



Reykjavíkurborg



Hverfisskipulag
Reykjavíkur

Hverfisskipulag

Neðra Breiðholt, Seljahverfi og Efra Breiðholt

Kynning fyrir íbúaráði 4. janúar 2023

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

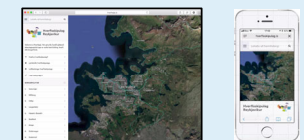
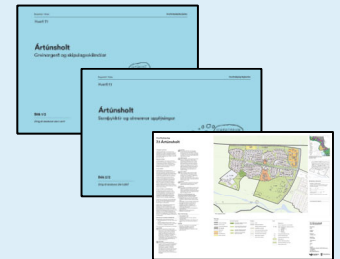




Hverfissskipulag?

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

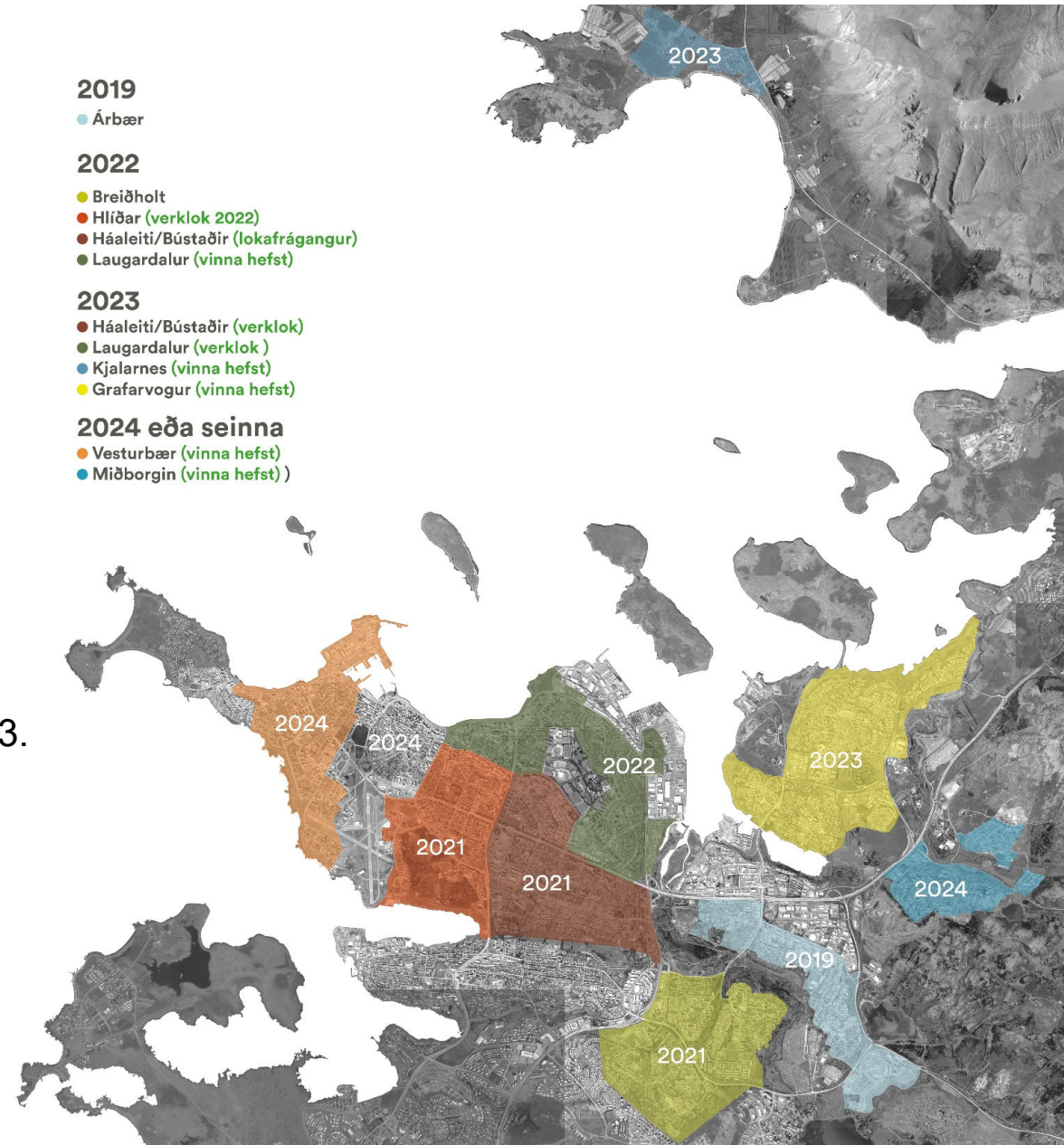
Tillögur að hverfisSKIPULAGI í **borgarhluta 6 Breiðholti** fóru í kynningar- og samþykktarferli sumarið 2021 og tóku gildi í maí 2022.

Vinnutillögur í **borgarhluta 3 Hlíðum** og **borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum** voru kynntar í október 2021 til febrúar 2022. Lokatillögur fara í kynningar- og samþykktarferli veturinn 2022/2023.

Vinna hófst við borgarhluta 4 Laugardalur vorið 2022.

Næst eru Grafarvogur og Kjalarnes

Lokaáfangi hverfisSKIPULAGSINS verður hverfisSKIPULAG í Vesturbæ, Miðborginni og Grafarholti.





Samráð hverfisSKIPulags - lýðræðisstefna Reykjavíkurborgar

Samráð í hverfisSKIPulagi

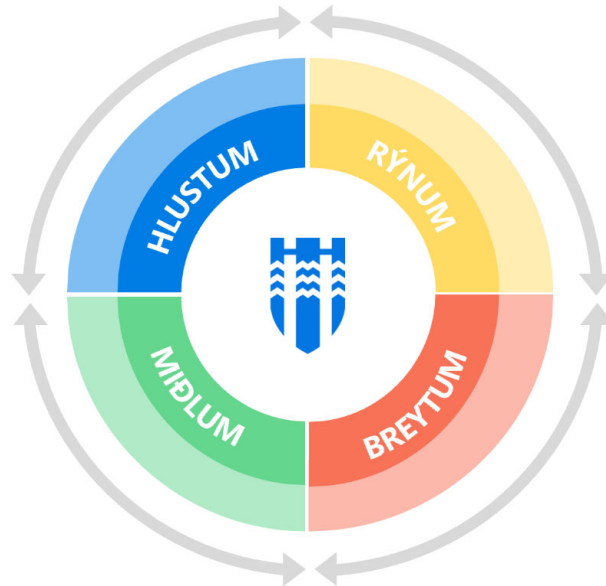
Skilgreint vinnuferli sem byggir á lýðræðisstefnu Reykjavíkurborgar þar sem haft er samráð við íbúa, hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila á öllum stigum ferlisins. Þau gögn sem verða til í samráðsferlinu eru notuð við að bæta og þróa hverfisSKIPulag (deiliskipulag).



hlusta



m íðla



rýna



breyta

Fasaskipt samráðsferli hverfisSKIPulags

BH4 – Laugardalur

BH3 – Hlíðar

BH5 – Háaleiti – Bústaðir

Fyrsti fasi

Viðvera í hverfunum
Rýnihópar Gallup
Skapandi samráð
Netsamráð

Annar fasi

Kynning á vinnutillögum
Hverfisgöngur
Kynningarfundur
Netsamráð

Þriðji fasi

Kynning á lokatillögum
Viðvera og sýning
Kynningarfundur

1

Samráð og
verklýsing

2

Stefnumótun

3

Samráð og
kynning á
vinnutillögum

4

Skilmálagerð

5

Samráð og
tillögugerð

6

Kynningar- og
samþykktarferli





Krakkar í 7. bekk í Breiðholti taka þátt í skapandi samráði 2016

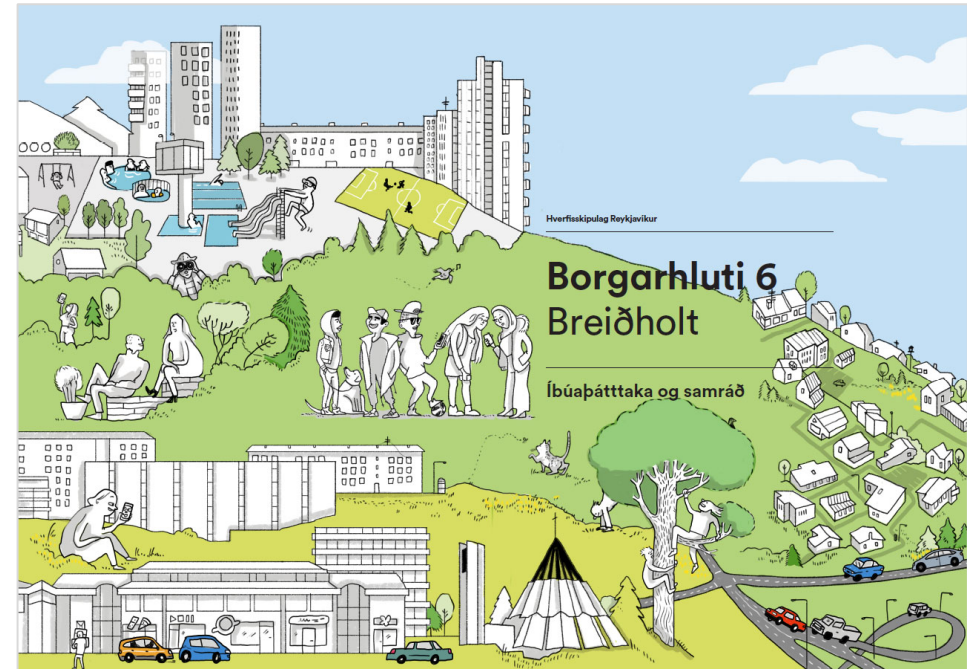


Breiðholt - Samráð 2020 – júlí til september

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.





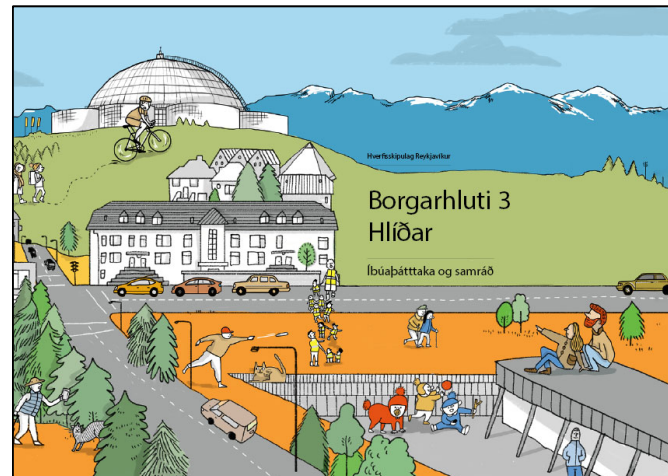
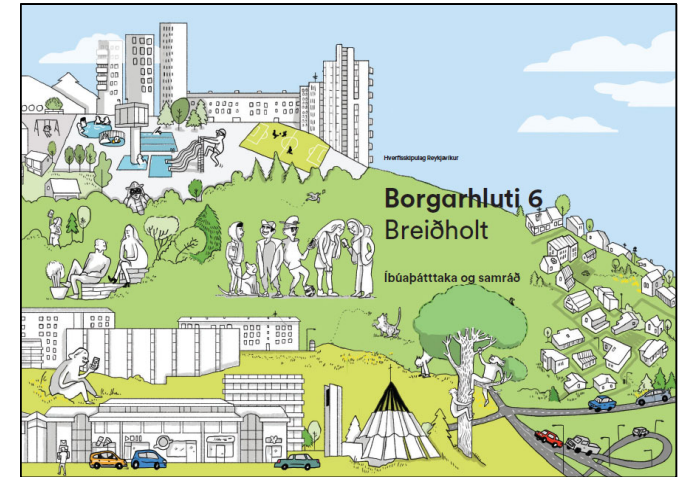
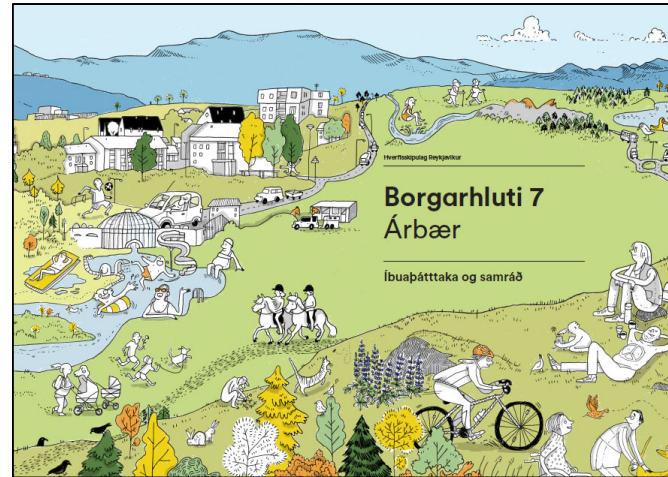
Samráð - niðurstöður



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

Einnig er hægt að skoða allar hugmyndir í miðasjá

www.hverfissskipulag.is





Hverfisfiskipulag – afurðir í BH6-Breiðholt

Greinargerð, skilmálar og uppdrættir



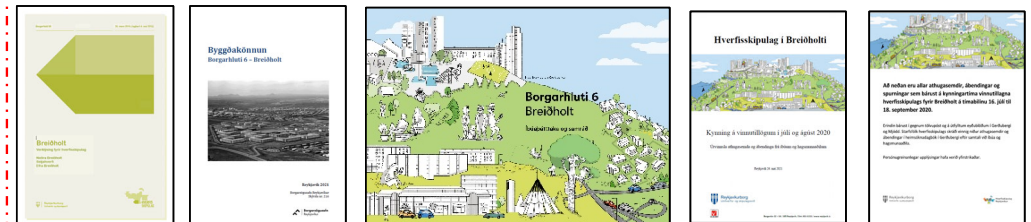
Leiðbeiningar



Hverfasjá - öll skipulagsgögn á einum stað

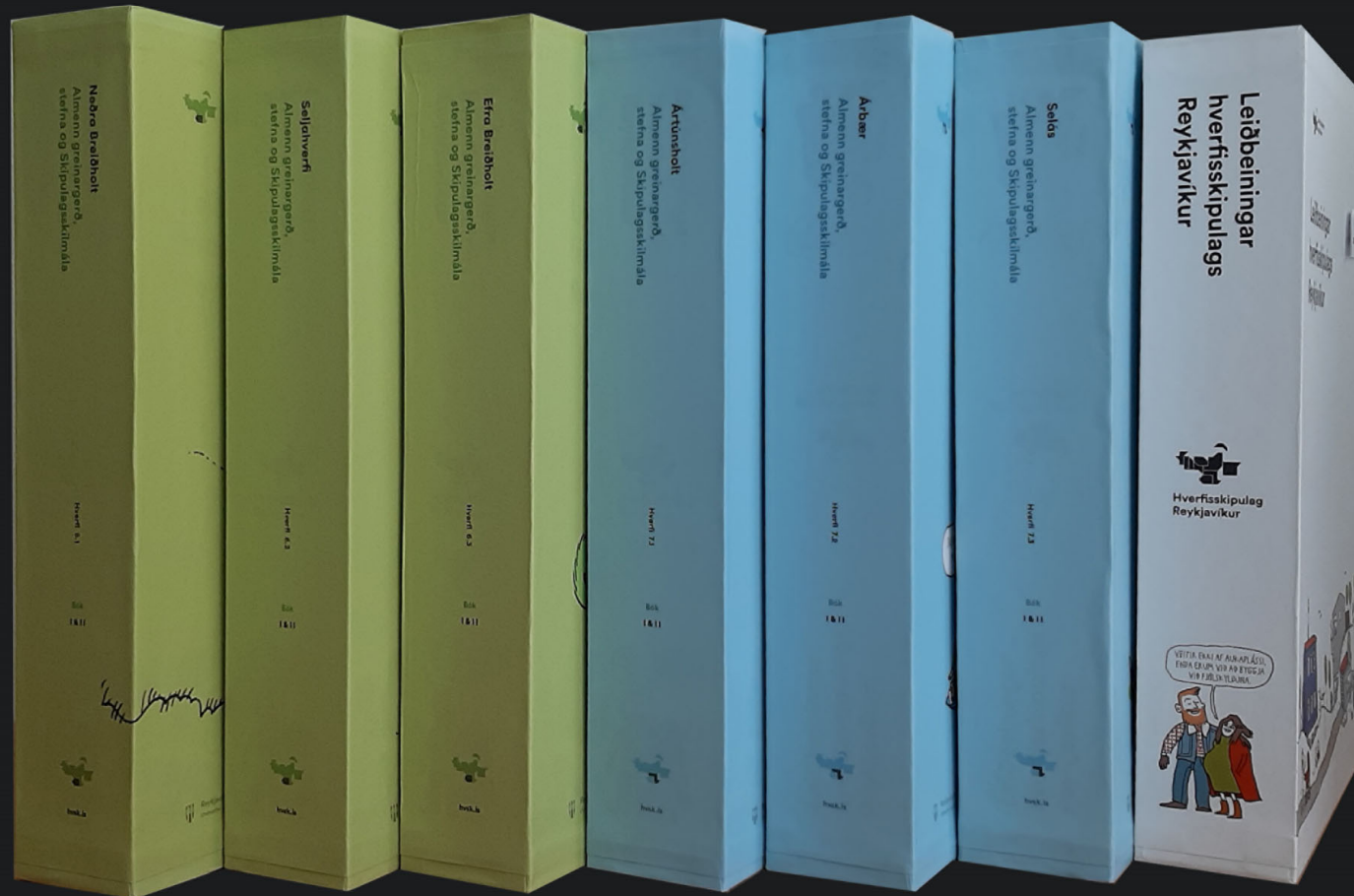


Fylgigögn hverfisfiskipulags





Samþykkt hverfisskipulag og leiðbeiningar

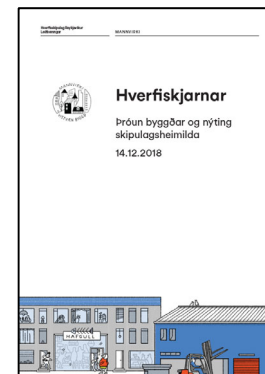
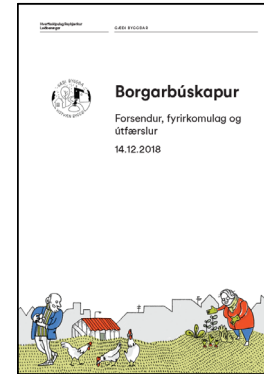
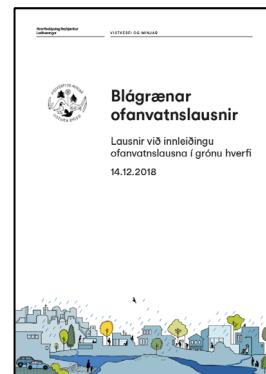
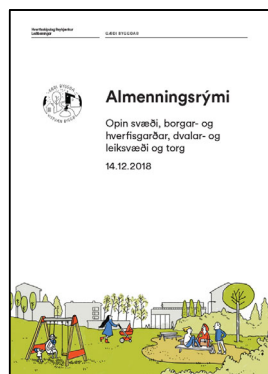
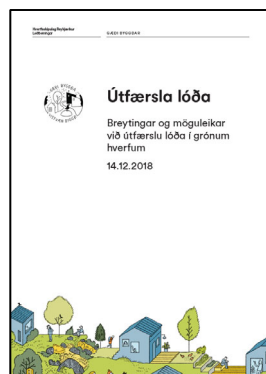
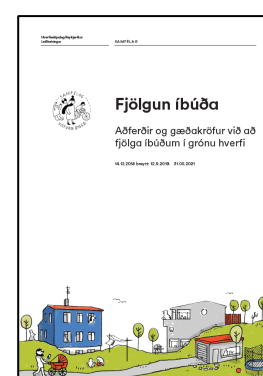
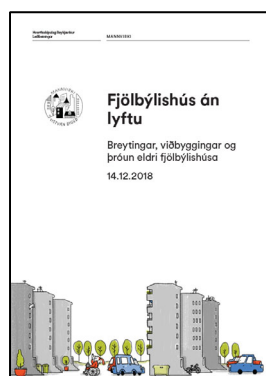
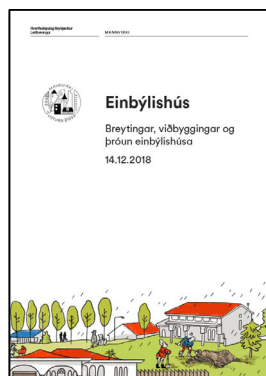


Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS



HverfisSKIPULAG
Reykjavíkur

Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS gilda í öllum hverfum. Þær eru ætlaðar öllum þeim sem þurfa upplýsingar um hvernig nýta meg 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.

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.

Skilm álar flokkaðir eftir lykilstöðum 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. Nýbyggingar | 12 |
| 9. Aðrar byggingar á lóð | 12 |
| 10. Byggingarreitir og gjöld | 13 |
| 11. Svalir og svalalokanir | 13 |
| 12. Þakgerð og frágangur þaks | 14 |
| 13. Útlitsbreytingar og viðhald | 14 |
| 14. Kjallari | 14 |
| 15. Niðurrif | 14 |
| 16. Tæknibúnaður | 15 |
| 17. Ósamþykktar framkvæmdir | 15 |



GÆÐI BYGGÐAR

- | | |
|--------------------|----|
| 18. Lóðamörk | 16 |
| 19. Útfærsla lóða | 16 |
| 20. Almenningsrými | 17 |
| 21. Borgarbúskapur | 17 |
| 22. Ljósvisi | 17 |
| 23. Hljóðvisi | 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 |



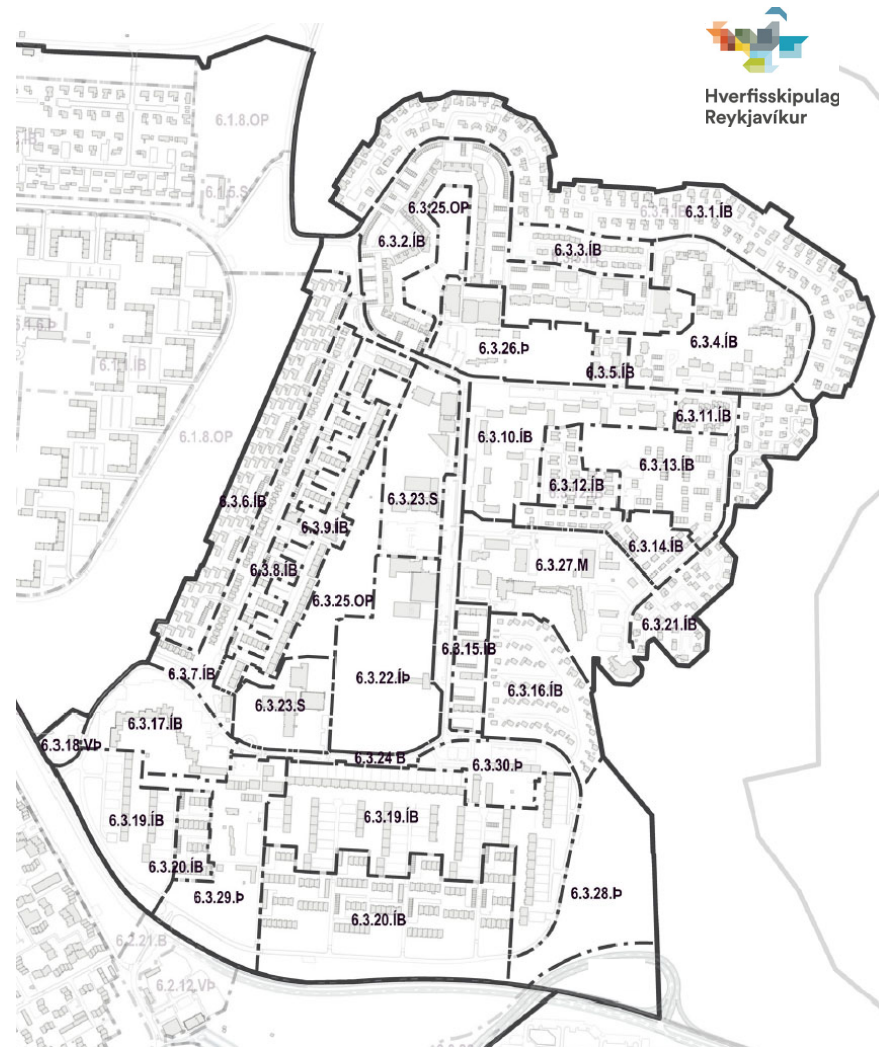
SAMGÖNGUR

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



NÁTTÚRUVÁ

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



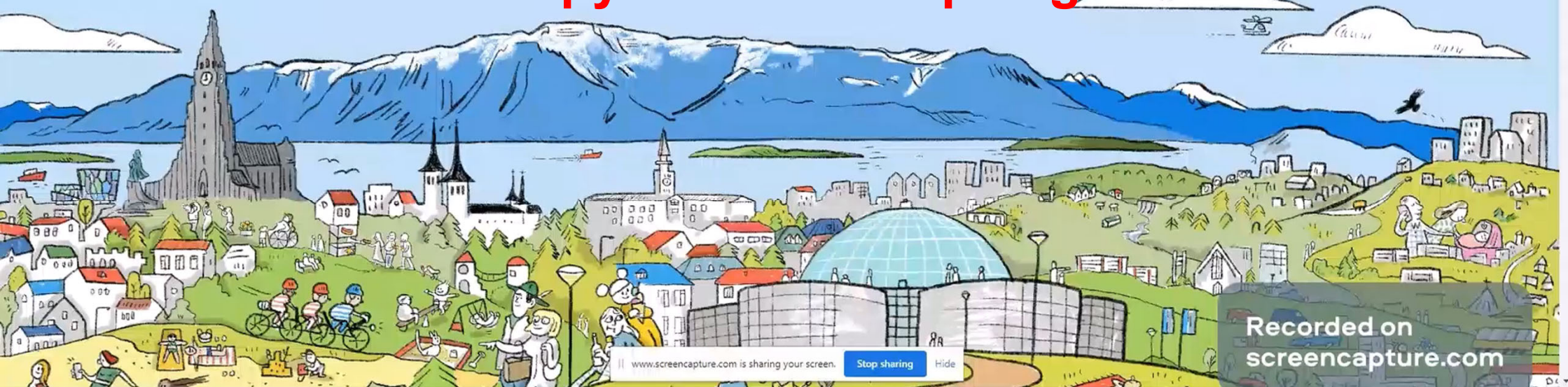
Skilmálar: Bindandi ákvæði í deiliskipulagi um útfærslu skipulags.

Skipulagsskilmálar ná t.d. til byggðarmynsturs, byggingarlína, útlits mannvirkja og forms, fjölda bílastæða, hæðarlegu, gatna, stíga, gróðurs, girðinga og fleira.

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Kynntu þér stöðuna í þínu hverfi

Hvar er samþykkt hverfisskipulag?



Recorded on
screencapture.com

Hér er hægt að ná í öll gögn um samþykkt hverfsskipulag í Breiðholti

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

Þróunarsvæði

Efni væntanlegt eftir samþykki í ráðum borgarinnar.



Úttektarsíða fyrir skilmála hverfsskipulag í Breiðholti

Smellið á kaflanúmerin á kortinu
eða veljið eftir hverfum í valmynd.

Neðra-Breiðholt

Seljahverfi

Efra-Breiðholt

