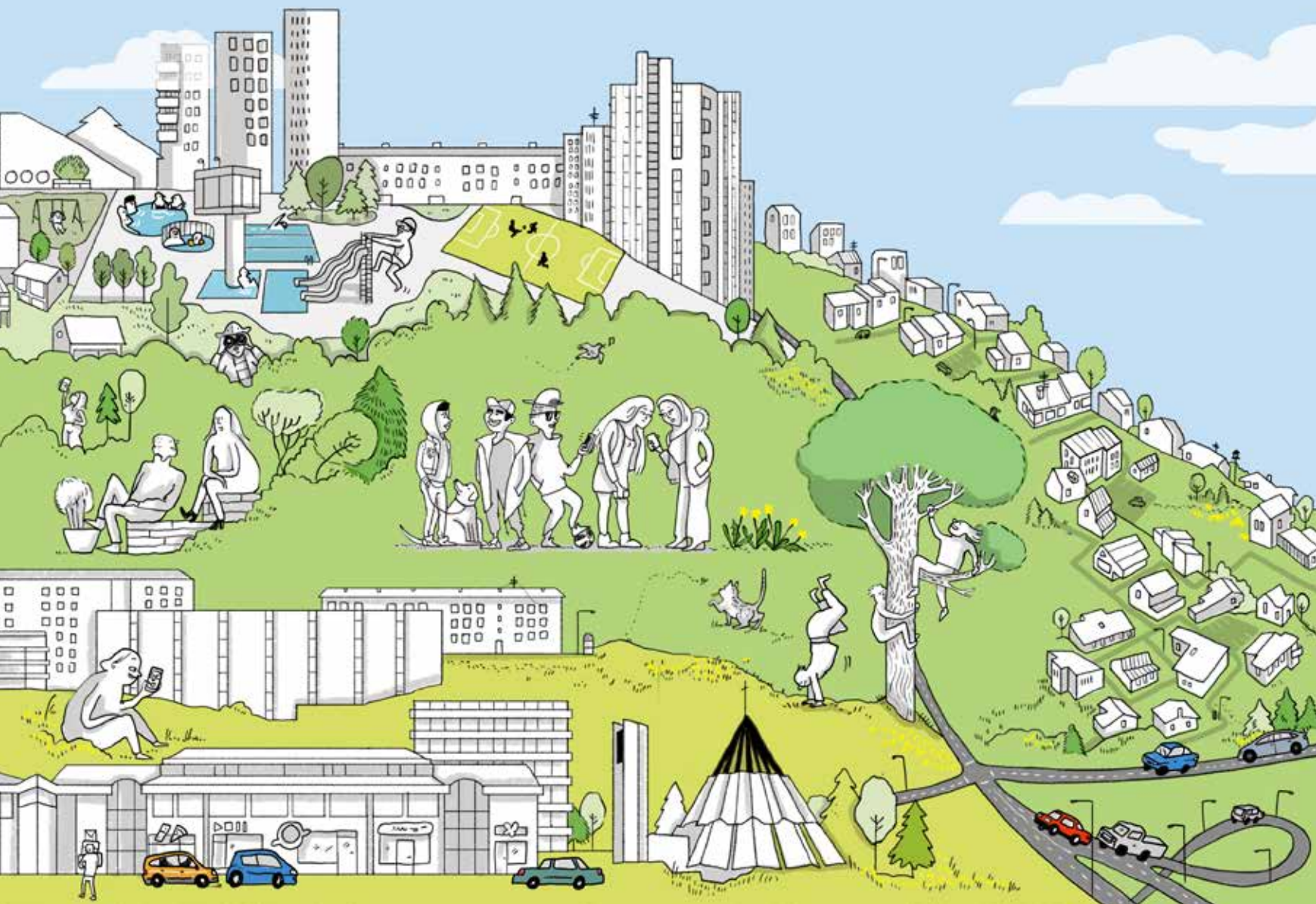


HverfisSKIPulag Reykjavíkur er  
nýtt skipulag sem tekur mið af  
óskum íbúa og er ætlað að gera  
hverfin sjálfbærari, vistvænni  
og meira heilsueflandi

# Seljahverfi, Efra og Neðra Breiðholt



## Spennandi tímar í Breiðholti

Nú er borgarstjórn búin að samþykkja að auglýsa hverfisskipulag í Breiðholti sem er ekki bara þróunaráætlun til skamms og langs tíma fyrir hverfið, heldur líka hagnýtt tæki fyrir íbúa til að bæta við og byggja í ákveðnum tilvikum, án mikils vesens. Næstu sex vikurnar er hverfisskipulagið í um-sagnarferli en þá geta allir sem vilja komið með ábendingar og athugasemdir. Borgin hefur líka mikinn hag af því að hverfisskipulag verði að veruleika þar sem skýr sýn til langs tíma fyrir öll hverfi í borginni er ótrúlega verðmæt. Þannig er hægt að stýra betur bæði framboði íbúða og fjölbreytni þeirra, aukningu nærþjónustu og betri nýtingu innviða. Við sjáum því fyrir okkur að með hverfisskipulagi verði Breiðholtið enn vistvænna og enn skemmtilegra hverfi.

### Borgin hefur fjárfest í Breiðholti

Á undanföllum árum höfum við látið verkin tala í Breiðholti. Ekki bara með mikilli og farsælli uppbyggingu íþróttamannvirkja á svæði ÍR í Mjódd heldur líka með beinum uppkaupum á gömlum hverfiskjörnum í Arnarbakka og Völvufelli. Í Völvufelli mun stór nýr leikskóli líta dagsins ljós á grunni hverfisskipulagsins og í báðum kjörnum sjáum við fyrir okkur að þróa áfram lífsgæðastaði í hverfinu. Hins vegar var fallið frá frístundahúsi við Arnarbakka eftir ábendingar íbúa. Þessi fjárfesting borgarinnar í báðum kjörnum mun skila sér margfalt til baka til hverfisins og borgarinnar.

Fram undan er enn frekari fjárfesting í Breiðholti með endurbættari skíðaaðstöðu í Vetrargarði í Seljahverfi og sérstöku Dans- og fimleikahúsi Reykjavíkur í Efra-Breiðholti sem á að þjónusta börnin í Breiðholti til langrar framtíðar. Þá má þakka hverfisskipulagsvinnunni að hreyfing er komin á uppbyggingu Fjölbautaskólans í Breiðholti en ég skrifaði á dögnum undir samkomulag við menntamálaráðherra um framkvæmd upp á milljarð fyrir list- og iðngreinar við skólann.

Útfærsla hverfisskipulagsins fyrir Neðra-Breiðholt, Efra-Breiðholt og Seljahverfi byggir á vandaðri greiningu og góðu samráði sem hefur skilað okkur nýjum og spennandi hugmyndum og verkefnum sem eru að komast á framkvæmdastig.

### Sex vikna kynningar- og athugasemdaferli

Núna fer hverfisskipulagið í formlegt sex vikna auglýsingaferli eins og aðrar skipulagstillögur. Ég vil nota tækifærið hér til að hvetja bæði íbúa og alla aðra til að kynna sér tillögurnar og senda inn frekari ábendingar og athugasemdir. Það verður horft til þeirra við lokafrágang hverfisskipulagsins, áður en það öðlast lögformlegt gildi.

Áfram Breiðholt!

Dagur B. Eggertsson  
borgarstjóri/mayor

## Exciting times for Breiðholt

The City Council has now approved to advertise a new neighbourhood plan for Breiðholt, which is not only a development plan for the long and short term, but also an effective tool for inhabitants that plan on making improvements to their houses, or even in extensions, in some cases, without any red tape. The new neighbourhood plan is now entering a six-week public hearing process, where we encourage all to send in their comments or notes. The City will also greatly benefit from the approval of the new neighbourhood plan, as a clear long-term vision for all City neighbourhoods is incredibly valuable. Through this, we can better manage the supply and diversity of dwellings, increase near services, and better utilise infrastructure. Our goal for the new neighbourhood plan is that Breiðholt will become even more fun, vibrant, and eco-friendly.

### The City is invested in Breiðholt

Over the last few years, we have put our money where our mouth is. Not only by significant and successful development of the ÍR sports facilities in Mjódd, but also by directly purchasing the old shopping- and service centres in Arnarbakki and Völvufell. In Völvufell, a new kindergarten will be constructed, based on the neighbourhood plan, and in both centres we envision further development of areas that will increase the quality of life in the neighbourhood. After considering the comments from local inhabitants, we have abandoned the idea of a leisure centre by Arnarbakki. The City's investment in both centres will provide

us all with a generous return, not only for the local inhabitants but for the City as a whole. Ahead we see even more investments in Breiðholt, with the renovation of the skiing area in the Winter Garden in Seljahverfi, and a new Reykjavík City Dance – and Gymnastics Centre in Upper Breiðholt, which will be of service to the children of Breiðholt for a long time.

The neighbourhood plan has also spurred plans for the further development of the FB Community College into action, and just a few days ago I signed an agreement with the Minister of Education for a billion ISK investment in FB's arts and vocational studies.

This configuration of the neighbourhood plan for Seljahverfi, Lower and Upper Breiðholt, is based on careful analysis and in-depth consultation, which has provided us with new and exciting ideas and projects that will soon be implemented.

### Six-week public hearing process

We are now commencing a formal public hearing process, as with other plan proposals. I would like to use the opportunity here to encourage all inhabitants and others to familiarise themselves with the proposals, and send us further comments. We will take them into consideration when finalising the neighbourhood plan, before it becomes legally valid.

Go Breiðholt!



## Hvað er hverfisskipulag?

Hverfisskipulag er deiliskipulag fyrir gróin hverfi sem á að stuðla að jákvæðri þróun Reykjavíkur og gera hverfi borgarinnar vistvænni og sjálfbærari í takt við breyttar áherslur í samfélaginu.

Hverfisskipulagið bætir og fegrar borgarumhverfið, færir mótun þess nær íbúum með virku samráði og einfaldar íbúum að sækja um breytingar á fasteignum sínum og lóðum. Öll gróin hverfi borgarinnar fá sitt hverfisskipulag þar sem m.a. er mótud stefna um breytingar á húsnæði, fjölgun íbúða, samgöngur, græn svæði og styrkingu verzlunar og þjónustu í hverfunum.

Í nýjum skipulagslögum frá 2010 var lögfest heimild fyrir sveitarfélög til að falla frá kröfum um framsetningu deiliskipulags í gróinni byggð en gera þess í stað hverfisskipulag með almennum reglum og skilmálum um yfirbragð byggðar. Þetta einfaldar til muna gerð og eftirfylgni áætlana vegna breytinga í eldri hverfum borgarinnar sem hefur verið mjög tafsamt að ná fram, ef ekki

hefur verið gert ráð fyrir þeim í gildandi deiliskipulagi.

Tímafrekar og kostnaðarsamar grenndarkynningar verða jafnframt að mestu óþarfar og allt umsóknar- og afgreiðsluferlið verður bæði einfaldara og skilvirkara.

## Hverfisskipulagið auðveldar íbúum að fara í hvers kyns framkvæmdir og breytingar á eigin húsnæði innan ramma hverfisskipulagsins



## Vistvænni hverfi – lykiláherslur

Tilgangur breytinganna er einnig að gera gróin hverfi sjálfbærari. Hvert hverfisskipulag er unnið eftir gátlista Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2040 um visthæfi byggðar sem tekur til samfélags, gæða byggðar, samgangna,

vistkerfis og minja, orku og auðlinda, mannvirkja og náttúruvár. Þessar sjö lykiláherslur eru notaðar til að meta visthæfi hvers borgarhluta og móta stefnu um sjálfbærari, vistvænni og meira heilsueflandi hverfi. Aðgerðir

byggðar á þessum áherslum munu skipa Reykjavíkurborg í forystu við innleiðingu vistvænna lausna og sjálfbærrar þróunar í skipulagsmálum.

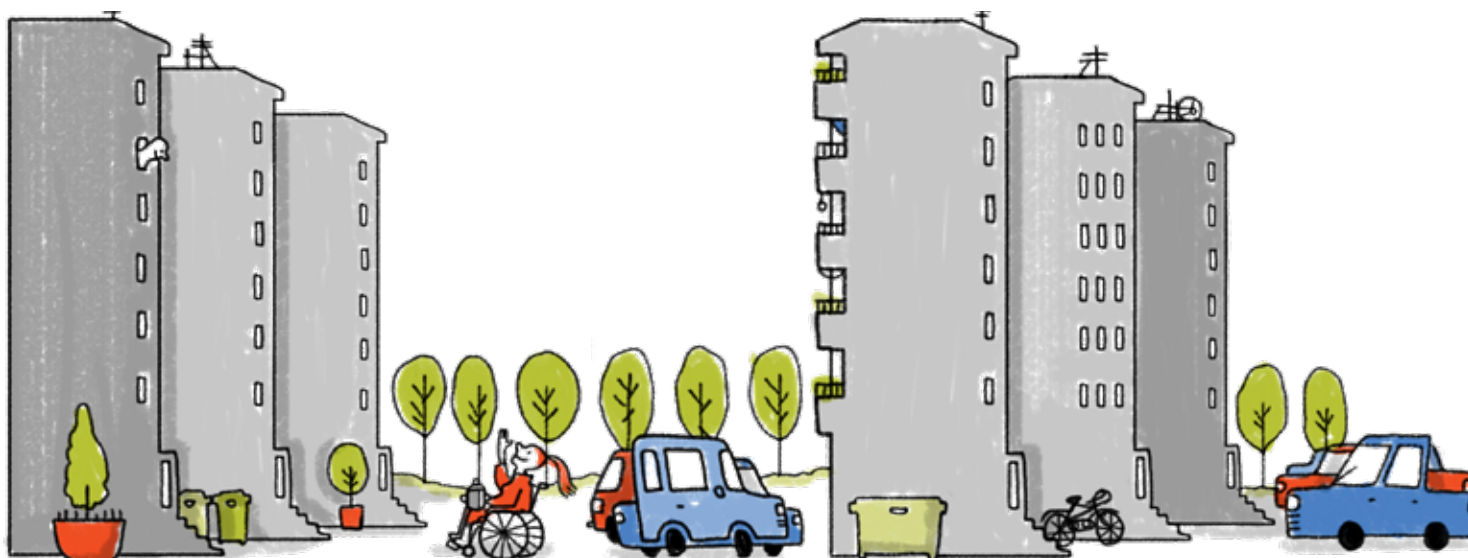
## Hver er ávinningurinn?

Með tilkomu hverfisskipulags verður mun einfaldara fyrir íbúa að gera breytingar á fasteignum sínum, s.s. að byggja kvisti, svalir, viðbyggingar og fjölga íbúðum í þegar byggðum húsum.

Víða verður hægt að innrétta aukaíbúðir í húsum, t.d. með því að byggja við, skipta upp eldra rými eða breyta lítið notuðum bílskúrum í litlar íbúðir. Aukaíbúðirnar eru hugsaðar til útleigu eða fyrir fjölskyldumeðlimi en óheimilt er að selja þær frá aðalíbúð. Íbúðirnar má sameina aftur óski eigendur þess.

**Fjölbreyttari hverfi – allra hagar**  
Hverfisskipulag getur aukið framboð á litlum og meðalstórum íbúðum í grónum hverfum þar sem eru mörg einbýlis- og raðhús. Í hverfisskipulagi Breiðholti er einnig lögð áhersla á að fjölga hagkvæmum fjölskylduíbúðum sem skortur er á, sérstaklega í Efra-Breiðholti. Þannig fjölgar íbúum,

aldursdreifing verður jafnari, hverfin verða sjálfbærari og nýting ýmissa innviða, s.s. grunn- og leikskóla, batnar. Þó svo gert sé ráð fyrir að fjölgun íbúða í grónum hverfum verði hægfara gefa útreikningar Hagfræðistofnunar HÍ til kynna að ná megi fram umtalsverðu hagræði í rekstri grunn- og leikskóla með jafnari íbúasamsetningu hverfa.



Mikilvægur þáttur í hverfisskipulagi er sömuleiðis að styrkja hverfiskjarna og skapa tækifæri fyrir blómlega verslun og fjölbreytta þjónustu í göngufæri innan hvers hverfis fyrir íbúana. Það hefur jákvæð áhrif á bæði mannlíf og samgöngur innan hverfanna sem verða líflægri um leið og sérstaða þeirra styrkist.

**Hvernig er hverfisskipulag unnið?**  
Forsenda þeirrar stefnu sem mörkuð er í hverfisskipulaginu er náð samráð við íbúa og hagsmunaaðila í Breiðholti. Aldrei hefur verið farið í eins viðamikið samráð við íbúa við skipulagsgerð í Reykjavík. Fyrst lagði hópur skipulagsérfræðinga drög að framtíðarsýn fyrir viðkomandi borgarhluta og þær hugmyndir voru

síðan rýndar af íbúum. Þúsundir borgarbúa á öllum aldri hafa þegar komið að vinnunni í þeim borgarhlutum þar sem hverfisskipulagsvinna stendur yfir, eða er lokið, allt frá grunnskólabörnum sem með skapandi samráði hafa unnið módel af sínum hverfum til einstaklinga sem setið hafa í rýnihópum, tóku þátt í hverfagöngum og óformlegum kynningum eða mættu á samráðsfundi í sínu hverfi, sjá nánar á [www.hverfisskipulag.is](http://www.hverfisskipulag.is).

Tekið var mið af niðurstöðum samráðsins við áframhaldandi vinnu viðkomandi hverfisskipulags, bæði rýnihópavinnunni sem Gallup stýrði og hugmyndum og athugasemdum sem íbúar komu á framfæri á íbúafundum. Á fundunum voru í lykilhlutverki

módelin sem nemendur í sjöttu bekkjum hverfaskólanna smíðuðu af sínu hverfi. Allar hugmyndir sem fram komu á íbúafundunum voru jafnframt skráðar í stafrænan kortagrunn, svokallaða Miðasjá, sem er aðgengileg á heimasíðu hverfisskipulagsins.

Áður en lokahönd var lögð á fullunnar hverfisskipulagstillögur var íbúum og hagsmunaaðilum boðið að kynna sér og gera athugasemdir við vinnutillögur skipulagsins. Tekið hefur verið mið af þeim nú þegar hverfisskipulag Breiðholts er komið í formlegt samþykktarferli.

## Mikilvægur þáttur er að styrkja hverfiskjarna sem skapa tækifæri fyrir blómlega verslun og þjónustu í göngufæri innan hvers hverfis





Loftmynd af Neðra-Breiðholti.  
Mynd: Reykjavíkurborg.



Búið verður í haginn fyrir borgarbuskap og matjurtarækt. Mynd: Ragnar Axelsson.

## Neðra-Breiðholt

Hverfisskipulag miðar að því að gera Neðra-Breiðholt sjálfbærara og vistvænna. Huga á að gæðum byggðar og styrkja byggðamynstur og staðaranda. Nærþjónusta er í Mjódd og hverfiskjarna í Arnarbakka sem á að efla.

### Þróun byggðar

Með hverfisskipulagi getur íbúðum í Neðra-Breiðholti fjölgað um u.þ.b. 250. Við hverfiskjarnann við Arnarbakka er gert ráð fyrir að núverandi hús verði rifin og byggðar allt að 120 námsmannaíbúðir. Þá er lóðarhöfum sérbýlishúsa heimilað að innrétta aukaíbúð í húsum sínum en gera má ráð fyrir að um verði að ræða hægfara þróun.

Öll bílastæði úr eldra deiliskipulagi munu yfirfærast í heimildir hverfisskipulags og bílastæðum mun því ekki fækka. Við nýja uppbyggingu mun bílastæðafjöldi taka mið af samþykktum bíla- og hjólastæðar-eglum borgarinnar.

Hugað er gæðum byggðar og staðaranda með verndun byggðamynsturs í hverfisskipulaginu og er m.a. lagt til að U-blokkirnar innan Arnarbakka fái hverfisvernd. Ekki er um friðun bygginganna að ræða heldur vernd á sérkennum eldri byggðar, sem getur takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga á húsunum.

Uppbygging á atvinnuhúsnæði og námsmannaíbúðum við Arnarbakka styrkir grundvöll fjölbreyttrar verslunar í hverfinu. Ýmiss konar önnur atvinnustarfsemi er einnig heimiluð innan íbúðahverfa í Reykjavík til að styrkja nýsköpun og fjölga atvinnutækifærum innan hverfa.

### Samgöngur og þjónusta

Neðra-Breiðholt er vel sett með verslun og þjónustu vegna nálægðar við Mjóddina. Þar er stefnt að uppbyggingu með atvinnuhúsnæði og nýjum íbúðum. Um er að ræða mjög umfangsmiklar breytingar sem ekki verða útfærðar í hverfisskipulagi heldur er Norður-Mjódd skilgreind sem þróunarsvæði og verður gert sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið.

Nærþjónusta fyrir hverfið er í kjarnanum við Arnarbakka en aðkoma, aðstaða og umhverfi verslunar- og þjónustukjarnans er bágborið. Fjarlægja á gömlu húsinn og reisa nýjar byggingar með verslun og þjónustu á hluta jarðhæða, námsmanna-

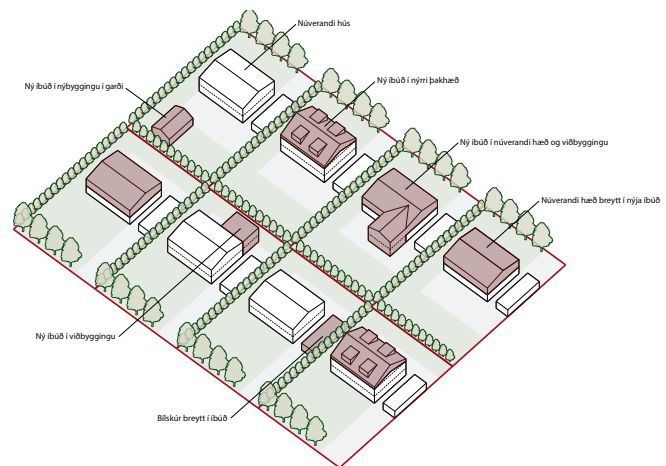
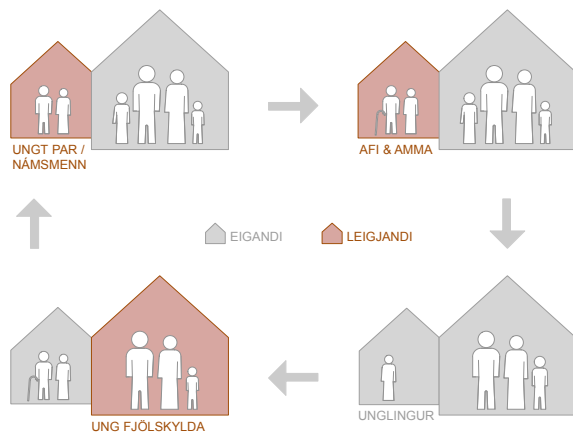
Íbúðum á efri hæðum og bæta og fegra umhverfið. Í nýjum tillögum að útliti kjarnans hefur bæði hæð bygginga og þakform verið aðlagð betur að byggðinni sem fyrir er. Gatan verður endurnýjuð sem borgargata, milli hverfiskjarnans og Álfabakka. Hún verður fegruð og endurhönnuð fyrir alla samgöngumáta og aðgengi allra tryggt, óháð hreyfigetu. Þar verður grenndarstöð, hleðslustæði fyrir rafbíla og stæði fyrir deilibíla.

Helstu samgöngutengingar við aðliggjandi hverfi og verslun og þjónustu verða skilgreindar og hjóla- og gönguleiðir í hverfinu festar í sessi.

Neðra-Breiðholt býr að því að ein stærsta skiptistöð Strætó er í Mjódd en bæta þarf umhverfið við biðstöðina. Þar er jafnframt áætlað að verði skiptistöð fyrir Borgarlínu í framtíðinni.



## Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að inn- rétta aukaíbúð í húsum sínum en gera má ráð fyrir að þar verði um hægfara þróun að ræða



### Fjölgun íbúða í sérbýli

Dæmi um mögulegar breytingar á sérbýli, s.s. í Stekkjunum. Ýmist er hægt að byggja við, byggja ofan á eða byggja stakstæðan skúr í garði.

**Grænar áherslur**

Stefnt er að því að byggð þróist á vistvænum forsendum. Viðhalda á fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt, bæði á einkalóðum og borgarlandi. Kyrrlát svæði, sem ætluð eru til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum, eru skilgreind á

tveimur stöðum. Við endurhönnun Arnarbakka sem borgargötu verður jafnframt hugað að hljóðvist og loftmengun.

Skilmálar verða settir um borgarbúskap, í takt við áherslur um sjálfbær og vistvæn hverfi, sem ýta undir aukna útiveru og neyslu á hollu grænmeti.

Sérstök áhersla er á græna innviði og borgarbúskap á opnu svæði norðan við Stekkina. Þá eru settir skilmálar og leiðbeiningar um meðhöndlun ofanvatns með blágrænum ofanvatnslausnum, með það að markmiði að forða flóðum, viðhalda náttúrulegri hringrás og bæta og fegra umhverfið.

## Búið verður í haginn fyrir matjurtarækt og borgarbúskap bæði á borgarlandi og lóðum



Teikning: Jakob Jakobsson arkitekt.

**Borgarbúskapur við Stekkina**

Svona gæti svæðið norðan við Stekkina litið út ef heimilt verður að vera með borgarbúskap þar, s.s. matjurtagarða, gróður- og garðhús o.fl.





Myndir: Basalt arkitektar.

### Arnarbakki

Við Arnarbakka verða verslanir og þjónusta á jarðhæð í nýjum byggingum og íbúðir fyrir námsmenn, einstaklinga og fjölskyldur á efri hæðum.



Myndir: Basalt arkitektar.

### Arnarbakki – útlit á nýjum byggingum

Horft í átt að nýju hverfiskjarnahúsunum til vinstri. Útivistarsvæði og gönguleiðir á svokölluðu Bakkatúni, austan við hverfiskjarnann.



Loftmynd af Seljahverfi.  
Mynd: Reykjavíkurborg.



Trjágróður fegrar umhverfið og eykur skjól.  
Mynd: Kjartan Þorbjörnsson.

## Seljahverfi

Stefnt er að því að auka gæði byggðarinnar í Seljahverfi og gera hverfið sjálfbærara og vistvænna. Byggja á upp hverfismiðju með nærþjónustu við Rangársel og bæta íþróttastöðu í Vetrargarði austast í hverfinu.

### Þróun byggðar

Með heimildum hverfisSKIPULAGS getur íbúðum í Seljahverfi fjölgað um rúmlega 1.000. Meginþorri nýrra íbúða gæti verið aukaíbúðir sem eigendum sérþýlishúsa er heimilað að innrétta en gert er ráð fyrir að um hægfara þróun verði að ræða. Einnig er veitt heimild til að hækka tiltekin lyftulaus fjölþýlishús um eina íbúðahæð, gegn því skilyrði að um leið verði komið fyrir lyftum til að bæta aðgengi. Á þróunarsvæði við Rangársel er gert ráð fyrir allt að 100 nýjum íbúðum og uppbyggingu verslunar og þjónustu.

Einnig er stutt við fjölbreytt atvinnu- og mannlíf í hverfinu með því að heimila minni háttar atvinnustarfsemi innan íbúðabyggðar. Öll bílastæði úr eldra deiliskipulagi munu yfirferast í heimildir

hverfisSKIPULAGS og bílastæðum mun því ekki fækka. Við nýja uppbyggingu mun bílastæðafjöldi taka mið af samþykktum bíla- og hjólastæðareglum borgarinnar.

Byggðin á Fálkhól fær hverfisvernd. Ekki er um friðun bygginga að ræða heldur vernd á sérkennum eldri byggðar, sem geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga á umræddum húsum.

### Samgöngur og þjónusta

Á þróunarsvæði við Rangársel er ætluin að byggja upp verslun og þjónustu við nýtt hverfistorg. Samhliða verður Rangársel og Hólmasel og umhverfi gatnanna endurnýjað sem borgargötur og íbúðum fjölgað til að styrkja grundvöll fyrir aukinni nærþjónustu.

Borgargötur skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun, bæði sem almenningssvæði og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við þær verða einnig ýmsir innviðir sem íbúarnir nýta, s.s. lykilstoppistöðvar almenningssamgangna, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.

Helstu samgöngutengingar við aðliggjandi hverfi og verslun og þjónustu verða skilgreindar og hjóla- og gönguleiðir í hverfinu festar í sessi. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verður tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur. Einnig á að efla og bæta aðstöðu til skíða- og vetraríþróttaiðkunar við núverandi skíðasvæði austast í hverfinu með Vetrargarði sem opinn verður allt árið.

### Grænar áherslur

Bæta á hljóðvist og loftgæði og settir verða skilmálar um aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu. Kyrrlát svæði, sem ætluð eru til dvalar og slökunar í skjóli frá helstu umferðarleiðum, eru skilgreind á tveimur stöðum í hverfinu.

Skilmálar verða settir um borgarbúskap á lóðum og borgarlandi og heimildir gefnar fyrir umfangsmeiri uppbyggingu á borgarbúskap fyrir hópa og/eda félagasamtök á skilgreindu svæði við Jaðarsel. Stefnt er að því að vernda gróður og settir verða skilmálar um notkun blágrænna ofanvatnslausna við

breytingar eða nýja uppbyggingu. Gerð er grein fyrir þekktum fornleifum en hið gamla bæjarstæði Breiðholts, ásamt kirkjutóft og kirkjugarði, er innan marka hverfisskipulags Seljahverfis.

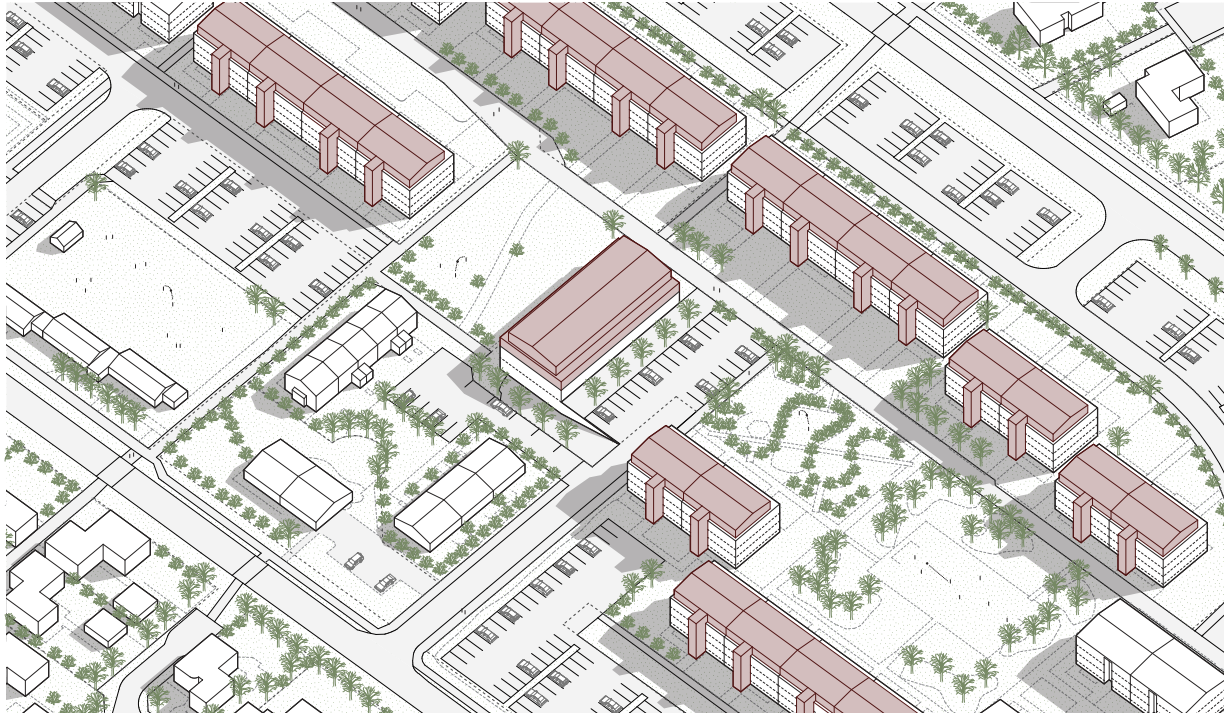
## Á þróunarsvæði við Rangársel er ætlunin að byggja upp verslun og þjónustu við nýtt hverfistorg



Teikning: Jakob Jakobsson arkitekt.

### Hverfismiðja við Rangársel

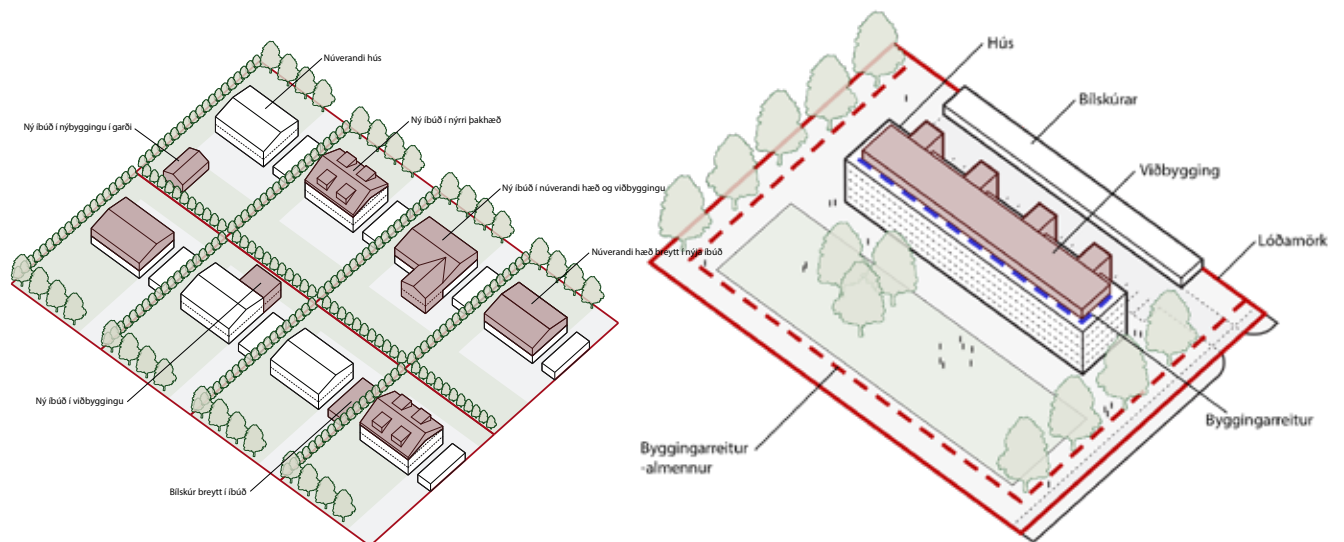
Seljahverfi er illa sett varðandi verslun og þjónustu og því er eitt meginmarkmið hverfisskipulagsins að koma upp hverfismiðju við Rangársel með hentugri aðstöðu fyrir verslun og þjónustu. Teikningin sýnir hvernig uppbyggingin gæti mögulega orðið.



Myndir: Trípólí arkitektar.

### Tindasel

Myndin sýnir hvernig mætti byggja íbúðir ofan á verslunar- og þjónustukjarnann við Tindasel 3 og viðbyggingar ofan á fjölbýlishús með nýjum íbúðum ásamt lyftum til að bæta aðgengi. Veitt verður heimild fyrir hækkun fjölbýlishúsa um eina hæð samhliða því að bæta aðgengi með lyftu.



### Fjölgun íbúða í sérþýli

Dæmi um breytingar á sérþýli með viðbyggingu, ofanbyggingu eða stakstæðum skúr í garðinum.

### Stækkun fjölbýlis

Dæmi um viðbyggingu ofan á fjölbýlishúsi með nýjum íbúðum ásamt lyftum sem tengdar eru við allar hæðir til að bæta aðgengi.



Myndhöfundur: Linda Ólafsdóttir.

### Vetrargarður í Seljahverfi

Vetrargarðurinn er hugsaður fyrir alla borgarbúa og er stefnt að því að svæðið geti verið opið allt árið.



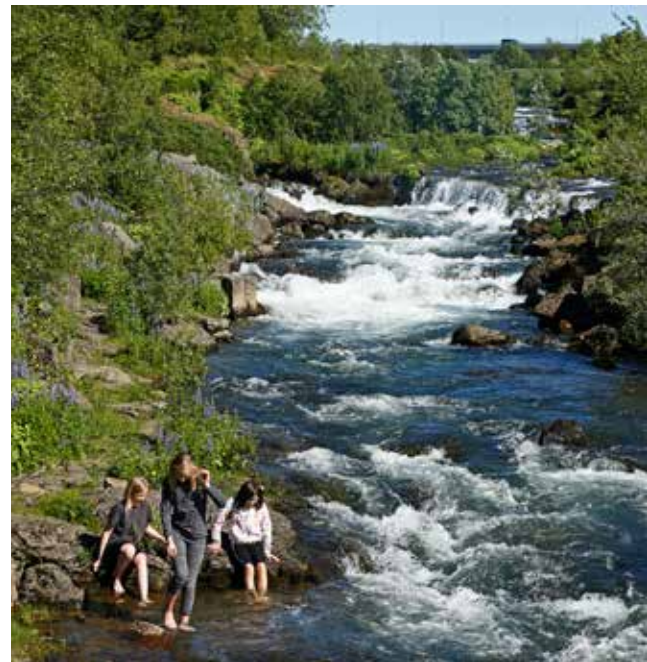
### Lóðarskipulag vetrargarðsins

Drög að lóðarskipulagi liggja nú fyrir eftir að ríkið, Reykjavíkurborg og Kópavogur kynntu samkomulag um legu Arnarnesvegjar undir lok árs 2020. Forvinna við hönnun svæðisins er einnig hafin.

Teikning: Landmótun ehf.



Loftmynd af Efra-Breiðholti.  
Mynd: Reykjavíkurborg.



Viðkvæmt lífríki Elliðaárdalsins verður verndað fyrir mengun. Mynd: Valgarður Gíslason.

## Efra-Breiðholt

Efla á hverfiskjarna og nærþjónustu og styrkja miðsvæðið við Austurberg og Gerðuberg sem hjartað í hverfinu. Stefnt er að sjálfbærara og vistvænna hverfi og fjölgun á stærri fjölskylduíbúðum.

### Þróun byggðar

Íbúðum í Efra-Breiðholti getur fjölgað um rúmlega 1.000 með tilkomu hverfisskipulagsins. Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilt að innrétta aukaíbúðir en gert er ráð fyrir að um verði að ræða hægfara þróun. Jafnframt er heimilt að hækka flest lyftulaus fjölbýlishús um eina hæð, gegn því skilyrði að komið verði fyrir lyftu til að bæta aðgengi. Einnig er veitt heimild fyrir ný- og/eða viðbyggingum á fjölbýlishúsaloðum við Austurberg.

Í hverfisskipulagi eru skilgreind nokkur þróunarsvæði þar sem gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað, s.s. við Hólagarð og Suðurhóla, Suðurfell og Jórufell. Við Jórufell er stefnt að því að

endurskipuleggja svæðið með áherslu á stórar fjölskylduíbúðir og hafa verið lögð drög að samkeppni um deiliskipulag svæðisins. Þá er nýtt deiliskipulag við Eddufell-Völvufell tilbúið til kynningar með ríflega 200 nýjum íbúðum í rað-, þar- og fjölbýlishúsum, þ.m.t. allt að 90 námsmannaíbúðir.

Bílastæði úr eldra deiliskipulagi munu yfirfærast í heimildir hverfisskipulags og bílastæðum mun því ekki fækka. Við nýja uppbyggingu mun bílastæðafjöldi taka mið af samþykktum bílastæðareglum borgarinnar.

Viðalagasjóðshúsin við Keilufell fá hverfisvernd. Ekki er um friðun bygginga að ræða heldur vernd á sérkennum eldri

byggðar, sem geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga á umræddum húsum.

### Samgöngur og þjónusta

Efra-Breiðholt er vel sett þegar kemur að verslun og þjónustu en aðstaða og umhverfi kjarnanna er víða bágborið. Styrkja á Gerðuberg og Austurberg sem hjartað í hverfinu með fjölbreyttri þjónustu, verslun og afþreyingu fyrir allan borgarhlutann. Þar er jafnframt lagt til að staðsetja dans- og fimleikahús, sem á að þjóna íbúum í Breiðholti og borginni allri. Horft er til þess að þar fái allar tegundir af dansi að njóta sín ásamt annari tengdri starfsemi. Einnig á að efla verslun og þjónustu við Vesturberg 76, Hólagarð og Fellagarða.

Austurberg, Norðurfell og Suðurhólar, milli Fellagarða og Hólagarðs, eru skilgreind sem borgargötur. Lögð er áhersla á fegrin og endurhönnun borgargatna fyrir alla samgöngumáta og þar verður ýmis þjónusta fyrir íbúa staðsett, s.s. lykilstoppistöðvar almenningssamgangna, grenndarstöðvar, rafhleðslustöðvar og stæði fyrir deilibíla.

Helstu samgöngutengingar við aðliggjandi hverfi og verslun og þjónustu verða

skilgreindar og hjóla- og gönguleiðir í hverfinu festar í sessi. Við hönnun og útfærslu hjólaleiða verður tekið mið af markmiðum og ákvæðum Hjólreiðaáætlunar Reykjavíkur.

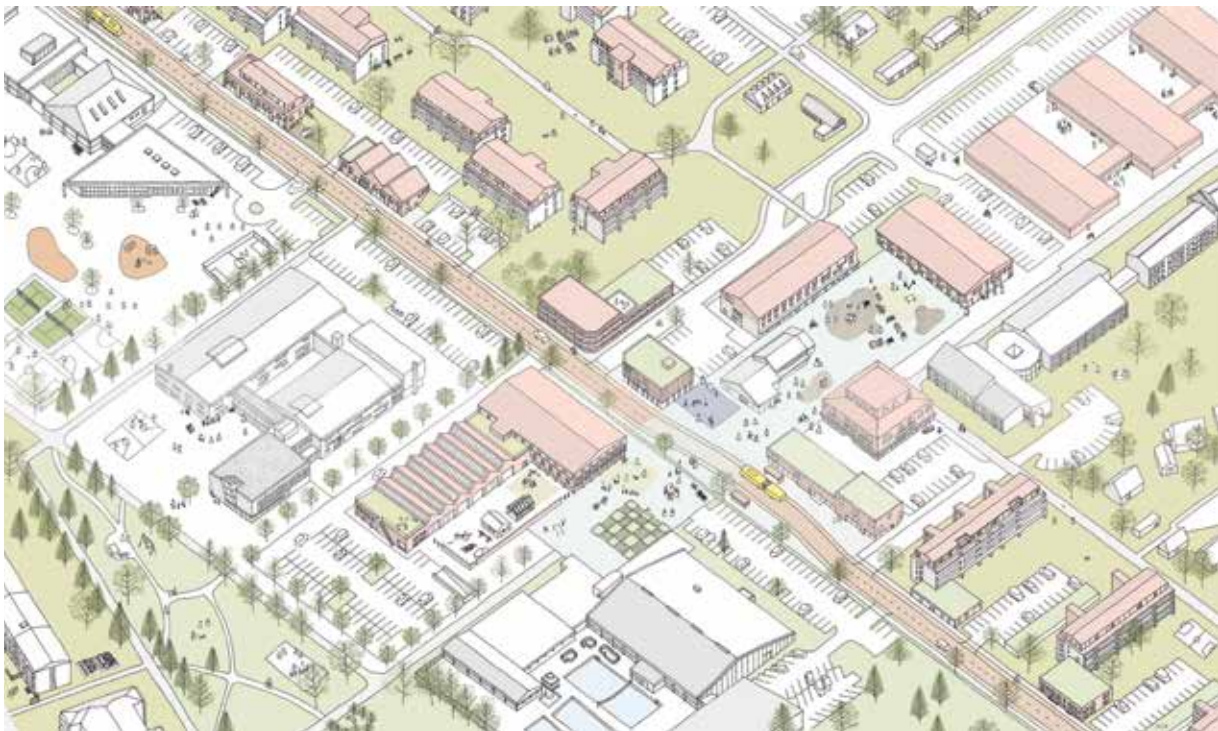
#### Grænar áherslur

Bæta á hljóðvist og loftgæði og settir verða skilmálar um aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu. Kyrrlát svæði, sem ætluð eru til dvalar og slökunar í skjóli frá

helstu umferðarleiðum, eru skilgreind á þremur stöðum í hverfinu. Áhersla er lögð á að nýjar framkvæmdir minnki ekki gegndræpt yfirborð í hverfinu og að meðhöndlun ofanvatns styðjist við náttúrulegar lausnir.

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, auka kolefnisbindingu og bæta landnýtingu með því m.a. að staðsetja grenndar- og rafhleðslustöðvar miðlægt í hverfinu.

## Skerpt verður á sérkennum almenningsrýma og hljóðvarnir bætta meðfram aðliggjandi stofnbrautum



Teikning: Jakob Jakobsson arkitekt.

#### Miðja Breiðholtsins

Gráu húsin sýna núverandi stöðu en rauð hús og viðbætur sýna hvernig auka á framboð á bæði íbúðar- og atvinnuhúsnæði til að styrkja Gerðuberg-Austurberg sem miðju Breiðholtsins og hverfiskjarnann þar.



Mynd: Krads arkitektar.

#### Eddufell – Völvufell

Fjarlægja á eldri byggingar og reisa nýtt húsnæði fyrir bæði leikskóla, stúdenta-  
garða, verslun, þjónustu og íbúðir, raðhús og sérhæðir.



Mynd: Reykjavíkurborg.

#### Þróunarsvæði við Jórufell

Stefnt er að því að endurskipuleggja svæðið með áherslu á stórar fjölskylduíbúðir og hafa verið lögð drög að samkeppni um deiliskipulag svæðisins. Afmarkaða svæðið er alls 21.366 m<sup>2</sup> og nær yfir löðirnar lðufell 14-16, Jórufell 2-12 og aðliggjandi bíla-  
stæði og borgarland.

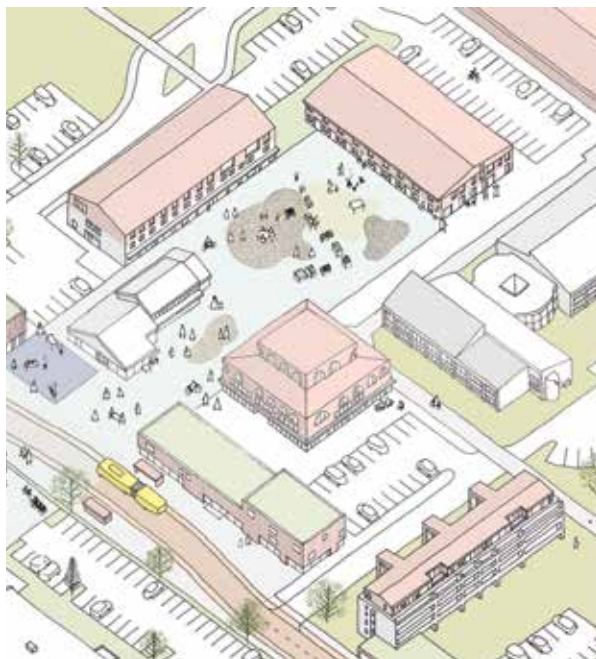




Mynd: Trípólí arkitektar.

#### Hönnunarsamkeppni um ofanábyggingar

Áformað er að halda hönnunarsamkeppni um ofanábyggingar og bætt aðgengi að lyftulausum fjölbýlishúsum í samstarfi við Arkitektafélag Íslands og Félagsbústaði, sem eiga m.a. Yrsufell 5-15. Standa vonir til þess að niðurstaða samkeppninnar geti nýst við nýtingu heimilda um ofanábyggingar í öllum grónum hverfum borgarinnar.



Teikning: Jakob Jakobsson arkitekt.



Teikning: Rán Flygening.

#### Dans- og fimleikahús

Horft er til þess að staðsetja dans- og fimleikahús við Gerðuberg (í bleika húsinu á miðri mynd) sem styrkir bæði svæðið sem miðju Breiðholtsins og hverfiskjarnann.

## Heimasíða og Hverfasjá

Ásamt heimasíðu hverfisskipulagsins er svokölluð Hverfasjá veigamikill þáttur hverfisskipulagsins.

Þegar tiltekið hverfisskipulag hefur tekið gildi er hægt að fara inn í Hverfasjána og slá inn götuheiti og húsnúmer til að kynna sér gildandi skipulagsskilmála fyrir viðkomandi eign, ásamt leiðbeiningum um hvernig skuli

bera sig að við að sækja um leyfi til breytinga og/eða úrbóta. Skipulagsgögn eru einnig aðgengileg í Hverfasjónni. Jafnframt eru almennar upplýsingar um hverfisskipulagið, s.s. stöðuna í einstökum hverfum og svör við

algengum spurningum, á heimasíðunni. Þar er einnig hlekkur á svokallaða Miðasjá, þar sem skoða má hugmyndir um úrbætur í einstökum hverfum, sem fram komu á íbúafundum.

## Hverfisskipulag í einstökum hverfum

Öll hverfi borgarinnar munu á endanum fá sitt hverfisskipulag sem tekur mið af styrkleikum þeirra og veikleikum.

Stefnt er að því að þeirri vinnu verði lokið árið 2024 en vinna við það hófst 2013 með greiningu á stöðu og visthæfi allra hverfa í borginni í samráði við fagfólk og íbúa. Árið 2015 hófst svo vinna við fyrstu hverfisskipulagstillögurnar fyrir Árbæ,

Breiðholt, Hlíðar og Háaleiti-Bústaði. Hverfisskipulag fyrir Árbæ, Ártúnsholt og Selás tók gildi í nóvember 2019. Tillögur að hverfisskipulagi í borgarhluta 6 Breiðholti eru kynntar nú, um mitt ár 2021 og vonir standa til að síðar á árinu verði kynntar vinnutillögur í borgarhluta

3, Hlíðum og borgarhluta 5, Háaleiti-Bústöðum. Næstu borgarhlutar þar á eftir verða Grafarvogur, Kjalarnes, Laugardalur og Grafarholt. Lokaáfangi hverfisskipulagsverkefnisins verður hverfisskipulag í Vesturbæ og Miðborginni.

## Leiðbeiningar hverfisskipulagsins

Ein helsta nýjung hverfisskipulagsins eru viðamiklar leiðbeiningar um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins.



Leiðbeiningarnar eru grundvallaðar á stefnumörkun gildandi aðalskipulags borgarinnar og verða fylgiskjöl með öllum hverfisskipulagsáætlunum í borginni. Þær eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar nýta á skilmála hverfisskipulags til breytinga.

Leiðbeiningar gilda fyrir alla borgarhluta. Nú þegar er búið að gefa út 14 leiðbeiningar sem fjalla um einbýlishús, parhús og raðhús, fjölbýlishús án lyftu, svalir og útlitsbreytingar, þakbreytingar, útfærslu

lóða, fjölgun íbúða, blágrænar ofanvatnslausnir, almenningsrými, borgarbúskap, borgargötur og ljósvist.

Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar sem pdf-skjöl á heimasíðu hverfisskipulagsins.

## The Breiðholt Neighbourhood Plan

A neighbourhood plan is a local plan for mature districts, created to enable positive development and to make the neighbourhood more eco-friendly and sustainable, evolving with changing values in society.

The new neighbourhood plan for Breiðholt will make it easier for inhabitants to make amendments and adjustments to their buildings, such as adding dormers, balconies or extensions, or to divide houses up into more apartments. An important part of the neighbourhood plan is also to strengthen neighborhood centres, and to create opportunities for thriving businesses and varied services within walking distance for the locals. This will have a positive effect on the cultural life and transport within the neighbourhoods, which will become more lively as their unique characteristics are emphasised.

The neighbourhood plan is built upon a close consultation process with the Breiðholt inhabitants and other stakeholders in the area. In fact, such an extensive consultation process for the development of a neighbourhood plan is unprecedented in Reykjavík City's history.

### Lower-Breiðholt

According to the neighbourhood plan, 250 new apartments are expected to rise in Lower-Breiðholt over a longer period of time.

In Arnarbakki, the neighbourhood's centre, older buildings will be replaced by newer ones, with shops and services on the ground level and up to 120 student apartments on the upper floors.

### Seljahverfi

The quality of the Seljahverfi neighbourhood will increase, and will become more sustainable and eco-friendly. The neighbourhood plan allows for apartments in Seljahverfi to increase by around 1000. The neighbourhood's centre will be by Rangársel and will include shops and services. The slopes to the east of the neighbourhood will be transformed into a Wintergarden, open all year round.

### Upper-Breiðholt

The neighbourhood plan foresees

around 1000 new dwellings in Upper-Breiðholt. The centre in Gerðuberg, the heart of the Breiðholt district, will be improved and strengthened, e.g. by building a new Dance Centre that will service not only the people of Breiðholt but the entire city. Most walk-up apartment buildings will be authorised to add another floor on top, on the condition that an elevator will be added to improve access. Development areas are defined, where an increase in inhabitant is expected, such as by Hólagarður, Suðurhólar, Suðurfell and Jórufell. Jórufell will furthermore be reorganised to include large family dwellings, and an architectural competition is in the plans for the local planning. A new local plan for Eddufell-Völvufell is also ready for presentation, allowing for over 200 new family and student dwellings in townhouses, semi-detached houses and apartment buildings.

For further information visit: [skipulag.reykjavik.is/hverfaskipulag/breidholt](http://skipulag.reykjavik.is/hverfaskipulag/breidholt)

---

**Strengthen neighbourhood centres, and to create opportunities for thriving businesses and varied services within walking distance for the locals**

Opnun sýningar á tillögum hverfisskipulags  
Breiðholts verður laugardaginn 19. júní  
kl. 14.00 í Mjódd.

**Sýningar á tillögnum**

Göngugötunni í Mjódd: 19. til 26. júní kl. 11:30 til 18:00  
Borgartúni 12-14: 28. júní til 9. ágúst kl. 8:30 til 16:00

# Það eru tímamót í þínu hverfi

Dagskrá  
opunarinnar

Íbúafundur - streymisfundur  
í Gerðubergi

Viðvera og aðstoð á sýningu

Starfsmenn Reykjavíkurborgar svara spurningum og aðstoða íbúa

Ávarp

Kynning á tillögum

Umræður

fimmtudaginn 24. júní

kl 17:00 - 18:30

Alla daga frá

kl 11:30 – 18:00

