



Bók 1

Selás

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

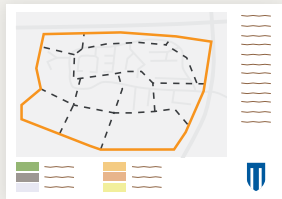
Skipulagsáætlunir fyrir afmörkuð svæði eða reiti innan sveitarfélags sem eru byggðar á aðalskipulagi og kveða nánar á um útfærslu, t.a.m. tilhögun gatna og húsa.

Byggð reist í samræmi við deiliskipulagsáætlunir yfir langt tímabil

5. HVERFISSKIPULAG

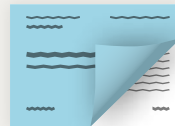
Tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Sjá nánar orðskýringar í kafla 7.

HVERFISSKIPULAG SAMANSTENDUR AF



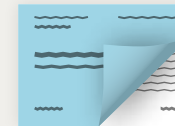
UPPDRÁTTUR

Myndræn framsetning skilmálaeininga og skipulagsskilmála innan þeirra.



BÓK I

Stefnumótun og almenn greinargerð um hverfið



BÓK II

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*

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa

Ævar Harðarson *verkefnisstjóri hverfisskipulags*

Guðlaug Erna Jónsdóttir *verkefnisstjóri*

Jón Kjartan Ágússon *verkefnisstjóri*

Ráðgjafar við gerð hverfisskipulag

Gylfi Guðjónsson *Teiknistofa arkitekta*

Jóhann Einar Jónsson *Teiknistofa arkitekta*

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir *EFLA*

Pétur Jónsson *Landark*

Hönnun , teikningar og ljósmyndir

Ox Collective *grafísk hönnun*

Rán Flygenring *myndlist*

Pétur Stefánsson *teiknari*

Trípólí Arkitektar *myndefni*

DLD - Dagný Land Design ehf *myndefni*

Búi Hrafn Jónuson *hönnun og myndefni*

Hulda Einarsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Særós Sigþórsdóttir *umbrot og lokafrágangur*

Ólafur Ingibergsson *umbrot og lokafrágangur*

SAMÞYKKTAR- OG STAÐFESTINGARFERLI

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 5. mgr. 37. gr. sbr. 1. mgr. 41. 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

Listi yfir helstu breytingar

7.3 Selás: Bók I

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingu á hverfisskipulagi og eftir ábendingum á auglýsingatíma frá Skipulagsstofnun, Veitum ohf., Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, Borgarsögusafni og íbúum og hagsmunaaðilum í hverfinu. Ekki er um að ræða efnislegar breytingar frá auglýstu skipulagi.

INNGANGUR

Skilgreiningatexti á hverfisskipulagi á bls. 4 leiðréttur í takt við orðalag í skipulagsreglugerð.

Texta um skipulagsupprátt á bls. 4 breytt.

1. KAFLI

Umfjöllun um breytingar á hverfisskipulagi bætt við kaflann.

2. KAFLI

Umfjöllun um samþykktar- og breytingaferli leiðbeininga hverfisskipulags bætt við kaflann.

3. KAFLI

Greiningu á stöðu bílastæða í hverfinu bætt við kaflann. Texti um fornleifar og minjar uppfærður skv. tillögum frá Borgarsögusafni.

5. KAFLI

Kaflinn nokkuð mikið breyttur og umfjöllun ítarlegri en áður.

Umfjöllun um markmið aðalskipulags bætt við allar greinar kaflans til að gera skýrari grein fyrir tengslum ákvæða aðalskipulags við stefnu hverfisskipulags.

Umfjöllun um Verndarákvæði og Fornleifar bætt við undirkaflann um VISTKERFI OG MINJAR og um leið tekin út umfjöllun um Verndun byggðarmynsturs í undirkafla um GÆÐI BYGGÐAR.

Titill umræðu um hljóðvarnir í undirkaflanum GÆÐI BYGGÐAR breytist og er nú Hljóðvist og loftmengun í stað Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum.

Titill umræðu um ofanvatnslausnir í undirkaflanum VISTKERFI OG MINJAR breytist og er nú Blágrænar ofanvatnslausnir í stað Meðhöndlun ofanvatns. Umfjöllun um Blágrænar ofanvatnslausnir gerð ítarlegri, skv. tillögum Veitna ohf.

Fornleifar, hverfisvernd og friðuð og friðlýst hús merkt inn á stefnukort um VISTKERFI OG MINJAR.

Titill umræðu um verslun og þjónustu í undirkaflanum SAMFÉLAG breytist og er nú Verslun og þjónusta í stað Nærþjónusta.

Umfjöllun um bílastæði í undirkaflanum SAMGÖNGUR uppfærð og gerð ítarlegri.

Í umfjöllun um Fjölgun íbúða í undirkaflanum SAMFÉLAG er bætt við umræðu um hvernig vakta má þróun íbúðarbyggðar út frá heimildum hverfisskipulags.

Allar stofnlagnir Veitna merktar inn á stefnukort um ORKU OG AUÐLINDIR.

Umræðu um kyrrlát svæði bætt við umfjöllun um Eflingu almenningsrýma og Hljóðvist og loftmengun í undirkaflanum GÆÐI BYGGÐAR.

6. KAFLI

Nokkur uppstokkun hefur átt sér stað á kaflanum og ýmislegt efni færst milli yfirflokka til samræmis við umfjöllun og flokkun efnis annars staðar í gögnum hverfisskipulags. Einnig er umfjöllun um ákveðna þætti orðin ítarlegri.

Umfjöllun um hvernig vakta má þróun íbúðarbyggðar út frá heimildum hverfisskipulags bætt við undirkaflann SAMFÉLAG.

Umfjöllun um nýbyggingar við Birtingakvísl 3–9 tekin út úr undirkafla um SAMFÉLAG.

Tafla um umhverfismat einstakra aðgerða endurskoðuð.

7. KAFLI

Skilgreining á hverfisskipulagi uppfærð.

Skilgreining á íbúðum endurskoðuð svo að samræmi sé í hugtakanotkun í öllu efni hverfisskipulags.

Búin til skilgreiningu á hugtökunum þaksvalir og þakverandir.

Bætt við skilgreiningu á kyrrlátum svæðum.

8. KAFLI

Kaflinn er felldur út og efni hans (deiliskipulag sem felld er úr gildi og gögn um yfirfærslu) flyst í bók II.

Efnisyfirlit

KAFLAR	BLS
1 Formáli og samantekt	10
2 Almennar upplýsingar	20
3 Skipulagsforsendur og greining á hverfinu	30
4 Helstu niðurstöður samráðs	48
5 Stefnu og helstu áherslur	56
6 Umhverfismat Ártúnsholts	84
7 Skilgreiningar og lykilhugtök	100



1

Formáli og samantekt

EFNISYFIRLIT

1.1 Hvað er hverfisskipulag?

1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

1.3 Gátlisti um vistvæna byggð - helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

1.4 Efnistöð og áherslur hverfisskipulags

1. Formáli og samantekt

Í þessari skipulagsgreinargerð, sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti, er fjallað um hverfisskipulag fyrir hverfi 7.3 Selás en hverfið tilheyrir borgarhluta 7 Árbæ. Auk Selás eru í borgarhlutanum hverfin 7.1. Ártúnsholt, 7.2 Árbær og 7.4 Norðlingaholt en unnið hefur verið að hverfisskipulagi fyrir öll þessi hverfi samtímis að undanskildu Norðlingaholti. Ástæða þess að ekki er unnið hverfisskipulag nú fyrir Norðlingaholtið er að þar er nýlegt deiliskipulag með nýlegum breytingum sem látnar verða koma til framkvæmda áður en gert verður hverfisskipulag þar. Mynd 1.1 sýnir hvernig borgarhluta 7 er skipt upp í hverfi.

Hverfisskipulag í borgarhluta 7 var unnið af hópi sérfræðinga Reykjavíkurborgar og þverfaglegu teymi skipulagsráðgjafa. Vinna við þessar hverfisskipulagsáætlanir hefur farið fram í nánu samráði við íbúa og hagsmunaaðila, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar og opinbera aðila eins og Skipulagsstofnun. Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðsins í kafla 4 en nánar er fjallað um samráðið í greinargerð sem er fylgigagn hverfisskipulagsins.

Eins og áður segir er gerð grein fyrir hverfisskipulagi Selás í þessari greinargerð sem skiptist í tvær bækur ásamt skipulagsupprætti og fylgigögnum en nánar er gerð grein fyrir innihaldi hverfisskipulagsins í kafla 2. Rétt þykir að nefna að þó að hverfisskipulaginu sé skipt í tvær bækur er um að ræða eina heild sem skoða þarf saman.

Í því sambandi ber sérstaklega að benda á kafla 5, *Stefna og helstu áherslur í Selás*, en í þeim kafla koma fram allar mikilvægustu áherslur hverfisskipulagsins. Í bók II, sem inniheldur skilmála hverfisins, er gerð grein fyrir stefnu og áherslum hvernar skilmálaeiningar en þessa stefnu og skilmála ber að skoða í samhengi við það sem fram kemur í kafla 5.

Mynd 1.1

Borgarhluti 7 skiptist í fjögur hverfi sem eru: 7.1 Ártúnsholt, 7.2 Árbær, 7.3 Selás og 7.4 Norðlingaholt. Viðfangsefni þessarar hverfisskipulagsáætlunar er 7.3 Selás.



Ártúnsholt

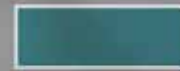
Árbær

Selás

Norðlingaholt



Hverfi til umfjöllunar



Önnur hverfi borgarhlutans sem tekin eru fyrir samtímis



Hverfi ekki tekið fyrir

1.1 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 Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 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 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 eins og sjá má á mynd 1.2.

- 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 byggðapróun, 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 götueiti. 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 deiliskipulag er fyrir hendi í gróinni byggð en 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, annað hvort af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/ eða fagurfræðilegum ástæðum og fær sameiginlega skilmála.

Mynd 1.2

Skipulagskerfið. Skýringarmynd sem sýnir hvernig skipulag er byggt upp á Íslandi. Skipulagið er unnið í nokkrum þrepum. Landsskipulag er efsta þrep, næst er svæðisskipulag og þar á eftir aðalskipulag sveitarfélags. 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 í kafla 2.



Landskipulag



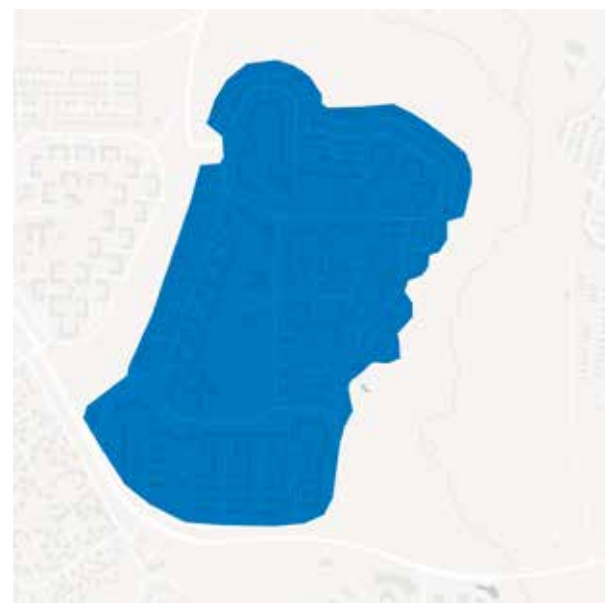
Svæðisskipulag



Aðalskipulag sveitarfélags



Deiliskipulag fyrir ákveðin svæði



Hverfisskipulag

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



1.2 Eldri deiliskipulagsáætlanir verða að hverfisskipulagi

Mikilvægur hluti af hverfisskipulagi er að umbreyta og sameina eldri deiliskipulagsáætlanir fyrir gróin hverfi Reykjavíkur í eitt heildarskipulag sem gildir fyrir hverfið í heild. 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 ákvæði eldra deiliskipulags yfirfærð í hið nýja hverfisskipulag, þ.m.t. ónýttar byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi. Gerð er grein fyrir því hvernig þessar heimildir eru yfirfærðar á skilmálum hvernar skilmálaeiningar. Upplýsingar um þær deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi er síðan að finna aftast í hverri skilmálaeiningu.

Að sameina eldri deiliskipulagsáætlanir í eitt hverfisskipulag mun einfalda til muna gerð og eftirfylgni áætlana því að 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 deiliskipulagi.

Að auki þjónar hverfisskipulag því mikilvæga hlutverki að innleiða vistvænar áherslur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Þessi innleiðing fer fram í gegnum *Gátlista um vistvæna byggð* sem er eitt af grundvallarskipulagstækjum hverfisskipulagsins.

Mynd 1.3

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 byggingarheimildum frá eldra deiliskipulagi og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

1.3 Breytingar á hverfisskipulagi

Gerð almennra og samræmdra skilmála í hverfisskipulagi, sem taka mið af eldri skilmálum og algengum óskum lóðarhafa um breytingar á húsnæði sínu, ætti að draga úr þörf fyrir breytingar á hverfisskipulagi. Það leiðir af eðli hverfisskipulagsins og sjónarmiðum um samræmi í skipulagsskilmálum að þrengri heimildir kunna að vera til að gera sértækar breytingar á hverfisskipulagi, s.s. í þágu einstakra lóðarhafa, heldur séu breytingar almennar fyrir skilmálaeininguna eða hverfið. Í ljósi þess má gera ráð fyrir að breytingar á hverfisskipulagi séu sjaldan svo óverulegar að grenndarkynning ætti við, sbr. 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga, heldur má ætla 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.

1.4 Gátlisti um vistvæna byggð – helsta skipulagstæki hverfisskipulagsins

Gátlisti um vistvæna byggð byggir á þeirri stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 að með skipulegum aðgerðum megi draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda og byggðapróunar á umhverfið jafnframt því að lífsgæði og þægindi íbúa verða aukin með sjálfbærum og heilsueflandi lausnum. Gátlisti um vistvæna byggð skiptist í sjö lykiláherslur sem eru eftirfarandi:



SAMFÉLAG

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



GÆÐI BYGGÐAR

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



SAMGÖNGUR

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



VISTKERFI OG MINJAR

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



ORKA OG 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.





2

Almennar upplýsingar

EFNISYFIRLIT

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Selás

2. Almennar upplýsingar

2.1 Tildrög, tilgangur og markmið hverfisskipulagsins

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 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 frá 2015 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 um vistvæna byggð sem fjallað var um í formála. 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.

Tilgangur hverfisskipulags í 7.3 Selási er að auka gæði hverfisins í samræmi við ofangreind markmið.

Mynd 2.1

Selás séður úr suðaustri.



2.2 Vinnuferli hverfisskipulagsins

Undirbúningur fyrir hverfisskipulag í Reykjavík hófst árið 2012, samhliða vinnu við endurskoðun á aðalskipulaginu. Á árunum 2013 til 2014 var visthæfi hverfanna í átta borgarhlutum greint út frá Gátlista um vistvæna byggð sem var unninn samhliða undirbúningsvinnunni. Niðurstöður þessara greininga fyrir hverfin í borgarhluta 7 er að finna í Verklýsingu hverfisskipulags fyrir borgarhluta 7 Árbæ, dags. 16. mars 2015, sem jafnframt er skipulags- og matslýsing fyrir 7 Árbæ, hverfi 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4. Verklýsing hverfisskipulags er fylgiskjal með hverfisskipulagi. Þessi skipulags- og matslýsing var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 14. apríl 2015 og borgarráði Reykjavíkur 30. apríl 2015 og í framhaldinu kynnt með lögformlegum hætti opinberlega í fjórar vikur.

Frá því í byrjun árs 2015 hefur verið unnið að mótun tillögu að hverfisskipulagi í þremur hverfum borgarhluta 7 Árbæ en þeirri vinnu var skipt upp í sex verkþætti:

- **Verklýsing** sem er jafnframt skipulags- og matslýsing þar sem fyrirhugaðri skipulagsvinnu var lýst, þ.m.t. helstu áherslum borgaryfirvalda og samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
- **Stefnumótun og framtíðarsýn** þar sem mótaðar voru tillögur um úrbætur og endurskoðun skipulagsskilmála, sem miðuðu að því að styrkja hverfið.
- **Samráð** þar sem leitað var áhlits íbúa og hagsmunaaðila á hugmyndum að stefnumótun og framtíðarsýn. Nánari grein er gerð fyrir samráði í kafla 4 og í sérstakri greinargerð um samráð í fylgigögnum hverfisskipulags.

- **Skilmálagærð** þar sem þróaðir voru nýir skilmálar fyrir hverfið á grundvelli eldri skilmála og óska íbúa og hagsmunaaðila sem fram komu í samráðsferlinu.
- **Tillögugerð** þar sem hugmyndir frá stefnumótun og framtíðarsýn og samráði voru felldar inn í heildstæða tillögu að hverfisskipulagi fyrir hverfið.
- **Kynningar- og samþykktarferli** þar sem tillaga að hverfisskipulagi var kynnt fyrir íbúum og hagsmunaaðilum á lögformlegan hátt og leitað eftir samþykki hlutaðeigandi yfirvalda.



Mynd 2.2

Vinna við hverfisskipulag í borgarhluta 7 skiptist í sex verkþætti.

2.3 Gögn hverfisskipulags fyrir Selás

Gerð er grein fyrir hverfisskipulagi Seláss í tveimur bókum til hagræðis fyrir lesendur. Hverfisskipulaginu fylgir skipulagsuppráttur og fylgigögn í aðskildum ritum. Einnig ber að nefna leiðbeiningar hverfisskipulagsins.

Almenn greinargerð og stefna – Bók I

Bók I inniheldur almennar upplýsingar og helstu forsendur verkefnisins ásamt greiningu á stöðu hverfisins út frá Gátlista um vistvæna byggð, en gerð er grein fyrir niðurstöðum greiningar í kafla 3. Helstu niðurstöður samráðs eru reifaðar í kafla 4. Einn mikilvægasti kaffi bókar I er kaffi 5, Stefna og helstu áherslur í Selási, en hafa þarf þennan kafla til hliðsjónar þegar heimildir í skilmálum eru skoðaðar. Kaffi 6 fjallar um umhverfismat fyrir Selás. Í kafla 7 er farið yfir þær skilgreiningar og lykilhugtök sem notuð eru í hverfisskipulaginu.

Skipulagsskilmálar – Bók II

Bók II fjallar um skipulagsskilmála. Skipulagsskilmálar eru landfræðilega tengdir því sem hér er kallað skilmálaeining en það er þyrping húsa, lóða og/eða borgarumhverfi á afmörkuðu landsvæði innan hverfis sem heyrir saman af sögulegum, landfræðilegum, byggingartæknilegum og/eða fagurfræðilegum ástæðum. Afmörkun skilmálaeiningar er sýnd á loftmynd. Skipulagsákvæði fyrir skilmálaeininguna eru sýnd á stækkaðri mynd að hverfisskipulagsupprætti fyrir hina afmörkuðu skilmálaeiningu og er nákvæmlega eins og hverfisskipulagsupprátturinn fyrir skilmálaeininguna. Skilmálar ná til atriða eins og leyfilegra viðbygginga, starfsemi í húsum, úrgangsflokkunar, samgangna og gróðurs, svo nokkur atriði séu nefnd.

Rétt er að benda á að leitast er við að hafa skilmálana stuttorða en þess í stað er oft vísað í leiðbeiningar hverfisskipulags þar sem ítarlega er fjallað um einstök efnisatriði.

Myndir 2.3–4

Hverfisskipulag í Selási samanstendur af skipulagsgreinargerð sem skiptist í tvær bækur: bók I sem er almenn greinargerð og stefna og bók II sem inniheldur skipulagsskilmála og



Hverfisskipulagsuppdráttur

Hverfisskipulagsuppdráttur fyrir Selás er í mælikvarða 1:3000 og sýnir afmörkun hverfisskipulagsins og skiptingu 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 hverfisskipulagsuppdrætti eru einnig sýnd kort fyrir stefnu og helstu áherslur í Ártúnsholti, sem nánar er gerð grein fyrir í kafla 5 í bók I. Sé munur á uppsetningu á uppdrætti og korti í bók II þá gildir hverfisskipulagsuppdrátturinn. Skipulagsuppdrátt er að finna aftast í bók II í vasa innan á baksíðu.



hverfisskipulagsuppdrætti.

Mynd 2.5

Mynd af hverfisskipulagsuppdrætti fyrir Selás, sem er að finna aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu. Þessi hverfisskipulagsuppdráttur er hið lögformlega skipulagsgagn ásamt almennri greinargerð í bók I og

Leiðbeiningar hverfisskipulags

Leiðbeiningar hverfisskipulags eru nýjung. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags er fylgiskjal með öllum hverfisskipulagsáætlunum Reykjavíkur en samþykktin er grundvöllur málsmeðferðar leiðbeininga fyrir hverfisskipulagið. Leiðbeiningarnar sjálfar eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 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 skulu þegar skilmálar eru nýttir. Leiðbeiningar eru ekki tengdar einstökum hverfum eða skilmálaeiningum heldur eru þær algildar og ná til allra borgarhluta.

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 fundi borgarráðs, þann 24. janúar 2019.

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 nýtt 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. Þær eru grundvallaðar í stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, hverfisskipulagi og er ætlað að leiðbeina hvernig skuli útfæra skilmála og heimildir sem hverfisskipulagsáætlun heimilar.

Samþykkt fyrir hverfisskipulag í Reykjavíkurborg er hugsað sem grundvöllur fyrir málsmeðferð sem leiðbeiningar hverfisskipulagsins fer í. Til að sömu leiðbeiningarnar þurfi ekki að vera auglýstar með hverju og einu hverfisskipulagi er þessi leið farin, þ.e. að láta málsmeðferð á leiðbeiningum grundvallast á samþykkt fyrir hverfisskipulag.

Þegar leiðbeiningar fyrir hverfisskipulag eru samþykktar, gilda þær fyrir öll hverfi í borginni.

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 síðan vísað til borgarráðs til endanlegrar samþykktar. Ef breyta á eða gerðar eru nýjar leiðbeiningar þá eru málsmeðferðin eins. Samþykkt um leiðbeiningar hverfisskipulags eru samhljóða fylgiskjöl fyrir allar hverfisskipulagsáætlanir Reykjavíkur.

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.



skipulagsskilmálum í bók II.

Mynd 2.6

Fylgigögn hverfisskipulagsins

Gögn HVSK:

- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppráttur. Prentaður uppráttur í mælikvarða 1:3000.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum, sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl:

- Borgarhluti 7 Árbær – Íbúabátttaka og samráð 14.09.2019.
- Byggðakönnun. Borgarhluti 7 - Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017.
- Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ, dags. 16. mars 2015.



SUMUM FINNST ÞETTA SVÆÐI Í
NIÐURNÍÐSLU, EN MÉR FINNST ÞESSI
ÓHEFTI VÖXTUR BARA SJARMERANDI.

3

Skipulagsforsendur og greining hverfisins

EFNISYFIRLIT

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

3.2 Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010- 2030

3.3 Mat á vithæfi hverfisins

3. Skipulagsforsendur og greining hverfisins

3.1 Yfirlit og afmörkun hverfisskipulagsins

Borgarhluti 7 Árbær nær frá Ártúnsbrekku í vestri að Bugðu í austri. Til norðurs og austurs afmarkast hann af fjölförnum stofnbrautum, Vesturlands- og Suðurlandsvegi. Til suðurs hallar byggðin að Elliðaárdalnum sem er eitt mikilvægasta útivistarsvæði borgarinnar. Auk þessa fara tvær stofnbrautir, Höfðabakki og Breiðholtsbraut, í gegnum borgarhlutann. Af því leiðir annars vegar að hverfin í borgarhlutanum eru mjög vel tengd meginstofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins en hins vegar skilja Höfðabakki og Breiðholtsbraut hverfin Ártúnsholt og Norðlingaholt frá kjarna byggðarinnar í Árbæ og Selási.

Fjögur íbúðahverfi og eitt athafnasvæði eru í borgarhlutanum, Ártúnsholt (7.1), Árbær (7.2), Selás (7.3), Norðlingaholt (7.4) og athafnasvæðið Hálsahverfi. Þess ber að geta að innan borgarhlutans og í næsta nágrenni hans eru helstu athafnasvæði borgarinnar, Hálsahverfi og Ártúnshöfði, en þar vinna fleiri þúsund manns.

Innan borgarhlutans eru nokkur svæði sem ekki eru viðfangsefni hverfisskipulagsins. Þau eru Elliðaárdalurinn, þar með talið hesthúsahverfið í Víðidal, og Hálsahverfi (athafnasvæðið).

Selás afmarkast af Suðurlandsvegi, Breiðholtsbraut, Rofabæ, Fylkísvegi og Elliðaárdal. Öll götunöfn í Selási hafa endinguna ás, nema Selásbraut sem liggur eftir hverfinu endilöngu. Að öðru leyti eru skilin á milli Árbæjar og Seláss frekar óljós. Á mynd 3.2

Hverfi	Íbúar	Íbúðir
7.1 Ártúnsholt	1.564	483
7.2 Árbær	3.476	1.402
7.3 Selás	3.286	1.137
7.4 Norðlingaholt	2.811	942
Borgarhluti 7 samtals	11.137	3.964

Mynd 3.1

Yfirlit yfir fjölda íbúa og íbúða í hverfum borgarhlutans í maí 2019.

er sýnd afmörkun borgarhlutans og hverfisins. Seláshverfið er sérstaklega afmarkað á uppdrættinum en þetta hverfisskipulag nær eingöngu til þess svæðis.

Landslag og staðhættir

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 metrar. Hæðarmunur innan hverfisins er nokkur. Að vestanverðu hallar ásinn að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Hverfið er 89,4 hektarar að stærð. Það nýtur góðs af nálægð við Elliðaárdalinn, bæði hvað varðar útivist og náttúru en einnig vegna tenginga við göngustígakerfi borgarinnar í og við Elliðaárdalinn.

Mynd 3.2

Borgarhluti 7 og íbúðahverfi hans. Selás er sérstaklega afmarkaður á kortinu en þetta hverfisskipulag gildir einungis fyrir það hverfi.



Skýringar

- Borgarhluti
- Hverfi
- Fastmótuð byggð
- Prúnarsvæði skv. AR 2010-30
- Athugunarsvæði

Núverandi byggð

Um upphaf byggðar í Árbæ verður ekkert fullyrt en Ártúns er fyrst getið í Vilkinsbók árið 1379 og Árbæjar árið 1464 í skjölum vegna jarðakaupa. Vegna starfsemi Rafmagnsveitu Reykjavíkur upp úr 1930 varð til vísir að byggð sem nefnd var Ártúnsblettir við núverandi Rafstöðvarveg. Austan við Höfðabakka og að Selási var Árbæjarblettum úthlutað um 1940. Í Selási var aftur á móti sumarbústaðarlöndum sem nefnd voru Selásblettir úthlutað upp úr 1925. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 1962–1983 eru lögð drög að skipulagi Árbæjarhverfisins og í lok sjöunda áratugar 20. aldar náði byggð í borginni alla leið inn að Elliðaám. Í framhaldi af því urðu Árbæjar- og Breiðholtshverfi fyrstu eiginlegu úthverfi Reykjavíkur. Deiliskipulag fyrir Árbæ var að stærstum hluta samþykkt á árunum 1964–1966. Í framhaldinu hófust byggingaframkvæmdir í hverfinu en fyrir voru byggingar á svokölluðum Árbæjarblettum.

Byggðin fellur ágætlega að landslagi svæðisins. Almennt er um að ræða lágreista byggð, einnar til tveggja hæða einbýlishúsa, ráðhúsa og parhúsa auk þriggja hæða fjölbýlishúsa sem standa í röð efst á ásnum og hærri fjölbýlishúsa suðaustast í hverfinu. Í hverfinu er grunnskóli og þrjár leikskólar. Engin önnur þjónusta eða verslun er í hverfinu.

Mynd 3.3

Selás séður úr vestri.



3.2 Uppbygging og þróun hverfisins skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

Hverfisskipulag þetta gildir einungis fyrir 7.3 Selás og er unnið í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030. Í B hluta aðalskipulags, *Skipulag borgarhluta*, er mótuð stefna fyrir borgarhluta 7 Árbæ og einstök hverfi innan hans. Meðfylgjandi aðalskipulagsuppráttur (mynd 3.4) sýnir nógildandi 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 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.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 240 á skipulagstímabilinu en jafnframt að kannaðir verði enn frekari þéttingarmöguleikar og fjölgun íbúða í hverfisskipulaginu. Í hverfisskipulaginu eru nokkur þéttingarsvæði afmörkuð. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu. Ekki er gert ráð fyrir að breyta þurfi aðalskipulagi vegna hverfisskipulags í Selási.

Þróunarsvæði Seláss

Tvö þróunarsvæði eru í Selási samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

- **Þ77 Vindás - Brekknaás**

Íbúðabyggð. Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

- **Þ80 Selásbraut 98**

Verslun- og þjónusta (VP3). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030

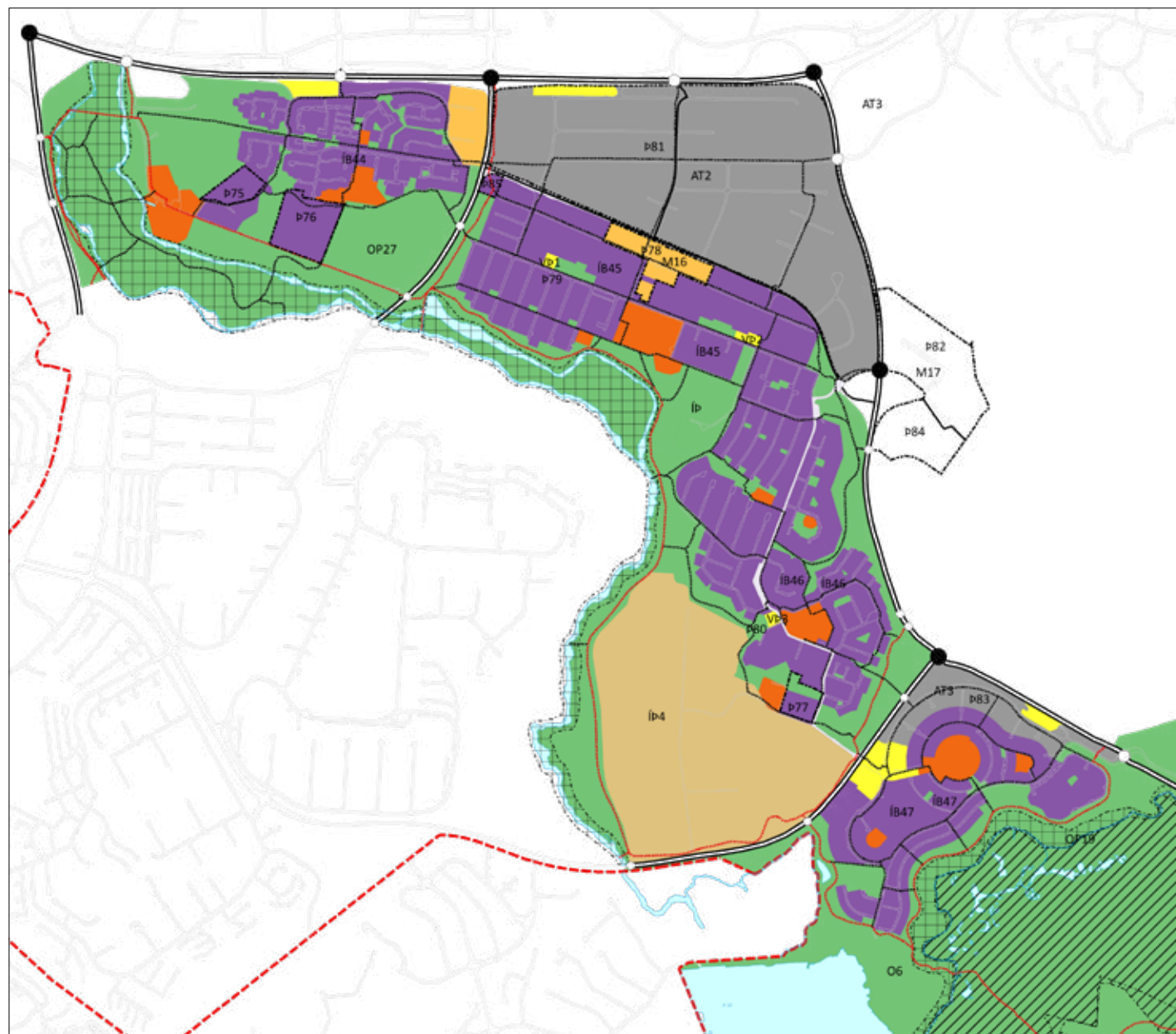
Eftirfarandi svæði eru skilgreind í aðalskipulagi sem fastmótuð byggð sem verður endurskoðuð í hverfisskipulagi.

- **VP3 Selásbraut 98**

Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

- **ÍB46 Selás**

Fastmótuð byggð að undanskilinni verslunarlóð. Við gerð Aðalskipulags Reykjavíkur 1962–1983 voru lögð drög að skipulagi Árbæjar- og Seláshverfa. Upphaflega skipulagið gerði fyrst og fremst ráð fyrir einbýlishúsum og náði til svæðisins vestan Selásbrautar. Deiliskipulag fyrir þennan hluta var samþykkt 1970. Uppbygging svæðisins hófst hins vegar mun síðar og fljótlega eftir 1980 var skipulaginu breytt og náði það þá einnig til svæðisins austan Selásbrautar. Þar risu 3–5 hæða sambýlishús, auk einbýlis- og raðhúsa. Uppbyggingu hverfisins var að mestu lokið árið 2000. Yfirbragð byggðarinnar er nokkuð heilsteypt og framboð húsgerða fjölbreytt.



Mynd 3.4
 Borgarhluti 7 Árbær, kort úr Aðalskipulagi
 Reykjavíkur 2010–2030.

Almenn markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 fyrir Selás

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi stefnuákvæði sett fram sem varða Selás sérstaklega.

- **Borgarhlutakjarni**

Miðja borgarhlutans er skilgreind við miðsvæðið og þjónustukjarnann við Hraunbæ 102 og Ásinn (borgarhlutakjarni, M16). Nánar er fjallað um borgarkjarna í hverfisskipulagi fyrir 7.2. Árbæ.

- **Nærþjónusta**

Verslun og þjónusta sem sinnir daglegum þörfum íbúa verði að Selásbraut 98.

- **Borgargötur**

Í Selási er Selásbraut skilgreind sem borgargata og verður skipulag viðkomandi götu mótað í hverfisskipulagi. Við hönnun og skipulag götunnar verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými.

- **Hjólaleiðir**

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

- **Hverfisvernd**

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

Mynd 3.5

Selás: horft til norðurs.



3.3 Mat á visthæfi hverfisins

Í vinnu við hverfisskipulag var lagt mat á hversu vistvænn Selás væri út frá *Gátlista um vistvæna byggð* en hann byggir á kaflanum *Skipulag vistvænna hverfa* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030. 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, sbr. númeraða umfjöllun hér á eftir. Nánar er gerð grein fyrir þeim forsendum og aðferðum sem þetta mat byggir á í fygiskjali hverfisskipulags: Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 07 Árbæ dags. 16. mars 2015.

Hér fyrir neðan er farið yfir helstu niðurstöður þessa mats en í lok umfjöllunar um hvern efnisflokk eru meginatriði dregin saman undir fyrirsögninni *Helstu tækifæri*.



SAMFÉLAG

Selás er næstum jafn fjölmennt hverfi. Í Selási bjuggu 2.998 íbúar í 1.062 íbúðum í maí 2019 samkvæmt upplýsingum úr gagnagrunni borgarinnar eða að meðaltali 2,8 íbúar í hverri íbúð. Í hverfinu er hátt hlutfall einbýlishúsa, raðhúsa og stórra íbúða (>5 herbergi). Minna er af litlum fjölbýlishúsum en að meðaltali í Reykjavík. Aldurssamsetning íbúa er í nokkuð góðu jafnvægi en þó eru hlutfallslega færri eldri en 67 ára en í Reykjavík í heild. Lítið er af minni íbúðum í hverfinu. Selásskóli er fyrir 1.–7. bekk en eldri nemendur sækja skóla í Árbæ.

Ekkert framboð verslunar og þjónustu er í hverfinu en þeir sem búa næst Árbæ eru í göngufjarlægð frá matvöruverslun við Rofabæ 37–39. Öll helsta þjónusta og verslun er í borgarhlutakjarnanum í Árbæ en þangað eru um 1,3 km mælt í loftlínu frá miðju hverfisins.

Skipulag er með þeim hætti að akstursleiðir út úr hverfinu eru nokkuð langar og umferð safnast á Selásbraut en þar hafa orðið nokkur umferðarslys á síðustu árum. Mjög góð tengsl eru við helstu útivistarsvæði eins og Elliðaárdalinn og Rauðavatn.

Helstu tækifæri

Fjölgun minni íbúða getur haft jákvæð áhrif á samfélagið, einkum skólann. Einnig batnar þá rekstrargrundvöllur fyrir þjónustu í hverfinu. Tækifæri liggur í uppbyggingu á nærþjónustu við Selásbraut 98 og gæti slíkt bætt úr brýnni þörf. Bættar göngu- og hjólaleiðir geta haft jákvæð áhrif á hverfið.



GÆÐI BYGGÐAR

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 metrar. Byggðin er að langmestu leyti lágreist, einnar til tveggja hæða rað- og sérbýlishús og lítil fjölbýlishús. Hverfið er nokkuð heilsteypt, sérstaklega norðurhlutinn. Á háásnum eru lítil fjölbýlishús sem liggja norður-suður eftir ásnum og mynda m.a. skjól gegn austanátt. Þrátt fyrir það er byggðin opin fyrir ríkjandi norðaustan-, austan- og suðaustanáttum. Nokkuð mikill trjágróður er í hverfinu næst Elliðaárdal en ekki eins mikill sunnar og austar.

Íbúðapéttleiki í hverfinu er lítil líkt og í borgarhlutanum að meðaltali. Ástæðan er byggðarmynstrið og hátt hlutfall stórra einbýlishúsa. Erfitt getur hins vegar verið að auka þéttleika byggðarinnar jafnt yfir. Í hverfinu eru alls 23 leik- og dvalarsvæði en þau eru fremur einsleit. Einnig eru fjórir hverfisgarðar og aðgengi íbúa að útivistarsvæðum er gott þar sem Elliðaárdalur og Rauðavatn eru í næsta nágrenni. Ekkert eiginlegt torg eða hverfismiðja er í hverfinu.

Selásbraut liggur í gegnum hverfið endilangt. Umhverfi götunnar er frekar einsleitt og bakhliðar lóða snúa að götunni á löngum kafla.

Hljóðvist er ábótavant næst Suðurlandsvegi og Selásbraut.

Helstu tækifæri

Fjölga má litlum og meðalstórum íbúðum í hverfinu með því að heimila að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir og heimila að byggja minni íbúðir á þéttingarreitum eins og við Selásbraut 98 og við Vindás-Brekknaás. Slík fjölgun íbúa myndi hafa jákvæð áhrif á hverfið, rekstur skóla, leikskóla og nærþjónustu.

Samkvæmt aðalskipulagi verður Selásbraut gerð að borgargötu sem gæti orðið vísir að hverfismiðju með hverfistorgi við Selásskóla.

Minnka má loftmengun og bæta hljóðvist með gróðurbeltum og öðrum mótvægisáðgerðum næst umferðarþungum götum eins og Suðurlandsvegi og Selásbraut.



SAMGÖNGUR

Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum um Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut. Fjórar aðkomuleiðir eru að hverfinu, þ.e. um Árbæ eftir Rofabæ, frá Suðurlandsvegi norðan Rauðavatns og frá Bæjarhálsi en syðsta aðkoman er frá Breiðholtsbraut við Norðlingaholt. Breiðholtsbraut sker hverfið frá Norðlingaholti en mikill samgangur er á milli hverfanna í tengslum við frístundaiðkun barna. Nýleg göngubrú yfir Breiðholtsbraut bætir aðstæður gangandi vegfaranda mikið. Helsta samgöngutæki íbúa er einkabíllinn.

Ein strætóleið gengur eftir Selásbraut og yfir í Norðlingaholt. Fyrir íbúa neðst í vesturhlíð hverfisins er nokkuð langt að ganga að biðstöð en annars er fjarlægð að biðstöð ásættanleg.

Lögun, eða öllu heldur lengd, hverfisins og ójöfn hæðarlega dregur úr fýsileika þess að ganga og hjóla lengri vegalengdir innan hverfisins og að borgarhlutakjarnanum í Árbæ. Stígategingar innan hverfisins eru ágætar en styrkja mætti leið á vesturjaðri

hverfisins frá suðurhluta þess að Árbæ. Slík leið myndi liggja vel hvað varðar hæð. Huga þarf að tengingum hverfisins við meginhjólastígakerfi borgarinnar.

Í hverfinu eru að meðaltali um 1,8 bílastæði á íbúð. Samkvæmt *Gátlista um vistvæna byggð* er æskilegt að fjöldi bílastæða fyrir hverja íbúð sé á bilinu 1–1,5. Að auki eru rúmlega 400 stæði á borgarlandi. Við verslunar- og þjónustuhúsnæði við Selásbraut 98 eru 28 stæði.

Helstu tækifæri

Bæta má stígakerfið og tengingar yfir í nálæga byggð og borgarhlutakjarna Árbæjar.

Strætó gengur þá leið sem best þjónar hverfinu en bæta mætti þjónustu hans með aukinni ferðatíðni.

Endurhönnun Selásbrautar sem borgargötu getur bætt aðstæður fyrir vistvæna ferðamáta.



VISTKERFI OG MINJAR

Stutt er í græn svæði frá flestum stöðum í hverfinu. Elliðaárdalur og Víðidalur liggja vestan með hverfinu og frá austurhluta hverfisins er stutt að Rauðavatni og vatnasvæði Hólmsár og Elliðavatns. Innan hverfis eru smærri græn svæði, flest rík af gróðri sem skapar ákjósanleg skilyrði fyrir líffræðilega fjölbreytni og margs konar vistkerfapjónustu.

Helstu náttúruminjar í hverfinu eru upprunaleg grágrýtisholt með mólendisgróðri í austur- og suðurjaðri þess. Hæsta verndargildið hefur holt austan við Þverás.

Helstu fornleifar borgarhlutans er að finna við gömlu bæjarstæði Ártúns og Árbæjar. Í útjaðri hverfisins í Elliðaárdal eru auk þess yngri minjar sem að mestu eru tengdar rafstöðinni og veru hersins hér á landi, sjá mynd 3.5. Borgarsögusafn hefur gert úttekt á menningarminjum og fornleifum í hverfinu, sjá eftirfarandi fylgiskjal hverfisskipulagsins: *Byggðarkönnun. Borgarhluti 7 – Árbær. Skýrsla nr. 183. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur.*

Engin friðuð eða friðlýst hús eru innan hverfisskipulagsmarka Seláss og ekki áform um hverfisvernd í hverfinu, sbr. mynd 3.6 .

Ekki hefur verið gerð sérstök úttekt á veðurfari í Selási í tengslum við vinnu við hverfisskipulagið þar sem núverandi veðurfar er þekkt. Mikilvægt er hins vegar að vinna að skjólmyndun gagnvart suðlægum vindum (útsynningi) og gegnir trjágróður og byggð mikilvægu hlutverki í því sambandi.

Helstu tækifæri

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

Tækifæri liggja í að auka við og bæta trjágróður á opnum svæðum og almenningsrýmum í hverfinu en slíkt veitir meira skjól, bindur jarðveg og skapar aðstæður fyrir fjölbreyttara lífríki.

Í samræmi við áherslur um sjálfbærari og vistvænni hverfi má búa í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.

Tækifæri felast í náttúruvernd með því að hlífa jarðminjum og gróðri við raski.

Mynd 3.6

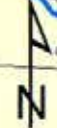
Yfirlit fornminja og minja í borgarhluta 7 Árbæ.



Minjar

- Fornleifar
- Minjar frá 1918 - 1930
- Minjar frá 1930 og yngri
- Herminjar frá 1940 og yngri
- Vötn og lækir árið 1900
- Bæjanófn

ALG





ORKA OG AUÐLINDIR

Hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla eru í Ártúni og við hús Orkuveitu Reykjavíkur en áform eru um að fjölga hraðhleðslustöðvum á höfuðborgarsvæðinu.

Grenndargámar eru á vöruflutningabílastæði við Selásbraut/Norðurás og á bílastæði við Selásskóla við Víðarás.

Stofnlagdir hitaveitu, kalds vatns og rafmagns liggja í gegnum skipulagssvæðið og þarf að taka tillit til staðsetningar þeirra við þéttingu byggðar á skipulagssvæðinu.

Helstu tækifæri

Bæta má aðstæður fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og við opinberar byggingar.

Hægt er að auka þjónustu við flokkun og hirðu á endurvinnsluendum við heimili með skilmálum sem leyfa byggingu aðstöðu á lóð í stað aðstöðu innanhúss, svo sem gerða, skýla eða djúpgáma undir úrgang.

Til að bæta aðgengi að skilum á endurvinnsluendum þarf að festa grenndarstöðvar í sessi með staðsetningu í hverfisskipulagi.

Til að auka kolefnisbindingu má gróðursetja meira af trjám og ný tré í stað þeirra sem fjarlægð eru við uppbyggingu. Einnig má auka trjágróður á jaðri hverfisins en það gefur hverfinu hlýlegra yfirbragð.

Landnýtingu má bæta með því að leyfa íbúðabyggð á þróunarsvæðum og vannýttum svæðum.



MANNVIRKI

Ekki var reynt að meta visthæfi núverandi mannvirkja í hverfinu í vinnu við hverfisskipulag vegna þess að ekki var búið að þróa mælikvarða fyrir þennan efnisflokk þegar greiningarvinnan fór fram. Vísbendingar um stöðu þessa málaflokks í hverfinu er þó að finna í byggingarsögu hverfisins. Meirihluti mannvirkja í hverfinu er byggður á tímabilinu 1960 til 1980. Flest íbúðarhús eru steinsteypt og einangruð að innan eins og hefð var fyrir á Íslandi stærstan hluta 20. aldar.

Mælikvarðar og vottunarkerfi fyrir nýbyggingar eru í þróun. Rétt er að gera kröfu um að opinberar byggingar sem rísi í hverfinu í framtíðinni fylgi umhverfsvottunarstöðlum.

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í að þróa mælikvarða 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.

Mynd 3.6

Yfirlit yfir friðlýst og friðuð hús í borgarhluta 7.3 Selás.



- Blue square: Friðlýst hús og mannvirki
- Purple square: Friðuð hús
- Red square: Einstök hús, húsaðir og götummyndir með hverfisvernd
- Yellow square: Samstæður húsa og heildir með hverfisvernd
- Orange square: Hús byggð fyrir 1925
- Black dashed line: Mörk hverfisSKIPulags



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 er þar engin teljandi flóðahætta. Elliðaárnar liggja í dal tugum metra lægra en meginhluti byggðarinnar og flóðahætta frá þeim er því talin lítil.

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

Helstu tækifæri

Tækifæri liggja í því að vinna með tré og gróður til að binda jarðveg en líka að nota gróður 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.





SELÁSINN ER DÁSAMLEGUR,
SÉRSTAKLEGA Í FORSÆLUNNI.

4

Helstu niðurstöður samráðs

EFNISYFIRLIT

4.1 Yfirlit og forsendur

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

4.3 Selás

4. Helstu niðurstöður samráðs

4.1 Yfirlit og forsendur

Gerð er grein fyrir niðurstöðum samráðs í borgarhluta 7, annars vegar fyrir allan borgarhlutann og hins vegar fyrir einstök hverfi.

Í samráðinu var beitt þremur mismunandi aðferðum við að fanga skoðanir og viðhorf íbúa, annars vegar til hugmynda sem kynntar voru í skipulagsferlinu og hins vegar til að fá fram hugmyndir íbúa um aðgerðir til að bæta hverfin sín. Allar þessar aðferðir hafa kosti og galla sem hafa þarf í huga þegar niðurstöður eru skoðaðar.

Fyrsta aðferðin var að fá rýnihópa íbúa úr hverfunum til að rýna og ræða frumhugmyndir að hverfisskipulagi en Gallup sá um framkvæmd þeirra. Niðurstöðurnar úr þeirri vinnu voru notaðar til að lagfæra hugmyndir sem síðan voru kynntar á íbúafundum.

Á íbúafundum var beitt tveimur aðferðum til að fanga skoðanir og viðhorf íbúa, bæði til hugmynda sem kynntar voru á veggspjöldum og til að fá fram eigin hugmyndir íbúa um aðgerðir til að bæta hverfin. Fyrri aðferðin er svokölluð miðaaðferð en seinni aðferðin var skoðanakönnun. Miðaaðferðin er hluti af því sem kallað er skapandi samráð en niðurstöður þess eru skráðar í miðasjá, sem er undirsíða á <http://hverfisskipulag.is/>. Gerð er grein fyrir þessum aðferðum í kafla 3 í *greinargerðinni Borgarhluti 7 Árbær - Íbúapátttaka og samráð, dags. 14.09.2019*.

Fyrirvara þarf að setja við þær niðurstöður sem reifaðar verða hér. Þeir íbúar sem tjáðu sig um skipulagsmál í borgarhluta 7, hvort heldur um var að ræða rýnihópa

eða íbúafundi, voru aðeins lítil hluti íbúa hverfisins. Í borgarhluta 7 voru 4 rýnihópar með 8–10 íbúum í hverjum hópi eða um 40 manns en á alla þrjá íbúafundina mættu samtals um 170–190 manns. Þetta var því aðeins lítil hluti þeirra rúmlega 11 þúsund íbúa sem búa í öllum fjórum hverfum borgarhlutans. Öðru máli gegndi um þátttöku sjöttubekkinga í hverfisskólum en þar tóku nær allir nemendur í árganginum þátt í fundum þar sem þeir gátu komið skoðunum um skipulag í sínu hverfi á framfæri.

Þó að þau gögn sem skráð eru í miðasjá og komu fram í skoðanakönnunum sé hægt að draga saman sem tölfærði þarf að setja fyrirvara við að nota gögnin á þann hátt, bæði vegna þess hversu fáir íbúar létu í ljós álit sitt með þessum hætti og hins að úrvinnsluaðferðir eru enn sem komið er ófullkomnar.

Samráðsaðferðir hafa þó dregið fram fjölbreyttar skoðanir íbúa á margvíslegum málum og gefa nokkuð góða vísbendingu um hvert þeir íbúar sem tóku virkan þátt í samráðinu vilja stefna. Rétt þykir að benda á að þó að flestar hugmyndirnar sem komu fram tengist skipulagsmálum beint er eitthvað um athugasemdir við viðhald og rekstur en slíkum hugmyndum verður komið á framfæri við viðkomandi deildir og skrifstofur Reykjavíkurborgar.

Mynd 4.1

Íbúafundur í Árbæjarskóla fyrir allan borgarhlutann 11. október 2016.





Mynd 4.2

Nemendur í Selásskóla koma hugmyndum um úrbætur í sínum hverfum á framfæri á valfundum.



Mynd 4.3

Nemendur í Selásskóla við módel sem þau byggðu í vinnu við skapandi samráð.

4.2 Fundir og yfirlit yfir skráðar niðurstöður

Eftirfarandi viðburðir fóru fram sem hluti af samráði í borgarhluta 7:

Rýnihópar borgarhluta 7 Árbær 16.–24. nóv. 2015

- Hópar með um 10 einstaklingum á aldrinum 20–35 ára, 35–55 ára og 55–70 ára sem rýndu hugmyndir.

Skapandi samráð

- Módelsmíði og vinna í grunnskólum 2015–2016: Ártúnsskóli, Árbæjarskóli, Selásskóli og Norðlingaskóli.

Íbúafundir

- Ártúnsholt – 26. nóvember 2015.
- Öll hverfi í borgarhluta 7 Árbæ – Fylkishöll 2. júní 2016.
- Árbæjarskóli – 11. október 2016.

Verkefnisstjóri hverfisskipulags mætti á 12 fundum hjá hverfisráði í borgarhluta 7 á tímabilinu frá því í mars 2015 til október 2017.

Verkefnisstjórar hverfisskipulags voru með viðveru í hverfinu meðan verklýsing var kynnt. Að auki voru haldnir nokkrir fundir þar sem fulltrúar hverfisráðs og íbúasamtaka fóru yfir vinnuna við hverfisskipulagið. Verkefnisstjóri hverfisskipulags mætti auk þess á fundum hjá íbúasamtökum Árbæjar í nóvember 2015.

Yfirlit yfir samráðsviðburði er í greinargerð um samráð sem er fylgigagn hverfisskipulags í borgarhluta 7.

4.3 Selás

Í úrvinnslu samráðs í Selási hefur annars vegar verið horft til ákveðinna svæða og málefna sem aðalskipulagið mótast stefnu um og hins vegar til tillagna sem kynntar voru á íbúafundum og var fjallað um undir hinum sjö lykiláherslum *Gátlista um vistvæna byggð*. Fyrst í þessari samantekt er farið yfir áherslur frá aðalskipulagi en síðar er fjallað um málefni sem dregin eru fram undir lykiláherslum *Gátlista um vistvæna byggð*.

Stefna og áherslur aðalskipulags

Þ77 Vindás–Breknaás

Íbúðabyggð. Heildarstærð svæðisins er um 1,3 ha. Gert er ráð fyrir uppbyggingu allt að 20 íbúða á 1–3 hæðum. Gert er ráð fyrir að byggðin taki mið af sérkennum núverandi byggðar í nágrenninu.

Þ80 Selásbraut 98

Verslun og þjónusta (VÞ3). Eingöngu er gert ráð fyrir hverfisverslun og hverfisþjónustu á jarðhæð bygginga. Heimilt er að vera með íbúðir á efri hæðum, allt að 3 hæðir.

Fastmótuð gróin byggð

Í rýnihópum og á íbúafundum var kynnt sú hugmynd að heimila eigendum fasteigna að skipta stórum sérbýlishúsum í tvær íbúðir. Fram kom bæði í rýnihópum og á íbúafundum að eitthvað væri um að eigendur hefðu þegar gert þetta. Hugmynd um að heimila þessa aðgerð í skilmálum hverfisskipulags hlaut góðar viðtökur. Einnig voru kynntar hugmyndir um að heimila húsfélögum að byggja hæð ofan á fjölbýlishús og setja upp lyftur til að bæta aðgengi. Vel var tekið í slíkar hugmyndir en margir sáu vankanta á framkvæmdinni og vildu vita meira um hvernig ætti að útfæra slíkt.

Borgargötur

Hugmyndir um að gera Selásbraut að borgargötu voru ræddar í rýnihópum og á íbúafundum. Íbúar höfðu ekki miklar skoðanir á þessum hugmyndum en meirihluti þeirra sem tjáðu sig var jákvæður fyrir hugmyndunum.

Hjólreiðar

Hugmyndir íbúa um hjólreiðar fengu nokkra umfjöllun. Meðal þess sem kom fram var vilji til að aðskilja hjóla- og göngustíga og bæta hjóla- og göngustígatengsl við Árbæ með úrbótum á undirgöngum undir Höfðabakka og með nýrri hjóla- og göngubrú yfir Vesturlandsveg.

Hverfisvernd

Hugmyndir um að vernda einstök hús eða hverfiseiningar í hverfinu vöktu litla eftirtækt hjá íbúum.

Gátlisti um vistvæna byggð – lykiláherslur

Til þess að tengja betur saman niðurstöður úr samráði og tillögur að hverfisskipulagi í Árbæ er farin sú leið að flokka frekari úrvinnslu niðurstaðna eftir þeim lykiláherslum sem settar eru fram í *Gátlista um vistvæna byggð*.



SAMFÉLAG

Undir samfélag flokkast menntun og tólmstundir, menning og félagsmál, verslun og þjónusta og fjölgun íbúða til þess að bæta aldursdreifingu. Horft verður á þennan flokk út frá hugmyndum sjöttubekkinga annars vegar og annarra íbúa hins vegar enda viðhorf og áherslur ólíkar.

Mikið er kallað eftir verslun í hverfið. Þar er helst talað um að ákjósanlegt sé að byggja upp verslun og þjónustu við Selásbraut 98.

Nemendur í Selásskóla komu með margar hugmyndir um verslun og þjónustu en sérstakan áhuga hafa þeir á að fá ísbúð í hverfið og vilja hafa hana á Selásbraut 98.

Áhugi er fyrir að nota Selásskóla undir tólmstundir og námskeið á kvöldin og um helgar.

Nemendur í Selásskóla kalla eftir því að skólalóðin verði tekin í gegn og bætt við leiktækjum og leikvöllum. Einnig er kallað eftir leikvelli fyrir yngri börn á lóðinni.



GÆÐI BYGGÐAR

Undir gæði byggðar flokkast öll þau atriði er snúa að því hvernig hægt sé að þróa byggðina á vistvænum forsendum, byggðamynstur og staðaranda, eflingu almenningsrýma og aðgerðir til að minnka hávaða- og loftmengun.

Nokkrar athugasemdir komu fram um að svæði fyrir nýjar íbúðir séu af skornum skammti.

Kallað er eftir fleiri bekkjum og listaverkum á opnum svæðum.

Íbúar kalla eftir meiri trjágróðri á opnu svæðunum, ekki síst jaðarsvæðunum á milli hverfisins og Suðurlandsvegar.



SAMGÖNGUR

Undir samgöngur flokkast borgargötur, göngu- og hjólastígar, almenningsamgöngur og bílastæði. Íbúar í Selási eru uppteknir af samgöngum bæði fyrir akandi umferð, hjólandi og gangandi.

Það vantar hjólastíga í hverfið og það þarf að tengja þá við annað stígakerfi.

Íbúar kalla eftir betri lýsingu við gangbrautir og á göngustígum.

Varðandi akandi umferð vilja íbúar láta hægja á umferð á vissum stöðum í hverfinu eins og við Selásskóla.

Í sérbýlishúsabyggðinni er kallað eftir fleiri bílastæðum í nokkrum götum.

Íbúar vilja láta loka stæðum fyrir stóra bíla við Norðurás en líka við Brekknaás.



VISTKERFI OG MINJAR

Vistkerfi og minjar taka til vistkerfa í hverfum, meðhöndlun ofanvatns, menningar- og fornminja.

Íbúar kalla eftir verndun trjágróðurs á opnu svæðunum.



ORKA OG AUÐLINDIR

Í málaflokknum er fjallað um vistvæna orkugjafa, sorpflokkun og úrgangsstjórnun, kolefnisbindingu og bættu nýtingu auðlinda eins og lands.

Undir þessum málaflokki komu flestar hugmyndir um að það þyrfti að fjölga ruslatunnum í hverfinu.



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.

Áhugi er fyrir að heimila að byggja kvisti, garðskála og svalir á fjölbýlishús.

Einnig hafa íbúar áhuga á að heimilað sé að skipta sérbýlishúsum í tvær íbúðir og leyft að gera íbúðir í bílskúrum.



NÁTTÚRUVÁ

Til þessa málaflokks teljast atriði er snúa að náttúruvá en lítið sem ekkert kom fram í samráðsferlinu sem snéri að henni.



5

Stefna og helstu áherslur í Selási

EFNISYFIRLIT

5.1 Forsendur

5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

5. Stefna og helstu áherslur í Selási

5.1 Forsendur

Í þessum kafla er fjallað um bindandi stefnu hverfisskipulags Reykjavíkur fyrir Selás.

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 samhlíða skilmálum fyrir hverja hverfisskipulagseiningu.

Stefnumótun hverfisskipulags fyrir Selás tekur mið af eftirfarandi forsendum:

- Stefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, þ.á m. stefnumiðum fyrir borgarhlutann Árbæ.
- Greiningu á vithæfi byggðar, sbr. kafla 3.3 í þessari bók.
- Niðurstöðum úr samráði við gerð hverfisskipulags, sbr. kafla 4 í þessari bók.

Stefnan er sett fram undir sjö lykiláherslum og á sjö þemakortum. Lykiláherslurnar eru þær sömu og koma fram í greiningu á vithæfi 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.

Mynd 5.1

Listræn túlkun á vistvænni Selás í framtíðinni.
Teikning: Pétur Stefánsson.



5.2 Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags



SAMFÉLAG

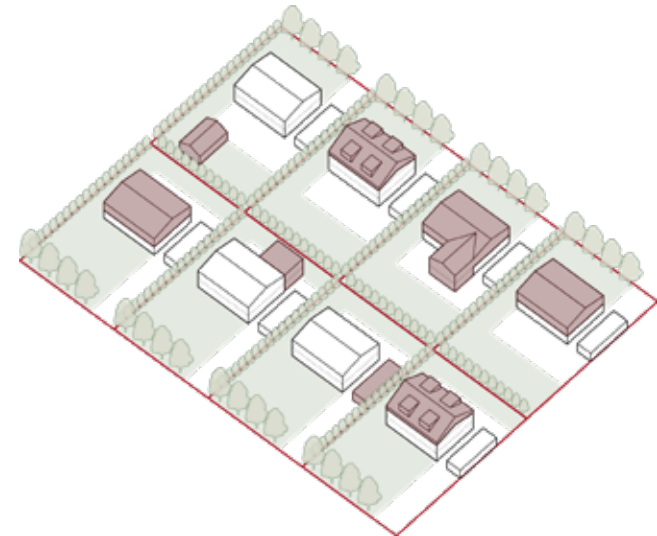
Stefna og áherslur í þessum málaflokki ná yfir þéttingu byggðar, fjölgun íbúða og nærþjónustu en allt þetta skapar aðstæður fyrir bætt mannlíf í hverfinu.

Fjölgun íbúða

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010–2030 gerir ráð fyrir því að a.m.k. 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka til að bæta landnotkun og nýtingu ýmissa innviða. Þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

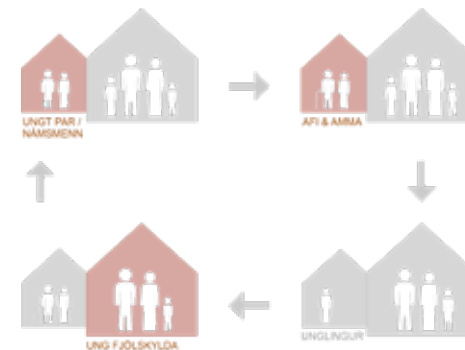
Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúðum fjölgi í Selási á þróunarsvæðum við Vindás-Brekkaás og Selásbraut 98. Einnig er kveðið á um að þéttingarmöguleikar verði kannaðir frekar í hverfisskipulagi en í aðalskipulaginu er aðeins sett bindandi stefna fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

Hlutfall stórra sérbýlishúsa er yfir meðallagi samanborið við önnur hverfi í Reykjavík, sbr. *Gátlista um vistvæna byggð*. Íbúabéttleiki er einnig undir meðallagi samanborið við önnur hverfi í Reykjavík. Með því að fjölga litlum og meðalstórum íbúðum (2–4 herbergja) gefst tækifæri til að jafna aldursdreifingu í hverfinu, vega upp á móti háu hlutfalli stórra sérbýlishúsa og auka þéttleika. Smærri íbúðagerðir henta vel fyrir ungar fjölskyldur með börn á grunn- eða leikskólaaldri og fjölgun þeirra mun hafa jákvæð áhrif á nýtingu grunnskóla í hverfinu. Smærri íbúðagerðir henta einnig vel fjölskyldum sem vilja selja stærra eignir og komast í minna húsnæði innan hverfisins. Fjölgun íbúa í hverfinu mun renna sterkari stoðum undir uppbyggingu nærþjónustu í hverfinu ásamt því að nýta betur innviðina í hverfinu. Gert er ráð fyrir að fjölgun íbúða eigi sér stað yfir langan tíma enda eru breytingar háðar ýmsum takmörkunum sem kalla á samráð, samþykki og samvinnu lóðarhafa og borgaryfirvalda.



Mynd 5.2

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar á sérbýli fyrir viðbyggingu, ofanábyggingu eða stakstæðum skúr í garði. Mynd: Trípolí Arkitektar.



Mynd 5.3

Skýringarmynd. Þegar aðstæður leyfa má innrétta auka íbúðir í stórum sérbýlishúsum til útleigu.

Mynd: Ydda Arkitektar.



Samfélag

7.3

Selás

Stefnt er að fjölgun íbúða í hverfinu um allt að 720 með eftirfarandi aðgerðum:

- Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum.
- Þetta byggð við nærþjónustukjarna, Selásbraut 98.
- Heimila hækkun fjölbýlishúsa.
- Skilgreina þróunarsvæði fyrir íbúabyggð við Vindás - Brekkaás.

Nærþjónusta fyrir hverfið er skilgreind við Selásbraut 98. Bætt aðkoma og aðgengi frá hverfinu að nærþjónustu sett í forgang.

Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



Nærþjónusta í hverfinu



Starfsemi innan íbúðarbyggðar



Tímabundin starfsemi á borgarlandi



Fjölgun íbúða



Nýr þéttingarreitur



Þróunarsvæði



Stefna

Með hverfisskipulaginu er opnað fyrir heimild til að fjölga íbúðum í hverfinu. Með eftirfarandi aðgerðum gæti þeim fjölgað um allt að 697 en um er að ræða hægfara þróun sem verður vöktuð, sjá punkt 5 fyrir neðan.

- Aukaíbúðir innan núverandi íbúðabyggðar:
Lóðarhöfum sérbýlishúsa er heimilað að innrétta eina aukaíbúð á sama fastanúmeri þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa. Aukaíbúð getur verið innan núverandi fasteignar eða í viðbyggingu. Nánar er gerð grein fyrir heimildinni í skilmálaeiningum 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5, 7.3.6 og 7.3.7.
- Þétting byggðar við Selásbraut 98:
Veitt er heimild til að rífa eldri mannvirki og reisa nýbyggingu, fjölbýlishús, þrjár til fjórar hæðir. Íbúðir verða á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæð. Hámarksfjöldi íbúða er 24. Íbúðir eru einnig heimilar á neðri hæðum en að lágmarki skal gera ráð fyrir 3 atvinnurýmum á jarðhæð.
- Skilgreining þróunarsvæðis við Vindás-Brekknáas:
Skilmálaeining 7.3.13 nær til opins svæðis sem afmarkast af Brekknaási, Selásbraut, Vindási og Þverási. Í hverfisskipulagi er svæðið skilgreint sem óbyggt þróunarsvæði fyrir nýja íbúðabyggð en gera þarf sérstakt deiliskipulag og breytingu á hverfisskipulagi til að útfæra skilmála fyrir nýja byggð. Í gildandi hverfisskipulagi kemur fram lýsing og stefna fyrir mögulega nýja byggð fyrir allt að 20 íbúðir í skilmálaeiningu 7.3.13.
- Hækkun fjölbýlishúsa:
Veitt er heimild til að hækka fjölbýlishús í hverfinu um eina íbúðarhæð, þar sem aðbúnaður og aðstæður leyfa, gegn því skilyrði að þar verði komið fyrir lyftu til að bæta aðgengi. Gerð er nánari grein fyrir heimildinni í skilmálaeiningum 7.3.4, 7.3.6 og 7.3.8.
- Vöktun á fjölgun íbúða og/eða breytingu á íbúðum fer fram í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt (gagnasafn) Mannvirkjastofnunar. Úr gagnasafni Mannvirkjastofnunar verður hægt að vakta þróunina og birta upplýsingar jafnóðum, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá eða með öðrum hætti.



Mynd 5.4

Þróunarsvæði við Vindás-Brekknáas séð úr suðaustur.



Verslun og þjónusta

Í gildandi aðalskipulagi segir að í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skuli vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni svo 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 nauðynjar í göngufæri frá heimilum sínum.

Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 7 Árbæ segir að nærþjónustukjarni í Selási skuli festur í sessi við Selásbraut 98.

Stefna

- Skilgreina Selásbraut 98 sem nærþjónustukjarna fyrir hverfið. Starfsemi fest í sessi með afmörkun á hverfisskipulagsupprætti og með veitingu nýrra heimilda.
- Veita heimild fyrir uppbyggingu íbúða á efri hæðum nærþjónustukjarna og leggja áherslu á verslun og þjónustu.
- Setja í forgang aðkomu og aðgengi að þjónustukjarna við endurbætur göngu- og hjólastíga í hverfinu og tengja þá við borgargötu og hverfistorg.
- Heimila útgáfu leyfa fyrir tímabundna starfsemi líkt og matarvagna eða söluhús við borgargötur og á borgarlandi.

Starfsemi í íbúðabyggð

Í kaflanum *Skapandi borg* í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 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.

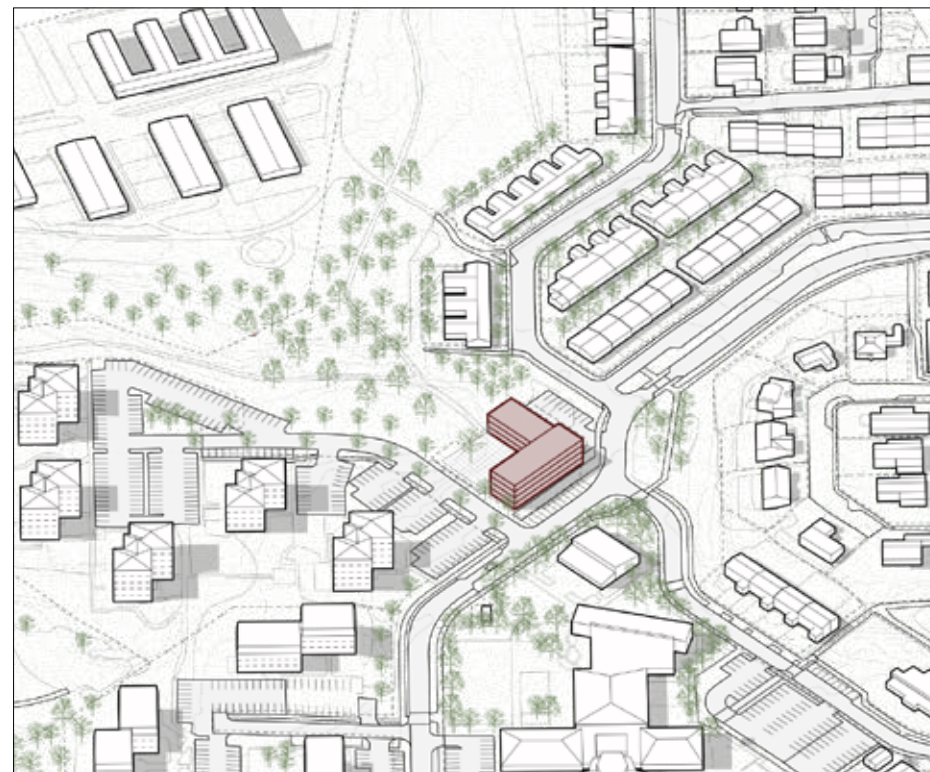
Stefna

- Heimila minni háttar starfsemi innan íbúðabyggðar.
- Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um starfsemi innan íbúðabyggðar.



Mynd 5.5

Skýringarmynd: Hverfiskjarni við Selásbraut, núverandi ástand.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



Mynd 5.6

Skýringarmynd: Hverfiskjarni við Selásbraut, dæmi um mögulega útfærslu eftir breytingu.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



GÆÐI BYGGÐAR

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

Þróun byggðar á vistvænum forsendum

Í *Gáttlista 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 með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina nýja skilmála fyrir gróna byggð sem heimila ýmsar viðbætur og breytingar á húsnæði og lóð.
- Samþykkja samhliða hverfisSKIPULAGI leiðbeiningar sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála, t.d. um viðbyggingar, hönnun lóða, starfsemi o.s.frv., sbr. kafla 2 í þessari bók þar sem tilgangur og gildi leiðbeininga er útskýrt.



Mynd 5.7

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu almenningsrýma. Mynd: DLD.



Gæði byggðar

7.3

Selás

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 og staðaranda, sem nánar er gerð grein fyrir í stefnu um vistkerfi og minjar.

Almenningasými eru eflað með því að skipuleggja sérstakt hverfistorg við Selásbraut og Selásskóla, ásamt fegrun og endurhönnun borgargötu.

Nýir skilmálar og leiðbeiningar gera ráð fyrir aukinni trjá- og gróðurækt.

Settir eru skilmálar um leiðbeinandi legu hljóðvarna meðfram Suðurlandsvegi.

Einnig eru settir skilmálar og leiðbeiningar um kyrrlátt svæði, sem ætlað er til dvalar og slökunar á opnu svæði í skjóli frá helstu umferðarleiðum.



Opin svæði

- H Hverfisgarður
- L Leiksvæði
- D Dvalarsvæði
- K Kyrrlátt svæði



Hverfistorg



Hljóðvarnir



Efning almenningsrýma

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

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 kaffi 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, skilgreina almenningsrými á skipulagsupprætti hverfisskipulags.
- Merkja á skipulagsupprætti kyrrlátt svæði og móta skilmála fyrir það. 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. Kyrrlátt svæði verður skilgreint í hverfisgarði sunnan við Eyktarás, skilmálaeining 7.3.10.
- Byggja upp hverfistorg við Selásbraut sem verður hluti af endurhönnun götunnar. Umhverfi götunnar verður fegrað með trjágróðri, bættri lýsingu, bekkjum og öðrum götugögnum. Hönnun skal vera vönduð og taka mið af sérkennum hverfisins.
- Byggja upp hverfistorg við hverfiskjarna.
- Heimila matjurtagarða á borgarlandi.
- Setja skilmála um algilda hönnun almenningsrýma til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetna.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um almenningsrými sem skýra hvernig skuli útfæra nýja skilmála

- Breyta götum og bílastæðum við skilgreindar borgargötur með áherslu á opin almenningsrými og skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.
- 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

Stefnt er að bættri hljóðvist og loftgæðum með eftirfarandi aðgerðum:

- Afmarka svæði meðfram Breiðholtsbraut og Suðurlandsvegi þar sem gert er ráð fyrir hljóðvörnum.
- Setja skilmála fyrir aukna trjá- og gróðurækt meðfram stofnbrautum í hverfinu.
- Skilgreina kyrrlát svæði í hverfisgarði sunnan við Eyktarás, skilmálaeining 7.3.10 (sjá einnig umfjöllun um Almenningsrými).

Mynd 5.8

Ljósmynd. Leiksvæði.
Mynd: DLD.





SAMGÖNGUR

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

Borgargötur

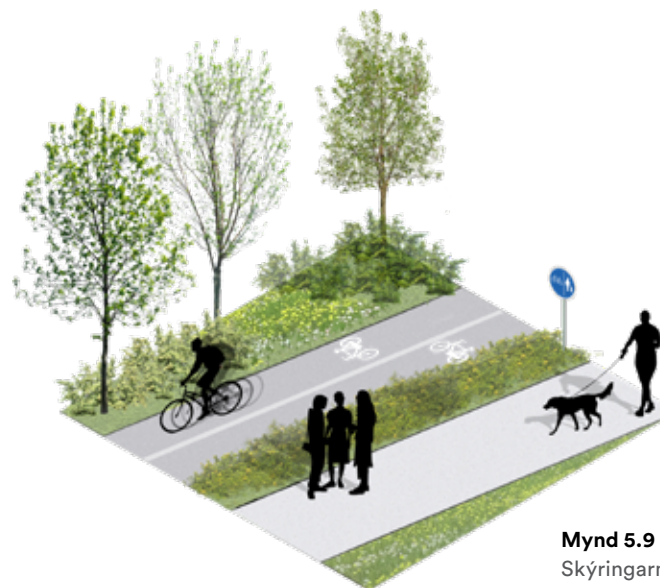
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er sett fram ný sýn á götuna og hugtakið borgargata m.a. skilgreint. Borgargötur eru lykilstígar í hverju hverfi og skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Í hverfisskipulagi á að hanna borgargötur innan hverfanna heildstætt með aðliggjandi byggð. Meginmarkmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytilegt almenningsrými sem gegnir mikilvægu hlutverki við framtíðarþróun borgarinnar.

Í aðalskipulagi er gatan Selásbraut skilgreind sem borgargata og lögð sérstök áhersla á endurskilgreiningu og endurhönnun götunnar fyrir alla samgöngumáta, með hverfistorgi og helstu innviðum sem íbúar þurfa að sækja, svo sem lykilstoppistöð fyrir almenningssamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.

Stefna

Stefnt er að því að styrkja Selásbraut sem borgargötu og nánasta umhverfi með eftirfarandi aðgerðum:

- Skilgreina götuna sem borgargötu í hverfisskipulagi.
- Endurhanna og fegra götuna, sjá einnig stefnu um GÆÐI BYGGÐAR.
- Gera ráð fyrir öllum samgöngumátum í skilmálum fyrir götuna.
- Staðsetja við götuna þjónustuinnviði á borð við lykilstoppistöð fyrir almenningssamgöngur, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og stæðum fyrir deilibíla.
- Veita heimild fyrir staðsetningu matarvagna og söluhúsa, sjá einnig stefnu um SAMFÉLAG.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um borgargötur.
- Setja skilmála um algilda hönnun gatna, stíga og gangstétta til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.



Mynd 5.9

Skýringarmynd. Dæmi um aðskilda göngu og hjólastíga. Mynd: DLD.



Samgöngur

Selás

Stefnan er að gera Selásbraut að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Þar er gert ráð fyrir lykil strætóstöð, grenndarstöð, rafhleðslustöðvum og deilibílum.


Stefnt er að því að fjölga ekki bílstæðum í hverfinu.

Núverandi gönguleiðir og festar í sessi og tengingar við hesthúsahverfi og Rauðavatn styrktar. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsupprætti.

Nýjar gönguleiðir teiknaðar meðfram Suðurlandsvegi.

 Gönguleiðir



 Nýjar gönguleiðir



 Nýir hjólastígar

 Tengingar við hverfið

 Borgargötur

 Lykil stöðvar og/eða leiðir
Almenningssamgangna



Vistvænir samgöngumátar

Efling vistvænna ferðavenja er leiðarljós í allri stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030. Lykillinn að því að ná árangri við að breyta ferðavenjum er að tryggja samspil ákvarðana um þéttingu byggðar og umbætur sem varða almenningssamgöngur, hjólréiðar og gangandi vegfarendur. Í almennum markmiðum aðalskipulagsins fyrir borgarhluta 7 segir að við hönnun og útfærslu hjólaleiða verði tekið mið af markmiðum og ákvæðum *Hjólréiðaáætlunar Reykjavíkur*.

Stefna

Stefnt er að bættum aðbúnaði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Festa í sessi lykilgönguleiðir á skipulagsupprætti hverfisins.
- Teikna nýjan göngu- og hjólastíg sunnan við hverfið, á mörkum hestúsahverfis, til móts við Elliðaárdal.
- Teikna nýjan göngustíg meðfram Suðurlandsveg.
- Skilgreina á hverfisskipulagsupprætti hjólréiðastígakerfi sem tengir hverfið við aðliggjandi hverfi, verslun og þjónustu.
- Skilgreina helstu tengingar við hverfið.
- Staðsetja lykilstoppistöð almenningssamgangna.
- Staðsetja stæði fyrir deilibíla.
- Setja skilmála um algilda hönnun biðstöðva almenningssamgangna til að tryggja aðgengi allra óháð hreyfigetu.

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 vistænar samgöngur.

Stefna

- Yfirfæra skilmála um bílastæði úr eldra deiliskipulagi.
- Fjölga ekki bílastæðum í hverfinu nema lítillega þó að íbúðum fjölgi þannig að hlutfall bílastæða á íbúð verði ekki hærra en það er í dag.
- Skilgreina í skilmálum bílastæðaviðmið sem taka mið af bíla- og hjólastæðastefnu aðalskipulags.
- Fjölga ekki bílastæðum vegna aukaíbúða eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.
- Heimila fjölgun bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja séríbúð.
- Afleggja bílastæði fyrir stóra bíla við Selásbraut/Brekknáás.



Mynd 5.10
Flygildi.





VISTKERFI OG MINJAR

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

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030 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 með eftirfarandi aðgerðum:

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



Vistkerfi og minjar

Selás

Stefnt er á að verja vistkerfi í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir órókstuddu raski. Sérstakar náttúru-minjar eru skilgreindar og verndaðar.

Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum, eftir því sem við á og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér.

Engin hverfisvernd er sett á svæði í Seláshverfi. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.



Náttúrusérkenni



Lágmarksgegndræpi og blágrænar ofanvatnslausnir



Hverfisvernd

- E** Einstök hús, húsaðir og götumyndir
- S** Samstæður húsa og heildir



Friðuð hús



Friðlýst hús



Fornleifar og yngri minjar



Blágrænar ofanvatnslausnir

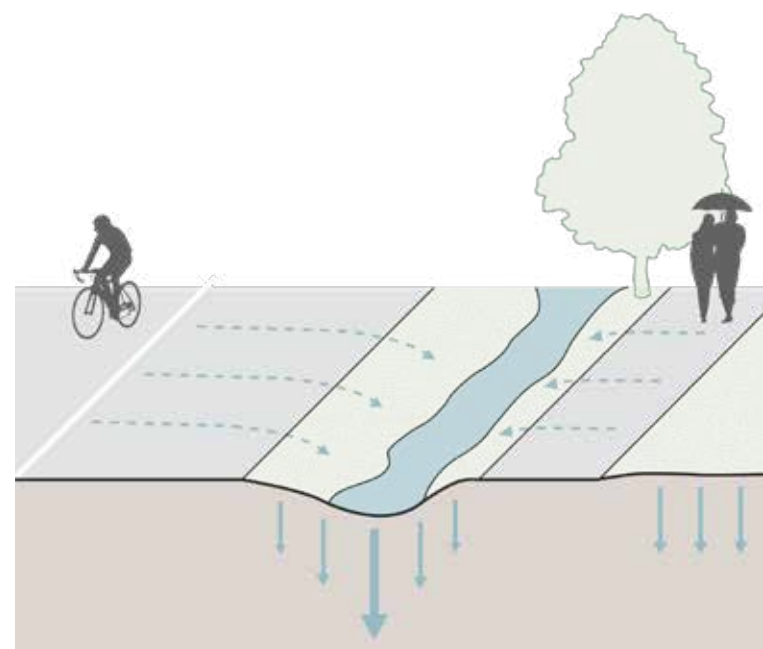
Í *Gátlista um vistvæna byggð* í gildandi aðalskipulagi, í kafla um vistkerfi og minjar, er lögð áhersla á að rétt meðhöndlun ofanvatns geti skipt sköpum fyrir vistkerfi bæði innan og utan marka borgarinnar. Því séu vistvænar útfærslur á fráveitukerfum og ofanvatnslausnum mikilvægir þættir við útfærslu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

- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála um meðhöndlun ofanvatns á opnum svæðum og einkalóðum.
- Tryggja við breytingar á landnotkun flóðaleiðir til auka seiglu svæðisins m.t.t. aukinnar úrkomu og mögulegra flóða vegna loftslagsbreytinga.
- Setja skilmála um notkun blágræna 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.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.



Mynd 5.11

Skýringarmynd. Dæmi um blágrænar ofanvatnslausnir.
Teikning: Trípólí Arkitektar.

Verndarákvæði

Í gildandi aðalskipulagi er sérstakur kaffi 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 byggðarmynstur og staðaranda Seláss með eftirfarandi aðgerðum:

- Gera grein fyrir sérstökum byggðareinkennum í hverfisskipulagi, eftir því sem á við, sem lóðarhöfum ber að taka tillit til við breytingar á húsnæði.

Fornleifar

Fornleifar eru skráðar innan marka hverfisskipulags í Selási.

Stefna

- Gera grein fyrir þekktum fornleifum í þeim skilmálaeiningum þar sem þær er að finna.
- Merkja þekktar fornleifar á hverfisskipulagsupprátt.

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.

Náttúrusérkenni eru til staðar innan hverfisskipulags Seláss, m.a. stórt mólendisholt með grágrýti og fjölbreyttri og aðlaðandi gróðurþekju.

Stefna

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



ORKA OG AUÐLINDIR

Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til meðhöndlunar á úrgangi, veitukerfa, vistvænna orkugjafa ásamt kolefnisbindingar 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, með eftirfarandi aðgerðum:

- Staðsetja grenndarstöðvar miðlægt í hverfinu og festa í sessi á hverfisskipulagsupprætti og í skilmálum.
- Staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla miðlægt í hverfinu. Staðsetning þarf að taka mið af núverandi dreifikerfi rafmagns.
- 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 kolefnisbinding.
- Bæta landnýtingu með fjölgun íbúða og þéttingu byggðar, sbr. stefnu um SAMFÉLAG.
- Taka tillit til staðsetningu stofnlagna hitaveitu, kalds vatns og rafmagns við þéttingu byggðar.



Mynd 5.12

Skýringarmynd. Dæmi um innviði sem eykur gæði byggðar: Flokkun úrgangs og langtíma hjólageymslur.

Mynd: DLD.



Mynd 5.13

Skýringarmynd. Dæmi um útfærslu grenndarstöðvar.

Mynd: DLD.



Orka og Auðlindir

Selás

Stefnt er að því að bæta aðstæður fyrir meðhöndlun úrgangs með því að staðsetja grenndarstöðvar miðsvæðis í hverfinu, heimila húseigendum að reisa stærri úrgangsskýli á eigin lóð og bæta aðstæður fyrir flokkun.

Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilbíla miðsvæðis í hverfinu.

Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafmagns, merkt eru sem Veitukerfi á stefnukort og hverfisskipulgasupprátt.



Grenndarstöðvar



Hleðslustæði



Deilibílar



Veitukerfi





MANNVIRKI

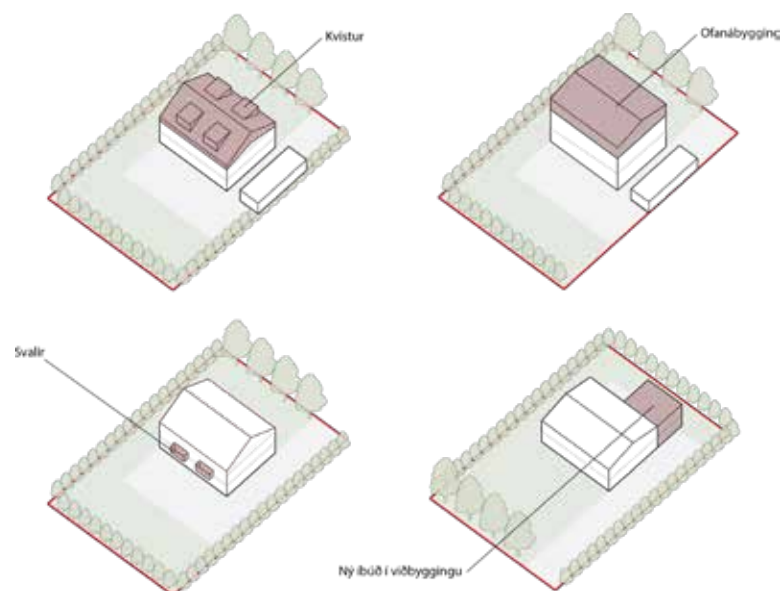
Stefna og áherslur í þessum málaflokki taka til mannvirkja í hverfinu, eldri byggingarheimilda og útfærslu nýrra byggingarheimilda í hverfisskipulagi.

Í *Gátlista um vistvæna byggð* er lögð áhersla á að skoða þætti sem varða vistvæna þróun mannvirkja. Byggingar og önnur mannvirki eru viðamiklir notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarhluta.

Stefna

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

- 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 ofanábyggignar við fjölbýlishús.
- Byggingarreitir á miðsvæðum eru stækkaðir til að skapa skilyrði fyrir þróun byggðarinnar.
- Byggingarreitir fyrir viðbyggingar og lausar kennslustofur er skilgreindur á lóðum leikskóla, grunnskóla og samfélagsþjónustu.
- Veita nýjar byggingarheimildir fyrir gróna byggð, til dæmis:
 - Viðbætur, biðbyggingar og ofanábyggingar.
 - Svalir og kvisti.
 - Innréttingu aukaíbúða í stærri sérbýlishúsum þar sem aðstæður og aðbúnaður leyfi.
- Samþykkja samhliða hverfisskipulagi leiðbeiningar fyrir breytingar, viðbætur og endurbætur á eldri mannvirkjum.



Mynd 5.14

Skýringarmynd. Dæmi um breytingar og viðbætur á sérbýli.
Teikning: Trípólí Arkitektar.



Mannvirki

Selás

Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði sem mest vistvæn og sjálfbær 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 er ætlað að aðstoða íbúa og einfalda málsmeðferð hjá borginni.

Ónýttar heimildir úr eldri skipulagsáætlunum eru færðar yfir í nýtt hverfisskipulag.



Mannvirki

Viðbætur, breytingar og viðbyggingar





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 náttúruvá 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 úrkoma valdi skaða, sbr. eftirfarandi aðgerðir:

- Setja fram skilmála í hverfisskipulagi sem verndar 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 ORKU OG AUÐLINDIR.





Náttúruvá

Selás

Stefnt er að mótvægisáðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurækt 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 mótvægisáðgerða.



Tré og gróður

Mótvægisáðgerðir vegna náttúruvá





DRÆMURINN VÆRI AUÐVITAÐ
LÍTIÐ YFIRBYGGT KNATTHÚS.

6

Umhverfismat Seláss

EFNISYFIRLIT

6.1 Almennt

6.2 Inngangur

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

6.4 Helstu umhverfisárhif

6. Umhverfismat Seláss

6.1 Almennt

Selás er eitt af eystri hverfum Reykjavíkur og afmarkast af Suðurlandsvegi og Breiðholtsbraut til austurs, Rofabæ til norðurs, Fylkisvegi og Elliðaárdal til vesturs og hesthúsasvæðinu í Víðidal til suðurs.

Hverfið er á ás eða holti í framhaldi af Árbæjarásnum og hæð yfir sjávarmáli er mest um 105 metrar. Að vestanverðu hallar ásinn að Elliðaárdal en að austanverðu að Rauðavatni. Selásbraut gengur í gegnum hverfið og tengist Breiðholtsbraut í suðri og og Rofabæ í norðri. Hverfið er í góðum tengslum við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins, einkum um Suðurlandsveg og Breiðholtsbraut. Hverfið er nokkuð heilsteypt, sérstaklega norðurhlutinn, byggðin allþétt og aðgreining eftir húsgerðum er þokkalega skýr. Á háásnum eru fjölbýlishús sem liggja norður-suður eftir ásnum og mynda m.a. skjól gegn austanátt. Vestar eru raðhús á tveimur hæðum og í vesturhlíðinni lágreist einbýlishús. Byggðin í suðri einkennist af einnar til tveggja hæða einbýlis-, rað- og keðjuhúsum og stakstæðum fjölbýlishúsum. Uppbygging hverfisins hófst upp úr 1980.

Í Selási eru skilgreindar 13 skilmálaeiningar, 7.3.1–7.3.13. Þeim eru gerð ítarleg skil í skilmálum í bók II. Með markvissum ákvæðum í skilmálum er m.a. leitast við að einfalda málsmeðferð byggingarleyfisumsókna vegna minniháttar breytinga.

Mynd 6.1

Selás afmarkaður á loftmynd.



6.2 Inngangur

Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun og draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum með því að taka tillit til umhverfissjónarmiða við áætlanagerð. Það skal gert með umhverfismati tiltekinn 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 og umhverfismati 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 í viðaukum í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Enda þótt allar meginforsendur hverfisskipulagsáætlunarinnar liggi fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 er hér sett fram mat á þeim umhverfisþáttum sem máli skipta.

Hverfisskipulag Seláss mun leysa af hólmi gildandi deiliskipulagsáætlanir hverfisins.

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

6.3 Efni og helstu stefnumið áætlunarinnar

Stefnumið áætlunarinnar eru í samræmi við stefnu fyrir borgarhlutann í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030, greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3, niðurstöður samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð sem er fylgiskjal hverfisskipulagsins.



SAMFÉLAG

Fjölgun meðalstórra íbúða

Íbúabéttleiki hverfisins er undir lágmarki (20–40 íb/ha). Fjöldi þriggja og fjögurra herbergja íbúða er undir meðaltali borgarhlutans í heild. Því er stefnt að fjölgun íbúða í hverfinu með áherslu á þriggja til fjögurra herbergja íbúðir. Stefnan er í samræmi við greiningu á visthæfi hverfisins. Hverfisskipulagsáætlun gerir ráð fyrir að íbúðum í Selási geti fjölgað um u.þ.b. 720 en sú fjölgun mun eiga sér stað á löngum tíma. Fylgst verður með þróun íbúðafjölda og íbúðagerða í hverfinu í gegnum umsóknarferli byggingarfulltrúa og skráningu í fasteignaskrá og byggingagátt Mannvirkjastofnunar sem síðan verður hægt að vakta og birta upplýsingar úr, t.d. í borgarvefsjá og hverfasjá.

Blönduð landnotkun, þ.á m. nærþjónusta á miðsvæði

Markmiðið er að styrkja nærþjónustu fyrir hverfið á lóðinni Selásbraut 98.

Bættar tengingar við borgarhlutakjarna í Árbæ

Markmiðið er að bæta göngu- og hjólaleiðir að verslun og annarri þjónustu í borgarhlutakjarnanum í Árbæ. Nánari umfjöllun er í liðnum SAMGÖNGUR.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Þétting byggðar, Selásbraut 98

Heimilt er að byggja viðbótarhúsnæði, allt að 3 íbúðarhæðir til viðbótar við hverfisverslun og þjónustu á hluta jarðhæðar bygginga. Gerð er grein fyrir þessum heimildum í skilmálalið um fjölgun íbúða í skilmálum fyrir skilmálaeiningu 7.3.12. Miðað er við að á svæðinu verði allt að 24 íbúðir.

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. Óvíst er hversu mikla fjölgun þessi heimild mun hafa í för með sér, því vitað er að húseigendur hafa í talsverðum mæli nú þegar gert litlar íbúðir í húsum sínum 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 síðan mögulegt að bregðast við ef fjölgun íbúa fer að hafa áhrif á innviði.

Núverandi íbúðabyggð í Selási, fjölbýlishús

Heimilað er að hækka 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 viðbótarbyggingarheimildum í skilmálum fyrir einstakar skilmálaeiningar. Óvíst er hversu mikil fjölgun íbúða hlýst af heimildinni þar sem óljóst er að hversu miklu leyti hún verður nýtt.

Þróunarsvæðið Vindás–Breknaás

Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir allt að 20 íbúðum á svæðinu. Þar sem skilmálaeining 7.3.13 er þróunarsvæði sem gera á sérstakt deiliskipulag fyrir, er eingöngu lýst stefnu í hverfisskipulagsáætluninni. Þó svo að aðalskipulag tilgreini 20 íbúðir á svæðinu geta rúmast þar mun fleiri íbúðir. Fjallað verður um þetta svæði í sérstöku deiliskipulagi sem gert verður í framhaldi af hverfisskipulaginu.



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 heilsuefandi útivistar og hreyfingar.

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

Útfærsla lóða

Markmiðið er að útfærslur lóða séu með þeim hætti að gæði þeirra séu sem mest.

Markmiðið er að stuðla að lífræðilegri 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 víða í hverfinu, dvalarsvæði, leiksvæði og hverfisgarður. Skerpa þarf á sérkennum þessara svæða til þess að þau nýtist sem best. Í tengslum við gerð borgargötu er stefnt að því að efla hverfismiðjuna við Selásskóla og þróunarsvæðið við Selásbraut 98. Það verður m.a. gert með mótun hverfistorgs sem tengir íbúðabyggð betur við skóla og leikskóla. Umhverfi götunnar verður fegrað og bætt, m.a. með trjágróðri, betri lýsingu, yfirborðsfrágangi, 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 lífræðilega fjölbreytni.

Bættar hljóðvarnir meðfram stofnbrautum

Umferðarhávaði berst frá aðliggjandi stofnbrautum, Suðurlandsvegi og Selásbraut. Því eru merktar leiðbeiningar staðsetningar fyrir hljóðvarnir þar sem Suðurlandsvegur liggur næst byggðinni. Gert er ráð fyrir jarðvegsmönnum eða öðrum hljóðvörnum ásamt því 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 borgarbúskapur og matjurtarækt bæði á borgarlandi og á lóðum.



SAMGÖNGUR

Borgargata við Selásbraut og Viðarás

Markmiðið er að bæta nánasta umhverfi og milda sambúð gangandi, hjólandi og akandi umferðar (sjá einnig umfjöllun um GÆÐI BYGGÐAR).

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:

Selásbraut og Viðarás sem borgargata

Í aðalskipulagi er Selásbraut skilgreind sem borgargata og gert er ráð fyrir að skipulag götunnar verði mótað í hverfisskipulagi. Í hverfisskipulagi hefur hluti Selásbrautar og Viðaráss og aðliggjandi græn svæði verið afmarkaður sem sérstök skilmálaeining. Gatan verður endurhönnuð sem borgargata í samræmi við leiðbeiningar. Hluti endurhönnunarinnar verður hverfistorg. Meðal annarra aðgerða verður fegrin með gróðri, endurbætur á lýsingu, vönduð og fjölbreytt notkun yfirborðsefna og uppsetning götugagna.

Almenningssamgöngur

Lykilstöðvar almenningssamgangna eru skilgreindar í hverfisskipulagi. Með algildri hönnun verður aðgengi allra tryggt að biðstöðvum óháð hreyfigetu. Gert er ráð fyrir að á skipulagstímanum muni þjónusta Strætó bs. batna, s.s. með aukinni ferðatíðni og lengri þjónustutíma.

Göngu- og hjólastígar og tengingar við aðliggjandi hverfi

Nýr göngu- og hjólastígar verður lagður í átt að Elliðaárdal sunnan við hverfið á mörkunum við hesthúsahverfið. Stígar á þessum stað liggur í nokkuð jafnri hæð og auðveldar því íbúum syðri hluta Seláss að ganga og hjóla að borgarhlutakjarnanum í Árbæ eða um Elliðaárdal.

Göngu- og hjólastígar við Selásbraut næst grunnskólanum verða endurbættir samhliða gerð borgargötu og hverfistorgs. Stígarnir tengjast stíg sem liggur að göngubrúnni yfir Breiðholtsbraut og styrkja þannig tengsl við Norðlingaholt. 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

Í samræmi við stefnu aðalskipulagsins er miðað við 1,5 bílastæði á íbúð. Bílastæðum verður því ekki fjölgað enda eru þau 1,8 stæði á íbúð samkvæmt Gátlista um visthæfi byggðar. Bílastæði fyrir stóra bíla, syðst við Selásbraut/Breknaás, verða aflögð, sbr. skipulagsuppdrátt, en þetta er í samræmi við vilja íbúa eins og hann birtist í samráðsferlinu. Gert er ráð fyrir stæði fyrir deilibíla og hleðslustæðum við Selásskóla. Fjölgun bílastæða vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði verður ekki heimiluð.



VISTKERFI OG MINJAR

Meðhöndlun ofanvatns

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

Náttúruminjar

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

Menningar- og fornminjar

Fjallað er um menningar- og fornminjar í kafla 2 þar sem sjá má kort frá Borgarsögusafni. Þekktar minjar í Selási gefa ekki tilefni til sérstakrar stefnumörkunar eða aðgerða.

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 leiðbeiningum hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

Verndun náttúrusérkenna

Sérstæðum og verðmætum jarðminjum og vistgerðum er hlíft fyrir annari landnotkun og þær afmarkaðar á skipulagsupprætti.



ORKA OG AUÐLINDIR

Vistvænni orkugjafar, aukin flokkun heimilisúrgangs og betri landnýting

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa.

Stefnt er að bættri aðstöðu og þjónustu við flokkun og skil endurvinnsluefna.

Stefnt er að aukinni kolefnisbindingu.

Stefnt er að betri landnýtingu.

Áætlunin gerir ráð fyrir eftirfarandi aðgerðum:

Vistvænni orkugjafar

Stefnt er að bættum aðstæðum fyrir notkun vistvænna orkugjafa, t.d. með því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi og við skóla leikskóla og samfélagsþjónustu.

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. Til að bæta aðstæður til flokkunar er núverandi grenndarstöð nyrst við Selásbraut fest í sessi og ný grenndarstöð byggð við Selásbraut suðaustan við Selásskóla.

Aukin kolefnisbinding

Stefnu um aukna kolefnisbindingu er fylgt eftir með eflingu trjágróðurs í hverfinu, sbr. umfjöllun um gróður í GÆÐI BYGGÐAR.

Betri landnýting

Landnýting er bætt með því að heimila íbúðabyggingu á þróunarsvæðum við Vindás-Brekknáas og við Selásbraut 98. Einnig stuðla aðrar aðgerðir, svo sem hækkun fjölbýlishúsa og aukaíbúðir í sérbýlishúsum, að betri landnýtingu.

Mynd 6.2
Flygildi: Selás





MANNVIRKI

Þróun byggðar og byggðarmynstur

Markmiðið er að byggð þróist á vistvænum forsendum skilmála og leiðbeininga um leið og byggðarmynstur 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 til að byggja minniháttar einnar hæðar útbyggingar.

Byggingarreitur er skilgreindur á lóðum leikskóla og grunnskóla, m.a. fyrir lausar kennslustofur.

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.

Heimilaðar eru ofanábyggingar á fjölbýlishús án lyftu með því skilyrði að lyftu sé komið fyrir um leið, m.a. til að koma til móts við óskir íbúa og til að bæta aðgengi fyrir alla, sbr. hugmyndafræði um aðgengi fyrir alla.

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

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



6.4 Helstu umhverfisáhrif

Umhverfisáhrif hverfisskipulagsáætlunarinnar eru almennt metin jákvæð. Mynd 6.2 tekur saman helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið en síðan er fjallað um hverja aðgerð fyrir sig.

Uppbygging á nýjum íbúðum við Selásbraut 98 með breyttri landnotkun ásamt heimildum til að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum og ofanábyggingum á fjölbýlishús stuðlar að fjölgun íbúða með áherslu á fjölbreyttar stærðir íbúða. Allt stuðlar þetta að jafnari dreifingu aldurshópa í hverfinu og betri rekstrargrundvelli fyrir nærþjónustu, þar með talið fyrir skólustarf. Þetta getur jafnframt 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 aðalskipulagsins.

Í skilmálum fyrir Selásbraut 98 er gerð krafa um að ef lóðarhafar ætla að nýta sér uppbyggingarheimildir þurfi að ráðast í umhverfisúrbætur. Slíkar umhverfisúrbætur felast m.a. í því að innleiða blágrænar ofanvatnslaunir, auka gróðurþekju á lóðum og endurskoða bílastæði samhliða þessum umhverfisúrbótum.

Til að bæta hljóðvist í hverfinu eru settir skilmálar um hljóðvarnir næst Vesturlandsvegi og skilmálar um gróður til að bæta loftgæði ásamt því að auka 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.

Uppbygging 24 íbúða á lóð við Selásbraut 98 kallar ekki á mikla aukningu bílastæða. Samkvæmt talningu bílastæða sem eru yfirfærð frá eldra deiliskipulagi, eru skráð 28 stæði á lóðinni. Í skilmálum um bílastæði fyrir nýjar íbúðir segir eftirfarandi: Ekki er gerð krafa um að bílastæðum sé fjölgað innan lóðar vegna nýrra íbúða í fjöleignarhúsi (séríbúða) en heimilt er að fjölga bílastæðum um að hámarki eitt fyrir hverja nýja íbúð. Fjöldi bílastæða á lóð má þó aldrei verða meiri en sem nemur einu stæði fyrir hverja íbúð. Það er metið svo að þessir skilmálar um bílastæði fyrir nýjar íbúðir ásamt kröfum

um umhverfisúrbætur samfara nýtingu á uppbyggingarheimildum muni hamla því að bílastæðum fjölgi á svæðinu, sbr. stefnu hverfisskipulagsins.

Fjölgun íbúða með ofanábyggingum á fjölbýlishús getur leitt til fjölgunar íbúa í hverfinu, en fjöldinn er undir lágmarki (20–40 íb/ha). Þessi fjölgun mun renna styrkari stoðum undir nærþjónustu. Aukið og fjölbreytt framboð íbúða með áherslu á þriggja og fjögurra herbergja íbúðir mun stuðla að betra jafnvægi í hverfinu og hafa jákvæð áhrif á skóla, leikskóla og uppbyggingu nærþjónustu. Það er mjög háð útfærslu hver áhrifin verða á gæði byggðar þó að þess sé vænst að þau verði frekar jákvæð en neikvæð. Það er þó háð því hvort tekst að vinna gegn aukningu umferðar og neikvæðum áhrifum hennar á hljóðvist, öryggi og loftgæði. Brugðist er við bílastæðapörf samfara fjölgun íbúða í fjölbýlishúsum með skilmálum um bílastæði, sbr. umfjöllun fyrir ofan.

Hvort ofanábyggingar á fjölbýlishús við Rauðás, Reykás og Skógarás skerði útsýni eða valdi skuggavarp fyrir nágretta er háð aðstæðum og útfærslu. Vandmeðfarið er að hækka hús í fullmótuðu hverfi sem vissulega getur haft neikvæð áhrif á grenndarsamfélagið. Það er metið svo að hækkun um eina hæð á fjölbýlishúsasamtæðum ásamt byggingu á lyftum við ofanefndar götur valdi minniháttar útsýnisskerðingu til norðurs. Skuggavarp vegna ofanábygginga fellur aðallega á bílastæði og lóðir norðan við fjölbýlishúsin og því talið ásættanlegt. Leitast er við að halda skuggavarp í lágmarki, m.a. með kröfum um að draga þurfi inn efstu hæðina.

Skipulag fjölbýlishúsanna við Rauðás, Reykás og Skógarás er alla jafna þannig að þrjú fjölbýlishús eru samtengd og hafa heildstætt yfirbragð. Til þess að halda í það er gerð sú krafa í skilmálum að hanna skuli ofanábyggingar/viðbyggingar heildstætt þar sem fjölbýlishús eru samliggjandi eða samtengd, hvort heldur er á milli lóða eða innan sömu lóðar. Ákvæði

Mynd 6.4

Á töflunni má sjá helstu aðgerðir sem tiltekna hafa verið og áætluð áhrif þeirra á umhverfið. Áhrifin eru merkt með eftirfarandi hætti: Jákvæð áhrif +, neikvæð áhrif –, óljós áhrif 0. Ef ekki er gert ráð fyrir neinum áhrifum er ekkert merkt.

Aðgerðir	Samfélag	Samgöngur	Gæði byggðar	Vistkerfi og minjar	Orka og auðlindir	Mannvirki	Náttúruvá
Íbúðum fjölgað í þegar byggðum sérbýlishúsum og fjölbýlishúsum	+	0	+/0		+	0	
Nýjar íbúðir á þróunarsvæðum	+	0	+/0	-/0	+		
Efling almenningsrýma - hverfistorg við hverfiskjarna og þróunarsvæði við Selásbraut 98, borgargata og bættur umhverfisfrágangur	+	+	+	+			
Hljóðvarnir - leiðbeinandi staðsetning	+		+				
Stærri byggingareitir skilgreindir	+		0			0	
Stærri sorpskýli við íbúðarhúsnæði heimiluð		+/0	+/-		+		
Aukin tíðni og lengri þjónustutími almenningsvagna	+	+	+				
Aðskilnaður gangangi og hjólandi vegfarenda	+	+	+				
Bættar stígatengingar	+	+	+				
Bílastæði fyrir stóra bíla aflögð	0	0	+				
Skilmálar settir um meðhöndlun ofanvatns			+	+			
Búið í haginn fyrir borgarbúskap og matjurtarækt	+		+	+			
Verndun sérstæðra náttúrusérkenna			+	+			
Bættar aðstæður fyrir notkun á vistvænum orkugjöfum, t.d. rafhleðslustöðvar fyrir bíla	+	+	+		+		
Aukin kolefnisbinding með meiri trjágróðri			+	+	+		+
Betri landnýting með aukinni íbúðarbyggð		0	+/0		+		

í skilmálum ásamt leiðbeiningum um fjölbýlishús án lyftu eiga að stuðla að því að vandað verði til hönnunar og tekið verði tillit til staðaranda og hönnunarsérkenna.

Heimildir fyrir aukaíbúðir og atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði eiga ekki að auka þörfina fyrir bílastæði í hverfinu. Bæði er allnokkur fjöldi bílastæða á borgarlandi í dag, eða um 300 stæði, og í skilmálum fyrir hverfið segir að óheimilt sé að fjölga bílastæðum á lóðum vegna aukaíbúðar eða starfsemi í íbúðarhúsnæði.

Þétting byggðar og fjölgun íbúða í fullmótuðum hverfum er ætíð vandmeðfarin og því eru umhverfisáhrifin metin óviss og háð útfærslu. Áhrifin eru metin jákvæð fyrir samfélag en óljós fyrir samgöngur og gæði byggðar.

Bætt þjónusta almenningsgangna stuðlar að aukinni notkun þeirra 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.

Bættur umhverfisfrágangur í hverfinu og útfærsla Selásbrautar og næsta nágrennis sem borgargötu gerir hverfið öruggara og aðlaðandi fyrir alla ferðamáta, ekki síst gangandi og hjólandi. Það stuðlar að því að fólk gangi og hjóli í auknum mæli í stað þess að nota einkabílinn. Þannig verða fleiri á ferli og fólk hreyfir sig meira. Breytingarnar verða því jákvæðar fyrir samfélagið, samgöngur og gæði byggðar og umhverfis.

Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir munu hafa jákvæð áhrif á hverfið og lífríki Elliðaárdals.

Aukinn og fjölbreytilegur gróður í hverfinu og skýrar reglur um meðhöndlun ofanvatns hefur margþætt jákvæð áhrif á vistkerfi, minjar og gæði byggðar.

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

Skilmálar um hleðslustöðvar fyrir vistvæna orkugjafa á borgarlandi, við skóla og leikskóla og samfélagsþjónustu eru metnir jákvæðir fyrir hverfið.

Skilmálar um meðhöndlun úrgangs og betri aðstæður til flokkunar eru metin jákvæð fyrir hverfið. Ákvæði um aukna kolefnisbindingu í nýjum skilmálum og leiðbeiningum eru sömuleiðis metin jákvæð fyrir hverfið og íbúana. Bætt aðstaða við skil á endurvinnsluefnum á lóðum fjölbylishúsa í stað núverandi aðstöðu innanhúss mun auðvelda íbúum að flokka og skila endurvinnsluefnum. Það mun auka magn úrgangs 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 er því metin jákvæð en á samgöngur óljós eða jákvæð. Áhrif á gæði byggðar eru metin óljós eða neikvæð vegna áhrifa á ásýnd byggðar.

Stærri byggingarreitir íbúðarhúsa og skilgreining nýrra byggingarreita á grunn- og leikskólalóðum og lóðum fyrir samfélagsþjónustu hafa jákvæð áhrif á samfélag þar sem flækjustig vegna minni háttar breytinga minnkar og afgreiðsluferli leyfisveitanda einfaldast og styttest á sama tíma og byggðin fær sveigjanleika til að þróast. Aftur á móti er það háð útfærslu heimildarinnar hver áhrifin verða á mannvirki og gæði byggðar. Inngrip í fullmótuðum hverfum eru ætíð vandmeðfarin og því eru umhverfisáhrifin metin óviss og háð útfærslu.





7

Skilgreiningar og lykilhugtök

7. Skilgreiningar og lykilhugtök

AÐALGATA

Í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2010–2030 eru notuð hugtökin aðalgata og borgargata um þær götur sem taldar eru lykilmögur 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 verið bæði aðal- og borgargata.

AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 eru lagðar meginlínur stóru línunnar að mótun borgarinnar til langs tíma.

Aðalskipulagið er mikilvægt stjórnþæki 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.

ALGILD HÖNNUN

Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlna 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.

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 vera með 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 almenningsskými 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 almenningsskými 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 2010-2030.

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.

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 þétttriðið 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 móðernismans og tilkomu einkabílsins. Þá komu fram hugmyndir um að greina íbúðabyggð frá atvinnu- og þjónustustarfsemi og aðgreindu gatna- og umferðarkerfi. Einkennandi fyrir þessar hugmyndir er dreifið byggð og íbúðabyggð sem er skipulögð umhverfis botnlangagötur.

BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir og byggingarlínur má sjá á skipulagsupprætti og á mæliblöðum.

Á hverfisskipulagsupprætti 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 byggingarreitur er sýndur með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír 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 blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Fullnýta má þessa byggingarreiti.

Nánar er fjallað um byggingarreiti í skipulagsskilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags.

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 húsnaði 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, mól og sandur eru gegndræp þar sem þau hleypa vatni í gegn. Önnur yfirborðsefni eins og grassteinn geta líka verið 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.

HÆÐARBLAÐ

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

Hæðarblöð lýsa með nákvæmum hætti hæð á lóðarmörkum (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 lóðarmörk 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.

HAGSMUNAAÐILAR

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

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

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.

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.

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 (VP).

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]

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.

ÍBÚÐIR

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

Aukaíbúð Ný íbúð, allt að 50 m² að 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 stærrí íbúða geta hvort sem er verið aukaíbúð eða séríbúð.

INNVIÐIR

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

Gatnakerfi borgarinnar, göngu- og hjólastígar, brýr, torg, almenningsamgöngur, 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 yfir 50 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. Ítarlegri Einnig ítarlegri umfjöllun um hugtök og efnisatriði í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins. Leiðbeiningum er ætlað að miðla nánari útfærslu á skilmálum og stefnu borgaryfirvalda um einstakar útfærslur.

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.

LÍFFRÆÐILEG FJÖLBREYTNÍ

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.

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.

LÝÐHEILSA

Lýðheilsa er samheiti yfir heilsuvernd og forvarnir.

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

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.

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 endurvinnslufna innan hverfisins.

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 (VP) 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.

SKIPULAGSÁKVÆÐI

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

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.

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.

ÞAKSVALIR

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

ÞAKVERÖND

Verönd sem byggð er ofan á þak byggingar, 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.

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 hverfiskjöörnum, svo og gististaðir í flokki I-III.

VERKLÝSING

Verklýsing 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.

VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

Nýjar byggingarheimildir hverfisskipulags 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 skipulagsleg atriði sem skipta máli.

VISTVÆN BYGGÐ – LYKILÁHERSLUR

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 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.

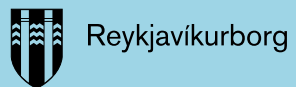
YFIRFÆRSLA BYGGINGARHEIMILDA

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem færast í hverfisskipulag.

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







Útgáfa 0.1 / 14.12.2018 breytt 12.09.2019

Reykjavíkurborg

Borgartún 12-14

105 Reykjavík