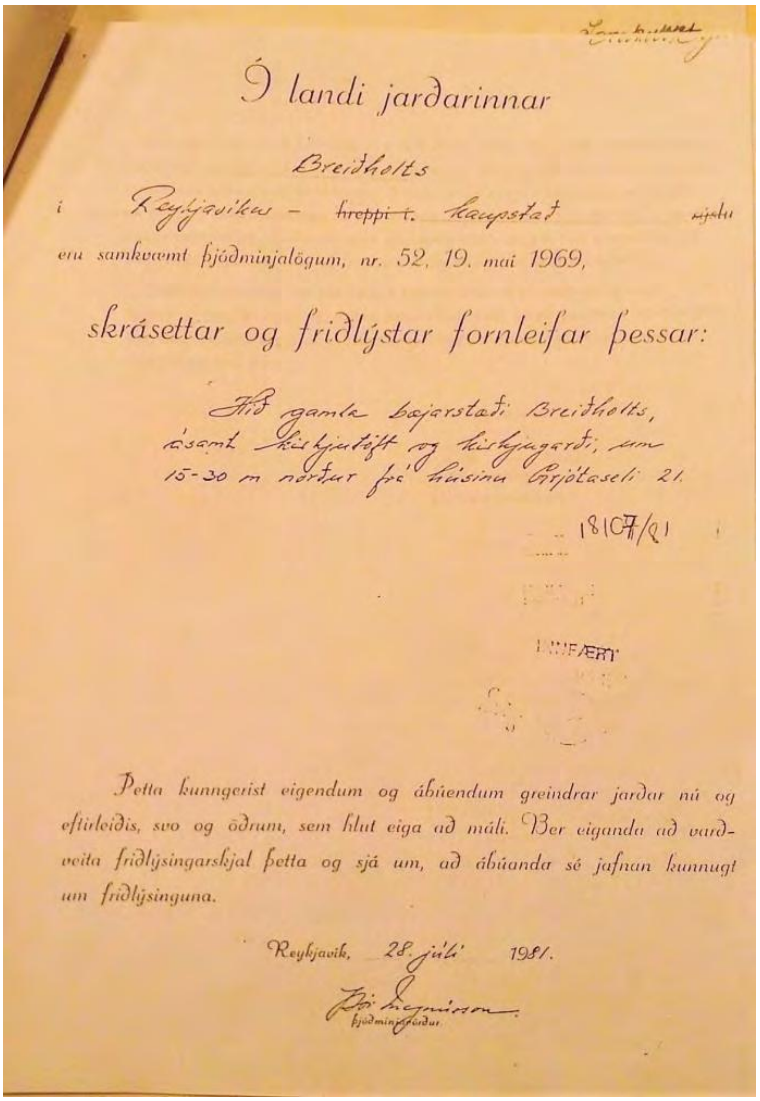
[163] Þjóðskjalasafn: Túnakort. Breiðholt 1916.
[164] Mynd tekin eftir: Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), teikning Þorkels Gíslasonar bls. 101.
[165] Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt. Ljósm. ókunnur, óskráð kópía.
[166] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.



Mynd 41 Rústir síðustu bæjarhúsanna (218-1), baðstofunnar, á bæjarstæði Breiðholts, horft til austurs.



Mynd 42 Rústir síðustu bæjarhúsanna (218-1) á bæjarstæði Breiðholts, teiknað eftir uppmælingu.



Í landi jarðarinnar

Breiðholts

í Reykjavíkur – ~~hreppi t.~~ kaupstað nýju

eru samkvæmt þjóðminjalögum, nr. 52, 19. maí 1969,

skrásettar og friðlýstar fornleifar þessar:

Hið gamla bæjarstæði Breiðholts,
ásamt skjólgirðingu og kirkjugarði, um
15-30 m norðan frá húsinu Grjótaseli 21.

181C7/21

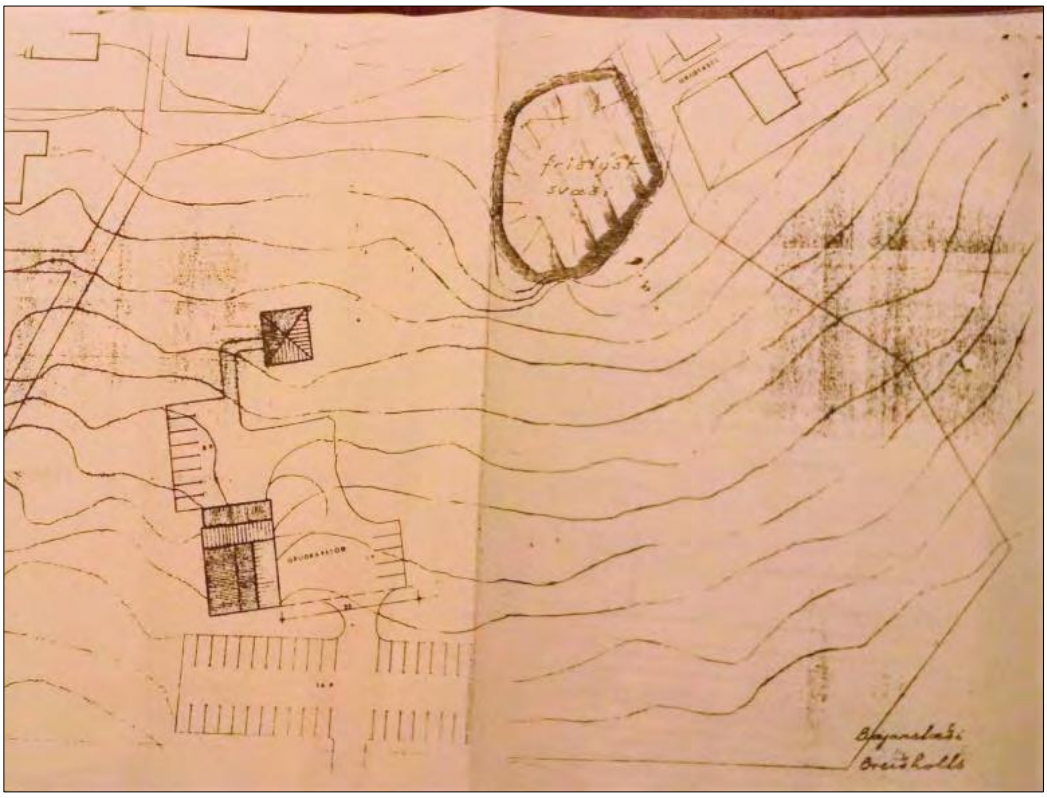
Þetta kunngerist eigendum og ábúendum greindrar jarðar nú og eftirleiðis, svo og öðrum, sem hlut eiga að máli. Ber eiganda að varðveita friðlýsingarskjal þetta og sjá um, að ábúanda sé jafnan kunnugt um friðlýsinguna.

Reykjavík, 28. júlí 1981.

Þór Magnússon
Þjóðminjavörður

Mynd 43 Þinglýsingarskjal vegna friðlýsingar á bæjarstæði Breiðholts, undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.[167]

[167] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.1981; skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurkaupstað, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.



Mynd 44 Kort sem sýnir friðlýst svæði, bæjarstæði Breiðholts, norðan við Grjótasel 21, vinstra megin við svæðið er íbúðahúsið Skógarsel 37.[168]

Staðhættir: Bæjarstæði Breiðholts er um 25 m austur af Skógarseli 41-43, 20 m suður af Skógarseli 39 og 27 m norður af Grjótaseli 21, á hól í aflíðandi brekku sem hallar til vesturs. Miklum trjágróðri hefur verið plantað á svæðinu, sem er ekki gott fyrir minjar.

Bæjarstæðið hefur orðið fyrir töluverðu raski í gegnum tíðina og sér í lagi þegar byggt var á syðri hluta þess, Grjótasels megin. Árið 2013 voru lagðir göngustígar um svæðið, gert svæði fyrir nestisborð og malarsvæði þar sem áður höfðu verið sett niður upplýsingaskilti var stækkað.[169]

Árið 1981 friðlýsti Þór Magnússon þjóðminjavörður: „...hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, um 15-30 m norður frá húsinu Grjótaseli 21“ (sjá mynd 43).[170] Bæjarstæði Breiðholts náði áður yfir mun stærra svæði, en búið er að byggja á syðri hluta þess við Grjótasel. Samkvæmt túnakorti frá árinu 1916 voru sjö hús á nyrðra bæjarstæðinu (218-1), (skráð: 218-131, 132, 133, 134, 135, 136 og 137), og fjögur útihús á því syðra (218-2), (skráð: 218-138, 139, 140, ásamt tóft eða aðhaldi 218-141), sjá mynd 37.[171] Gamli bærinn var líklega rifinn að hluta þegar nýja íbúðarhúsið var reist árið 1938, nú Skógarsel 37. Um 1960 stóðu baðstofa (218-135) og skemma (218-136) enn á hlaðinu, sjá mynd 40.[172]

Húsin í Breiðholti voru brunavirt árið 1924 og voru húsin í bæjarröðinni þá enn sjö talsins (218-1) auk þriggja útihúsa (218-2). Syðst í röðinni var *geymsluhús* eða *skemma* sem sneri göflum í norður-suður (5,5x3,3 m að stærð, 218-136), byggð úr bindingi en með torf- og grjótvegg við norðurgafl. Áfastur við austurhlið hennar var *geymsluskúr* úr sama efni (5,5x1,8 m að stærð, 218-137). Norðan við skemmuna var íbúðarhús eða *baðstofa* sem sneri göflum í vestur-austur (10x5 m að stærð,

[168] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.198; skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurkaupstað, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.
[169] Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 168. Reykjavík 2014.
[170] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.1981; skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurkaupstað, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.
[171] Þjóðskjalasafn: Túnakort. Breiðholt 1916.
[172] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.

218-135, rústir eru sýnilegar), byggð úr bindingi og klædd utan á hliðum með torfi og grjóti, en stafnar klæddir borðum og járni. Geymslukjallari (1,6 m hár) var undir vesturhluta hennar og við vesturgaflinn var lítill inngönguskúr (sjá mynd 39). Við norðurhlið baðstofunnar var *eldhússkúr* (10x2,5 m að stærð, 218-134), byggður úr bindingi með norðurhlið úr torfi og grjóti. Við norðurhlið hans var önnur *eldhúsbygging* (8x4 m að stærð, 218-133), byggð úr torfi og grjóti. *Eldiviðarhús* úr torfi og grjóti (8x3 m að stærð, 218-132) var við norðurhlið þeirrar byggingar. Nyrst í röðinni var *hesthús* (4,5x2,5 m að stærð, 218-131), byggt úr torfi og grjóti nema annar stafninn, sem var klæddur borðum og pappa.[173] Þrjú hús stóðu sunnar samkvæmt þessari úttekt og eru þau skráð á númer 218-2. Árið 1936 var eignin brunavirt á ný og stóðu þá enn sömu hús á landinu og áður, utan þess að eitt útihúsanna, hesthúsið, hafði verið rifið (218-131) og nýtt stakstætt hús byggt, búr (7,5x2 m að stærð), en ekki kemur fram hvar það var á hlaðinu. Það var úr bindingi, klætt með borðum, pappa og járni þar sem það var ekki áfast öðrum húsum og með steinsteyptu gólfi.[174]

Bæjarstæðið varð síðar hluti af erfðafestulandinu Breiðholtsbletti I.[175] Árið 1960 keypti Jón H. Björnsson erfðafestuna og rak þar gróðrarstöðina Alaska í Breiðholti.

Lýsing: Rústin er grasivaxin, úr steinsteypu, torfi og grjóti. Af bæjarhúsum er nú aðeins sjáanlegur grunnur síðasta íbúðarhússins, baðstofunnar, og syðri veggur eldhússkúrs (218-134). Fornleifarnar eru 16x10 m (N - S). Veggir eru úr grjóti, torfi og steinsteypu, 1-2 m breiðir og 0,4-2,0 m háir.

Breiðholt 218-2 Útihús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-2	Breiðholt	Útihús	Heimild	1378-1936	361334	403019			Ómetið	Já

Staðhættir: Þar sem nú er Grjótasel 21. Á túnakorti frá árinu 1916 af Breiðholti eru merkt þrjú útihús og tóft, eða aðhald, syðst á bæjarstæðinu (218-2) sjá mynd 37. Hús þessi eru skráð undir númerin 218-138, 139, 140, 141.[176] Þau koma ekki fram á öðrum yngri kortum eða loftljósmyndum. Breiðholtsbærinn var brunavirtur árið 1924 og voru þá öll húsin í bæjarröðinni virt, eða sjö talsins (218-1), ásamt þremur útihúsum (218-2) sem voru sunnan við.[177] Nyrst stóð *hesthús* (7,5x2,5 m að stærð **218-138**), byggt úr torfi og grjóti en með vesturgafl úr timbri. Sunnan við það stóð *fjós* fyrir tíu kýr (9x6 m að stærð **218-139**), byggt úr torfi og grjóti. Áföst við suðurhlið þess var *heyhlaða* (10x5,8 m að stærð **218-140**), byggð að nokkru úr torfi og grjóti en að nokkru úr bindingi og klædd járni.[178] Þessi hlaða 218-139 mun hafa verið byggð af Jóni Jónssyni (d. 1897) sem var bóndi í Breiðholti í lok 19. aldar. Þegar grafið var fyrir grunni hennar munu hafa komið upp mannabein frá þeim tíma þegar kirkja var í Breiðholti.[179] Fjórða húsið var ekki virt, trúlega hefur það þá verið tóft eða aðhald (stærð 10x6,5 m, **218-141**).

Lýsing: Rústirnar eru horfnar af yfirborði og ekki sjáanlegar á gömlum loftmyndum. Því hefur líklega verið sléttað snemma á þessu svæði, en sögusagnir eru um að fjósið hafi verið fellt yfir kú sem drapst þar vegna miltisbrands.[180]

Minjar gætu leynst í jörðu fyrir framan íbúðarhúsið Grjótasel 21, í gangstétt og götu.

---

[173] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[174] Borgarskjalasafn: Aðf. 746. Brunabótavirðing húsa 21.8.1933-21.5.1937: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 21.2.1936 (brnr. 1998).
[175] Borgarskjalasafn: Aðf. 746. Brunabótavirðing húsa 21.8.1933-21.5.1937: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 21.2.1936 (brnr. 1998).
[176] Þjóðskjalasafn: Túnakort. Breiðholt 1916.
[177] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[178] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[179] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[180] Munnlegar upplýsingar: Sigurður Sigurðarson dýralæknir árið 2015.

Breiðholt 218-3 Kirkja

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-3	Breiðholt	Kirkja	Heimild	1325-1550	361349	403063			Ómetið	Já



Mynd 45 Minnisvarði sem Rótarýklúbburinn Reykjavík – Breiðholt reisti um kirkju í Breiðholti árið 2000 í tilefni af 1000 ára afmæli kristnitöku.

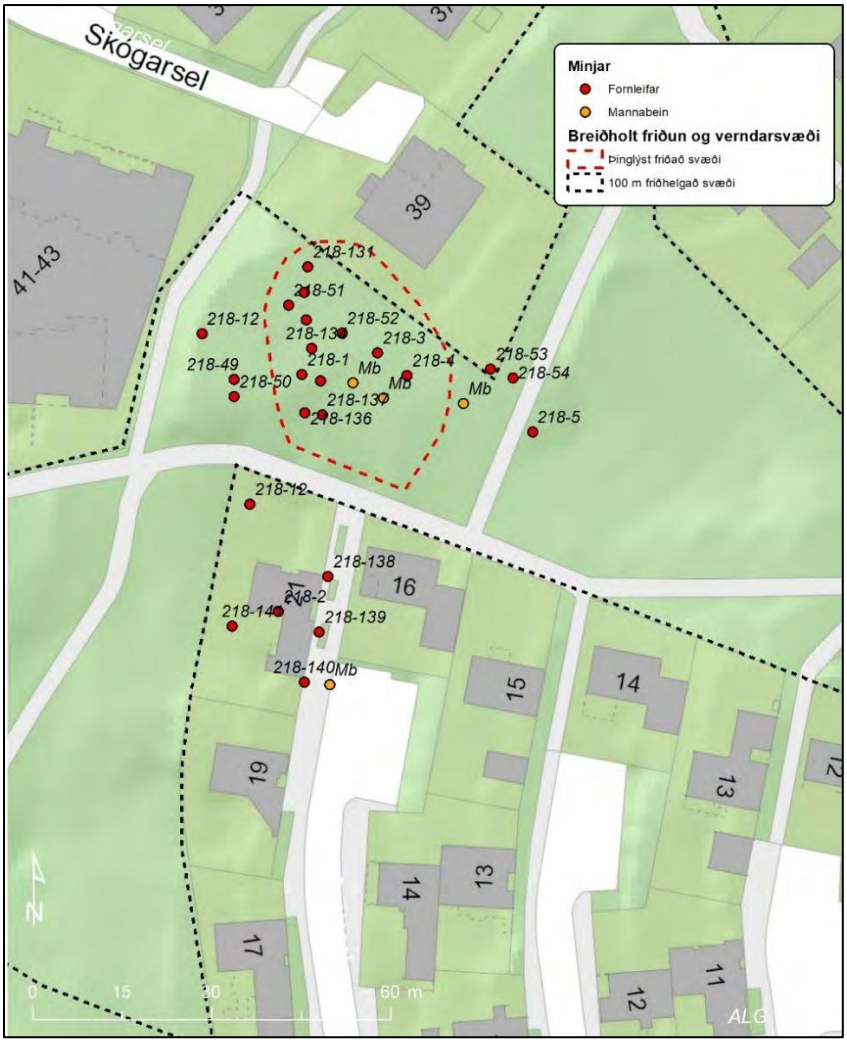
Staðhættir: Við Breiðholtsbæinn hafa verið bæði kirkja og kirkjugarður. Heimildir geta um kirkju og mannabein hafa fundist við jarðrask á bæjarstæðinu. Kirkju í Breiðholti er ekki getið í kirknaskrá Páls biskups frá því um 1200[181] en af frásögn um jarteikn í Þorláks sögu hins helga frá 1325 að dæma virðist hafa verið þar bænhús eða kirkja sem helguð var heilögum Blasíusi.[182] Hann var verndari nautasmala og svínahirða, tóvinnufólks, vefara, skóara, steinhöggvara og skipasmiða og þótti gott að heita á hann gegn allskonar hálskvillum, meðal annars. Í frásögninni segir, að dag einn hafi Hallur, smalamaður Snæbjörns bónda á „Bútsstöðum“ (Bústöðum), komið heim frá fé og fallið í öngvit. Þegar hann rankaði við sér hafði hann misst mál sitt og var mállaus í sjö daga. Snæbjörn bóndi hét þá á hinn heilaga Blasíus biskup að smalamaðurinn skyldi ganga í Breiðholt og gefa þangað lýsi ef hann mætti endurheimta heilsu sína, en þegar það dugði ekki til ákallaði bóndi Guð og Þorlák biskup. Litlu síðar sofnaði smalinn og komu þá biskuparnir báðir, Blasíus og Þorlákur, til hans í svefni. Eftir það vaknaði hann alheill, lofandi Guð og hina blessuðu biskupa.[183] Í presta og prófastatali kemur fram að kirkja hafi verið fyrrum í Breiðholti en löngu niður lögð.[184] Þá benda kirkjukúgildi í Fornbréfasafni til þess að kirkja hafi verið í Breiðholti.[185] Þór Magnússon telur að þar sem kirkjan hafi verið helguð heilögum Blasíusi megi ætla að Blásahólmi, Blásteinshólmi, í Elliðaám hafi upphaflega heitið Blasíushólmi, verið kenndur við dýrling kirkjunnar og hún hafi átt þar veiðiítak. Þá vísar Þór í handrit Jóns Sigurðssonar þar sem segir, að það virðist hafa verið bænhús í Breiðholti, en lagt af fyrir 1600.[186] Ekkert er minnst á kirkju eða bænhús í Jarðabókinni 1703 svo guðshúsið hefur þá verið löngu aflagt úr því að enginn man eftir því og ummerki sennilega horfin. Þá var jörðin lénsjörð til uppihalds prestinum sem þjónaði kirkjunum á Seltjarnarnesi.[187] *Kirkja gæti því hafa verið í Breiðholti á tímabilinu frá 1220 til 1580.*

Árið 1981 var bæjarstæði Breiðholts, kirkjutóft og kirkjugarður friðlýst af þáverandi þjóðminjaverði og í friðlýsingarskjali segir: „Hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og

[181] *Íslenzkt fornbréfasafn*, XIII. bindi., bls. 9.
[182] *Biskupa sögur II*. Íslenzk fornrit XVI, bls. 284-285.
[183] *Biskupa sögur II*. Íslenzk fornrit XVI, bls. 284-285..
[184] Sveinn Níelsson: *Prestatal og prófasta á Íslandi*. I. bindi, bls. 109-110.
[185] *Íslenzkt fornbréfasafn,* III. bindi, bls. 598.
[186] Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt. Heimild Þórs er handritið JS 143 4to (bls. 339), máldagasafn (Garðabók) sem varðveitt er á Landsbókasafni Íslands - Háskólabókasafni (sjá vefinn handrit.is).
[187] *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns*, 3. bindi, bls. 277-278.

kirkjugarði, um 15-30 m norður frá húsinu Grjótaseli 21.“ [188] Meðfylgjandi er uppdráttur sem sýnir hið friðlýsta svæði. Samkvæmt greinargerð telur þjóðminjavörður að kirkjan hafi verið fast aftan við bæinn og þar hafi verið hóll sem búið er að slétta úr,[189] en beinafundir staðfesta það að mestu, fyrir utan eitt mannabein sem fannst við byggingu fjóssins á syðri hluta bæjarstæðisins. Út frá því mætti áætla að kirkjan og garðurinn hafi hugsanlega verið flutt til á bæjarstæðinu, en frekari rannsóknir verða að leiða það í ljós.

Lýsing: Ekkert er sjáanlegt af kirkjutóft á gamla bæjarhlaðinu, samkvæmt friðunarskjali var hún um 5 metrum ofan við eldhústóftina (218-134).[190]



Mynd 46 Skráðar minjar á gamla bæjarstæði Breiðholts sem er sunnan Skógarsels 39 og við Grjótasel 21. Áætluð staðsetning kirkju (218-3) og kirkjugarðs (218-4) og skammstöfunin MB þar sem mannabein hafa fundist í genum tíðina. Rauð brotalína sýnir svæðið sem var friðlýst árið 1981 en innan þess átti að vera bæjarstæði og kirkjan.

[188] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.1981; skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurkaupstað, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.
[189] Bjarni F. Einarsson fornleifafræðingur taldi líklegt að kirkjan hafi staðið fast upp að bæ eins og Þór taldi sig sjá: Bjarni F. Einarsson. *Greinargerð um fornleifar í Breiðholti*. Árbæjarsafn, skýrsla 23.
[190] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs fyrir erfðafestulandið Breiðholtsblett I (E-nr. 440), bréf Þórs Magnússonar þjóðminjavarðar til Skipulagsnefndar Reykjavíkur dags. 2.7.1981; skjal um friðlýsingu í landi jarðarinnar Breiðholts í Reykjavíkurkaupstað, dagsett 28. júlí 1981. Undirritað af Þór Magnússyni þjóðminjaverði.

Breiðholt 218-4 Kirkjugarður

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-4	Breiðholt	Kirkjugarður	Heimild	1325-1550	361348	403036			Ómetið	Já

Staðhættir: Talið er að við Breiðholtsbæinn hafi áður verið kirkja og kirkjugarður. Til þess benda heimildir og mannabein sem fundist hafa við jarðrask á bæjarhólnum í lok 19. aldar og á fyrri hluta 20. aldar.[191] Fyrsti beinafundurinn sem getið er um hefur verið fyrir 1897, því í örnefnalýsingu kemur fram hjá Þóru P. Jónsdóttur, sem var fædd 1891 og uppalin í Breiðholti til 1904: „Þegar grafið var fyrir grunni hlöðunnar, komu upp mannabein frá þeim tíma, er kirkja var í Breiðholti.“[192] Hlöðuna byggði Jón Jónsson faðir Þóru en hann féll frá 1897 svo hlaðan hefur verið byggð fyrir þann tíma.[193] Hlaðan var á syðrihluta bæjarstæðisins samkvæmt túnakorti og úttektum (nr. 218-140), þar sem nú er Grjótasel 21.[194] Um 1930 komu svo upp mannabein í annað sinn „… um 15-30 m norður frá húsinu Grjótaseli 21, rétt ofan og aftan við bæjarrústirnar í Breiðholti. Þar er smá hóll, þar sem kirkjan hefur verið.“[195] Þór Magnússon hafði það eftir Guðrúnu Jónsdóttur sem þar bjó frá 1925 til 1936 að faðir hennar „…fann mannabeinin við gröft fyrir vatnsleiðslu eða súrheysgryfju, en lét í samt lag aftur.“[196] Í örnefnalýsingu kemur fram að mannabein fundust, í þriðja sinn, í Breiðholti þegar baðstofan var lengd og grafið var fyrir grunninum. Þar kemur líka fram að: „Um 1950, þegar tún Breiðholts voru plægð upp, komu í ljós mannabein.“[197] Þess er ekki getið hvar á túninu það var, en líklega nálægt bænum. Ekki er vitað nákvæmlega hvar kirkjan og kirkjugarðurinn hafa verið, en af beinafundum að dæma hafa þau verið á bæjarstæðinu.
Lýsing: Engin sjáanleg ummerki eru eftir kirkjugarðinn sem hefur líklega verið nálægt kirkjunni og þá á nyrðri hluta bæjarstæðisins, sjá mynd 46. Hugsast getur að kirkjugarður hafi um tíma verið á syðri hluta bæjarstæðisins, þar sem einnig fundust bein þar, en það er þekkt að kirkjur, kirkjugarðar og bæjarhús hafa verið flutt til á bæjarstæðum í gegnum tíðina.[198]

Breiðholt 218-5 Rúst

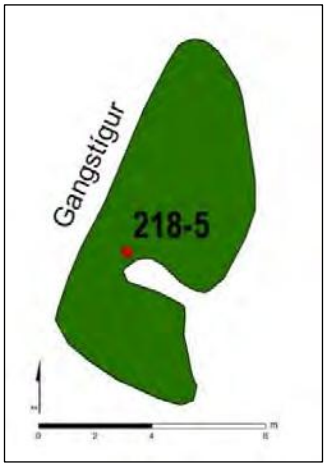
Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-5	Breiðholt	Útihús	Tóft	1850	361377	403049	7	5	Slæmt	Nei

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, um 30 m austan og ofan við rústir bæjarins, fast austan við malbikaðan göngustíg sem liggur í norður suður.
Lýsing: Rústalegur hóll sem gæti verið tóft, greinlegt er að malbikaður göngustígur hefur skert rústina til norðvesturs. Ekkert hús er inni á túnakorti frá 1916 á þessum stað. Um 10 m norðan við er annar álíka hóll með grjóti. Gætu verið leifar af tveimur torfhúsum sem stóðu fyrir norðan bæ, samkvæmt teikningu eftir Þorkel Gíslason, sjá mynd 38.

[191] Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 168.
[192] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnalýsing, Breiðholt 181154-1 og 2.
[193] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnalýsing, Breiðholt 181154-2.
[194] Þjóðskjalasafn: Túnakort. Breiðholt 1916 – Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[195] Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík, Breiðholt.
[196] Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík, Breiðholt.
[197] Bjarni F. Einarsson: *Fornleifaskrá Reykjavíkur*, bls. 121.
[198] Guðný Zoëga: *Keldudalur í Hegranesi. Fornleifarannsóknir 2002-2007*. Smárit Byggðasafns Skagfirðinga X.



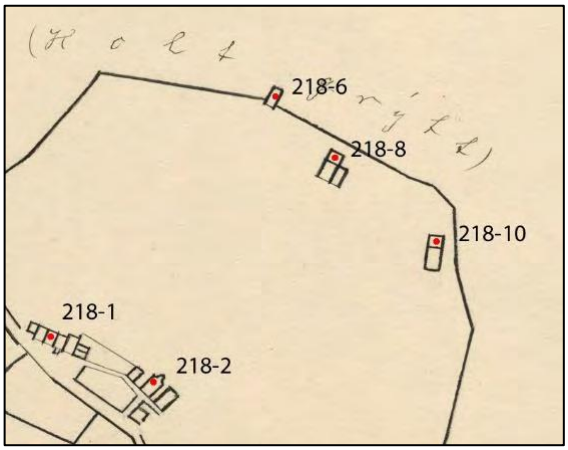
Mynd 47 Rúst (218-5), horft til suðausturs.



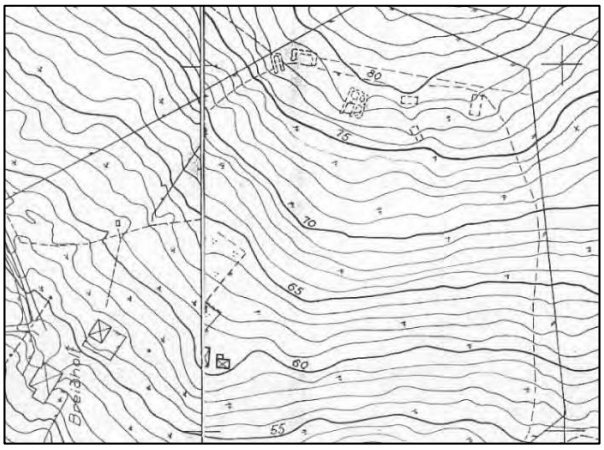
Mynd 48 Rúst (218-5), teiknað eftir uppmælingu.

Breiðholt 218-6 Útihús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-6		Útihús	Heimild	1916-1971	361501	403011	10	6	Ómetið	Já



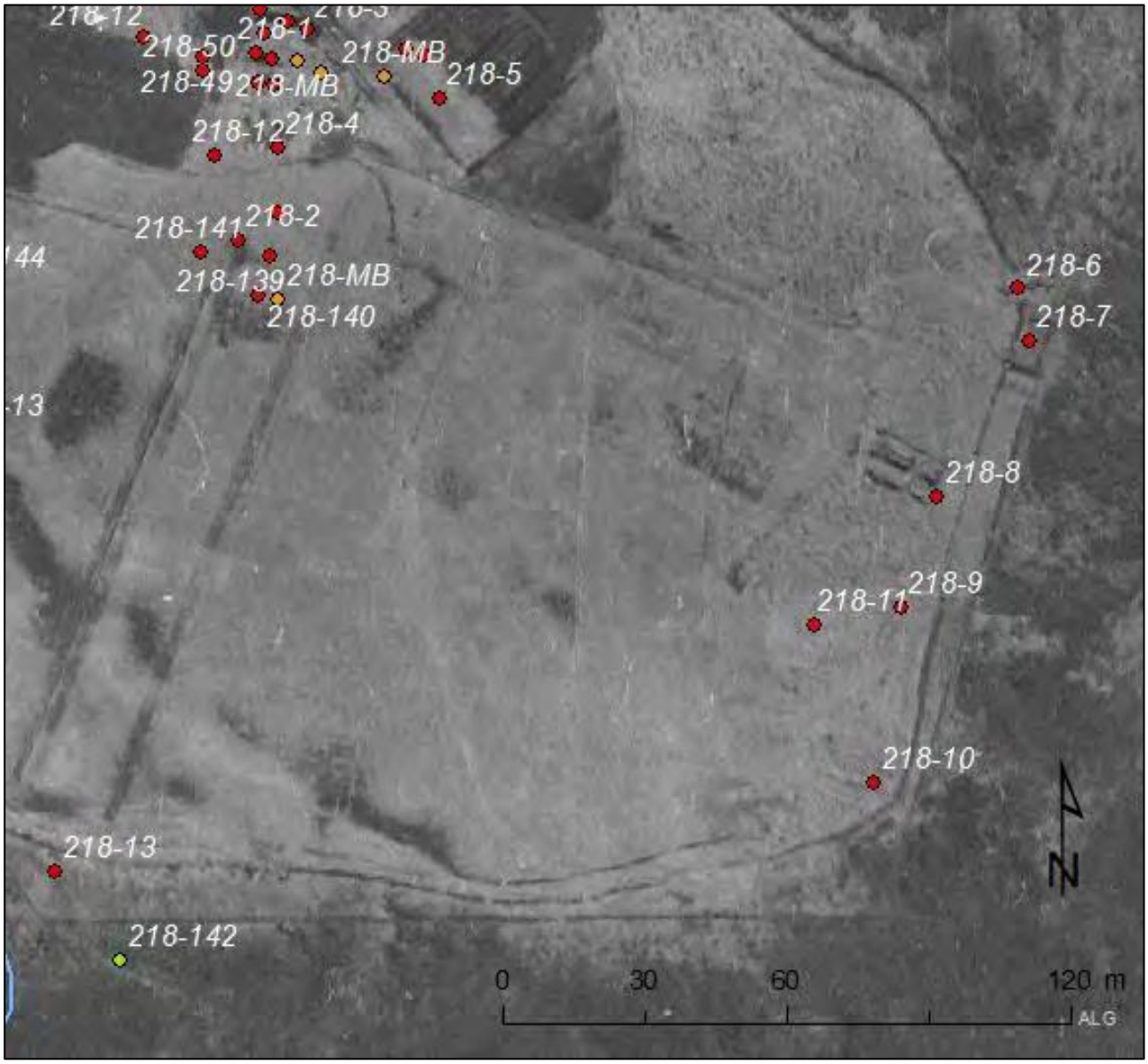
Mynd 49 Túnakort Breiðholts frá árinu 1916. Rauðir punktar eru fornleifar og númer þeirra.[199]



Mynd 50 Kort af Breiðholti frá árinu 1960, útihúsin voru mæld inn, sjá ofarlega til hægri.[200]

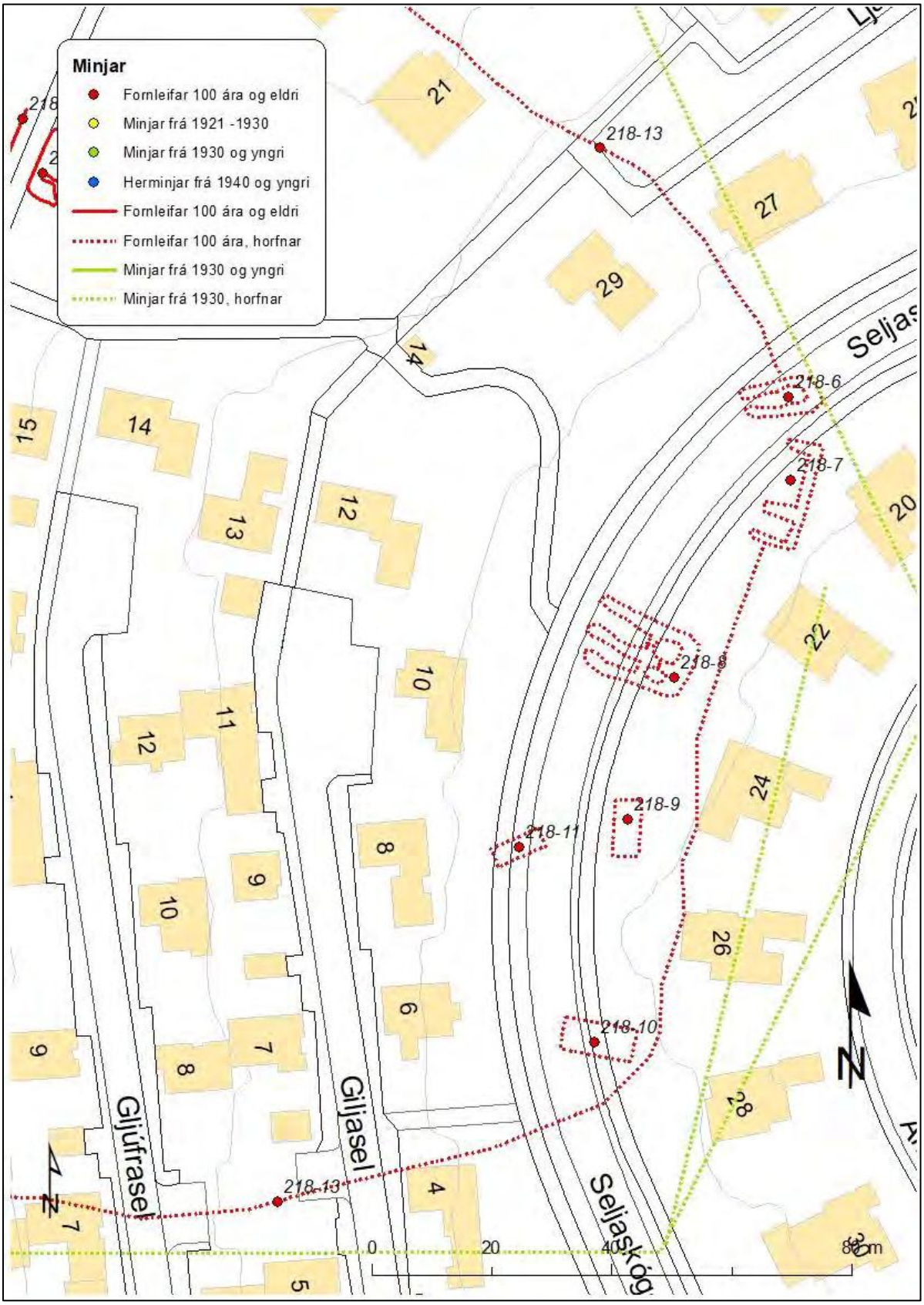
Staðhættir: Austast í túni Breiðholts voru 6 útihús, þar sem nú er gatan Seljaskógar, á móts við Akrasel 20–28, sjá mynd 52. Á túnakorti frá 1916 sést eitt hús (218-6), sem var um 150 m NNA af heimahúsum, Það var mælt inn á kort frá 1960 sjá mynd 50,[201] og var þar sem nú er gatan Seljaskógar, norðan og vestan við hús númer 20 við Akrasel.
Lýsing: Horfið af yfirborði vegna gatnaframkvæmda. Útihúsið hefur verið eitt hólf, um 6x10 m, hlaðið úr torfi og grjóti með standþili í vestur samkvæmt túnakorti, en árið 1960 var þetta hús orðið tóft. Túngarðurinn lá beggja vegna við það.

[199] Þjóðskjalasafn Íslands: Túnakort. Breiðholt 1916.
[200] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.
[201] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.



Mynd 51 Loftmynd af Breiðholti frá árinu 1970. Gamla bæjarstæðið er þar sem flestir rauðu punktarnir eru, til hægri má sjá útihúsin (218-6 til 218-10) sem voru uppi í hæðinni þar sem nú er gatan Seljaskógar.[202]

[202] Landmælingar Íslands: Hluti úr loftmynd B17-B-4882. Tökudagur 1970-05-09.



Mynd 52 Staðsetning útihúsa í austurhluta túnsins í Breiðholti, þar sem gatan Seljaskógar er nú. Rauðar brotalínur sýna útlínur útihúsanna og túngarðanna.[203]

[203] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Grunnur úr Borgarvefsjá. Kortagerð: Anna Lísa Guðmundsdóttir.

Breiðholt 218-7 Útihús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-7		Stekkur Útihús	Heimild	1850-1971	361502	402997	18	7	Ómetið	Já

Staðhættir: Austast í túni Breiðholts voru 6 útihús, þar sem nú er gatan Seljaskógar, á móts við Akrasel 20–28, sjá mynd 52. Húsið (218-7) er ekki merkt inn á túnakort frá árinu 1916, hefur þá líklega verið rúst. Var um 160 m NNA af heimahúsum. Það var mælt inn á kort frá 1960, sjá mynd 50,[204] og var vestan við Akrasel númer 20, inni á lóðinni.
Lýsing: Horfið af yfirborði vegna lóðaframkvæmda. Útihúsið hefur verið tvö hólf, um 18x8 m, hlaðið úr torfi og grjóti og líklega verið með standþili í vestur, en árið 1960 var þetta hús orðið tóft. Túngarðurinn lá austan megin að því.

Breiðholt 218-8 Fjárhús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-8		Fjárhús	Heimild	1850-1971	361482	402964	18	11	Ómetið	Já

Staðhættir: Austast í túni Breiðholts voru 6 útihús, þar sem nú er gatan Seljaskógar, á móts við Akrasel 20–28, sjá mynd 52. Á túnakorti 1916 sést eitt hús (218-8) rétt innan túngarðs, um 170 m NNA af heimahúsum. Þá var húsið þrjú hólf og snéri austur-vestur með standþil í vestur. Það var mælt inn á kort 1960, sjá mynd 50,[205] og var þar sem nú er gatan Seljaskógar, norðvestan við hús númer 22 við Akrasel, þá var húsið fjögur hólf.
Lýsing: Horfið af yfirborði vegna gatna- og lóðaframkvæmda.

Breiðholt 218-9 Útihús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-9		Útihús	Heimild	1916-1971	361475	402941	8	4	Ómetið	Já

Staðhættir: Útihús er teiknað á kort frá 1960, sjá mynd 50,[206] um 180 m austur af heimahúsum, þar sem lóðin Akrasel númer 24 er, vestan við húsið. Er ekki merkt inn á túnakort frá 1916.
Lýsing: Horfið af yfirborði vegna framkvæmda en hefur verið eitt hólf samkvæmt korti frá1960, stærð um 8x4 m.

Breiðholt 218-10 Útihús

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-10		Útihús	Heimild	1916-1971	361469	402904	12	5	Ómetið	Já

Staðhættir: Á kort frá 1960[207] var mæld inn rúst af útihúsi, þar sem er nú vestan við Akrasel 24 og inni á lóð þess, sjá mynd 50. Er á túnakorti frá 1916, þá tvö hólf, snýr austur-vestur, en er eitt hólf á korti frá árinu 1960.
Lýsing: Horfið af yfirborði vegna framkvæmda en hefur verið eitt hólf, um 8x4 m, líklega hlaðið úr torfi og grjóti.

[204] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.
[205] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.
[206] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.
[207] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.

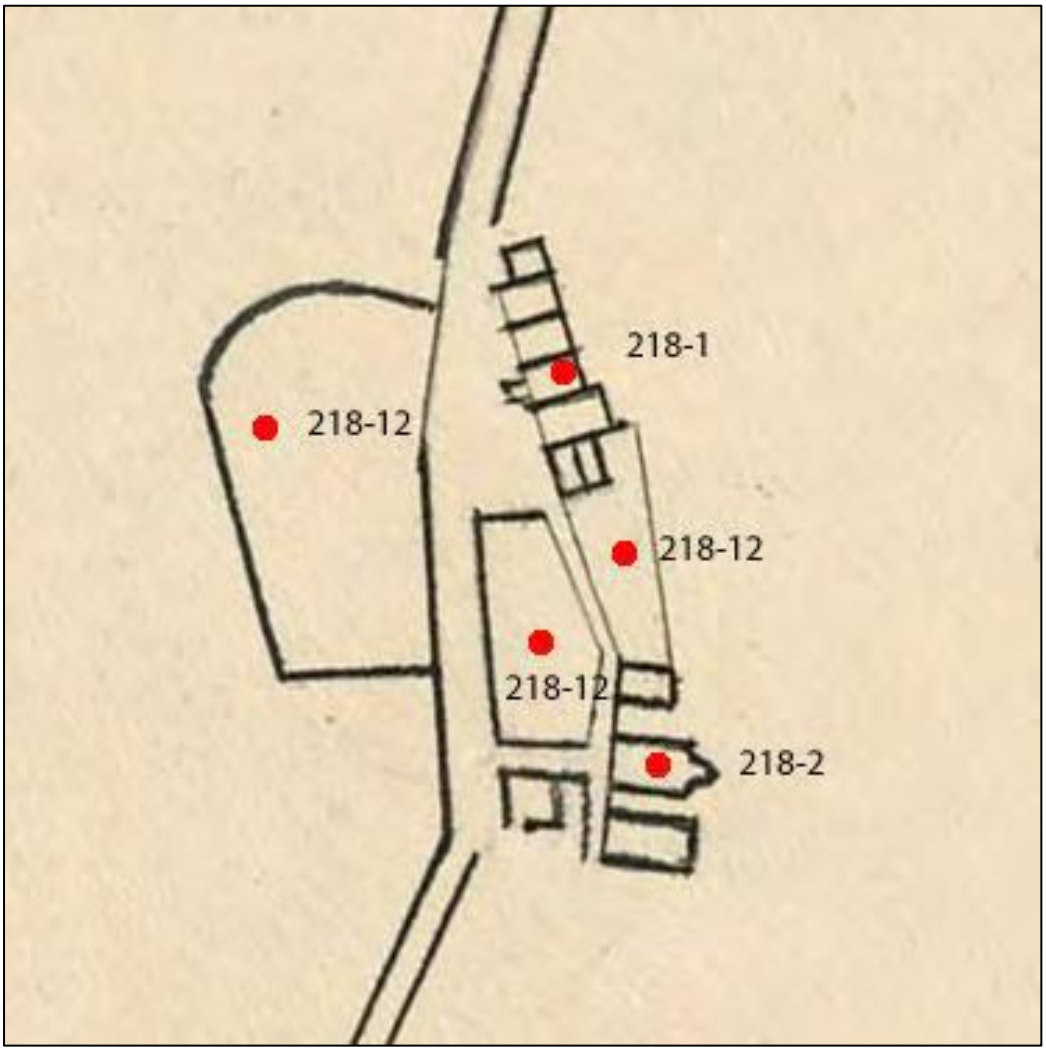
Breiðholt 218-11 Útihús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-11		Útihús	Heimild	1916-1971	361456	402936	10	5	Ómetið	Já

Staðhættir: Á kort frá 1960[208] var mæld inn rúst um 160 m austur af heimahúsum sjá mynd 50. Útihús þetta hefur verið þar sem nú er gatan Seljaskógar vestan við Akrasel 26. Hefur verið eitt hólf og snúið austur vestur.
Lýsing: Horfið af yfirborði vegna framkvæmda, stærð um 10x5 m.

Breiðholt 218-12 Kálgarðar

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-12		Kálgarður	Heimild	1916	361322	403065			Ómetið	Já



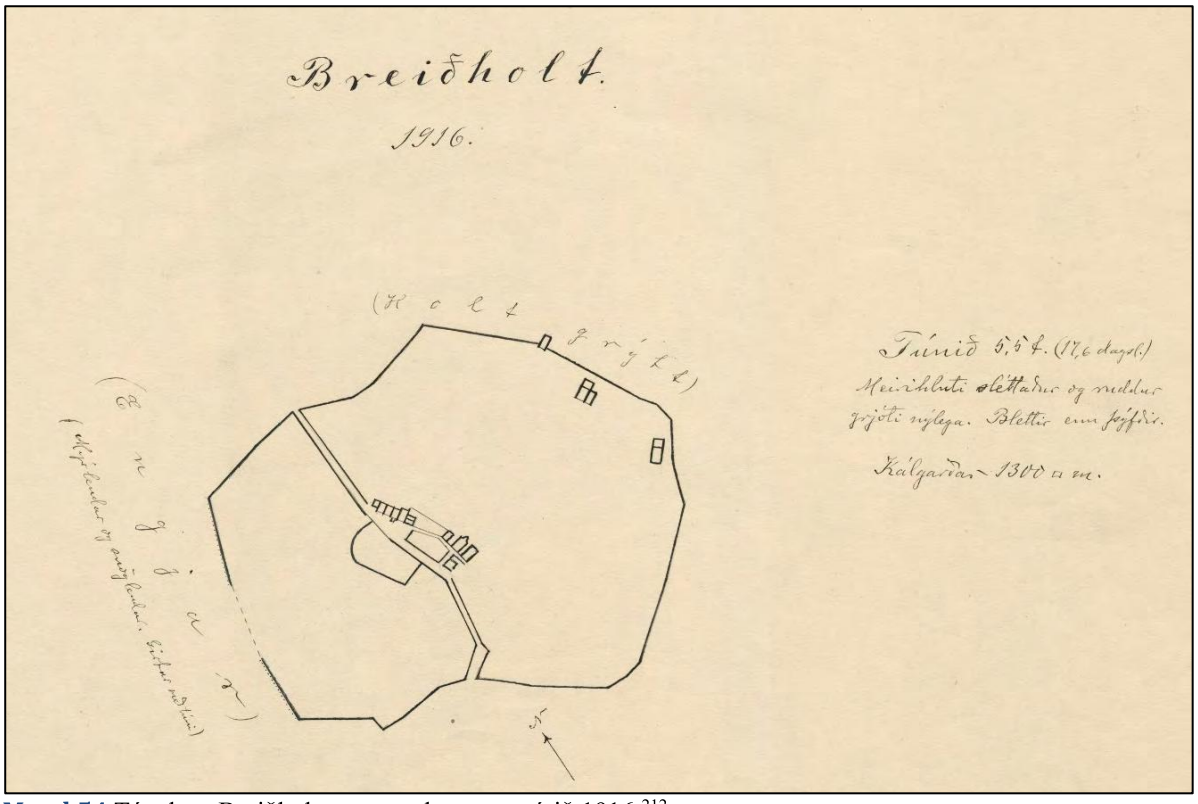
Mynd 53 Hluti af túnakorti Breiðholts frá árinu 1916, kálgarðarnir voru þrír, merktir (218-12).[209]

[208] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá um 1960. Afrit.
[209] Þjóðskjalasafn: Túnakort. Breiðholt 1916.

Staðhættir: Kálgarðar voru þar sem nú eru lóðirnar Skógasel 41-43, lóð Breiðholtsbæjar og Grjótasel 21, sjá mynd 53. Á túnakorti frá 1916 sem sýnir bæjarstæði Breiðholts eru afmörkuð þrjú stór hólf sem eru væntanlega kálgarðar þó þess sé ekki getið á kortinu, en þar segir að kálgarðarnir séu 1300 m².[210] Stærstur er garðurinn sem var vestan við bæjartröðina, sá garður var með torfhlöðnum veggjum og var nyrsti veggurinn bogadreginn. Annar garður lá á milli bæjarhúsanna og útihúsanna austan við tröðina, með torfhlöðnum görðum í norður, vestur og suður, en austurhliðin var líklega girðing. Þriðji garðurinn var á milli íbúðarhúsanna og útihúsanna og hefur afmarkast af umræddum húsum, en líklega voru girðingar í vestur og austur. Í örnefnalýsingu segir: „Miklir kálgarðar voru í Breiðholti. Rófur og kartöflur voru geymdar í einhverjum ílátum undir mónum í mógeymslunni og geymdust þar fram á sumar“.[211]
Lýsing: Horfnir, engin ummerki eru nú sýnileg eftir þessa garða.

Breiðholt 218-13 Túngarður, tröð

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-13		Túngarður, tún	Garður	1850	361295	402885	105	5	Gott	Að mestu



Mynd 54 Túnakort Breiðholts sem mælt var upp árið 1916.[212]

[210] Þjóðskjalasafn: Túnakort. Breiðholt 1916.
[211] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[212] Þjóðskjalasafn: Túnakort. Breiðholt 1916.



Mynd 55 Leifar af túngörðum Breiðholts (218-13 og 218-142), horft til norðvesturs.



Mynd 56 Leifar af túngörðum Breiðholts (218-13 og 218-142), horft til norðausturs að Grjótaseli.



Mynd 57 Leifar af túngörðum Breiðholts (218-13 og 218-142), horft í norðvestur.



Mynd 58 Leifar af túngörðum Breiðholts (218-13 og 218-142). Teiknað eftir uppmælingu. Bláa línan er Breiðholtslækur.

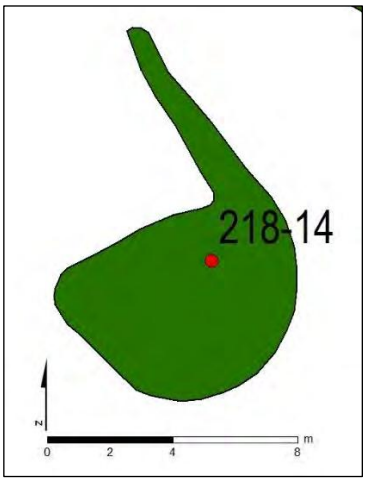
Staðhættir: Túngarður er teiknaður inn á túnakort Breiðholts árið 1916, og hefur hann legið hringinn í kringum túnin og meðfram tröðunum. Samtals hafa hlaðnir garðar verið um 1860 m og hafa þeir skipt túninu í austur- og vesturtún. Samkvæmt túnakortinu voru grjótgarðar lélegir vestanmegin (gömul garðbrot). Garðarnir voru mældir inn aftur árið 1960, sjá mynd 50 og 51. Leifar af tveimur görðum eru vestan við Grjótasel. Annar er veigameiri (218-13) og fellur saman við túnakortið frá 1916. Hann liggur skammt frá Grjótaseli 11 til norðvestur á 45 m kafla að Breiðholtslæk þar sem hann sveigir til norðurs og er greinilegur á 58 m kafla þar sem hann endar við göngustíg. Sá veigaminni, sem hefur verið undirhleðsla girðingar (218-142), liggur einnig til vesturs skammt frá Grjótaseli 11 á 18 m kafla en sveigir þá til norðvesturs í átt að Ystaseli 35 og er greinilegur á 100 m kafla. Stór hluti af þeim túngörðum sem voru mældir inn 1960 eru nú horfnir vegna gatna- og byggingaframkvæmda.
Lýsing: Hluti af tveimur görðum er eftir. Sá eldri (218-13) fellur saman við túnakort frá 1916. Hann liggur í vestur frá Grjótaseli 11 að Breiðholtslæk og niður með honum í átt að heimtröðinni þar sem nú er göngubrú, en þar í grenndinni hefur trúlega verið vaðið yfir lækinn á sínum tíma. Annar garður liggur síðan upp frá Breiðholtslæk, frá vaðinu í norðaustur og er trúlega hluti af heimtröðinni sem sést á kortinu frá 1916. Yngri garðurinn (218-142) liggur utar og er veigaminni, steinhlaðinn úr tvöföldum steinaröðum sem hafa verið undirhleðsla undir girðingu sem var utan um túnið. Þessi garður liggur líka í vestur niður af Grjótaseli 11, hann liggur nánast samsíða (218-13) en fer vestar yfir lækinn.

Breiðholt 218-14 Rúst

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-14		Óþekkt	Rúst	1850	361216	402983	7,7	6	Slæmt	Að hluta



Mynd 59 Rúst (218-14) austan við Ystasel 33, horft í norður.



Mynd 60 Rúst (218-14), teiknuð eftir uppmælingu.

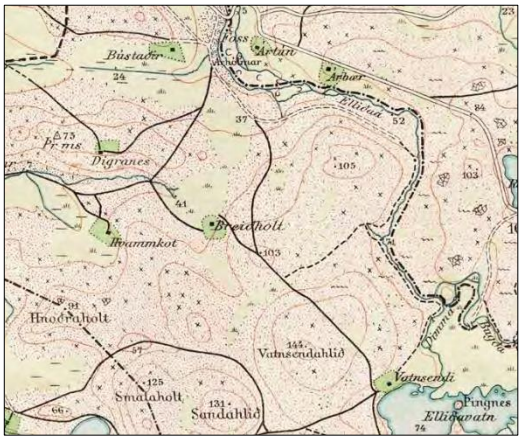
Staðhættir: Austan við Ystasel 33 er lítil gróin rúst, um 5 m sunnan við leifar af vegi (218-15) sem lá frá Breiðholti að Fífuhvammi. Rústin er ekki merkt á kort, hvorki túnakort frá 1916 né á kort frá 1960. Líklega ekki uppstandandi árið 1916, því talin eldri.
Lýsing: Rústin er hringlaga með grunnri laut í miðjunni, grasivaxin, um 7,7x6 m. Gæti hafa opnast til norðurs. Jarðlægt garðlag liggur norðvestur/suðaustur austan við hana, hluti af því var mældur upp með tóftinni. Trjálundur er fast við hana að austan og sunnan.

Breiðholt 218-15 Vegur

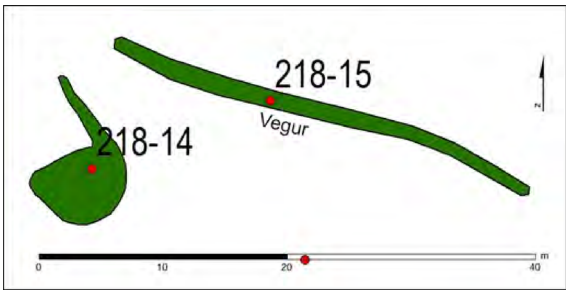
Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-15		Vegur	Vegur	1909	361230	402989	35	2	Slæmt	Að mestu

Staðhættir: Vegur lá frá bæjarhlaðinu í Breiðholti að vaðinu á Hvammkotslæk (Kópavogslæk). Vegurinn er merktur inn á herforingjaráðskort frá árinu 1909 sem einföld svört lína og auk þess er hann mældur inn á kort frá árinu 1961.[213]
Hluti af veginum sést vestan við Breiðholtslæk um 35 m austan við Ystasel 33. Rúst (218-14) er um sjö metrum suðvestan við veginn. Vegurinn eða gatan er ein af gömlu leiðunum sem voru í notkun frá fyrstu tíð.
Lýsing: Um 35 m kafli þar sem grjót hefur verið hreinsað upp og lagt í kanta. Ummál kantsins var mælt upp.

[213] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur: II-7-4007 Reykjavík BL. 532, 1961.



Mynd 61 Hluti af herforingjaráðskorti frá 1909 sem sýnir leiðir. Umræddur vegur liggur frá Breiðholti í norðvestur að Hvammkotslæk.[214]



Mynd 62 Vegur (218-15) austan við Ystasel 33 og rúst (218-14), teiknað eftir uppmælingu.



Mynd 63 Vegur (218-15), horft í suðvestur.



Mynd 64 Vegur (218-15), horft í suður.

Breiðholt 218-16 Dys

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-16		Dys	Heimild	1900					ómetið	Já

Staðhættir: Í örnefnalýsingu segir: „Í túninu í Breiðholti var lítill hóll eða einhver dys, og var þetta gert af manna höndum. Slétt var í kring. Þóra þekkir ekkert nafn á þessu, en einhverjir fóru að kalla það Steinkudys vegna umtals um Steinkudys í Reykjavík“.[215] Steinkudys var á Skólavörðuholti þar sem Steinunn Sveinsdóttir var dysjuð eftir að hún lést í fangelsi á Arnarhóli 31. ágúst 1805. Líklega hefur þetta verið grjótbingur þar sem grjótinu úr túninu hefur verið safnað í.
Lýsing: Horfið, ekki er vitað hvar þetta var í túninu.

[214] Landmælingar Íslands: Kort danska herforingjaráðsins af Reykjavík 1909 (hluti). Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909. Sjá vef Landmælinga Íslands: www.lmi.is →Landupplýsingar → Kortasafn → Leitarstillingar: „Reykjavík“ og útgáfuár „1909“.
[215] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-2. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

Breiðholt 218-19 Urðarhólar, landamerki, eyktamark og þjóðtrú

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-19	Hvammkotshólar, Urðarhólar, Miðaftanshólar, Miðaftanshólaurð; Miðaftansklett/ar/ur.	Landamerki, eyktamark, huldufólk.	Heimild	1890	360623	403043			Sæmilegt	Nei

Staðhættir: Hvammkotshólar, Urðarhólar, Miðaftanshólar, Miðaftanshólaurð og Miðaftansklettur/ar eru örnefni sem eiga líklega öll við sama staðinn, grjóturð í 66 m hæð yfir sjávarmáli norðan við Strýtusel 13-18. Hólarnir eru í vestur frá gamla Breiðholtsbænum og þegar sólin stóð yfir þeim, séð þaðan, var miðaftann, um klukkan 18. Örnefnin koma fyrir í örnefnaskrám og landamerkjalýsingum. Í lýsingu á landamerkjum árið 1890 segir: „Þaðan í Urðarhóla eða Miðaptanshóla“[216] Í örnefnalýsingu segir: „Vestan við Breiðholtsmýri og í *suðvestur* (hér er líklega átt við vestur) frá bænum voru hólar, sem merkin lágu um og Þóra segir, að alltaf hafi verið nefndir *Hvammkotshólar*. Hún þekki ekki önnur nöfn á þeim. Í örnefnaskrá eru þeir nefndir *Urðarhólar* eða *Miðaftanshólaurð*, á uppdrætti G.R.G. *Miðaftansklettar* og í landamerkjaskrá *Urðarhólar* og *Miðaftanshólar*. Í hólum þessum var huldufólk að sögn.“[217]
Lýsing: Stórgrýtt grjótholt sem hallar til norðnorðvesturs frá Strýtuseli. Ekki er hægt að staðsetja þessa hóla nákvæmlega þar sem ekki sér lengur á milli þessara staða en líklega er þetta nálægt þeim stað þar sem land er hæst.

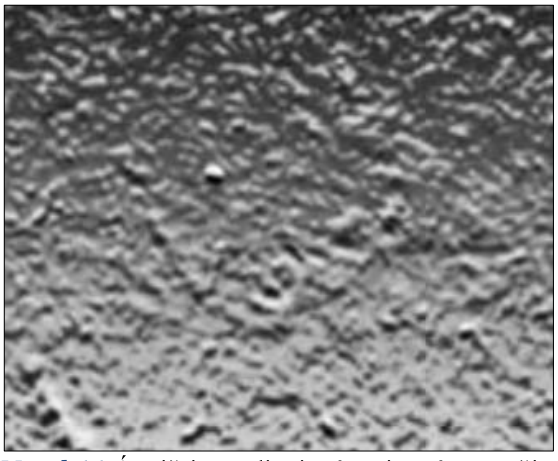


Mynd 65 Urðarhólar (218-19), horft til suðurs að Strýtuseli.

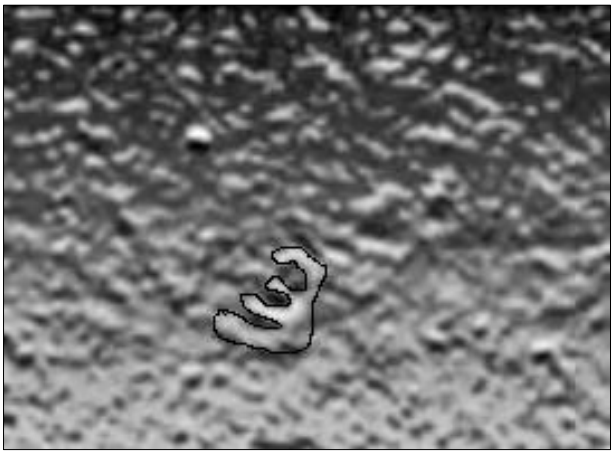
[216] Landsbókasafn: Gullbringu-og Kjósarsýsla. Veðmálabók I. 1887, bls 143. Sjá vef Landsbókasafns: https://icdb.landsbokasafn.is → Myndagagnagrunnur: ICDB → Leit: „Veðmálabók“. Sótt 1. apríl 2021.
[217] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

Breiðholt 218-20 Sel og færikvíar

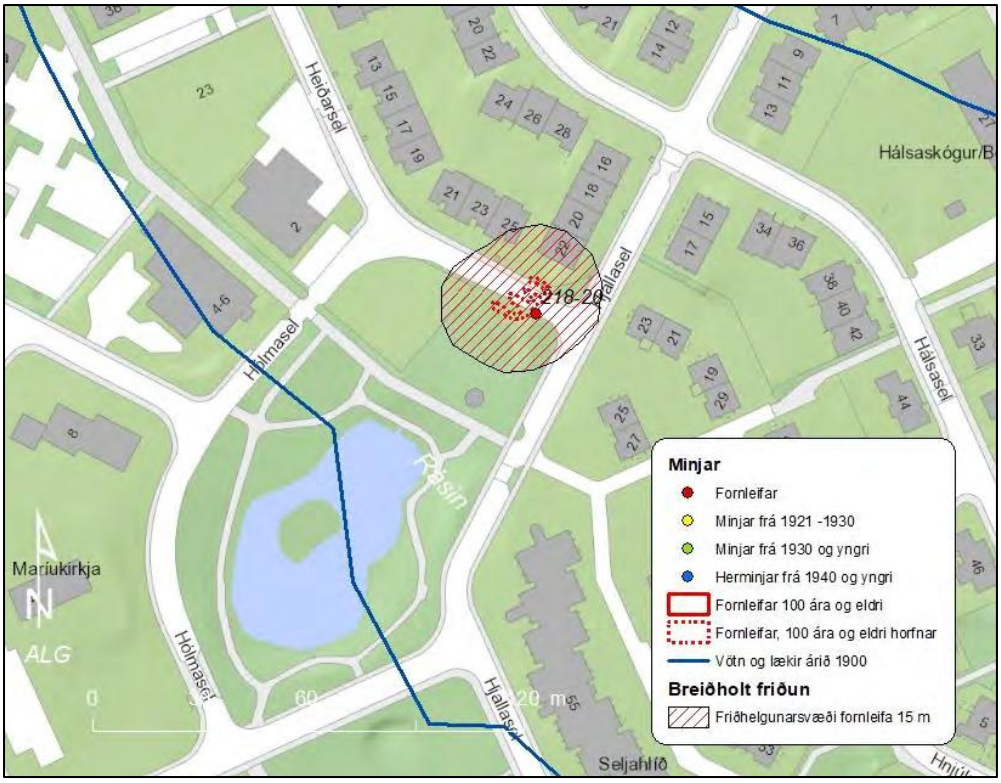
Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-20	Selið	Sel, færikvíar	Heimild	1850	361456	402581	20	8	Ómetið	Já



Mynd 66 Á miðri myndinni má greina rústasvæði, myndin er síuð.[218]



Mynd 67 Hér hefur myndin verið stækkuð aðeins og teiknað í útlínur rústarinnar.[219]



Mynd 68 Selið var fyrir norðan Rásina og Breiðholtslæk, sem er nú líklega í götunni Heiðaseli fyrir norðan Seljahlíð. Umhverfis selið er friðhelgunarsvæði fornleifa 15 m.[220]

[218] Landmælingar Íslands: Loftljósmynd Breiðholt 1970-05-09 B17-B-4882-qv. Myndin er síuð í Photoshop til að draga fram rústina.
[219] Landmælingar Íslands: Loftljósmynd Breiðholt 1970-05-09 B17-B-4882. Myndin er síuð í Photoshop til að draga fram rústina. Vinnsla ALG, Borgarsögusafni.
[220] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/. Merkingar og kortavinnsla: ALG, Borgarsögusafni.

Staðhættir: Selið var líklega ekki langt frá gatnamótum Heiðarsels og Hjallasels. Í örnefnaskrá Breiðholts segir: „Neðan við Mjóumýri er svo *Selhryggur*, sem er að mestu í Fífuhvammslandi, en upp af honum og norðan hans eru *Selflatir* og *Selið*. Það hvorttveggja er í Breiðholtslandi.“[221] „Frá Miðmundahæð og beina línu austur að Markakletti hét Selhryggur ...“ . Upp af Selhrygg og norðan hans var Selið og Selflatir. Þóra [Jónsdóttir] man ekki eftir selrústum. Sel og Selflatir voru í Breiðholtslandi ... . Selflatir voru á milli Selhryggs og Fálkhóls.“[222] Færikvíar voru notaðar í Breiðholti og í örnefnalýsingu er frásögn Þóru Jónsdóttur sem sat yfir ásamt systur sinni í mörg sumur: „Hinumegin við Rásina var blettur, þar sem færikvíar voru hafðar. Tæplega fimmtíu ær voru mjólkaðar í kvíunum. Þóra sat hjá mörg sumur með eldri systur sinni. Þær voru með ærnar á ýmsum stöðum, Hörðuvöllum, Kjóavöllum (sem mest voru í Vatnsendalandi) og víðar. Valdir voru beztu blettir, sem völ var á að beita ánum á, og var leyft að fara með þær í annarra lönd í því skyni.“[223]
Lýsing: Horfið, en greina má rúst á loftmynd af Breiðholti frá árinu1970,[224] norðan megin við Rásina. Þar má greina þriggja hólfa rúst sem gæti hafa verið selið og líklega sá blettur sem færikvíarnar voru á, eins og kemur fram í örnefnaskrá.

Breiðholt 218-22 Grænistekkur, Stóristekkur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-22	Grænistekkur, Stóristekkur	Stekkur	Heimild	1850	361625	404024			Ómetið	Já

Staðhættir: Stekkur hefur verið á hólnum Grænastekk þar sem nú eru lóðirnar Geitastekkur 8 og 9. Staðsetning var ákveðin út frá loftmynd frá árinu 1954. Í örnefnalýsingu segir: „Neðar og austar en *Einbúi* var annar hóll, sem nefndur var *Grænistekkur*. Mýrin var á milli þeirra. Þetta var grænn hóll og dálítið stórt graslendi í kring. Ekki var stekkur þar, en einhver bygging hefur verið á hólnum, líklega varða. Grænistekkur var líka kallaður Stóristekkur.“[225]
Lýsing: Horfin.

Breiðholt 218-23 Grafarmýri

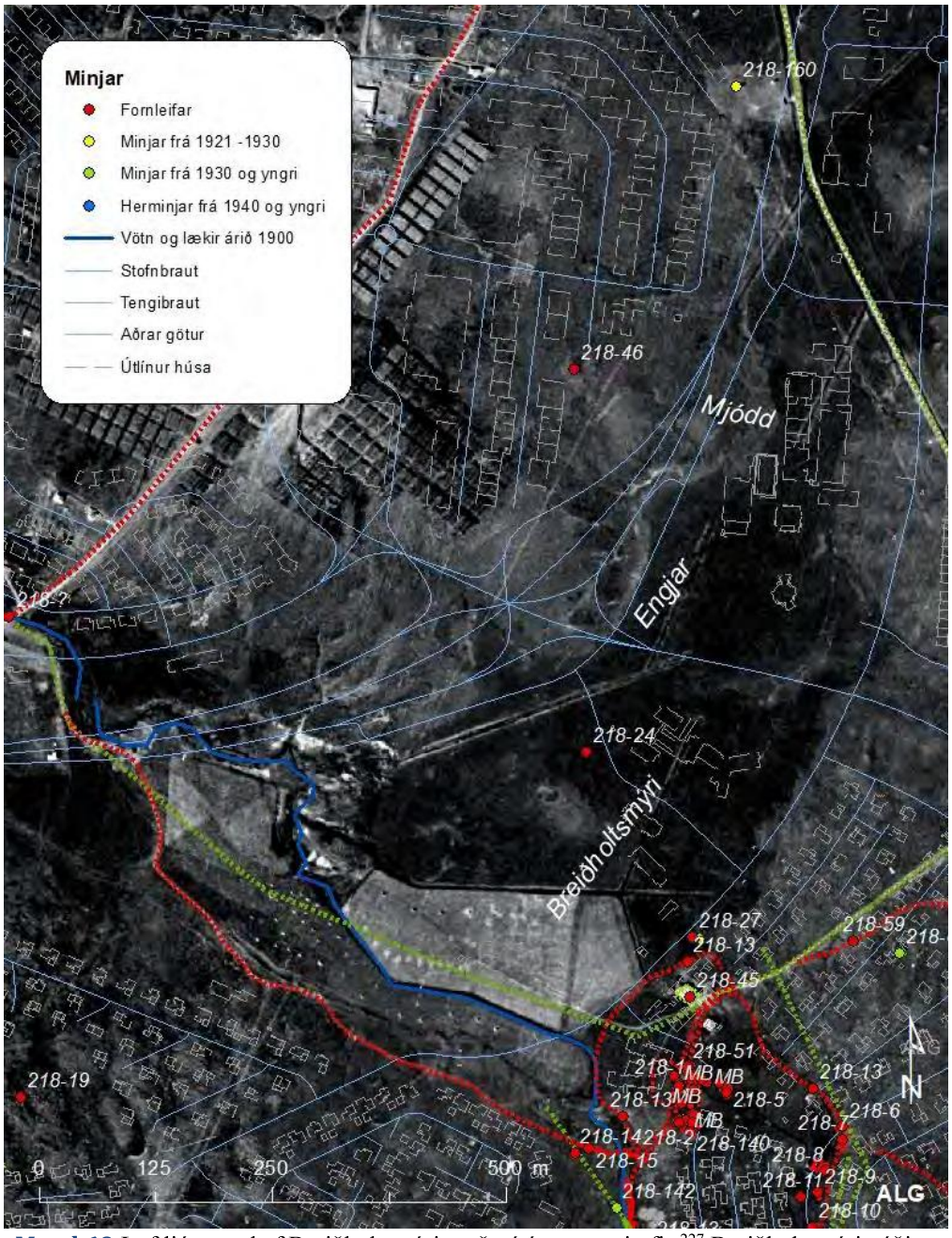
Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-23	Grafarmýri	Mógröf	Heimild	1850-1900	362118	403696			Ómetið	Já

Staðhættir: Grafarmýri var þar sem nú eru íbúðarblokkir við Dvergabakka, Eyjabakka, Grýtubakka, Hjaltabakka, Írabakka og Jörfabakka, sjá mynd 33. Í örnefnalýsingu segir: „Austur af holtinu, fyrir ofan Þrætuengi hét Grafarmýri. Þar voru mógrafir, en þótti vondur mór. Dýptin var einar fjórar stungur. Eitthvað var tekið þarna af mó, en fremur annars staðar.“[226]
Lýsing: Horfin undir íbúðabyggð í Bökkunum.

[221] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[222] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-2. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is..
[223] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[224] Landmælingar Íslands: Loftljósmynd 1970-05-09, B17-B-4882.
[225]Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[226] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

Breiðholt 218-24 Niður í mó, Upptök

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-24	Niður í mó, Upptök	Mógröf	Heimild	1850	361227	403412			Ómetið	Já

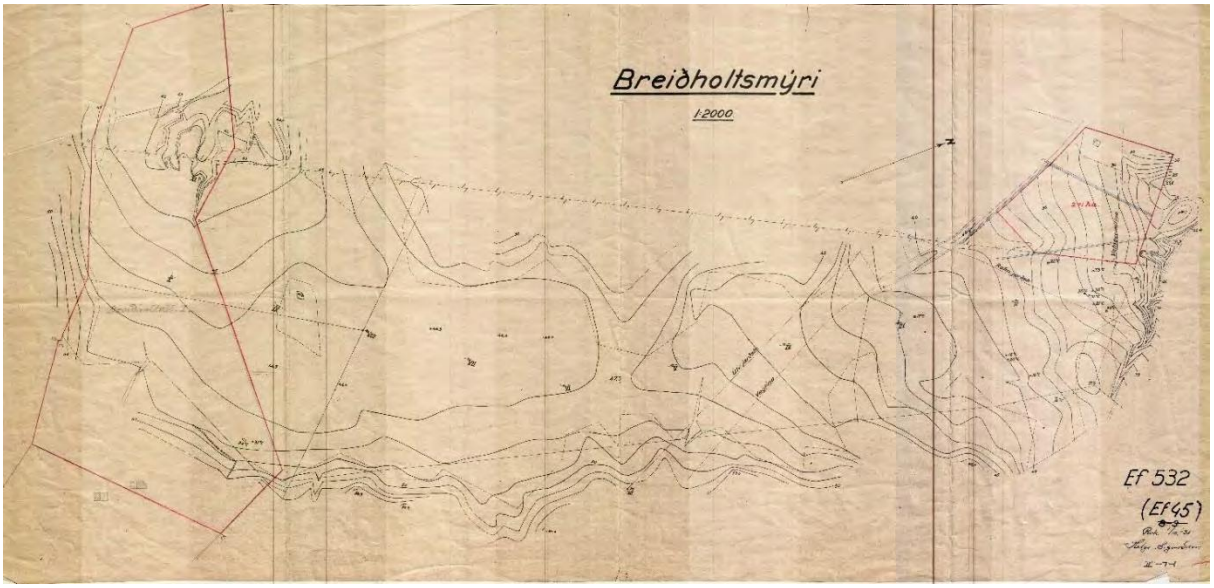


Mynd 69 Loftljósmynd af Breiðholtsmýri með nútímagrunni yfir.[227] Breiðholtsmýri náði frá Breiðholtslæk í suðri og að Blesugróf. Mýrin var notuð til mótöku, en engin merki um mótöku er að sjá á loftmyndinni, þannig að nákvæm staðsetning er ekki þekkt. Árið 1954 var búið að vinna syðsta hluta mýrinnar í tún.

Staðhættir: Breiðholtsmýri var stór mýrafláki sem náði frá Breiðholtslæk í suðri og að Blesugróf í norðri. Í henni miðri var Mjódd, en þar var hún þrengst. Breiðholtsmýri hafði afrennsli í suður í

[227] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Borgarvefsjá. Loftmynd af Reykjavík 1954. Nútímagrunnur yfir. Kortagerð ALG, Borgarsögusafni.

Breiðholtslæk og í norður í Elliðaár. Mótekja var í Breiðholtsmýri, en ekki er vitað hvar mógrafirnar voru nákvæmlega í mýrinni, en hnit er staðsett sunnarlega, sjá mynd 69. Í örnefnalýsingu segir: „Engjar voru í Breiðholtsmýrinni, beint fyrir neðan bæ og alla leið norður í Blesugrófarmel. Við Engjarnar, alveg niður undir hálsi (hér er átt við Digranesháls), var tekinn upp mór, þar voru kölluð *Upptök* eða *Niður í mó*. Þarna var góður mór, eins og kol að brenna, og lurkar í honum. Grafir voru ekki mjög djúpar. Reitt var upp undir *Hvammkotshóla* (218-19) til að þurrka á holti, því að þarna var eintóm mýri. Ýmsir fengu að taka upp mó, m.a. kunningjar úr Hafnarfirði. Enginn mór var í Hafnarfirði, og tóku menn þar mosa til að brenna.“[228]
Lýsing: Horfin að mestu undir mannvirki, götur og hús.



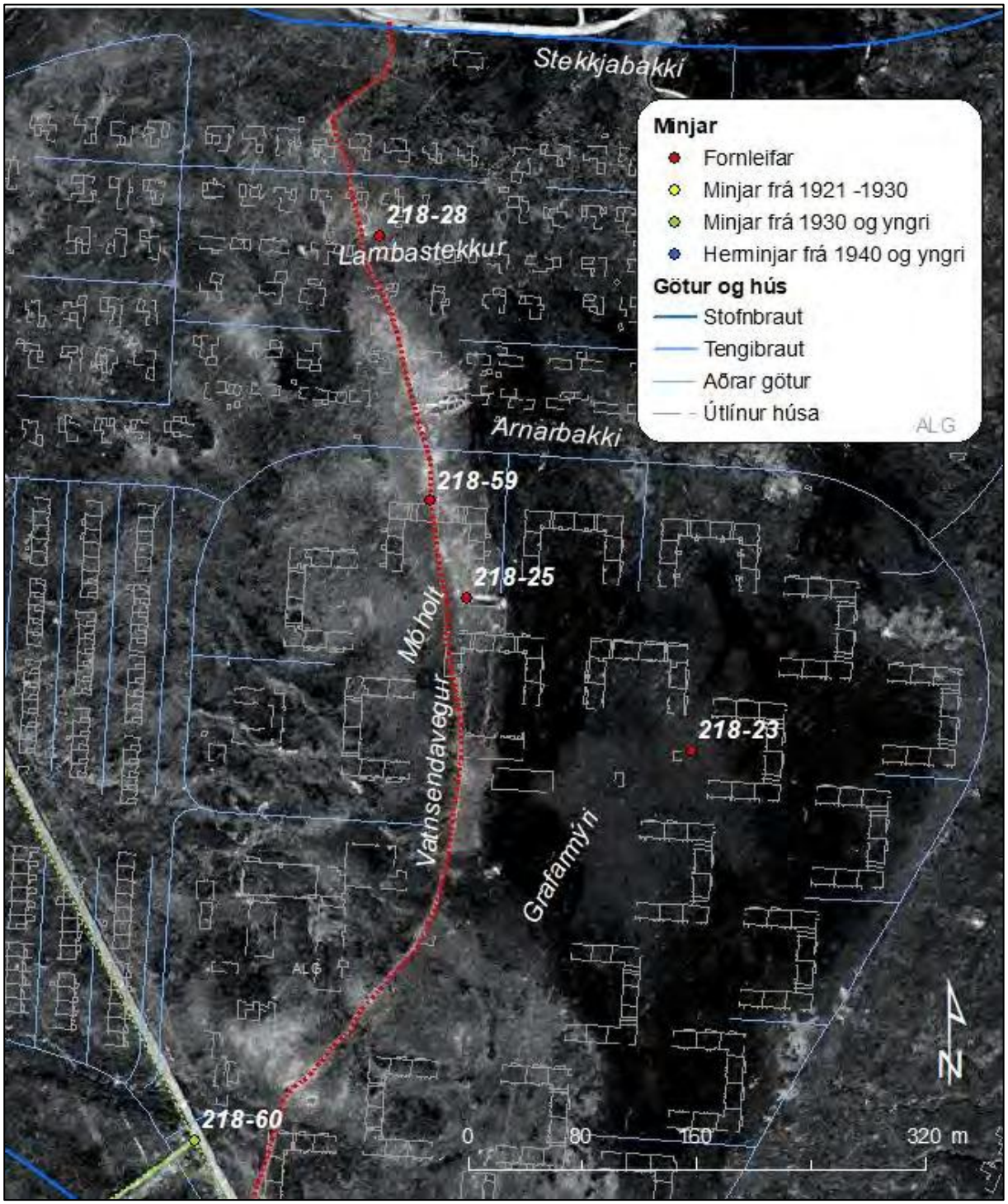
Mynd 70 Breiðholtsmýri árið 1931, syðst er afmarkaður reitur með rauðu sem var Breiðholtsblettur I. Fyrir miðri mynd var Mjódd og lengst til hægri er Blesugrófin. Kortið er merkt Helga Sigurðssyni sem síðar var hitaveitustjóri, hann hefur fært inn á það margar heitar uppsprettur og laugar eins og við Breiðholt og Bústaðalaug.[229]

Breiðholt 218-25 Móholt, þurrkreitur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-25	Móholt	Þurrkreitur f. mó	Heimild	1850	361961	403802			Ómetið	Já

Staðhættir: Þurrkreitur fyrir mó var á *Móholti,* sjá mynd 33. Í örnefnalýsingu segir: „Við mýrina [Grafarmýri] var Móholt, sem mórinn var þurrkaður á. Þeir, sem komu ríðandi Vatnsendaveg, fóru yfir Móholtið. Það var dálítið hátt og sást að heiman; vegurinn lá upp með Lambastekk.“[230]
Lýsing: Horfið undir íbúðabyggð.

[228] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[229] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur: Kort Breiðholtsmýri 1:2000, EF 532 1/10/1931, II-7-1-016.
[230] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.



Mynd 71 Loftljósmynd frá árinu 1965 sem sýnir landsvæðið þar sem Bakkarnir voru byggðir, Vatnsendavegur (218-59) lá frá Blesugróf að Lambastekk (218-28) og síðan eftir Móholtinu (218-25), en austan við holtið var Grafarmýri (218-23).[231] Útvarpsstöðvarvegur (218-60) er græn lína til vinstri á myndinni.

[231] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Borgarvefsjá. Loftmynd af Reykjavík 1965. Nútímagrunnur yfir. Kortagerð ALG, Borgarsögusafni.

Breiðholt 218-27 Laug

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-27		Laug til baða, laug til fataþvottar	Heimild	1900	361340	403214	8	5,7	Ómetið	Já



Mynd 72 Árið 1955 var borað fyrir heitu vatni í Breiðholti, þar sem heitu laugarnar voru. Á myndinni má sjá borholuhúsið með mastri og nokkra kofa sem stóðu fyrir norðan bæinn.[232]

Staðhættir: Laug til baða og þvotta. Var þar sem nú er Skógarsel, beint á móti bensínstöðinni í Skógarseli 10, sjá mynd 34. Þóra Jónsdóttir sem var fædd (1891) og uppalin í Breiðholti þar til á þrettánda aldursári (1904) talar um volga laug fyrir neðan tún. Í örnefnalýsingu segir hún: „Volg laug var í mýrinni beint fyrir neðan túnið, og rauk alltaf úr henni á vetrum. Hella var lögð út yfir laugina, og voru þvegnir þar sokkar og fleira. Var þetta til mikilla þæginda.“[233] Guðrún Jónsdóttir sem bjó í Breiðholti á árunum 1925-1936 talar um laug þegar hún átti heima í Breiðholti. Í örnefnalýsingu segir hún: „Var sú laug hlaðin giska 4-5 m á annan veginn, en 3-4 m á hinn. Þar var þveginn þvottur, og krakkar böðuðu sig og syntu í henni. Laugin var tæmd og hreinsuð á hverju vori. Alltaf var í henni einn áll, og var hann tekinn og geymdur í bala, meðan hreinsað var. Þessi laug er nú horfin; hún var eyðilögð, er rutt var yfir hana við gatnagerð.“[234] Tvær laugar eru teiknaðar á kort af Breiðholtsmýri sem Helgi Sigurðsson gerði 1. okt. 1931. Önnur sýnu stærri og þar mældist hitinn 29°C en í þeirri minni sem var um 8,5 m norðaustur af þeirri stærri mældist hitinn 31°C.[235] Borað var í þessar laugar árið 1955.[236]

Lýsing: Horfin. Náttúrulega laugin kemur fram á korti frá 1931 og er norðan við túngarðinn, sjá mynd 70. Baðlaugin kemur fram á loftljósmynd frá árinu 1965 í Borgarvefsjá, en það gæti líka hafa verið grunnur þar sem borinn stóð. Þessar laugar voru á sama stað og er líklegt að gamla laugin hafi verið hlaðin upp.

[232] Ljósmynd er tekin úr *DV* 21.12.2002. Heimild um borun: *DV* 06.12.1955.
[233] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[234] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-2. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[235] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur: Kort Breiðholtsmýri 1:2000, EF 532 1/10/1931, II-7-1-016.
[236] *Vísir* 6.12.1955.

Breiðholt 218-28 Lambastekkur, kofi

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-28	Lambastekkur	Stekkur, kofi	Heimild	1850	361900	404056			Ómetið	Já

Staðhættir: Í örnefnalýsingu segir: „Miklu austar en Grænistekkur var *Lambastekkur*, rétt norðan við Vatnsendaveg. Þar var byggður kofi til að hafa lömb, er verið var að taka undan ánum. Lömbin voru rekin upp í Vötn (fyrir ofan Sandskeið)“.[237] Líkleg staðsetning Lambastekks er þar sem nú er göngustígur norðan við Fornastekk 13. Hægt er að greina stekkinn á loftmynd frá árinu 1965, rétt austan við gamla Vatnsendaveg, sjá mynd 33.[238]
Lýsing: Horfið.

Breiðholt 218-31 Nónvarða

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-31	Nónvarða	Eyktamark, varða, landamerki	Heimild	1850	360606	402625			Ómetið	Já

Staðhættir: Nónvarða var eyktamark frá Breiðholti. Í örnefnalýsingu segir: „Beint í suður frá bæ var Miðmundahæð, þar sem miðað var hádegi frá Breiðholti. Þetta var sandhæð og grjóturð í kring, sem enn hefur verið látin standa. Þarna átti að vera huldufólk, og sást þar ljós. Vestar var *Nónvarða*, sem líka var eyktamark. Hún var á hæð, ekki mjög hárri, upp af Hvammkotshólum. Bæði Nónvarða og Miðmundahæð voru á merkjum.“ Ekki er nákvæmlega vitað hvar þessi varða var en ætti að vera í suðvestur frá bænum á merkjum. Er því punktur settur 37 m vestan við Stuðlasel 16.
Lýsing: Horfin.

Breiðholt 218-32 Markaklettur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-32	Markaklettur	Landamerki	Steinn	1850	361773	401620	2,5	2	Gott	Nei



Mynd 73 Markaklettur (218-32) árið 1999. Í honum mættust lönd Breiðholts, Vatnsenda og Fífuhvamms. Horft til suðvesturs.



Mynd 74 Markaklettur (218-32) árið 2020. Horft til suðvesturs.

Staðhættir: Markaklettur er um 170 m fyrir austan Rjúpnasali 14, rétt austar eru garðlönd í Kópavogi, við Desjakór. Kletturinn er við malarborinn göngustíg, staðurinn er merktur með skilti og er skráður í fornleifaskrá Kópavogsbæjar sjá mynd 33. Var áður í girðingalínu í norðanverðri Rjúpnahæð.

[237] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1, bls. 7. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[238] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Borgarvefsjá. Loftmynd af Reykjavík 1965.

Markaklettur var hornmark þriggja jarða, Breiðholts, Vatnsenda og Hvammkots (Fífuhvamms). Í örnefnalýsingu segir: „Markaklettur var sunnan til í Vatnsendahvarfi, en það er hæðin, sem útvarpsstöðin stendur á og er í vestur frá Vatnsendabæ.“[239] „**Markaklettur**. Eða Markasteinn er við enda Efra-Leirdals og norðan Hörðuvalla, þessa steins er getið í landamerkjalýsingu er þinglesin var 6. júní 1891.“[240]
Lýsing: Steinninn er um 2x2,5 m og um 1,2 m á hæð. Á austurhlið hans er járnlykkja og á vesturhlið er festur járnhringur.

Breiðholt 218-35 Sauðhóll

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-35	Sauðhóll	Álfabyggð	Náttúruminjar Hóll		362353	403039	40	27	Gott	Nei



Mynd 75 Sauðhóll, álfhóll sunnan við Vesturberg 2-6.

Staðhættir: Sauðhóll er um 10 m sunnan við fjölbýlishúsið Vesturberg 2-6. Áætlað var að byggja blokkina á hólnum en hún var færð til vegna álfasagnar.[241] Í örnefnaskrá segir: „Suður af Hvarfshólum var mýrarfláki, sem nefndist Sauðhólsmýri. Sunnan til á henni var Sauðhóll. Var sagt, að þar hefðu drepizt sauðir einhvern tíma.“[242]
Lýsing: Þýfður, mosa- og grasivaxinn grjóthóll, um 40x27 m og um 4 m á hæð. Töluvert af grjóti gengur eftir háhryggnum.[243]

[239] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[240] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Kópavogur 181155-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[241] Munnmæli skráð af Bjarna F. Einarssyni.
[242] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[243] Bjarni F. Einarsson: *Fornleifaskrá Reykjavíkur*, bls. 190.

Breiðholt 218-40 Skotbyrgi

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-40		Skotbyrgi	Steinsteypa	1940	362393	402225	3	2,5	Sæmilegt	Nei



Mynd 76 Steinsteypt skotbyrgi (218-40) við Útvarpsstöðvarveg.

Staðhættir: Steinsteypt skotbyrgi 8,7 m austan við Útvarpsstöðvarveg og 50 m austur af Jakaseli 24. Byrgið er af þeirri gerð er algeng var á stríðsárunum. Áþekkt skotbyrgi er að finna í Breiðholtshvarfi, brekkunni neðan við Fýlshóla (218-41).[244]
Lýsing: Byrgið er ferkantað með skotrauf að framan, þakplatan er steypt, en hliðarnar eru hlaðnar úr holsteini sem er farinn að molna.

Breiðholt 218-44 Miðmundahæð, eyktamark

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-44	Miðmundahæð	Eyktamark, huldufólk	Heimild		361063	402324			Gott	Nei

Staðhættir: Miðmundahæð er suðaustan við Stapasel og vestan við Holtasel. Efst á henni er fastmerki 53/1113 og austan í henni er 53/2202 og hæðamerki nr. 53-348. Hæðin var eyktamark frá Breiðholti og þar átti að vera huldufólk. Í örnefnalýsingu segir: „Beint suður frá bæ var Miðmundahæð, þar sem miðað var hádegi frá Breiðholti (kl. 12). Þetta var sandhæð og grjóturð í kring, sem enn hefur verið látin standa. Þarna átti að vera huldufólk, og sást þar ljós.“[245]
Lýsing: Hæðin er lúpínuvaxin.

[244] Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl.: *Elliðaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 203, bls. 125.
[245] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

Breiðholt 218-45 Alaska í Breiðholti, gróðrarstöð

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-45	Alaska	Fjós, hlaða, verslun	Heimild	1943-2002	361338	403150	20	13	Ómetið	Já



Mynd 77 Nýja hlaðan og fjósið, sem síðar var verslunarhúsnæði Alaska.[246]

Staðhættir: Árið 1936 keypti Jón Þorleifsson (1910-2006) eignina Breiðholtsblett I með erfðafesturétti, en bróðir hans, Guðmundur Þorleifsson (1901-1960), hóf þá búskap á eigninni. Bjó Guðmundur þar næstu áratugi ásamt foreldrum þeirra bræðra, Þorleifi Jónssyni (1874-1954) og Jóhönnu Sigríði Ólafsdóttur (1878-1979) og um tíma mun Jón einnig hafa búið á staðnum, en erfðafesturétturinn gekk til Guðmundar árið 1952.[247] Árið 1942 var reist nýtt íbúðarhús á landinu, múrhúðað timburhús sem stendur enn, og er nú skráð númer 37 við götuna Skógarsel (áður Skógarsel 13).[248]Árið 1943 fékkst leyfi til að byggja steinsteypt útihús í Breiðholti, fjós og hlöðu. Húsin voru byggð vestan við nýja íbúðarhúsið (Skógarsel 37) og stóðu þar sem nú er Skógarsel nr. 15 og 27. Þessi útihús hýstu árin 1975-1985 verslun gróðrarstöðvarinnar Alaska.
Lýsing: Horfin. Húsin voru steypt og stóð hlaðan hærra. Hlaðan var um 13x7 m en fjósið var 11x8 m. Húsin voru rifin á árunum 2000-2002 þegar ný byggð reis á þessum reit.

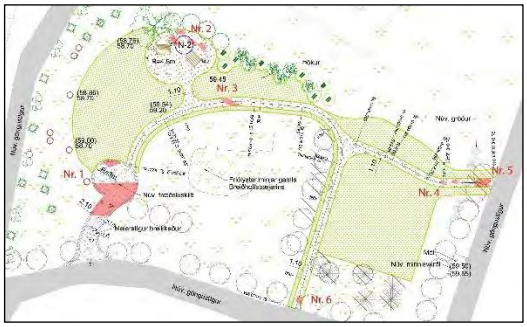
[246] Mynd tekin eftir: *Breiðholtsblaðið*, 1.1.2009, bls. 8.
[247] Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd: E/440 - Breiðholtsblettur I – *Tíminn*, 24. desember 1954, bls. 3 – *Morgunblaðið*, 4. september 2006, bls. 30 – Legstaðaskrá. Vefur Kirkjugarðasambands Íslands: gardur.is → Legstaðaskrá / Tengdar skrár → Almanak Þjóðvinafélagsins.
[248] Borgarskjalasafn: Aðf. 747. Brunabótavirðing húsa 21.6.1937-21.4.1942: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 1.11.1942 (brnr. 1998). Skv. Fasteignaskrá er húsið byggt 1938, en bæjarráð heimilaði húsbygginguna árið 1938 og byggingarnefnd 1941, sjá Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440, Breiðholtsblettur I.

Breiðholt 218-49 Mannvirki

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-49		Mannvirki	Hleðsla	1850	361327	403057	2	1	Slæmt	Að mestu



Mynd 78 Steinaröð í mannvirki (218-49), horft til norðurs.



Mynd 79 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts, sem komu í ljós 2013, merktir inn á teikningu af framkvæmdasvæðinu.[249]

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á steinaröð norðan megin á hringlaga malarsvæði fyrir fræðsluskilti við malbikaðan gangstíg sunnan við bæjarstæði Breiðholts. Minjastaður nr. 1 á teikningu.[250]
Lýsing: Komið var niður á steinaröð (218-49), hluta af mannvirki, sennilega hluta af garði úr torfi og grjóti, heimreið, sem var fyrir framan bæinn þegar túnakort var gert 1916.[251]

Breiðholt 218-50 Öskuhaugur

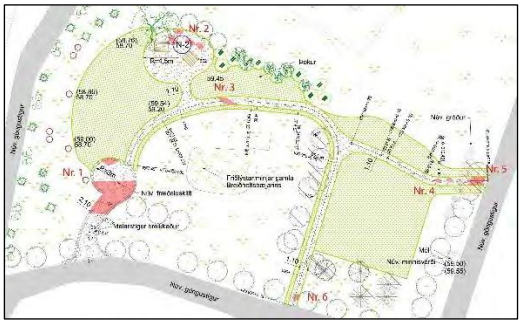
Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-50		Öskuhaugur	Öskuhaugur	1850	361328	403055	5	3	Gott	Nei

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á öskuhaug (218-50) sunnan megin á hringlaga malarsvæði fyrir fræðsluskilti við malbikaðan stíg sunnan við bæjarstæði Breiðholts. Á minjastað nr. 1 á teikningu.[252]
Lýsing: Komið var niður á óhreyft móöskulag (218-50) sem náði þvert yfir hringinn og lá niður og fram um 1 m að malbikuðum göngustíg sunnan við, virtist fylgja landhalla. Móöskulagið inniheldur koladreif og lítilsháttar af brenndum beinum. Í hreyfðu jarðlagi sem skafið var ofan af komu upp nokkrir gripir. Áður hafði verið skipt um jarðveg í miðju hringsins fyrir upplýsingaskilti. Í sniði bakkans austan megin virðist gjóskan K~1500 liggja óhreyfð yfir móöskulaginu en sást ekki í sniði vestan megin. Öskuhaugurinn er því eldri en 1500.

[249] Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdasvæðinu á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá: Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*.
[250] Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 7-8.
[251] Þjóðskjalasafn: Túnakort: Breiðholt 1916.
[252] Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 7-8.



Mynd 80 Öskuhaugur (218-50), horft til suðvesturs.



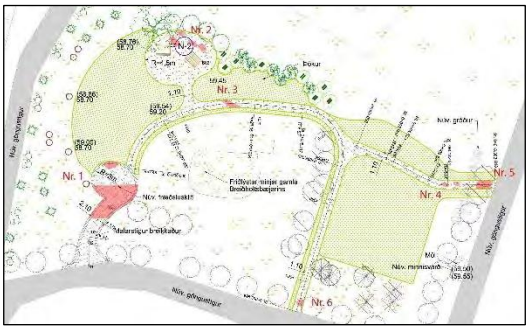
Mynd 81 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdasvæðinu.[253]

Breiðholt 218-51 Steinaröð

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-51		Óþekkt	Hleðsla	1850	361336	403070	5	0,50	Slæmt	Að mestu



Mynd 82 Steinaröð (218-51) á hringlaga svæði á bæjarstæði Breiðholts, horft til suðurs.



Mynd 83 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdasvæðinu.[254]

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á steinaröð (218-51) í norðurhluta hringlaga svæðis, norðvestan við göngustíg, sem ætlað er fyrir nestisborð. Á minjastað nr. 2 á teikningu.[255]

Lýsing: Komið var niður á nokkra steina í röð (218-51) í hringnum þar sem var hreyfður jarðvegur, gulbrún malarblönduð mold. Gæti hafa verið hluti af mannvirki 218-133 sem var eldhús, sjá túnakort 1916.

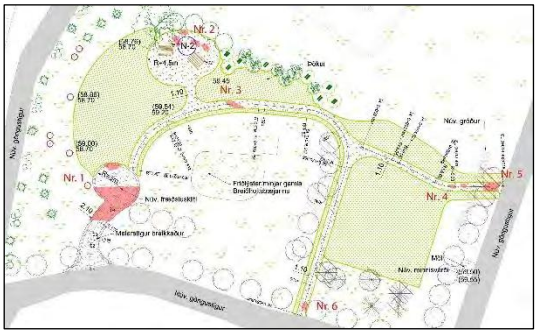
[253] Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdasvæðinu á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá: Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*.
[254] Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdasvæðinu á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá: Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*.
[255] Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 7.

Breiðholt 218-52 Hleðsla

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-52		Hleðsla	Steinn	1850	361345	403065	1,60	1	Slæmt	Að mestu



Mynd 84 Steinaröð (218-52) fyrir norðan sjáanlegar minjar á bæjarstæði Breiðholts.



Mynd 85 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdasvæðinu.[256]

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á steinaröð (218-52) um 5 m norður af steyptum vegg á bæjarstæðinu á norðurhlið gangstígsins. Minjastaður nr. 3 á teikningu.[257]
Lýsing: Komið var niður á steinaröð með tveimur stórum steinum ásamt minni steinum. Röðin hefur aðra áttavísun, norðvestur-suðaustur, en sjáanlegar minjar á bæjarstæðinu sem liggja í austur-vestur. Frá hringlaga svæði fyrir upplýsingaskilti að steinaröðinni mátti greina kolasmit í hreyfðum jarðvegi og staka stóra steina u.þ.b. 20 x 30 cm og 30 x 40 cm.

Breiðholt 218-53 Hleðsla

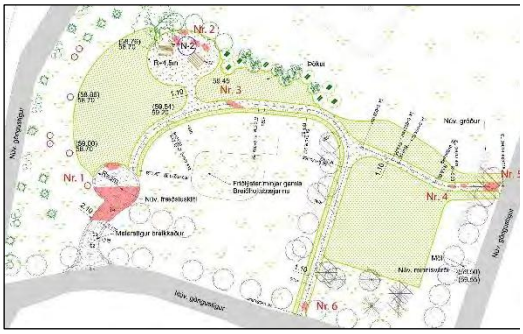
Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-53		Óþekkt	Hleðsla	1850	361370	403059			Slæmt	Að mestu

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var komið niður á hleðsluleifar (218-53) á gangstíg um 7 m fyrir vestan og niður af malbikuðum gangstíg fyrir austan leifar bæjarhúsanna (218-1). Á minjastað nr. 4 á teikningu.[258]
Lýsing: Komið var niður á tvo staka steina, u.þ.b. 20x20 cm, með 80 cm millibili. Sennilega leifar af vegghleðslu.

[256] Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdasvæðinu á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá: Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*.
[257] Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 7.
[258] Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 7.



Mynd 86 Leifar af hleðslu (218-53) á gangstíg á bæjarstæði Breiðholts, horft til vesturs.



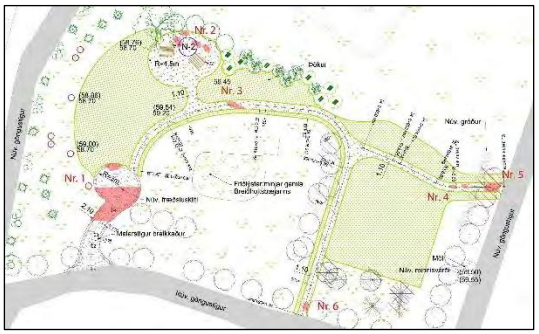
Mynd 87 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdasvæðinu.[259]

Breiðholt 218-54 Garður

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-54		Garður	Garðlag	1550	361374	403058			Slæmt	Að hluta



Mynd 88 Garðlag (218-54) úr torfi með gjóskulaginu K ~1500, leifar af vegg eða garði.



Mynd 89 Minjastaðir á bæjarstæði Breiðholts sem komu í ljós 2013 merktir inn á teikningu af framkvæmdasvæðinu.[260]

Staðhættir: Við framkvæmdir vegna umhverfisbóta við gamla Breiðholtsbæinn á vegum Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2013 var tekinn hluti af garðlagi (218-54) sem þveraði gangstíg um tvo metra vestan við malbikaðan gangstíg fyrir austan leifar bæjarhúsanna (218-1). Á minjastað nr. 5 á teikningu.[261]

Lýsing: Garðlag, hluti af vegg eða garði, liggur þvert á gangstíginn og var efri hluti þess fjarlægður við framkvæmdina.

Garðlagið er 1.60 m á breidd og um 30 cm á hæð, en sennilega hærra. Úr litríku torfi með gjóskulaginu K ~1500. Hefur verið hlaðið á 16. öld.

[259] Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdasvæðinu á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá: Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*.
[260] Hluti af korti VSÓ Ráðgjafar af framkvæmdasvæðinu á bæjarstæði Breiðholts 2013. Sjá: Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*.
[261] Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*, bls. 7.

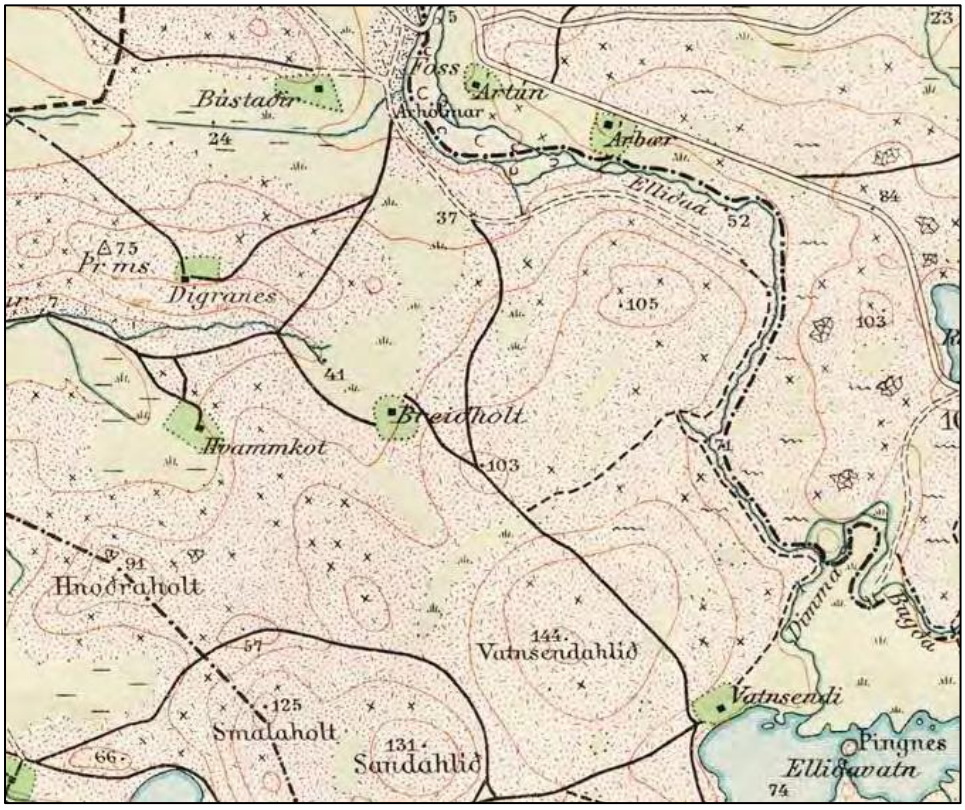
Breiðholt 218-56 Breiðholtsgirðing

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-56	Breiðholts-girðing	Girðing	Heimild	1933-1960	361761	404220			Ómetið	Já

Staðhættir: Breiðholtsgirðing var beitarhólf fyrir bændur í Reykjavík. Fjáreigendafélag Reykjavíkur hafði forgöngu að uppsetningu hennar árið 1933 til að girða af beitarland fyrir sauðfé Reykvíkinga. Innan hennar var svæðið þar sem nú eru Stekkir, Bakkar, Hólar, Berg og Fell.
Lýsing: Horfin.

Breiðholt 218-59 Vatnsendavegur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-59	Vatnsenda-vegur	Troðningur Vegur	Heimild	1100-1920	362466 361883 361393 361935	402177 402739 403143 403871			Sæmilegt	Að mestu



Mynd 90 Hluti af herforingjaráðskorti frá 1909 sem sýnir Vatnsendaveg.[262] Frá Vatnsveituvegi tvöföld lína sunnan við Elliðaár. Einföld lína í suður, austan við Breiðholtsbæinn, að 103 (Fálkhóli) yfir Vatnsendahlíð (Vatnsendahvarf), að Vatnsenda.

Staðhættir: Vatnsendavegur er merktur inn á kort herforingjaráðs frá árinu 1909, sjá mynd 90, og staðsetningu á nútímagrunni á mynd 33. Í örnefnaskrá kemur fram að Vatnsendavegur hafi legið upp frá Blesugróf yfir hjá *Lambastekk* og yfir *Móholtið* og austur að *Fálkhóli*.[263] Þaðan hefur vegurinn

[262] Landmælingar Íslands: Kort danska herforingjaráðsins af Reykjavík 1909 (hluti). Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909. Sjá vef Landmælinga Íslands: www.lmi.is →Landupplýsingar → Kortasafn → Leitarstillingar: „Reykjavík“ og útgáfuár „1909“. Sótt 12. maí 2017.
[263] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

legið austan við Mjóumýri (þar sem Jakasel er nú) yfir Vatnsendahlíð (Vatnsendahvarf) og heim að Vatnsenda. Tveir slóðar lágu svo milli Vatnsendavegar og Breiðholts. Annars vegar lá leiðin um Fálkhól, Kringlumýri og austan að túngarði Breiðholts fyrir þá sem komu að sunnan og hins vegar frá Breiðholtsbænum að Vatnsendavegi fyrir þá sem ætluðu norður, en sú leið er ekki merkt inn á herforingjaráðskortið. Slóðar þessir eru greinilegir á loftljósmynd frá árinu 1954.
Lýsing: Horfinn, nema hugsanlega sýnilegur 100 m spotti norðan í túninu á Vatnsendahvarfi.

Breiðholt 218-60 Útvarpsstöðvarvegur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-60	Útvarps-stöðvarvegur	Vegur	Heimild Vegur	1932	361771	403424,		5	Sæmilegt	Að hluta



Mynd 91 Hluti af herforingjaráðskorti 1936 sem sýnir Útvarpsstöðvarveg frá Bústaðavegi og upp að Útvarpsstöðinni á Vatnsendahvarfi.[264]

Staðhættir: Árið 1932 var lagður malarvegur frá Bústaðavegi vestan með Blesugróf alla leið að Útvarpsstöðinni á Vatnsendahvarfi og var nyrsti hluti hans kallaður Breiðholtsvegur (að hluta þar sem nú er gatan Stjörnugróf) og framhaldið Útvarpsstöðvarvegur.[265] Vegurinn lá upp á Vatnsendahvarf þar sem Útvarpsstöðin var og síðan áfram að Vatnsenda. Staðsetningu vegarins má sjá á mynd 91 og staðsetningu á nútímagrunni á mynd 33. Samhliða þessari vegagerð var lagður nýr vegur heim að Breiðholti sem fær sama númer.
Lýsing: Vegurinn hefur að mestu farið undir framkvæmdir vegna byggðar, en nyrsti endi hans er núverandi Stjörnugróf. Hann er svo aftur sýnilegur sem malarvegur á 250 m kafla frá Stöng að bensínstöð Skeljungs við Suðurfell. Þar sem hann hefur farið gegnum Kringlumýri eru uppgrónir

[264] Landmælingar Íslands: Herforingjaráðskort frá 1936. *27 Reykjavík N.A.* Geodetic Institute, Copenhagen and Reykjavík, 1936. LMI-kort-2001-1407-qv 1936.
[265] Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæði norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*, bls. 10.

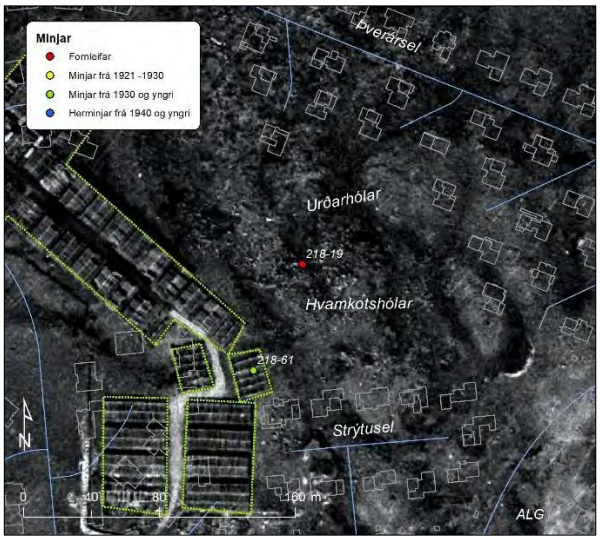
skurðir beggja vegna við veginn, en annars er hann malarborinn. Syðsti hluti hans er uppi á Vatnsendahvarfi og sunnan við Jafnasel.



Mynd 92 Útvarpsstöðvarvegur, horft í norðvestur að Stöng.

Breiðholt 218-61 Trönur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-61		Trönur	Slóði	1955-1975	360594	402981			Sæmilegt	Að hluta



Mynd 93 Trönur voru vestan og norðan við þar sem nú er Strýtusel, Hvammkotshólar og Urðarhólar, sjá svæði afmörkuð með grænu.[266]



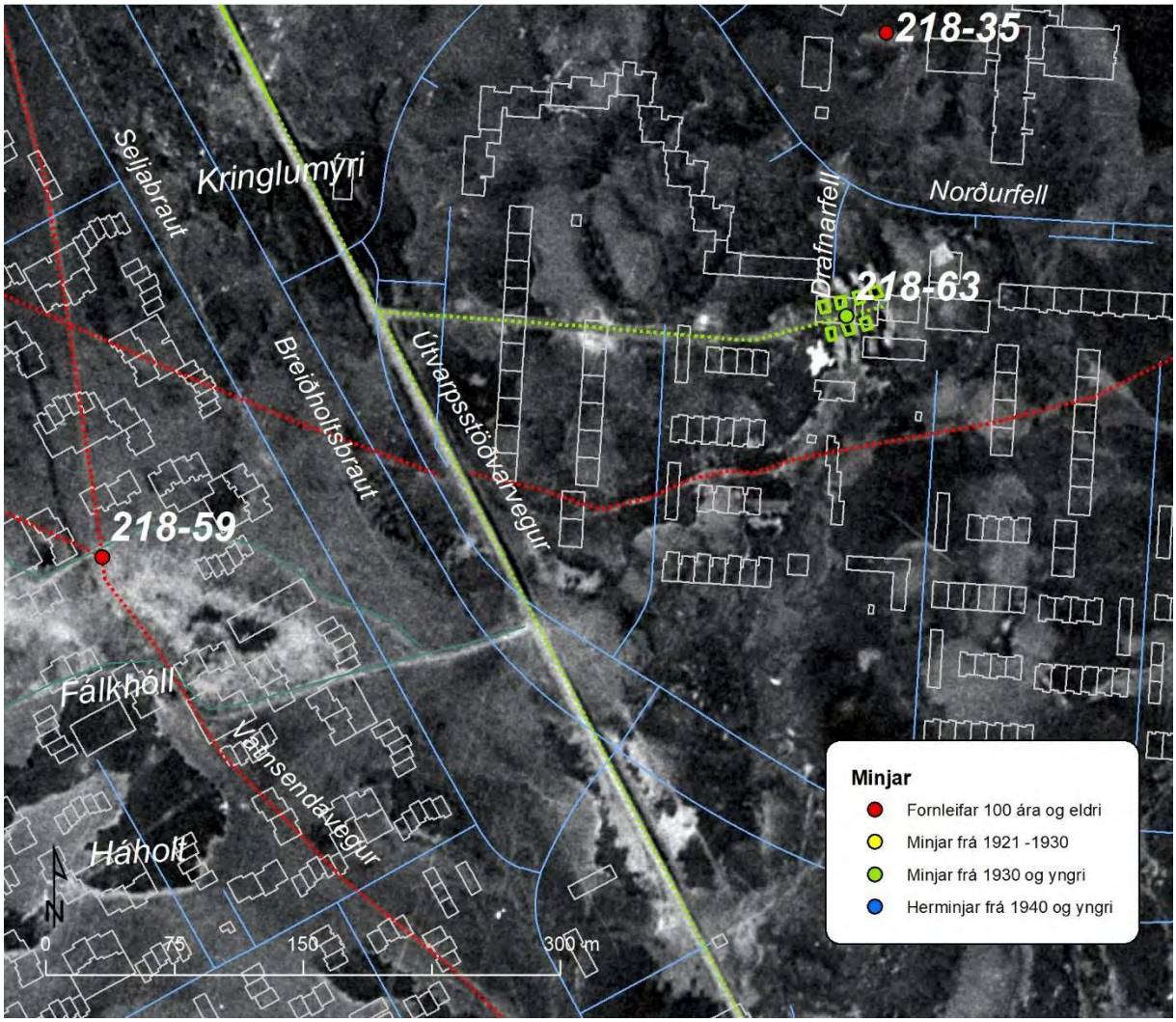
Mynd 94 Gróið svæði þar sem trönur (218-61) hafa staðið.

Staðhættir: Mikið fiskþurrkunarsvæði var austan Fífuhvamms, þar sem nú er Lindahverfi í Kópavogi. Hluti af þessu svæði náði inn á núverandi land Reykjavíkur við Strýtusel. Við bakgarð Strýtusels 13 er að finna gróið svæði þar sem greina má slóða.
Lýsing: Horfið að mestu, en þó má sjá slóða þar sem ekið hefur verið undir trönurnar þegar fiskurinn var hengdur upp.

[266] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Borgarvefsjá. Loftmynd af Reykjavík 1965. Nútímagrunnur yfir. Kortagerð ALG, Borgarsögusafni.

Breiðholt 218-63 Sprengiefnageymslur

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-63		Geymsla	Heimild	1954-1966	362329	402874			Ómetið	Já



Mynd 95 Sprengiefnageymslur voru þar sem nú er Drafnarfell 2-18. Þetta voru sjö hús, ljósbláar línur sýna núverandi gatnakerfi.[267]

Staðhættir: Austan við Útvarpsstöðvarveg þar sem nú er Drafnarfell 2-18, voru áður sjö geymslur sem hýstu sprengiefni. Geymslurnar voru byggðar árið 1954, en rifnar um 1966 þegar nýjar sprengiefnageymslur voru byggðar í Hólmsheiði.
Lýsing: Horfið, sjö hús sem stóðu beggja vegna vegar, um 7x6 m, með mænisþaki.[268]

[267] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Borgarvefsjá. Loftmynd af Reykjavík 1965. Nútímagrunnur yfir. Kortagerð ALG, Borgarsögusafni.
[268] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Borgarvefsjá. Loftmynd af Reykjavík 1965.

Breiðholt 218-131 Hesthús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-131		Hesthús	Heimild	1850-1940	361339	403076	5,6	4	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).
Lýsing: Nyrst í röðinni var hesthús. Það var 5,6x4 m að stærð, byggt úr torfi og grjóti nema annar stafninn sem var klæddur borðum og pappa.[269] Merki eftir þetta hús finnast líklega undir sverði.

Breiðholt 218-132 Eldiviðarhús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-132		Eldiviðarhús	Heimild	1850-1940	361339	403072			Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).
Lýsing: Næstsyðsta húsið í röðinni var eldiviðarhús, byggt úr torfi og grjóti (8x3 m að stærð).[270] Merki eftir þetta hús finnast líklega undir sverði.

Breiðholt 218-137 Geymsla, skúr

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-137		Geymsla, skúr	Heimild	1850-1955	361342	403052	5,5	1,8	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).
Lýsing: Áfastur við austurhlið geymsluskemmunnar var *geymsluskúr* úr sama efni, þ.e.a.s. úr bindingi en með torf- og grjótvegg við norðurgafl (5,5x1,8 m að stærð).[271] Merki eftir þetta hús finnst líklega undir sverði.

Breiðholt 218-133 Eldhús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-133		Eldhús	Heimild	1850-1940	361339	403067	8	4	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).
Lýsing: Þriðja húsið var eldhúsbygging (8x4 m að stærð), byggð úr torfi og grjóti.[272] Merki eftir þetta hús finnst líklega undir sverði.

Breiðholt 218-134 Eldhús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-134		Eldhús	Heimild	1850-1940	361340	403036	10	2,5	Ómetið	Að mestu

[269] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[270] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[271] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[272] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).
Lýsing: Fjórða húsið í röðinni var eldhússkúr (10 x 2,5 m að stærð), byggður úr bindingi með norðurhlið úr torfi og grjóti.[273] Húsið var með skúrþaki. Á túnakorti er inngönguskúr teiknaður við þetta hús, en hann á að vera á húsinu fyrir sunnan, sem er baðstofa.[274] Merki eftir þetta hús finnast líklega undir sverði.

Breiðholt 218-135 Baðstofa

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-135		Baðstofa	Heimild	1850-1968	361341	403057	10	5	Slæmt	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).
Lýsing: Fimmta húsið í röðinni var íbúðarhús eða *baðstofa* sem sneri göflum í vestur-austur (10x5 m, hæð 1,3 m, ris 2 m.), byggð úr bindingi og klædd utan á hliðum með torfi og grjóti, en stafnar klæddir borðum og járni. Geymslukjallari (1,6 m hár) var undir vesturhluta hennar og við vesturgaflinn var lítill inngönguskúr, lengd 1,3 m, breidd 1,3 m, hæð 1,80 m, skáþak. Leifar af þessu húsi eru enn sjáanlegar á bæjarstæðinu, sjá skráningu (218-1).

Breiðholt 218-136 Geymsla, skemma

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-136		Geymsla, skemma	Heimild	1850-1955	361339	403052	5,5	3,3	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, sjá skráningu (218-1).
Lýsing: Syðst í röðinni var geymsluhús eða skemma sem sneri göflum í norður-suður (5,5x3,3 m að stærð), byggð úr bindingi en með torf- og grjótvegg við norðurgafl.[275] Merki eftir þetta hús finnast líklega undir sverði.

Breiðholt 218-138 Hesthús

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-138		Hesthús	Heimild	1850-1930	361343	403024	7,5	2,5	Ómetið	Já

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, Grjótasel 21, sjá skráningu (218-2).
Lýsing: Nyrst stóð hesthús (7,5x2,5 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti en með vesturgafl úr timbri.[276] Merki eftir þetta hús eru líklega horfin að mestu vegna framkvæmda.

[273] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[274] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[275] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[276] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).

Breiðholt 218-139 Fjós

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-139		Fjós	Heimild	1850-1930	361314	403015	9	6	Ómetið	Já

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, Grjótasel 21, sjá skráningu (218-2).
Nánari staðhættir: Talið er að í þessu fjósi hafi kýr drepist úr miltisbrandi og fjósið hafi verið fellt yfir hana.[277]
Lýsing: Sunnan við hesthúsið stóð fjós fyrir tíu kýr (9x6 m að stærð), byggt úr torfi og grjóti.[278] Á túnakorti frá árinu 1916 er þetta hús með útskot í austur. Merki eftir þetta hús eru líklega horfin að mestu vegna framkvæmda.

Breiðholt 218-140 Hlaða

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-140		Hlaða	Heimild	1850-1930	361339	403007	11	4	Ómetið	Já

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, Grjótasel 21, sjá skráningu 218-2.
Nánari staðhættir: Tvær hlöður hafa verið byggðar í Breiðholti, eldri hlaðan hefur staðið í bæjarröðinni, nálægt því sem nú er Grjótasel 21, sú hlaða var byggð af Jóni föður Þóru en hann dó 1897.[279] Yngri hlaðan var byggð 1942 og var um tíma verslunarhúsnæði Alaska í Breiðholti og stóð þar sem nú er Skógarsel 25-27 sjá (218-45).
Lýsing: Horfin. Áföst við suðurhlið fjóssins (218-139) var *heyhlaða* (10x5,8 m að stærð), byggð að nokkru úr torfi og grjóti en að nokkru úr bindingi og klædd járni.[280] Þessi hlaða mun hafa verið byggð af Jóni Jónssyni (d. 1897) sem var bóndi í Breiðholti í lok 19. aldar. „Þegar grafið var fyrir grunni (eldri) hlöðunnar komu upp mannabein frá þeim tíma, er kirkja var í Breiðholti.“[281]

Breiðholt 218-141 Tóft

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-141	Breiðholt	Tóft	Heimild	1850-1916	361327	403016	11	5	Ómetið	Já

Staðhættir: Á bæjarstæði Breiðholts, Grjótasel 21, sjá skráningu (218-2). Á baklóð Grjótasels 21 var tóft árið 1916,[282] Hún er merkt inn á túnakort Breiðholts vestan við gömlu hlöðuna (218-140). Ekki er vitað hvaða hús voru þar.
Lýsing: Horfin. Tóftin var tveggja hólfa og sneru dyr í suður. Þessi hús koma ekki fram í úttektum árið 1924.

[277] Munnlegar upplýsingar: Sigurður Sigurðarson dýralæknir árið 2015.
[278] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[279] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-2, bls. 1. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[280] Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðing húsa 2.12.1922-24.3.1924: Breiðholt við Breiðholtsveg, brunavirðing dags. 16.5.1924 (brnr. 1998).
[281] Stofnun Árna Magnússonar: Örnefnasafn. Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-2, bls. 5. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.
[282] Þjóðskjalasafn: Túnakort. Breiðholt 1916.

Breiðholt 218-142 Girðing

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-142		Girðing	Garður	1940	361309	402866	117	1	Sæmilegt	Að hluta



Mynd 96 Garður undir girðingu (218-142) og túngarður (218-13), horft til norðnorðvesturs.



Mynd 97 Leifar af túngarði Breiðholts (218-13) og girðingu (218-142). Teiknað eftir uppmælingu. Bláa línan er Breiðholtslækur.[283]

Staðhættir: Utar en túngarður Breiðholts var gerð girðing, sem sést á kortum frá árunum 1965-70[284] og á loftljósmynd frá árinu 1950, sjá mynd 36.[285] Leifar af undirhleðslugrjóti sjást vestan við Grjótasel 11 og sunnan við túngarðinn 218-13, sjá mynd 96 og 97.
Lýsing: Grjóthlaðinn garður, sem hefur verið undirhleðsla girðingar. Tvöföld steinaröð.

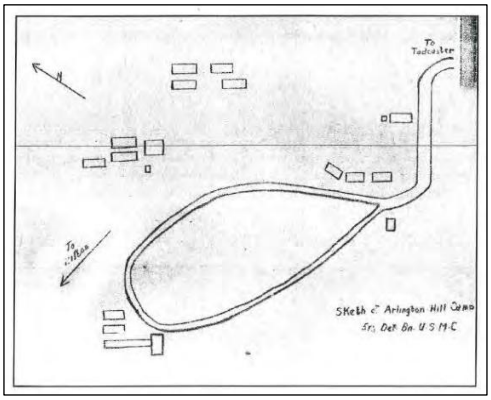
Breiðholt 218-145 Camp Arlington Hill við Fálkhól

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd M	Ástand	Horfin
218-145	Camp Arlington Hill	Herminjar	Heimild	1940-1944	361691	402749			Ómetið	Já

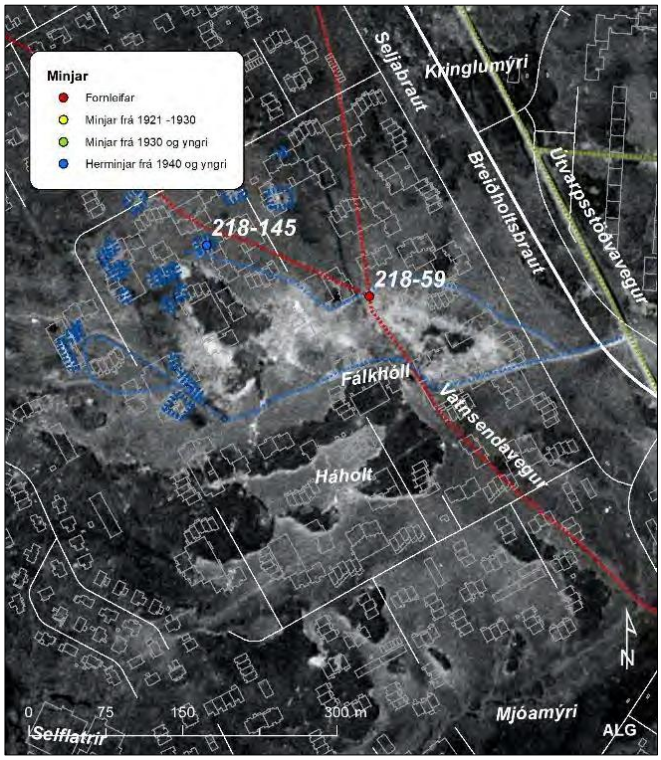
Staðhættir: Undir þetta númer (218-145) eru skráð öll ummerki eftir herinn sem sjást á Fálkhóli á loftmyndum frá 1954 og 1971.[286] Á Fálkhóli var loftvarnastöð, eitt af þremur loftvarnabyssuvígum í og við Reykjavík. Bretar sáu um rekstur þess fyrst, þeir bjuggu þá í Camp Hilton sem var herskálahverfi þar sem nú er Dalvegur í Kópavogi. Fálkhóll er nefndur *Scapegoat Hill* á kortum bresku herstjórnarinnar frá 1940, en *Arlington Hill* með komu Bandaríkjamanna til landsins. Á Fálkhóli voru „Battery D (Dog)“, fjórar þriggja þumlunga loftvarnabyssur, en auk þess reistu Kanarnir herskálahverfi norðan og vestan við hólinn, „Camp Arlington Hill“, á svæði þar sem nú eru íbúðagöturnar Engjasel og Dalsel. Í kampinum bjuggu 130 landgönguliðar og hann samanstóð af 19 bröggum, 15 breskum Nissen og 4 bandarískum Quonset sem voru portbyggðir, tveimur baðhúsum, einum mötuneytisbragga, tveimur salernisbyggingum ásamt 40.000 lítra vatnstanki sem sá hermönnum fyrir vatni. Aðkoma að kampinum var afleggjari sem lá í sveig út á hæðina frá Útvarpsstöðvarvegi.

[283] Loftmynd af Reykjavík 17/7 2018, tekið úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Kortagerð MBM, Borgarsögusafni.
[284] Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur af Breiðholti og Kópavogi merkt II-7-4-007 og I-11-2-004. Afrit.
[285] Borgarsögusafn: Kortasafn. Loftljósmynd Mælingadeildar Reykjavíkur af Breiðholti og nágrenni, II-7-1-014. Afrit.
[286] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Borgarvefsjá. Loftmynd af Reykjavík 1954 og 1971.

Bæjarsjóður Reykjavíkur leigði bandarísku herstjórninni landið, en hún sagði leigusamningnum upp 25. maí 1944 og seldi ríkissjóði búðirnar.[287]
Lýsing: Öll ummerki horfin.



Mynd 98 Teikning af Camp Arlington Hill herskálahverfinu haustið 1941 áður en byggingarframkvæmdum lauk.[288]



Mynd 99 Loftljósmynd frá árinu 1954 þar sem enn má greina ummerki frá því að Camp Arlington Hill var á Fálkhóli, merkt með bláum brotalínum.[289]

[287] Guðlaugur Rúnar Guðmundsson: „Erlend nöfn á Innnesjum. Arfur seinni heimsstyrjaldar í örnefnum á höfuðborgarsvæðinu“. *Orð og tunga*. 19. árgangur 2017 – Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.
[288] Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“, bls. 1. Óútg. handrit. Sjá Borgarsögusafn: Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík: Breiðholt.
[289] Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR): Borgarvefsjá. Loftmynd af Reykjavík 1954. Kortagerð ALG Borgarsögusafni.

2.3.2 Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

Hverfisskipulagssvæðið Breiðholt – borgarhluti 6 nær yfir stóran hluta af því svæði sem áður var jörðin Breiðholt, sjá mynd 5. Á deiliskipulagssvæðinu eru skráðir 53 minjastaðir, en þessar minjar eru einungis hluti af þeim minjum sem skráðar eru undir jörðina, sem samtals eru 160 minjastaðir.[290] Minjarnar í þessari skrá eru flokkaðar eftir aldri sem er áætlaður út frá útliti og heimildum.

Tafla 2 Aldursflokkun minja

Flokkur	Tegundir minja		Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	46	● Rauður
2	Minjar frá 1921-1930	0	● Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	5	● Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	2	● Blár
	Samtals	53	

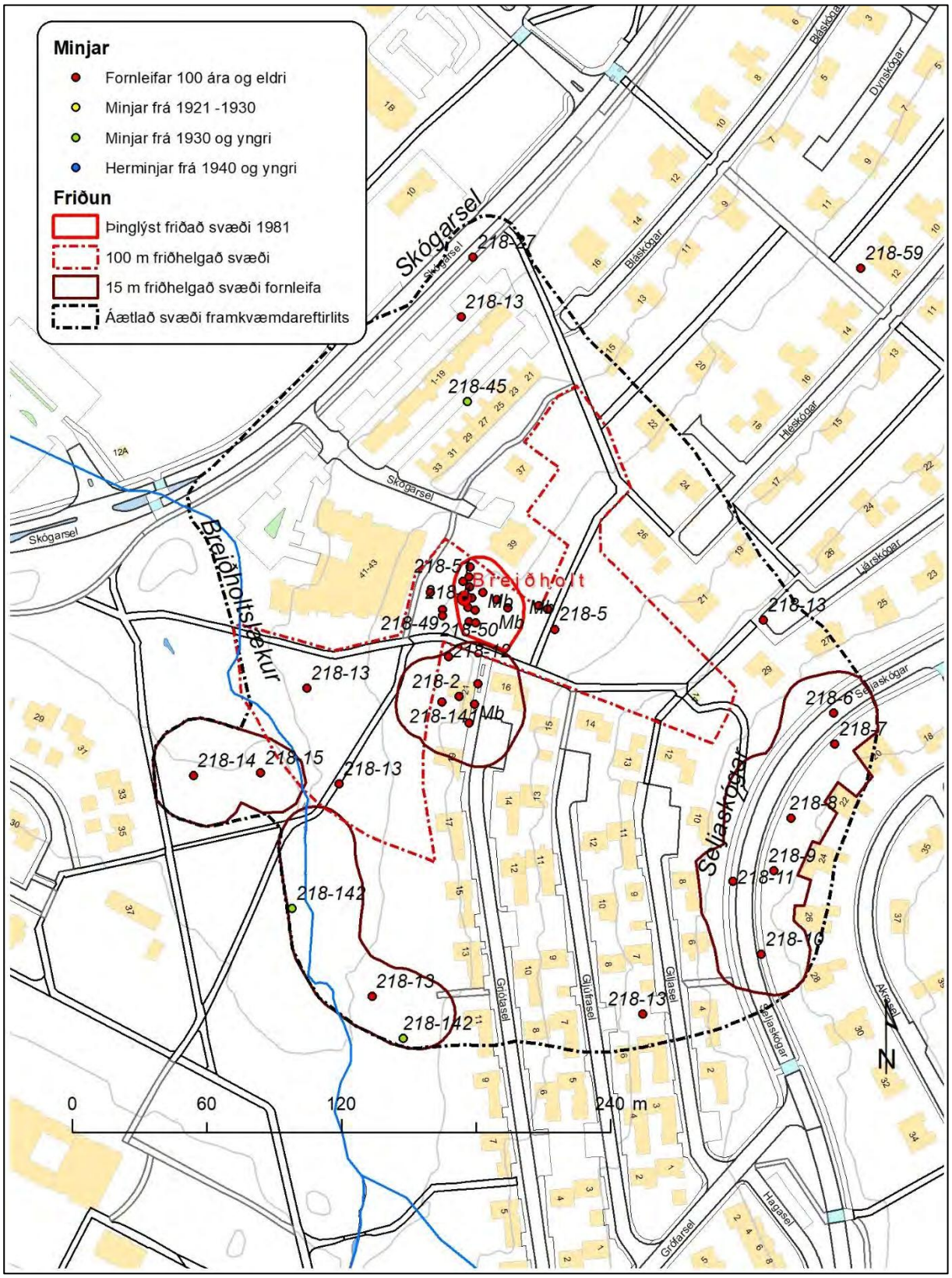
Fornleifar og yngri minjar eru skráðar 53 eins og fyrr segir, þar af eru fornleifar 46 en einungis 5 þeirra eru sjáanlegar á yfirborði, sjá minjaskrá. Flestar fornleifarnar eru á bæjarhól Breiðholts eða í nágrenni hans en þar er að finna elstu minjar svæðisins. Til eru góðar heimildir sem lýsa húsum og húsaskipan yngstu bæjarhúsanna, auk þess sem heimildir eru um kirkju og mannabeinafundir benda til greftrunar þar. Bæjarhólinn var friðlýstur árið 1981.[291] Þá var afmarkað svæði sem átti að ná yfir bæjarstæði Breiðholts, kirkjuna og kirkjugarðinn, sjá friðlýsingarskjal (mynd 43 og 44, bls. 53-54). Við skráningu þessa hefur komið í ljós að bæjarstæðið er mun stærra en þá var talið eða frá Skógarseli 39 að lóðinni Grjótaseli 19. En hús við Grjótasel voru þegar byggð þegar minjarnar voru friðlýstar.

Friðlýstum fornleifum fylgir nú lögum samkvæmt friðhelgunarsvæði, 100 m út fyrir sýnilegar fornleifar og það á við um minjarnar við gamla Breiðholtsbæinn, sjá myndir 43 og 44.[292] Friðhelgunarsvæði hefur verið dregið upp fyrir minjarnar á bæjarstæði Breiðholts en er einungis markað þar sem ekki eru lóðir eða hús.[293] Þó má búast við minjum utan þess, sérstaklega í nyrðri enda Grjótasels (sjá mynd 100, bls. 98). Friðuðum fornleifum fylgir 15 m friðhelgað svæði út fyrir sýnilegar eða meintar fornleifar sem geta verið í jörðu.

Fornleifar vestan við Breiðholtslæk (218-14) koma ekki fram á túnakorti 1916 og eru því líklega eldri og þar gætu leynst fleiri minjar. Vegur (218-15) er elsta leiðin á milli Fífuhvamms og Breiðholts. Hluti af gamla túngarðinum (2018-13) er enn sýnilegur við Breiðholtslæk. Aðrar fornleifar sem eru horfnar af yfirborði en geta leynst undir sverði eru Breiðholtssel (218-20) þar sem nú er Heiðarsel (mynd 101) og útihúsaþyrpingin suðaustur af bænum (218-6,-7,-8,-9,-10,-11) sem stóð þar sem nú er Skógarsel. Um allar þessar minjar er hér sett 15 m friðhelgunarsvæði, sjá mynd 100.

---

[290] Aðrar minjar undir jörðinni Breiðholti eru skráðar í eftirtöldum skýrslum: Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 182; Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl.: *Elliðaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 203.
[291] *Fornleifaskrá. Skrá um friðlýstar fornleifar*, bls. 1.
[292] Lög um menningaminjar nr. 80/2012.
[293] Samkvæmt tilsögn Minjastofnunar Íslands.



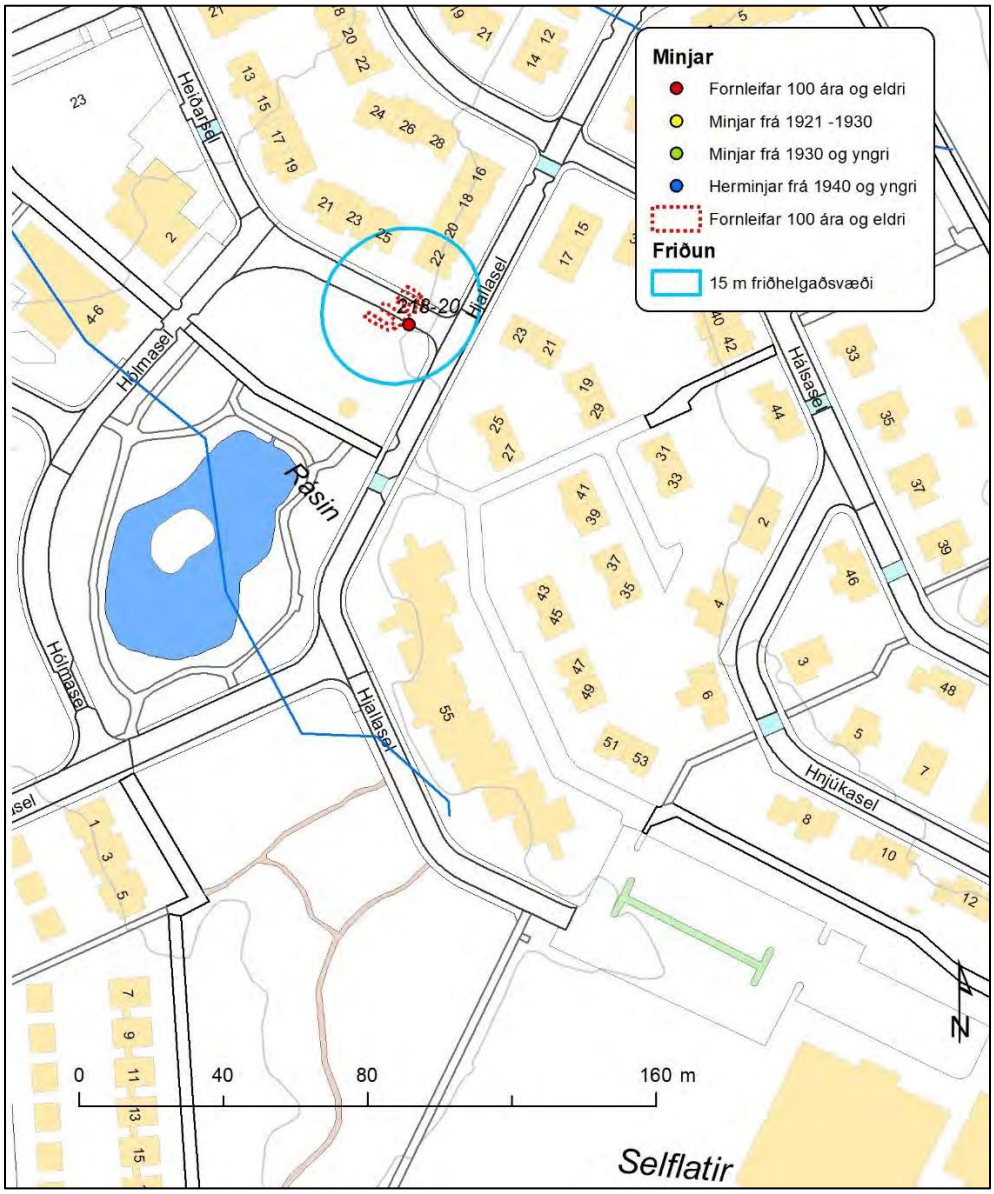
Mynd 100 Fornleifar með friðhelguðum og friðlýstum svæðum á og við bæjarstæði Breiðholts.

Mestar líkur eru á að rekast á óþekktar fornleifar innan túna eða við túngarða bæja. Því hefur hér verið afmarkað svæði sem nefnt er verndarsvæði framkvæmdaeftirlits (sjá mynd 100 svört brotalína). Það er svæði þar sem æskilegt er að hafa fornleifaeftirlit með jarðraski, komi til framkvæmda innan svæðisins.

Á bæjarstæði Breiðholts hafa verið sett niður tvö fræðsluskilti og það er nú vel snyrt og sýnilegt. Við þær framkvæmdir, á um 30-50 cm dýpi, komu í ljós minjar frá 15.-16. öld, en búast má við minjum allt frá landnámstíma á þessu svæði.

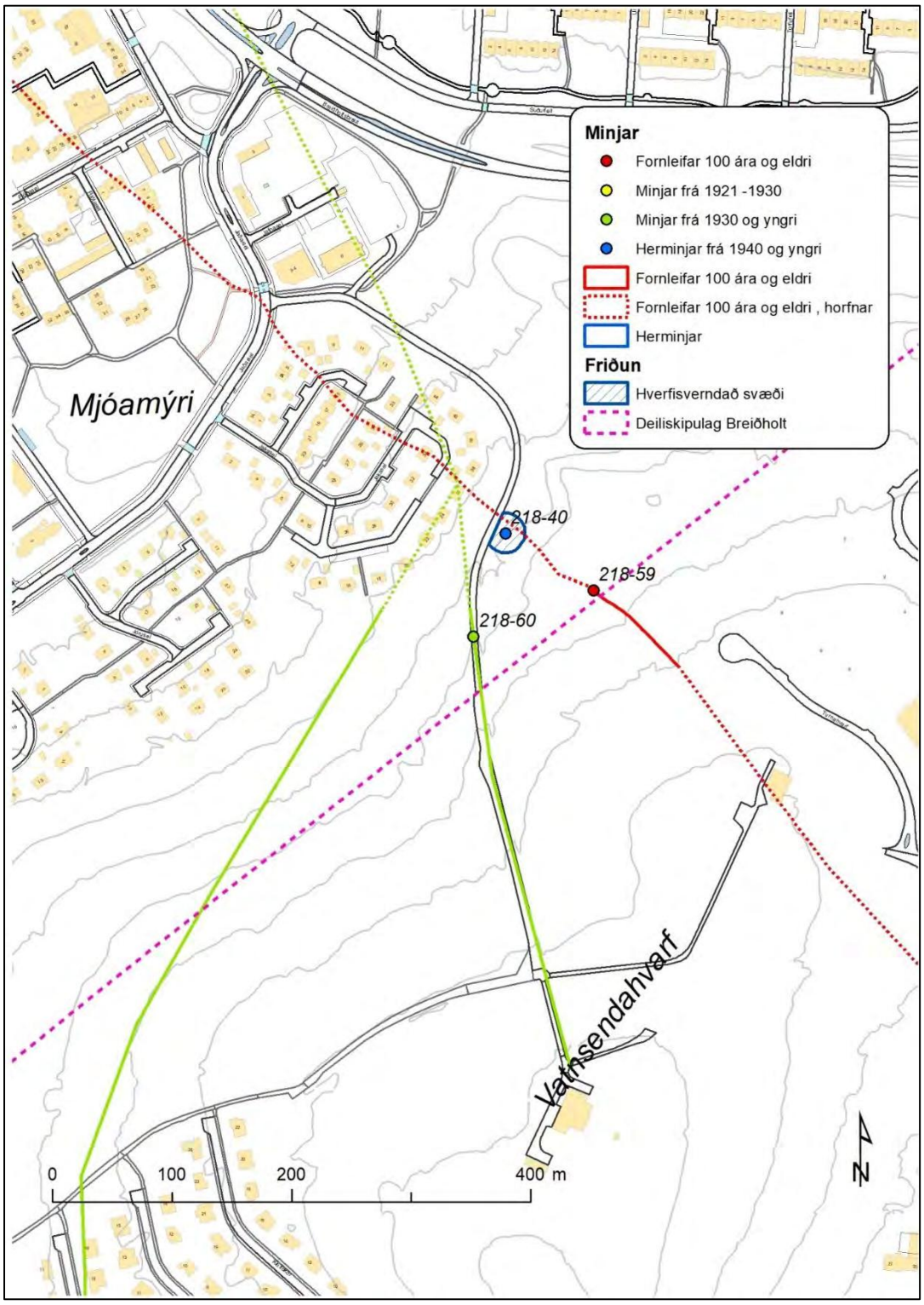
Huga þarf að minjunum sem eru við Breiðholtslækinn. Þar er nú kominn *frisbígolfvöllur,* innan 100 m friðhelgunarsvæðis þinglýsta friðaða svæðisins. Æskilegt væri að færa völlinn aðeins ofar í dalinn, suður fyrir minjarnar og út fyrir verndarsvæði friðaðra fornleifa.

Undir skráningarflokknum „yngri minjar“ í Breiðholti er helst að nefna Útvarpsstöðvarveg (218-60) austan við Breiðholtsbraut, frá Stöng að nýrri göngubrú yfir Breiðholtsbraut. Þessi vegur er sú leið sem ekin var upp á Vatnsendahvarf, þar sem sendar Ríkisútvarpsins voru. Nú er vegurinn notaður sem göngustígur og ætti að fá að vera í sínu formi áfram, sem vitnisburður um hluta af sögu Ríkisútvarpsins. Við þennan veg væri hægt að setja upp fræðsluskilti um þessar minjar og sögu.



Mynd 101 Selið var líklega þar sem nú er gatan Heiðarsel. Afmarkað hefur verið um það 15 m friðhelgunarsvæði.

Á Fálkhóli var Camp Arlington (218-145). Þar voru áður tugir herskála auk stæða fyrir þrjár loftvarnarbyssur og fleiri mannvirki. Eina hernaðarmannvirkið sem eftir er á þessu skipulagssvæði er skotbyrgi (218-40) við Útvarpsstöðvarveg, sunnan við Jakasel. Skotbyrgi lík þessu eru nokkur í Reykjavík. Nú er lagt til að þetta byrgi verði *hverfisverndað* og að *sérstaklega verði tekið tillit til þess í skipulagi,* sjá mynd 102. Hreinsa þarf umhverfi þess og setja upp fræðsluskilti sem segir frá herminjum í Breiðholti



Mynd 102 Við Útvarpsstöðvarveg er skotbyrgi (218-40). Lagt er til að það verði hverfisverndað.

Minjaskrá

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-1	Breiðholt	Bæjarhóll	Bæjar-stæði	●1378-1960	361340	403058	18	14	Gott	Nei
218-2	Breiðholt	Útihús	Heimild	●1378-1936	361334	403019			Ómetið	Já
218-3	Breiðholt	Kirkja	Heimild	●1325-1550	361355	403043			Ómetið	Já
218-4	Breiðholt	Kirkjugarður	Heimild	●1325-1550	361348	403036			Ómetið	Já
218-5	Breiðholt	Útihús	Tóft	●1850	361377	403049	7	5	Slæmt	Nei
218-6		Útihús	Heimild	●1916-1971	361499	403008	10	6	Ómetið	Já
218-7		Stekkur	Heimild	●1916-1971	361502	402997	14	8	Ómetið	Já
218-8		Útihús	Heimild	●1850-1971	361482	402964	18	11	Ómetið	Já
218-9		Útihús	Heimild	●1916-1971	361475	402941	8	4	Ómetið	Já
218-10		Útihús	Heimild	●1916-1971	361469	402904	11	5	Ómetið	Já
218-11		Útihús	Heimild	●1916-1971	361456	402937	10	5	Ómetið	Já
218-12		Kálgarður	Heimild	●1916	361325	403036			Ómetið	Já
218-13		Túngarður, tröð	Garður	●1850	361295	402885	105	5	Gott	Að mestu
218-14		Óþekkt	Rúst	●1850	361216	402983	7,7	6	Slæmt	Að hluta
218-15		Vegur	Vegur, heimild	●1909	361230	402989	35	2	Slæmt	Að mestu
218-16		Dys	Heimild	●1900					Ómetið	Já
218-19	Hvammkots-hólar	Eyktamark, huldufólk, þjóðtrú, landamerki	Heimild	●	360623	403043			Sæmilegt	Nei
218-20	Selið	Sel	Heimild	●1850	361456	402581			Ómetið	Já
218-22	Græni-stekkur, Stóri-stekkur	Stekkur	Heimild	●1900	361625	404024			Ómetið	Já
218-23	Grafarmýri	Mógröf	Heimild	●1850-1900	362118	403696	650	350	Ómetið	Já
218-24	Niður í mó	Mógröf	Heimild	●1850					Ómetið	Já
218-25	Móholt	Þurrkreitur, f. mó	Heimild	●1850	361961	403802			Ómetið	Já
218-27		Laug, til baða og þvotta	Heimild	●1900	361340	403214	8	5,7	Ómetið	Já
218-28	Lambastekkur	Stekkur, lambhús	Heimild	●1850	361900	404056			Ómetið	Já
218-31	Nónvarða	Eyktamark, tímamæling	Náttúru-minjar	●1850					Ómetið	Já
218-32	Markaklettur	Landamerki	Varða	●1890	361773	401620	2,5	2	Gott	Nei
218-35	Sauðhóll	Álfabyggð	Náttúru-minjar	●	362353	403039	40	27	Gott	Nei
218-40		Skotbyrgi, herminjar	Stein-steypa	●1940	362393	402225	3	2,5	Sæmilegt	Nei
218-44	Miðmunda-hæð	Sögn, eyktamark, huldufólk, þjóðtrú	Heimild	●	361063	402324			Gott	Nei
218-45	Alaska	Verslun, hlaða, f. hey	Heimild	1943-2002	361338	403150	20	13	Ómetið	Já
218-49		Mannvirki	Hleðsla	●1850	361327	403057	2	1	Slæmt	Að mestu

218-50		Öskuhaugur	Öskuhaugur	●1850	361327	403055	5	3	Gott	Nei
218-51		Hleðsla	Hleðsla	●1850	361336	403076	5	0,5	Slæmt	Að mestu
218-52		Hleðsla	Steinn	●1850	361345	403065	1,6	1	Slæmt	Að mestu
218-53		Óþekkt,	Hleðsla	●1850	361370	403059			Slæmt	Að mestu
218-54		Garður	Garðlag	●1550	361374	403058		1,6	Slæmt	Að mestu
218-56	Breiðholts-girðing	Girðing, f. skepnur	Heimild	●1933-1960	361750	404255			Ómetið	Já
218-59	Vatnsenda-vegur	Troðningur	Vegur, heimild	●1100-1920	361883	402739		2	Sæmilegt	Að mestu
218-60	Útvarpsstöðvar-vegur	Vegur	Vegur	●1932	361772	403425			Sæmilegt	Að hluta
218-61		Trönur	Hleðsla	●1955-1975	360594	402981			Slæmt	Að mestu
218-63	Sprengiefna-geymslur	Geymsla	Heimild	●1954-1966	362316	402880			Ómetið	Já
218-131	Breiðholt	Hesthús	Heimild	●1850-1940	361339	403076	5,6	4	Ómetið	Já
218-132	Breiðholt	Eldiviðarhús	Heimild	●1850-1940	361339	403072	8	3	Ómetið	Já
218-133	Breiðholt	Eldhús	Heimild	●1850-1940	361339	403067	8	4	Ómetið	Já
218-134	Breiðholt	Eldhús, skúr	Heimild	●1850-1940	361340	403063	10	2,5	Slæmt	Að mestu
218-135	Breiðholt	Baðstofa	Tóft	●1850-1968	361341	403057	10	5	Slæmt	Að hluta
218-136	Breiðholt	Geymsla, skemma	Heimild	●1850-1955	361339	403052	5,5	3,3	Ómetið	Já
218-137	Breiðholt	Geymsla, skúr	Heimild	●1850-1955	361342	403052	5,5	1,8	Ómetið	Já
218-138	Breiðholt	Hesthús	Heimild	●1850-1930	361343	403024	7,5	2,5	Ómetið	Já
218-139	Breiðholt	Fjós	Heimild	●1850-1930	361341	403015	9	6	Ómetið	Já
218-140	Breiðholt	Hlaða	Heimild	●1850-1930	361339	403007	11	4	Ómetið	Já
218-141	Breiðholt	Tóft	Heimild	●1850-1916	361327	403016	11	5	Ómetið	Já
218-142		Girðing	Garður	●1940	361309	402866	117	1	Sæmilegt	Að hluta
218-145	Arlington Hill	Herminjar	Heimild	●1940	361727	402643			Ómetið	Já

2.4 Hverfisskráning og varðveislumat hverfishluta: Borgarhluti 6 – Breiðholt

2.4.1 Verklag við gerð byggðakannana og húsakannana vegna hverfisskipulags

Hverfisskipulag er sérstök framsetning eða útfærsla af deiliskipulagi í þegar byggðu hverfi.[294] ***Við gerð hverfisskipulags gilda því sömu reglur um gerð húsakannana og skráningu húsa, mannvirkja og fornleifa og við gerð deiliskipulags***.[295] Í skipulagslögum nr. 123/2010 er að finna ákvæði um gerð húsakannana vegna deiliskipulags:[296]

> „Þegar unnið er **deiliskipulag í þegar byggðu hverfi** skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð **húsakönnunar**."

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er eftirfarandi skilgreining á húsakönnun: [297]

> „Upplýsingar um byggð sem fyrir er og mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, þar sem m.a. er skoðað byggingar- og menningarsögulegt samhengi."

Um skráningu minja vegna deiliskipulags segir í reglum um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019: [298]

> „Skrá skal friðuð, friðlýst og varðveisluverð hús, húsasamstæður og mannvirki á deiliskipulagsreit í samræmi við staðla Minjastofnunar Íslands um húsaskráningu, sbr. einnig húsakönnun skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010."

Í neðanmálsgrein segir jafnframt: „Rétt er að benda á að samkvæmt þessari grein skipulagslaga ber að gera húsakönnun þar sem lagt er mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Skráning friðaðra, friðlýstra og varðveisluverðra húsa er hluti slíkrar húsakönnunar en hún nær einnig til annarra bygginga innan skipulagsreitsins."[299]

Hverfisskipulag tekur til mun stærra svæðis en hefðbundið deiliskipulag og þegar unnið er að slíku skipulagi er, samkvæmt skipulagslögum, „heimilt að víkja frá kröfum um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar auk almennra rammaskilmála. … Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag."[300]

Vinna Borgarsögusafns og framsetning á skráningu og varðveislumati byggðar vegna vinnu sem nú stendur yfir við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhluta Reykjavíkur, hefur frá upphafi tekið mið af þessum ákvæðum og heimildum laga og reglugerða og gerir ráð fyrir tvískiptingu eða áfangaskiptingu vinnunnar: ***Annars vegar séu unnar byggðakannanir fyrir***

[294] Sbr. skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr. og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
[295] *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 9.
[296] Skipulagslög nr. 123/2010, 8. kafli, 37. gr.
[297] Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
[298] Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, 4. gr.
[299] Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, 4. gr.
[300] Skipulagslög nr. 123/2010, 37. gr.

hvern borgarhluta og hins vegar verði unnar húsakannanir á reitum eða svæðum þar sem fyrirhugaðar eru breytingar á þeirri byggð sem fyrir er, eins og við hefðbundið deiliskipulag.

Í ***byggðakönnun*** fyrir borgarhlutann er leitast við að gefa yfirlit yfir sögu hans, lýsa staðháttum og greina frá upphafi og þróun byggðar. Gerð er grein fyrir byggðamynstri og menningarminjum, lögð fram skrá yfir fornleifar og yngri minjar og greint frá húsum og mannvirkjum sem eru friðuð, friðlýst eða umsagnarskyld samkvæmt lögum. Lögð er fram skráning og ***varðveislumat fyrir hverfishluta*** sem er grunnur að tillögum um hverfisvernd í hverfisskipulagi. ***Í byggðakönnun er hins vegar ekki lögð fram fullbúin skrá yfir hús og mannvirki í borgarhlutanum eða varðveislumat hvers og eins húss og/eða einstakra bygginga***, eins og í hefðbundinni húsakönnun sem unnin er samkvæmt lögum, reglum og leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands.[301]

Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfisskipulag tekur fyrst og fremst til mats á ***yfirbragði byggðar***. Þar eru greind ***helstu einkenni byggðarinnar*** og lagt mat á ***varðveislugildi heilda***, svo sem götumynda, byggðamynsturs og skipulagsheilda. Einnig er þó leitast við að benda á einstakar byggingar sem byggðakönnun leiðir í ljós að hafa t.d. sérstakt menningarsögulegt gildi, eru áberandi kennileiti í byggðinni, teljast góðir fulltrúar byggingarlistar ákveðins tímabils, sem hafa haldið upprunaleika sínum eða eru góð höfundarverk. Jafnframt er bent á byggingar sem hafa táknrænt gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks eða sögu. ***Gerður er sá fyrirvari við varðveislumat byggðakönnunar að það er ekki unnið eins og varðveislumat hefðbundinna húsakannana þar sem varðveislugildi hvers og eins húss er metið út frá ákveðnum þáttum, eftir leiðbeiningum og kröfum Minjastofnunar Íslands.***[302]

Þar sem að ***byggðakönnun telst ekki fullbúin húsakönnun*** eða skráning húsa og mannvirkja eftir lögum, reglum og leiðbeiningum Minjastofnunar,[303] er gert ráð fyrir að hefðbundnar ***húsakannanir*** með húsaskrá og rökstuddu mati á varðveislugildi einstakra húsa, götumynda og svæða ***verði jafnframt unnar vegna hverfisskipulags og/eða þar sem gert verður sérstakt deiliskipulag, á þeim reitum eða svæðum þar sem fyrirhugaðar eru breytingar sem munu hafa áhrif á svipmót eða yfirbragð þeirrar byggðar sem fyrir er***. Það á t.d. við um svokölluð þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu nýrrar byggðar og jafnframt þar sem breyta á húsum eða bæta inn í byggðina. Slíkar húsakannanir skal vinna samkvæmt leiðbeiningum og kröfum Minjastofnunar um húsaskráningu og gerð húsakannana og varðveislumats.

2.4.2 Um verndunarflokka

Í varðveislumati byggða- og húsakannana er gerð grein fyrir *verndarstöðu* húsa og mannvirkja á viðkomandi svæði gagnvart lögum og gildandi deiliskipulagi sveitarfélags, þ.e. hvort hús eru friðlýst, friðuð, umsagnarskyld eða hverfisvernduð. Friðlýsing húsa og friðun

[301] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2.
[302] Sjá *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2. Reykjavík 2019.
[303] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands.

húsa sem eru 100 ára og eldri byggir á lögum um menningarminjar. Þar er jafnframt kveðið á um umsagnarskyldu vegna húsa sem byggð eru 1925 og fyrr.[304] Hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum.[305] Í byggða- og húsakönnunum eru, á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi, gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda sem síðan geta hlotið staðfestingu í deiliskipulagi. Hverfisvernd húsa og mannvirkja í Reykjavík byggir m.a. á borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í aðalskipulagi. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram núgildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda í Reykjavík.[306]

Verndunarflokkar sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012:

***Friðlýst hús og mannvirki* - BLÁR FLOKKUR**

Hús og mannvirki sem friðlýst eru með ákvörðun ráðherra samkvæmt 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.[307] Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst.[308] Um friðlýsingu segir í 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja."

***Friðuð hús og mannvirki* - FJÓLUBLÁR FLOKKUR**

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri eru friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/201.[309] Gildir nú um ***hús byggð 1921 eða fyrr*** samkvæmt Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að heimildir geta verið um annað byggingarár en það sem gefið er upp í Fasteignaskrá.[310]

***Umsagnarskyld hús* - APPELSÍNUGULUR FLOKKUR**

Hús sem hvorki eru friðuð né friðlýst en byggð 1925 eða fyrr, og kirkjur reistar 1940 eða fyrr, eru umsagnarskyld samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þ.e. eigendum þeirra er skylt að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr. 123/2010:

Á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi í byggða- og húsakönnunum eru gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda, en hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum nr. 123/2010.[311]

---

[304] Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
[305] Skipulagslög nr. 123/2010, 2. gr. og 12. gr.
[306] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. A-hluti: „Borg fyrir fólk" og C-hluti: „Fylgiskjöl" - „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna". Sjá vef Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.
[307] Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
[308] Friðlýst hús eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðaður, sjá: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðlýst hús og mannvirki → Reykjavík.
[309] Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Sjá einnig vef Minjastofnunar Íslands: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðuð hús og mannvirki → Reykjavík.
[310] Komi upp vafamál í tengslum við byggingarár húsa í Reykjavík má leita upplýsinga hjá Borgarsögusafni Reykjavíkur í gegnum netfangið minjavarsla@reykjavik.is.
[311] Skipulagslög nr. 123/2010.

I. kafli, 2. gr.: *„Hverfisvernd:* Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.“
IV. kafli, 12. gr.: „Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.“

Verndunarflokkar hverfisverndar skv. borgarverndarstefnu Reykjavíkur:

Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram núgildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda.[312]

Einstök hús, húsaraðir og götumyndir **- RAUÐUR FLOKKUR**
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[313]

Samstæður húsa og heildir **- GULUR FLOKKUR**
Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[314]

2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús

Eftirfarandi er varðveislumat byggðakönnunar fyrir **borgarhluta 6, Breiðholt**, sem afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, Stekkjarbakka og byggð í Efra-Breiðholti í norðri og austri og sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í suðri (sjá kort á mynd 103).

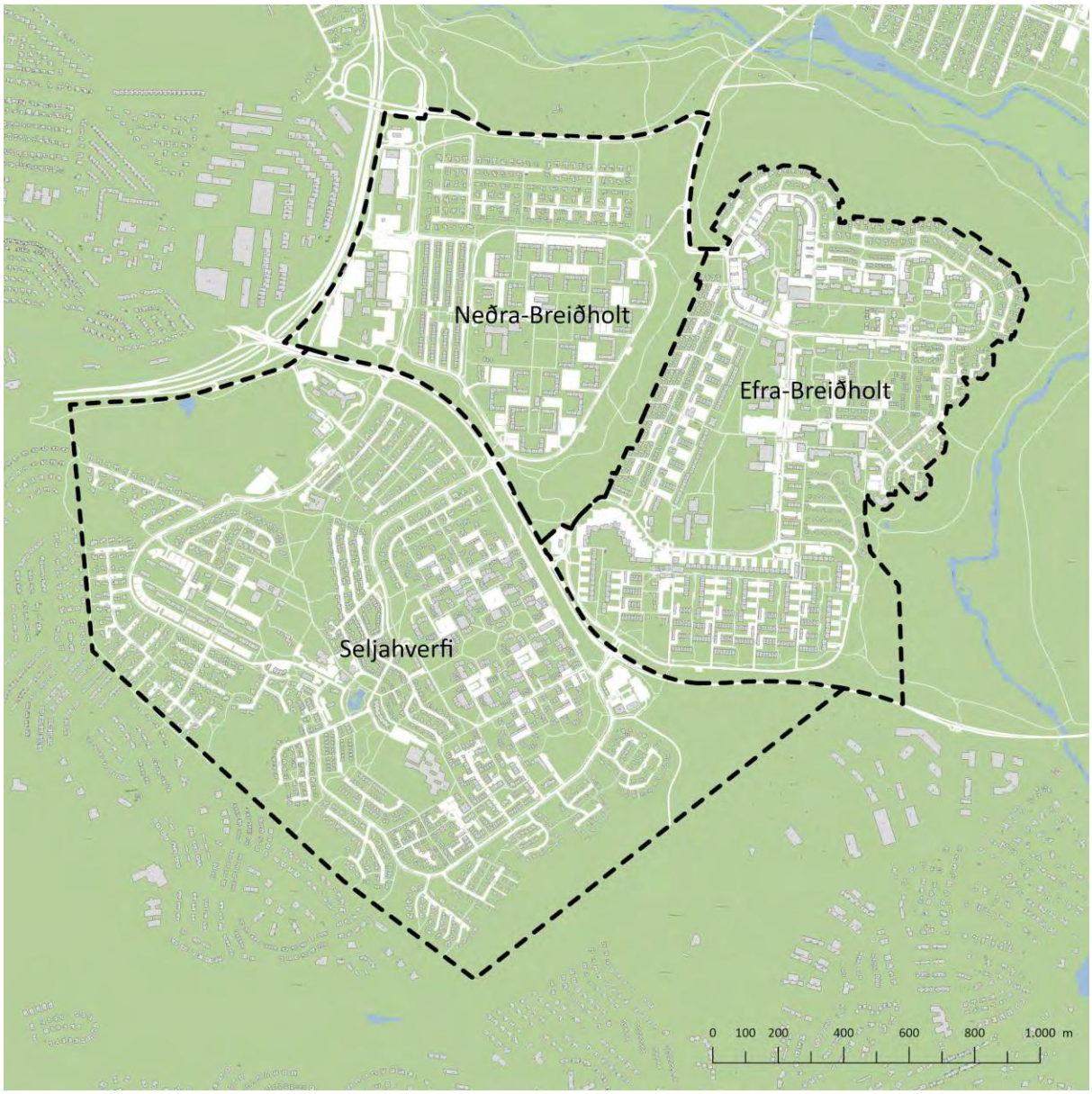
Fyrirvari við varðveislumat byggðakönnunar

Áréttað skal að eftirfarandi varðveislumat miðar fyrst og fremst að því að draga fram varðveisluverðar heildir, skipulagsheildir, götumyndir eða byggðamynstur í borgarhlutanum og meta og greina yfirbragð og helstu einkenni byggðarinnar.

Ekki er um að ræða hefðbundið varðveislumat húsakönnunar þar sem varðveislugildi einstakra húsa og heilda er metið út frá ákveðnum þáttum, þ.e. listrænu gildi, menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og upprunaleika, skv. leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands um gerð húsakannana.

[312] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. A-hluti: „Borg fyrir fólk“ og C-hluti: „Fylgiskjöl“ - „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Sjá vef Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.
[313] Áður: **grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga, **rauður** flokkur: Tillaga að friðun og **dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda, sjá *Húsvernd í Reykjavík,* þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.
[314] Áður: **ljósgulur** flokkur: Verndun byggðamynsturs og **milligulur** flokkur: Verndun svæða, sjá *Húsvernd í Reykjavík,* þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

Ekki eru því í byggðakönnuninni gerðar tillögur um verndun einstakra húsa nema í undantekningartilfellum, þar sem sagnfræðileg könnun hefur leitt í ljós sérstakt menningarsögulegt gildi húss eða ef byggingarsögulegt, listrænt og/eða umhverfislegt gildi einstakra húsa þykir gefa tilefni til verndunar þeirra án undanfarandi húsakönnunar og hefðbundins varðveislumats.



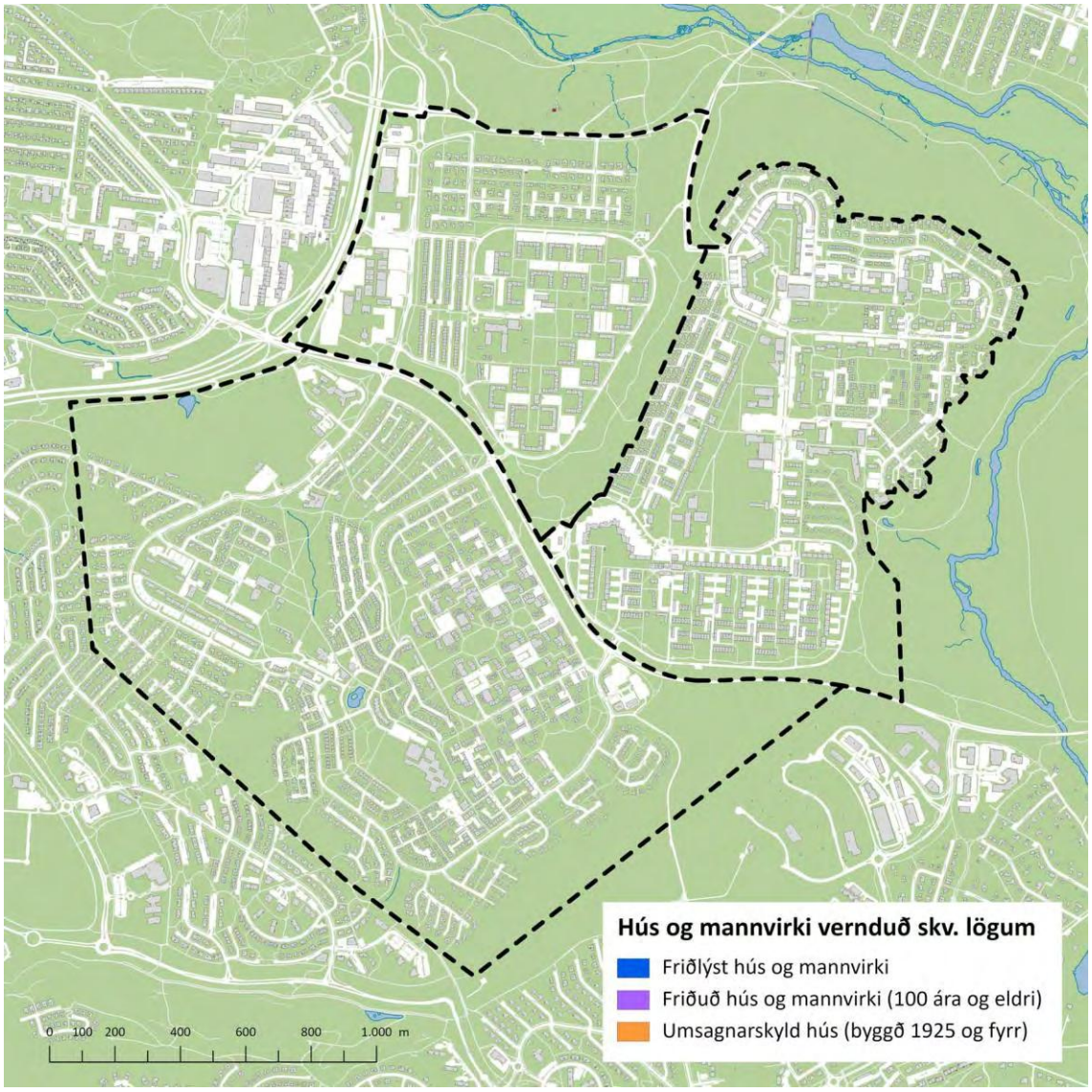
Mynd 103 Heildarafmörkun borgarhlutans og skipting hverfa innan hans.[315]

[315] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

2.4.3.1 Verndarstaða húsa og mannvirkja gagnvart lögum um menningarminjar

Ekkert þeirra húsa eða mannvirkja sem standa innan borgarhlutans, eins og hann er afmarkaður í hverfisskipulagi, er nú (2021) friðlýst eða fellur undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.[316]

HÚS OG MANNVIRKI VERNDUÐ SAMKVÆMT LÖGUM
Borgarhluti 6 – Breiðholt



Mynd 104 Hús og mannvirki í borgarhlutanum sem vernduð eru skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.[317]

[316] Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012, V. og VI. kafla.
[317] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

2.4.3.2 Tillögur Borgarsögusafns um hverfisverndun húsa og heilda[318]

RAUÐUR FLOKKUR: ***Einstök hús, húsaraðir og götumyndir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu[319] eiga við um:
- Rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*
- Grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga*
- Dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi*.

- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Útlit húsa verði fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.*

- **Írabakki 18-34** – Fjölbýlishús reist 1970-1972 (eftir teikningum sþ. 1967). Hönnuðir: Stefán Jónsson, Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen, arkitektar (Teiknistofan Höfði) ásamt Ásmundi Ólasyni, bygginga- og tæknifræðingi. Eitt af hinum U-laga fjölbýlishúsum hverfisins sem gatan Arnarbakki umlykur (Bakkanna). Húsið er frábrugðið öðrum húsum hverfisins, sem öll voru teiknuð á svipuðum tíma eftir ströngum skilmálum um hlutföll, form og stærð (1966-1969), að því leyti að eftir öllum hliðum og á öllum þremur hæðum hússins ganga utanáliggjandi svalir úr dökkmáluðu timbri sem mynda samfelldan og sérkennandi ytri strúktúr eða grind utan á húsinu. Húsið er mjög upprunalegt að gerð og útliti. Einn af hönnuðum hússins á Teiknistofunni Höfða, Stefán Jónsson, var einnig annar af höfundum skipulags hverfisins. Sjá kort: **BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT**.

- **Breiðholtskirkja – Þangbakki 5** – Reist 1978-1985 (vígð 1988). Hönnuðir: Guðmundur Kr. Kristinsson og Ferdinand Alfreðsson, arkitektar og Hörður Björnsson byggingatæknifræðingur. Kirkjan er byggð á grundvelli tillögu sem hlaut 1. verðlaun í opinni hugmyndasamkeppni. Form kirkjunnar er sérstakt og er gjarnan líkt við indíánatjald. Grunnformið er tólfarma stjarna, en vegg og þakfletir sem rísa af þeim grunni mjókka upp og mynda saman uppbrotið keilulaga form sem hár kross stendur upp af. Við hönnun byggingarinnar var tekið mið af staðsetningu hennar og byggð í nágrenninu og lögð áhersla á að byggingin myndi skera sig úr og að form hennar myndi njóta sín séð frá íbúðabyggðinni sem liggur austar og ofar í landinu.[320] Um er að ræða sérstæða og einstaka

[318] Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að að tillögur um verndun húsa og heilda sem settar eru fram í byggða- og húsakönnunum safnsins séu viðbót við og endurskoðun á húsverndarstefnu Reykjavíkur, eða svokallaðri Húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir: „Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili“ (bls. 9).
[319] *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.* Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.
[320] *Leiðsögn um íslenska byggingarlist*, bls. 125.

byggingarlist, byggingu með menningarsögulegt, táknrænt og umhverfislegt gildi og þekkt kennileiti á fjölförnum stað. Sjá kort: **BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT**.

- **Grjótasel 19** – Reist 1978. Hönnuður Jes Einar Þorsteinsson arkitekt. Húsið er hannað sem íbúðarhús og vinnustofa höfundarins, Jes Einars Þorsteinssonar, og ber sterk höfundareinkenni hans. Einkennandi fyrir húsið er sérstætt samspil forms og efnis, en því hefur verið líkt við fagurlega mótaðan skúlptúr úr steypu, þar sem eiginleikar efnisins eru nýttir í ýmsum útfærslum og litur og áferð ópússaðrar steypu fær að njóta sín utan sem innan dyra.[321] Grunnmynd hússins og innra skipulag er óvenjulegt með fjölbreyttum formum og rýmum sem spila saman á einstakan hátt. Um er að ræða hús sem hefur mikið byggingarlistalegt gildi, sérstætt og einstætt hús sem er gott dæmi um höfundarverk hönnuðar síns. Sjá kort: **BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI**.

- **Skógarsel 37 –** Síðasta íbúðarhúsið tilheyrandi Breiðholtsbænum – Reist 1942. Hönnuður ókunnur. Húsið er það elsta í Breiðholti. Það er hluti af gamla Breiðholtsbýlinu og stendur nálægt gamla bæjarhólnum. Það er eina húsið sem eftir stendur af þeirri byggð sem var á svæðinu áður en núverandi byggð var skipulögð. *Lagt er til að það verði verndað með hverfisvernd vegna menningarsögulegs gildis, sem vitnisburður um eldri byggð á svæðinu*. Sjá kort: **BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI**.

GULUR FLOKKUR: ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir hús og heildir sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu[322] eiga við um:
- Milligulan flokk: *Svæði sem lagt er til að vernda*
- Ljósgulan flokk: *Byggðamynstur sem lagt er til að vernda*

  - *Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.*
  - *Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist.*
  - *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
  - *Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.*

- **Hverfi fjölbýlishúsa innan Arnarbakka (Bakkarnir)** – Skipulag samþykkt 1966.[323] Höfundar skipulags: Stefán Jónsson arkitekt og Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt.

  Um er að ræða fastmótaða íbúðabyggð þriggja hæða U-laga fjölbýlishúsa. Hverfið var hið fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík, en í skipulagi þess er aðskilnaður akandi og gangandi umferðar ríkjandi og byggðin hverfist um sameiginlegt miðsvæði þar sem bílaumferð

[321] Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 121-128.
[322] *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.* Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.
[323] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Arnarbakki) → „Breiðholt I“, sþ. 26.1.1966. Sjá einnig Skjalaver Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Skipulagsuppdrættir.

kemst ekki að. Auk þess var ný byggingartækni með forsteyptum einingum notuð við byggingu hverfisins sem átti eftir að hafa áhrif á byggðina sem á eftir kom. Skipulag hverfisins er formfast, reglulegt og mjög upprunalegt. Hönnun fjölbýlishúsanna er jafnframt mjög fastmótuð, blokkirnar lúta allar sömu hlutfalls-, form- og stærðarlögmálum og því er mikill heildarsvipur yfir hverfinu, sem hefur tekið litlum breytingum í tímans rás.

Lagt er til að hverfið verði verndað með hverfisvernd, sem skipulagsleg heild og merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni. Við breytingar á hverfinu og húsum innan þess verði horft til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunlegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna. Sjá afmörkun svæðis á korti: **BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT**.

- **Hverfi fjölbýlis- og raðhúsa á Fálkhóli í Seljahverfi („Rósin“) – við Seljabraut, Bakkasel, Brekkusel, Dalsel, Engjasel, Fífusel, Fjarðarsel, Fljótasel og Flúðasel** – Skipulag samþykkt 1972 (norðvesturhluti)[324] og 1974 (suðausturhluti).[325] Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knud Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofunni Höfða).

  Blandað hverfi fjölbýlis- og raðhúsa sem skipað er í þyrpingar sem hverri um sig er ætlað að mynda umgjörð um skjólgott útirými með sameiginlegum garði eða leiksvæði. Skipulagi hverfisins, eins og það lítur út séð úr lofti, hefur verið líkt við rós og því hefur heitið „Rósin“ fest við það. Einkennandi fyrir hús innan byggðarinnar eru brött, einhalla þök.

  Lagt er til að hverfið verði verndað með hverfisvernd, sem skipulagsleg heild með heildstæðu og áhugaverðu byggðamynstri. Við breytingar á hverfinu og húsum innan þess verði horft til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunalegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun húsanna. Sjá afmörkun svæðis á korti: **BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI**.

- **Viðlagasjóðshúsin við Keilufell** – Reist 1973. Hönnuðir húsanna: BPA Byggproduktion ab og Verkfræðistofa Guðmundar G. Þórarinssonar.

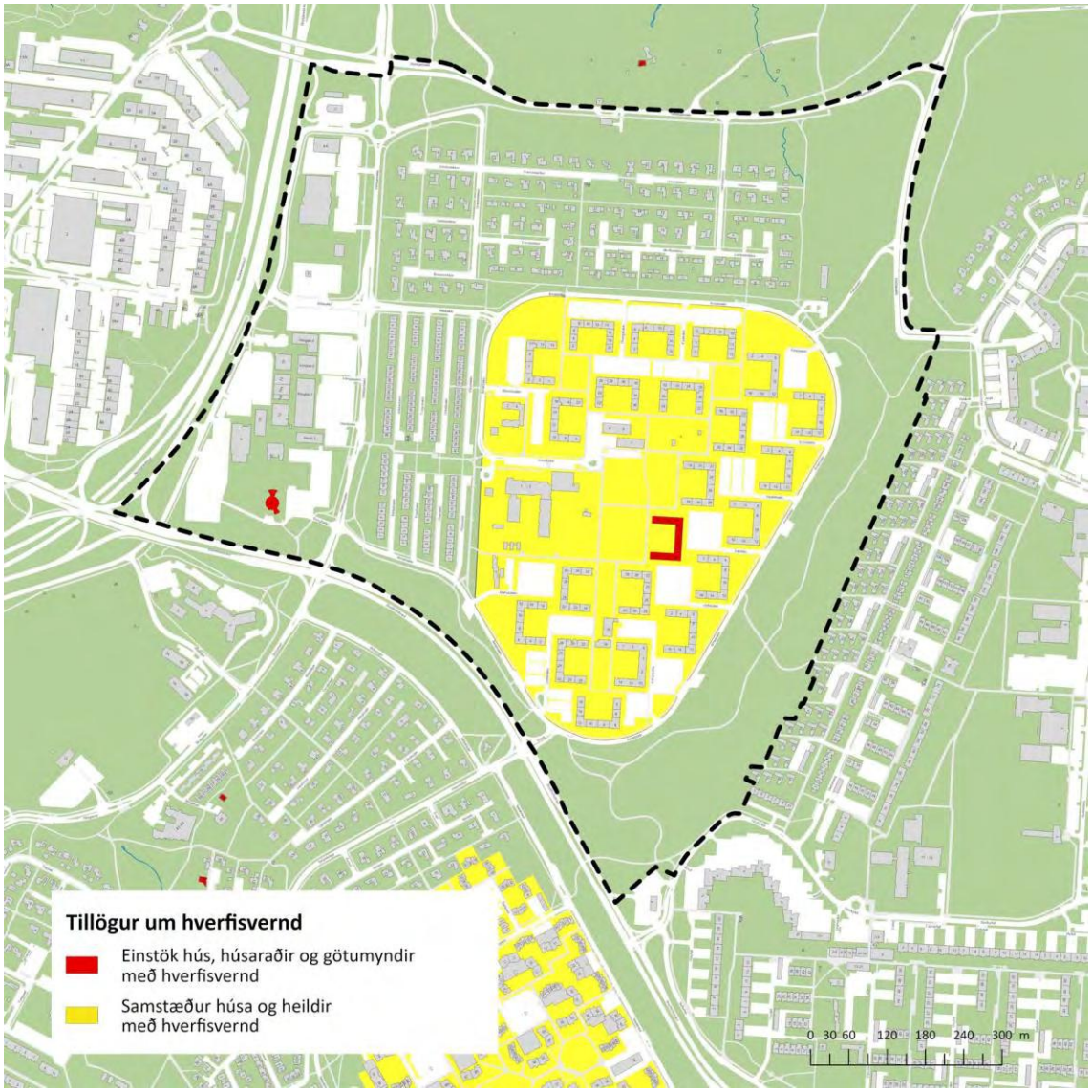
  Þyrping innfluttra einingahúsa úr timbri sem skipað er niður á 40 lóðir við Keilufell í Efra-Breiðholti. Húsin voru reist á vegum Viðlagasjóðs fyrir Vestmannaeyinga sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosið í Heimaey 1973. Þau voru flutt inn frá sænska fyrirtækinu BPA Byggproduktion ab. Húsin eru öll af sömu gerð og með sama útliti í grunninn, einlyft með háu risþaki og hefðbundnu sniði í anda eldri timburhúsa, en sumum hefur verið breytt með stórum kvistum, svölum og gluggabreytingum. Gatan Keilufell greinist í þrjá botnlanga og skipulag þyrpingarinnar gerir það að verkum að hún myndar einskonar þorp innan

[324] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Engjasel, Dalsel) → „Seljahverfi, Fálkhóll norðvesturhluti“, sþ. 31.10.1972.
[325] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Fífusel, Flúðasel) → „Seljahverfi, Fálkhóll suðausturhluti“, sþ. 15.1.1974.

hverfishlutans, með lágstemmdu yfirbragði og grónum húsagörðum, sem er ólíkt annarri byggð á svæðinu. Mikill heildarsvipur er á þyrpingunni en um leið einkennir hana fjölbreytileiki í litavali og nánasta umhverfi húsanna. Þyrpingin hefur einnig menningarsögulegt gildi sem vitnisburður um samfélagslega aðgerð vegna afleiðinga eldgossins í Heimaey.

Lagt er til að þyrpingin verði vernduð með hverfisvernd vegna menninarsögulegs gildis og hins heildstæða svipmóts byggðarinnar og byggðamynsturs sem hefur sérstöðu innan hverfisins. Áhersla er lögð á að breytingar raski sem minnst svipmóti byggðarinnar og taki mið af upprunalegu útliti, gerð, mælikvarða og hlutföllum húsanna. Sjá afmörkun svæðis á korti: **BREIÐHOLT III: EFRA-BREIÐHOLT**.

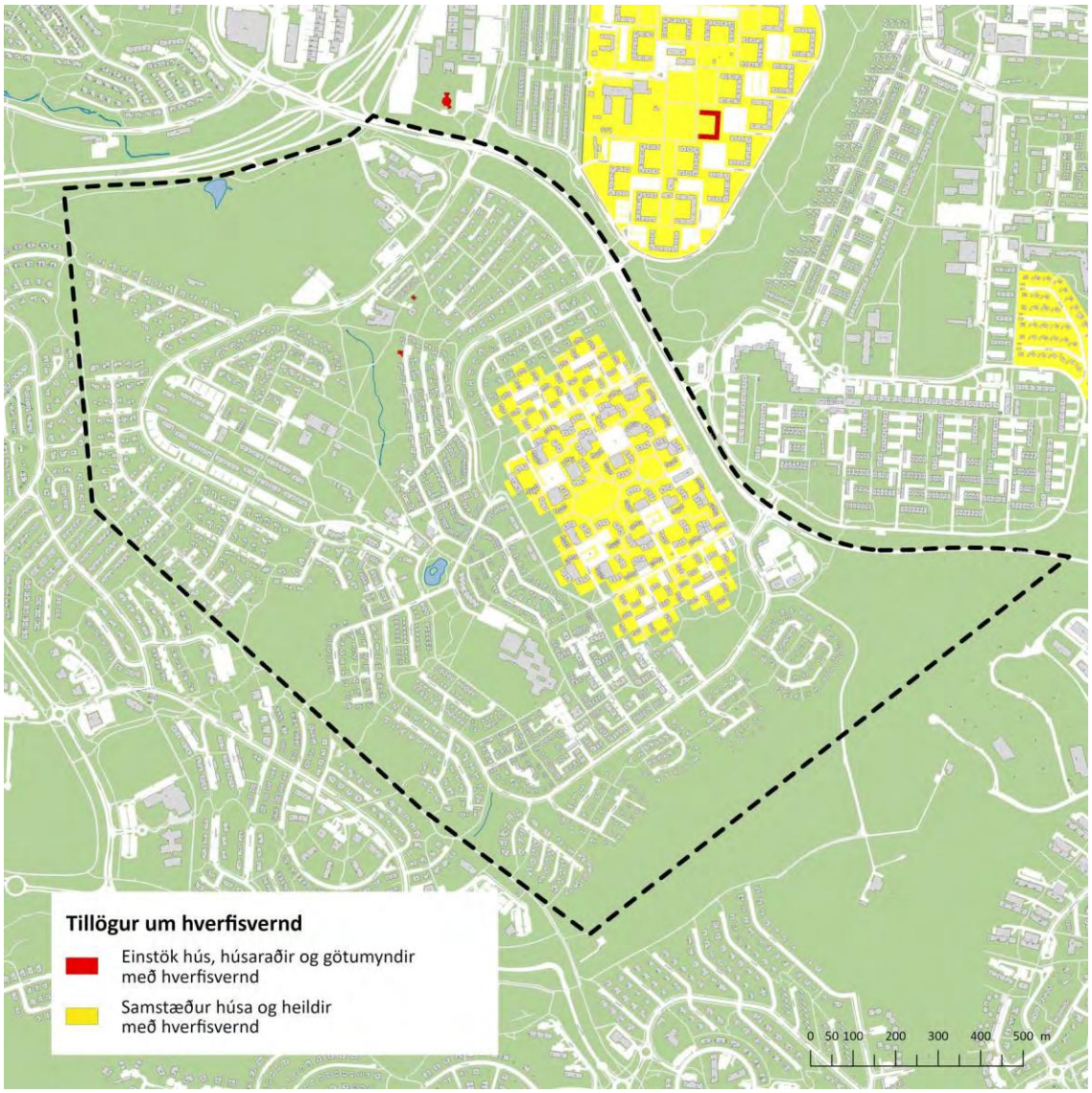
TILLÖGUR UM HVERFISVERND
BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT



Mynd 105 Tillögur um hverfisvernd húsa og mannvirkja í Neðra-Breiðholti.[326]

[326] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

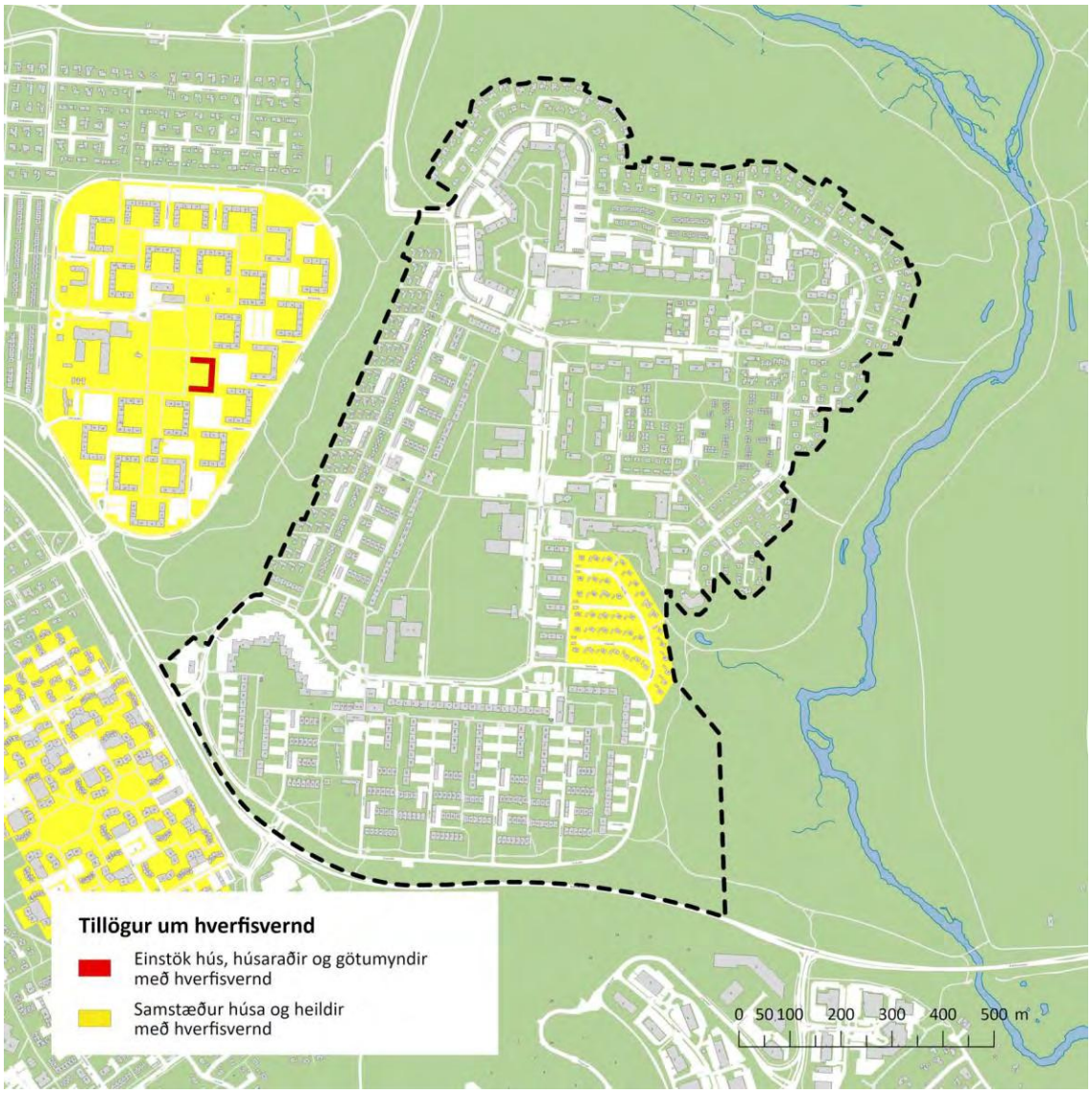
TILLÖGUR UM HVERFISVERND
BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI



Mynd 106 Tillögur um hverfisvernd húsa og mannvirkja í Seljahverfi.[327]

[327] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

TILLÖGUR UM HVERFISVERND
BREIÐHOLT III: EFRA-BREIÐHOLT



Mynd 107 Tillögur um hverfisvernd húsa og mannvirkja í Efra-Breiðholti.[328]

[328] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir

Gera þarf húsakannanir fyrir þau svæði þar sem fyrirhugaðar eru breytingar á þeirri byggð sem fyrir er, svo sem á þróunarsvæðum eða öðrum svæðum þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu nýrrar byggðar eða breytingum á húsum og byggð (sbr. kafla 2.4.1 Verklag við gerð byggðakannana og húsakannana vegna hverfisskipulags).

Umhverfis- og skipulagssvið hefur skilgreint nokkur svæði innan borgarhluta 6 - Breiðholts sem ***þróunarsvæði þar sem vinna þarf sérstakar húsakannanir samhliða deiliskipulagsgerð*** (sjá meðfylgjandi kort og lista).

ÞRÓUNARSVÆÐI
Borgarhluti 6 – Breiðholt



Mynd 108 Þróunarsvæði í borgarhlutanum, þar sem vinna þarf sérstakt deiliskipulag.[329]

[329] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

Á tveimur svæðum hefur nú þegar verið unnin húsakönnun og deiliskipulag er tilbúið:

- Arnarbakki (6.1.6)
- Völvufell (6.3.29)

Á fjórum svæðum er vinna við gerð deiliskipulags ekki hafin, en á einu þeirra, svæði austan Suðurfells (6.3.28), er engin byggð og því verður ekki unninn húsakönnun fyrir það svæði:

- Rangársel (6.2.23)
- Suðurhólar/Hólagarður (6.3.26)
- Suðurfell (6.3.28) – Óbyggt svæði
- Jórufell og Norðurfell (6.3.30)

Deiliskipulagsgerð á einu svæði er í biðstöðu og vinna við húsakönnun ekki hafin:

- Mjódd (6.1.4)

2.4.5 Athyglisverð hús og heildir

Hér eru listuð upp hús og heildir í borgarhlutanum sem telja má eftirtektarverð eða einkennandi fyrir tíðaranda síns tíma og vert er að vekja athygli á, þó að ekki sé lagt til að þau verði vernduð með hverfisvernd í þessari byggðakönnun.

Um stök hús með hátt varðveislugildi sjá einnig samantekt Hildar Gunnarsdóttur og Laufeyjar Bjargar Sigurðardóttur arkitekta: „Samantekt um athyglisverða byggingarlist í Breiðholti“ í fylgiskjali 1 með þessari skýrslu.

Ef ráðgerðar verða breytingar á þessum húsum eða heildum sem munu hafa áhrif á ásýnd þeirra eða heildarsvip eða hugsanlega rýra upprunaleika þeirra eða varðveislugildi mælir Borgarsögusafn með því að varðveislugildi þeirra og tilefni til hverfisverndar verði metið með gerð ***húsakönnunar****.*

Ástæða gæti verið til að setja í hverfisskipulag/deiliskipulag verndandi skilmála um svipmót, yfirbragð, hæð, mælikvarða eða annað sem einkennir þessi hús og heildir.

BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT – Athyglisverð hús og heildir

- **Einingahús við Lambastekk og Skriðustekk.** Einingahús úr timbri frá danska fyrirtækinu Tjæreborg Huset, reist á vegum Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar árið 1967. Hönnuðir húsanna: Geirharður Þorsteinsson, Ólafur Sigurðsson og Björn Ólafs, arkitektar. Ástæða er til að skoða hverfið nánar með tilliti til menningarsögulegs gildis.

- **Raðhús við Réttarbakka 13-25** – Reist 1974 (eftir teikningum sþ. 1968). Hönnuður Karl-Erik Rocksén arkitekt. Hluti af fastmótaðri byggð raðhúsa í Bökkunum, milli Stekkjarbakka og Arnarbakka. Vel varðveitt og upprunaleg raðhúsalengja, gott dæmi um vandaða húsalengju af sinni gerð. Eitt raðhúsanna hefur frá upphafi verið íbúðarhús hönnuðarins, Karls-Eriks Rockséns.

ATHYGLISVERÐ HÚS OG HEILDIR
BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT



Mynd 109 Athyglisverð hús og heildir og stök hús með hátt varðveislugildi í Neðra-Breiðholti, sjá lista hér að framan og í fylgiskjali 1.[330] Tekið skal fram að fjölbýlishúsið Írabakki 18-34, sem bent er á í fylgiskjali 1 og er hér sýnt með grænum lit, er einnig á lista Borgarsögusafns yfir þau hús sem lagt er til að verði hverfisvernduð í rauðum flokki, sjá varðveislumat og kort hér framar.

[330] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI – Athyglisverð hús og heildir

- **Tilraunareitir í Seljahverfi.** Við skipulag tilraunareitanna voru tilvonandi íbúar hafðir með í ráðum og er byggðin á reitunum þétt, með lágreistum þyrpingum einbýlishúsa og parhúsa sem mynda hlýlega klasa og minna á lítil þorp.[331] Ráðandi þakgerð er mænisþak.

    - **Tilraunareitur 1 - Heiðarsel 2-8, Grófarsel 16-30, Hagasel 38 –** Skipulag samþykkt 1978.[332] Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði). Hönnuðir húsa: Magnús Skúlason, Sigurður Harðarson og Guðrún Stefánsdóttir, arkitektar, Agnar Magnússon verkfræðingur, Guðrún Jónsdóttir og Knútur Jeppesen, arkitektar.

    - **Tilraunareitur 2 – Reitur sem afmarkast af Hálsaseli, Hagaseli, Heiðarseli og Grófarseli –** Skipulag samþykkt 1978.[333] Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði) og Hjörleifur Stefánsson, arkitekt. Hönnuður húsa: Hjörleifur Stefánsson, arkitekt.

    - Syðri-Mjóamýri – Kögursel, Kleifarsel – Skipulag samþykkt 1980.[334] Höfundur skipulags: Knútur Jeppesen arkitekt. Höfundar: Gunnar Guðnason, Rúnar Gunnarsson og Stefán Benediktsson, arkitektar (Kögursel 1-31 og Kleifarsel 49-63), Knútur Jeppesen arkitekt, í samstarfi við Árna Friðrikssson og Pál Gunnlaugsson, arkitekta (Kögursel 2-50, einingahús Einhamars), Magnús Skúlason, Valdimar Harðarson og Sigurður Harðarson, arkitektar (Kleifarsel 1-47).

    - **Þétt einbýlishúsabyggð á Selhrygg – Hæðarsel, Holtasel** – Skipulag samþykkt 1977.[335] Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði). Hönnuðir húsa: Ýmsir.

- **Einbýlishús, raðhús og sambýlishús við Giljasel, Gljúfrasel og Grjótasel** – Skipulag samþykkt 1974.[336] Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knútur Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði). Hönnuðir húsa: Ýmsir. Þétt byggð einbýlis-, rað- og sambýlishúsa sem byggð eru í landhalla, teiknuð af ólíkum höfundum eftir ákveðinni

---

[331] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 18 – Ágústa Kristófersdóttir: „Skipulagssaga Breiðholtshverfanna“, *Lesbók Morgunblaðsins*, 9. febrúar 2002, bls. 14 – Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 61-64.
[332] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Heiðarsel, norðvestan Hagasels) → „Seljahverfi, tilraunareitur 1 - Heiðarsel“, sþ. 11.03.1978.
[333] Sjá teikningavef skjalavers Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: Tilraunareitur 2 → „Tilraunareitur 2“, sþ. 07.03.1978. Sótt 30.03.2021.
[334] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Kögursel, Kleifarsel) → Seljahverfi, Syðri-Mjóamýri, sþ. 13.05.1980 – Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 61-64.
[335] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Holtasel, Hæðarsel) → „Seljahverfi, Holtasel - Hæðarsel“, sþ. 27.12.1977.
[336] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Giljasel, Gljúfrasel, Grjótasel) → „Seljahverfi. Keðjuhús v. Giljasel, Gljúfrasel, Grjótasel“, sþ. 4.3.1974.

forskrift um 2-3 hæða hús með einhalla þaki. Þau hús sem byggð eru á samliggjandi lóðum milli gatna eru sambyggð á bakhliðum, svonefnd keðjuhús.

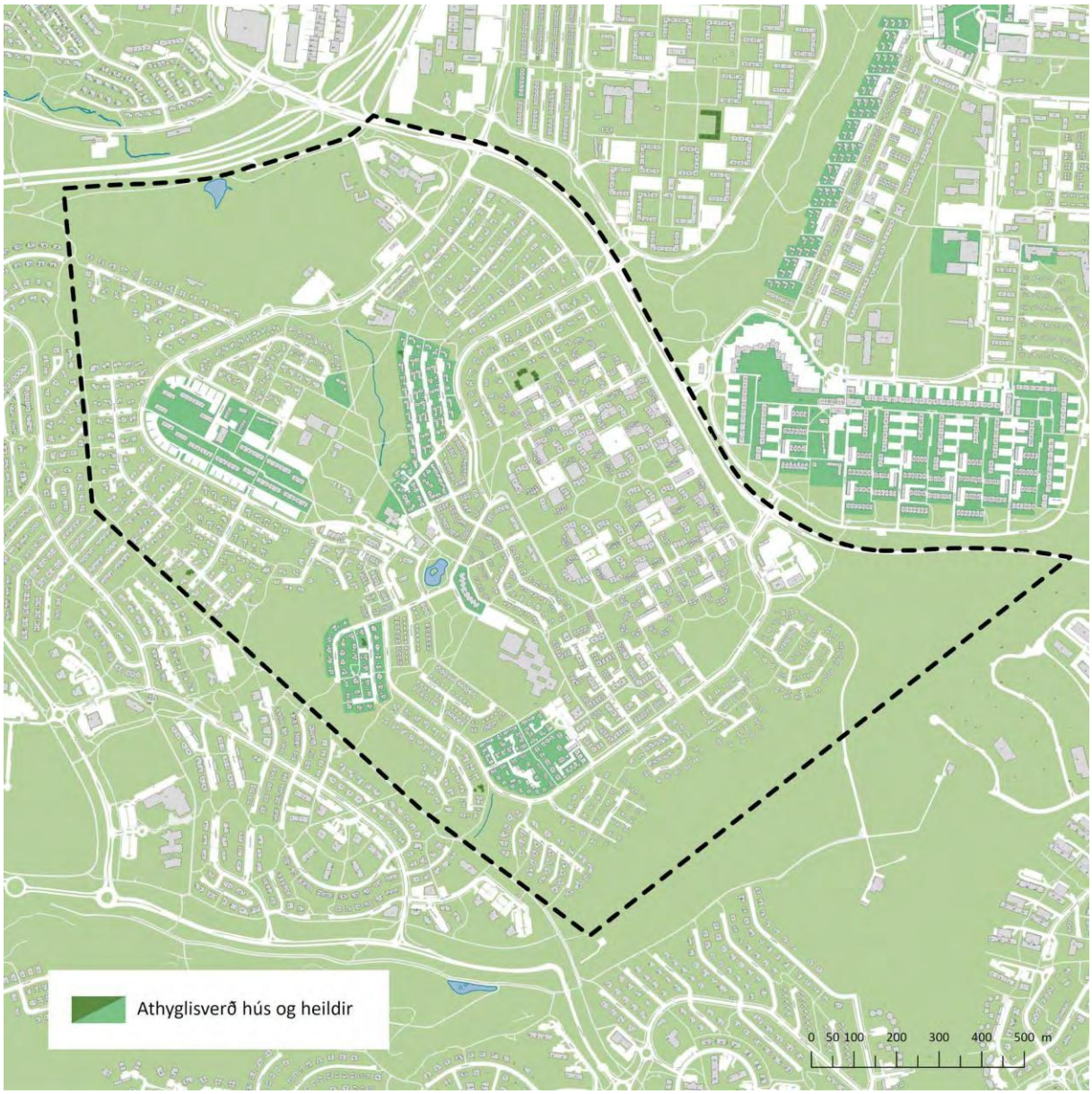
- **Fjölbýlishús (verkamannabústaðir) við Stíflusel, Strandasel, Teigasel og Tungusel** – Skipulag samþykkt 1973.[337] Höfundar skipulags: Guðrún Jónsdóttir, Knud Jeppesen og Stefán Jónsson, arkitektar (Teiknistofan Höfði). Hönnuðir húsa: Gísli Halldórsson arkitekt, Jósef Reynis arkitekt og Ólafur Júlíusson bygginarfræðingur, Teiknistofunni sf. Ármúla 6. Raðir fjölbýlishúsa með fastmótuðu útliti og miklum heildarsvip sem vert er að varðveita.
- **Seljakirkja** – Reist 1988. Hönnuður: Sverrir Norðfjörð arkitekt.

- **Seljahlíð (hjúkrunarheimili og þjónustuíbúðir aldraða), Hjallaseli 55** – Reist 1986. Hönnuður: Hróbjartur Hróbjartsson og Sigurður Björgúlfsson, arkitektar. Við hönnun hússins var tekið mið af lögun lóðar og lágreistri byggð íbúðarhúsa í nágrenninu. Til að minnka umfang hússins og laga það að landi og lóð var það brotið upp í minni samtengdar einingar sem standa í stallaðri röð meðfram götu, en hver eining um sig er í raun sjálfstætt hús með rislaga þaki.[338]

- **Ystasel 37** – Reist 1974. Hönnuðir: Tore Ballestad og Guðrún Jónsdóttir, arkitektar. Íbúðarhús og vinnustofa listamannsins Hallsteins Sigurðssonar, ásamt höggmyndagarði á lóð. Húsið, ásamt verkum listamannsins sem komið hefur verið fyrir á lóðinni, er staðsett á jaðri græns svæðis og göngustíga sem liggja meðfram Breiðholtslæk í Seljahverfi og í næsta nágrenni við skóla og leikskóla hverfishlutans. Húsið og höggmyndagarðurinn hafa menningarsögulegt, umhverfislegt og samfélagslegt gildi fyrir nærumhverfið og íbúa hverfisins.

[337] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Strandasel, Stíflusel, Teigasel, Tungusel) → „Seljahverfi, verkamannabústaðir“, sþ. 13.4.1973.
[338] Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 15-19.

ATHYGLISVERÐ HÚS OG HEILDIR
BREIÐHOLT II: SELJAHVERFI



Mynd 110 Athyglisverð hús og heildir og stök hús með hátt varðveislugildi í Seljahverfi, sjá lista hér að framan og í fylgiskjali 1.[339] Tekið skal fram að húsið Grjótasel 19, sem bent er á í fylgiskjali 1 og er hér sýnt með grænum lit, er einnig á lista Borgarsögusafns yfir þau hús sem lagt er til að verði hverfisvernduð í rauðum flokki, sjá varðveislumat og kort hér framar.

[339] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

BREIÐHOLT III: EFRA-BREIÐHOLT – Athyglisverð hús og heildir

- **Hverfi fjölbýlis- og raðhúsa innan Suðurfells og Norðurfells (Fellahverfi)** – Skipulag upphaflega unnið 1971-1979, núgildandi skipulag samþykkt 1990.[340] Höfundar skipulags: Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, arkitektar. Fastmótuð íbúðabyggð með einlyftum raðhúsum og fjölbýlishúsum á 3-8 hæðum, byggð á vegum Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar. Hönnun hverfisins og fjölbýlishúsanna var unnin með þéttleika og sem lægstan byggingarkostnað að leiðarljósi. Fjöldaframleiddar einingar og vélvædd byggingartækni setja svip sinn á útlit húsanna. Aðgreining svæða eftir notkun er skýr. Sögulega merkileg hverfisheild vegna þeirrar skipulagshugsunar og byggingartækni sem að baki liggur.

- **Gerðishús við Vesturberg** – Skipulag upphaflega unnið 1971, núgildandi skipulag samþykkt 1990.[341] Höfundar skipulags: Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, arkitektar. Gerðishúsin svokölluðu eru einskonar millistig milli einbýlishúsa og raðhúsa og voru nýjung á sínum tíma. Þau eru vinkillaga og standa í þéttum röðum þannig að hvert hús lokar af garði næsta húss fyrir ofan. Húsin standa á vesturbrún Breiðholtshvarfs, með útsýni til vesturs og út á Sundin. Aðkoma að húsunum er um göngustíga frá bílskúraröðum. Markmið skipulagshöfunda var að byggja þétt, nýta útsýnið sem best og verja íbúana fyrir umferðarhávaða.[342] Húsin voru teiknuð af ýmsum hönnuðum, en skilmálar um ytra útlit þeirra voru strangir og þau hafa því yfir sér heildstætt yfirbragð.

- **Þyrping raðhúsa við Heiðnaberg –** Reist 1981-1982. Skipulag upphaflega samþykkt 1980, núgildandi skipulag samþykkt 1990.[343] Höfundar skipulags: Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, arkitektar. Hönnuðir húsa: Geirharður Þorsteinsson og Evgenia Gitseva, arkitektar. Heildstæð og fastmótuð byggð sem samanstendur af raðhúsum og einu fjölbýlishúsi, hönnuð af einum höfunda skipulags svæðisins og gott dæmi um vel heppnaða hverfiseiningu þar sem deiliskipulag og hönnun húsa helst í hendur. Hönnun húsanna byggir á þeirri blöndun sérbýlis og sambýlis sem skipulagið gerði ráð fyrir og endurspeglar markmið hönnuða um samstæða heildarmynd í útliti húsa og frágangi opinna svæða, en um leið fjölbreytni í gluggagerðum og þakformum.[344]

- **Hverfi fjölbýlishúsa og grænt svæði innan Vesturhóla (Hólahverfi) –** Skipulag upphaflega samþykkt 1972, núgildandi skipulag samþykkt 1990.[345] Höfundar skipulags: Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson, arkitektar. Hverfi átta og fjögurra hæða fjölbýlishúsa sem gatan Vesturhólar umlykur, en húsin mynda umgjörð um græna

---

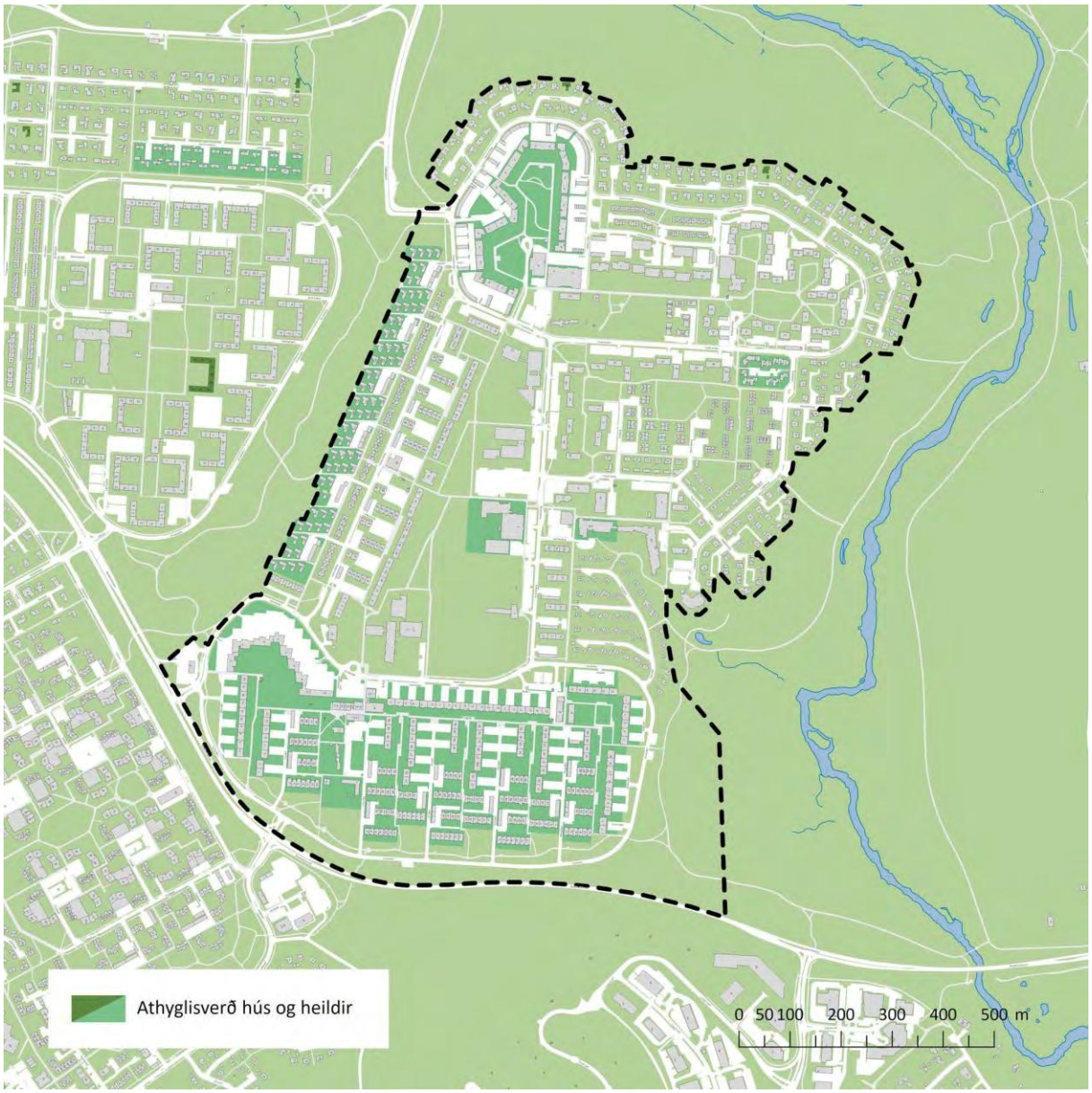
[340] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Breiðholt 3, Fell) → „Breiðholt 3, suður“, fyrst sþ. sept. 1971, núgildandi deiliskipulag sþ. 03.09.1990.
[341] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Vesturberg) → „Breiðholt 3, vestur- og miðdeild“, sþ. 13.7.1971, núgildandi deiliskipulag sþ. 29.5.1990.
[342] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt*, bls. 12.
[343] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Heiðnaberg) → „Breiðholt 3, austurdeild“, fyrst sþ. 10.04.1980, núgildandi deiliskipulag sþ. 02.07.1990.
[344] Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*, bls. 65-68.
[345] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Vesturhólar) → „Breiðholt 3, Hólahverfi, norðurdeild“, fyrst sþ. 13.11.1972, núgildandi deiliskipulag sþ. 8.5.1990.

miðju hverfishlutans með leiksvæðum og öruggu aðgengi gangandi vegfarenda að verslunum og skólum hverfisins.

- **Menningarmiðstöðin Gerðubergi** – Reist 1981. Hönnuðir: Gísli Halldórsson & Jósef Reynis arkitektar. Teikningarnar gerðar af Halldóri Guðmundssyni arkitekt.

- **Breiðholtslaug** – Reist 1980. Hönnuðir: Guðmundur Þór Pálsson arkitekt og Jón Ólafsson húsgagnaarkitekt. Áhugaverðir hlutar eru meðal annars innilaug, varðturn og heitir pottar.

ATHYGLISVERÐ HÚS OG HEILDIR
BREIÐHOLT III: EFRA-BREIÐHOLT



Mynd 111 Athyglisverð hús og heildir í Efra-Breiðholti og stök hús með hátt varðveislugildi, sjá lista hér að framan og í fylgiskjali 1.[346]

[346] Kort úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, USK.

2.4.6 Listi yfir opinberar byggingar

Kirkjur

Breiðholtskirkja – Vígð árið 1988. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Kristinsson og Ferdinand Alfreðsson, arkitektar og Hörður Björnsson byggingaverkfræðingur. Kirkjan er sérstök að lögun og er gjarnan líkt við indíánatjald.
Fella- og Hólakirkja – Reist í áföngum og vígð árið 1988 - Hönnuðir: Gylfi Guðjónsson og Ingimundur Sveinsson, arkitektar.
Maríukirkja – Reist 1987. Hönnuður: Hannes Kr. Davíðsson arkitekt.
Seljakirkja – Reist 1988. Hönnuður: Sverrir Norðfjörð arkitekt.

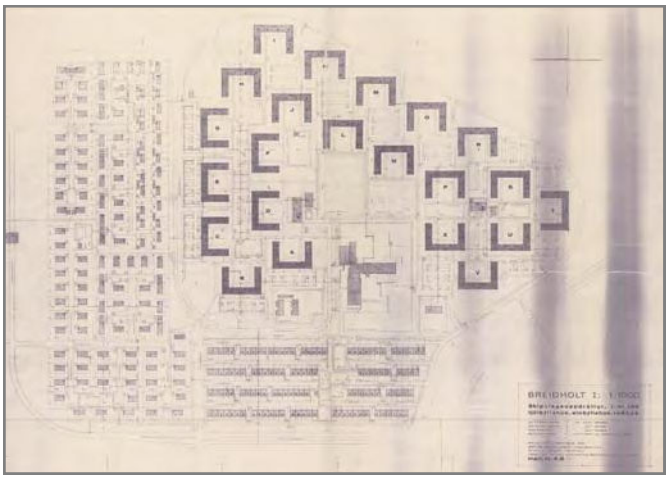
Skólar

Breiðholtsskóli – Reistur 1969. Hönnuðir: Örnólfur Hall og Ormar Þór Guðmundsson, arkitektar.
Fellaskóli – Reistur 1974 – Hönnuðir: Arkitektastofan ehf, Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall, arkitektar.
Hólabrekkuskóli – Reistur 1975 – Hönnuður: Gunnar Hansson arkitekt.
Seljaskóli – Reistur 1980 - Hönnuðir: Arkhönn sf., Guðmundur Þór Pálsson arkitekt og Jón Ólafsson húsgagnaarkitekt.
Ölduselsskóli – Reistur 1977 – Hönnuður: Gunnar Hansson arkitekt.
Fjölbrautaskólinn í Breiðholti – Reistur 1975 - Hönnuðir: Arkhönn sf., Guðmundur Þór Pálsson arkitekt og Jón Ólafsson húsgagnaarkitekt.

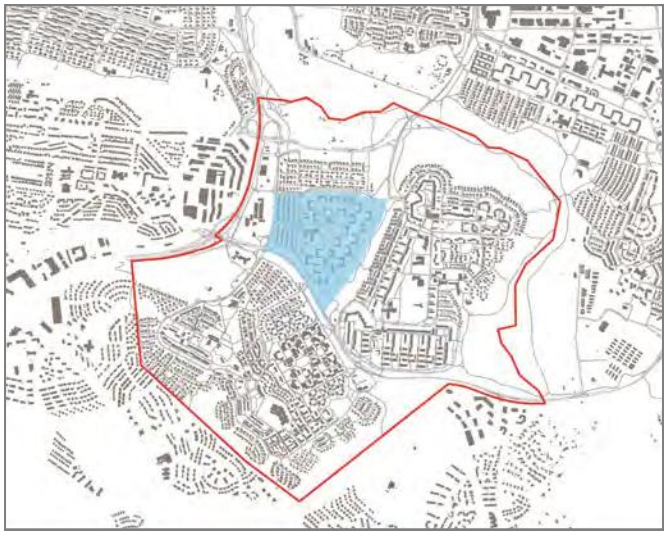
Leikskólar

Borg, Arnarborg, Maríubakki 1 – Reist 1972. Hönnuður: Guðmundur Kristinn Guðmundsson arkitekt.
Bakkaborg, Blöndubakki 2-4 – Reist 1972 (dagheimili b. 1980). Hönnuður: Guðmundur Kristinn Guðmundsson arkitekt.
Fálkaborg, Fálkabakki – Reist 1980. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.
Holt, Völvuborg, Völvufell 7 – Reist 1974. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.
Holt, Fellaborg, Völvufell 9 – Reist 1979. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.
Jöklaborg, Jöklasel 4 – Reist 1988. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.
Seljaborg, Tungusel 2 – Reist 1977. Hönnuður: Guðmundur Kristinn Guðmundsson arkitekt.
Seljakot, Rangársel 15 – Reist 1989. Hönnuðir: Jóhannes Pétursson, Njörður Geirdal og Sigurður Sigurðsson.
Öspborg, Iðufell 16 – Reist 1981. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.
Suðurborg, Suðurhólar 19 – Reist 1979. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.
Hólaborg, Suðurhólar 21 – Reist 1976. Hönnuður: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Skarphéðinn Jóhannsson, arkitektar.
Hálsaskógur, Hálsaborg, Hálsasel 27- Reist 1980. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.
Hálsaskógur, Hálsakot, Hálsasel 29 – Reist 1985. Hönnuðir: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson, arkitektar.

2.4.7 Hverfisskráning: Borgarhluti 6 – Breiðholt



Breiðholt I, Bakkar og Stekkir. Skipulagsuppdráttur frá 1966 eftir Reyni Vilhjálmsson og Stefán Jónsson arkitekta.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

Breiðholtið skiptist í þrjár hverfisheildir sem í skipulagsferlinu fengu heitin Breiðholt I, II og III. Breiðholt I var skipulagt af arkitektunum Reyni Vilhjálmssyni og Stefáni Jónssyni árið 1966. Byggingarframkvæmdir hófust árið 1967 og hverfið var að mestu fullbyggt um 1970. Innan Breiðholts I, sem síðar hefur verið kallað Neðra-Breiðholt, eru göturnar kenndar við Bakka og Stekki.
Í Bakkahverfi eru annars vegar fjölbýlishús á þremur hæðum og hins vegar raðhús sem standa vestan við fjölbýlishúsin og eru einnig kennd við Bakka. Skipulag fjölbýlishúsanna í Bakkahverfi var nýmæli á Íslandi, þar sem hver blokk myndar "U" og umlykur garð sem snýr að sameiginlegu opnu svæði fyrir allar blokkirnar 22. Þar er að finna skóla, leiksvæði, róluvöll og litla verslunarkjarna. Annað sem sérstakt var í skipulagi Breiðholts I er áherslan á aðskilnað gangandi umferðar og akstursumferðar. Þannig er bílaumferð leidd í boga kringum hverfið, með aðgengi að bílastæðum en engir vegir liggja í gegnum hverfin.
Nokkur fjölbýlishúsanna austast í Bakkahverfinu voru byggð á vegum Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar (FB), sem sett var á fót árið 1965. Húsagerð, form og skipulag bygginganna í Breiðholti I hafði þó alfarið verið ákveðið fyrirfram af skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Framkvæmdanefndin hafði það hlutverk að byggja húsnæði sem hægt væri að selja láglaunafólki í húsnæðisvanda, á góðu verði og með hagstæðum lánum. Allar íbúðir sem byggðar voru á vegum nefndarinnar eru staðsettar í Breiðholti. Verktaka– og verkfræðifyrirtækið Breiðholt hf. sá um byggingu fjölbýlishúsanna við Bakka, og raunar sá fyrirtækið um byggingu sex af sjö byggingaráföngum FB. Fyrirtækið þróaði fljótlegri byggingaraðferðir en áður höfðu þekkst, en í þeim fólst meðal annars notkun forsteyptra eininga í útveggi og ný gerð stálmóta. Þessar aðferðir skiluðu sér í byggingarhraða sem jafnaðist á við tvær íbúðir á hvern vinnudag, þegar mest lét.
Raðhúsagöturnar snúa í norður-suður og raðast eftir hlíðinni til vesturs, í átt að Mjódd. Raðhúsin eru á þrem -ur til fimm pöllum (hálfum hæðum sem skarast) og miðað var við að úr hverri röð raðhúsa væri útsýni yfir næstu hús fyrir neðan og út yfir Fossvogsdal og Kópavog. Bæði fjölbýlishúsa- og raðhúsabyggðin er þétt og húsin keimlík enda skipulagsskilmálar strangir og hverfið reist á tiltölulega skömmum tíma.
Í hverfinu eru þrír leikskólar og einn grunnskóli, Breiðholtsskóli, sem byggður var árið 1969 eftir teikningum arkitektanna Örnólfs Hall og Ormars Þórs Guðmundssonar.

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð þriggja hæða, U-laga fjölbýlishúsa og einnar til tveggja hæða raðhúsa. Skipulag hverfisins er formfast, reglulegt og mjög upprunalegt.

Varðveislumat

RAUÐUR FLOKKUR: ***Einstök hús, húsaraðir og götumyndir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Írabakki 18-34** – Reist 1970-1972.
  Eitt af hinum U-laga fjölbýlishúsum Bakkanna.

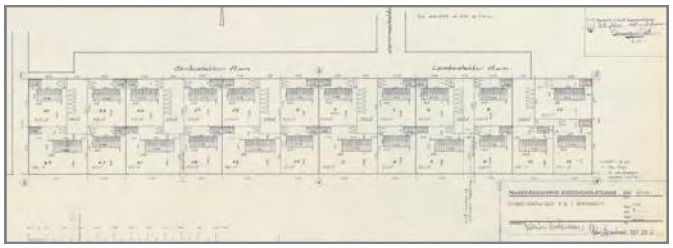
GULUR FLOKKUR: ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Hverfi fjölbýlishúsa innan Arnarbakka (Bakkarnir)** – Reist eftir skipulagi samþykktu 1966.

Sjá staðsetningu, afmörkun og nánari lýsingu í kafla **2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús**.

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir**.

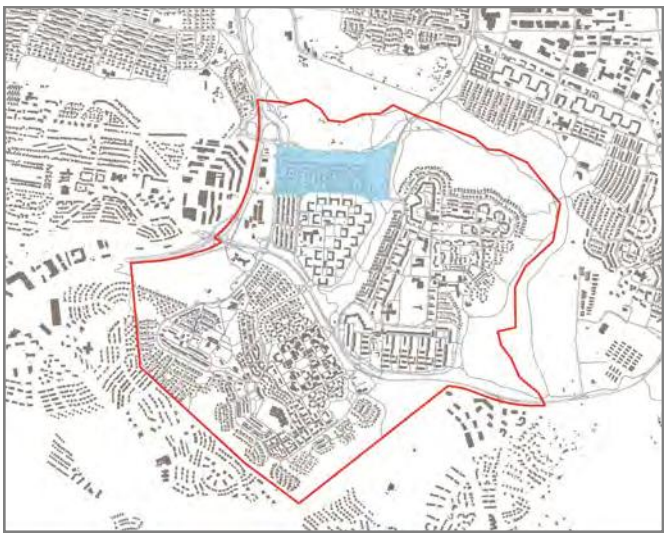
Sjá einnig kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir**.



Breiðholt I, Skipulag einingahúsa við Skriðu– og Lambastekk. Framkvæmdanefnd Byggingaráætlunar, 1967.



Lambastekkur 8, einingahús innflutt af FB



Greiningarsvæði innan borgarhluta

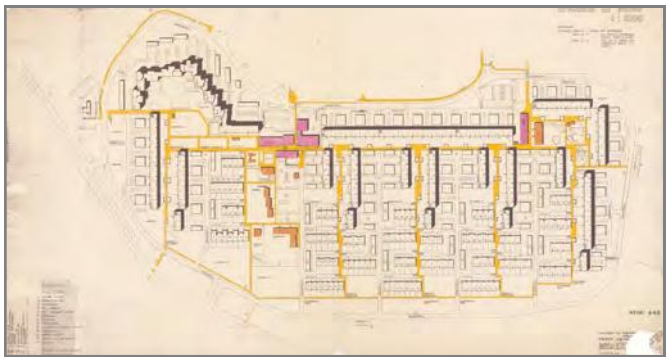
Saga og einkenni byggðar

Breiðholtið skiptist í þrjár hverfisheildir sem fengu heitin Breiðholt I, II og III. Breiðholt I var skipulagt af arkitektunum Reyni Vilhjálmssyni og Stefáni Jónssyni árið 1966. Byggingarframkvæmdir hófust árið 1967 og hverfið var að mestu fullbyggt um 1970. Stekkirnir eru einbýlishúsabyggð við botnlangagötur norðan við fjölbýlishúsin og raðhúsin í Bökkunum. Enginn gegnumakstur er um hverfið og það er ekki tengt byggðinni uppi á holtinu með umferðargötum sem gerir það nokkuð einangrað en göngustígar liggja út úr hverfinu að blokkum við Bakka.
Byggðin er öll fremur lágreist, nær öll húsin eru einlyft með kjallara sem grafinn er inn í lóðirnar sem halla til norðurs. Grunnfletir húsanna eru talsvert stórir en misjafnt hve mikið kjallararnir eru grafnir út. Húsin eru öll í einhverskonar síðmódernískum stíl. Þakhalli er almennt lítill og á flestum húsum voru upphaflega flöt þök en síðan hafa verið sett hallandi þök á mörg þeirra. Víða eru þakkantar breiðir og þungir. Öll húsin eru steinsteypt að undanskildum timburhúsunum við Lamba– og Skriðustekk og sumstaðar hafa verið gerðar tilraunir með áferðir og mynstur í steypunni.
Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar stóð fyrir byggingu 23 einlyftra timburhúsa við Lamba– og Skriðustekk sem úthlutað var vorið 1967. Þetta voru einingahús af tveimur áþekkum gerðum frá danska fyrirtækinu *Tjæreborg Huset*. Annars vegar eru íbúðirnar 101 fermetri og hins vegar 116 fermetrar að stærð. Dönsk einingahús frá þessum tíma einkennast gjarnan af lágri hæð ytri veggja og litlum þakhalla, en Tjæreborg húsin hafa það sérkenni að allur burður er í ytri veggjum og þannig skapast töluverður sveigjanleiki í innra skipulagi húsanna.
Stekkjahverfið er gróið og garðar eru stórir. Víða eru tré og runnar við lóðarmörk svo þétt og há að ekki sést í lágreist húsin frá götu. Hverju húsi fylgir bílskúr eða í nokkrum tilvikum bílskýli.
Íbúar í Stekkjum sækja skóla, leikskóla og þjónustukjarna í Bökkum.

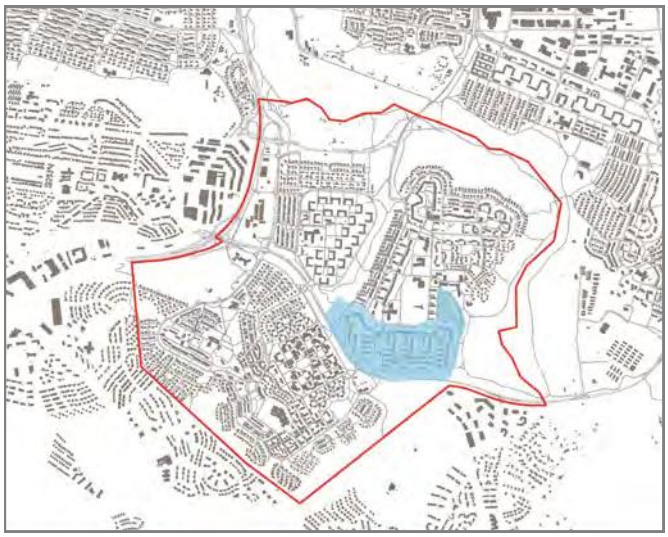
Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð einlyftra einbýlishúsa. Lambastekkur og Skriðustekkur hafa nokkuð einsleitan svip þar sem húsin eru öll af sömu tveimur gerðum þótt litavalið sé fjölbreytilegt. Við aðrar götur er lögun og útlit húsanna fjölbreytt en þau eru allflest steinsteypt. Lóðirnar eru töluvert stórar, oft eru fleiri en ein íbúð í hverju húsi og garðarnir grónir. Kjartan Sveinsson teiknaði 36 af 104 húsum í hverfinu.

Um athyglisverð hús og heildir í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir**.



Breiðholt III, suðurdeild– Fell. Skipulagsuppdráttur frá 1979 eftir arkitektana Hróbjart Hróbjartsson og Geirharð Þorsteinsson.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar (FB) var sett á fót árið 1965 til að stemma stigu við húsnæðisvanda láglaunafólks í Reykjavík. FB sóttist eftir byggingarlandi og hlaut svæðið efst á Breiðholtshvarfinu.
Arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson unnu deiliskipulag fyrir Breiðholt III í heild sinni og var það samþykkt árið 1967. Skipulag Efra-Breiðholts er sérstakt, ekki síst fyrir þær sakir að þar fengu skipuleggjendur í fyrsta sinn tækifæri til að hanna frá grunni og á einu bretti, hverfi fyrir 12.000 íbúa. Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III var því skipt í fimm skipulagshluta. Fyrst var farið að byggja í suðurhlutanum, Fellahverfi, árið 1970 en það var fullbyggt um 1980.
Lagði framkvæmdanefndin áherslu á að hægt væri að koma við stórvirkum vinnuvélum og fjöldaframleiðslu við byggingu húsanna. Til að ná þeim mikla þéttleika sem skipuleggjendur lögðu til, var meirihluti íbúða hafður í fjölbýlishúsum. Þéttleikinn átti að auka á átthagatilfinningu sem var eitt af því sem skipulagshöfundarnir lögðu áherslu á að ná fram.
Fellin voru annar byggingaráfangi FB á eftir Breiðholti I og FB skipulagði byggðina sjálf og hafði því frjálsari hendur um hönnun bygginganna í Fellum en raunin hafði verið í Breiðholti I. Reynslan í Breiðholti I hafði kennt framkvæmdanefndinni að dýrt var að byggja U-laga hús og einnig hafði komið í ljós að gaflar voru hlutfallslega dýrir byggingarhlutar. Því var lögð áhersla á að hafa sem fæsta gafla í hverfinu og niðurstaða arkitekta og skipulagshöfunda varð sú að hanna langar blokkir sem væru algjörlega án uppbrota. Fellahverfið einkennist af þessum löngu blokkum en ein er þó allra lengst og hlaut gælunafnið “Langavitleysan”. Blokkin stendur við þrjár götur, Fannarfell, Gyðufell og Iðufell, er á fjórum hæðum en nær samfellt í 300 metra frá austri til vesturs og telur 20 stigaganga. Háhýsin við Aspar- og Æsufell eru einnig samtengdar langar blokkir á átta hæðum og eru ásamt “Lönguvitleysunni”, helsta sérkenni Fellahverfisins þar sem þær standa uppi á Breiðholtshvarfinu og tróna yfir borginni.

Viðlagasjóður, sem stofnaður var til hjálpar íbúum Vestmannaeyja eftir eldgosið árið 1973, fékk sama ár úthlutað 40 lóðum við Keilufell fyrir innflutt timburhús frá Noregi, Svíþjóð og Finnlandi. Húsin voru ætluð fyrir Vestmannaeyinga sem fluttust til Reykjavíkur eftir gosið og eru gjarnan kölluð “Viðlagasjóðshúsin”.
Við Drafnarfell og Eddufell er þjónustu– og verslunarkjarni, og við Völvufell eru tveir leikskólar en einn til viðbótar stendur við Iðufell. Fella- og Hólakirkja stendur austan megin við Keilufell. Kirkjan var reist í áföngum og vígð árið 1988. Arkitektar voru Gylfi Guðjónsson og Ingimundur Sveinsson. Árið 2015 var lokið við byggingu á nýrri íbúðablokk eftir Guðna Pálsson við Eddufell 8, þar sem áður stóð verslunarhúsnæði.

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð með einlyftum raðhúsum og fjölbýlishúsum á þremur til átta hæðum.
Hönnun hverfisins og fjölbýlishúsanna var unnin með þéttleika og sem lægstan byggingarkostnað að leiðarljósi. Fjöldaframleiddar einingar og vélvædd byggingartækni setja svip sinn á útlit húsanna. Aðgreining svæða eftir notkun er skýr.

Varðveislumat

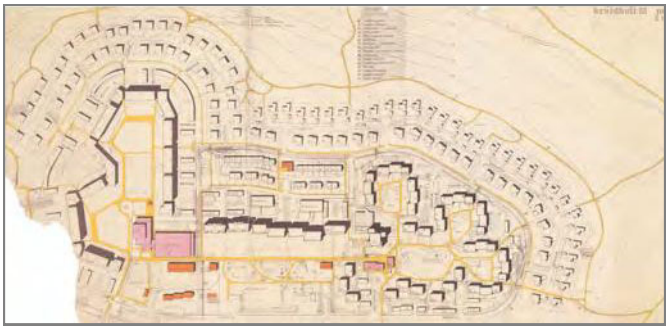
GULUR FLOKKUR: ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Viðlagasjóðshúsin við Keilufell** – Reist 1973.

Sjá staðsetningu, afmörkun og nánari lýsingu í kafla **2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús**.

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir**.

Sjá einnig kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir**.



Breiðholt III, norðurdeild - Hólar. Skipulagsuppdráttur frá 1974 eftir arkitektana Hróbjart Hróbjartsson og Geirharð Þorsteinsson.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar, sem sett var á fót árið 1965 til að stemma stigu við húsnæðisvanda láglaunafólks í Reykjavík, sóttist eftir byggingarlandi og hlaut svæðið efst á Breiðholtshvarfinu.
Arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson unnu skipulag fyrir Breiðholt III í heild sinni á árunum 1966-1968. Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III var því skipt í fimm skipulagshluta og voru Hólarnir í norðurhluta skipulagsins.
Gatnaskipulag er mýkra og lífrænna en algengt hafði verið fram að þessu, og götur og stígar í hverfinu eru flestar bogadregnar og jafnvel nánast kræklóttar en helsta einkenni hverfisins eru fjölmörg fjölbýlishúsin sem standa í röðum efst á hæðinni vestan megin í hverfinu og mynda einskonar múra meðfram götunum. Byggðin lækkar eftir því sem austar dregur og taka við minni fjölbýlishús á þremur hæðum og stuttar lengjur með einlyftum raðhúsum.
Í norðurjaðri hverfisins standa talsvert stór einbýlishús í tvöfaldri og þrefaldri röð. Einbýlishúsalóðirnar eru einnig stórar og í norðri blasir skógi vaxið holtið og jaðar Elliðaárdals við ystu einbýlishúsaröðinni.
Verktaka- og verkfræðifyrirtækið Breiðholt hf. sá um byggingu meirihluta fjölbýlishúsanna í hverfinu. Áður hafði fyrirtækið byggt fjölbýlishús bæði í Breiðholti I og í Fellum, Breiðholti III, og hafði þróað fljótlega byggingartækni sem fól í sér notkun sérstakra stálmóta og forsteyptra eininga, sem settar voru saman af stórtækum vinnuvélum.
Í hverfinu er verslunarkjarni og tveir leikskólar, Hólaborg og Suðurborg, byggðir 1976 og 1979.

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð þriggja til átta hæða fjölbýlishúsa og einnar til tveggja hæða rað-, par-, og einbýlishúsa. Öll húsin eru steinsteypt. Uppbyggingu hverfisins lauk að mestu leyti um 1980 en árið 1989 voru byggðar 29 íbúðir í raðhúsum við Krummahóla. Yfirbragð hverfisins er fjölbreytt en háreist fjölbýlishús einkenna svæðið.

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir**.



Breiðholt III, vesturdeild og austurdeild– Berg og hluti Fella. Skipulagsuppdrættir eftir arkitektana Hróbjart Hróbjartsson og Geirharð Þorsteinsson.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar, sem sett var á fót árið 1965 til að stemma stigu við húsnæðisvanda láglaunafólks í Reykjavík, sóttist eftir byggingarlandi og hlaut svæðið efst á Breiðholtshvarfinu.
Arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson unnu skipulag fyrir Breiðholt III í heild sinni á árunum 1966-1968. Við áætlanagerð fyrir Breiðholt III var því skipt í fimm skipulagshluta. Bergin skiptust í skipulaginu á milli vestur- og austurdeildar, en austurdeildin var sú síðasta til að byggjast upp, á árunum 1970-1984. Fjölbreyttar húsagerðir eru í hverfinu en byggðin er almennt lægri en í Hólum og Fellum, meira framboð er af sérbýlishúsnæði og þéttleiki byggðar minni.
Vestanmegin í Vesturbergi eru þyrpingar raðhúsa á einni og tveimur hæðum sem raða sér efst í holtið sem annars er óbyggt niður að Breiðholti I. Austan megin eru fleiri raðhúsalengjur sem snúa í austur-vestur, en fyrir austurenda þeirra liggja fjölbýlishús hornrétt á raðhúsin. Á milli Vesturbergs og Austurbergs tekur við miðsvæði Breiðholts III, þar sem ýmis sameiginleg þjónusta, skólar og íþróttasvæði eru staðsett. Þar eru tveir grunnskólar; Fellaskóli, reistur 1974 eftir teikningum arkitektanna Örnólfs Hall og Ormars Þórs Guðmundssonar, og Hólabrekkuskóli sem byggður var árið 1975 eftir teikningum Gunnars Hanssonar arkitekts. Á svæðinu er einnig sundlaug og íþróttahús, og Fjölbrautaskólinn í Breiðholti.
Við Hraunberg og Gerðuberg stendur menningarmiðstöðin Gerðuberg þar sem bókasafn, félagsmiðstöðvar og ýmis félagsstarfsemi er til húsa, auk verslunar og þjónustu. Árið 2012 reis fjölbýlishús við Gerðuberg, sem hýsir þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Meðfram Austurbergi, við Háberg og sunnan megin við Suðurhóla, raðast fjölbýlishús meðfram götunum. Húsin eru á þremur hæðum og með svalagöngum. Þar austan við taka svo við þyrpingar parhúsa og einbýlishúsa.

Greining byggðar

Fastmótuð íbúðabyggð þriggja til sex hæða fjölbýlishúsa og einnar til tveggja hæða rað-, par-, keðju-, og einbýlishúsa.
Svæðið ber sterk einkenni þeirrar skipulagshugsunar sem réði ríkjum á sjöunda og áttunda áratugnum. Aðgreining svæða eftir notkun er áberandi og mikil áhersla var lögð á aðgengi bíla og bílastæði.
Upphaflega voru steyptir útveggir málaðir en víða hafa blokkirnar verið klæddar með einhvers konar ál-/zink-plötuklæðningu. (Asparfell-Æsufell árið 2001)

Um athyglisverð hús og heildir í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og heildir**.



Skipulagsuppdráttur frá 1976-1983 eftir Knút Jeppesen, arkitekt.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni 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. Allt hverfið var skipulagt af arkitektunum Knúti Jeppesen og Guðrúnu Jónsdóttur. Framkvæmdum í Efra-Breiðholti var svo flýtt svo það var að hluta til byggt áður en hafist var handa við að byggja í Seljahverfi. Seljahverfið tók að rísa á áttunda áratugnum og var að mestu fullbyggt um miðjan níunda áratuginn.
Gamli Breiðholtsbærinn stóð þar sem nú eru ný fjöl-fjölbýlishús við Skógarsel, 1-43. Bæjarhúsin voru flest rifin 1940 og árið 1960 keypti Gróðrarstöðin Alaska erfðafesturéttinn á reitnum og rak verslun í gamla fjós-fjósinu og hlöðunni frá árinu 1975 og þar til hætt var rekstri árið 1995. Snemma á síðasta áratug voru byggðar 48 íbúðir í fjölbýli og raðhúsum á Alaskareit. Byggðin er almennt fremur lágreist og ber með sér heilsteypt yfirbragð.
Byrjað var að byggja við *Seljaskóga* um 1973 og var uppbyggingunni þar að mestu lokið 1986.
Uppbygging við *Skógarsel* hófst um 1974 og var að mestu lokið 1982. Nokkur raðhús voru byggð við Tindasel á árunum 1992-1994. Lágreist byggð einkennir hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholtinu.
Uppbygging við *Jaðarsel* hófst um 1974 og stóð að mestu yfir til 1988. Á síðasta áratug var úthlutað lóðum við Lambasel fyrir 30 einbýlishús. Yfirbragð byggðar er nokkuð fjölbreytt en almennt er byggðin fremur lágreist.
Í hverfinu eru bæði raðhús og fjölbýlishús. Við byggingu hverfisins var vikið frá upphaflegum teikningum skipulagsarkitektanna að einhverju leyti, meðal annars var hallinn á þökum hafður minni en upphaflega hafði verið ákveðið en húsin voru höfð hærri en gert var ráð fyrir í skipulaginu.
Í hverfinu má finna allt frá litlum fjölbýlishúsaíbúðum upp í einhver stærstu einbýlishús í Reykjavík. Arkitektarnir sem skipulögðu hverfið höfðu fjölbreytni 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.

Greining byggðar

Fastmótuð og fjölbreytileg íbúðabyggð fjölbýlishúsa með frá tveimur og hálfri hæð upp í fimm og hálfa hæð, rað- og keðjuhúsa með frá einni hæð upp í tvær og hálfa hæð og einnar til tveggja hæða einbýlishúsa.

Varðveislumat

RAUÐUR FLOKKUR: ***Einstök hús, húsaraðir og götumyndir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Skógarsel 37** – Reist 1938.
  Síðasta íbúðarhúsið við Breiðholtsbæinn.

- **Grjótasel 19** – Reist 1978.
  Eigið íbúðarhús og vinnustofa Jes Einars Þorsteinssonar arkitekts.

GULUR FLOKKUR: ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Hverfi fjölbýlis- og raðhúsa á Fálkhól** í Seljahverfi („Rósin“) – við Seljabraut, Dalsel, Engjasel, Fífusel og Flúðasel .

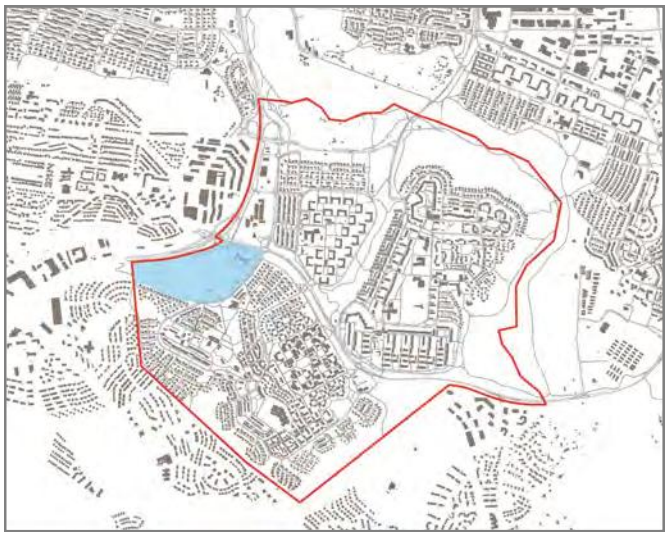
Sjá staðsetningu, afmörkun og nánari lýsingu í kafla **2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús**.

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir**.

Sjá einnig kafla **2.4.5 Önnur athyglisverð hús og**



Breiðholt I, Suður-Mjódd. Skipulagsuppdráttur frá 2015 eftir Teiknistofuna Storð, Hermann Georg Gunnarsson landslagsarkitekt.



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

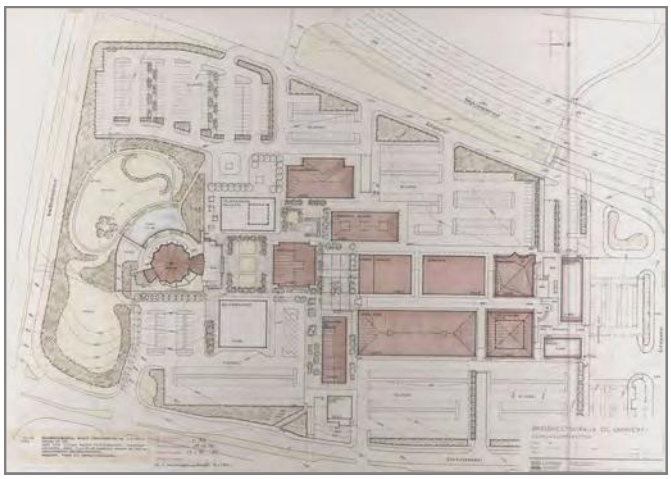
Var áður hluti af jörð Breiðholtsbýlisins.

Árið 1970 var sú ákvörðun tekin í Borgarráði að Íþróttafélag Reykjavíkur, ÍR, sem áður hafði haft aðstöðu við Túngötu í Vesturbæ Reykjavíkur, yrði flutt í Breiðholt. Félagið haslaði sér fljótt völl í hverfinu og tók að helga sér þar land í Suður-Mjódd sem áætlað var sem íþróttasvæði en illa gekk að fá samþykki fyrir byggingu íþróttahúss eða almennilegri aðstöðu. Árið 1983 var reist vallarhús með búningsaðstöðu til bráðabirgða, en árið 1992 hlaut félagið styrk frá Reykjavíkurborg til þess að reisa íþróttahús. ÍR-heimilið teiknuðu arkitektarnir Egill Guðmundsson og Þórarinn Þórarinsson og húsið var vígt árið 1995.
Íþróttafélagið hefur öðlast fastan sess í Breiðholti og árið 2005 var gerður þjónustusamningur á milli ÍR og ÍTR, en með samningnum varð ÍR formlega að hverfisfélagi fyrir Breiðholt og hluti af rekstri borgarinnar. Áform eru um áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins í Suður-Mjódd til íþrótta- og kappleikja.

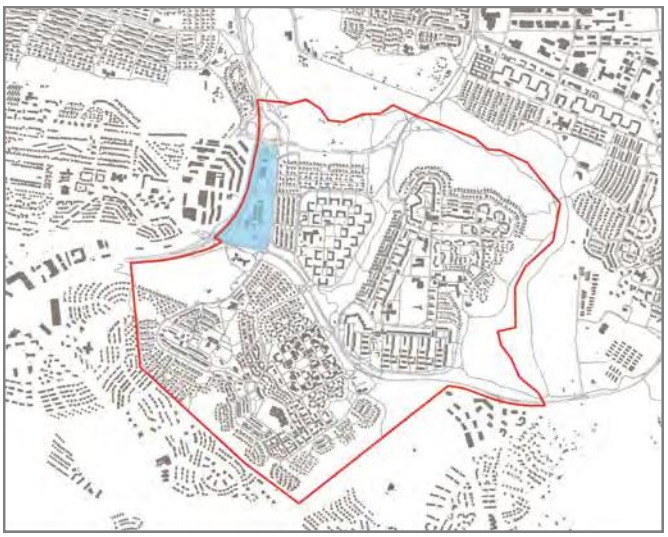
Á árunum 1992-1993 risu tvö 14 hæða fjölbýlishús með 101 íbúð í Suður–Mjódd.

Greining byggðar

Miklir möguleikar á uppbyggingu og þróun á svæðinu.



Verslunar– og þjónustusvæði í Mjódd. Skipulagsuppdráttur með breytingum umhverfis kirkjuna, frá 1990 eftir Reyni Vilhjálmsson og Þráin Hauksson, landslagsarkitekta



Greiningarsvæði innan borgarhluta

Saga og einkenni byggðar

Mjóddin var snemma fyrirhuguð sem þjónustumiðstöð og miðbæjarkjarni fyrir Breiðholtshverfin og jafnvel Austurborgina í heild. Árið 1970 samþykkti Borgarráð úthlutun lóðar undir stórmarkað í Mjóddinni, en að honum stóðu nokkur af stærri innflutningsfyrirtækjum landsins, m.a. O. Johnson og Kaaber, Eggert Kristjánsson hf, og Nathan & Olsen. Fjöldi annarra fyrirtækja fengu lóðir í Mjóddinni og smám saman reis kjarni verslunarhúsa á þremur hæðum beggja vegna við göngugötu sem liggur í norður-suður með þvergötum á milli húsanna. Bílastæði eru austan og vestan megin við kjarnann en norðan við hann var byggð póstdreifistöð og skiptistöð SVR, sem Strætisvagnar Reykjavíkur og Póstur og Sími stóðu í sameiningu að því að reisa árið 1989.
Breiðholtskirkja í Mjódd var vígð árið 1988. Kirkjan var byggð eftir teikningum Guðmundar Kr. Kristinssonar og Ferdinands Alfreðssonar arkitekta og Harðar Björnssonar byggingaverkfræðings. Hún er sérstök að lögun og er gjarnan líkt við indíánatjald.
Eftir margra ára umræður og undirbúning var í lok árs 1995 byggt glerþak yfir göngugötuna í Mjódd til þess að veita skjól fyrir veðrum og vindum og gera þannig verslunarsvæðið eftirsóknarverðara.

Svæðið í Norður-Mjódd (norðan Álfabakka) stóð að mestu autt á meðan Breiðholtið byggðist upp. Árið 1976 opnaði bensínstöð Olís við Álfabakka og árið 1984 opnaði Staldrið, sjoppa með bílalúgum við Stekkjarbakka.
Með nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, staðfestu 18. ágúst 1997, var landnotkun í Norður-Mjódd breytt frá því að vera útivistarsvæði til sérstakra nota í blandaða notkun verslunar- og þjónustusvæðis og útivistarsvæðis til sérstakra nota s.s. gróðrarstöðvar, garðlönd, íþróttasvæði og kirkjugarða. Svæðið var deiliskipulagt árið 1999 og sama ár voru reistar skemmubyggingar á lóðinni Stekkjarbakka 4-6 þar sem eru til húsa bílasala og gróðrarstöð og verslun Garðheima.

Greining byggðar

Verslunar– og þjónustukjarninn í Mjódd byggðist að mestu leyti á níunda áratugnum og ber stíleinkenni þess tíma. Svæðið er yfirbyggt að hluta. Kostir svæðisins felast í notagildi þess fremur en byggingarlistinni.

Varðveislumat

RAUÐUR FLOKKUR: ***Einstök hús, húsaraðir og götumyndir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

- **Breiðholtskirkja -** Reist 1978-1985.

Sjá staðsetningu, afmörkun og nánari lýsingu í kafla **2.4.3 Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfishluta og hús**.

Um þróunarsvæði í hverfishlutanum sjá kafla **2.4.4 Þróunarsvæði þar sem vinna þarf húsakannanir**.

Heimildaskrá

Óprentaðar / óútgefnar heimildir

Borgarsögusafn Reykjavíkur:

Byggðar lóðir í Reykjavík.

Fornleifaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

Gagnasafn um fornleifar í Reykjavík:

Breiðholt.

Friðþór Eydal: „Camp Arlington Hill á Fálkahæð í Breiðholti í síðari heimsstyrjöld“. Óútg. handrit. [Ódags.]

Gunnar Bollason: „Stutt söguágrip nokkurra jarða í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur. Tekið saman vegna fornminjaskráningar Kjalarness og endurskoðunar fornminjaskrár Reykjavíkur“. Óútg. handrit. Reykjavík 1999.

Þór Magnússon: „Breiðholtskirkja“, minnisblað dags. 25. maí 2001. Óútg. gögn.

Gagnasafn um hús í Reykjavík.

„Húsakönnun: Blesugróf“. Bréf Páls V. Bjarnasonar arkitekts á Minjasafni Reykjavíkur sent Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 6. apríl 2004. Óútg. gögn.

Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

Kortasafn.

Skipulagsuppdrættir.

Borgarskjalasafn Reykjavíkur:

Aðf. 741–749. Brunabótavirðingar 1922–1943.

Aðf. 24278. Brunabótavirðing húsa við Blesugróf-Bústaðaveg

Aðf. 4339-4341. Brunabótavirðing húsa 1945-1953.

Skjöl byggingarnefndar (B): B/3659 - Skógarsel 11, 13, 15 og 17 (áður Breiðholtsblettur I og Alaska).

Skjöl bæjarráðs um lóðamál (D): D/28 – Breiðholtsland.

Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E): E/440 - Breiðholtsblettur I.

Landsbókasafn Íslands – Háskólabókasafn:

Gullbringu-og Kjósarsýsla. Veðmálabók I. 1887.

Minjastofnun Íslands:

Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana. Óútgefið leiðbeiningarit. Húsafriðunarnefnd 2009.

Skjalaver Reykjavíkurborgar:

Skipulagsuppdrættir.

Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Aðaluppdrættir.

Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum:

„Blasíusbás“. Pistill um örnefni. Vefur Stofnunar Árna Magnússonar í íslenskum fræðum: www.arnastofnun.is → Gagn og gaman → Pistlar → Pistlar um örnefni og nöfn → Blasíusbás. Sótt 12. maí 2017.

Örnefnasafn.

Örnefnaskrá. Breiðholt 181154-1: Örnefnaskrá Breiðholts endurskoðuð með athugasemdum og viðbótum Þóru Jónsdóttur, skráð af Jónínu Hafsteinsdóttur 16. desember 1985; Breiðholt 181154-2: Athugasemdir Guðrúnar Jónsdóttur. Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: 181154-1 og 181154-2.

Örnefnaskrá. Kópavogur 181155-1. „Örnefni í heimalandi Kópavogsstaðar og næsta nágrennis þess. Safnað hefur Adolf J. E. Petersen.“ Sjá Sarp - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar - Leitarorð: 181155-1.

Þjóðskjalasafn Íslands:

Breiðholt. Túnakort 1916. Vigfús Guðmundsson, Keldum, teiknaði.

Prentaðar / útgefnar heimildir

Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016. Útg. Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík. Reykjavík 1997.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Útgefið af Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur. Reykjavík 2013.

Alþýðublaðið, 14. september 1932; 24. maí 1967.

Arnar Birgir Ólafsson: „Jón H. Björnsson, landslagsarkitekt og frumkvöðull í skrúðgarðyrkju“. Lokaritgerð við Garðyrkjuskóla ríkisins 1999.

Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*. Sýningarskrá. Sýningarstjóri Ágústa Kristófersdóttir. Umsjón með gerð sýningarskrár Þorbjörg Gunnarsdóttir. Listasafn Reykjavíkur. Reykjavík 2002.

Ágúst Ásgeirsson: *Heil öld til heilla. Saga ÍR í 100 ár - 1907-2007.* Íþróttafélag Reykjavíkur. Reykjavík 2007.

Árni Hjartarson, Helgi M. Sigurðsson og Reynir Vilhjálmsson: *Elliðaárdalur. Land og saga*. Reykjavík 1998.

Árni Óla: „Elliðaármálin“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur.* Ritstj. Guðmundur Daníelsson. Reykjavík 1968. Bls. 27-68.

Ásgeir Ingólfsson: *Elliðaárnar*. Reykjavík 1986.

Biskupa sögur II. Íslenzk fornrit XVI. Ásdís Egilsdóttir gaf út. Ritstj. Jónas Kristjánsson. Hið íslenska fornritafélag. Reykjavík 2002.

Bjarni F. Einarsson: *Breiðholt. Greinargerð um fornleifar í Breiðholti*, *Reykjavík*. Árbæjarsafn, skýrsla 23. Reykjavík 1993.

Bjarni F. Einarsson: *Fornleifaskrá Reykjavíkur.* Árbæjarsafn, skýrsla 46. Reykjavík 1995.

Borgarsýn, 2. árg. 2012, 2. tbl. Útg. af skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkurborgar.

Bragi Bergsson: „Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985“. B.A.-ritgerð í sagnfræði við HÍ 2003.

Breiðholtsblaðið, 14. árg. 2007, 12 tbl.; 16. árg. 2009, 1. tbl.

BVS: „Brezkt hlutafélag Einars Ben. enn þinglýstur eigandi veiðiréttar í efsta hluta Elliðaáa". *Morgunblaðið*, 15. janúar 1978. Bls. 20-21 og 36.

Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika. Sýningarskrá. Sýningarstjóri Ágústa Kristófersdóttir. Umsjón með gerð sýningarskrár Þorbjörg Gunnarsdóttir. Listasafn Reykjavíkur. Reykjavík 2002.

Dagblaðið, 26. apríl 1977.

Dagskrá, 13. júlí 1898.

Diplomatarium Islandicum. Íslenzkt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörninga, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenzka menn, II, III. og XII. bindi. Hið íslenzka bókmenntafélag, Kaupmannahöfn og Reykjavík 1893, 1896 og 1923-1932.

Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla 182. Reykjavík 2017.

Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann.“ *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*. Sýningarskrá. Sýningarstjóri Ágústa Kristófersdóttir. Umsjón með gerð sýningarskrár Þorbjörg Gunnarsdóttir. Listasafn Reykjavíkur. Reykjavík 2002.

Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin 1940 – 1990*. Fyrri hluti. Reykjavík 1998.

Eggert Þór Bernharðsson: *Sveitin í sálinni. Búskapur í Reykjavík og myndun borgar*. Reykjavík 2014.

Einar E. Sæmundsen: „Fákur tvítugur“. *Lesbók Morgunblaðsins*, 3. maí 1942, bls. 137-139.

Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 4. bindi (Lykilbók). Reykjavík 1989.

Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur. Ritstj. Guðmundur Daníelsson. Reykjavík 1968.

Fákur, 1. árg. 1927, 1. tbl.; 37. árg. 1964, 23. tbl.

Fálkinn, 37. árg. 1964, 23. tbl.

Fjallkonan, 15. árg. 1898, 45. tbl.; 17. árg. 1900, 2. tbl.

Fornleifaskrá. Skrá um friðlýstar fornleifar. Ágúst Ó. Georgsson tók saman. Fyrsta útgáfa. Fornleifanefnd – Þjóðminjasafn Íslands. Reykjavík 1990.

Guðfinna Ragnarsdóttir: „Reykvíkingurinn Eiríkur Hjörtsson 1771-1846 - brot af sögu alþýðumanns - erindi flutt á fundi Ættfræðingafélagsins 22. október 1998. Fyrri hluti - styttur“. *Fréttabréf Ættfræðingafélagsins*, 22. árg. 2004, 3. tbl., bls. 3-12.

Guðlaugur Rúnar Guðmundsson: „Erlend nöfn á Innnesjum. Arfur seinni heimsstyrjaldar í örnefnum á höfuðborgarsvæðinu“. *Orð og tunga*. 19. árgangur 2017. Ritstjóri Árni Páll Kristinsson. Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum. Reykjavík 2017.

Guðný Zoëga: *Keldudalur í Hegranesi. Fornleifarannsóknir 2002-2007*. Smárit Byggðasafns Skagfirðinga X. Varmahlíð 2008.

Hilmar Garðarsson: *Saga Vatnsveitu Reykjavíkur 1909-1999*. Umsjón útgáfu: Kolbeinn Bjarnason og Lýður Björnsson. Orkuveita Reykjavíkur. Reykjavík 2007.

Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Ritstjóri: Nikulás Úlfar Másson. Reykjavík 1998.

Ísafold, 15. maí 1878; 7. júlí 1881; 13. september 1881; 24. september 1881; 28. maí 1897; 9. júní 1897; 12. nóvember 1898; 4. ágúst 1906; 8. desember 1906.

Ísland, 2. árg. 1898, 30. tbl.

Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns. 3. bindi. Gullbringu- og Kjósarsýsla. Hið íslenska fræðafjelag í Kaupmannahöfn. Kaupmannahöfn 1923-1924.

Jarðatal á Íslandi með brauðalýsingum, fólkstölu í hreppum og prestaköllum, ágripi úr búnaðartöflum 1835-1845, og skýrslum um sölu þjóðjarða á landinu. Gefið út af J. Johnsen. Kaupmannahöfn 1847.

Jóhannes Kr. Kristjánsson: „Síðasti bóndinn í Breiðholti“. *DV*, 21. desember 2002, bls. 52-53.

Kjartan Emil Sigurðsson: „Upphaf “félagsmálapakka”. Húsnæðismál og kjarasamningar árin 1964 og 1965“. *Saga - Tímarit Sögufélags*, 40. árg. 2002, 1. tbl., bls. 117-149.

Lagasafn: íslensk lög 1. október 1990. Marteinn Másson bjó til prentunar. [Ritnefnd Ólafur W. Stefánsson, Jón Thors, Sigurður Líndal.] Dóms- og kirkjumálaráðuneytið. Reykjavík 1991.

Leiðsögn um íslenska byggingarlist. Ritstjórn: Dennis Jóhannesson, Albína Thordarson, Málfríður Kristjánsdóttir, Sigríður Ólafsdóttir. Arkitektafélag Íslands. Reykjavík 2000.

Lesbók Morgunblaðsins, 15. janúar 1978; 24. október 1998.

Lovsamling for Island, indeholdende Udvalg af de vigtigste ældre og nyere Love og Anordninger, Resolutioner, Instructioner og Reglementer, Althingsdomme og Vedtægter, Collegial-Breve, Fundatser og Gavbreve, samt andre Aktstykker til oplysning om Islands retsforhold og administration i ældre og nyere tider. Safnað saman og gefið út af Oddgeir Stephensen og Jóni Sigurðssyni. 1. bindi (1096-1720). Útg. Andr. Fred. Höst. Kaupmannahöfn 1853.

Lögrétta, 1. árg. 1906, 38. tbl.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: http://www.althingi.is → Lagasafn.

Lög um stækkun lögsagnarumdæmis Reykjavíkur nr. 46/1923. *Lagasafn: íslensk lög 1. október 1990*, d. 1434.

„Maður er svolítið léttlyndur. Elsta Breiðholtsbarnið. Hún ólst upp í torfbænum Breiðholti. Þóra Jónsdóttir 94ra ára“. Ólafur H. Torfason skráði samtalið. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 136-144.

Magnús Már Lárusson: „Aðalból - höfuðból og óðalsréttur á Íslandi“. *Saga. Tímarit Sögufélags*, 9. árg. 1971, 1. tbl., bls. 40-90.

Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 168. Reykjavík 2014.

Morgunblaðið, 6. maí 1922; 20. maí 1923; 6. apríl 1932; 5. júní 1937; 18. febrúar 1960; 24. maí 1967; 22. september 1967; 23. september 1970; 8. september 1972; 23. maí 1974; 15. janúar 1978; 18. mars 1981; 9. nóvember 1993; 14. maí 1995; 19. maí 1995, D-hluti; 23. maí 1995; 3. febrúar 2005; 12. júní 2005; 4. september 2006.

Náttúrufræðingurinn, 23. árg. 1953, 3. tbl.

Nikulás Úlfar Másson: *Húsakönnun í Blesugróf*. Árbæjarsafn, skýrsla nr. 9. Reykjavík 1993.

Nýja öldin, 1. árg. 1897-1898, 58. tbl.

Ólafur R. Dýrmundsson: „Samofin saga“. *Breiðholtsblaðið* 14. árg. 2007, 12 tbl., bls. 4.

Ómar Sigurðsson: „Hitaveita Reykjavíkur. Berghiti og hitabreytingar í Elliðaársvæðinu“. Skýrsla unnin af Jarðhitadeild Orkustofnunar fyrir Hitaveitu Reykjavíkur. [Reykjavík] 1995.

Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund* 1. bindi (A-G). Reykjavík 1986.

Pétur H. Ármannsson: *Heimili og húsagerð 1967-1987*. Reykjavík 1987.

Pressan, 17. febrúar 1994.

Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019. Dags. og undirritaðar 14. júní 2019. Auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda 1. júlí 2019. Sjá vef Stjórnartíðinda: stjornartidindi.is.

Reynir Vilhjálmsson: „Elliðaárdalurinn í þágu mannlífs“. *Elliðaárdalurinn: erindi á ráðstefnu F.S.Á. 30. maí 1981*. Framfarafélag Selás- og Árbæjarhverfis. Reykjavík 1981. [Án bls.tals.]

Reynir Vilhjálmsson og Þráinn Hauksson: *Elliðaárdalur. Skipulag og greinargerð*. Unnið fyrir Borgarskipulag Reykjavíkur og Rafmagnsveitu Reykjavíkur. Samþykkt í borgarstjórn 19.05.1994.

„Sjálfbær Elliðaárdalur - Stefna Reykjavíkur“. Lokaskýrsla starfshóps Reykjavíkurborgar. [Reykjavík] 2016.

Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. Sjá vef alþingis: http://www.althingi.is → Lagasafn.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Umhverfis- og auðlindaráðuneyti, dags. 16.01.2013. Sjá reglugerðasafn dómsmálaráðuneytis: reglugerd.is.

Steingrímur Jónsson: „Laxveiði og fiskirækt í Elliðaánum“. *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*. Ritstj. Guðmundur Daníelsson. Reykjavík 1968. Bls. 102-125.

Sveinn Níelsson: *Prestatal og prófasta á Íslandi*. 1. bindi. Björn Magnússon sá um útgáfuna og jók við. Hið íslenzka bókmenntafélag. Kaupmannahöfn 1950.

Tíminn, 22. október 1954; 24. desember 1954; 6. júlí 1956; 11. desember 1960; 1. janúar 1962; 2. júlí 1970; 8. desember 1974; 9. nóvember 1975.

„Úr bújörð í borgarhluta“. *Breiðholtsblaðið*, 16. árg. 2009, 1. tbl., bls. 8-9.

Úr bæ í borg. Nokkrar endurminningar Knud Zimsens fyrrverandi borgarstjóra um þróun Reykjavíkur. Lúðvík Kristjánsson færði í letur. Reykjavík 1952.

Vilhjálmur Sigtryggsson: „Skógurinn í dalnum“. *Elliðaárdalurinn: erindi á ráðstefnu F.S.Á. 30. maí 1981*. Framfarafélag Seláss- og Árbæjarhverfis. Reykjavík 1981. [Án bls.tals.]

Vísir, 1. ágúst 1939; 29. janúar 1954; 29. júní 1968; 24. júlí 1968; 3. ágúst 1977.

„Þeir skírðu hverfið okkar hjá Rafveitunni. Rætt við Kristján Helgason verkamann um Breiðholtshverfi“. *Tíminn*, 14. nóvember 1957, bls. 4.

Þjóðólfur, 12. júní 1858; 30. júní 1877; 30. apríl 1897; 18. nóvember 1898.
Þjóðviljinn, 20. janúar 1955; 23. desember 1973.

Þorkell Jóhannesson: „Minningar frá Breiðholti“. *Heima er bezt*, 63. árg. 2013, 2. tbl. Bls. 62-67.

Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við Sundin. Búskapur í Reykjavík 1870–1950*. Ritröð: Safn til sögu Reykjavíkur. Reykjavík 1986.

Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum. Myndir úr stríði 1940-1945*. Reykjavík 2002.

„Örnefni í Breiðholti. Hluti af örnefnum sem Þóra Jónsdóttir lét í té 1985“. Jónína Hafsteinsdóttir, cand.mag. skráði. Grein ásamt korti: „Nokkur örnefni í Breiðholti“. Guðlaugur R. Guðmundsson staðsetti. *Heima er bezt*, 36. árg. 1986, 4. tbl., bls. 151-154.

Rafrænar heimildir / Vefsíður

Fundargerð 5440. fundar borgarráðs 26. janúar 2017, ásamt fylgigögnum: Bréf Hrólfs Jónssonar, skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til borgarráðs, dags. 9. janúar 2017 og drög að viljayfirlýsingu um samstarf, dags. 9. janúar 2017. Sjá vef Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is → Stjórnkerfi → Borgarstjórn → Fundir borgarráðs ásamt fundargögnum → Fundur borgarráðs 26. janúar 2017 → Fundargögn → „Hekla“. Sótt 16.3.2017.

Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/.

Reglugerðasafn dómsmálaráðuneytis: reglugerd.is.

Sarpur – Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/.

Teikningavefur skjalavers Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Aðaluppdrættir; Skipulagsuppdrættir; Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Tímarit.is: http://timarit.is/.

Vefur Alþingis: http://www.althingi.is/ → Lagasafn.

Vefur Borgarsögusafns Reykjavíkur: http://borgarsogusafn.is/ → Útgáfa → Skýrslur.

Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur, sjá vef archive.today: http://archive.ph/Xzmet. Sótt 31.03.2021.

Vefur Kirkjugarðasambands Íslands: gardur.is → Legstaðaskrá / Tengdar skrár → Almanak Þjóðvinafélagsins.

Vefur Landsbókasafn Íslands – Háskólabókasafns: https://icdb.landsbokasafn.is → Myndagagnagrunnur: ICDB → Leit: „Veðmálabók“. Sótt 1. apríl 2021.

Vefur Minjastofnunar Íslands: http://www.minjastofnun.is/ → Minjar → Skráning fornleifa http://www.minjastofnun.is/minjar/skraning-fornleifa/. Sótt 10. mars 2016.

Vefur Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is/ → Stjórnkerfi → Borgarstjórn → Fundir borgarráðs ásamt fundargögnum → Fundur borgarráðs 26. janúar 2017 → Fundargögn → „Hekla“. Sótt 16.3.2017.

Vefur Stjórnartíðinda: stjornartidindi.is.

Vefur Stofnunar Árna Magnússonar í íslenskum fræðum: www.arnastofnun.is → Gagn og gaman → Pistlar → Pistlar um örnefni og nöfn → Blasíusbás.

Vefur Þjóðskrár Íslands: http://www.skra.is/ → Fasteignaskrá → Fasteignir → Skoða fasteign.

Myndir

Myndefni í köflum **1.1-2.3**:

Sjá upplýsingar neðanmáls.

Fornleifakort: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni Reykjavíkur.

Myndefni í kafla **2.4 Borgarhluti 6 – Breiðholt – Hverfisskráning og varðveislumat hverfishluta**:

Kort sem sýna greiningarsvæði innan borgarhluta: María Gísladóttir, Borgarsögusafni Reykjavíkur.

Kort sem sýna afmörkun borgarhluta og hverfishluta: Þórarinn Jón Jóhannsson, Landupplýsingar, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

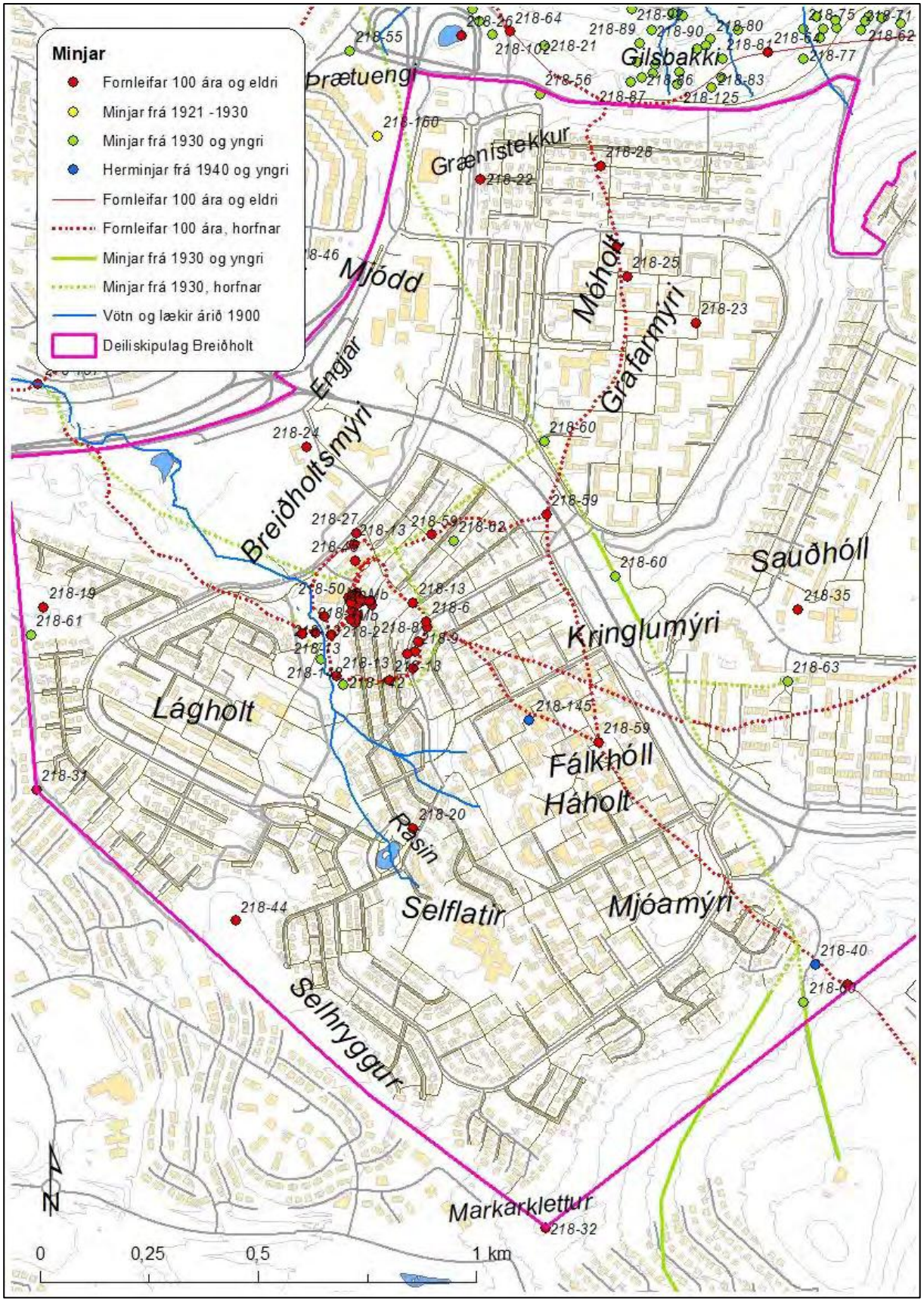
Kort sem sýna verndarstöðu húsa skv. lögum, tillögur um hverfisverndun og önnur athyglisverð hús og heildir: Þórarinn Jón Jóhannsson, Landupplýsingar, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

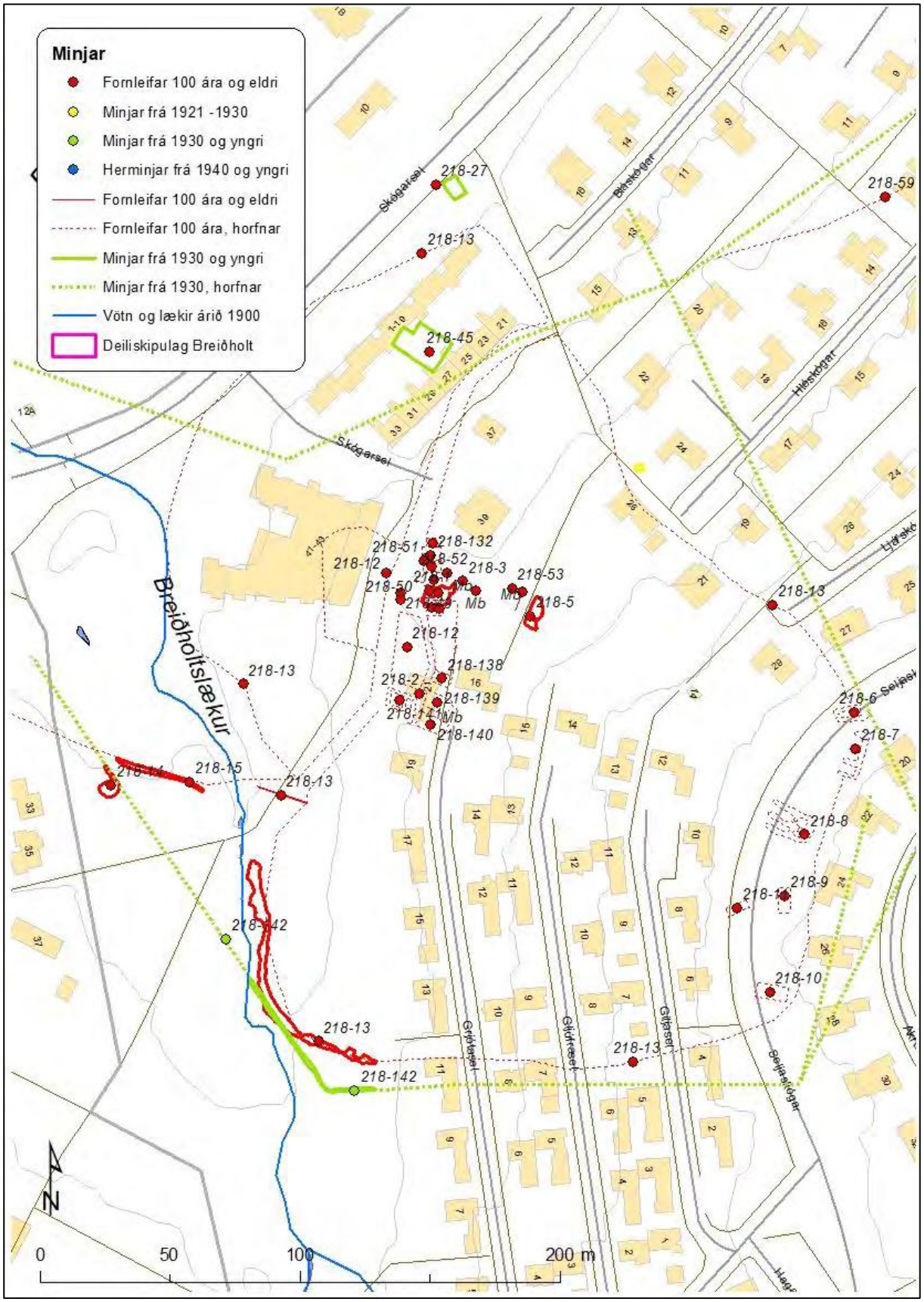
Ljósmyndir af húsum: María Gísladóttir, Borgarsögusafni Reykjavíkur.

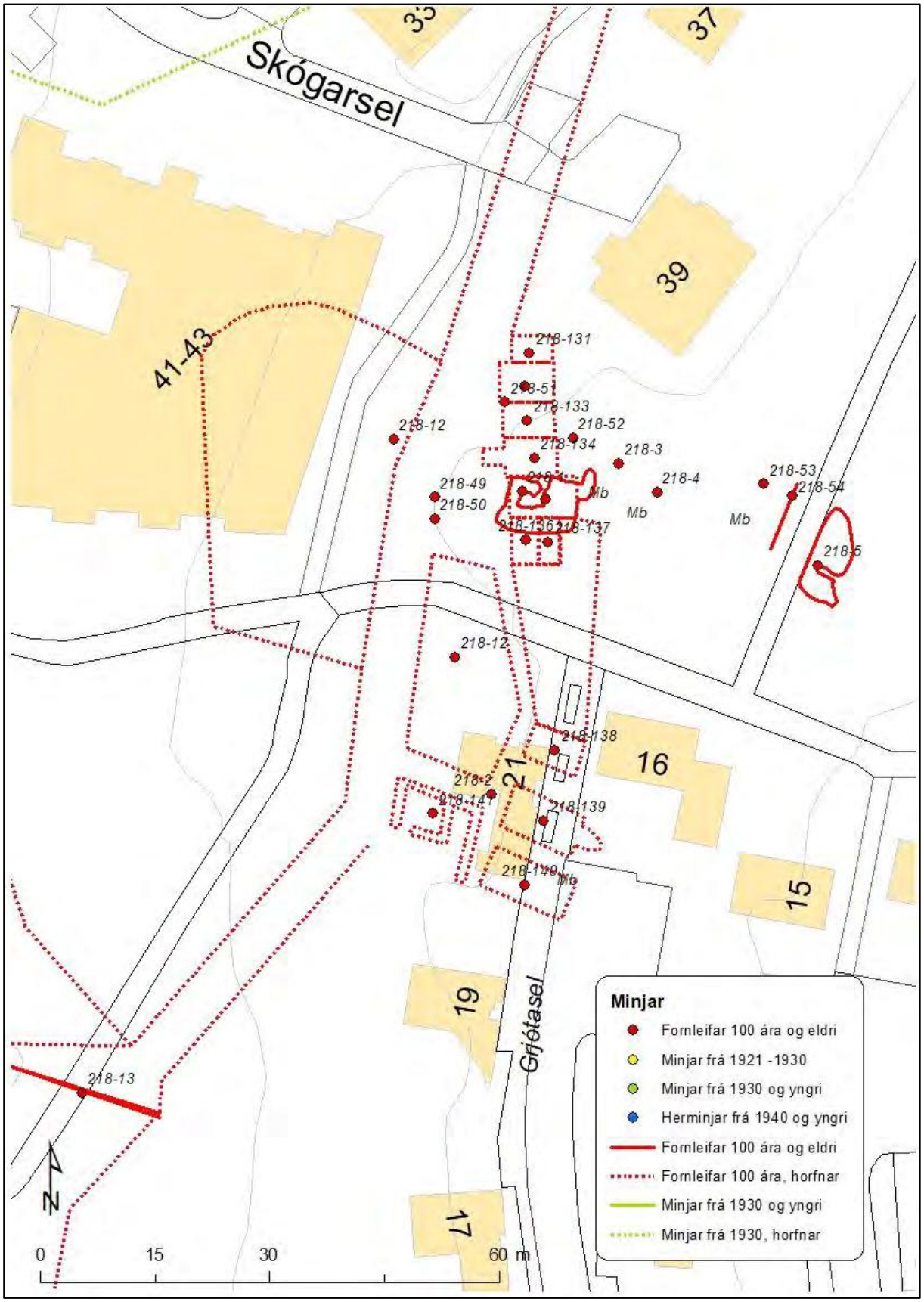
Skipulagsuppdrættir og teikningar af húsum: Skjalaver Reykjavíkurborgar.

Viðauki 1: *Minjakort og minjaskrá*

Minjakort


Minjar
Fornleifar 100 ára og eldri
Minjar frá 1921 -1930
Minjar frá 1930 og yngri
Herminjar frá 1940 og yngri
Fornleifar 100 ára og eldri
Fornleifar 100 ára, horfnar
Minjar frá 1930 og yngri
Minjar frá 1930, horfnar
Vötn og lækir árið 1900
Deiliskipulag Breiðholt
Brætuengi
Gilsbakki
Grænistekkur
Mjódd
Engjar
Breiðholtsmýri
Grafarmýri
Sauðhóll
Kringlumýri
Lágholt
Fálkhóll
Háholt
Rásin
Selflatir
Mjóamýri
Selhryggur
Markarklettur
N
0
0,25
0,5
1 km


Minjar
Fornleifar 100 ára og eldri
Minjar frá 1921 -1930
Minjar frá 1930 og yngri
Herminjar frá 1940 og yngri
Fornleifar 100 ára og eldri
Fornleifar 100 ára, horfnar
Minjar frá 1930 og yngri
Minjar frá 1930, horfnar
Vötn og lækir árið 1900
Deiliskipulag Breiðholt
Skógarsel
Breiðholtslækur
Hléskógar
Gljúfrasel
Seljaskógar
218-27
218-59
218-13
218-45
218-51
218-132
218-12
218-52
218-3
218-53
218-50
218-5
218-138
218-2
218-139
218-11
218-140
218-15
218-142
218-6
218-7
218-8
218-9
218-10
Mb
N
0
50
100
200 m


Skógarsel
35
37
39
41-43
218-131
218-51
218-133
218-12
218-52
218-134
218-3
218-49
218-4
218-53
218-54
218-50
Mb
218-136
218-137
218-5
218-12
218-138
16
21
218-2
218-141
218-139
218-140
Mb
15
19
Grjótasel
17
218-13
N
0
15
30
60 m
Minjar
Fornleifar 100 ára og eldri
Minjar frá 1921 -1930
Minjar frá 1930 og yngri
Herminjar frá 1940 og yngri
Fornleifar 100 ára og eldri
Fornleifar 100 ára, horfnar
Minjar frá 1930 og yngri
Minjar frá 1930, horfnar

Minjaskrá

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
218-1	Breiðholt	Bæjarhóll	Bæjar-stæði	●1378 -1960	361340	403058	18	14	Gott	Nei
218-2	Breiðholt	Útihús	Heimild	●1378 -1936	361334	403019			Ómetið	Já
218-3	Breiðholt	Kirkja	Heimild	●1325 -1550	361355	403043			Ómetið	Já
218-4	Breiðholt	Kirkjugarður	Heimild	●1325 -1550	361348	403036			Ómetið	Já
218-5	Breiðholt	Útihús	Tóft	●1850	361377	403049	7	5	Slæmt	Nei
218-6		Útihús	Heimild	●1916 -1971	361499	403008	10	6	Ómetið	Já
218-7		Stekkur	Heimild	●1916 -1971	361502	402997	14	8	Ómetið	Já
218-8		Útihús	Heimild	●1850 -1971	361482	402964	18	11	Ómetið	Já
218-9		Útihús	Heimild	●1916 -1971	361475	402941	8	4	Ómetið	Já
218-10		Útihús	Heimild	●1916 -1971	361469	402904	11	5	Ómetið	Já
218-11		Útihús	Heimild	●1916 -1971	361456	402937	10	5	Ómetið	Já
218-12		Kálgarður	Heimild	●1916	361325	403036			Ómetið	Já
218-13		Túngarður, tröð	Garður	●1850	361295	402885	105	5	Gott	Að mestu
218-14		Óþekkt	Rúst	●1850	361216	402983	7,7	6	Slæmt	Að hluta
218-15		Vegur	Vegur, heimild	●1909	361230	402989	35	2	Slæmt	Að mestu
218-16		Dys	Heimild	●1900					Ómetið	Já
218-19	Hvammkots-hólar;	Eyktamark, huldufólk, þjóðtrú, landamerki	Heimild	●	360623	403043			Sæmileg t	Nei
218-20	Selið	Sel	Heimild	●1850	361456	402581			Ómetið	Já
218-22	Græni-stekkur, Stóri-stekkur	Stekkur	Heimild	●1900	361625	404024			Ómetið	Já
218-23	Grafarmýri	Mógröf	Heimild	●1850 -1900	362118	403696	650	350	Ómetið	Já
218-24	Niður í mó	Mógröf	Heimild	●1850					Ómetið	Já
218-25	Móholt	Þurrkreitur, f. mó	Heimild	●1850	361961	403802			Ómetið	Já
218-27		Laug, til baða og þvotta	Heimild	●1900	361340	403214	8	5,7	Ómetið	Já
218-28	Lambastekkur	Stekkur, lambhús	Heimild	●1850	361900	404056			Ómetið	Já
218-31	Nónvarða	Eyktamark, tímamæling	Náttúru-minjar	●1850					Ómetið	Já
218-32	Markaklettur	Landamerki	Varða	●1890	361773	401620	2,5	2	Gott	Nei
218-35	Sauðhóll	Álfabyggð	Náttúru-minjar	●	362353	403039	40	27	Gott	Nei
218-40		Skotbyrgi, herminjar	Stein-steypa	●1940	362393	402225	3	2,5	Sæmileg t	Nei
218-44	Miðmunda-hæð	Sögn, eyktamark, huldufólk, þjóðtrú	Heimild	●	361063	402324			Gott	Nei
218-45	Alaska	Verslun, hlaða, f. hey	Heimild	1943-2002	361338	403150	20	13	Ómetið	Já

218-49		Mannvirki	Hleðsla	●1850	361327	403057	2	1	Slæmt	Að mestu
218-50		Öskuhaugur	Öskuhaugur	●1850	361327	403055	5	3	Gott	Nei
218-51		Hleðsla	Hleðsla	●1850	361336	403076	5	0,5	Slæmt	Að mestu
218-52		Hleðsla	Steinn	●1850	361345	403065	1,6	1	Slæmt	Að mestu
218-53		Óþekkt,	Hleðsla	●1850	361370	403059			Slæmt	Að mestu
218-54		Garður	Garðlag	●1550	361374	403058		1,6	Slæmt	Að mestu
218-56	Breiðholts-girðing	Girðing, f. skepnur	Heimild	●1933 -1960	361750	404255			Ómetið	Já
218-59	Vatnsenda-vegur	Troðningur	Vegur, heimild	●1100 -1920	361883	402739		2	Sæmileg t	Að mestu
218-60	Útvarpsstöðvar -vegur	Vegur	Vegur	●1932	361772	403425			Sæmileg t	Að hluta
218-61		Trönur	Hleðsla	●1955 -1975	360594	402981			Slæmt	Að mestu
218-63	Sprengiefna-geymslur	Geymsla	Heimild	●1954 -1966	362316	402880			Ómetið	Já
218-131	Breiðholt	Hesthús	Heimild	●1850 -1940	361339	403076	5,6	4	Ómetið	Já
218-132	Breiðholt	Eldiviðarhús	Heimild	●1850 -1940	361339	403072	8	3	Ómetið	Já
218-133	Breiðholt	Eldhús	Heimild	●1850 -1940	361339	403067	8	4	Ómetið	Já
218-134	Breiðholt	Eldhús, skúr	Heimild	●1850 -1940	361340	403063	10	2,5	Slæmt	Að mestu
218-135	Breiðholt	Baðstofa	Tóft	●1850 -1968	361341	403057	10	5	Slæmt	Að hluta
218-136	Breiðholt	Geymsla, skemma	Heimild	●1850 -1955	361339	403052	5,5	3,3	Ómetið	Já
218-137	Breiðholt	Geymsla, skúr	Heimild	●1850 -1955	361342	403052	5,5	1,8	Ómetið	Já
218-138	Breiðholt	Hesthús	Heimild	●1850 -1930	361343	403024	7,5	2,5	Ómetið	Já
218-139	Breiðholt	Fjós	Heimild	●1850 -1930	361341	403015	9	6	Ómetið	Já
218-140	Breiðholt	Hlaða	Heimild	●1850 -1930	361339	403007	11	4	Ómetið	Já
218-141	Breiðholt	Tóft	Heimild	●1850 -1916	361327	403016	11	5	Ómetið	Já
218-142		Girðing	Garður	●1940	361309	402866	117	1	Sæmileg t	Að hluta
218-145	Arlington Hill	Herminjar	Heimild	●1940	361727	402643			Ómetið	Já

Fylgiskjal 1: *Samantekt um athyglisverða byggingarlist í Breiðholti*

SAMANTEKT UM ATHYGLISVERÐA BYGGINGARLIST Í BREIÐHOLTI.

Úttekt arkitektanna Hildar Gunnarsdóttur og Laufeyjar Bjargar Sigurðardóttur í apríl 2021 vegna vinnu við Hverfisskipulag Breiðholts.

Við þökkum Pétri Ármannssyni og Maríu Gísladóttur hjá Minjastofnun og Drífu Kristínu Þrastardóttir og Ölmu Sigurðardóttur hjá Borgarsögusafni fyrir sitt innlegg inn í umræðuna.

Farið var um allar götur Breiðholts og merkt við þau hús sem töldust athyglisverð.
Skoðaðar voru grunnmyndir, útlit, snið og afstöðumyndir og húsin metin út frá þeim gögnum ásamt því hvernig byggingin samsvarar sér í landslaginu og hvernig hún tengist umhverfi sínu.
Tekið var mið af gluggasetningum og opnunum, flæði innanhúss sem utanhúss sem og listrænu gildi.

Listinn er engan veginn tæmandi en gefur góða mynd af athyglisverðum arkitektúr íbúðarhúsnæðis í Breiðholti á árunum 1965-1980.

Geitastekkur 3
Gilsárstekkur 5
Hólastekkur 7
Írabakki 18-34
Lækjarsel 9
Stallasel 3
Hæðarsel 4
Grjótasel 19
Brekkusel 20-36
Rituhólar 7
Fýlshólar 9

Í 4. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012

“Til byggingararfs samkvæmt lögum þessum teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi, svo sem:

Stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsaþyrpingar og götumyndir.”

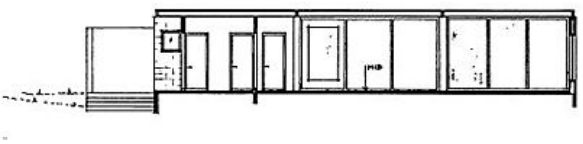
Reykjavík 27. apríl 2021

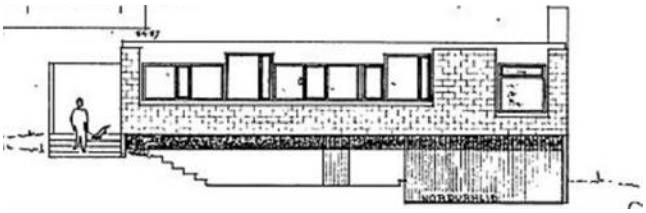
Geitastekkur 3

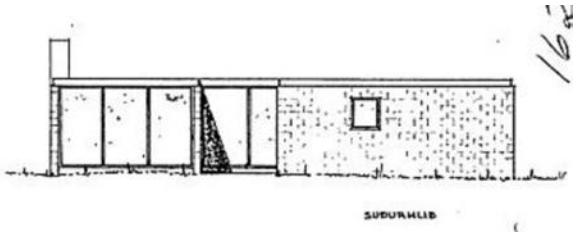
Byggingin umlykur skjólgóðan inngarð til suðurs með stórum gluggaflötum úr stofu með góðri sjónrænni tengingu við garðinn. Til norðurs, setur gluggasetning eldhúsglugga ásamt fallegum útsýnisglugga úr borðstofu sérstakan svip á húsið. Innra fyrirkomulag er skýrt með herbergisálmu aðskilinni frá íveru-rýmum. Byggingin býður upp á mikil og góð garðtengsl.

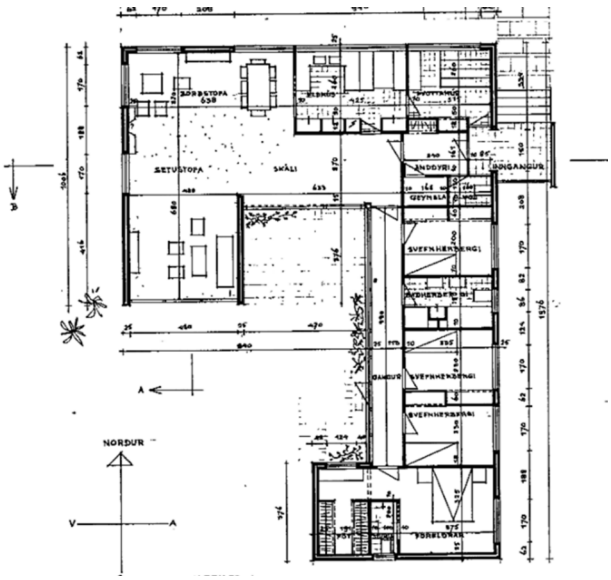










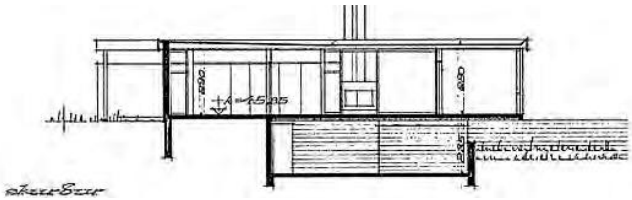


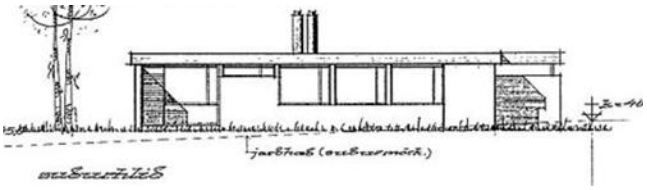
Arkitektar: Fredrika og Jón Kristinsson
Teiknað: 1966

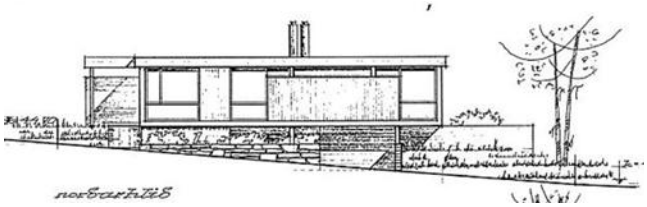
Gilsárstekkur 5

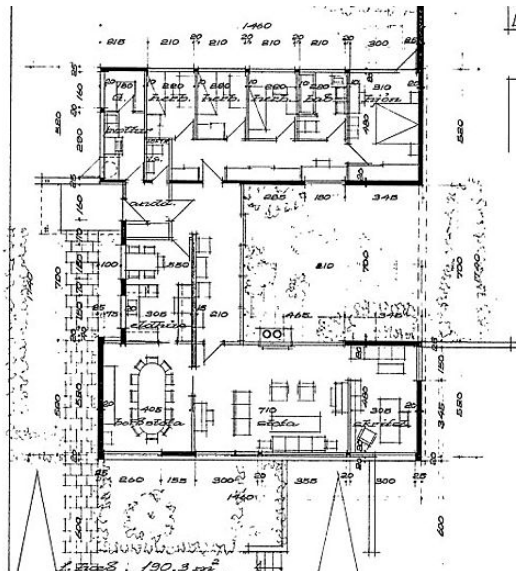
Ytra byrði hússins einkennist af stórum múrsteinsflötum með ákveðnar glugga-opnanir og gólfsíðum gluggaflötum. Dökk-málaður þakkantur er áberandi. Byggingin stendur á inndregnum kjallara máluðum í dökkum lit. Góð tenging er við garðinn þar sem efri hæð byggingarinnar, umlykur skjólgóðan inngarð til vesturs.









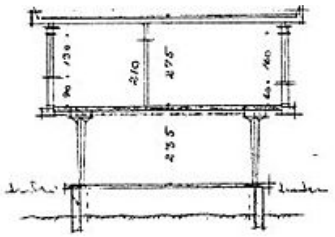


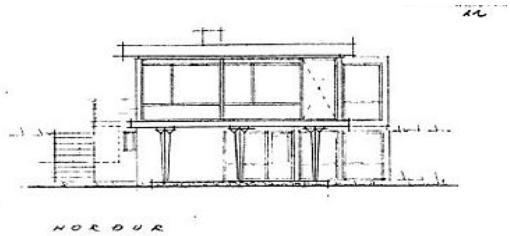
Arkitekt: Magnús Guðmundsson
Teiknað: 1967

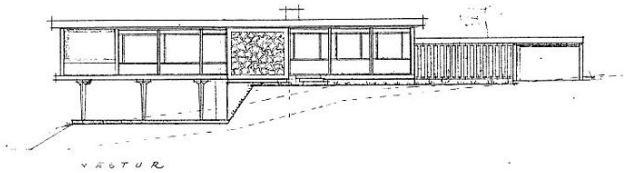
Hólastekkur 7

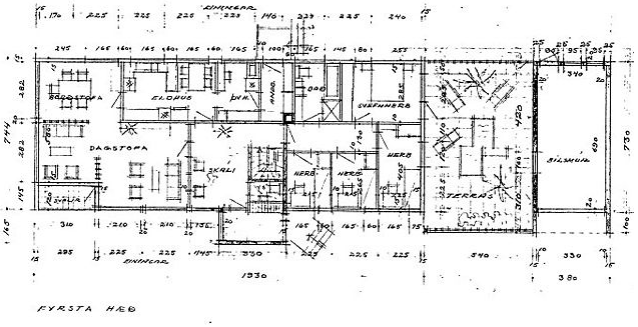
Áhugaverð bygging sem stendur að hluta til á súlum og lyftir sér upp yfir náttúrulegu og hæðóttu landslaginu. Aðkoma er að vestanverðu með herbergi á hægri hönd ásamt inngarði sem staðsettur er á milli íbúðarhúsnæðis og bílageymslu. Samverurými eru á vinstri hönd í svífandi hluta byggingarinnar þar sem stórir gluggafletir ramma inn stórbrotið útsýni yfir Elliðaárdalinn og Esjuna.





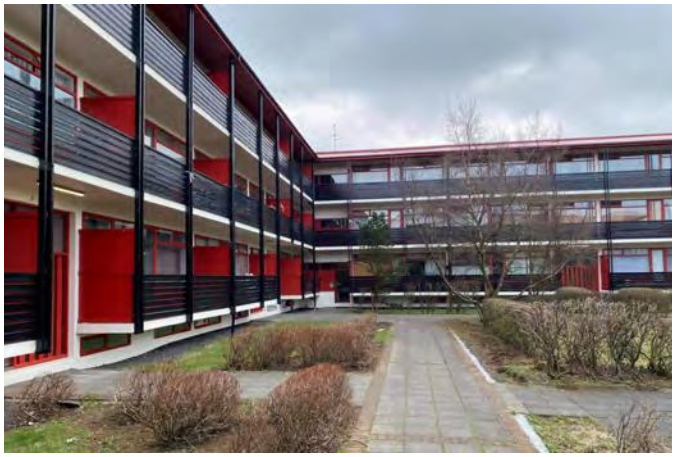






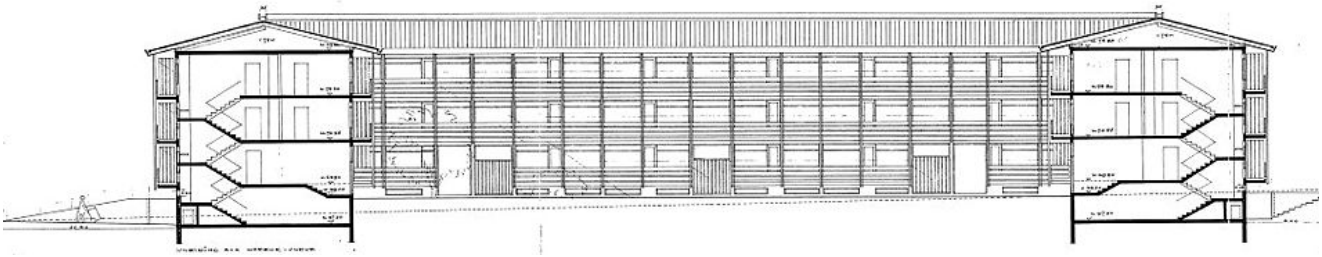
Arkitekt: Jósef Reynisson
Teiknað: 1967

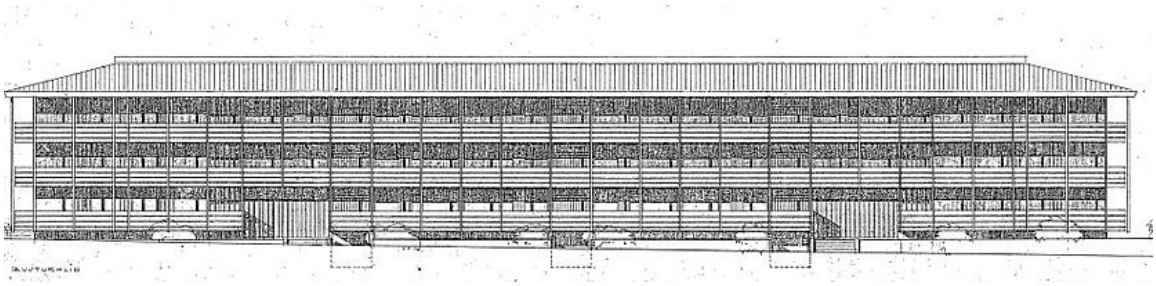
Írabakki 18-34

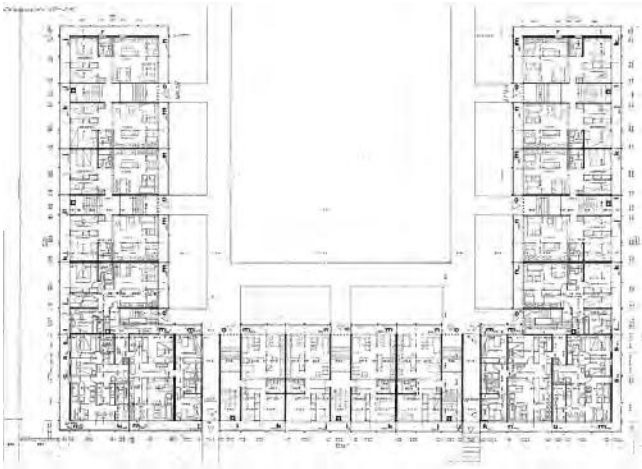


Fjölbýlishúsið er bæði taktfast og einfalt að uppbyggingu. Íbúðirnar hafa stóra glugga-fleti á tvo til þrjá vegu sem gefa íbúðum björt og opin rými.
Kerfi svartmálaðra timbursvalahandriða og stoða, gefa húsinu sterkan svip ásamt hárauðum glugga og svalahurðum. Svalir eru á öllum hliðum hússins og hafa íbúðir þar af leiðandi aðgengi út á tvennar svalir. Íbúðirnar snúa allar inn að fallegum grónum inngarði sem er sameign allra íbúa hússins.

Borgarsögusafn skilgreinir þetta hús í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir með hverfisvernd.





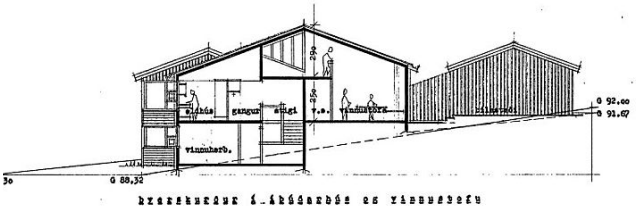


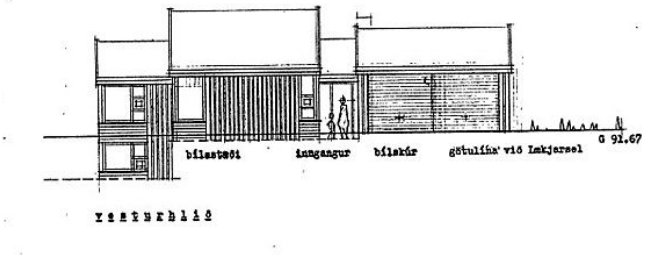
Arkitektar: Stefán Jónsson, Guðrún Jónsdóttir, Knud Jeppsen og Ásmundur Ólason.
Teiknað: 1967

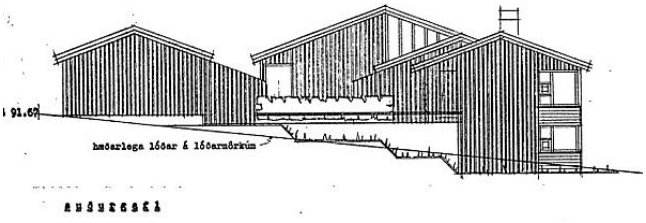
Lækjarsel 9

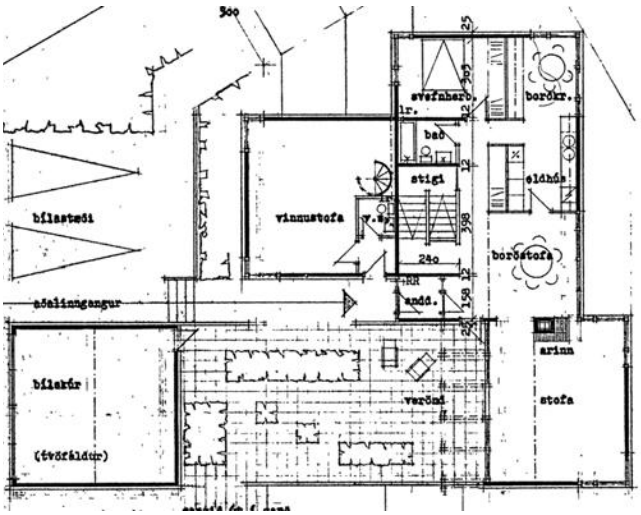
Látlaus en falleg bygging sem myndar með einföldum byggingarhlutum skjólgóðan suðurgarð sem varinn er frá umferðargötum til beggja handa. Byggingin er staðsteypt, timburklædd með rauðmáluðum timburgluggum. Innra fyrirkomulag er skilvirkt sambýli einbýlishúss og vinnustofu.









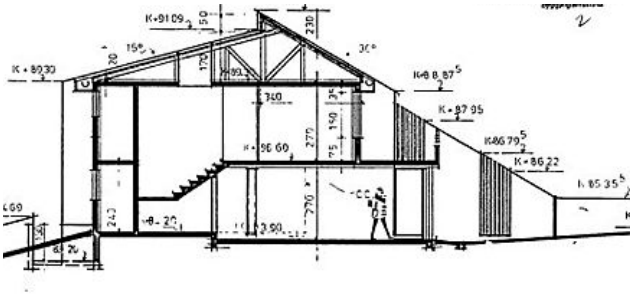


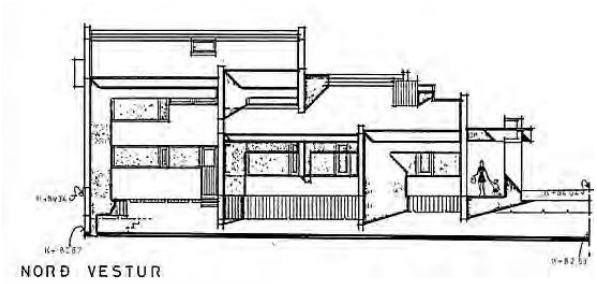
Arkitekt: Albína Thordardóttir
Teiknað: 1980

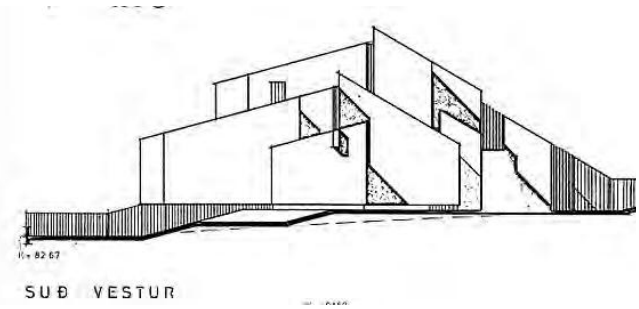
Stallasel 3

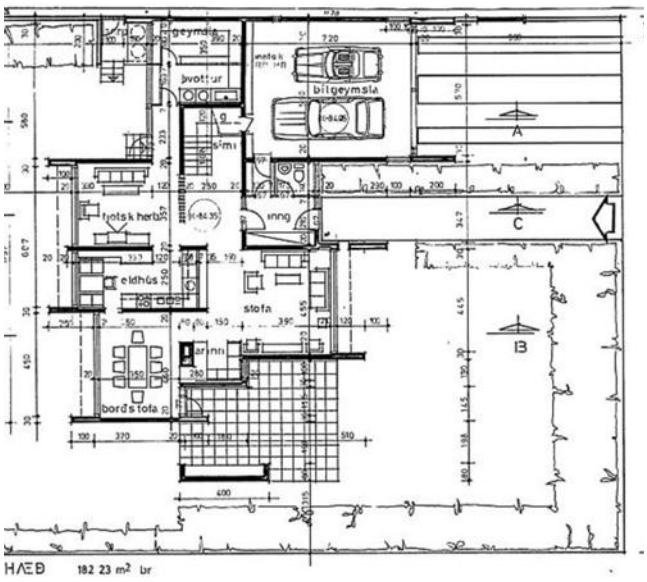
Veggskífur skerma á áhrifaríkan taktfastan máta, bygginguna frá vegi og mynda með hliðrun veggjanna opnanir fyrir birtu og innra flæði. Veggskífurnar lækka í hæð til suðurs og myndar sú syðsta afmarkað garðsvæði aðgengilegt frá íverurýmum.
Innra flæði er áreynslulaust þar sem hin ýmsu íverurými mynda fallega heild á aðalhæð með aukinni lofthæð í stofum. Svefnherbergi eru á efri hæð hússins.









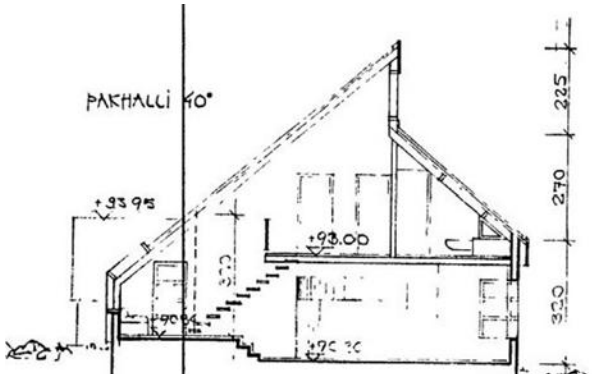


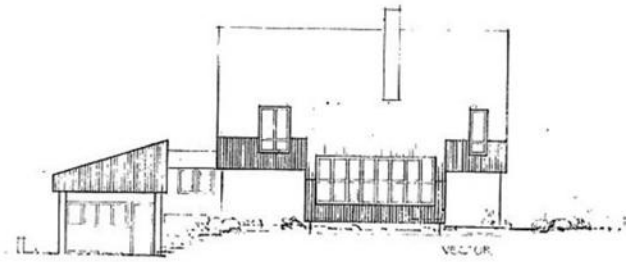
Arkitekt: Benjamín Magnússon
Teiknað: 1976

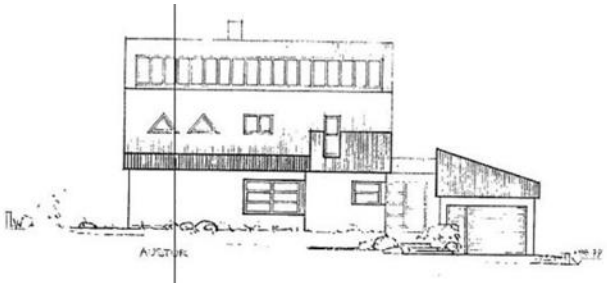
Hæðarsel 4

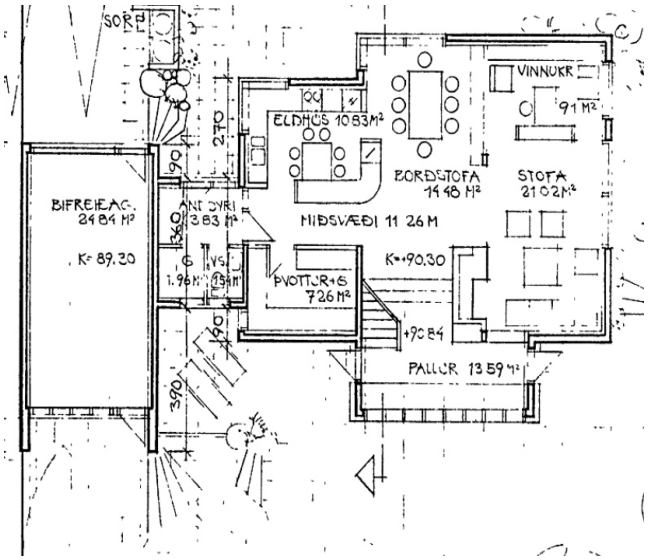
Vel heppnuð útfærsla á byggingu með afgerandi mænisþaki. Þakið er brotið upp eftir endilöngu húsinu og myndar þakið með því skemmtilegt form sem veitir mikla birtu inn í miðrými byggingarinnar. Gott flæði er innandyra og góð tenging íverurýma við skjólsælan garð til vesturs.











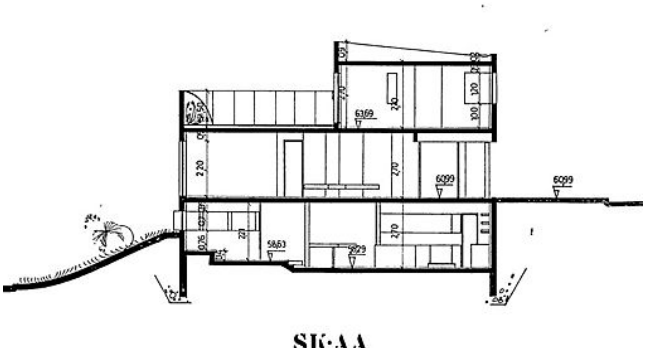
Arkitekt: Valdís Bjarnadóttir
Teiknað: 1980

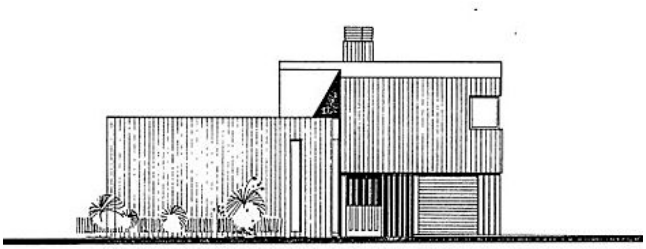
Grjótasel 19

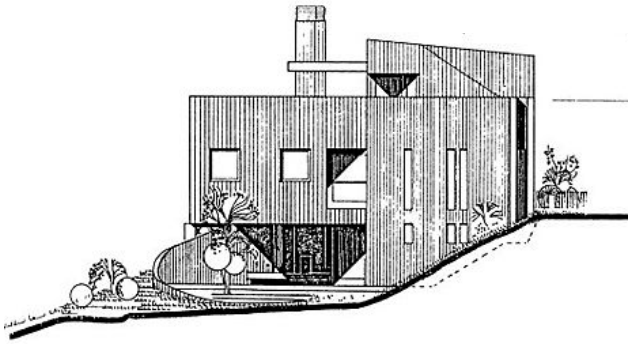


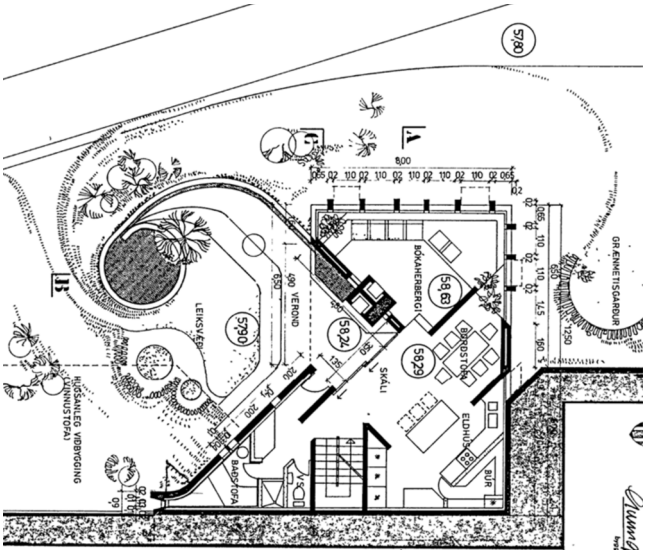
Einstakt hús sem byggt er inn í mikinn landhalla. Afgerandi form og skáhallandi línur mynda fallega byggingu sem situr í norð-austurhorni lóðarinnar á þremur hæðum. Byggingin formar með bogadregnum stoðvegg hálfopið garðsvæði á móti sólarátt og opnu grænu svæði hverfisins.
Hrá steinsteypa, lóðréttar gluggaraufar og fallega útfærðar gluggaumgjarðir, auk þakgarðs, mynda fallegt og sérstakt útlit hússins.

Borgarsögusafn skilgreinir þetta hús í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir með hverfisvernd.







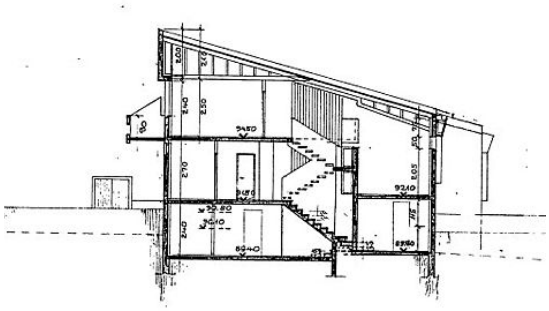


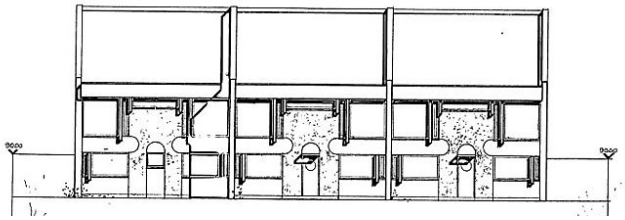
Arkitekt: Jes Einar Þorsteinsson
Teiknað: 1976

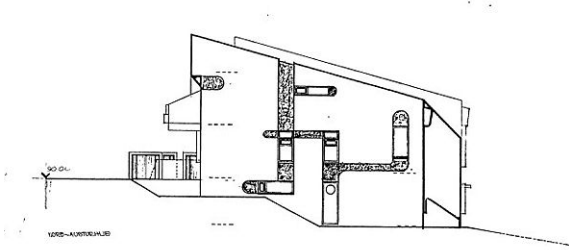
Brekkusel 20-36

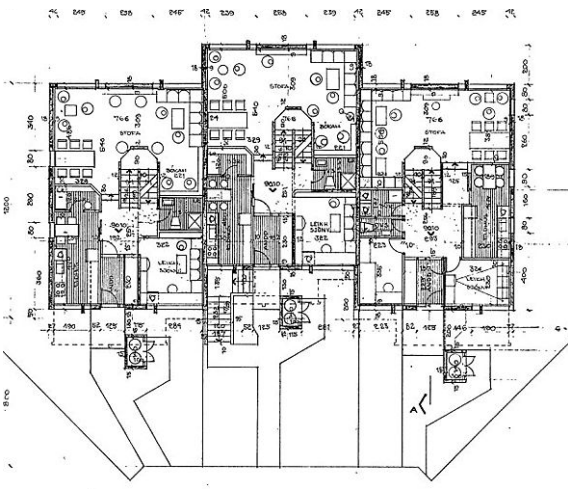
Formföst og falleg raðhús sem stallast hvert og eitt í þriggja húsa lengjum sem þrjár saman mynda sameiginlegan garð með leik- og dvalarsvæði. Áberandi mynstur er steypt á göflum sem tengir saman minni glugga. Innra flæði raðhúsanna er gott og hæðir á pöllum gefa stofu aukna lofthæð með gott aðgengi að garði.









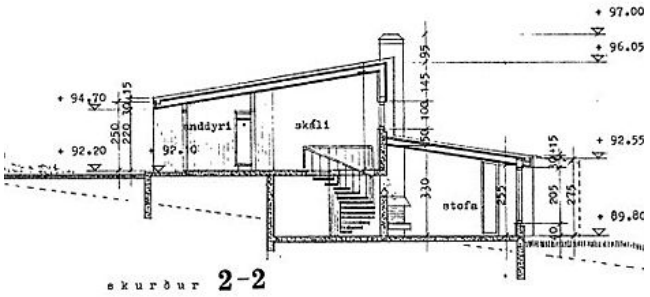


Arkitektar: Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall
Teiknað: 1974

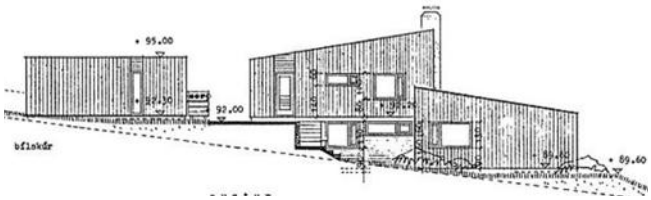
Rituhólar 7

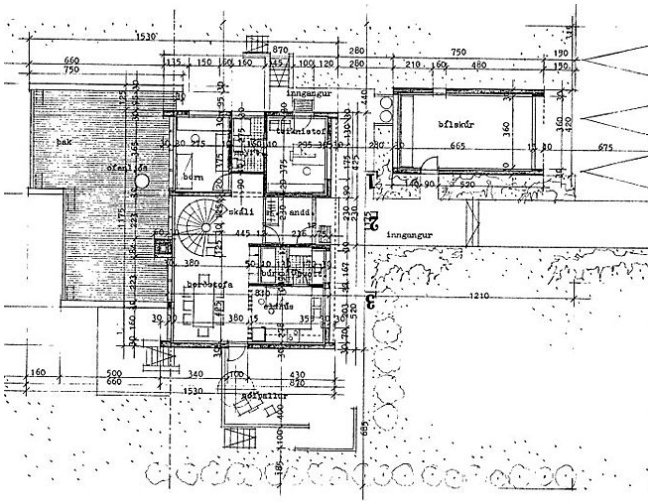
Látlaus og falleg bygging sem stallast með landhalla. Byggingahlutar með einhalla þaki, mynstursteypu og ákveðnum opnunum á móti útsýni yfir Elliðaárdal. Á aðkomu- og efri hæð hússins er útgengi út á verönd til vesturs frá eldhúsi og borðstofu. Arinstofa er á neðri hæð og útgengi af hæðinni út í garð til norðurs. Herbergi er að finna austan megin byggingar á báðum hæðum.









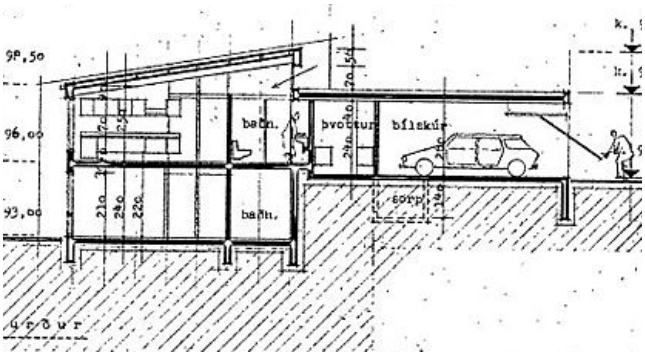


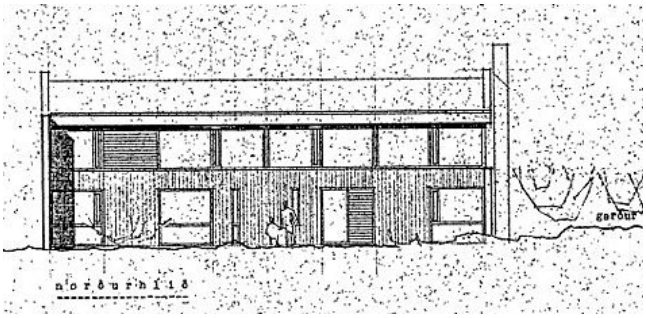
Arkitektar: Ulrik Arthursson og Haukur Viktorsson
Teiknað: 1977

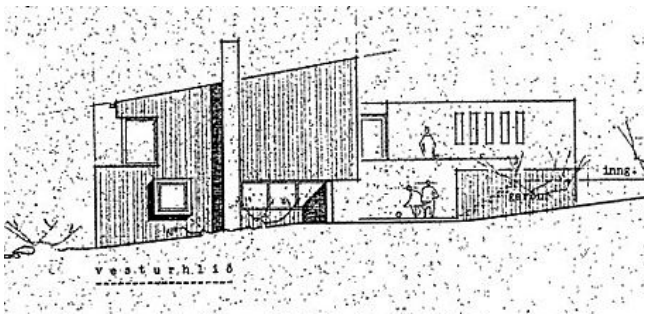
Fýlshólar 9

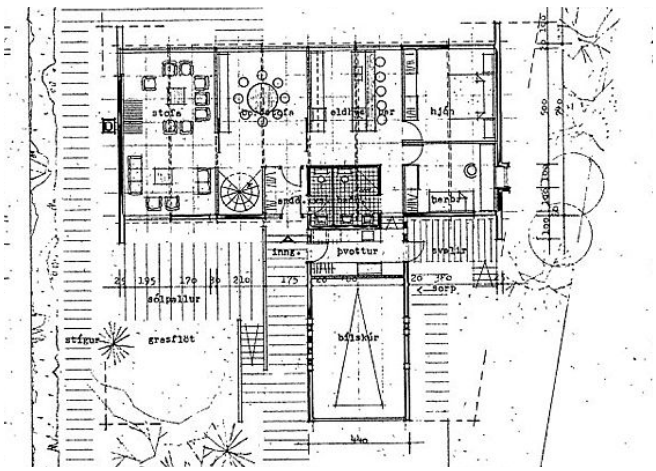


Athyglisverð lausn á samspili byggingar og garðrýma í þónokkrum landhalla. Byggingin er tveggja hæða með íverurými á efri hæð með stórum gluggaflötum til norðurs þar sem óhindrað útsýni er yfir Elliðaárdalinn og Esjuna. Tvö svefnherbergi eru á aðalhæð en flest eru á neðri hæðinni. Þar er einnig arinstofa með útgengi út í garð til norðurs. Sólarverönd er að finna aðkomumegin byggingar og sunnan megin hálfri hæð neðar. Óljós mörk eru á milli garðs norðan megin og opins svæðis Elliðaárdalar.









Arkitektar: Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson
Teiknað: 1973

Fylgiskjal 2: *Arnarbakki 2, 4-6 og 8. Húsakönnun*

Reykjavík, 26.06.2020
BSS20200060011
4.9.1

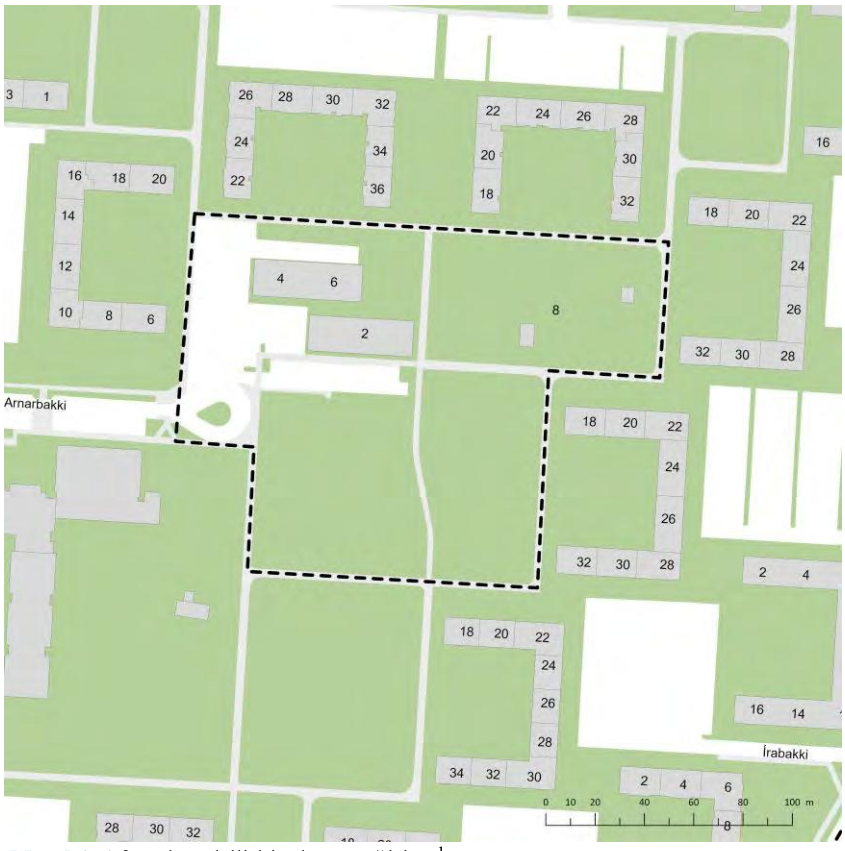
Arnarbakki 2, 4-6 og 8
Húsakönnun

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Arnarbakki 2, 4-6 og 8 – Húsakönnun: Húsaskrá og varðveislumat

Hér fer á eftir húsakönnun; sögulegt yfirlit, húsaskrá og varðveislumat, fyrir hús og mannvirki á deiliskipulagsreit við Arnarbakka (sjá afmörkun á mynd 1). Könnunin er unnin vegna deiliskipulags sem verið er að vinna fyrir reitinn. Innan reitsins eru lóðirnar Arnarbakki 2-6 og leikvöllur á opnu svæði sem í LUKR fær númerið Arnarbakki 8, en er ekki skilgreind lóð. Fyrirhuguð er uppbygging íbúðar- og verslunarhúsnæðis á svæðinu.



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.[1]

[1] Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhansson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

Hjá Borgarsögusafni er nú unnið að byggðakönnun fyrir borgarhlutann Breiðholt vegna hverfisskipulagsgerðar og mun sú könnun meðal annars taka til byggðar á svæðinu sem hér er til umfjöllunar. Þar eru hins vegar ekki skráð einstök hús og mannvirki eða lagt mat á varðveislugildi einstakra húsa, eins og gert er í hefðbundnum húsakönnunum sem unnar eru vegna deiliskipulags og lög um menningarminjar nr. 80/2012 kveða á um.[2] Slík skráning og varðveislumat húsa og mannvirkja á reitnum sem hér um ræðir hefur nú verið unnin og birtast niðurstöður hennar hér.

Á deiliskipulagsreitnum standa í dag fjögur stakstæð hús og mannvirki:

- Við Arnarbakka 2 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af Sigurði Ásmundssyni byggingartæknifræðingi og reist á árunum 1969-1971.
- Við Arnarbakka 4-6 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi og byggt á árunum 1968-1969.
- Við Arnarbakka 8 (ekki skilgreind lóð) stendur gæsluvallarhús frá árinu 1993 teiknað af Kristínu Jónsdóttur arkitekt, fyrir byggingardeild borgarverkfræðings.
- Við Arnarbakka 8 (ekki skilgreind lóð) stendur rafmagnsdreifistöð (nr. 468) sem byggð var árið 1967 eftir teikningu Þorvaldar Kristmundssonar arkitekts.

Byggingarnar standa á opnu svæði í miðju hverfinu, sem afmarkast af götunni Arnarbakka. Í byggðakönnun Borgarsögusafns fyrir Breiðholtshverfi er lagt til að þetta svæði verði verndað með hverfisvernd, sem merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni. Við allar breytingar á hverfinu og húsum innan þessa skal horfa til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunalegu skipulagi þess og gæta þess að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna.[3]

Sögulegt yfirlit

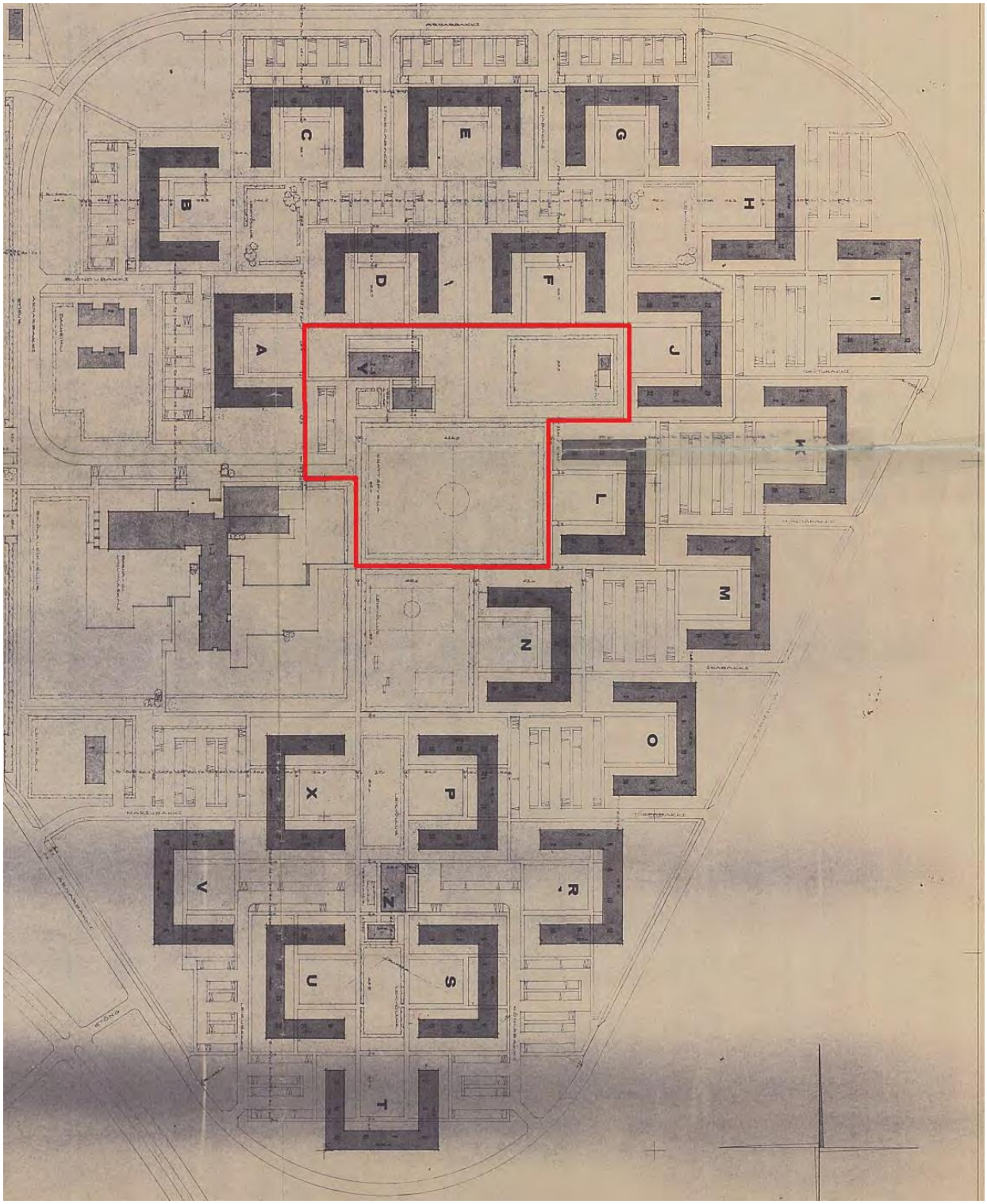
Rétt fyrir árið 1960 fór af stað aðalskipulagsvinna borgaryfirvalda sem náði hámarki árið 1966 með útgáfu Aðalskipulags Reykjavíkur 1962-1983. Það er stundum nefnt danska skipulagið því danskir sérfræðingar, þeir Peter Bredsdorff arkitekt og Anders Nyvig verkfræðingur, voru fengnir til þess að vinna að gerð þess. Þeir höfðu íslenska sérfræðinga sér til aðstoðar, þar á meðal Stefán Jónsson arkitekt og Reyni Vilhjálmsson landslagsarkitekt, sem voru fyrrverandi nemendur Bredsdorffs. Það sem einkenndi þetta aðalskipulag umfram annað, var að fallið var frá samfelldri borgarbyggð og þess í stað skipulögð úthverfi, sem voru tengd saman með hraðbrautum. Á þennan hátt voru íbúðabyggð og atvinnubyggð aðskilin og gangandi og akandi umferð aðgreind. Úthverfi eru stundum kölluð svefnhverfi því íbúarnir sækja atvinnu annað.[4]

---

[2] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Sjá einnig: Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2.

[3] Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl. *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 - Breiðholt*. Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 205. Reykjavík, 2020.

[4] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 6.



Mynd 2. Hluti deiliskipulags fyrir Neðra-Breiðholt.[5] Sýnir hvernig U-laga blokkir opnast inn á miðsvæði hverfisins. Svæðið sem er skoðað í þessari húsakönnun er afmarkað með rauðri línu. Innan þess er skilgreint verslunarsvæði í tveimur byggingum, gæsluvöllur, spennistöð og fótboltavöllur.

[5] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Arnarbakki) → „Breiðholt I“, sþ. 26.1.1966. Sjá einnig Skjalaver Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Skipulagsuppdrættir.

Árbær og Neðra-Breiðholt eru fyrstu raunverulegu úthverfi borgarinnar og skipulögð eftir þessari nýju hugmyndafræði aðalskipulagsins. Árið 1967 lá fyrir samþykkt skipulag af íbúðarbyggð í Neðra-Breiðholti, einnig kallað Breiðholt I. Stefán og Reynir voru aðalhöfundar skipulagsins, en unnu það í samstarfi við Perter Bredsdorff. Verkamannabústaðir Guðjóns Samúelssonar við Hringbraut voru að mati Bredsdroff vel heppnaðir. „Þar taldi hann líkt og margir fleiri vel hafa tekist til að skapa mannlega, barnvæna og skjólgóða umgjörð um daglegt líf.“[6] Þegar Stefán og Reynir hófu að skipuleggja Neðra-Breiðholt var upphafleg hugmynd þeirra að láta fjölbýlishúsin mynda lokaða ferninga, en fallið var frá því og allar blokkirnar eru þriggja hæða, U-laga með garði í miðju.[7] Breiddin á garðinum er rúmlega 40 metrar, sem er svipað og breiddin á garðinum við Verkamannabústaðina við Hringbraut, þó eru húsin við Hringbraut einni hæð lægri.



Mynd 3. Mynd tekin í nóvember árið 1969. Inngarðarnir við húsin voru fljótlega byggðir upp og þar eru m.a. leiksvæði, setbekkir og gróðurbeð.[8]

Skipulag Neðra-Breiðholts er einfalt og heilsteypt. Hverfið var skipulagt á þeim stað sem áður kallaðist Móholt og sléttu neðan Breiðholtshvarfs og er í um 60-70 metra hæð yfir sjó. Skipulagið byggir á þeirri meginhugmynd að ramma sléttuna inn með safnbraut sem nefnist Arnarbakki og liggur umhverfis hverfið og tengist miðsvæði þess. Innan Arnarbakka raðast U-laga fjölbýlishús á þremur hæðum, sem opnast inn að miðju hverfisins þar sem er opið svæði, grunnskóli og verslunar- og þjónustusvæði. Frá þessari sléttu handan við Arnarbakka, er aflíðandi halli með raðhúsum til vesturs og einbýlishúsum til norðurs. Kerfi göngustíga tengir U-laga fjölbýlishúsin innan Arnarbakka við miðsvæðið á þann hátt að hvergi þarf gangandi umferð að þvera umferðargötur. Á þennan hátt var reynt að tryggja umferðaröryggi barna á leið

[6] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10.

[7] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10

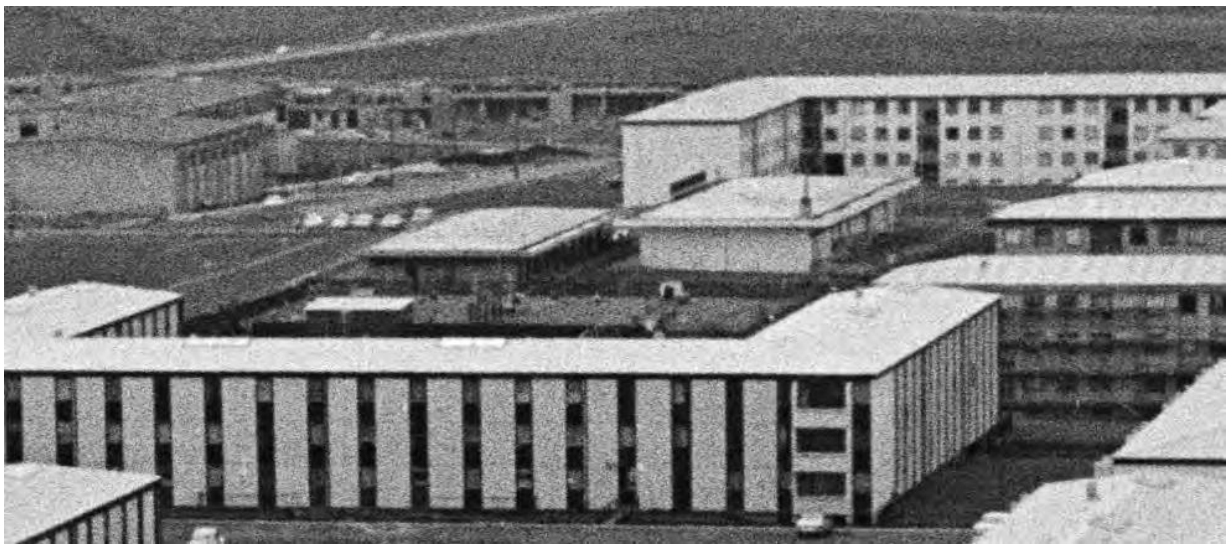
[8] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 024 001 7-5. Ljósmyndari: Bragi Guðmundsson.

til og frá skóla og að verslunar- og þjónustusvæðinu. Göngustígar tengjast svo yfir Arnarbakka til vesturs um raðahúsabyggðina niður að Mjódd og til norðurs um einbýlishúsabyggðina sem snýr að Elliðaárdal. Einnig tengist hverfið með göngustígum til austurs upp í Efra-Breiðholt.[9]

Hér var um að ræða fyrsta uppbyggingaráfanga í Breiðholti, sem jafnframt var stærsta verkefni íslensks byggingariðnaðar fram að því. Veturinn 1967-1968 unnu um 200 manns við byggingarframkvæmdir í hverfinu. Slíkur fjöldi í sama byggingarverkefni var nýmæli á Íslandi. Byggingahraðinn var einnig mikill, því reisugilli síðustu blokkarinnar í Neðra-Breiðholti[10] var haldið í lok ársins 1968. Þá voru liðnir 22 mánuðir síðan framkvæmdir hófust. Á þessu stutta tímabili voru byggðar 312 íbúðir í 48 stigahúsum. Það jafngildir því að 1,4 íbúð hafi verið lokið á hverjum vinnudegi.[11]



Mynd 4. Hluti af mynd tekin í júní árið 1973, blokkirnar í Neðra-Breiðholti fullbyggðar.[12]



Mynd 5. Hluti af sömu mynd og hér að ofan sem sýnir betur verslunarhúsin og leikvöllinn í miðju hverfinu.

[9] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir". *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 8-9.

[10] Írabakki 18-34 var þó enn í byggingu og var ekki lokið fyrr en á árunum 1972-1975.

[11] Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann". *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt frá hugmynd að veruleika,* bls. 23.

[12] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 041 7-1. Ljósmyndari: Bragi Guðmundsson.

Leikvöllur er staðsettur við hlið verslunarkjarnans og hefur verið þar frá upphafi (1968). Einnig er dreifistöð rafmagns á opnu svæði þar austan við (1967). Sunnan við verslunarkjarnann var í mörg ár stór fótboltavöllur sem var m.a. notaður til æfinga á vegum Íþróttafélags Reykjavíkur (ÍR). Í dag er þar grænt opið svæði með minni fótboltavelli, leiktækjum, göngustígum og trjágróðri, sjá mynd nr. 6.



Mynd 6. Loftmynd af svæðinu sem hér er til umfjöllunar árið 1979 til vinstri og árið 2019 til hægri.[13]

Jón B. Þórðarson kaupmaður í Reykjavík opnaði fyrsta verslunarhúsnæði í Breiðholti í lok ársins 1969, við Arnarbakka 4-6. Áður hafði Jón rekið verslunina í bráðabirgðahúsnæði á lóðinni frá júlí 1968. Búðin fékk nafnið *Breiðholtskjör* og var 450 fm að stærð auk kjallara sem í var vörulager verslunarinnar. Verslunin seldi hefðbundnar nýlendurvörur, en var einnig með kjötborð og brauðsölu. Sérstök mjólkurbúð var opnuð við hlið Breiðholtskjörs, vegna þess að ekki var heimilt að selja mjólk í matvöruverslunum á þessum árum. Eftir að sérstakar mjólkurbúðir voru aflagðar um 1977[14], var rýminu breytt í söluturn. Síðar var það rými sameinað verslunarrýminu.

Í afmörkuðu verslunarrými við hlið mjólkurbúðarinnar var *Lyfjabúð Breiðholts* opnuð árið 1970,[15] en *Sveinsbakarí* opnaði þar útibú árið 1989 og er þar starfandi í dag. Líkt og kemur fram á aðaluppdráttum hússins þá var það rými og kjallarinn undir því, upphaflega hugsað fyrir rekstur bakarís. Í austurenda hússins var opnuð fiskbúð á sama tíma og Breiðholtskjör og var hún rekin þar í um fjörutíu ár,[16] en þar er nú varpfélagið *Kistan*.[17]

[13] Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/# → Velja „Opna valgugga“→ „Saga og þróun“,→ „Reyjavík 1979“ og Velja „Opna valgugga“→ „Myndefni“,→ „Lágflugsloftmynd 5/8/2019“.

[14] Sigurður Jóhannesson: „Endalok mjólkurbúðanna“. *Vísbending* 50.tbl. 33.árg. 21.12.2015. bls. 23.

[15] *Morgunblaðið*, 17.11.1996 bls. 32. (Minningargrein um Ingibjörgu Böðvarsdóttur lyfjafræðing.)

[16] Ekki er að fullu ljóst hvenær fiskbúðin lokaði, en hún var enn opin árið 2009. sbr. auglýsingu: *Breiðholtsblaðið* 8.tbl 16. árg. (ágúst 2009) bls. 2.

[17] *Morgunblaðið*, 20.12.1969. bls. 8 – *Tíminn*, 20.12.1969 bls. 2 – *Breiðholtsblaðið*, 1. tbl. 25 árg. bls. 4 – *www.visir.is/g/20191911286 27*: „Breiðhyltingar fagna andlitslyftingu Arnarbakka“, 28.11.2019.



Mynd 7. Breiðholtskjör í mars 1972. Búið er að vinna skemmdir á ljósaskiltum verslunarinnar. Takið eftir vegg-flísunum á framhlið hússins. Á þessum tíma var Lyfjabúð Breiðholts rekin, en þar opnaði síðar Sveinsbakarí.[18]

Áður en Jón opnaði Breiðholtskjör hafði hann rekið ýmsar verslanir, s.s. verslunina *Þrótt* í Samtúni, *Kjötmiðstöðina* við Laugalæk og *Heimakjör* í Sólheimum. Segja má að hann hafi „fylgt Reykjavíkurborg í vexti hennar austur á bóginn.“[19] Í viðtali við blaðið *Frjálsa verslun* árið 1972, sagði Jón m.a. að verslunin í Neðra-Breiðholti hefði orðið miklu meiri en hann gerði ráð fyrir „samkvæmt þeim tölum, sem ég fékk útreiknaðar frá borgaryfirvöldum á sínum tíma. Íbúafjöldin er miklu meiri og kaupgetan fólksins líka.“[20] Taldi hann að um þúsund fleiri íbúar væru í Neðra-Breiðholti en reiknað hefði verið með, auk þess sem Efra-Breiðholt hafði verið í byggingu í tæplega tvö ár og þar hefði ekki verið verslun fyrst um sinn. Einnig væru íbúar Fossvogsins tíðir gestir í Breiðholtskjöri. Viðskiptavinahópur Breiðholtskjörs var því stór strax á fyrstu árum verslunarinnar.[21] Um íbúa Breiðholts sagði Jón einnig:

> Í Breiðholti njóta hinir efnaminnstu fyrirgreiðslu opinberra aðila varðandi húsnæði og hafa því í mörgum tilfellum ekki eins miklar peningaáhyggjur og þeir, sem sjálfir standa í að byggja. Þetta fólk fer ekki að

[18] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ALB 007 048 2-1 stór. Ljósmyndari: Gunnar Heiðdal.
[19] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.
[20] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.
[21] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 27.

rembast við að kaupa bíla eins og margir hinna, þó stórskuldugir séu. Það er ánægt með húsgögnin sín og sjónvarpið en veitir sér aftur á móti oft meira til daglegra þarfa en hinir, eins og til dæmis í mat.[22]

Svo virðist sem að á fyrstu árum Breiðholtskjörs hafi verið mikið um innbrot í verslunina og í flestum tilvikum náðust þjófarnir ekki. Jón sagði að svipað ástand hefði verið uppi á teninginum í Árbæjarhverfi, en ástandið hefði stórbatnað eftir að lögreglustöð var opnuð. „Nærvera lögreglunnar skapar mikið aðhald og þess vegna er geysilega brýnt, að komið verði upp lögreglustöð í Breiðholti vegna öryggis þess fólks, sem býr þar orðið og líka vegna marvíslegra verðmæta í verzlunum, vinnutækjum og fleiru.“ [23] Aðspurður um búðarhnupl á opnunartíma verslunarinnar, þá sagðist Jón ekki verða mikið var við það. En Breiðholtskjör var á þessum tíma að sögn Jóns, eina búðin í Reykjavík þar sem fylgst var með viðskiptavinum í gegnum sjónvarpskerfi. Um var að ræða eina myndavél og skjá og taldi Jón að þetta veitti mikið aðald. „Krakkarnir byrja á að líta í myndavélina þegar þau eru að falla fyrir freistingum og þá förum við strax fram og fylgjumst með þeim. Þetta á reyndar við um fullorðið fólk líka þó að það stundi þessa iðju ekki jafnmikið og krakkarnir.“[24]

Árið 1998 var Breiðholtskjör tekið til gjaldþrotaskipta og í kjölfarið opnaði verslunarkeðjan *10-11* verslun í húsnæðinu.[25] Sextán árum síðar, árið 2014, var opnuð þar verslunin *Iceland*[26] og er rekin þar enn í dag.



Mynd 7. Sennilega ein síðasta ljósmyndin af Breiðholtskjöri, tekin árið 1998, því stuttu síðar var *10-11* verslun opnuð í húsinu. Á myndinni má sjá að bakaríið og fiskbúðin voru opin, en einnig söluturnin og videoleigan Toppmyndir í Arnarbakka 2. Grænbláu flísarnar settu mikinn svip á framhlið verslunarhúsnæðisins, en í dag hefur verið málað yfir þær.[27]

[22] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 29.
[23] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 31.
[24] *Frjáls verslun*, 12. tbl. 01.12.1972 bls. 31.
[25] Þóroddur Bjarnasson, „Landnám í hverfum“. *Morgunblaðið*, 20.08.1998 bls. 6 (D-blað).
[26] *Fréttablaðið*, 19.03.2014. bls. 2 (Markaðurinn 24. tbl. 10. árg.)
[27] Þóroddur Bjarnasson, „Landnám í hverfum“. *Morgunblaðið*, 20.08.1998 bls. 6 (D-blað). Ljósmyndari: Jim Smart.

Árið 1971 var verslunar- og þjónustuhúsið að Arnarbakka 2 fullklárað. Húsið var teiknað af Sigurði Ámundasyni byggingatæknifræðingi og í samræmi við deiliskipulag Neðra-Breiðholts liggur húsið örlítið austar en samsíða húsinu að Arnarbakka 4-6 sem Breiðholtskjör, bakaríið og fiskbúðin voru rekin í og var teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi. Þannig myndaðist stutt göngugata á milli húsanna tveggja og saman mynda þau eina heild.

Í Arnarbakka 2 voru nokkur aðskilin verslunarrými. Í fyrstu var gert ráð fyrir að þar yrði skóverkstæði og skóverslun, hárgreiðslustofa og rakari, vefnaðarvöruverslun, bóka- og leikfangavöruverslun og pósthús. Einnig var gert ráð fyrir almenningssalerni í austasta hluta hússins ásamt aðstöðu fyrir vörð. Ekki er ljóst hvort eða hversu lengi þessi salerni hafa verið starfrækt.[28]

Póstur og sími opnaði útibú í austasta hluta hússins vorið 1972. Ekkert virðist hafa orðið af opnun skóverkstæðis og skóbúðar í vestasta hluta þess, en árið 1975 opnaði Verslunarbanki Íslands útibú þar. Allt húsið var stækkað um tvo metra til suðurs og vesturs árið 1980 og bætt við næturlúgu fyrir bankann. Í kjölfar þess varð ósætti á milli Jóns í Breiðholtskjöri og Grétars Bernódussonar, sem hafði rekið rakarstofu og ísbúð í húsinu, sem hann hafði nú breytt í söluturn og óskaði eftir kvöldsöluleyfi fyrir. Jón í Breiðholtskjöri hafði sjálfur haft kvöldsöluleyfi frá árinu 1971. Þar sem borgarráð sá um að samþykkja slík leyfi, ratаði málið inn á borð þess. Niðurstaða borgarráðs og borgarlögmanns var að borgarráð ætti ekki að hafa afskipti af því hverskonar verslun yrði rekin í Arnarbakka og ákvörðun um veitingu kvöldsöluleyfa skyldi ráðast af almennum sjónarmiðum, en einnig hagsmunum kaupmanna og hagsmunum íbúa hverfisins.[29]



Mynd 8. Í Arnarbakka 4-6 er nú matvöruverslunin Iceland, Sveinsbakarí og varpfélagið Kistan.[30]

[28] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb. (Arnarbakki 2) Skoðað 20.05.2020.
[29] Bskjs. B/8716 – Bréf borgarlögmanns til borgarráðs dags. 22.01.1981.
[30] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.

Fyrir utan Verslunarbankann, pósthúsið, áðurnefnda rakarstofu og ísbúð sem varð að söluturni, þá var á þessum tíma starfrækt í húsinu bókabúð, sjónvarpsviðgerðarverkstæði, barnafataverslunog sportvöru- og búsáhaldaverslun, auk þess sem Íþróttafélag Reykjavíkur hafði fundaraðstöðu í húsinu.[31] Söluturninn varð síðar skyndibitastaður og rýmið sem pósthúsið var í breyttist í veitingastað árið 1990, sem þremur árum síðar var breytt í skátaheimili. Söluturninn og videóleigan *Toppmyndir* var til húsa þar sem Verslunarbankinn var áður og í hluta þess rýmis fengu vagnstjórar SVR aðstöðu árið 1998, en endastöð strætisvagna var við Breiðholtsskóla. Árið 2008 stóð til að opna sjúkraþjálfun í húsinu, en af því hefur sennilega ekki orðið og árið 2013 var opnuð þar húðflúrstofa sem starfrækt var í einhvern tíma.[32]



Mynd 9. Hársnyrtistofan í Arnarbakka 2, er eina starfandi fyrirtækið í húsinu í dag.[33]

Rekstur verslana og þjónustufyrirtækja í Arnarbakka virðist hafa gengið vel fram á miðjan níunda áratuginn. Mikið fjölmenni var í hverfinu, sérstaklega af börnum og ungu fólki. Öll Breiðholtshverfin voru skipulögð þannig að verslun og þjónusta væri staðsett í göngufæri fyrir íbúa. En uppúr miðjum níunda áratugnum fór að grafa undan þessum verslunarkjörnum. Komu þar til ýmsar ástæður sem ekki verða ryndar ofan í kjölinn hér, en ein af þeim voru breyttir verslunarhættir. Verslunarkjarnarnir urðu stærri og með fjölbreyttari verslunum á einum stað. Má þar nefna Kringluna, Skeifuna, en einnig Mjóddina, sem tók að byggjast uppúr miðjum níunda áratugnum og þangað fluttu mörg fyrirtæki, sem áður höfðu verið í verslunarkjörnum hverfanna. Þetta sést ágætlega á orðum Ólafs Stefáns Sveinssonar framkvæmdastjóra Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis (KRON), þegar haft var eftir honum í viðtali um uppbyggingu í Mjóddinni árið 1988 að viðskipti þar færu stöðugt vaxandi:

[31] Bskjs. B/8716 – Bréf borgarlögmanns til borgarráðs dags. 22.01.1981.
[32] Bskjs. B/8716.
[33] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.

„Mjóddin er vel staðsett“ sagði hann. „Aðrir þurfa að gefa eftir í samkeppninni. Viðskiptin hér aukast til dæmis á kostnað ýmissa minni þjónustukjarna í íbúðarhverfunum í nágrenninu. Til dæmis hafa bæði Búnaðar- og Verslunarbankinn flutt útibú sín í Breiðholti hingað.“ … „Það liggur í augum uppi að einhverstaðar þarf að gefa eftir, en það verður ekki hér.“[34]

Þegar þjónustustofnanir eins og bankar og pósthús tóku að færast úr verslunarkjörnum hverfanna og matvöruverslanir urðu stærri líkt og í Mjódd, þá tók að halla undan fæti fyrir aðrar verslanir í verslunarkjörnunum, eins og þeim sem voru í Arnarbakka. Í þessu samhengi má skoða orð Jóns í Breiðholtskjöri sem hann lét falla 16 árum fyrr, þegar hann var spurður um framtíð „kaupmannsins á horninu“ í hverfum borgarinnar. „Ég er hræddur um að þessum litlu búðum fækki verulega. En þegar verzlanir eru orðnar jafnstórar og Breiðholtskjör tel ég að þær haldi velli.“[35] Þannig virðist stærðarhagkvæmni hafa ráðið miklu um þróun verslunar á Íslandi og orðið til þess að stórar verslunarkeðjur keyptu upp minni verslanir.[36] Sú þróun varð svo örari þegar leið fram á 21. öldina og stuðlaði því miður ekki að rekstri lítilla verslana í hverfiskjörnum.

Árið 2018 samþykkt borgarráð að kaupa verslunarkjarnann í Arnarbakka til þess að stuðla að frekari uppbyggingu á svæðinu fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði. Þá voru aðeins matvöruverslunin *Iceland*, *Sveinsbakarí* og *Hársnyrtistofan Arnarbakka*, starfandi í húsunum. Önnur verslunarrými stóðu tóm.[37] Nú er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið og liggur þessi húsakönnun til grundvallar í þeirri vinnu.



Mynd 10. Aðkoman að verslunarkjarnanum í dag (2020). Samfélagsverkefnið Karlar í Skúrnum á vegum Rauða krossins er í Arnarbakka 2, þar sem Verslunarbanki Íslands var eitt sinn.[38]

[34] *Morgunblaðið*, 29.06.1988. bls. 21.
[35] *Frjáls verslun*, 01.12.1972. bls. 31.
[36] Þóroddur Bjarnason: “Landnámí hverfunum.” *Morgunblaðið*, 20.08.1998 (D-blað) bls. 6.
[37] Brynjólfur Þór Guðmundsson: „Vilja lífga upp á verslun í Breiðholti“ (https://www.ruv.is/frett/vilja-lifga-upp-a-verslun-i-breidholti)
[38] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



Mynd 11. Suðurhlið Arnarbakka 2. Þarna voru eitt sinn inngangar í rakarastofu, bókabúð, efnalaug og skátaheimili.[39]



Mynd 12. Austurhlið Arnarbakka 2. Hér var áætlað að hafa almenningssalerni, en sennilega voru þau aldrei starfrækt.[40]

[39] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.
[40] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.



Mynd 12. Gæsluvallarhúsið á leikvellinum sem er austan við verslunarkjarnann.[41]



Mynd 13. Spennistöðin sem er á opna svæðinu austan við leikvölllinn.[42]

[41] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 04.05.20.
[42] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 02.06.20.



Mynd 14. Sunnan við verslunarhúsin er stórt opið svæði, þar sem áður var stór fótboltavöllur, en nú eru þar göngustígar, bekkir, leiktæki og fallegur gróður.[43]

[43] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 02.06.20.

Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði [44]

Ekkert þeirra húsa sem standa á reitnum í dag er friðlýst eða falla undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.[45]

Húsin eru hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti, sem Borgarsögusafn hefur lagt til að njóti hverfisverndar í gulum flokki.[46] Sú niðurstaða er birt í byggðakönnun safnsins fyrir borgarhlutann Breiðholt, sem unnin var vegna vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutann.[47] Eftirfarandi er niðurstaða varðveislumats úr skýrslunni:

GULUR FLOKKUR: ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir þau hús og heildir sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu[48] eiga við um:

- Milligulan flokk: *Svæði sem lagt er til að vernda*
- Ljósgulan flokk: *Byggðamynstur sem lagt er til að vernda*

- *Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.*
- *Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.*

Hverfi fjölbýlishúsa innan Arnarbakka (Bakkarnir) – Skipulag samþykkt 1966. Höfundar skipulags: Stefán Jónsson arkitekt og Reynir Vilhjálmsson landslagsarkitekt.

Um er að ræða fastmótaða íbúðabyggð þriggja hæða U-laga fjölbýlishúsa. Hverfið var hið fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík, en í skipulagi þess er aðskilnaður akandi og gangandi umferðar ríkjandi og byggðin hverfist um sameiginlegt miðsvæði þar sem bílaumferð kemst ekki að. Auk þess var ný byggingartækni með forsteyptum einingum notuð við byggingu hverfisins sem átti eftir að hafa áhrif á byggðina sem á eftir kom. Skipulag hverfisins er formfast, reglulegt og mjög upprunalegt. Hönnun fjölbýlishúsanna er jafnframt mjög fastmótuð, blokkirnar lúta allar sömu hlutfalls-, form- og

---

[44] Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu tillögur um viðbót við eða endurskoðun á húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var upphaflega gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir: "Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili" (bls. 9).

[45] Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.

[46] Sjá skilgreiningu hverfisverndar í skipulagslögum nr. 123/2010 – Sjá skilgreiningu hverfisverndarflokka í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluta: „Fylgiskjöl". „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna". Vefslóð: http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

[47] Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 - Breiðholt.* Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 205. Reykjavík, 2020.

[48] *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.* Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.*

stærðarlögmálum og því er mikill heildarsvipur yfir hverfinu, sem hefur tekið litlum breytingum í tímans rás.

Lagt er til að hverfið verði verndað með hverfisvernd, sem skipulagsleg heild og merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni. Við breytingar á hverfinu og húsum innan þess verði horft til þeirra hugmynda og forsenda sem liggja að baki upprunlegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna. Sjá afmörkun verndar á húsverndarkorti.

HÚSVERNDARKORT
Borgarhluti 6 – Breiðholt
BREIÐHOLT I: NEÐRA-BREIÐHOLT



Virðingarfyllst,
fyrir hönd Borgarsögusafns:

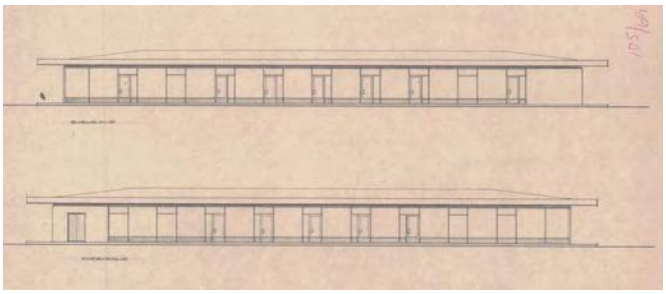
Bragi Bergsson, sagnfræðingur
Drífa Kristín Þrastardóttir, verkefnastjóri / húsvernd
María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands

Byggingarár **1971**

Arnarbakki 2

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Sigurður Halldórsson ofl.	Sigurður Ámundason byggingartæknifræðingur	Verslun og þjónusta





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**
Tegund	Steinsteypt	Einlyft
Klæðning	Múrsléttað	
Þakgerð	Mænisþak	
Þakklæðning	Bárujárn	
Undirstöður	Steinsteyptar	

Helstu breytingar		**Hönnuðir breytinga**	
1980	Stækkun	Sigurður Ámundason	byggt.fr
1985	Gluggabreyting	Sigurður Ámundason	byggt.fr
1986	Innra skipulagi br.	Erlendur Hjálmarsson	byggfr.
1991	Innra skipulagi br.	Guðmundur Gunnarsson	arkitekt
1993	Innra skipulagi br.	Gunnar S. Óskarsson	arkitekt
1998	Innra skipulagi br.	Dagný Helgadóttir	arkitekt
2000	Innra skipulagi br.	Jón Róbert Karlsson	byggfr.
2002	Innra skipulagi br.	Brynjar Daníelsson	byggfr.
2006	Innra skipulagi br.	Jón Róbert Karlsson	byggfr.
2008	Innra skipulagi br.	Gunnlaugur Jónasson	arkitekt
2013	Innra skipulagi br.	Gunnlaugur Jónasson	arkitekt

Saga

Verslunarhúsið að Arnarbakka 2 var byggt á árunum 1969-1971 og var brunavirt í apríl 1972.

Í gegnum tíðina hefur ýmis þjónusta og verslun verið starfrækt í húsinu, til lengri og skemmri tíma. Má þar t.d. nefna rakarastofu, hárgreiðslustofu, efnalaug, vefnaðarvöruverslun, bókabúð og pósthús. *Verslunarbanki Íslands* opnaði útibú í húsinu árið 1975 þar til hann flutti í Mjóddina árið 1988. Í húsinu var einnig um tíma starfandi ísbúð og söluturn, sem varð síðar skyndibitastaður. Veitingastaður var opnaður þar sem pósthúsið var áður árið 1990, en þremur árum síðar var rýmið tekið undir skátaheimili. Vagnstjórar SVR fengu aðstöðu í hluta hússins þar sem sölutrurninn og videoleigan *Toppmyndir* var til húsa, en Verslunarbankinn hafði verið áður. Árið 2008 stóð til að innrétta rými fyrir sjúkraþjálfun í húsinu, en af því hefur sennilega ekki orðið. Árið 2013 var opnuð húðflúrstofa í húsinu og var hún starfandi í einhvern tíma.

Árið 2018 keypti Reykjavíkurborg öll húsin á lóðinni með það að markmiði að stuðla að og styrkja verslun og þjónustu í húsunum.

Í dag (2020) virðist sem Hárgreiðslustofan sé eina starfandi fyrirtækið í húsinu auk þess sem samfélagsverkefnið *Karlar í skúrnum*, eru þar með aðstöðu.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Verslunarhús á einni hæð. Einkennandi er djúpur þakkantur sem nær út fyrir útveggi hússins og myndar skjól fyrir gangandi vegfarendur meðfram húsinu.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs**. Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis þar sem hefur verið fjölbreytt þjónusta í gegnum tíðina, m.a. skóbúð, hárgreiðslustofa, vefnaðarvöruverslun, bókabúð, efnalaug, pósthús, banki og í seinni tíð söluturn, skyndibitastaður, skátaheimili og húðflúrstofa.

Umhverfisgildi: **Hátt**. Er á skilgreindri verslunar- og þjónustulóð sem tengist opnu grænu svæði í miðju íbúðahverfi. Ein hugmyndin að baki skipulagi Neðra-Breiðholts er þessi staðsetning þjónustu í hjarta hverfisins þar sem akandi umferð er haldið í lágmarki og gangandi umferð sett í öndvegi. Myndar heild með Arnarbakka 4-6.

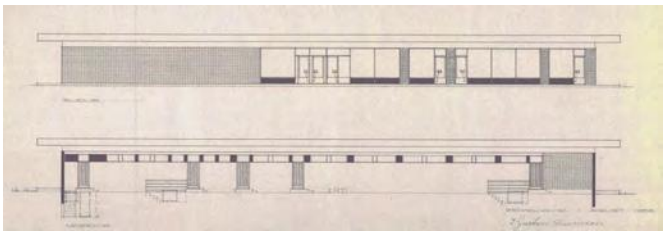
Upprunaleg gerð: **Miðlungs** gildi. Hefur verið stækkað og innra skipulagi breytt mikið.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Djúpur þakkantur er helsta sérkenni hússins. Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki:** ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Byggingarár **1968**

Arnarbakki 4-6

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Jón B. Þórðarson kaupmaður	Kjartan Sveinsson byggingartæknifræðingur	Verslun





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**	**Helstu breytingar**		**Hönnuðir breytinga**	
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	1999	Innra skipulagi br.	Jón Róbert Karlsson	byggfr.
Klæðning	Múrsléttað	Kjallari	2014	Innra skipulagi br.	Halldór Guðmundsson	arkitekt
Þakgerð	Mænisþak		2016	Innra skipulagi br.	Halldór Guðmundsson	arkitekt
Þakklæðning	Bárujárn					
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Jón B. Þórðarsson kaupmaður stóð fyrir byggingu hússins á árunum 1968-1969. Það er teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingatæknifræðingi.

Húsið er á einni hæð með kjallara og var brunavirt í lok desember 1969. Á fyrstu hæðinni var verslunin *Breiðholtskjör*, sem var kjöt og nýlenduvöruverslun. Sérstök mjólkurbúð var rekin í afmörkuðu rými við hlið verslunarinnar. Þá var einnig rekin fiskbúð í austasta hluta hússins. Þegar brunavirðingin var gerð var verslunarrýmið á milli mjólkurbúðarinnar og fiskbúðarinnar enn í fokheldu ástandi. Það var hugsað fyrir bakarí, en stuttu síðar var opnuð þar *Lyfjabúð Breiðholts*. Árið 1989 flutti *Sveinsbakarí* í húsið og hefur verið þar síðan með brauðgerð. Eftir að heimilt var að selja mjólk í kjörbúðum opnaði Jón söluturn í rými mjólkurbúðarinnar. Síðar var verslunin stækkuð og rýmin sameinuð í eitt. Í kjallara hússins var vörulager, kæli- og frystigeymslur, ásamt skirfstofu, kaffistofu og salernum. Á milli hæða var vörulyfta. *Breiðholtskjör* var rekið í húsinu til ársins 1998, þegar verslunarkeðjan *10-11* opnaði þar verslun. Árið 2014 var verslunin *Iceland* opnuð í húsinu og er rekin þar í dag (2020). Sveinsbakarí er enn í rekstri í húsinu, en í stað fiskbúðarinnar er komið þar varpfélagið *Kistan*.

Árið 2018 keypti Reykjavíkurborg öll húsin á lóðinni með það að markmiði að stuðla að og styrkja verslun og þjónustu í húsunum.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Verslunarhús á einni hæð með kjallara. Djúpur steytpur þakkantur einkennir húsið og nær út fyrir útveggi þess og myndar skjól fyrir gangandi vegfarendur meðfram húsinu. Veggflísar í blágrænum litum settu upphaflega svip á húsið. Höfundarverk Kjartans Sveinssonar.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs**. Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis. Jón B. Þórðarsson verslunarmaður lét byggja húsið fyrir verslun sína Breiðholtskjör. Í húsinu var einnig rekin mjólkurbúð, söluturn, lyfjabúð, bakarí og fiskbúð.

Umhverfisgildi: **Hátt**. Er á skilgreindri verslunar- og þjónustulóð sem tengist opnu grænu svæði í miðju íbúðahverfi. Ein hugmyndin að baki skipulagi Neðra-Breiðholts er þessi staðsetning þjónustu í hjarta hverfisins þar sem akandi umferð er haldið í lágmarki og gangandi umferð sett í öndvegi. Myndar heild með Arnarbakka 2.

Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsinu hefur lítið verið breytt, utan þess að málað hefur verið yfir upphaflegar veggflísar á útveggjum.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Djúpur þakkantur er helsta sérkenni hússins. Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki:** ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Byggingarár **1993**

Arnarbakki 8

Fyrsti eigandi Reykjavíkurborg

Hönnun Kristín Jónsdóttir
byggd. borgarverkfræðings

Upphafleg notkun
Gæsluvallarhús





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Timburgrind	Einlyft	2016	Flóttahurð	Dagný Helgadóttir	arkitekt
Klæðning	Timbur					
Þakgerð	Mænisþak					
Þakklæðning	Bárujárn					
Undirstöður						

Saga

Gæsluvallarhús sem var byggt var á svæðinu árið 1993. Áður stóðu þar tvö eldri hús sem voru fjarlægð þegar núverandi hús var byggt, annars vegar leikvallarskýli byggt 1968 eftir teikningum Gísla Halldórssonar arkitekts og hins vegar gæsluvallarhús byggt 1978 eftir teikningum Geirharðs Þorsteinssonar og Hróbjarts Hróbjartssonar.

Samkvæmt deiliskipulagi er svæðið sem húsið stendur á hugsað sem leiksvæði barna.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Lágt** gildi. Einfalt timburhús, gæsluvallarhús. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs**. Byggt sem aðstaða fyrir starfsfólk og börn á einum af gæsluvöllum borgarinnar.

Umhverfisgildi: **Miðlungs**. Húsið fellur ágætlega að grónu umhverfi sínu.

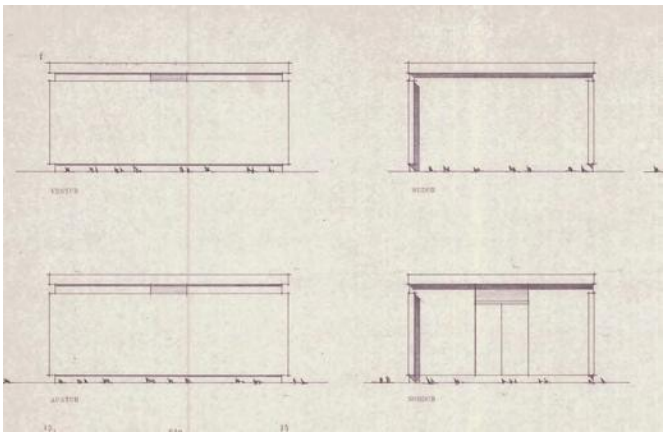
Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsinu hefur lítið verið breytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur lágt varðveislugildi.** Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki:** ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Byggingarár **1967**

Arnarbakki 8

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Rafmagnsveita Reykjavíkur	Þorvaldur Kristmundsson arkitekt	Spennistöð





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**	**Helstu breytingar**		**Hönnuðir breytinga**	
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	2007	Ný hurð	Ferdinand Alfreðsson	arkitekt
Klæðning				Innra skipulagi br.		
Þakgerð	Flatt þak					
Þakklæðning						
Undirstöður						

Saga

Dreifistöð (spennistöð) teiknuð af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt. Aðrar slíkar dreifistöðvar, byggðar eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

Samkvæmt skipulagi er svæðið sem dreifistöðin stendur á hugsað sem leiksvæði barna.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Lágt** gildi. Einfalt steinsteypt spennistöðvarhús. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu, er að finna víða í borgarlandinu.

Menningarsögulegt gildi: **Lágt**. Hluti af innviðasögu borgarinnar.

Umhverfisgildi: **Lágt**. Stendur á skilgreindu opnu svæði, án tengsla við umhverfið.

Upprunaleg gerð: **Miðlungs** gildi. Var breytt 2007 þegar bætt var við inngönguhurð og innra rými skipt niður.

Varðveislugildi: **Húsið hefur lágt varðveislugildi.** Það er hluti af heildstæðu skipulagi byggðar í Neðra-Breiðholti (Bakkanna) sem lagt er til að njóti verndar í **gulum flokki:** ***Samstæður húsa og heildir*** sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra (sjá skýrslu Borgarsögusafns nr. 205/2020).

Fylgiskjal 3: ***Fellagarðar. Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21. Húsakönnun***

Reykjavík, 13.7.2020
BSS20200070001
4.9.1

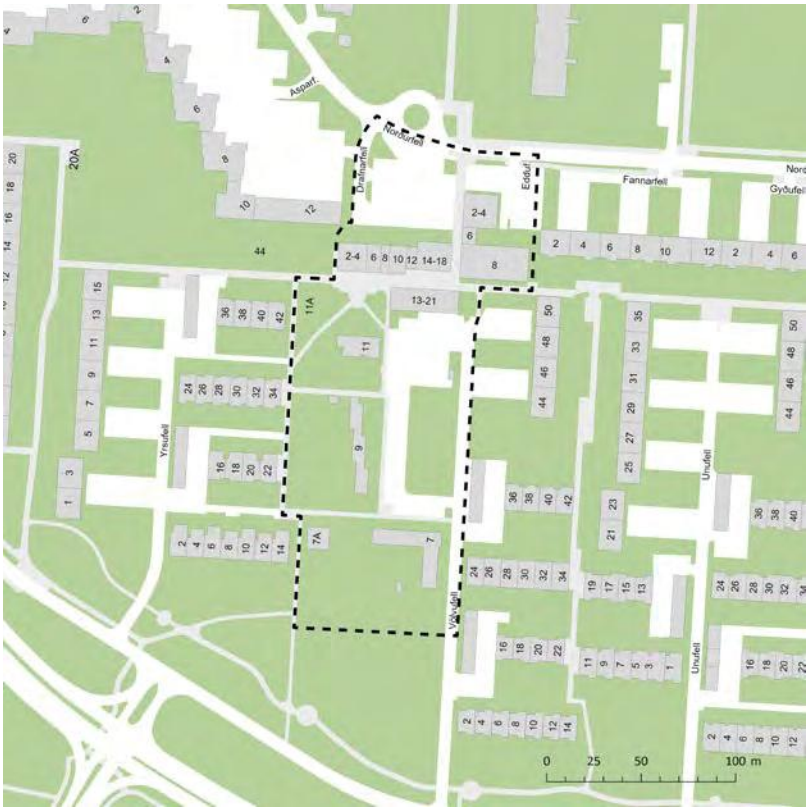
Fellagarðar
Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21.
Húsakönnun

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21 – Húsakönnun: Húsaskrá og varðveislumat

Hér fer á eftir húsakönnun; sögulegt yfirlit, húsaskrá og varðveislumat, fyrir hús og mannvirki á deiliskipulagsreit í Efra-Breiðholti (sjá afmörkun á mynd 1). Könnunin er unnin vegna deiliskipulags sem verið er að vinna fyrir reitinn. Innan reitsins eru lóðirnar Eddufell 2-8, Drafnarfell 6-18 og Völvufell 7-21.



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins. [1]

[1] Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

Hjá Borgarsögusafni er nú unnið að byggðakönnun fyrir borgarhlutann Breiðholt vegna hverfisskipulagsgerðar og mun sú könnun meðal annars taka til byggðar á svæðinu sem hér er til umfjöllunar. Þar eru hins vegar ekki skráð einstök hús og mannvirki eða lagt mat á varðveislugildi einstakra húsa, eins og gert er í hefðbundnum húsakönnun sem unnar eru vegna deiliskipulags og lög um menningarminjar nr. 80/2012 kveða á um.[2] Slík skráning og varðveislumat húsa og mannvirkja á reitnum sem hér um ræðir hefur nú verið unnin og birtast niðurstöður hennar hér.

Á deiliskipulagsreitnum standa í dag níu stakstæð hús og mannvirki:

- Við Eddufell 2-6 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af Kjartani Sveinssyni byggingartæknifræðingi og reist árið 1981.
- Við Eddufell 8 stendur fjölbýlishús sem áður var verslunar- og þjónustuhús teiknað af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt og byggt á árunum 1971-1972, en var breytt árið 2015 eftir teikningum Guðna Pálssonar arkitekts.
- Við Drafnarfell 6-18 stendur verslunar- og þjónustuhús sem var teiknað af arkitektunum Úlrik Arthúrssyni og Hauki Viktorssyni og byggt á árunum 1974-1978.
- Við Völvufell 7 stendur leikskóli sem var reistur árið 1974. Uppdrættir af húsinu er gerðir hjá arkitektastofu Guðmundar Kr. Guðmundssonar og Ólafs Sigurðssonar, en þeir skrifa ekki nafn sitt á uppdráttinn. Um er að ræða innflutt einingahús úr timbri frá Noregi (Moelven), sem var komið fyrir á steyptum undirstöðum á lóðinni.
- Við Völvufell 7a stendur leikskóli/dagheimili sem var reistur árið 1978 eftir teikningum arkitektanna Guðmundar Kr. Guðmundssonar og Ólafs Sigurðssonar.
- Við Völvufell 9 stendur leikskóli sem var byggður á árunum 1972-1973 eftir teikningum Guðmundar Kr. Guðmundssonar arkitekts.
- Við Völvufell 11 stendur hús sem var byggt á árunum 1979-1980 eftir teikningum Njarðar Geirdal arkitekts.
- Við Völvufell 11a, stendur ekkert hús í dag. Þar stóð áður bráðabirgða húsnæði fyrir heilsugæslustöð í Breiðholti, sem var sett þar niður um 1981 og fjarlægt um 1989.
- Við Völvufell 13-21 stendur verslunar- og þjónustuhús byggt árið 1971-1972 eftir teikningum Kjartans Sveinssonar byggingartæknifræðings.
- Við Völvufell 13a stendur spennistöð sem byggð var árið 1975 eftir teikningu Guðmundar Kr. Kristinssonar arkitekts.

[2] Lög um menningarminjar nr. 80/2012, 16. gr. – Sjá einnig: Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019 – *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2.



Mynd 2. Loftmynd af Efra-Breiðholti. Í suðurhlutanum er Fellahverfið og Hólahverfið í norðri. Á milli þeirra er miðsvæði þar sem er að finna skóla, íþróttasvæði og opin svæði. Svæðið sem hér er til umfjöllunar er merkt með rauðu.[3]

[3] Kort úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

Sögulegt yfirlit

Rétt fyrir árið 1960 fór af stað aðalskipulagsvinna borgaryfirvalda sem náði hámarki árið 1966 með útgáfu Aðalskipulags Reykjavíkur 1962-1983. Það er stundum nefnt danska skipulagið því danskir sérfræðingar, þeir Peter Bredsdorff arkitekt og Anders Nyvig verkfræðingur, voru fengnir til þess að vinna að gerð þess. Þeir höfðu íslenska sérfræðinga sér til aðstoðar, þar á meðal Stefán Jónsson arkitekt og Reyni Vilhjálmsson landslagsarkitekt, sem voru fyrrverandi nemendur Bredsdorffs. Það sem einkenndi þetta aðalskipulag umfram annað, var að fallið var frá samfelldri borgarbyggð og þess í stað skipulögð úthverfi, sem voru tengd saman með hraðbrautum. Á þennan hátt voru íbúðabyggð og atvinnubyggð aðskilin og gangandi og akandi umferð aðgreind. Úthverfi eru stundum kölluð svefnhverfi því íbúarnir sækja atvinnu annað.[4]

Árbær og Breiðholt eru fyrstu raunverulegu úthverfi borgarinnar og skipulögð eftir þessari nýju hugmyndafræði aðalskipulagsins. Árið 1967 var hafist handa við að byggja í Neðra-Breiðholti, einnig kallað Breiðholt I.[5] Uppbygging í Breiðholti var vegna mikils skorts á íbúðarhúsnæði í borginni og var um að ræða samstarfsverkefni ríkisstjórnarinnar, verkalýðshreyfinga og Reykjavíkurborgar. Byggja átti 1250 íbúðir fyrir láglaunafólk og vegna þess hve verkefnið var umfangsmikið var komið á fót svokallaðri *Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar* (FB). Fyrsti byggingaráfangi nefndarinnar voru 312 íbúðir í U-blokkum í Neðra-Breiðholti á árunum 1967-1968. Búið var að skipuleggja svæðið áður en FB tók til starfa og hafði nefndin því ekki áhrif á hönnun skipulagsins. FB var ósátt við ýmislegt m.a. að blokkirnar væru U-laga, byggingarsvæðið hefði ekki verið tilbúið og aðkeyrsla að svæðinu því erfið, auk þess sem aðrir verktakar hefðu verð að reisa blokkir í hverfinu á sama tíma.[6] „Við hefðum til dæmis fremur kosið að hafa húsin 4ra hæða, m.a. vegna þess, að það er hæst, sem byggja má án lyftu. En við urðum að reisa 3ja hæða hús, sem er dýrara pr. íbúð en 4ra hæða hús, … Þá gera vinklarnir á húsunum allar framkvæmdir við uppsteypu mun viðameiri og dýrari, en ef þau væru bein lína húsin.“ sögu Björn Ólafsson verkfræðingur og Ólafur Sigurðsson arktitekt, starfsmenn FB.[7]

Haustið 1969 var hófst næsti byggingaráfangi FB í Efra-Breiðholti, öðru nafni Breiðholt III. Þar átti að byggja 900 íbúðir og þar hafði FB frjálsari hendur um hvernig blokkirnar yrðu hannaðar.[8] Þar skipulagði FB svæðið og var ekki bundin af öðru skipulagi eins og í Neðra-Breiðholti. Arkitektarnir Geirharður Þorsteinsson og Hróbjartur Hróbjartsson fengu það verkefni að skipuleggja hverfið og lagði FB áherslu á að hægt yrði að koma að stórvirkari vinnuvélum en í Neðra-Breiðholti og beita fjöldaframleiðsluaðferðum við byggingu húsanna. Breiðholt III er í raun þrískipt (sjá mynd nr. 2), í suðri er Fellahverfið þar sem götunöfn enda á -fell, það var kallað suðurdeild af skipulagshöfundunum. Hólahverfið er í norðri og var kallað norðurdeild, en þar bera götunöfnin endinguna -hólar. Á milli Fella og Hóla er miðsvæði þar sem eru staðsettir tveir grunnskólar, framhaldsskóli, sundlaug, bókasafn, íþróttavöllur, menningarmiðstöð og heilsugæslustöð.[9]

---

[4] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 6.

[5] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10.

[6] Bragi Bergsson: *Fellahverfið í Efra-Breiðholti. Uppbygging hverfisins og íbúar þess á árunum 1970-1985*, (BA ritgerð í sagnfræði 2003) bls. 7-14.

[7] *Vísir* 22.07.1968 bls. 9. (Fyrsti áfangi Breiðholtsframkvæmdanna hefur veitt dýrmæta reynslu.)

[8] Eggert Þór Bernharðsson: „Íbúðir fyrir fjöldann”. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt frá hugmynd að veruleika,* bls. 22.

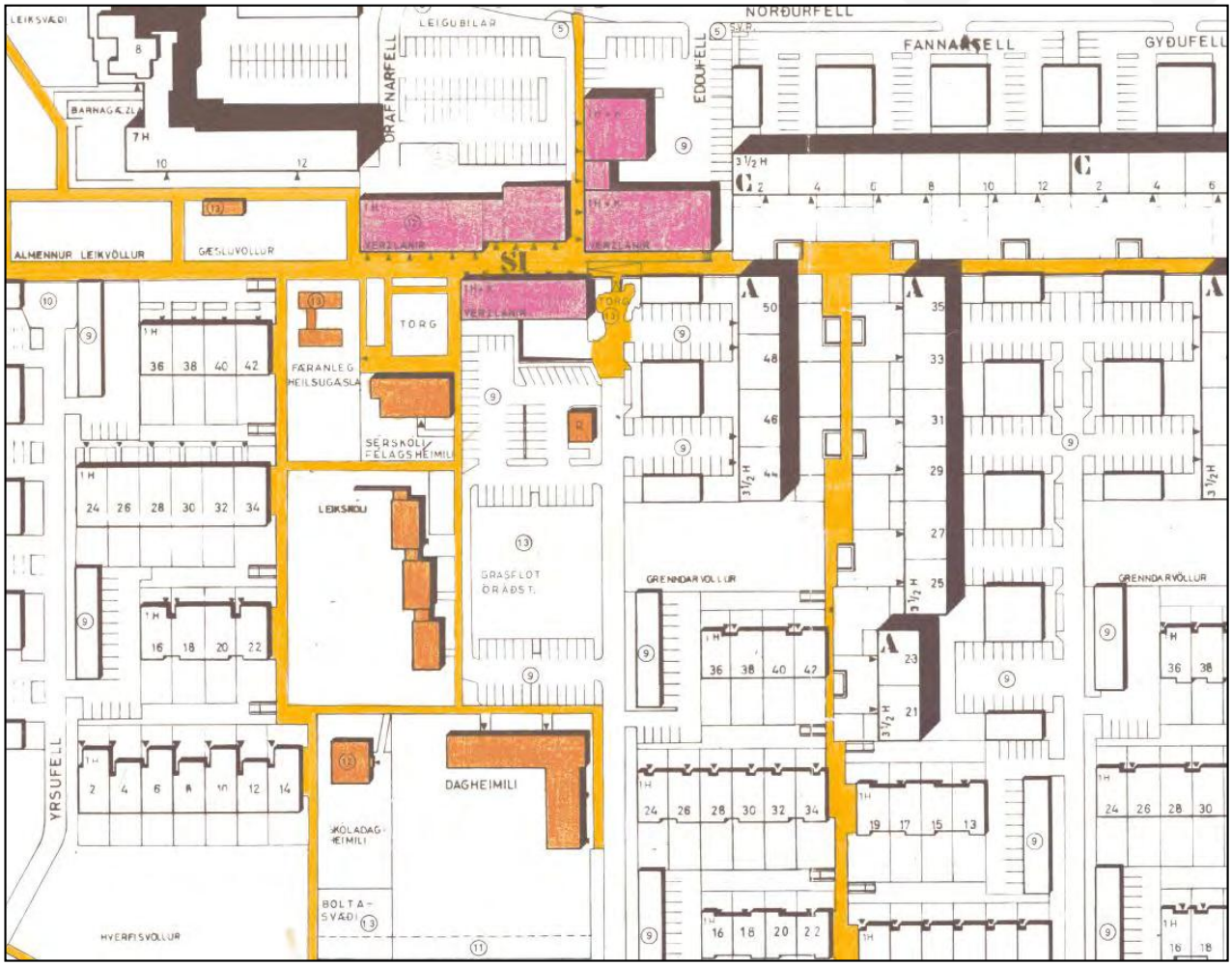
[9] Ágústa Kristófersdóttir: „Byggt yfir hugsjónir“. *Byggt yfir hugsjónir. Breiðholt. Frá hugmynd að veruleika*, bls. 10.



Mynd 3. Loftmyndir af Fellahverfinu, sú efri tekin árið 1971 og neðri árið 1975.[10]

[10] Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/# → Velja „Opna valgugga“→„Saga og þróun“,→ „Reykjavík 1971“ og „Reykjavík 1975“.

Þéttleiki byggðarinnar skipti miklu máli og að gönguleiðir innan hverfisins væru suttar. Gatna- og gangstígakerfi var því skipulagt með það í huga að halda gangandi umferð frá akandi umferð. Gert var ráð fyrir því að börn á leið í skóla þyrftu aldrei að fara yfir götu og að þægilegasta leiðin frá heimilum í verslanir og þjónustu væri eftir gangstígakerfinu. Fjarlægð heimilis í næstu verslun átti að ekki verða meiri en 300 metrar. [11] Allstaðar þar sem akbrautir mættu aðalgöngustíg var gert ráð fyrir undirgöngum eða hraðahindrunum (upphaflega átti að vera brú yfir Norðurfell, en fallið var frá því, gatan þrengd og gerð hraðahindrun). Vegna fjarlægðar hverfisins frá þjónustu í miðbænum og napra veðurskilyrða var reynt að tryggja sem mesta þjónustu í hverfinu, stuðla að stuttum gönguleiðum og reyna að skapa skjól á göngusvæðunum. Þessu töldu menn að mætti ná með þéttri byggð og mikilli. [12]



Mynd 4. Hluti deiliskipulags fyrir Fellahverfið í Efra-Breiðholt. [13] Gangstígar inni á milli byggginganna (gult) tengjast verslunar- og þjónustu byggingum (rautt) og opinberum stofnunum (appelsínugult) í vestur hluta hverfisins, þessar byggingar verða skoðaðar í þessari húsakönnun. Auk verslunar- og skólabygginga er þar einnig spennistöð, opin svæði og körfuboltavöllur (merkt *grasflöt óráðstafað* á uppdrættinum).

[11] *Þjóðviljinn* 01.10.1967 bls. 3 og *Vísir* 25.07.1973 bls. 2.

[12] Mat á skipulagi Árbæjar- og Breiðholtshverfa. A. bls. 21-22.

[13] Skipulagssjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið (Fellagarðar) → „Breiðholt 3, Fell“, sþ. 3.9.1990. Sjá einnig Skjalaver Reykjavíkurborgar: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Skipulagsuppdrættir.

Í Fellahverfinu var gert ráð fyrir 4.200 íbúum og var stærsti hluti hverfisins byggður upp af FB, eða 886 íbúðir í 18 fjölbýlishúsum. Húsin risu á árunum 1969-1975 og var þá framkvæmdum að mestu lokið í Fellahverfinu (sjá mynd nr. 3).[14] Stefnt var að því að íbúðir FB í Breiðholti III yrðu ódýrari en þær sem byggðar voru í Breiðholti I, því var ýmsu sleppt sem hafði verið þar. Á gólfin var lagður dúkur í stað parkets, engir útveggir voru úr timbri og skápar voru aðeins settir upp á tveimur stöðum. Í stað þess að tengja húsin saman í U voru þau byggð stökum lengjum, þ.e. án vinkilhornanna sem höfðu valdið vandræðum og voru kostnaðarsöm. Þannig var hæg að beita byggingarkrönum á hagkvæmari hátt. Þá voru blokkirnar hafðar fjögurra hæða í stað þriggja.[15]

Það vakti athygli að borgaryfirvöld höfðu lagt allar lagnir og stór hluti gatna hafði verið malbikaður, áður en byggingarframkvæmdir hófust.[16] Fyrir þetta höfðu götur ekki verið malbikaðar og byggingarsvæðin urðu því eitt forarsvað, en einnig var kostnaðarsamt fyrir borgaryfirvöld að leggja lagnir á meðan hverfið var í byggingu, eða eftir að flutt var inn í hverfin. Það var því stefna borgaryfirvalda að hefja stórfelldar malbikunarframkvæmdir, enda orðið knýjandi vegna stóraukinnar bílaeignar borgarbúa.[17]



Mynd 5. Loftmynd af Efra- og Neðra Breiðholti tekin í ágúst árið 1976.[18]

[14] Eggert Þór Bernharðsson og Helgi M Sigurðsson: *Trésmiðafélagið 100 ára*. bls. 309-310.
[15] Ágústa Kristófersdóttir: *Hús vonarinnar*. bls. 52 og Eggert Þór Bernharðsson og Helgi M. Sigurðsson: *Trésmiðafélagið 100 ára*. bls. 309-310.
[16] *Morgunblaðið* 30.04.1970 bls. 15.
[17] Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur 1940-1990. Fyrri hluti*. bls. 243-245.
[18] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 066 002 1-2 (2). Ljósmyndari: Rafn Jónsson.

Skólabyggingar

Dagheimilið við Völvufell 7 var opnað árið 1974 og var brunavirt sama ár.[19] Húsið var innflutt timburhús frá Noregi, en norðmenn gáfu það vegna eldgossins í Heimaey árið 1973. Skólinn var nefndur Völvuborg og var þar fyrst rekið dagheimili.[20] Í viðtali við Svein Ragnarsson félagsmálastjóra vorið 1974 sagði hann m.a.: „Dagheimilið er þriggja deilda og ætlað 50 börnum. Það hugsast að nokkru sem framlag Vestmannaeyjakaupstaðar, svo að börn þeirra Vestmannaeyinga, sem hér eru, fái aðgang að barnaheimilum hér í borginni. En það er þó ætlað Breiðholtshverfi í heild.“ Sveinn hélt áfram og sagði: „Dagheimilið er flutt inn frá Noregi og verður reist í samvinnu Vestmannaeyjakaupstaðar og Reykjavíkurborgar. Hlutverk borgarinnar var og er að ganga frá grunni og lóð. Síðan er ráðgert að Reykjavíkurborg kaupi dagheimilið að fullu, þegar Vestmannaeyingar eru almennt farnir héðan út til Eyja.“[21] Völvuborg og Fellaborg sameinuðust í Leikskólann Holt í ágúst árið 2010.[22] Guðmundur Kr. Guðmundsson sendir inn aðaluppdrættina til byggingarfulltrúa en hann skrifar hvergi nafn sitt á hana, enda er húsið innflutt.



Mynd 6. Völvufell 7 (Völvuborg) árið 2020.[23]

[19] Bskjs. Brunabótanr. 10374. 07.04.1974.
[20] *Fréttablaðið* 11.11.2004 bls. 36.
[21] *Vísir* 10.05.1974 bls. 7.
[22] http://holt.leikskolar.is/index.php/leikskolinn
[23] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.

Árið 1978 var byggt á skóladagheimili fyrir fyrir 20 börn við Völvufell 7a. Húsið er teiknað af Guðmundi Kr. Guðmundssyni arkitekt. Húsið er óbreytt og virðist hafa staðið autt í nokkurn tíma.



Mynd 7. Hluti af loftmynd tekin í september árið 1985. Hér má sjá öll húsin sem fjallað um í þessari húsakönnun.[24]

Leikskólinn Fellaborg við Völvufell 9 var byggður á árunum 1972-1973. Hann var brunavirtur 28. desember 1974[25], en ekki hafa fundist *B-skjöl* fyrir húsið hjá Borgarskjalasafni. Reykjavíkurborg byggði skólann og var hann var rekin af *Barnavinafélaginu Sumargjöf* til ársins 1978, þegar borgin tók við rekstri leikskólanna í borginni, fyrir utan Grænuborg og Steinahlíð sem félagið rekur enn í dag.[26] Fellaborg opnaði 19. nóvember 1973 og byrjaði með 11 börn, en nokkrum vikum síðar voru þau orðin 112 talsins. Það var þá fimmta barnaheimilið sem var byggt eftir sömu teikningu Guðmundar Kr. Guðmundssonar arkitekts. Lóðin var nokkuð stór og þar voru brekkur, sem hægt var að renna sér niður á þotum um vetur.[27]

Ári síðar var „tekin upp sú nýbreytni að fá ungan karlmann, kennaraskólanema, til að vera með börnunum í þrjá tíma á dag. Þetta er gert til að börnin umgangist ekki einvörðungu konur, sagði forstöðukonan…

[24] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK BRH 094 7-2 (1). Ljósmyndari: Kristján A. Einarsson.
[25] Bskjs. Brunabótanr. 10273. 28.12.1974.
[26] https://sumargjof.is/barnaheimilin-2/ og *Alþýðublaðið* 08.11.1973 bls. 4.
[27] *Morgunblaðið* 21.12.1973 bls. 49.

Yfirgnæfandi meirihluti barnanna hér eru börn einstæðra mæðra eða fráskilinna og ég hef orðið vör við mikla þörf barnanna fyrir samvistir með karlmönnum.“[28]

Mikil þörf var fyrir barnaheimili í Breiðholti á fyrstu árum hverfisins, hvort sem það voru leikskólar eða dagheimili. Sem dæmi voru 400 börn á biðlista eftir plássi á Fellaborg árið 1974.[29] Eins og kom fram hér á undan þá voru á þessum tíma tvær tegundir af dagvistun fyrir börn, annarsvegar dagheimili þar sem barnið dvaldi allan daginn og hinsvegar leikskólar þar sem börnin voru hluta úr degi. Þetta hefur eflaust ekki hentað mörgum, enda foreldrar yfirleitt útivinnandi hvort sem þau voru einstæð eða í hjónabandi. Því hafa margir foreldrar þurft að beita öðrum úrræðum eins og smáauglýsingar í dagblöðunum bera vott um. Í einni frá árinu 1977 segir t.d.: „Ég er 4ra ára gutti sem vantar einhverja góða konu til að passa mig frá kl. 12.15-17.15, þarf að geta sótt mig í Fellaborg, Breiðholti.“[30]



Mynd 8. Völvufell 9 (Fellaborg) árið 2020.[31]

Á fyrstu árum Fellahverfisins komu upp margvísleg vandamál, m.a. skemmdarverk sem voru iðurlega framin af börnum og unglingum í hverfinu, enda hverfið óvenju fjölmennt og barnmargt. Sem dæmi þá var Fellaskóli þrísetin á árunum 1975-1977, þegar um 1480 nemendur voru í skólanum.[32] Tvívegis á árinu 1975 voru unnin skemmdarverk á Fellaborg. Við hlið skólans var illa hirt svæði sem var fullt af grjóti,

[28] *Alþýðublaðið* 29.10.1974 bls. 1.
[29] *Tíminn* 10.03.1974 bls. 36.
[30] *Dagblaðið* 27.01.1977 bls. 20.
[31] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.
[32] Guðbjörg Halldórsdóttir: *Ágrip af sögu Fellaskóla.* bls. 10.

naglaspýtum og járnbútum, sem hentuðu m.a. vel til þess að brjóta rúður. „Auk þess voru rifin upp tré og gangstéttarhellur og húsið atað for, sem er í ómældu magni á opna svæðinu. að sögn forstöðukonu Fellaborgar, Gyðu Sigvaldadóttur hefur tjón af völdum rúðubrotanna verið geysimikið, en borgaryfirvöld hafa þó verið treg til að koma svæðinu í viðunandi horf.“[33] Vorið 1977 var svo brotist inn í Fellaborg og stolið þaðan miklum fjölda af Match-box bílum og svipuðu magni af litlum köllum úr plasti. „Samkvæmt upplýsingum rannsóknarlögreglunnar leikur grunur á að börn eða unglingar hafi verið þarna að verki og verði foreldrar varir leikfanga, sem krakkar gætu verið að leika sér með og þeir eiga ekki, eru þeir vinsamlega beðnir um að láta vita.“[34]

Skóli Ásu Jónsdóttur við Völvufell 11 var opnaður um miðjan janúar 1981. Húsið var einingahús sem Húsasmiðjan í Reykjavík lét smíða og þótti ódýrara og fljótlegra í smíðum en almennt gerðist. „Snorri Halldórsson, forstjóri Húsasmiðjunnar, „sagðist vera um það bil tvo og hálfan mánuð að reisa hús af þessari gerð, en það er út steyptum einingum frá Húsasmiðjunni.“[35] Ása var kennari og uppeldissálfræðingur og stofnaði skólann árið 1973. Reykjavíkurborg og ríkið kostuðu skólann en Ása sá um að reka hann. Skólinn var fyrst staðsettur í leiguhúsnæði í Unufelli sem Reykjavíkurborg styrkti en ári síðar keypti ríkið viðlagasjóðshús í Keilufelli 16. Húsið þar var ófullnægjandi fyrir skóla og því veittu borgaryfirvöld skólanum lóð að Völvufelli 11.[36] Ása lét af störfum árið 1983[37], en ekki er ljóst hvenær skólinn hætti starfsemi. Samkvæmt lóðarblaði sem var samþykkt í borgarráði árið 1994 rak Fíladelfíusöfnuðurinn leikskóla í húsnæðinu. Haustið 1996 flutti lögreglustöðin í Breiðholti úr Drafnarfelli og yfir í Völvufell 11 og var starfrækt þar í nokkur ár.[38] Ekki er vitað hvaða starfssemi hefur verið í húsinu síðan þá.



Mynd 9. Völvufell 11 árið 2020.[39]

[33] *Vísir* 06.01.1976 bls. 3.
[34] *Morgunblaðið* 01.03.1977 bls. 2.
[35] *Morgunblaðið* 20.05.1981 bls. 26.
[36] *Morgunblaðið* 20.05.1981 bls. 26.
[37] *Morgunblaðið* 04.06.1993 bls. 19.
[38] *Morgunblaðið* 16.10.1996 bls. 2.
[39] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.

Verslunarhús

Í Efra-Breiðholti var áætluð um tólfþúsund manna byggð og samkvæmt ráðleggingum Kaupmannasamtakanna skyldi miða við 2000 íbúa á hverja matvöruverslun. Því voru ráðgerðar sex slíkar verslanir í hverfinu og þeim dreift m.t.t. gönguleiða og fjarlægðar. Fjórar voru eingöngu verslanir en tvær voru svokallaðar hverfismiðstöðvar, þar sem var að finna verslanir af fjölbreyttari gerð og ýmissa þjónustustarfssemi.[40] Önnur af þessum hverfismiðstöðum var í Fellahverfi á því svæði sem hér er tekið fyrir.

Fyrsta verslunarhúsið á svæðinu var byggt við Eddufell 8 og var teiknað af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt. Það var reist af *Kaupfélagi Reykjavíkur og nágrennis*, sem í daglegu tali var kallað KRON. Húsið var brunavirt í september 1972 og á fyrstu hæð þess var stór afgreiðslusalur, kjötafgreiðsla, einn frystiklefi og þrír kæliklefar. Í kjallaranum var klefi með kæli og frystivélaútbúnaði og aðstaða fyrir starfsfólk.[41]



Mynd 10. Horft inn eftir göngugötunni í Fellagörðum í september 1973. Verslun KRON í Eddufelli 8 sést til vinstri og Völvufell 13-21 er á hægri hönd. Verslunarhúsin við Drafnarfell eru ekki risinn, en bókabílinn er þar sem þau risu síðar. Lengi var starfræktur gæsluvöllur við hlið Fellagerða sem er fremst á myndinni.[42]

KRON opnaði verslunina í Eddufelli 8 um haustið 1972. Tveimur vikum fyrir opnunina var tekið viðtal við Ingólf Ólafsson kaupfélagsstjóra og sagði hann m.a.:

> Innréttingarnar koma í einu lagi og verða settar upp í annarri viku október. Þá þarf að koma vörunum fyrir á efri hæð hússins, en þar er gólfrými 650 fermetrar að stærð. Á neðri hæðinni er tekið á móti vörunum. Þarna verður fyrst og fremst verzlað með matvörur, þá algengustu búsáhöld, grófan skófatnað eins og gúmistígvél og strigaskó, leikföng og skólavörur fyrir börn og unglinga. Matvörubúðin að Eddufelli 8 er fyrst og fremst reist fyrir íbúana í

[40] Borgarskipulag Reykjavíkur. Mat á skipulagi Árbæjar- og Breiðholtshverfa. A. 1985. bls. 22.
[41] Bskjs. Brunabótanr. 9923. 11.09.1972.
[42] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÞJV 042 003 7-2. Ljósmyndari: Þjóðviljinn/hv

Breiðholti 3 og koma til með að búa þarna 7 til 10 þúsund manns. Þegar er fólk flutt þarna upp eftir og íbúðir eru fullbúnar á mánaðar fresti. Gert er ráð fyrir að allir verði fluttir inn eftir tvö til þrjú ár í þessu hverfi.[43]

Árið 1989 var ljóst að halli KRON verslananna var mikill og sameinaðist Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis stórmarkaðinum Miklagarði við Holtagarða árið 1990. Verslun KRON í Eddufelli var sennilega rekin til áranna 1992-1993, eða þar til Mikligarður var lýstur gjaldþrota.[44]



Mynd 11. Í verslun KRON við Eddufell 8 í apríl 1975.[45]

Árið 1993 opnaði verslunin *11/11* í húsinu og var rekin þar til ársins 1999 þegar hún flutti í Drafnarfell 6-12, sem sagt verður frá síðar. Verslunarhúsnæðið á 1. hæðinni stóð autt eftir það, eða þar til húsið var hækkað og því breytt í íbúðarhús árið 2015. Söluturninn *King Kong* opnaði í kjallara hússins árið 1993 og starfaði þar fram til ársins 2010.[46]

Á árunum 2014-2015 var Eddufelli 8 mikið breytt, m.a. var útveggur þess til suðurs brotinn niður og það hækkað um tvær hæðir. Hæðir hússins stallast upp suðurhlið þess þar sem svalir nýju íbúðanna eru. Þessi breyting var í samræmi við deiliskipulag fyrir Fellagarða sem var samþykkt árið 2005, en þar er heimilt að byggja tvær hæðir ofan á öll verslunarhúsin í kjarnanum og gera þar íbúðir. Vegna framkvæmdanna 2014-2015 var gerð deiliskipulagsbreyting á lóðinni Eddufell 2-8 þar sem byggingarmang var aukið og íbúðum fjölgað. Inngangar í íbúðirnar eru á norðurhlið, en á vesturhlið hússins, þar sem áður var aðalinngangurinn í verslunarhúsið, tengist ekki við göngugötuna eða önnur hús á svæðinu.[47]

[43] *Þjóðviljinn* 28.09.1972 bls. 3.
[44] *Morgunblaðið* 20.02.2002 bls. 27.
[45] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÞJV 042 004 6-5. Ljósmyndari: Ari Kárason.
[46] Bskjs. B/8942 Eddufell 8 og B/9643 Drafnarfell 6-18.
[47] Deiliskipulag fyrir Eddufell 2-8. Auglýst í B-deild stjórnartíðinda 30.06.2005 og 30.03.2015.



Mynd 12. Eddufell 8 í dag (2020). Nýtt íbúðarhús hefur risið á grunni gamla KRON við Eddufell 8. Klæðning á útveggi hússins er blanda af timbri, steinflísum og gleri.[48]

Verslunarhúsin við Eddufell 2-6 risu á árinu 1981 og voru ekki brunavirt, enda var brunavirðingum hætt þetta sama ár. Húsið er að mestu óbreytt frá upphaflegum teikningum Kjartans Sveinssonar byggingartæknifræðings, fyrir utan nokkrar innri breytingar. Norðurhluti hússins nr. 2-4 snýr að Norðurfelli og þar eru fjögur verslunarrými á jarðhæð. Meðfram húsinu liggur göngustígur, en gert var ráð fyrir að göngubrú myndi vera byggð yfir Norðurfell til þess að tengja Fellaskóla við verslunarkjarnann og hverfið allt með öruggum hætti, í samræmi við markmið deiliskipulagsins. Þar af leiðandi voru tröppur meðfram vesturhlið hússins gerðar með þessum hætti.[49] Þessi göngubrú var hinsvegar aldrei gerð, heldur Norðurfell þrengd og gerð gangbraut yfir götuna. Vesturhluti hússins nr. 2-4 snýr að þessum tröppum og þar eru tvö verslunarrými, og svo eitt til viðbótar í Eddufelli nr. 6.

Ýmiskonar verslunar- og þjónustustarfssemi hefur verið rekin í húsinu allt fram til dagsins í dag. Á jarðhæðinni sem snýr til norðurs opnaði t.d. hársnyrtistofan *Klippótek* árið 1983[50] og er enn starfandi, þó ekki á sama stað í húsinu. Þar við hliðina var kvenfataverslunin *Rita*, sem starfaði frá árinu 1982 til 2013.[51] Í rýminu við hliðna opnaði *Fótaaðgerða- og snyrtistofa Viktoríu* árið 1983 og var opin til ársins 1987.[52] Þar er nú snyrtistofan *Xanadú* sem opnaði árið 2004. Í fjórða verslunarrýminu var fataverslunin Tinni rekin

[48] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.
[49] Bskjs. B/10017 Eddufell 2-6.
[50] *Vikan* 29.12.1983 bls. 46.
[51] *Morgunblaðið* 05.03.2013 bls. 9.
[52] *Morgunblaðið* 04.12.1984 bls. 55.

frá árinu 1979-1988.[53] Í kjölfarið var þar rekin blómabúð og starfaði næstu árin. Í dag er ásamt Xanadú, sportvöruverslunin *HiFit* og hárgreiðslu- og förðunarstofan *Blanco* rekin í húsinu.



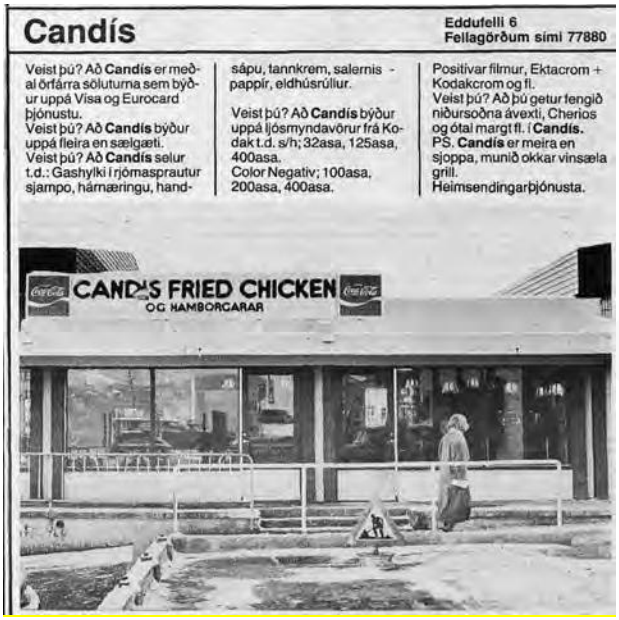
Mynd 12 og 13. Auglýsing frá fataversluninni Ritu og Snyrtistofu Viktoríu.[54]



Mynd 14. Auglýsing frá hársnyrtistofunni Klippótek.[55]

Á efri hæð hússins, þ.e. vesturhluta þess, hafa einnig verið starfræktar fjölmargar verslanir. Í nyrsta rýminu var í mörg ár starfandi sólbaðsstofa og í dag er þar starfandi sólbaðsstofa. Í nokkur ár var þar opin *Fab Lab* smiðja á vegum Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands.[56] Þar við hliðina var vídeóleigan *Toppmyndir* sem var einnig skyndibitastaður. Í verslunarrýminu þar við hliðina, næst KRON versluninni, var söluturninn *Candís* opnaður árið 1983 og rekin til um 1989. Nú er þar pizzastaðurinn *Willsons Pizza*, sem opnaði árið 2008.[57]

[53] *Vísir* 08.09.1981 bls. 13 og *DV* 19.11.1987 bls. 16.
[54] *DV* 20.03.1986 bls. 48 og *Morgunblaðið* 04.12.1984 bls. 55.
[55] *Vikan* 29.12.1983 bls. 46.
[56] www.fablab.is
[57] Bskjs. B/10017



Mynd 15. Söluturninn Candís var í Eddufelli 6.[58]



Mynd 16. Verslunarhúsin við Eddufell 2-6 í dag (2020).[59]

[58] *Þjóðviljinn* 13.01.1985 bls. 21.
[59] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.

Drafnarfell 2-18 var teiknað af arkitektunum Úlrik Arthúrssyni og Hauki Viktorssyni. Fyrst byggðist hluti 2-4 árið 1974. Í kjölfarið reis svo annar hlutinn, nr. 6-18 á árunum 1975-1978.[60] *Dansskóli Heiðars Ástvaldssonar* opnaði í Drafnarfelli 2-4 haustið 1975. Skólinn hafði þá verið starfandi í um 20 ár og hélt dansnámskeið víða um landið. Þennan vetur voru um þúsund nemendur í skólanum.[61] Hanna Frímannsdóttir eiginkona Heiðars, rak *Karon skólann* í mörg ár í húsnæði dansskólans. Þar kenndi hún m.a. framkomu, rétta líkamsstöðu, fataval og hélt model námskeið.[62] Dansskólinn starfaði í Drafnarfelli næstu 15-16 árin, en dansfélagsskapurinn *Komið og dansið* hefur verið með aðsetur í húsnæðinu síðan 1995.[63]

Við hliðina á dansskólanum var *Verslunin Allt*. Hún seldi fatnað, efni og prjóna og hannyrðavörur og var rekin í Fellagörðum frá um 1980 fram til um 1999.[64] Við hliðina á *Allt* var söluturninn og videoleigan *Júmbó-Ís* sem var opinn frá um 1977 til 1991 þegar bruni kom upp í söluturninum og honum var lokað.[65] Ári síðar opnaði pizza staðurinn *Pizza Plús* í hluta rýmisins og var opin í nokkur ár.[66] Filmuframköllunarþjónustan *Hraðfilman* starfaði í næsta rými við hliðina (Drafnarfelli 12), í um tíu ár frá 1986 til um 1997.[67] Þá voru einnig um tíma *Fiskbúðin Sævar*[68] og íþróttavöruverslunin *Sportbúðin*[69] í Drafnarfelli 12.



Mynd 17. Séð inn eftir göngugötunni í Fellagörðum árið 1980. Drafnarfell 2-18 á vinstri hönd og Völvufell 13-21 á hægri hönd. Verslun KRON við Eddufell 8 sést við enda göngugötunnar.[70]

[60] Bsksj. B/9445 og B/9643.
[61] *Tíminn* 20.09.1975 bls. 15.
[62] *Morgunblaðið* 05.09.1986 (B) bls. 3.
[63] *Morgunblaðið* 08.03.1997 bls. 22.
[64] *Þjóðviljinn* 04.12.1982 bls. 23 og Morgunblaðið 01.12.1987 bls. 34.
[65] *Morgunblaðið* 16.01.2014.
[66] *Heimsmynd* 1.tbl. 9. árg. 01.04.1994. bls. 14.
[67] *Morgunblaðið* 06.12.1986 bls. 11.
[68] *Vísir* 21.12.1978 bls. 9.
[69] *Morgunblaðið* 06.12.1984 bls. 26.
[70] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: Breiðholt - sjoppa 19800521-002.jpg. Ljósmyndari: Eiríkur Jónsson.

Lögreglustöð Breiðholts starfaði einnig í húsnæðinu frá 1992 til 1996 þegar hún flutti yfir í Völvufell 11.[71] Í Drafnarfelli 14 var lengi Hárgreiðslustofa og þar við hliðina, í austurenda hússins var *Iðnaðarbankinn* með útibú frá 1977 til 1985[72]. Í febrúar árið 1984 var framið bankarán í Iðnaðarbankanum, sem hefur aldrei verið upplýst.[73] Apótekið *Lyfjaberg*[74] opnaði í kjölfarið og starfaði fram til um 1993 þegar söluturninn *Fellaval* opnaði þar. Árið 1999 voru rýmin í miðri lengjunni sameinuð í eitt og opnaði verslunin *11/11* þar. Hún hafði áður verið í Eddufelli 8 þar sem KRON hafði verið í byrjun.[75] Síðar skipti verslunin um nafn og hét *10/11* til ársins 2005 þegar Pólska búðin eða *MiniMarket*, opnaði í húsinu og er rekin þar í dag (2020).[76] Árið 1999 var austur endanum um breytt í kaffihús sem var rekið í nokkur misseri. *Breiðholtsbakarí* flutti síðar afgreiðslu sína í það rými árið 2001 og var þar til ársins 2014.[77] Þá opnaði *Gamla Kaffihúsið* þar og er rekið þar í dag (2020).



Mynd 18. Verslunarhúsin við Drafnarfell 2-18 í dag (2020). Inngöngum á suðurhlið hefur verið lokað og nýjir inngangar gerðir á norðurhliðinni. Gamla Kaffihúsið, Mini Marked og Danshöllin eru starfrækt í húsunum.[78]

[71] *Morgunblaðið* 14.03.1993 bls. 1 (B).
[72] *Þjóðviljinn* 10.07.1977 bls. 11.
[73] *DV* 10.02.1984 bls. 1.
[74] *Morgunblaðið* 11.04.1985 bls. 8.
[75] Bskjs. B/8942.
[76] https://www.ruv.is/frett/polska-budin-opnud-a-ny (frétt frá 12.04.2014)
[77] Bskjs. B/9643.
[78] Ljósmyndari: Bragi Bergsson, dags. 18.06.2020.

Verslunarhúsalengjan Völvufell 13-21 var að mestu byggð á árinu 1972, eftir teikningum Kjartans Sveinssonar byggingartæknifræðings. Upphaflega áttu húsnúmerin að vera fjögur, en þar sem húsbyggjendur voru fimm, var óskað eftir því að húsnúmeri 21 yrði bætt við.[79] Röðun húsnúmeranna hefur eitthvað vafist fyrir eigendunum og því var óskað eftir því árið 1976 að röðuninni yrði víxlað, þannig að nr. 13 yrði austast í húsinu og svo koll af kolli í vestur átt. Það ár voru rekin í húsinu, Breiðholtsbakarí, Snyrtivörubúðin hf., Ný-Grill, Skóverslun Helga og útibú Iðnaðarbanka Íslands.[80]



Mynd 19. Verslunarhúsin við Völvufell árið 1973. Horft niður eftir löngum göngustíg sem tengdi hverfið við Fellagarða.[81]

Eigendur Breiðholtsbakarís voru Guðmundur Hlynur Guðmundsson og Vigfús Björnsson. Bakaríið var rekið samfleytt frá árinu 1972 til um 2014. Árið 2001 flutti það afgreiðslu sína í Drafnarfell 16-18, þar sem Iðnaðarbankinn hafði verið áður. Þar var gerð vinnuaðstaða til konfektgerðar (Kondidori) og rekið kaffihús.[82]

[79] Bskjs. B/8949.
[80] Skjalaver Reykjavíkurborgar: Dagbækur Byggingarfulltrúa. Völvufell 13, 15, 17, 19 og 21.
[81] Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VAÓ 003 074 6-6. Ljósmyndari: Valdís Óskarsdóttir.
[82] *Vísir* 09.10.1975 bls. 10-11 og Bskjs. B/9643.

Árið 1977 opnaði Bryndís Margrét Friðþjófsdóttir *Snyrtivöruverslunina Nana* í húsinu. Hún opnaði síðar annað útibú í Hólagarð árið 1988 og flutti þangað alfarið með verslunina í kringum árið 1990.[83]



Snyrtilegt í Fellagörðum

Snyrtivöruverslunin Nana, Fellagörðum, sími 71644, angar nú af nýjasta ilminum, frumlegum og heillandi Montana sem kostar frá 1.651 kr. Body kremið Beutiful, frá Estée Lauder, er þar einnig á boðstólum á 3.108 kr. og ekki má gleyma sérlega snotrum úrum sem kosta frá 670 kr.

Bráðsnjallt í Breiðholti

Snyrtivöruverslunin Nana, Fellagörðum, sími 71644, vill rétt minna á hið feiknamikla úrval af ilmvötnum fyrir dömur og herra sem hún hefur upp á að bjóða. Í dömulínunni eru þau frægu merki, Cartier, Dior, Y.S. Laurent og Estée Lauder en hjá herrunum er það Davidoff, Boss, Cartier og Y.S. Laurent sem ráða ríkjum. Verðið er á bilinu 400–9.000 kr.

Mynd 20. Auglýsing frá Snyrtivöruversluninni Nönu árið 1987.[84]

Veitingastaðurinn *Ný-Grill* var starfandi í Völvufelli 17 frá árinu 1973 þar til ársins 1980.[85] Eftir það var annar veitingastaður starfandi þar og nefndist *Fell* og var útibú frá veitingastaðunum *Askur*.[86] Seldar voru kjötvörur þar árið 1983 hjá fyritækinu *Veitingamaðurinn*. *Íslenskt/franskt eldhús* seldi þar kjötvörur árið 1987 og síðar var þar starfandi *Sportbúðin* var rekin þar til ársins 1989. *Verslunin Allt* í Drafnarfelli 6 var með dömudeild sína í húsinu árið 1993 og seldi kvenfatnað og var með ýmsar aðrar vörur þar næstu árin, eða til um 1998, þegar byrjað er að nota húsnæðið sem íbúðarhúsnæði.[87]

Skóverslun Helga, þar sem líka var skóverkstæði, var rekin af Helga Þorvaldssyni skósmið í Völvufelli 19 frá árinu 1974. Áður hafði hann rekið verkstæðið á Barónsstíg 18 í um 30 ár, en eftir að hann flutti í Breiðholtið var eingöngu móttaka fyrir skó á Barónsstíg. „Mér finnst íbúar Breiðholts ekki nota þá þjónustuaðstöðu, sem hér stendur til boða eins og skyldi. Ástæðuna fyrir því tel ég vera þá að margt fólk sækir vinnu sína í miðbæinn og þar af leiðandi oft margvíslega þjónustu," sagði Helgi í viðtali við Morgunblaðið árið 1977. Hann hélt áfram og sagði „hingað kemur aðallega fólk úr Hólahverfinu og Seljahverfinu. Að vísu er ég bjartsýnn á framtíðarviðskipti, því hér er hverfi í uppvexti og allt tekur sinn tíma. Viðskiptin hafa líka aukist en þau hafa ekki minnkað í miðbænum." Burt séð frá öllu þessu þá kunni Helgi ágætlega við Breiðholtið, en ef hann ætti að nefna eitthvað sem honum þætti til „lýta þá er það hópur unglinga á kvöldin og næturnar, sem hefur látið illa, en hér er um takmarkaðann hóp að ræða. Því flestir krakkanna og unglinga, sem ég ég hef átt einhver viðskipti við, eru fyrirmyndarfólk."[88] Skóverkstæði og skóbúð Helga var í Völvufelli í um 18. ár, þar til Helgi flutti í Mjóddina árið 1990 og starfaði þar í nokkur ár.[89]

[83] *DV* 19.08.1988 bls. 20 og *Morgunblaðið* 16.06.2015 bls. 23.
[84] *DV* 03.12.1987. bls. 52.
[85] *Þjóðviljinn* 09.09.1973 bls. 4 og Vísir 15.03.1980 bls. 18.
[86] *Morgunblaðið* 17.12.1982 bls. 67.
[87] Sjá t.d. þegar slegið er inn leitarorðið Völvufell 17 í leitarvél www.timarit.is
[88] *Morgunblaðið* 11.12.1977 bls. 26.
[89] *DV* 06.08.1992 bls. 34.



Mynd 21. Auglýsingar frá Skóverslun Helga árið 1982 og 1984. [90]

Í maí árið 1975 opnaði *Iðnaðarbankinn* útibú í verslunarrýminu nr. 21 við Völvufell.[91] Rúmum tveimur árum síðar fluttu svo útibúið yfir í Drafnarfell 16-18.[92] En í þessu rými hafði skv. aðaluppdráttum verði gert ráð fyrir fatahreinsun en ekki er ljóst hvort hún var nokkurn tímann starfrækt þar. Eftir að Iðnarðarbankinn færði sig um set, opnaði bókabúðin *Embla* þar haustið 1978.[93] Í Emblu var hægt að fá bækur, blöð, skólabækur, ritföng og leikföng. Reksturinn virðst hafa gengið ágætlega hjá bókabúðinni því hún var í opin fram til ársins 2004.[94]



Mynd 22. Auglýsing frá bókabúðinni Emblu árið 1980.[95]

[90] *Morgunblaðið* 01.11.1982 bls 5 og *Morgunblaðið* 21.12.1984 bls. 60.
[91] *Morgunblaðið* 16.05.1975 bls. 27.
[92] *Þjóðviljinn* 10.07.1977 bls. 11.
[93] *Þjóðviljinn* 07.11.1978 bls. 5.
[94] *Morgunblaðið* 20.03.2004 bls. 74.
[95] *Morgunblaðið* 18.12.1980 bls. 38.

Rekstur verslana og þjónustufyrirtækja í Fellagörðum virðist hafa gengið vel fram á miðjan níunda áratuginn. Mikið fjölmenni var í hverfinu, sérstaklega af börnum og ungu fólki. Efra- og Neðra-Breiðholt voru skipulögð þannig að verslun og þjónusta væri staðsett í göngufæri fyrir íbúa. En uppúr miðjum níunda áratugnum fór að grafa undan þessum verslunarkjörnum. Komu þar til ýmsar ástæður s.s. breyttir verslunarhættir. Verslunarkjarnarnir í borginni urðu stærri og með fjölbreyttari verslunum á einum stað. Má þar nefna Kringluna, Skeifuna, en einnig Mjóddina, sem tók að byggjast uppúr miðjum níunda áratugnum og þangað fluttu mörg fyrirtæki, sem áður höfðu verið í verslunarkjörnum hverfanna. Þetta sést ágætlega á orðum Ólafs Stefáns Sveinssonar framkvæmdastjóra Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis (KRON), þegar hann sagði í viðtali um uppbyggingu í Mjóddinni árið 1988 að:

> Viðskipti í Mjóddinni færu stöðugt vaxandi. „Mjóddin er vel staðsett“ sagði hann. „Aðrir þurfa að gefa eftir í samkeppninni. Viðskiptin hér aukast til dæmis á kostnað ýmissa minni þjónustukjarna í íbúðarhverfunum í nágrenninu. Til dæmis hafa bæði Búnaðar- og Verslunarbankinn flutt útibú sín í Breiðholti hingað.“ … „Það liggur í augum uppi að einhverstaðar þarf að gefa eftir, en það verður ekki hér.“[96]

Þegar þjónustustofnanir eins og bankar tóku að færast úr verslunarkjörnum hverfanna og matvöruverslanir urðu stærri og með meira vöruúrval líkt og í Mjódd, þá tók að halla undan fæti fyrir aðrar verslanir í verslunarkjörnunum, eins og þeim sem voru í Fellagörðum. Þannig virðist stærðarhagkvæmni hafa ráðið miklu um þróun verslunar á Íslandi og orðið til þess að stórar verslunarkeðjur keyptu upp minni verslanir.[97] Sú þróun varð svo örari þegar leið fram á 21. öldina og stuðlaði ekki að rekstri lítilla verslanna í hverfiskjörnum.

Árið 2018 samþykkt borgarráð að kaupa verslunarkjarnann í Fellagörðum til þess að stuðla að frekari uppbyggingu á svæðinu fyrir verslun, þjónustu og íbúðarhúsnæði.[98] Nú er unnið að gerð deiliskipulags fyrir svæðið og liggur þessi húsakönnun til grundvallar í þeirri vinnu.

[96] *Morgunblaðið* 29.06.1988. bls. 21.
[97] Þóroddur Bjarnason: “Landnám í hverfunum.” *Morgunblaðið* 20.08.1998 (D-blað) bls. 6.
[98] Brynjólfur Þór Guðmundsson: „Vilja lífga upp á verslun í Breiðholti“ (https://www.ruv.is/frett/vilja-lifga-upp-a-verslun-i-breidholti)



Mynd 23. Jólaauglýsingar frá fyrirtækjum í Fellagörðum árið 1979.[99]

[99] *Morgunblaðið* 16.12.1979 bls. 37.

Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði [100]

Ekkert þeirra húsa sem standa á reitnum í dag er friðlýst eða falla undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.[101]

Eftirfarandi eru niðurstöður varðveislumats Borgarsögusafns um verndun húsa og mannvirkja á svæðinu, sem byggja á verndunarflokkum sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og skilgreiningu og ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr. 123/2010.[102]

Ekki eru gerðar tillögur að varðveislu húsa á þessum reit.

Virðingarfyllst,
fyrir hönd Borgarsögusafns:

Bragi Bergsson
sagnfræðingur

Alma Sigurðardóttir
verkefnastjóri / húsvernd

Drífa Kristín Þrastardóttir
verkefnastjóri / húsvernd

María Karen Sigurðardóttir
deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands

---

[100] Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu tillögur um viðbót við eða endurskoðun á húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var upphaflega gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir: "Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili" (bls. 9).

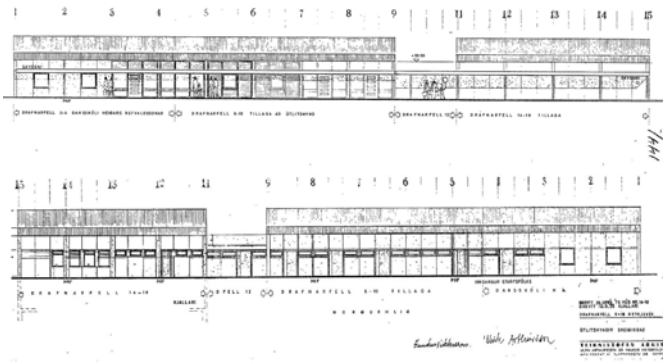
[101] Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.

[102] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti: „Fylgiskjöl". „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna". Vefslóð: http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334 – Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. I. kafli. Almenn ákvæði, 2. gr. Skilgreiningar.

Byggingarár **1974-1978**

Drafnarfell 2-18

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Heiðar Ástvaldsson, Ólafur H. Pálsson ofl.	Úlrik Arthúrsson og Haukur Viktorsson	Verslun





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**
Tegund	Steinsteypt	Kjallari
Klæðning	Múrsléttað	Einlyft
Þakgerð	Mænisþak	Ris
Þakklæðning	Bárujárn	
Undirstöður	Steinsteyptar	

Helstu breytingar		**Hönnuðir breytinga**	
1992	Innri br.	Þorsteinn Friðþjófsson	bygt.fr.
1993	Gluggabreyting	Njáll Guðmundsson	bygg.fr.
1999	Innri og ytri br.	Haukur Viktorsson	arkitekt
2001	Innri og ytri br.	Haukur Viktorsson	arkitekt
2014	Innri br.	Haukur Viktorsson	arkitekt
2015	Innri br.	Ingunn Hafstað	arkitekt

Saga

Fyrsti hluti hússins nr. 2-4, var byggður árið 1974 og annar hluti þess nr. 6-18 á árunum 1975-1978.
Verslunarhúsið er á einni hæð með kjallara undir hluta hússins (nr. 14-18). Í upphafi snéru aðalinngangar verslana í suður í átt að göngustíg og inngöngum annarra verslunarhúsa. Vöruafgreiðsla og inngagngar starfsmanna snéru í norður.
Fjölmörg fyrirtæki hafa verið rekin í verslunarhúsalengjunni má þar t.d. nefna: Dansskóla Heiðars Ástvaldssonar, Verslunina Allt, Söluturninn Júmbóís, Filmuframköllunina Hraðfilman, Sportvörubúð, hárgreiðslustofa, lögreglustöð, útibú Iðnaðarbankans, apótekið Lyfjaberg, verslanirnar 10/11 og MiniMarket, Breiðholtsbakarí og Gamla Kaffihúsið.
Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi samþ. árið 2005 er heimilt að hækka húsið um tvær hæðir og byggja þar íbúðir.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Lágstemt steinsteypt verslunarhús í anda 8. áratugs 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs**. Fjölmörg fyrirtæki hafa verið rekin í verslunarhúsalengjunni.

Umhverfisgildi: **Miðlungs**. Er á skilgreindri verlsunar- og þjónustu lóð í miðju íbúðarhverfi. Tengist íbúðahverfinu í gegnum kerfi göngustíga, með það í huga að gangandi umferð þyrfti ekki að þvera umferðargötur. Myndar heild með öðrum verslunarhúsum við Völvufell 13-21 og Eddufell 2-6.

Upprunaleg gerð: **Miðlungs** gildi. Húsinu hefur verið breytt, m.a. aðalinngangi hússins.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

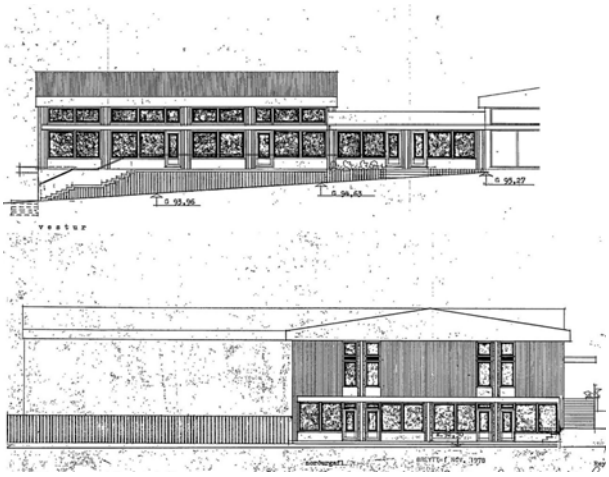
Byggingarár **1981**

Eddufell 2-6

Fyrsti eigandi Magnús Þorleifsson

Hönnun Kjartan Sveinsson
byggingartæknifræðingur

Upphafleg notkun
Verslun





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Kjallari	2004	innri br.	Þórður Steingrímsson	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað	Einlyft	2005	samþ.áður.g.innri.br.	Magnús I. Ingvarsson	byggfr.
Þakgerð	Mænisþak		2008	innri br.	Magnús I. Ingvarsson	byggfr.
Þakklæðning	Bárujárn					
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Verslunarhúsin risu á árinu 1981 og eru að mestu óbreytt frá upphaflegum teikningum Kjartans Sveinssonar byggingatræknifræðings. Fjögur verslunarrými eru á jarðhæð norðurhliðar og þrjú á fyrstu hæð vestur hliðar.
Samkvæmt markmiðum skipulagshöfunda var gert ráð fyrir að göngubrú myndi byrja meðfram húsinu og fara yfir Norðurfell og tengjast þannig Fellaskóla og miðsvæði hverfisins, en síðar var fallið frá þeim áætlunum.
Ýmsikonar verslunar- og þjónustustustarfssemi hefur verið rekin í húsinu fram til dagsins í dag. Í norður hluta hússins hafa verið rekin hárgreiðslustofa, blómabúð, fataverslun, snyrtivöruverslun ofl. Í vesturhluta húsins hafa starfað sólbaðstofa, söluturn,videoleiga og pizzastaður.
Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi samþ. árið 2005 og breytt árið 2015, er heimilt að hækka húsið um tvær hæðir og byggja þar allt að 8 íbúðir.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Steinsteypt verslunarhús í anda byggingarlistar 8. og 9. áratugs 20. aldar. Steinsteypt skyggni á norður- og vesturhlið einkennir útlit hússins.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs**. Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis.

Umhverfisgildi: **Miðlungs.** Er á skilgreindri verlsunar- og þjónustu lóð í miðju íbúðarhverfi. Tengist íbúðahverfinu í gegnum kerfi göngustíga, með það í huga að gangandi umferð þyrfti ekki að þvera umferðargötur. Myndar heild með öðrum verslunarhúsum við Drafnarfell 2-18 og Völvufell 13-21.

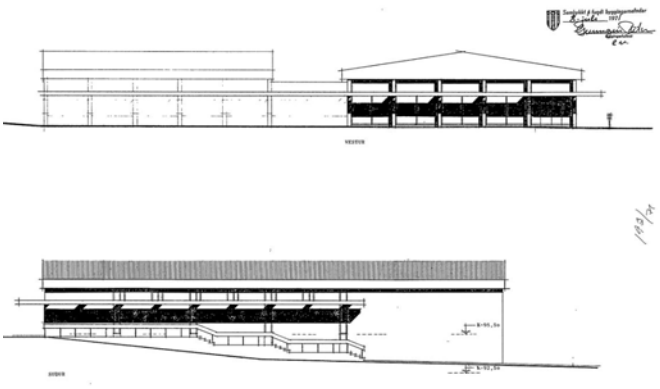
Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Er að mestu óbreytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

Byggingarár **1972**

Eddufell 8

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis (KRON)	Þorvaldur Kristmundsson arkitekt	Verslun





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**	**Helstu breytingar**		**Hönnuðir breytinga**	
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	1993	Innri br.	Þorvaldur Kristmundsson	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað	Kjallari	1993	Innir og ytri br.	Ó. H. Hertervig	arkitekt
Þakgerð	Mænisþak		2015	Innri og ytri br.	Guðni Pálsson	arkitekt
Þakklæðning	Bárujárn					
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Verslunarhúsið við Eddufell 8 er fyrsta húsið sem reis á svæðinu. Það er teiknað af Þorvaldi Kristmundssyni arkitekt fyrir Kaupfélag Reykjavíkur og nágrennis (*KRON*). Verslunin var opnuð haustið 1972 og var gólfrými verslunarinnar um 650fm að stærð. Í kjallara hússins var vörumóttaka, vörulager og starfsmannaaðstaða. KRON seldi matvörur, búsáhöld, skófatnað, leikföng og skólavörur. Verslunin var rekin í húsinu í um 20 ár, þar til eignahaldfélag þess varð gjaldþrota árið 1993.
Árið 1993 opnaði 11/11 verlsun í húsinu og starfaði þar til ársins 1999 þegar hún flutti í Drafnarfell 6-12.
Eftir það var ekki aftur rekin verslun í húsnæðinu og stóð það autt fram til ársins 2015.
Árið 1993 opnaði söluturinn og videóleigan *King Kong* í kjallara hússins og var gerður inngangur á norður hliðinni.
Söluturinn starfaði fram til ársins 2010.
Á árunum 2014-2015 voru töluverðar breytingar gerðar á útliti og skipulagi hússins. Útveggir á suðurhlið fyrstu hæðar voru rifnir og byggðar tvær hæðir ofan á húsið. Eftir breytingarnar var húsið orðið fjögurra hæða íbúðarhús.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Upphaflega var um að ræða steinsteypt verslunarhús í anda byggingarlistar 8. áratugarins.

Menningarsögulegt gildi: **Hátt.** Í húsinu var um langt skeið (1972-1992) rekin verslun Kaupfélags Reykjavíkur og nágrennis; KRON.

Umhverfisgildi: **Lágt.** Áður en húsinu var breytt var það hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis en upprunalegur byggingarstíll þess svipaði til annara verslunarhúsa á svæðinu. Í dag stingur húsið í stúf við nærliggjandi byggingar hvað efnisval og skipulag (s.s. innganga) varðar.

Upprunaleg gerð: **Lágt** gildi. Húsinu hefur verið breytt umtalsvert. Það var m.a. rifið að hluta, stækkað, hækkað og klætt að utan.

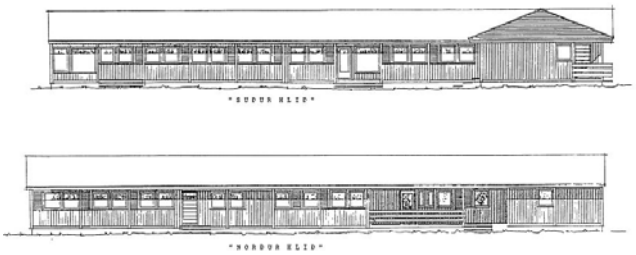
Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

Byggingarár **1974**

Völvufell 7

Fyrsti eigandi Vestmannaeyjakaupstaður **Hönnun** Guðmundur Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson **Upphafleg notkun** Skólahús

Reykjavíkurborg





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga
Tegund	Timburgrind	Einlyft	1985	Útlitsbreyting	Guðmundur Kr. Guðmunds arkitekt
Klæðning	Timbur				
Þakgerð	Mænisþak				
Þakklæðning	Bárujárn				
Undirstöður	Steinsteyptar				

Saga

Húsið var reist árið 1974 sem barnadagheimili sem fékk nafnið Völvuborg. Húsið var innflutt frá Noregi en það var gjöf frá Norðmönnum til Vestmannaeyinga í kjölfar eldgossins í Heimaey árið 1973.
Völvuborg sameinaðist leikskólanum Fellaborg árið 2010 undir nafninu: Leikskólinn Holt.
Guðmundur Kr. Guðmundsson arkitekt er skráður hönnuður. Hann skrifar þó hvergi undir teikninguna líklega þar sem um er að ræða innflutt einingahús.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Einlyft einingahús, byggt sem skóladagheimili.

Menningarsögulegt gildi: **Hátt**. Húsið var gjöf Norðmanna til Vestmannaeyinga í kjölfa Vestmannaeyjagossins árið 1973.

Umhverfisgildi: **Miðlungs.** Húsið er hluti af þyrpingu skólabygginga í Völvufelli og fellur vel að ríkjandi byggingarstíl.

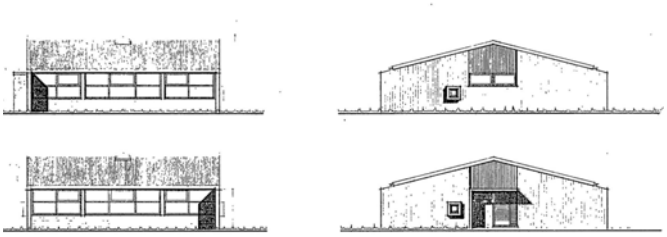
Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Er nær óbreytt, fyrir utan minniháttar útlitsbreytinga við lokunar hurðar á suðurhlið árið 1985.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Húsið hefur ótvírætt menningarsögulegt gildi þar sem það stendur sem minnisvarði um þau áhrif sem eldgosið í Heimaey (árið 1973) hafði á skipulag í Reykjavík.**

Byggingarár **1978**

Völvufell 7a

Fyrsti eigandi Reykjavíkurborg **Hönnun** Guðmundur Kr. Guðmundsson **Upphafleg notkun** Skólahús





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Einlyft		
Klæðning	Múrsléttað			
Þakgerð	Mænisþak			
Þakklæðning	Bárujárn			
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Byggt sem skóladagheimili á árunum 1978-1979 og notað sem slíkt.
Húsið virðist ekki vera notkun í dag (2020).

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Lágstemmd steinsteypt bygging á einni hæð, hönnuð í anda byggingarlistar 8. áratugarins. Samskonar skólahús hafa verið byggð eftir sömu teikningu víða í borginni.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs** gildi. Byggt sem skóladagheimili árið 1978.

Umhverfisgildi: **Miðlungs.** Húsið er hluti af þyrpingu skólabygginga í Völvufelli og fellur vel að ríkjandi byggingarstíl.

Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsið er óbreytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

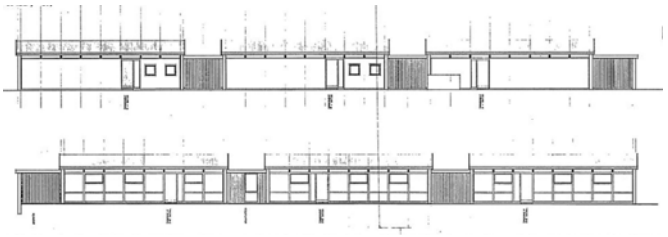
Byggingarár **1973**

Völvufell 9

Fyrsti eigandi Reykjavíkurborg

Hönnun Guðmundur Kr. Guðmundsson arkiktekt

Upphafleg notkun Skólahús





Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Byggt af Reykjavíkurborg á árunum 1972-1973, en rekið af Barnavinafélaginu Sumargjöf til ársins 1978, þegar borgin tók við rekstri leikskólanna (fyrir utan Grænuborg og Steinahlíð), sem félagið rekur í dag.
Leikskólinn fékk nafnið Fellaborg og var brunavirtur 28. desember 1974. Það ár voru 400 börn á biðlista eftir að komast að í skólanum.
Þegar skólinn var byggður höfðu fjórar sambærilegar skólabyggingar verið reistar eftir sömu teikningu Guðmundar Kr. Guðmundssonar arkitekts.
Fellaborg sameinaðist leikskólanum Völvuborg árið 2010 undir nafninu; Leikskólinn Holt.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Lágstemd steinsteypt leikskólabygging.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs.** Byggt sem leiksskóli fyrir Reykjavíkurborg en rekin af Barnavinafélaginu Sumargjöf til ársins 1978, þegar Reykjavíkurborg tók við rekstrinum.

Umhverfisgildi: **Miðlungs.** Húsið stendur á austurhluta lóðar meðfram götu. Það er hluti af þyrpingu skólabygginga í Völvufelli og fellur vel að ríkjandi byggingarstíl á svæðinu.

Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsið er óbreytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

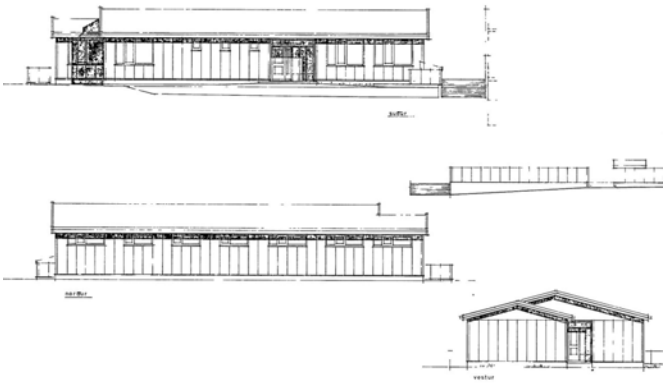
Byggingarár **1980**

Völvufell 11

Fyrsti eigandi Ása Jónsdóttir

Hönnun Njörður Geirdal
arkitekt

Upphafleg notkun
Skólahús





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Einlyft		
Klæðning	Múrsléttað			
Þakgerð	Mænisþak			
Þakklæðning	Bárujárn			
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Byggt sem skóli Ásu Jónsdóttur árið 1980. Skólinn opnaði í húsinu í janúar 1981.
Húsið er einingahús og þótti ódýrara og fljótlegra í smíðum en tíðkaðist í þá daga.
Ása var kennari og uppeldissálfræðingur að mennt og stofnaði skólann árið 1973. Reykjavíkurborg og ríkið kostuðu skólann en Ása sá um reksturinn. Fyrsta árið var hann í Unufelli og síðar í Keilufelli nr. 16. Húsið þar var ófullnægjandi sem skólahús og því veittu borgaryfirvöld skólanum lóð að Völvufelli 11. Ása lét af störfum árið 1983 en ekki er ljóst hvenær skólinn hætti.
Árið 1994 var leikskóli Fíladelfíusafnaðarins rekinn í húsinu um nokkurt skeið.
Árið 1996 flutti lögreglustöðin í Breiðholti, úr Drafnarfelli yfir í Völvufell 11 og var starfrækt þar í nokkur ár.
Ekki er vitað hvaða starfssemi hefur verið í húsinu síðan þá.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Lágstemt steinsteypt einingahús.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs.** Upphaflega byggt sem skólahús en hefur þjónað margvíslegri starfsemi síðan s.s. sem lögreglustöð.

Umhverfisgildi: **Miðlungs** gildi. Húsið er hluti af þyrpingu skólabygginga í Völvufelli og fellur að ríkjandi byggingarstíl.

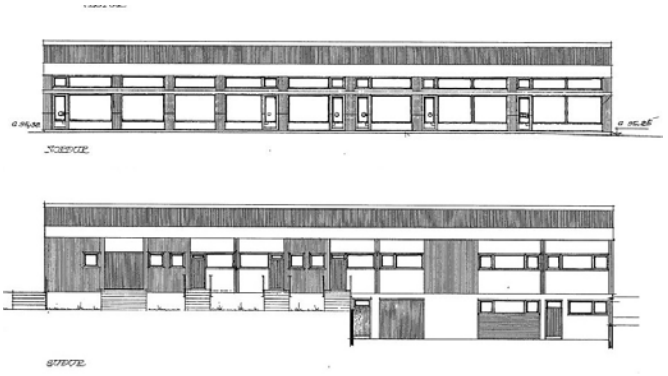
Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsið er óbreytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

Byggingarár **1972**

Völvufell 13-21

Fyrsti eigandi	**Hönnun**	**Upphafleg notkun**
Vigfús Björnsson, Sigurður Sigurðsson ofl.	Kjartan Sveinsson byggingartæknifræðingur	Verslun





Upphafleg gerð		**Upphaflegt útlit**	**Helstu breytingar**		**Hönnuðir breytinga**	
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	1977	Útidyrahurð	Kjartan Sveinsson	bygt.fr.
Klæðning	Múrsléttað	Ris	1984	Kornsíló á lóð	Magnús Ingi Ingvarsson	byggfr.
Þakgerð	Mænisþak	Kjallari	1997	Innri br.	Ólöf Örvarsdóttir	arkitekt
Þakklæðning	Bárujárn		2015	Innri br.	Kristinn Ragnarsson	arkitekt
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Verslunarhúsalengjan var að mestu byggð árið 1972 eftir teikningum Kjartans Sveinssonar byggingartæknifræðings. Húsbyggjendur voru fimm og árið 1972 óskuðu þeir eftir því að húsanúmerin yrðu 13-21 í stað 13-19 áður.
Nær engar breytingar hafa verið gerðar á húsinu síðan það var byggt.
Fjölmörg fyrirtæki hafa verið rekin í verslunarhúsalengjunni má þar t.d. nefna; Breiðholtsbakarí, veitingastaðinn Ný-Grill, Snyrtivöruverslunin Nana, Skóbúð Helga og Bókabúðin Embla.
Á fyrsta áratug 21. aldar var lítill sem enginn rekstur í Völvufell 13-21, ef frá er talið Breiðholtsbakarí. Mörg verslunarrýmin voru þá leigð út sem íbúðarrými.
Árið 2014 opnaði Nýlistasafnið í húsinu og hafði sýningarsal þar sem bakaríið var áður. Safnið flutti út á Granda árið 2017, en geymslur þess eru í húsinu í dag (2020).
Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi samþ. árið 2005 er heimilt að hækka húsið um tvær hæðir og byggja þar íbúðir.
Árið 2018 keypti Reykjavíkurborg öll húsin á lóðinni með það að markmiði að stuðla að og styrkja verslun og þjónustu í húsunum.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Miðlungs** gildi. Einlyft verslunarhús með kjallara. Skyggni úr timbri einkennir norðurhlið hússins.

Menningarsögulegt gildi: **Miðlungs.** Hluti af verslunarkjarna íbúðahverfis. Í húsinu hafa verið rekin ýmisfyritæki sem þjónuðu íbúum Efra-Breiðholts.

Umhverfisgildi: **Miðlungs.** Er á skilgreindri verlsunar- og þjónustu lóð í miðju íbúðarhverfi. Tengist íbúðahverfinu í gegnum kerfi göngustíga, með það í huga að gangandi umferð þyrfti ekki að þvera umferðargötur. Myndar heild með öðrum verslunarhúsum við Drafnarfell 2-18 og Eddufell 2-6.

Upprunaleg gerð: **Hátt gildi**. Húsinu hefur verið lítilega breytt á suðurhlið, byggður pallur og inngangshurð breytt. Er nú notað sem íbúðarhúsnæði og safngeymslur. Norðurhlið hússins er að mestu óbreytt en engar verslanir eru nú í húsinu. Húsið þarfnast viðgerða.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

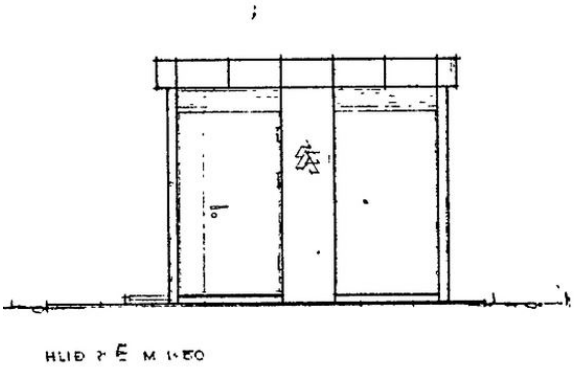
Byggingarár **1975**

Völvufell 13a

Fyrsti eigandi Rafmagnsveita Reykjavíkur

Hönnun Guðmundur Kr. Kristinsson

Upphafleg notkun
Spennistöð





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Einlyft		
Klæðning	Múrsléttað			
Þakgerð	Flatt þak			
Þakklæðning	Steypt			
Undirstöður				

Saga

Dreifistöð (spennistöð) reist eftir teikningu Guðmundar Kr. Kristinssonar arkitekts.
Byggð árið 1975 úr forsteyptum einingum. Í steypuna er mótað merki (logo) Rafmagnsveitu Reykjavíkur.

Varðveislumat

Byggingarlist: **Lágt** gildi. Einfalt spennistöðvarhús úr forsteyptum einingum. Samskonar hús, byggð eftir sömu teikningu er að finna víða í borgarlandinu.

Menningarsögulegt gildi: **Lágt.** Hluti af innviðasögu borgarinnar.

Umhverfisgildi: **Lágt.** Stendur stakstætt við hlið götu, bílastæða og körfuboltavallar, án tengsla við umhverfið.

Upprunaleg gerð: **Hátt** gildi. Húsið er óbreytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur lágt varðveislugildi.**

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

160 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur.* Rvk. 2012.

161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmýri, Seljamýri, Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.

162 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Sigurlaugur Ingólfsson og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 4 – Laugardalur.* Rvk. 2013.

163 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.

164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Rvk. 2014.

165 Bragi Bergsson: *Almenningsgarðar í Reykjavík*. Rvk. 2014.

166 Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Arnarholt á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.

167 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.

168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Rvk. 2014.

169 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.

170 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.

171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.

172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Framkvæmdareftirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.

173 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.

174 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Kirkjugarður í landi Lambhaga við Úlfarsfell. Fornleifaskráning*. Rvk. 2016.

175 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Kennaraháskólareitur. Stakkahlíð, Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð*. Rvk. 2016.

176 Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Keilugrandi, Boðagrandi, Fjörugrandi.* Rvk. 2016.

177 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitur*. Rvk. 2016.

178 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.

179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2016.* Rvk. 2017.

180 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning.* Rvk. 2017.

181 María Gísladóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2017.

182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.

183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 – Árbær*. Rvk. 2017.

184 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Heklureitur. Bolholt, Brautarholt, Laugavegur, Nóatún, Skipholt*. Rvk. 2017.

185 Anna María Bogadóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Skeifan. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2017.

186 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Eldri byggð á lóð Stjórnarráðsins*. Rvk. 2017.

187 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Úlfarsárdals.* Rvk. 2017.

188 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes.* Rvk. 2018.

189 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vesturlandsvegar frá Leirvogsá að Hvalfirði.* Rvk. 2018.

190 Sólrún Inga Traustadóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2017.* Rvk. 2018.

191 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning á efnisvinnslusvæði við Álfsnesvík Þerneyjarsundi.* Rvk. 2018.

192 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna athafnasvæðis á Hólmsheiði.* Rvk. 2018.

193 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Köllunarklettur Þ47. Héðinsgata, Köllunarklettsvegur, Sundagarðar, Sæbraut.* Rvk. 2018.

194 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stórahnjúk Úlfarsfelli.* Rvk. 2018.

195 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á bæjarstæði Mógilsár.* Rvk. 2019.

196 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2019.

197 Sólrún Inga Traustadóttir o.fl.: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2018.* Rvk. 2019.

198 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Sjómannaskólareitur. Nóatún, Háteigsvegur, Vatnsholt, Skipholt. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.

199 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á lóð fyrir innsiglingamerki á Gufuneshöfða.* Rvk. 2019.

200 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Nauthólsvík og Nauthólsvíkurvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2019

201 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á hluta jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi vegna deiliskipulags.* Rvk. 2019.

202 Sólrún Inga Traustadóttir, Almar Smári Óskarsson, Anna Soffía Ingólfsdóttir, Björn Ari Örvarsson, Ísak Freyr Valsson, Jóhanna Valgerður Guðmundsdóttir, Katrín Alda Ámundadóttir, Snædís Sunna Thorlacius: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Framvinduskýrsla 2019.* Rvk. 2020.

203 Alma Sigurðardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir: *Elliðaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2020.

204 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2020.

205 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Göngustígur í Öskjuhlíð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.

206 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Skúlagata – Frakkastígur 1. Fornleifaskrá.* Rvk. 2020.

207 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir:. *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegar frá Bæjarhálsi austur að Hólmsá. Fornleifaskrá.* Rvk. 2020.

208 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Veðurstofuhæð. Húsakönnun*. Rvk. 2021.

209 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Veðurstofuhæð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.

210 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Laugavegur sem göngugata 2. áfangi*. Fornleifaskrá. Rvk. 2021.

211 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ártúnshöfði. Svæði 1-4. Húsakönnun*. Rvk. 2021.

212 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir*: Ártúnshöfði. Fornleifaskrá.* Rvk. 2021.

213 Sólrún Inga Traustadóttir, Ásta Rakel Viðarsdóttir, Þóra Kristín Briem, Jakob Kristján Þrastarson, Ögn Þórarinsdóttir*: Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2021.* Rvk. 2021.

214 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2021.

215 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskrá. Vesturgata - Framkvæmdarsvæði frá Stýrimannastíg að Bræðraborgastíg og þaðan niður að Hlésgötu*. Rvk. 2021.

USK Skipulag

Frá: Heiddis Schell [redacted]
Sent: laugardagur, 26. júní 2021 03:02
Til: USK Skipulag
Efni: Varðandi hverfis"skipulag" í Breiðholti.

Daginn.
(Takið eftir að ég sagði ekki "Góðan", en það er bara vegna þess að mér líkar ekki vel við ykkur. Vona að það breytist, þó ég hafi mínar efasemdir)
Ég, sem er fædd, uppalin og bý enn í Breiðholti, eftir 38 ár (hef þó á þessum 38 árum búið í 101 Rvk og Danmörku), hef margt um ykkar áætlanir að segja. Ég hef búið í Fellahverfi, Hólahverfi, Bakkahverfi og Seljahverfi, sem vill svo til að eru öll í Breiðholti (eflaust fréttir fyrir ykkur).
Ég er greinilega ekki ein um þessar skoðanir, þar sem umræður á facebook hópum hverfisins eru síður en svo jákvæðar í ykkar garð og þ.a.l. frekar augljóst að þið séuð að fara skrautlega með hugtakið "samráð við íbúa".
Enda eru þessar áætlanir ykkar alveg ótrúlega mikið heimskulegar. Alveg ótrúlega! Mikil áhersla á það!
Að byggja ofan á blokkir, sem hafa staðið hér síðan snemma á 8. áratugnum? Á hverskonar ofskynjunarlyfjum eruð þið? Ég er virkilega forvitin, enda þykir mér umræðuefnið um slík lyf, og áhrif þeirra á mannsheilann, áhugavert umræðuefni. T.d. varðandi áunna þroskahömlun ef fólk byrjar snemma að nota hugbreytandi efni og hvaða áhrif það gæti haft á ákvarðanatöku seinna meir.
Þar að auki eru nokkrir húsasmíðameistarar í fjölskyldunni og þessi plön ykkar eru bara mjög skrítin og kjánaleg.
Auk þess á að fækka grænum svæðum í hverfinu? Hvers vegna? Svo einhverjir jullar í Garðabæ spari 5 mínútur á leiðinni heim? Geta þessir jullar ekki bara tekið þyrluna? Eða, ég veit að þetta er ótrúlega tryllt hugmynd en, hvað ef þeir keyra bara heim til sín eins og allt annað fólk sem býr á þessu landi? Ha? Skrítin hugmynd?
Allar þær hugmyndir, sem þið hafið viðrað, núna og í fyrra, eru svo augljóslega á kostnað íbúa hverfisins og svo langt frá því að vera í samráði við íbúa. Það er hrein og bein lygi af ykkar hálfu að það hafi verið haft eitthvað samráð við íbúa Breiðholts. Með þessari augljósu lygi gerið þið lítið úr íbúum eins stærsta hverfis borgarinnar. Þið áttið ykkur ekki á því, að þó svo það hafi verið stimpill á hverfinu þegar það var í byggingu (ca 1970-1975), þá er þetta orðið eitt af stærstu, fjölmennustu og bestu hverfum borgarinnar í dag og íbúar þess eru ekki einhverjir hillbillies sem þið getið logið að eða ráðskast með.
Ég ætla að setja hérna í miðjan texta, að ef þið sendið mér eitthvað staðlað svar, þá er augljóst að þið séuð ekki að lesa skoðanir íbúa hverfisins - Lykilorðið er "kakkalakki".
Ég og maðurinn minn mættum á kynninguna í Mjódd, eftir að hafa verið bent þangað, þar sem engin svör var að finna á síðunni ykkar, en fengum engin svör. Bara slímug gervibros og augljósar lygar. Það er allt slímugt í kring um þetta hjá ykkur.
Ég er nokkuð viss um, að þið séuð að reyna að fá þetta í gegn núna, svo þið þurfið ekki að fara í gegn um annað umhverfismat.
Umferðin um borgina hefur breyst á síðustu 10 árum, hvað þá frá því 2001, þegar síðasta mat var gert.
Og þið ætlið að fjarlægja hreinasta hundasvæði borgarinnar, til þess að leggja þar hraðbraut?
Hafið þið labbað þennan 15 mínútna hring um Vatnsendahæðina og séð fuglalífið þar með ykkar eigin augum? Það er virkilega mikið varp á þessu svæði.
Þetta er örlítil náttúra innan borgarmarka og þið ætlið að breyta henni í hraðbraut. Og hjóla svo í vinnuna alveg frá Laugavegi og niðrí Ráðhús? Dulleg.
Hvað með fólkið sem býr í efstu Seljunum, við Jaðarsel, og hefur þessa örlitlu náttúru í bakgarðinum hjá sér? Eru allir íbúar þar um borð með þessum plönum ykkar um hraðbraut?
Það efast ég um.
Ætlið þið að yfirbjóða húsin okkar og íbúðirnar? Svona miðað við markaðinn? Þ.e.a.s. ef þið ætlið að

eyðileggja hverfið algjörlega næstu árin? Það munu ansi margir íbúar fara í skaðabótamál við borgina ef þið ætlið í þessar framkvæmdir.
Hvernig væri að byrja á því að laga göngustígana, gera þá slétta og minna hættulega, sanda þá og ryðja yfir veturinn. Kannski setja það í námsskrá grunnskóla að henda ekki rusli? Sýna börnum myndir af dauðum sjávardýrum með plast í kviðarholinu? (Þau lifa það af, þetta eru mennsk börn, ekki dúlludúkkur)
Hafa kveikt á ljósastaurum þegar það er myrkur úti, svo konur þurfi síður að óttast það að mæta mönnum í myrkrinu?
Hvernig væri sú byrjun, í stað þessa "naive" hugmynda sem þið eruð með, sem hafið ekki minnstu hugmynd um það hvernig er að búa í þessu hverfi?
Ég verð virkilega hissa ef einhver mun lesa þetta bréf.
Kv.
Dísa sem elskar hverfið sitt eins og það er en vill að borgin leggi frekar peninga í hluti sem þarf að bæta.

Frá: Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir <GHG@fb.is>
Sent: föstudagur, 2. júlí 2021 14:10
Til: Hverfisskipulag <hverfisskipulag@reykjavik.is>
Efni: Minnisblað frá Fjölbrautaskólanum í Breiðholti vegna hverfisskipulags Breiðholts

Kæri viðtakandi

Undirrituð sendir inn meðfylgjandi minnisblað vegna hverfisskipulags Breiðholts. Þar er óskað eftir að Fjölbrautaskólanum í Breiðholti verði úthlutað reitum til kennslu í matjurtarækt og skógrækt þegar hverfisskipulag Breiðholts verður endanlega ákveðið.

Með bestu kveðju,

Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir skólameistari

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti
Austurbergi 5
111 Reykjavík
Símar: 570 5611 og 899 2123
www.fb.is

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: http://www.reykjavik.is/trunadur

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Minnisblað til Hverfisskipulags Reykjavíkurborgar

Ágrip: *Fjölbrautaskólinn í Breiðholti hefur hug á því að bjóða upp á nám í ræktun og sjálfbærni og vinna þannig að heimsmarkmiðum um loftslagsmál með beinum hætti. Til þess að þarf skólinn landssvæði fyrir skógræktarkennslu og matvælarækt. Þróunarreitir í Efra – Breiðholti gætu skipað stóran sess í þessari vegferð. Samstarf um nám í ræktun og sjálfbærni á milli Reykjavíkurborgar og Fjölbrautaskólans í Breiðholti eflir græna planið.*

Græna plan borgarinnar og nýtt hverfisskipulag Breiðholts opna tækifæri að efla sjálfbærnimenntunn ungra borgarbúa. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti er UNESCO skóli og skipa heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna mikilvægan sess í skólastarfinu. Áherslur nemenda og starfsfólks hafa í auknum mæli beinst að sjálfbærni með grænum áherslum.

Áhugi á ræktun og kolefnisbindingu hefur stóraukist enda er það mikilvægur liður í að takast á við þá loftslagsvá sem heimurinn stendur frammi fyrir. Í ljós hefur komið að á höfuðborgarsvæðinu öllu er ekki hægt að sækja einingabært nám á sviði ræktunar. Yngri aldurshópar þurfa að geta sótt slíkt nám nær heimili sínu til að opna augu þeirra fyrir möguleikum á frekara námi í garðyrkju, lífrænni ræktun og skógrækt. Hér er mikið tækifæri til úrbóta, en námið gæti bæði verið hluti af stúdentsprófi og hefðbundnu iðnnámi.

Kennsla í garðyrkjufræði hefur nú flust yfir í Fjölbrautaskóla Suðurlands. Meðalaldur nýnema er óvenju hár eða um 40 ár[1]. Flestir nýnemar í garðyrkju hafa lokið öðru námi áður en þeir hefja nám í garðyrkju. Þó að ánægjulegt sé að fólk sæki sér menntun út lífið, er vandinn sá að nauðsynleg þekking á ræktun gróðurs nær ekki með nægilegum krafti til ungs fólks. Þessi háa aldurssamsetning er hugsanlega vegna þess að flestir nemendur þurfa að ferðast langar vegalengdir í námið. Til þess að grænar áherslur stjórnvalda raungerist þarf að vera þekking í samfélaginu sem knýr áfram grænar umbætur.

Í þeirri grænu vegferð sem borgin stefnir að er mikilvægt að hagnýt þekking á ræktun sé til staðar í borgarsamfélaginu. Nám í ræktun og sjálfbærni þarf að vera raunhæfur kostur fyrir yngstu nemendur framhaldsskólastigsins. Fjölbrautaskólinn í Breiðholti hefur hug á að bjóða slíkt nám og leitar því til borgarinnar um reiti þar sem kennd yrði skógrækt og ræktun matjurta. Á síðari stigum þyrftu jafnframt að byggjast upp gróðurhús fyrir nám í ylrækt.

Fjölbrautaskólinn óskar því eftir að borginn finni pláss fyrir nám í ræktun trjáa og matjurta í hverfisskipulagi Breiðholts. Reitirnir yrðu nýttir til kennslu utandyra og yrðu opnir almenningi. Einungis yrðu sett upp lítið hús fyrir áhöld og aðstöðu fyrir nemendur. Ef vel til tekst og námið færist í vöxt skapast þörf á gróðurhúsum fyrir ylrækt.

Reykjavík, 1. júlí 2021

Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir skólameistari Fjölbrautaskólans í Breiðholti

[1] Landbúnaðarháskóli Íslands (2020) Sérálit. Bls. 13. sótt af: http://www.lbhi.is/sites/lbhi.is/files/gogn/vidhengi/seralit_lbhi_lokautgafa_005.pdf

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Mótt. 12. JÚLÍ 2021
sign
Skjalanr.
Áhm.

Minnispunktar um Neðstaberg 1-13

Í skipulagsskilmálum Reykjavíkurborgar frá 1980, varðandi byggðarþyrpingu Neðstabergs 1-13, er svæðinu skipt upp í einbýlishúsalóðir og sameignarlóð þyrpingar.

Á einbýlishúsalóð standa íbúðarhús, bílskúr og einkabílastæði úthlutunarhafa.

Á sameignarlóð þyrpingar eru bílastæði gesta, akfær gangstígur og leiksvæði

Úthlutunarhafar í þyrpingunni hafi sameiginlegum skyldum að gegna varðandi rekstur og viðhald sameignar og bera þeir sameiginlega ábyrgð gagnvart Reykjavíkurborg á því, er að sameignarlóð lýtur.

Í gatnagerðargjöldum var, fyrir hvert einbýlishús, innifalið áætlað gjald vegna sameiginlegrar lóðar, þ.m.t. bílastæðisgjald vegna kostnaðar gestabílastæða og alls þess sem þeim tilheyrði. Tekið var þó sérstaklega fram Reykjavíkurborg muni sjá um og kosta viðhald þessara stæða.

Samkvæmt skilgreiningunni tilheyrir þessi sameiginlega lóð sjö einbýlishúsum, sem hafa greitt lóðagjöld og kostað og annast rekstur hennar, þ.m.t snjómokstur, í um 40 ár.

Um sameignarlóð þyrpingar var íbúum gert að stofna sérstakt sameignarfélag/lóðafélag og var verkefni þess að ganga endanlega frá sameignarlóð þyrpingarinnar og kosta og annast allan rekstur lóðarinnar, þ.m.t rekstur bílastæða, að undanskyldum rekstri og viðhaldi lýsingar. Rekstur og viðhald skyldi greiðast að jöfnu af öllum lóðarhöfum þyrpingar, óháð stærð íbúðar eða notkun hennar á svæðinu.

Reykjavíkurborg kynnti fyrir skömmu hugmyndir sínar að heimila íbúum í hverfinu að byggja við íbúðarhús sín og/eða byggja viðbótarbyggingu á lóð sinni og þar með að geta fjölgað íbúðum innan viðkomandi lóðar. Fjölgun íbúða hér kallar á aukna umferð, aukna þörf fyrir bílastæði og verulega röskun á afnotamöguleikum okkar á þessari sameiginlegu eign. Með því að heimila byggingu aukaíbúða, og/eða að heimila þá atvinnustarfsemi sem getur haft í för með sér aukna umferð, eru skertir nýtingarmöguleikar okkar á ofangreindri sameiginlegri lóð, auk þess sem byggingarframkvæmdum fylgir að öllu jöfnu mikið rask og ónæði..

Við höfum orðið vör við að nokkrir húseigendur hafa leigt út hluta íbúða sinna og þar höfum við fengið ákveðnar vísbendingar um hvert stefnir ef heimiluð verður fjölgun íbúða á svæðinu. Nú þegar eru gestabílastæðin að mestu setin af leigjendum og því þjóna þau ekki lengur hlutverki sem gestabílastæði sameignarinnar eins og gert er ráð fyrir í skipulagsskilmálum.

Lítum við svo á að Reykjavíkurborg hafi ekki heimild til að veita leyfi fyrir fjölgun íbúða á svæðinu, sameignin er okkar og það hefur borgin tekið skýrt fram, gert okkur að greiða af henni öll gjöld og annast rekstur og viðhald hennar.

Óskað er eftir að erindi þetta verði tekið til umfjöllunar og því svarað með rökstuddum hætti þannig, að ekki leiki á því nokkur vafi um hver staða okkar er og hverju við munum eiga von á.

Með von um skjót svör

Björn Ólafsson

[redacted]

USK Skipulag

Frá: Ævar Harðarson
Sent: 12. júlí 2021 14:38
Til: USK Skipulag
Afrit: Helena Stefánsdóttir
Efni: Hverfisskipulag Efra Breiðholts - umferð við Austurberg

Athugasemd vegna umferða um Austurberg i Efra-Breiðholti

Aðili sem ræddi við starfsmenn í viðveru í Mjódd vild að eftirfarandi athugasemd yrði komið á framfæri fyrir hann.

Hann telur að vinstri beygja úr Hraunbergi yfir í Austurberg sé bönnuð og það valdi óþarfa töfum á álagstímum. Hann taldi að afnema þyrfti þetta bann eða gera hringtorg á gatnamótum Suðurhóla og Austurbergs, meðal annars til þess að auðvelda þeim sem koma úr Hraunbergi og þurfa að beygja til hægri inn í Austurberg að snúa ef þeir eiga leið til suðurs.

Bestu kveðjur

Ævar

Ævar Harðarson, deildarstjóri Hverfisskipulag Reykjavíkur/ Ph.D. arkitekt
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur Borgartún 12-14, 105 Reykjavík,
Sími: (+354) 411 1111, (+354) 411 3073
GSM (+354) [redacted]
Netfang: aevar.hardarson@reykjavik.is

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: http://www.reykjavik.is/trunadur

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is
aevar.hardarson@reykjavik.is

Efni: Hverfisskipulag Breiðholts

Vegagerðin þakkar fyrir póst þann 9. 7. sl. þar sem athygli er vakin á hverfisskipulagi.

Vegagerðin telur mikilvægt að fá skipulagsáætlanir sem þessar ávallt til umsagnar þegar skipulagssvæði liggur að eða yfir vegi í umsjá Vegagerðarinnar eða hefur áhrif á umferð á þeim.

Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vega en 15 m frá miðlínu annarra þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Sérstaklega er vakin athygli á veghelgunarsvæði vegna Arnarnesvegar (411) og vísað í samvinnu Vegagerðarinnar, Reykjavíkurborgar og Kópavogs hvað það varðar.

Vegagerðin vekur athygli sveitarfélaga á ritinu „Vegir og skipulag“ sem unnið var af VSÓ ráðgjöf fyrir og í samvinnu við Vegagerðina og Samband íslenskra sveitarfélaga en ritinu er ætlað að stuðla að skilvirku samráðsferli við skipulagsvinnu þannig að tekið sé nægilegt tillit til samgöngumannvirkja á ábyrgð Vegagerðarinnar. http://www.vegagerdin.is/media/upplysingar-og-utgafa/13259_sk140615_Leidbeiningar.pdf

Virðingarfyllst
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Vegagerðin
Borgartún 5–7
105 Reykjavík
+354 522 1000
vegagerdin.is

vegagerdin
@vegagerdin.is

Fullgild rafræn undirskrift
ERNA BÁRA HREINSDÓTTIR
Kennitala: 041066-5639
2021-08-24 14:03:54 GMT
Ástæða: Undirskrift

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

Kópavogi, 26. ágúst 2021
2108512/510.00 KH

Hverfisskipulag í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti.

Á fundi skipulagsráðs 16. ágúst 2021 var lögð fram tillaga Ævars Harðarsonar arkitekts fyrir hönd Reykjavíkurborgar að hverfisskipulagi Neðra-Breiðholts, Seljahverfis og Efra-Breiðholts. Jafnframt er lögð fram umsögn umhverfissviðs dags. 13. ágúst 2021.

Skiplagsráð samþykkir umsögn umhverfissviðs dags. 13. ágúst 2021.

Virðingarfyllst,
f.h. skipulagsstjóra
Karlotta Helgad.
Karlotta Helgadóttir
Ritari skipulagsdeildar

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Kópavogi, 13. ágúst 2021
2108512/510.00 ADK

Efni: Umsögn umhverfissviðs Kópavogsbæjar v. auglýstrar tillögu að hverfisskipulagi Breiðholts.

Á fundi skiplagsráðs Kópavogsbæjar þann 16. ágúst er lagt fram erindi Ævars Harðarsonar arkitekts fyrir hönd Reykjavíkurborgar dags. 9. júlí 2021 og varðar auglýsta tillögu að hverfisskipulagi í þremur hverfum í Breiðholti, Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti. Eftirfarandi eru ábendingar umhverfissviðs Kópavogsbæjar.

Á hverfisskipulagsuppdrætti Seljahverfis fellur hluti fyrirhugaðs Arnarnesvegar innan afmörkunar skipulagsins. Mikilvægt er að samræmi sé milli afmörkunar hverfisskipulagsins og deiliskipulags 3. áfanga Arnarnesvegar sem er í vinnslu og skipulagssvæðin skarist ekki. Afmörkun skipulagssvæðis Arnarnesvegar er skilgreint og merkt gróflega á uppdrætti í skipulagslýsingu dags. 19. mars 2021.

Umhverfissvið Kópavogsbæjar telur að samtal þurfi að eiga sér stað milli sveitarfélaganna um hvernig svæðum umhverfis Arnarnesveg verði ráðstafað í skipulagi svo áframhaldandi afkastageta vegarins verði tryggð. Sérstaklega er bent á mikilvægi þess að mögulegar framtíðar vegtengingar við gatnamót Arnarnesvegar, Breiðholtsbrautar og Vatnsendavegar í Kópavogi verði ekki hindraðar.

Þá óskar Kópavogsbær eftir áframhaldandi samráði sveitarfélaganna um staðsetningu göngu- og hjólabrúar yfir Arnarnesveg og stígatenginga þvert á sveitarfélagamörkin.

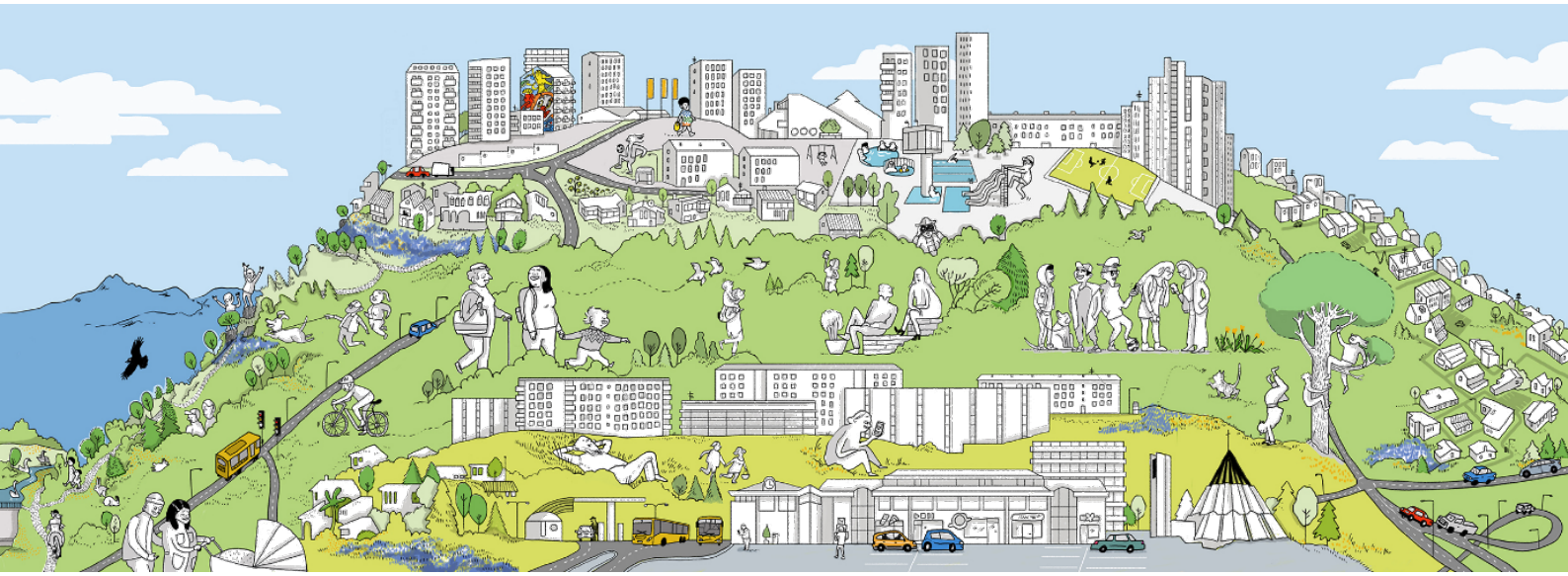
Kópavogsbær ítrekar mikilvægi útfærslu svæðisins vestan gatnamóta Arnarnesvegar og Vatnsendavegar. Horft verði til sameiginlegra hagsmuna sveitarfélaganna um bætt þjónustustig á meginstofnvegum höfuðborgarsvæðisins, Reykjanesbraut og Hafnarfjarðarvegi og bættra umferðartenginga og umferðaröryggis við gatnamót Arnarnesvegar og Breiðholtsbrautar.

Virðingarfyllst,

Auður D. Kr.

Auður Dagný Kristinsdóttir
Skipulagsfulltrúi

Hverfisskipulag í Breiðholti



Umsögn skipulagsfulltrúa við athugasemdum og ábendingum eftir auglýsingu

Reykjavík 26. nóvember 2021

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Efnisyfirlit

INNGANGUR **2**

ATHUGASEMDIR ÍBÚA **3**

EFTIRTALDIR ÍBÚAR SENDU INN ATHUGASEMDIR: 4
ATHUGASEMD FRÁ BIRNI ÓLAFSSYNI 4
ATHUGASEMD FRÁ HEIÐDÍSI SCHELL TRAUSTADÓTTUR 4
ATHUGASEMD FRÁ HELGU KRISTÍNU GUNNARSDÓTTUR 6
ATHUGASEMD FRÁ JÓHÖNNU BJÖRK GÍSLADÓTTUR ASPAR 7

ATHUGASEMDIR FRÁ OPINBERUM AÐILUM **9**

ATHUGASEMDIR FRÁ SKIPULAGSDEILD OG UMHVERFISSVIÐI KÓPAVOGS OG VEGAGERÐ 9
ATHUGASEMD FRÁ FJÖLBRAUTASKÓLANUM Í BREIÐHOLTI (GUÐRÚN HREFNA GUÐMUNDSDÓTTIR SKÓLAMEISTARI) 10
ATHUGASEMD FRÁ ÍBÚARÁÐI BREIÐHOLTS 10
ATHUGASEMD FRÁ VEITUM 11
ATHUGASEMDIR FRÁ SKIPULAGSSTOFNUN 11

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Inngangur

Eftir samþykkt skipulags- og samgönguráðs og borgarráðs voru tillögur að hverfisskipulagi í 6.1 Neðra-Breiðholti, 6.2 Seljahverfi og 6.3 Efra-Breiðholti auglýstar í samræmi við 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Tillögurnar voru kynntar í tíu vikur, frá 19. júní 2021 til 31. ágúst 2021, á vef borgarinnar á slóðinni reykjavik.is/skipulag-i-kynningu og á sérstakri kynningarsíðu hverfisskipulags sem sett var upp á slóðinni skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt. Einnig var sett upp sýning í göngugötunni í Mjódd dagana 19. júní til 25. júní sem síðar var færð í þjónustuver borgarinnar í Borgartúni 12–14 þar sem hún stóð til loka kynningartímans. Á meðan sýningin var í Mjódd var starfsfólk hverfisskipulags og skipulagsráðgjafar með viðveru milli kl. 12 og 18. Samkvæmt skráningu starfsfólks komu tæplega 400 manns við á sýningunni í Mjódd.





Til viðbótar var haldinn íbúafundur borgarstjóra í Gerðubergi þann 24. júní 2021 til að kynna efni tillagnanna og svara fyrirspurnum. Gestir í sal voru um 60 og um 130 fylgdust með í netstreymi.



Borgartún 12 – 14 / 105 Reykjavík / Sími 411-1111 / www.reykjavik.is

Kynning á sýningunni og öðrum kynningarviðburðum hverfisskipulagsins fór fram með kynningarbæklingi sem dreift var með fjölpósti Póstdreifingar á öll heimili í póstnúmerum 109 og 111, að undanskildum þeim húsum sem afþakka fjölpóst. Að auki var hverfisskipulagið kynnt með auglýsingu í Fréttablaðinu. Einnig voru hengd upp kynningarplaköt á fjölmörgum stöðum í borgarhlutanum til að kynna sýninguna. Auglýsingatíminn var framlengdur einu sinni á tímabilinu og var sú framlenging auglýst sérstaklega með auglýsingu í Fréttablaðinu og á netmiðlum borgarinnar.

Íbúar og hagsmunaaðilar voru hvattir til að kynna sér tillögurnar. Tekið var við ábendingum og athugasemdum við tillögum að hverfisskipulagi Neðra-Breiðholts, Seljahverfis og Efra-Breiðholts á netfangið skipulag@reykjavik.is eða í bréfpósti hjá skrifstofu skipulagsfulltrúa, Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík. Frestur til að koma á framfæri athugasemdum var til 31. ágúst 2021.

Ábendingar bárust frá íbúum og hagsmunaaðilum í borgarhlutanum, eins og sjá má fyrir neðan, auk ábendinga frá Veitum, Kópavogsbæ, Vegagerðinni og Skipulagsstofnun. Hér á eftir verður farið yfir athugasemdir íbúa og svör við þeim og síðan gerð grein fyrir ábendingum opinberra aðila.

Athygli er vakin á því að sumarið 2020 voru vinnutillögur að hverfisskipulagi í Breiðholti kynntar. Sú kynning stóð frá því í júlí og til 31. ágúst. Þá bárust alls 167 skriflegar athugasemdir. Öllum sem sendu þá inn skrifleg erindi var gerð grein fyrir helstu niðurstöðum. Úrvinnsla var kynnt fyrir íbúaráði Breiðholts og skipulags- og samgönguráði Reykjavíkur. Brugðist var við þeim athugasemdum með breytingum á skipulagi eftir því sem við átti sem síðan fór í auglýsingaferli.

Athugasemdir íbúa

Á formlegu kynningartímabili hverfisskipulags í Breiðholti sem stóð frá frá 19. júní 2021 til 31. ágúst 2021 bárust alls 5 skriflegar athugasemdir frá íbúum.

Þar sem athugasemdir við hverfisskipulag geta innihaldið persónugreinanlegar upplýsingar er farið með þær í samræmi við persónuverndarstefnu Reykjavíkurborgar, sjá *https://reykjavik.is/personuverndarstefna-reykjavikurborgar*.

Íbúum sem gera athugasemdir er gerð grein fyrir eftirfarandi:

> *Umhverfis- og skipulagssvið notar þær persónugreinanlegu upplýsingar sem settar eru fram vegna athugasemda við skipulag, s.s. kennitölu, nafn og netfang í þeim tilgangi að vinna úr athugasemdum og auðkenna borgarbúa. Að auglýsingarferli loknu eru gögn varðveitt í 30 ár og flytjast að þeim tíma liðnum til Þjóðskjalasafns Íslands skv. lögum nr. 77/2014 um opinber skjalasöfn.*
>
> *Vakin er athygli á því að athugasemdir teljast til opinberra gagna í allri skipulagsmeðferð og birtast meðal annars nöfn borgarbúa í fundargerðum umhverfis- og skipulagsráðs á netinu.*

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Eftirtaldir íbúar sendu inn athugasemdir:

Alls bárust 5 athugasemdir frá íbúum sem eru eftirfarandi:

Björn Ólafsson, Heiðdís Schell Traustadóttir, Helga Kristín Gunnarsdóttir, Jóhanna Björg Gísladóttir og Svava Björg Hjaltalín Jónsdóttir.

Athugasemd frá Birni Ólafssyni

Varðandi Neðstaberg 1–13
Athugasemdin lýtur að heimildum hverfisskipulags til fjölgunar íbúða (aukaíbúða) í sérbýlishúsaþyrpingunni Neðstaberg 1–13. Í þyrpingunni eru einbýlishúsalóðir og sameignarlóð þyrpingarinnar. Því er velt upp að fjölgun íbúða í byggðarþyrpingunni kalli á aukna umferð, aukna þörf fyrir bílastæði og verulega röskun á afnotamöguleikum íbúa á þessari sameiginlegu lóð. Auk þess muni byggingarframkvæmdum fylgja mikið rask og ónæði. Íbúi í Neðstabergi lítur svo á að Reykjavíkurborg hafi ekki heimild til að veita leyfi fyrir fjölgun íbúða með því að heimila aukaíbúðir á svæðinu, vegna þess að þarna sé sameiginleg lóð.

Svar:

Hverfisskipulagi er ætlað að gera gróin hverfi í borginni sjálfbærari og vistvænni í takt við breyttar áherslur í samfélaginu og markar stefnu um íbúðafjölgun til næstu áratuga. Einnig er vert að taka fram að við gerð skipulagsskilmála hverfisskipulags var m.a. kortlagt hvaða umsóknir byggingar- og skipulagsyfirvöldum hafa verið að berast á síðustu árum og skilmálar hverfisskipulags mótaðir með hliðsjón af því. Umsóknir um heimild til að útbúa aukaíbúð í sérbýlishúsi er meðal algengustu óska sem byggingar- og skipulagsyfirvöldum hafa borist á undanförnum árum. Því er litið svo á að með heimildinni um aukaíbúðir sé bæði verið að bregðast við stöðunni eins og hún raunverulega er í mörgum hverfum borgarinnar, þar sem nú þegar hafa verið innréttaðar aukaíbúðir án heimilda í skipulagi, og helstu óskum íbúa um breytingar á húsnæði sínu. Einnig er rétt að hafa í huga að fasteignaeigendum er í sjálfsvald sett hvort þeir nýta heimildina.

Heimildir um aukaíbúðir eru almennar heimildir sem í hverfisskipulagi Árbæjar, sem tók gildi 2019, og í tillögum hverfisskipulags í Breiðholti eru veittar öllum einbýlishúsum og flestum rað- og parhúsum. Því mætti líta svo á að verið væri að mismuna lóðarhöfum við Neðstaberg 1–13 ef þeim væri ekki veitt sambærileg heimild. Þar sem íbúum var gert að stofna sérstakt sameignarfélag/lóðafélag er sæi um rekstur og frágang sameignar væri hugsanlegt að sameignarfélagið/lóðafélagið myndi móta reglur er varðar þeirra sameign varðandi fjölgun íbúða en það færi eftir ákvæðum laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með síðari breytingum.

Athugasemd frá Heiðdísi Schell Traustadóttur

Athugasemd barst á auglýsingatímanum er fjallar um almenna óánægju vegna hverfisskipulagsins í Breiðholti. Helstu atriði athugasemdarinnar eru:

1. Að ekkert samráð hafi verið haft við íbúa.
2. Að heimildir fyrir ofanábyggingum á fjölbýlishús í Efra-Breiðholti séu „heimskulegar“.
3. Að grænum svæðum muni fækka (athugasemd tengist fyrirhuguðum Arnarnesvegi).
4. Að engin svör væru að finna á heimasíðu hverfisskipulagsins.
5. Að peningum yrði betur varið í almennt viðhald og námsskrá í grunnskólum.

VOTTUN HF ÍST ISO 14001

Svar:

1. Ítarleg grein er gerð fyrir samráðinu sem fór fram á vinnslutíma hverfisskipulagsins í fylgigagni hverfisskipulags sem heitir Borgarhluti 6, Breiðholt, Íbúaþátttaka og samráð. Drög að þessari skýrslu lágu frammi á sýningunni í göngugötu Mjóddar og í Borgartúni 12–14 og voru aðgengileg bæði á vef borgarinnar um skipulag í kynningu og á http://hverfisskipulag.is/.

   Í stuttu máli var samráðsferlið í þremur fösum fyrir borgarhluta 6, Breiðholt:

   Fyrsti fasi (2015–2017):
   - Fundir með hverfisráði
   - Viðvera í hverfinu þar sem tekið var á móti íbúum og hagsmunaaðilum og spurningum svarað.
   - Rýnihópar Gallup.
   - Skapandi samráð (Planning for Real) í hverfum.
   - Íbúafundir fyrir alla í tengslum við skapandi samráð.

   Annar fasi (2020):
   - Forkynning á vinnutillögum að nýju hverfisskipulagi á sérstakri kynningarsíðu.
   - Viðvera í borgarhlutanum þar sem íbúar og hagsmunaaðilar komu og fengu svör við spurningum sínum.
   - Hverfisgöngur.
   - Kynningarfundur (streymisfundur).

   Þriðji fasi (2021):
   - Tillögur kynntar á fundi í Gerðubergi þann 24. júní 2021.
   - Viðvera í borgarhlutanum, kynning í göngugötu Mjóddar.
   - Sýning á tillögum í þjónustuveri Reykjavíkurborgar í Borgartúni 12–14.
   - Íbúum og hagsmunaaðilum kleift að senda inn athugasemdir til og með 31. ágúst 2021.

   Hægt er að glöggva sig enn frekar á samráðsferlunum í áðurnefndu fylgigagni Borgarhluti 6, Breiðholt, Íbúaþátttaka og samráð sem finna má á http://hverfisskipulag.is/.

   Hér er fullyrt að mikið og vandað samráð hafi verið haft við íbúa í borgarhluta 6 vegna vinnu við hverfisskipulag og að fjölbreyttum aðferðum hafi verið beitt við samráðið til þess að reyna að ná til sem flestra. En alltaf má gera betur og bæta samráðsaðferðir, m.a. byggt á gagnrýni bréfritara. Engu að síður er rétt að ítreka að þrátt fyrir alla viðleitnina getur samráðsferlið farið fram hjá íbúum af ýmsum óþekktum ástæðum.

2. Um ofanábyggingar og fjölgun íbúða í fjölbýlishúsum án lyftu. Í vinnu við hverfisskipulag komu fram hugmyndir um að heimila breytingar á fjölbýlishúsum án lyftu, þá helst að leyfa húsfélögum/húseigendum að setja upp lyftu, reisa viðbyggingar og fjölga íbúðum. Nýr byggingarréttur yrði að auknum verðmætum sem eigendur gætu nýtt til að lagfæra og breyta fasteign og lóð. Breytingarnar gætu aukið verðgildi þessara fasteigna og jafnframt fjölgað íbúðum en víða er þörf á því, einkum miðsvæðis

VOTTUN HF ÍST ISO 14001

í grónum hverfum. Þessar hugmyndir mæltust vel fyrir í samráði íbúa og hagsmunaaðila.

Tæknileg útfærsla ofanábygginga getur verið misflókin eftir aðstæðum á hverjum stað og mögulega erfitt að koma fyrir á vissum stöðum. Að sama skapi getur verðmæti byggingarréttarins verið mismunandi eftir aðstæðum og í höndum lóðarhafa að leggja mat á mögulegan ávinning af heimildinni. Varðandi samþykkt íbúa á breytingum þá gilda öll almenn og sértæk lög og reglugerðir um þau mál. Fjöleignarhúsalög taka á einhverjum álitaefnum er varða byggingarheimildir við fjöleignarhús en skipulags- og mannvirkjalög og viðeigandi reglugerðir á öðrum.

Bent er á að eingöngu er um að ræða skipulagsheimild til ofanábyggingar en ekki verið að setja það sem skilyrði.

3. Um athugasemd um fækkun grænna svæða í hverfinu. Af athugasemd að dæma virðist bréfritari helst eiga við Vatnsendahvarf og framkvæmd Arnarnesvegar. Unnið er að sérstöku deiliskipulagi fyrir Arnarnesveg og er sú framkvæmd því utan hverfisskipulags. Deiliskipulagsvinnan er unnin í samstarfi Reykjavíkur, Kópavogs og Vegagerðarinnar. Athugasemdum varðandi Arnarnesveg er vísað til viðkomandi deiliskipulagsvinnu.

   Að auki má segja að við vinnslu skipulagsins var gerð ítarleg greining á grænum svæðum og notkun þeirra. Óhætt er að segja að aðgengi að grænum svæðum sé betra í Breiðholti en flestum öðrum hverfum Reykjavíkur. Tillaga hverfisskipulags fyrir Breiðholt gerir ekki ráð fyrir að gengið verði á græn svæði nema að mjög litlu leyti og verður Breiðholt því eftir sem áður í mjög góðum tengslum við stór og vinsæl útivistarsvæði auk þess sem innan hverfanna eru fjölbreytt og góð opin svæði.

4. Um skort á upplýsingum á heimasíðu hverfisskipulagsins er þetta að segja. Leitast er við að hafa sem bestar og réttar upplýsingar á heimasíðu hverfisskipulagsins, hverfisskipulag.is. Þar eru t.d. mörg fræðandi myndbönd um markmið og vinnuferli hverfisskipulags. Einnig má þar kynna sér stöðu hverfisskipulagsvinnunnar í einstökum hverfum. Á sérstökum kynningarsíðum sem útbúnar hafa verið til að kynna tillögur að hverfisskipulagi í Breiðholti hefur mátt finna upplýsingar um stefnu og helstu áherslur skipulagsins skv. lykilstoðum skipulagsvinnunnar, skipulagsskilmála og leiðbeiningar sem varða Breiðholtið o.s.frv. Öll gögn skipulagsins ásamt fylgigögnum hafa verið aðgengileg á þessum síðum. Einnig upplýsingar um viðveru, sýningar, íbúafundi og streymi frá þeim, auk upplýsinga um hvernig gera má athugasemdir við skipulagið.

5. Vegna athugasemda um viðhaldsverkefni í hverfinu er bréfaritara bent á að senda inn athugasemdir á ábendingavef þar sem koma má á framfæri athugasemdum með nákvæmri staðsetningu og lýsingu á því sem þarfnast lagfæringar, sjá https://abendingar.reykjavik.is/. Um skort á fræðslu skólabarna á umhverfinu er viðkomandi bent á að hafa samband við skóla- og frístundasvið Reykjavíkurborgar.

Athugasemd frá Helgu Kristínu Gunnarsdóttur

F.h. Vina Vatnsendahvarfs

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Athugasemd Vina Vatnsendahvarfs má skipta upp í fjögur efnisatriði:

1. Að umhverfismat frá árinu 2003 sem framkvæmd 3. kafla Arnarnesvegar byggir á sé úrelt og miklar breytingar hafi átt sér stað á svæðinu síðan þá. Framkvæma þurfi nýtt umhverfismat sem tekur mið af breyttum aðstæðum.
2. Að lega vegarins í námunda við fyrirhugaðan Vetrargarð muni rýra loftgæði og öryggi barna sem munu nýta sér svæðið.
3. Að skoða ætti möguleika á að grafa 3. áfanga Arnarnesvegar í göng eða stokk til að vernda umhverfi og lýðheilsu íbúa. Að einungis ein brú liggi yfir veginn.
4. Að varpland fugla muni raskast til frambúðar.

Svar:
Fyrirhugaður Arnarnesvegur er utan hverfisskipulags í Breiðholti. Unnið er að sérstöku deiliskipulagi vegarins í samvinnu Vegagerðar, Kópavogs og Reykjavíkur. Öllum athugasemdum vegna deiliskipulags Arnarnesvegar þarf því að koma á framfæri þegar umrætt deiliskipulag verður kynnt formlega.
Til þess að heyra sjónarmið Vina Vatnsendahvarfs fór deildarstjóri Hverfisskipulags í gönguferð um svæðið með fulltrúum frá Vinum Vatnsendahvarfs. Margt áhugavert kom fram í þeirri vettvangsferð, m.a. um útivistarsvæðið sem liggur vestan við fyrirhugað stæði vegarins í landi Reykjavíkur. Um er að ræða gönguleiðir um svæðið og upp á Vatnsenda, tengingar á milli sveitarfélaga og öryggisatriði vegna mögulegra gróðurelda til að nefna það helsta. Þessi atriði hafa verið skoðuð í lokafrágangi á hverfisskipulagi í Breiðholti.

Athugasemd frá Jóhönnu Björk Gísladóttur Aspar

Varðandi hljóðvist og loftgæði í skilmálaeiningu 6.2.1 í Seljahverfi
Athugasemd snýr að skilmálum hverfisskipulags um hljóðvist og loftgæði í skilmálaeiningu 6.2.1 í Seljahverfi sem liggur nærri Reykjanesbraut. Viðkomandi bendir á að gögn Hverfisskipulags segi: „Hljóðvist innan Seljahverfis er að mestu góð en þó fer hávaði í 2m hæð yfir 61 db við þau hús sem standa næst Breiðholtsbraut. Einnig er hljóðvist víða slæm í norðvestanverðu hverfinu, næst Reykjanesbraut. Loftgæði næst Reykjanesbraut eru heldur ekki nógu góð.“ Að sama skapi er nefnt á nokkrum stöðum fyrri kvartanir íbúa vegna hávaða frá Reykjanesbraut. Bent er á að ekki hafi verið gert ráð fyrir aðgerðum til að bæta hljóðvist og loftgæði í auglýstri tillögu að hverfisskipulagi. Það er ósk viðkomandi að hljóðvörn við Reykjanesbraut verði innleidd í Hverfisskipulagið.

Svar:
Í skilmálatexta einingar 6.2.1 í bók II fyrir Seljahverfi í hverfisskipulagi varðandi hljóðvist segir í lið 23. „Hljóðvist - Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.“ Þetta er í mótsögn við texta í greinagerð sem bréfritari bendir réttilega á. Brugðist hefur verið við þessu misræmi með því að lagfæra skilmálatexta er varðar hljóðvist og loftgæði í einingunni og teiknaðar hafa verið inn á stefnukort og skipulagsuppdrátt línur sem marka leiðbeinandi legu hljóðvarna við Reykjanesbraut.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Athugasemd frá Svövu Björk Hjaltalín Jónsdóttur

Ósk um breytingar á fasteign og byggingarleyfi vegna aukaíbúðar auk fleiri atriða eins og að nýta kjallararými og setja glugga og flóttaleiðir á vestur- og austurhlið hússins.

Svar:
Þegar hverfisskipulag hefur öðlast gildi verður hægt að leiðbeina húseiganda um hvaða breytingar séu heimilar og hverjar ekki skv. skilmálum. Fasteignaeigendur þurfa að senda inn byggingarleyfisumsókn til embættis byggingarfulltrúa ætli þeir að nýta sér heimildir hverfisskipulagsins sem fer í ferli hjá embættinu.

Líklegt er að fyrirhugaðar breytingar rúmist innan skilmála skipulagsins að því gefnu að skipulagið verði samþykkt að fullu og skilmálar haldist óbreyttir.
Til frekari glöggvunar á framkvæmdum af þessu tagi er bent á leiðbeiningar varðandi fjölgun íbúða https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Fjolgun-ibuda.pdf

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

Athugasemdir frá öðrum

Alls bárust 6 athugasemdir frá opinberum aðilum sem eru eftirfarandi: Fjölbrautaskólinn í Breiðholti, íbúaráð Breiðholts, skipulagsdeild og umhverfissvið Kópavogs, Veitur, Vegagerðin og Skipulagsstofnun.

Athugasemdir frá skipulagsdeild og umhverfissviði Kópavogs og Vegagerð

Þar sem athugasemdir þessara aðila eru áþekkar og vísa til sama svæðis verður þeim svarað hér sameiginlega:

Kópavogsbær og Vegagerð bentu á mikilvægi þess að samræmi væri á milli afmörkunar hverfisskipulagsins og deiliskipulags 3. áfanga Arnarnesvegar. Afmörkun skipulagssvæðis Arnarnesvegar er skilgreint og merkt gróflega á uppdrætti í skipulagslýsingu dags. 19. mars 2021. Telja aðilar að frekara samtal þyrfti til að komast að góðri niðurstöðu bæði fyrir afmörkun svæðis Arnarnesvegar og um staðsetningu göngu- og hjólabrúar yfir Arnarnesveg og stígatengingar þvert á sveitarfélagamörkin.

Svar:

Á meðan hverfisskipulag í Breiðholti var í auglýsingu og þegar unnið var úr athugasemdum voru haldnir nokkrir samráðsfundir með sérfræðingum Vegagerðar, Kópavogsbæ og Reykjavíkurborgar. Markmiðið var að finna sameiginlegar lausnir sem allir aðilar gætu sameinast um.

Niðurstaðan af þessari vinnu var að samræma afmarkanir á milli hverfisskipulags og deiliskipulags fyrir Arnarnesveg. Einnig var unnið með að finna staðsetningu fyrir göngu- og hjólabrú yfir Arnarnesveginn sem tengdist vel við skipulag í Vetrargarði og svæði í Kópavogi. Hluti af því sem var rætt voru hugmyndir um vistlok eða grænar brýr yfir Arnarnesveginn sem mótvægisaðgerðir vegna neikvæðra áhrifa frá umferð og til að bæta tengingar milli útvistarsvæða í Reykjavík og Kópavogi. Rætt var um að setja heimild fyrir vistloki í deiliskipulag fyrir Arnarnesveg.

Auk þess var stærð og lögun skilmálaeininga við Vetrargarð aðlagaðar að legu Arnarnesvegar. Hluti af því var að skilgreina skilmálaeiningu 6.2.27 sem opið svæði/veghelgun. Þetta er opið svæði tengt Vetrargarði sem fellur undir veghelgunarsvæði skv. deiliskipulagi Arnarnesvegar. Heimilt er að nýta svæðið sem hluta Vetrargarðs og til gróðursetningar en ekki mannvirkjagerðar. Öll önnur nýting svæðisins krefst skipulagslegrar meðferðar.

Helstu áherslur fyrir skilmálaeininguna eru eftirfarandi:

- Svæðið er afmarkað sem opið svæði/veghelgun.

VOTTUN HF ÍST ISO 14001

- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.
- Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir, gróður og flokkun úrgangs innan lóðar.
- Skíða- og sleðabrautir Vetrargarðs geta legið á hluta svæðisins.
- Óheimilt er að koma fyrir varanlegum mannvirkjum innan einingarinnar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið.

Athugasemd frá Fjölbrautaskólanum í Breiðholti (Guðrún Hrefna Guðmundsdóttir skólameistari)

Varðandi reiti til kennslu í matjurtar- og skógrækt.

Fjölbrautaskólinn í Breiðholti hefur hug á því að bjóða upp á nám í ræktun og sjálfbærni og vinna þannig að heimsmarkmiðum um loftslagsmál með beinum þætti. Óskað er eftir hugmyndum um svæði sem gætu hentað fyrir þess konar verkefni. Til skoðunar eru öll hverfi innan Breiðholts.

Svar:

Í tillögu að hverfisskipulagi Breiðholts eru innan borgarhlutanna þriggja, Neðra-Breiðholts, Efra-Breiðholts og Seljahverfis, talsverður fjöldi opinna svæða og þróunarsvæða sem henta vel fyrir skóg- og matjurtarækt. Sjá svör í meðfylgjandi minnisblaði um frekari útfærslur og tillögur.

Athugasemd frá íbúaráði Breiðholts

Á fundi íbúaráðs Breiðholts þann 19. ágúst 2021 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 28. júní 2021 vegna auglýsingar tillögu að hverfisskipulagi í Neðra-Breiðholti, Seljahverfi og Efra-Breiðholti, sbr. 4. lið fundargerðar. Niðurstaða ráðsins var að almenn ánægja væri með Hverfisskipulag Breiðholts sem talið var að myndi þjóna íbúum hverfisins vel.

Svar:

Ánægjulegt er að íbúaráð Breiðholts taki jákvætt í hverfisskipulag fyrir Breiðholt og tekið undir að með því sé mörkuð jákvæð stefna fyrir borgarhlutann.

VOTTUN HF ÍST ISO 14001

Athugasemd frá Veitum

Athugasemd kom frá Veitum um yfirlit yfir lagnir og lagnasvæði í Seljahverfi. Óskað var eftir því að upplýsingar varðandi tengingar yrðu lagaðar á stefnukortum/skýringaruppdráttum.

Svar:

Stefnukort voru uppfærð í samræmi við athugasemd. Lögnum, lagnasvæðum og tengingum var bætt við á skýringaruppdrátt.

Athugasemdir frá Skipulagsstofnun

Ábendingar og athugasemdir Skipulagsstofnunar bárust bréflega 25. október 2021. Áður hafði deildarstjóri hverfisskipulags og lögfræðingur umhverfis- og skipulagsviðs fundað með sérfræðingum Skipulagsstofnunar 9. júlí og 14. október 2021. Auk þess funduðu starfsmenn hverfisskipulags og ráðgjafar með Skipulagsstofnun 4. nóvember til þess að fara yfir viðbrögð við athugasemdum.

Athugasemdir Skipulagsstofnunar varða aðallega skipulagstæknileg atriði eins og samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, framsetningu á þróunarsvæðum/uppbyggingarsvæðum, framsetningu á skipulagsuppdráttum, byggingarreitum og byggingarheimildum, sjá bréf frá stofnuninni í viðhengi.

Gerð verður grein fyrir því hvernig brugðist hefur verið við athugasemdum og ábendingum Skipulagsstofnunar í sérstöku minnisblaði sem verður afhent stofnuninni þegar hverfisskipulagstillagan verður send til yfirferðar fyrir birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001