

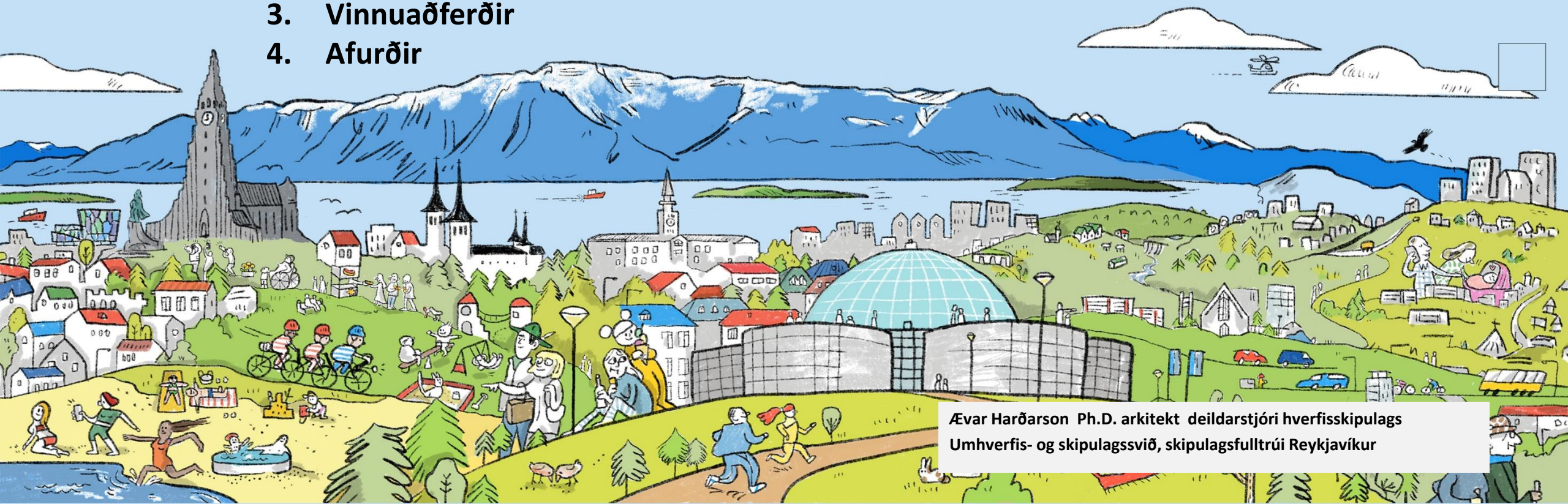


HverfisSKIPulag Reykjavíkur

Íbúaráð Vesturbæjar

Kynning 18. maí 2022

1. Um hverfisSKIPulag
2. Samráð
3. Vinnuaðferðir
4. Afurðir



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



HverfisSKIPulag?

Deiliskipulag fyrir gróin hverfi þar sem:

1. eldra deiliskipulag í hverfi er sameinað
2. helstu óskir íbúa og hagsmunaaðila um breytingar eru settar í skilmála
3. sjö lykiláherslur um skipulag vistvænna hverfa eru innleiddar og hverfi þannig gerð **vistvænni**, **sjálfbærari** og meira **heilsueflandi**, sjá næstu glæru
4. þjónusta í hverfi er bætt og byggð styrkt, m.a. með nýjum byggingarheimildum, fjölgun íbúða og styrkingu hverfiskjarna
5. aðgengi að upplýsingum og málsmeðferð er einfaldað með nýrri hverfasjá





Vistvæn byggð - 7 lykiláherslur

Helsta skipulagstæki hverfisskipulags



Samfélag

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



Gæði byggðar

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



Samgöngur

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



Vistkerfi og minjar

Varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.



Orka og auðlindir

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



Mannvirki

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



Náttúruvá

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

Hinar sjö lykiláherslur eru að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins:

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



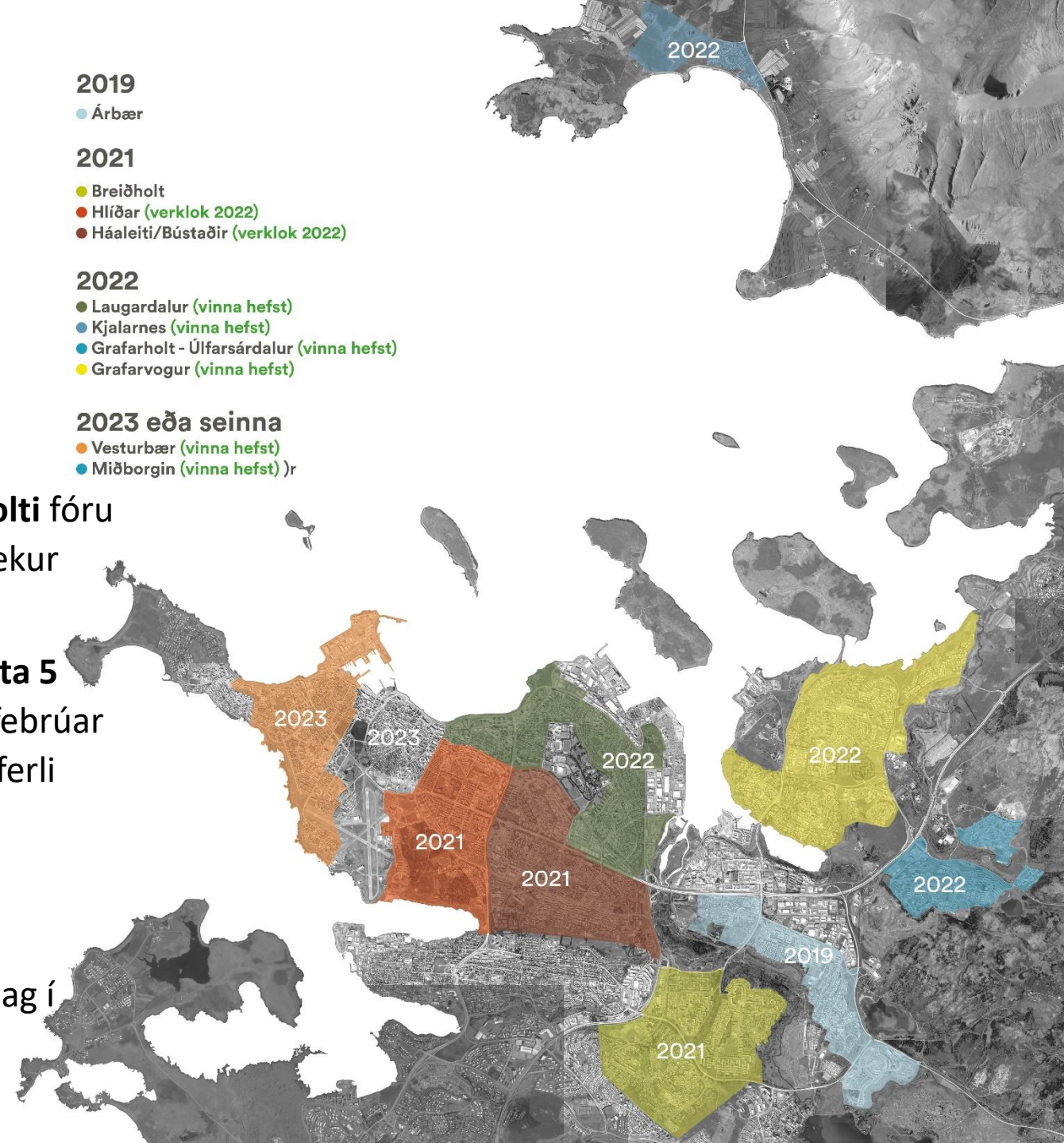
Hvaða hverfi eru næst? Áætluð tímaröð hverfisSKIPULAGS eftir borgarhlutum

Tillögur að hverfisSKIPULAGI í **borgarhluta 6 Breiðholti** fóru í kynningar- og samþykktarferli sumarið 2021 og tekur gildi í maí 2022.

Vinnutillögur í borgarhluta 3 Hlíðum og **borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum** voru kynntar í október 2021 til febrúar 2022. Lokatillögur fara í kynningar- og samþykktarferli sumar/haust 2022.

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

Lokaáfangi hverfisSKIPULAGSINS verður hverfisSKIPULAG í Vesturbæ og Miðborginni.





Samráð hverfisskipulags - lýðræðisstefna Reykjavíkurborgar

Samráð í hverfisskipulagi

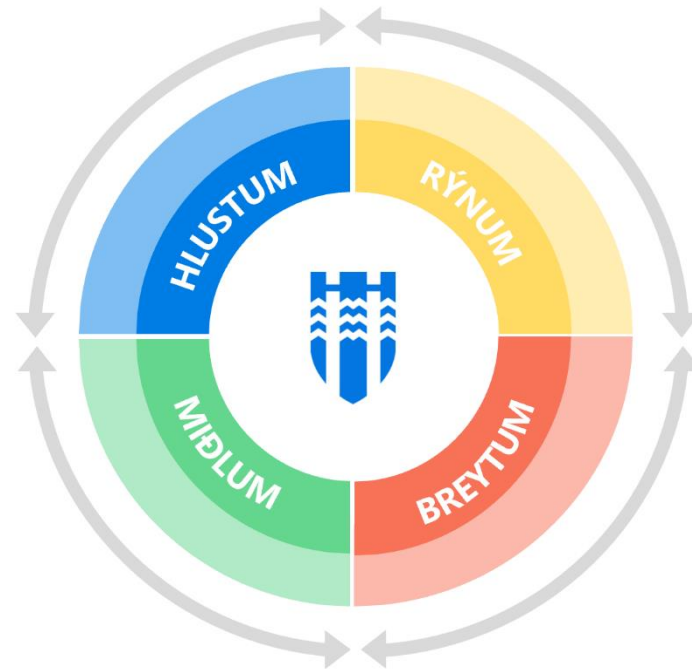
Skilgreint vinnuferli sem byggir á lýðræðisstefnu Reykjavíkurborgar þar sem haft er samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til í samráðsferlinu eru notuð við að bæta og þróa hverfisskipulag (deiliskipulag).



hlusta



miðla



rýnas



breyta



HverfisSKIPulag
Reykjavíkur





Samráðs-og vinnuferli hverfisskipulags

Samráðsferli hverfisskipulags er skipt upp í þrjá fasa. Til að kalla fram skoðanir og athugasemdir sem flestra íbúa, á öllum aldri, er beitt fjölbreyttum aðferðum á öllum stigum skipulagsvinnunnar.



Hverfisskipulag
Reykjavíkur

1. fasi samráðs:

- Skapandi samráð: Nemendur í hverfisskólum búa til mól af hverfinu sínu, fá fræðslu um skipulags-, umhverfismál og arkitektúr.
- Í framhaldinu er haldið opið hús fyrir alla íbúa þar sem módelið er notað til að ræða málefni hverfisins. Starfsfolk borgarinnar og skipulagsráðgjafar eru á svæðinu og með sérhönnuðu miðakerfi geta gestir komið hugmyndum sínum og athugasemdum á framfæri.
- Netsamráð: Í formi netkannana
- Heimasíða opnuð.



Myndir frá skapandi samráði í Laugardal

Úrvinnsla fyrsta fasa:

- Farið yfir athugasemdir og reynt að verða við þeim óskum sem hægt er.
- Skráð í miðasíja

2. fasi samráðs:

- Kynning á vinnutillögum
- Hverfagöngur
- Íbúafundur
- Viðvera í hverfi
- Athugasemdafrestur
- Úrvinnsla úr athugasemdum
- Netsamráð



Úrvinnsla netsamráðs



Myndir frá vinnubænum samráðsferlinum

3. fasi samráðs:

- Loka tillaga kynnt
- Viðvera í hverfi og sýning
- Formlegur athugasemdafrestur
- Úrvinnsla úr athugasemdum
- Vinnutillaga aðlöguð athugasemdum frá íbúum og opinberum aðilum.
- Netsamráð



Uppdráttur

Athugasemdir



Hugmyndavinnu



Kynning á tillögu í hverfinu

Lokaafurð:

- Leiðbeiningar við framkvæmd skilmála
- Hverfasjá
- Útprintaðir skipulagsskilmálar, almenn greinargerð og stefna.



1

Skapandi samráð

2

Íbúaráð
og hagsmunaaðilar

3

Eldhugar

4

Kynning á
vinnutillögum

5

Kynning á
lokatillögum

6

Staðfesting
og gildistaka

Samráð allan vinnutímann:

- Á vinnutíma skipulagsins eru hugmyndir kynntar reglulega fyrir íbúaráði hverfisins og leitað eftir áliti þess áður en lengra er haldið. Einnig eru haldnir fundir með hagsmunaaðilum, einingum og sviðum borgarinnar auk þeirra opinberu aðila sem skipulagið varðar.
- Eldhugar er hópur áhugasamra íbúa sem brenna fyrir málefnum síns hverfis. Hópurinn er stofnaður við upphaf skipulagsvinnunnar og fulltrúar borgarinnar leita reglulega til Eldhugganna til að kynna viðhorfum þeirra til ýmissa mála. Auk þessa er stuðst við álit blandaðra rýnihópa sem stjórnað er af óháðum aðila.





Breiðholt



Íbúar taka þátt í skapandi samráði
2016 - 2020





Fræðsla í upphafi 11.- 21. mars

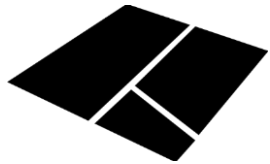


Fræðsludagskrá (hvert erindi ca 10 - 15 mín.)

1. Kynning á verkefninu
2. Barnalýðræði – Hanna Borg Jónsdóttir Unicef
3. Húsin í borginni - Ævar Harðarson deildarstjóri hverfisSKIPulags
4. Hvað er skipulag - Jón Kjartan Ágústson skipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins
5. Grænu svæðin og lífríkið - Þórólfur Jónsson deildarstjóri USK, Náttúra og garðar



Fræðsla tekin upp og sett á kynningarsíðu og Youtube



Röð skóla

11. mars

- Langholtsskóli 10.30
- Vogaskóli kl 12.40

21. mars

- Laugarnesskóli kl. 8.30
- Laugarlækjarskóli kl 10.00

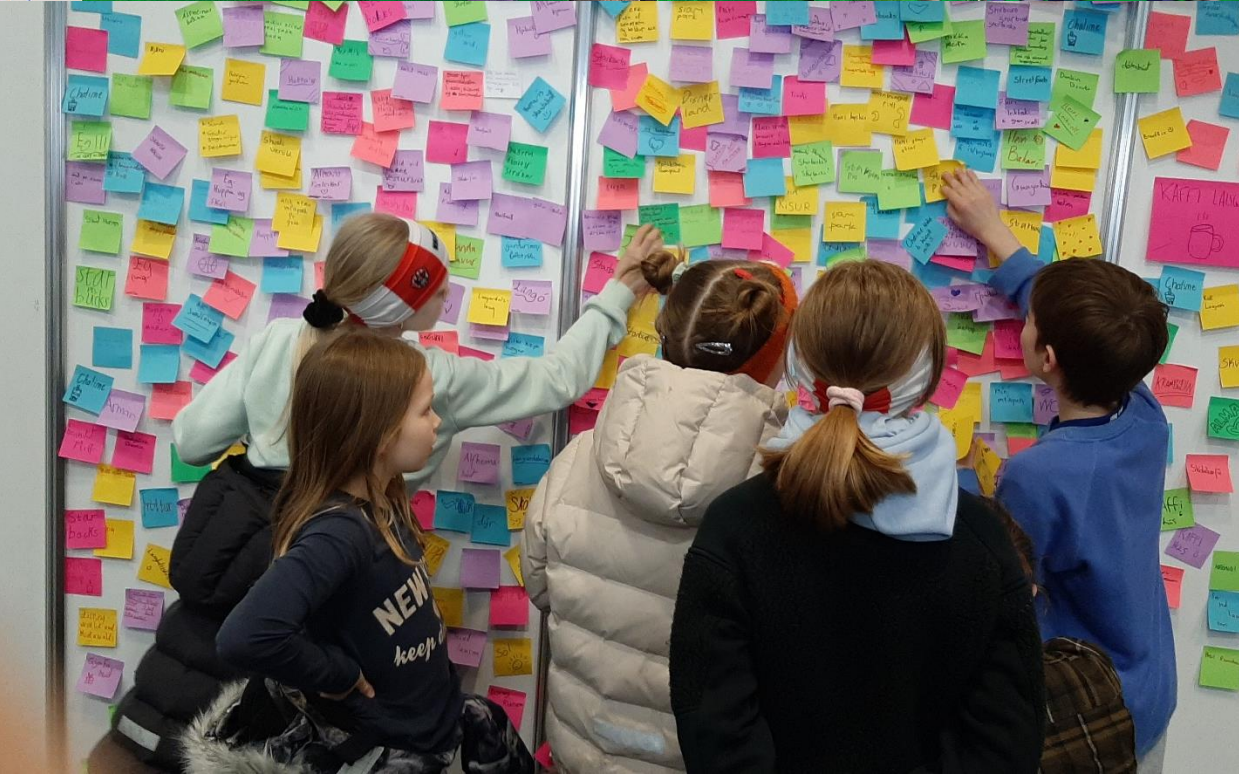




Laugardalur

Skapandi samráð – mars 2022





Ertu með stóra hugmynd sem rúmast ekki á litlum miða?

Hér eru eyðublöð sem fylla má út og skilja eftir til að koma á framfæri ítarlegri athugasemdum, hugmyndum eða skoðunum á málafnum tengdum hverfinu eða einstaka atriðum sem þú telur mikilvægt að koma að við upphaf skipulagsgerðarinnar.



Viltu koma hugmynd á framfæri?

Skrífið ykkar hugmyndir/athugasemdir á tómum miðana - eða notið tilbúna miðana - og setjið þá á viðeigandi stað á módelinu.



Skráningarkerfi- miðasjá





Maptionnaire netsamráð

Forkönnun meðal íbúa á nýtingu almenningsrýma og ferðaleiða



Borgarhluti 4 – Laugardalur

Forkönnun um almenningsrými og
ferðaleiðir

Kæri íbúi í Laugardal, okkur langar að vita hvernig þú notar borgarhlutann þinn. Hvaða almenningsrými þú notar í frítíma þínum og hvaða leiðir þú ferð innan borgarhlutans þegar þú ert fótgangandi, hjólandi eða ferðast með öðrum virkum ferðamáta.

Könnunin er hluti af greiningarvinnu fyrir nýtt hverfisSKIPulag fyrir Borgarhluta 4 - Laugardal. Borgarhlutinn skiptist í nokkur íbúðahverfi, Tún, Laugarnes, Kleppsholt, Heima og Voga, og þar er einnig borgargarðurinn Laugardalur.

Þér er frjálst að sleppa því að svara einstaka spurningum en það er mikilvægt fyrir gæði niðurstaðna að sem flestum spurningum sé svarað eins nákvæmlega og unnt er.

Könnunin er opin 3.-24. febrúar 2022.
Nánari upplýsingar um HverfisSKIPulag Reykjavíkur er að finna á heimasíðu okkar <https://hverfisSKIPulag.is/> og á kynningarsíðu hverfisSKIPulagsins fyrir Borgarhluta 4 - Laugardal <https://hverfisSKIPulag.is/laugardalur>.

Öll svör við spurningunum eru trúnaðarmál og verður ekki hægt að rekja til einstaklinga.

Ýttu á örina til að halda áfram.

Íslenska

1 / 8



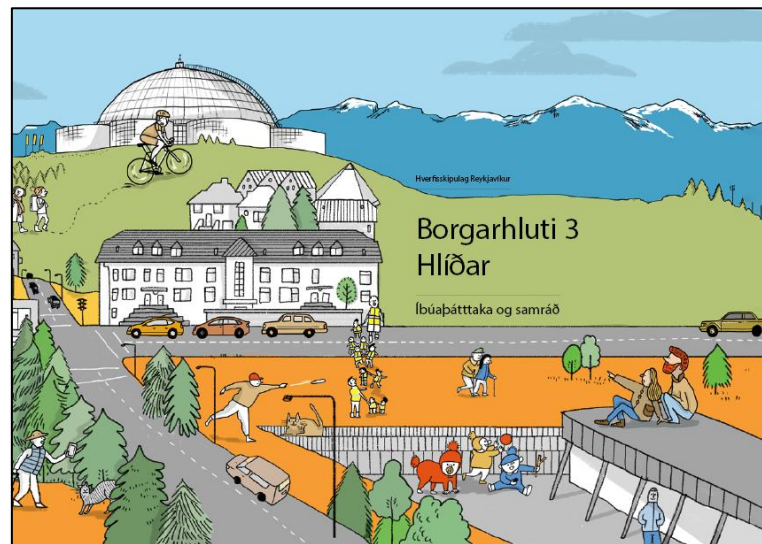
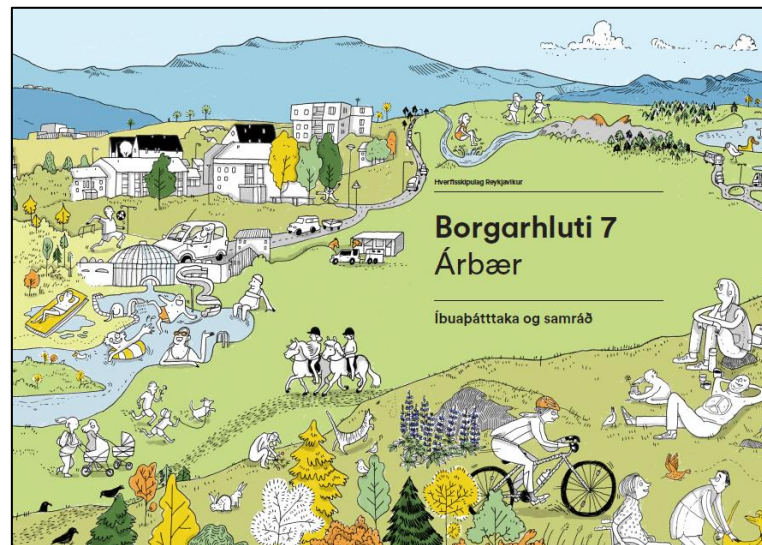


Samráð - niðurstöður

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

Einnig er hægt að skoða allar hugmyndir í miðasjá

www.hverfisskipulag.is



Lykilhugtök í hverfisSKIPULAGI

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

Skilmálar flokkaðir eftir lykilstoðum um vistvæna byggð



SAMFÉLAG

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



MANNVIRKI

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



ORKA OG AUÐLINDIR

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



VISTKERFI OG MINJAR

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



SAMGÖNGUR

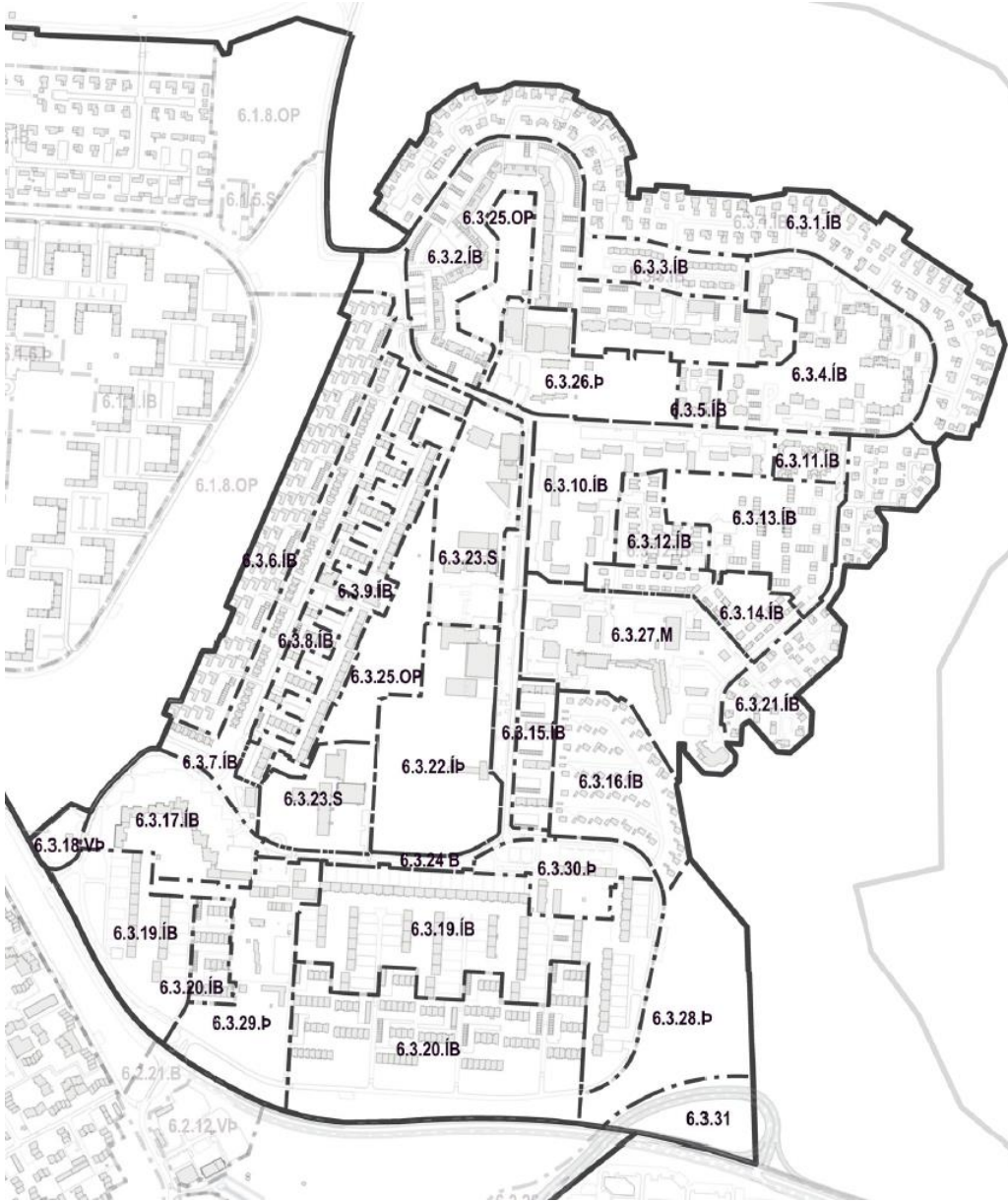
- 33. Almenningsamgöngur 21
- 34. Samgöngustefna 21
- 35. Götur, stigar og gangstéttir 21
- 36. Bílastæði og innkeyrslur 21
- 37. Sameiginleg bílageymsla 21
- 38. Hjólastæði 21



NÁTTÚRUVÁ

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

Skilmálæiningar



Skilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags. Skipulagsskilmálar ná t.d. til byggðarmynsturs, byggingarlína, útlits mannvirkja og forms, fjölda bílastæða, hæðarlegu, gatna, stíga, gróðurs, girðinga og fleira.



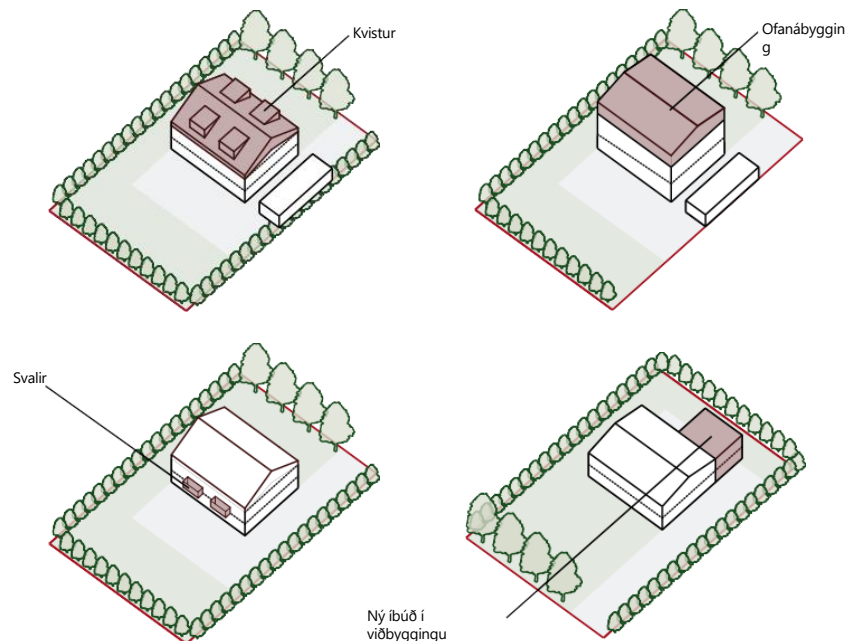
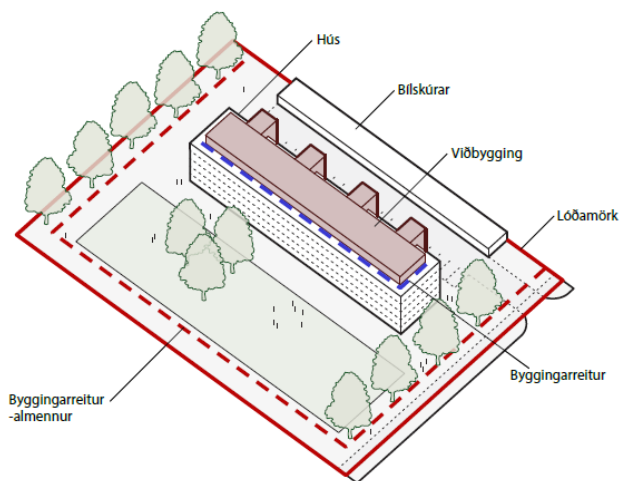
MANNVIRKI

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

Stefna

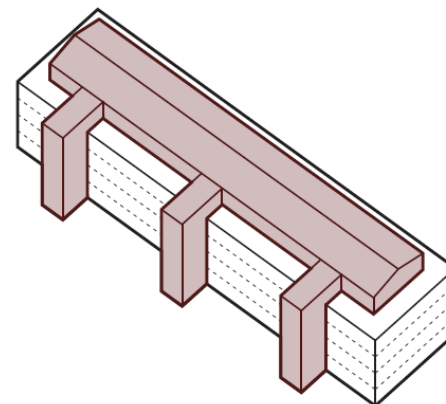
Stefnt er að því að gera mannvirkja í hverfinu vistvænni með eftirfarandi aðgerðum:

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



Mynd 5.16

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.



6.1.1

vantar lýsingu...

ALMENNT

- Um skilmálaeiningu
- Helstu áherslur
- Deiliskipulag felld úr gildi

SAMFÉLAG

- Starfsemi
- Húsagerðir
- Verslun og þjónusta
- Fjölgun íbúða
- Lýðheilsa

MANNVIRKI

- Yfirfærðar byggingarheimildir
- Viðbótarbyggingarheimildir
- Nýbyggingar
- Aðrar byggingar á lóð
- Byggingarreitir og gjöld
- Svalir og svalalokanir
- Þakgerð og frágangur þaks
- Útlitsbreytingar og viðhald
- Kjallari
- Niðurrif
- Tæknibúnaður
- Ósamþykktar framkvæmdir

GÆÐI BYGGÐAR

- Lóðamörk
- Útfærsla lóða
- Almenningsrými
- Borgarþúskapur
- Ljósvisit
- Hljóðvisit
- Loftegði
- Kvaðir

ORKA & AUÐLINDIR

- Meðhöndlun úrgangs
- Rafhleðslustæði

Almennt

Um skilmálaeiningu



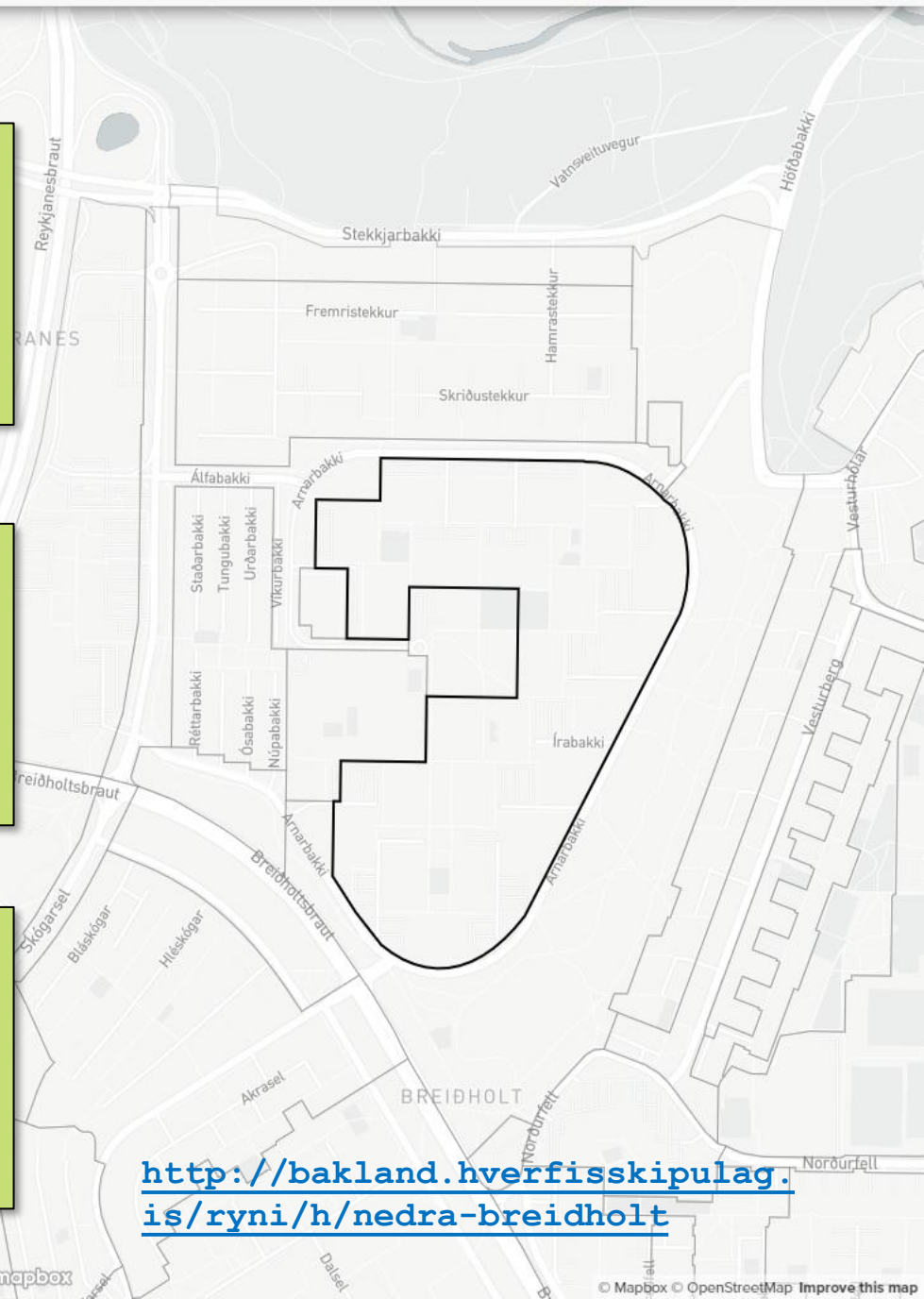
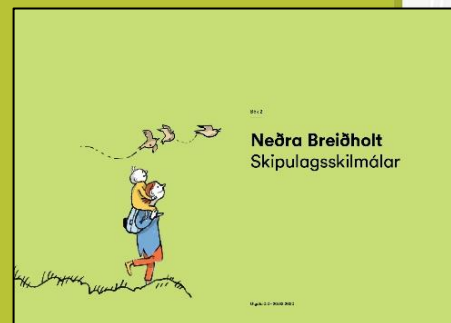
Í skilmálaeiningu 6.1.1 er eingöngu íbúðabyggð. Skilmálaeiningin er stærsta eining hverfisins með samtals 22 U-laga blokkum á þremur hæðum. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin stendur miðsvæðis í hverfinu og er aðkoma að skilmálaeiningunni úr vestri eftir tveimur leiðum frá Stekkjabakka,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

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

Helstu áherslur



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



<http://bakland.hverfisSKIPULAG.is/ryni/h/nedra-breidholt>

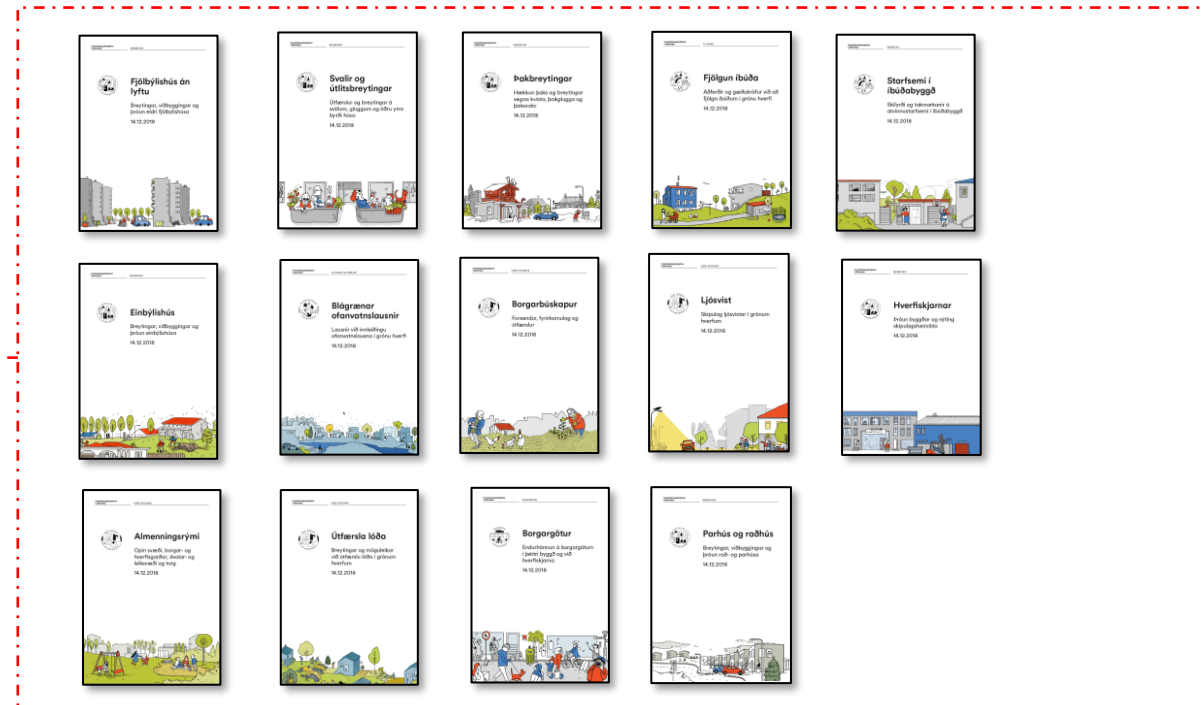


Hverfissskipulag – afurðir í BH6-Breiðholt

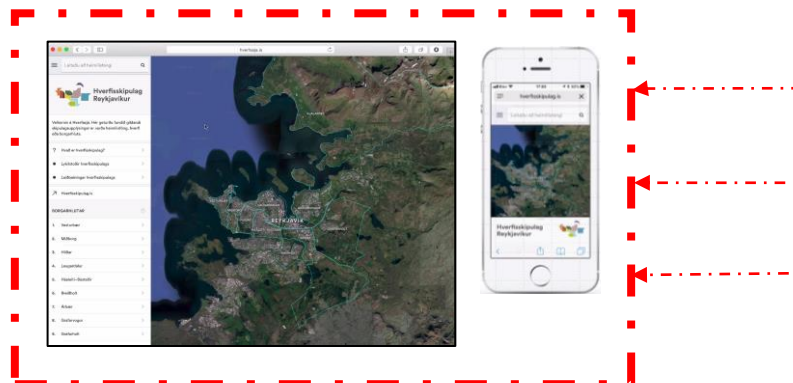
Greinargerð, skilmálar og uppdrættir



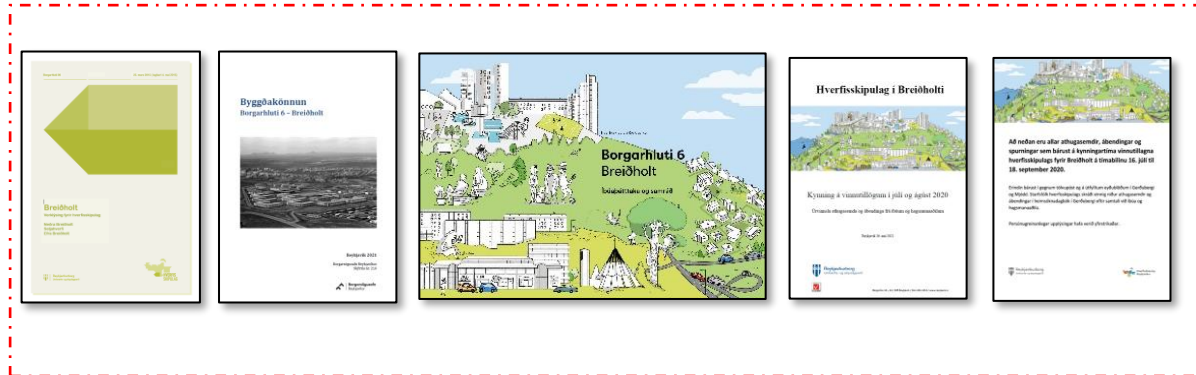
Leiðbeiningar



Hverfasjá - öll skipulagsgögn á einum stað

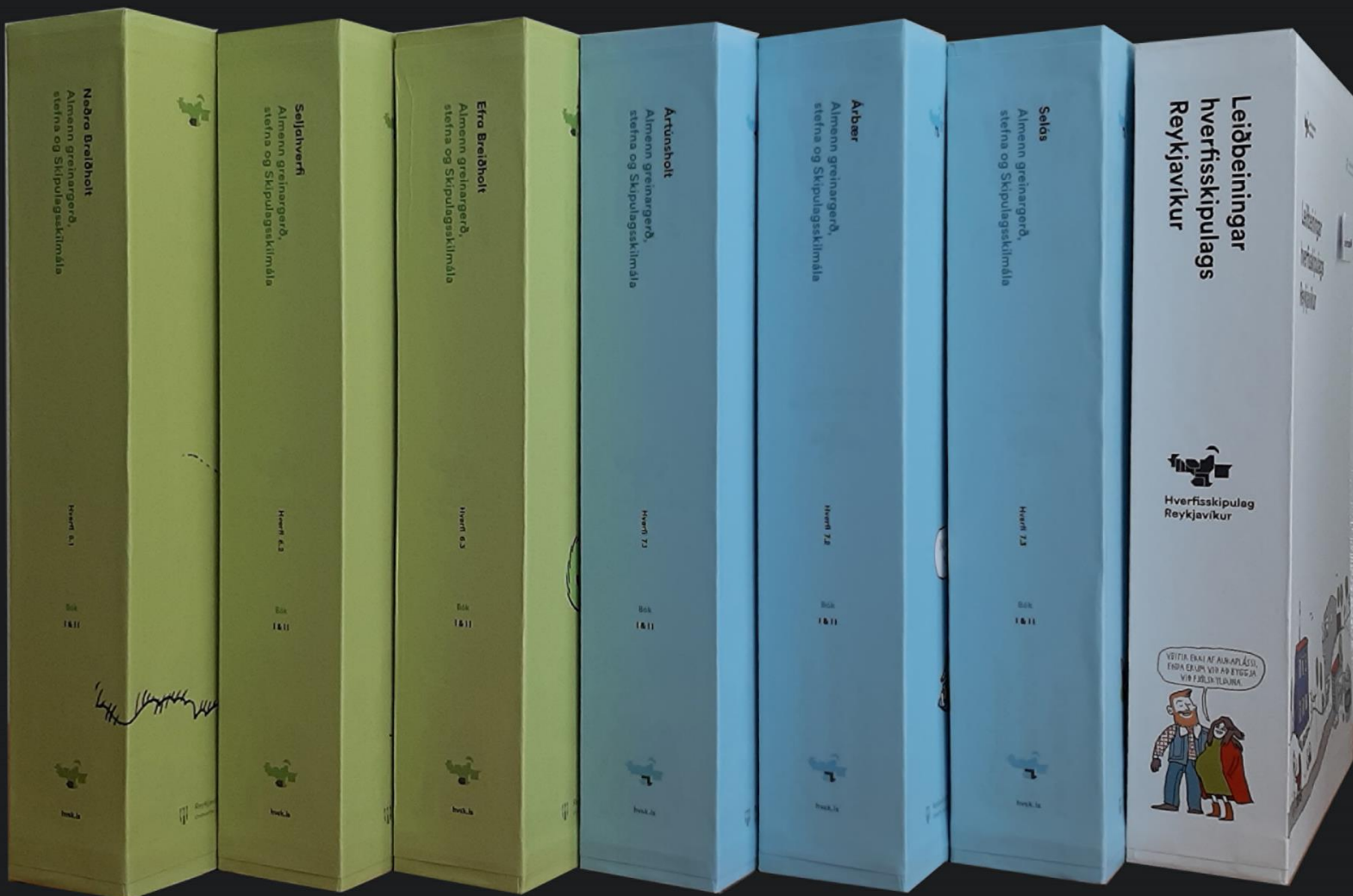


Fylgigögn hverfissskipulags





Samþykkt hverfisskipulag og leiðbeiningar



Leiðbeiningar hverfisskipulags

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



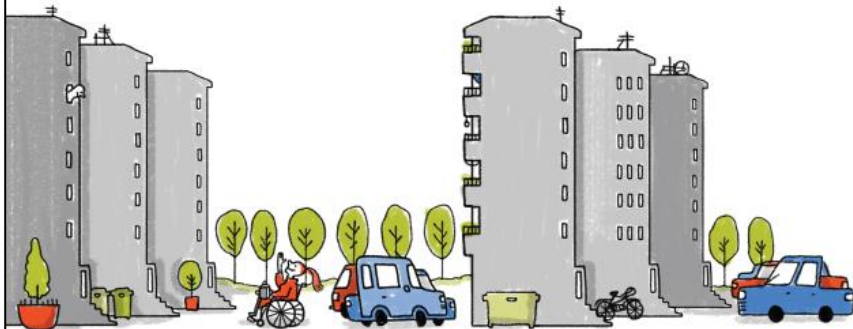
Leiðbeiningar skýra skipulagsheimildir, auðvelda íbúum og öðrum að sækja um breytingar, einfalda og stytta afgreiðslutíma og stuðla að jafnræði í afgreiðslu erinda. Þær stuðla að vistvænni hverfum, bæta gæði byggðar, hlúa að byggðarmynstri, sérkennum byggðarinnar, byggingarstíl og menningarverðmætum.



Fjölbýlishús án lyftu

Breytingar, viðbyggingar og
þróun eldri fjölbýlishúsa

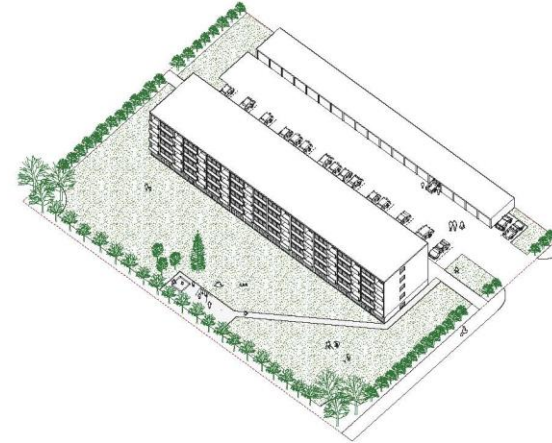
14.12.2018



Fjölbýlishús án lyftu

Efnisyfirlit

- Um fjölbýlishús án lyftu
- Skipulagsskilmálar
- Hönnun og útlit
- Staðsetning og lóð
- Bygðarmynstur og verndun
- Gátlisti
- Að sækja um leyfi



MYND 1

Teikning sem sýnir dæmigert fjölbýlishús frá miðri síðustu öld.

Ef þú býrð í eldra fjölbýlishúsi án lyftu og innan húsfélagsins er áhugi fyrir að gera breytingar, gætu þessar leiðbeiningar hentað ykkur, sbr. upptalninguna hér til hliðar.

Í þessum leiðbeiningum er útskýrt hvernig nýta má skipulagsheimildir hverfisSKIPULAGS fyrir eldri fjölbýlishús. Þær fjalla um skilyrði sem tilgreind eru skipulagsskilmálum. Athygli er vakin á því að mikilvæg atriði og það sem gott er að hafa í huga eru dregin fram í umfjölluninni. Aftast er gátlisti og upplýsingar um hvernig eigi að sækja um og fá leyfi. Hér til hliðar er atriðaskrá og tenglar á leiðarvísi um leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS, orðskýringar og algengar spurningar.

Til hvers breytingar?

- Aðgengi fyrir alla með lyftu
- Aukinn byggingarréttur
- Fjölgun íbúða
- Betri nýting lóðar
- Fegrun sameignar
- Betri flokkun úrgangs
- Tenging íbúða við garðsvæðið
- Úrbætur á umhverfi fjölbýlis



Helstu skipulagsverkefni í Reykjavík

Á þessari síðu er umfjöllun um nokkur af stærstu skipulagsverkefnum Reykjavíkurborgar sem munu hafa mikil áhrif á þróun borgarinnar á næstu árum.



<https://skipulag.reykjavik.is/>



Hverfissskipulag Breiðholts staðfest!

Hverfissskipulag fyrir Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og Efra-Breiðholt hefur tekið gildi og leysir af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Helstu markmið hverfissskipulagsins eru að gróin hverfi í borginni verði sjálfbærari og vistvænni en áður, íbúðum fjölgi og þægilegra verði fyrir húseigendur að gera breytingar á fasteignum sínum.



1.330 börn skoðuðu sýninguna af módelunum

Dagana 28. mars. til 1. apríl heimsóttu 1.330 börn úr hverfisskólunum við Laugardal sýninguna undir stúkunnari á Laugardalsvelli. Annars vegar til að skoða módel sem samnemendur þeirra höfðu gert af hverfunum umhverfis dalinn og hins vegar til að leggja í púkkið sínar hugmyndir um hvernig hægt er að gera hverfin enn betri.



Stórfundur með börnum um framtíð skóla- og frístundastarfs í Laugardal

Þann 31. mars stóð skóla- og frístundasvið fyrir fundi með yfir 100 börnum og unglingum úr Laugalækjarskóla, Laugarnesskóla og Langholtsskóla. Umræðuefnið voru hugmyndir um breytingar á skóla- og frístundastarfi í hverfunum í kringum Laugardalinn vegna fjölgun barna og unglinga.

HverfisSKIPULAG > Breiðholt

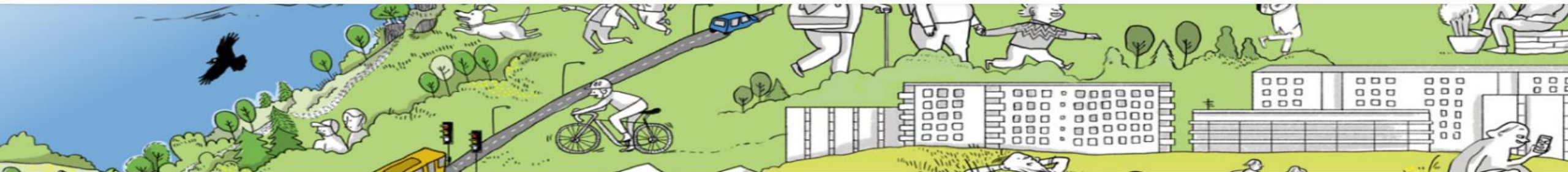
HverfisSKIPULAG Breiðholts staðfest!

HverfisSKIPULAG fyrir Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og Efra-Breiðholt, ásamt leiðbeiningum, hefur verið staðfest og tók það formlega gildi 4. maí 2022 með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

HverfisSKIPULAG er skipulagsáætlun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem felldar hafa verið úr gildi með samþykkt hverfisSKIPULAGSINS.

Helstu markmið hverfisSKIPULAGSINS eru að stuðla að sjálfbærum og vistvænum hverfum, fjölga íbúðum og auðvelda íbúum að sækja um breytingar á fasteignum sínum.





Skipulagsgögn hverfisskipulags fyrir Neðra-Breiðholt, Seljahverfi og Efra-Breiðholt

Hér er hægt að hlaða niður öllum skipulagsgögnum og fylgiskjöllum til að kynna sér þau nánar auk þess sem nálgast má öll skipulagsgögn í Hverfasjá.

[Opna Hverfasjá](#)

Neðra-Breiðholt

[Hverfisskipulagsuppráttur](#)
[Bók I: Greinargerð og stefna](#)
[Bók II: Skipulagsskilmálar](#)

Seljahverfi

[Hverfisskipulagsuppráttur](#)
[Bók I: Greinargerð og stefna](#)
[Bók II: Skipulagsskilmálar](#)

Efra-Breiðholt

[Hverfisskipulagsuppráttur](#)
[Bók I: Greinargerð og stefna](#)
[Bók II: Skipulagsskilmálar](#)

Fylgigögn fyrir borgarhlutann

[Verklýsing fyrir borgarhlutann](#)
[Skýrsla um íbúðapátttöku](#)
[Byggðakönnun](#)

Samráð 2020 – fylgigögn

[Útvinnsla athugasemda frá 2020](#)
[Allar athugasemdir](#)
[Ópersónugreinanlegar](#)

Próunarsvæði

Efni væntanlegt eftir samþykki í ráðum borgarinnar.

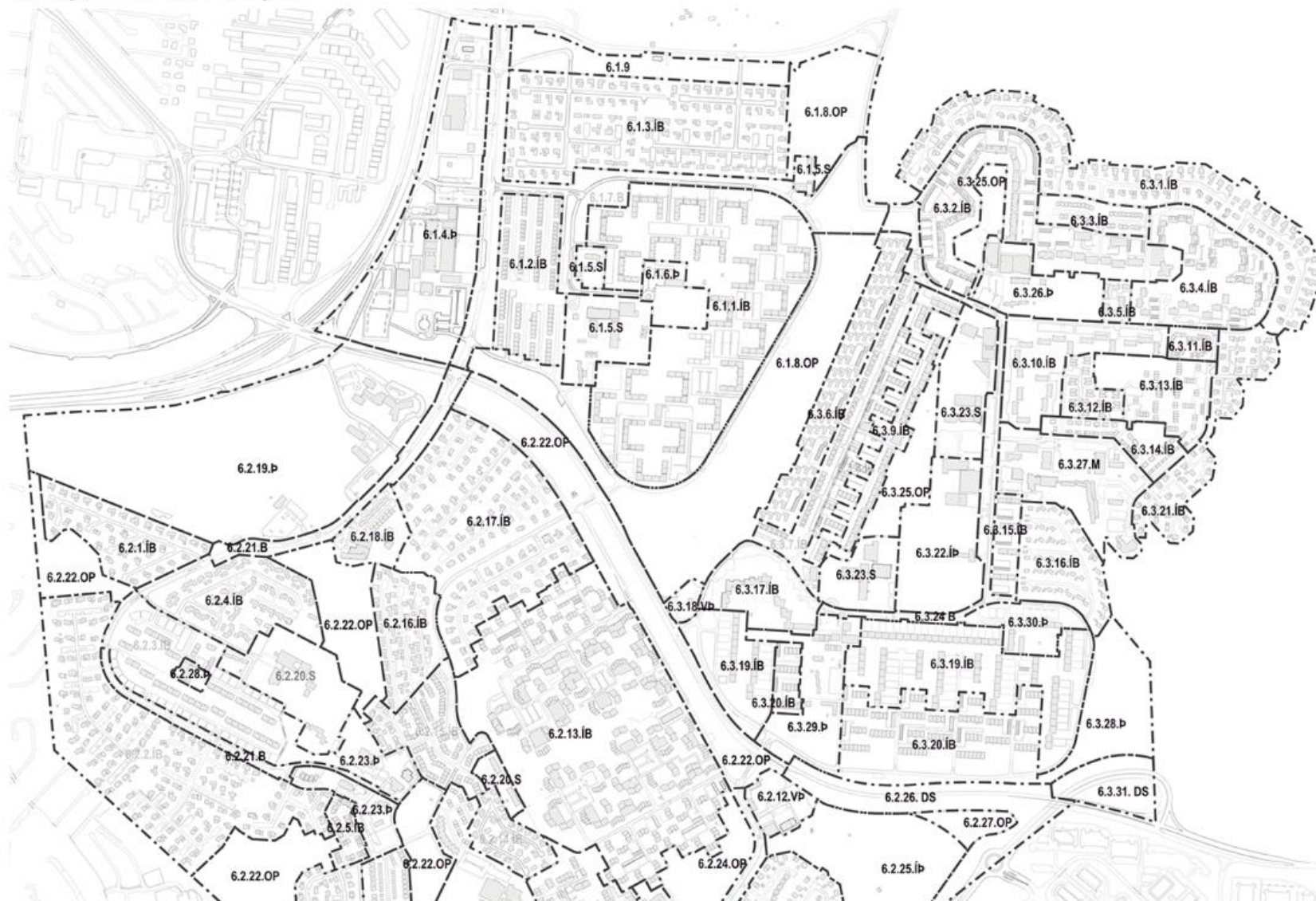




Neðra-Breiðholt

Seljahverfi

Efra-Breiðholt





Flettu samþykktum hverfisSKIPulögum

HverfisSKIPulög hafa nú verið samþykkt í tveimur hverfum Reykjavíkur.

BORGARHLUTINN BREIÐHOLT

-  Neðra Breiðholt
-  Seljahverfi
-  Efra Breiðholt

BORGARHLUTINN ÁRBÆR

-  Ártúnsholt
-  Árbær
-  Selás
-  Norðlingaholt



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



HverfisSKIPulag Reykjavíkur

Takk fyrir

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

