Hverfisskipulag

6.2 Breiðholt

Viðfangsefni og efnistök

Tilgangur hverfisskipulags í 6.2 Seljahverfi er að gera hverfið sjálfbærara, vistvænna og heilsueflandi, auka gæði byggðarinnar, vernda og styrkja byggðarmynstur og staðaranda. Íbúðum, einkum litlum og meðalstórum, er fjölgað til að jafna aldursdreifingu skv. gátlista um vistþæfi byggðar. Nærþjónusta er við Jafnasel, í hverfiskjarna við Rangársel og við Seljabraut. Eldri skilmálar eru sameinaðir nýjum skilmálum og byggingarreitir stækkaðir til að greiða fyrir þróun hverfisins til framtíðar.

Afmörkun hverfisins

Hverfisskipulagsáætlunin nær eingöngu til Seljahverfis, hverfis 6.2. Hverfið afmarkast af Breiðholtsbraut í norðri, Vatnsendahæð í austri, sveitarfélagamörkum að Kópavogi í suðri og Reykjanesbraut í vestri. Hverfið liggur í suðvesturhluta borgarhlutans. Seljahverfi nær yfir um 220 hektara lands.

Lýsing á hverfinu

Seljahverfi var skipulagt á sjöunda áratug síðustu aldar. Hverfið skiptist í tvo hluta, Seljahverfi og Suður-Mjódd. Suður-Mjódd er þróunarsvæði og utan hverfisskipulags. Seljahverfi er hefðbundið íbúðarhverfi með fjölbreytilegum íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum fjölbýlishúsa og sérbýlishúsa. Í Suður-Mjódd, sem er vestasti hluti hverfisins og liggur að Reykjanesbraut, eru íbúðir, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð fyrir aldraða ásamt íþróttasvæði ÍR.

Seljahverfi liggur á mjög ákjósanlegan hátt í suðvesturhlíð Vatnsendahæðar niður að Mjódd. Hæst liggur byggðin sunnan Jaðarsels í u.þ.b. 115 metra hæð en lægsti punktur hverfisins er við Stuðlasel eða um 70 m.

Seljahverfi einkennist af fastmótaðri og fjölbreytilegri íbúðabyggð. Um er að ræða 2½–5½ hæða fjölbýlishús, 1–2½ hæða rað- og keðjuhús og 1–2 hæða einbýlishús. Lágreist, heilsteypt byggð mótar hverfið og er þéttleiki byggðarinnar mun minni en í öðrum hverfum í Breiðholtinu. Áberandi fyrir hverfið er skjólsælt miðsvæði stofnana, verslana og útivistarsvæða sem liggur um mitt hverfið og tengist svæði ÍR í Suður-Mjódd. Fjölbýlishúsin eru flest á Fálkahól og í miðri byggðinni en sérbýlishús, aðallega einbýli, eru í jöðrum og í kringum opin svæði í miðju hverfisins.

Lýsing á skilmálum og skilmálaeiningum

Hverfisskipulag fyrir Seljahverfi mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir sem felldar eru úr gildi samhliða við samþykkt hverfisskipulags. Í hverfisskipulagi eru settir nýir skipulagsskilmálar sem byggja á: a) yfirfærslu á skipulagsskilmálum deiliskipulags sem fellt er úr gildi, b) helstu óskum íbúa um breytingar og c) nýjum vistvænum og sjálfbærum áherslum sem fram koma í skilmálum hverfisskipulags.

Seljahverfi hefur verið skipt upp í 27 skilmálaeiningar sem hver um sig hefur fengið sérstakt auðkenni frá 6.2.1 til 6.2.28, sbr. merkingar og afmörkun á upp-drætti. Þessar skilmálaeiningar fá sérstaka skilmála.

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

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

Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum:

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

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

Umhverfismat hverfisskipulagsins

Unnið hefur verið umhverfismat vegna helstu áherslna hverfisskipulags í Seljahverfi. Eftirtaldir umhverfisþættir hafa verið metnir:

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

Gögn hverfisskipulags

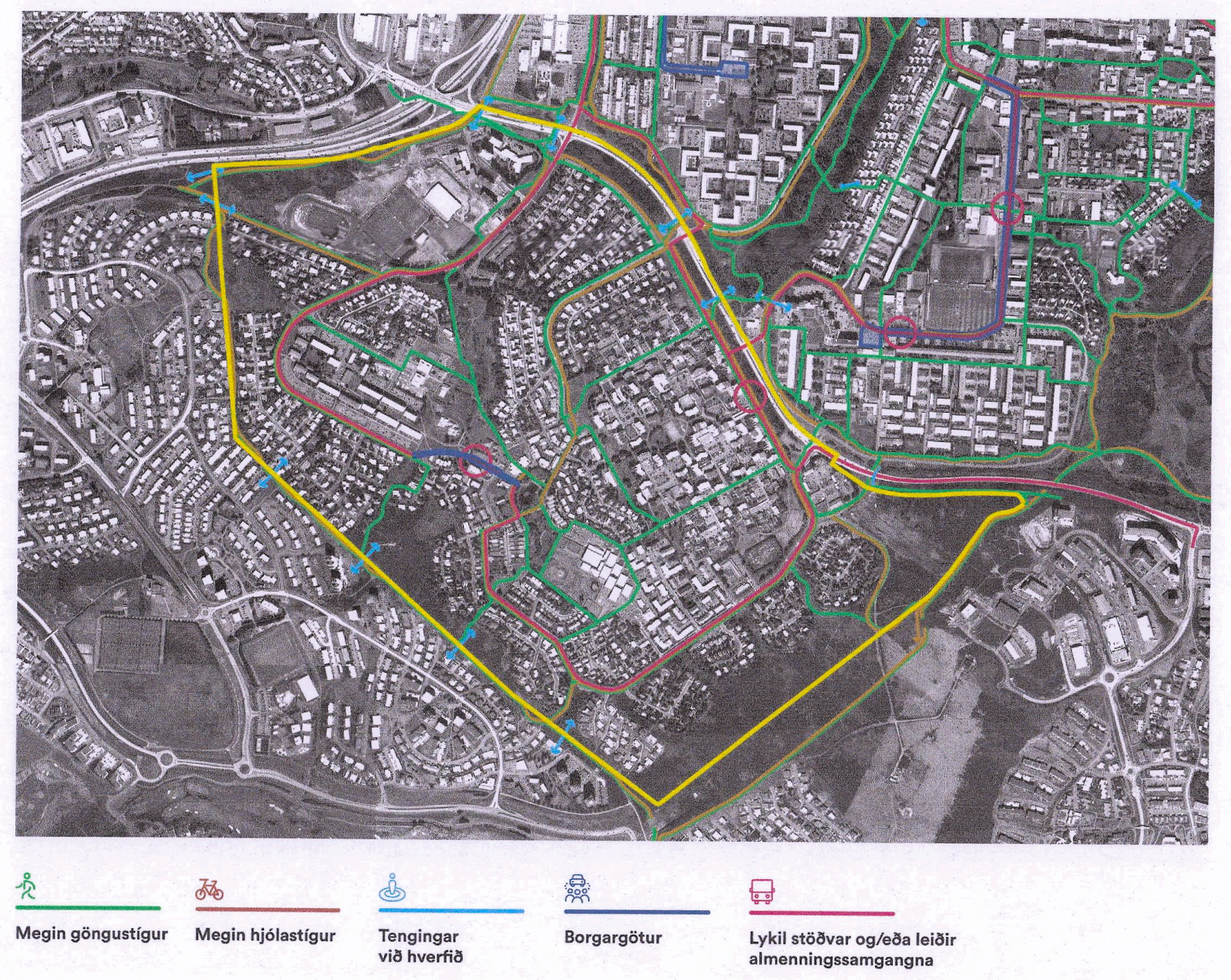
- Almenn greinargerð – Bók I.
- Skipulagsskilmálar – Bók II.
- Hverfisskipulagsuppdráttur. Prentaður uppdráttur í mælikvarða 1:3000; er að finna aftast í vasa bókar II.
- Leiðbeiningar hverfisskipulags eru skýringargögn með skýringarmyndum sem fylgja skal þegar skilmálar eru nýttir.

Fylgiskjöl

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

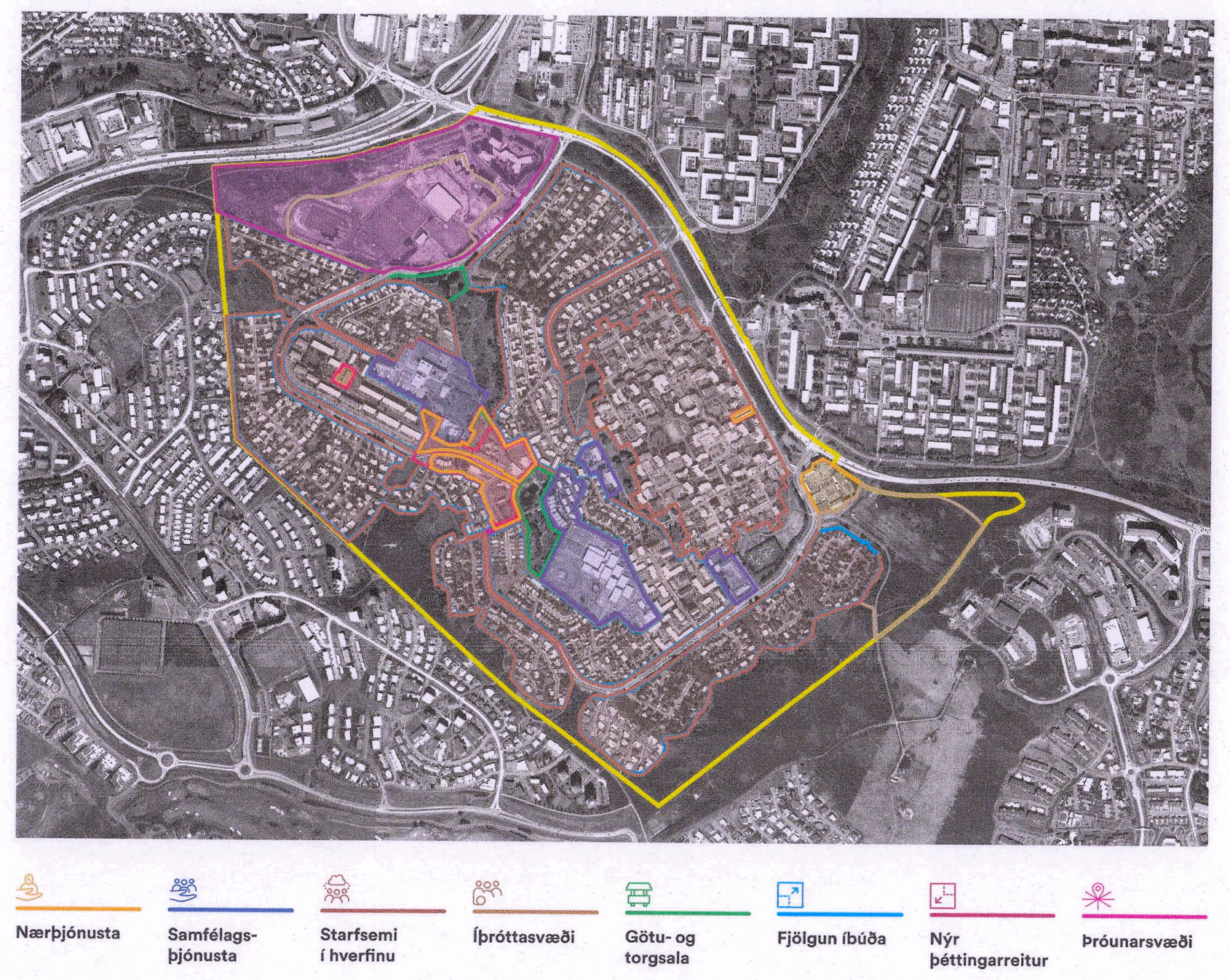
Samgöngur

Stefnan er að gera Rangársel og hluta af Hólmaseli að borgargötu með endurhönnun, fegrun og nýju hverfistorgi. Lykilleiðir og lykilstöðvar almenningssamgangna í hverfinu eru sýndar og stefnt að því að styrkja tengingar á milli aðliggjandi hverfa. Kjarnastöð almenningssamgangna verður í Mjódd. Stefnan er að bílastæðum fjölgi ekki í hverfinu, nema vegna nýrrar uppbyggingar. Núverandi hjólaleiðir og gönguleiðir eru festar í sessi með góðum tengingum við Elliðaárdal, Neðra-Breiðholt, Efra-Breiðholt og Kópavog. Hjólastígar í hverfinu eru skilgreindir og afmarkaðir á hverfisskipulagsuppdrætti.



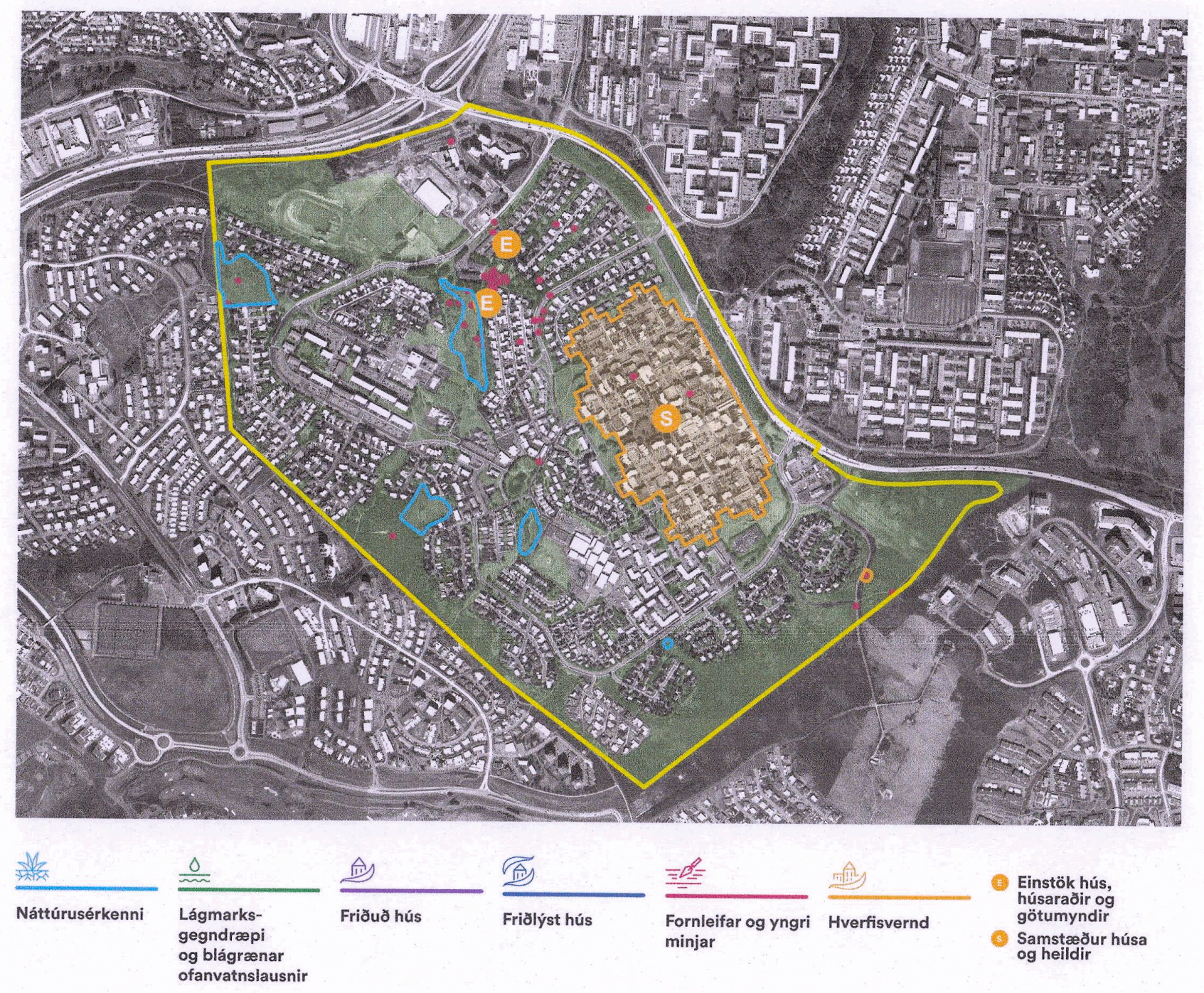
Samfélag

Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þétta byggð í nærþjónustukjörnum við Rangársel/Hólmasel og Teigasel c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. Nærþjónusta fyrir hverfið er við Jafnasel, Teigasel, Seljabraut og á miðsvæði við Rangársel/Hólmasel. Til að auka atvinnu í hverfinu er atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði heimiluð.



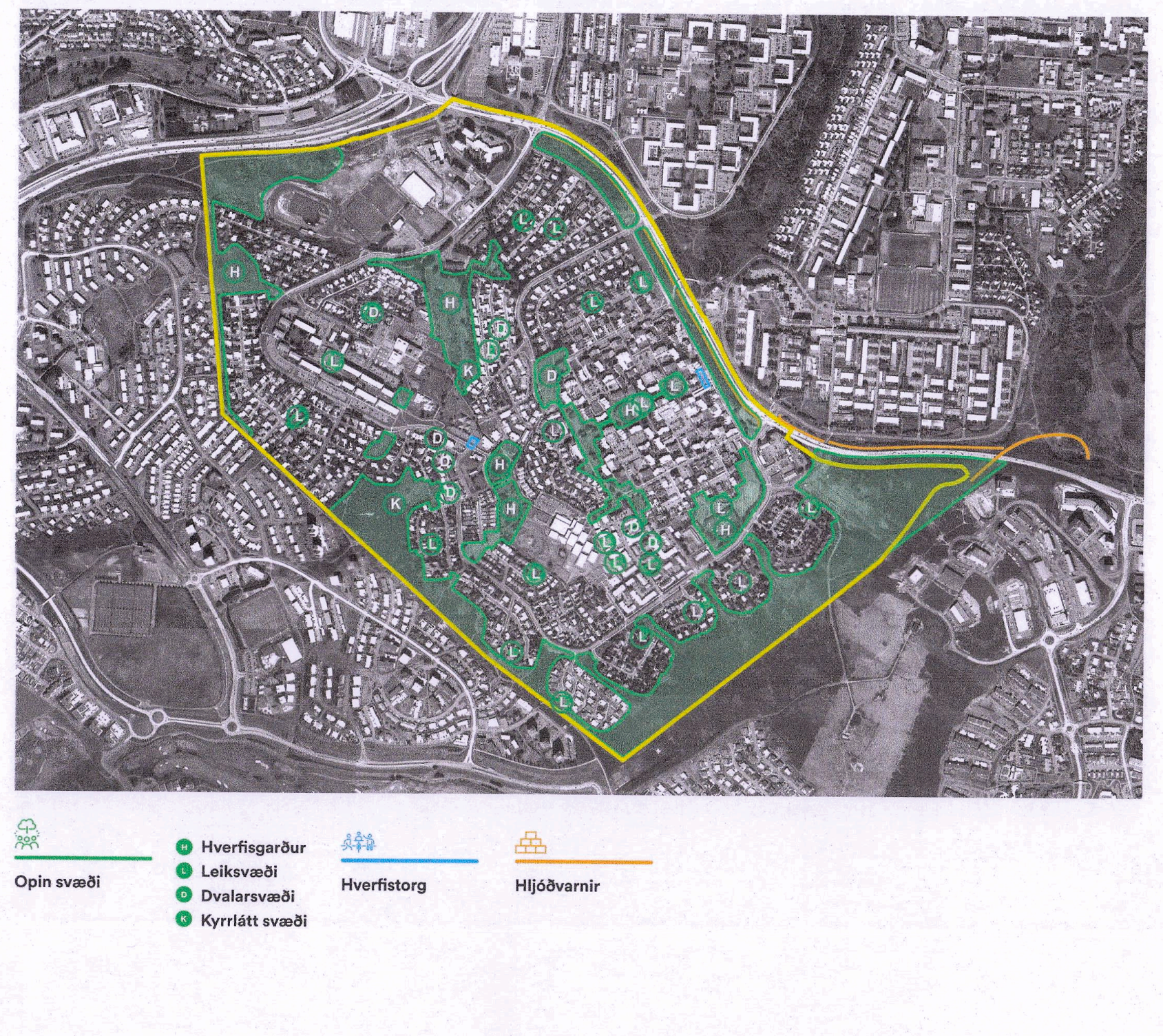
Vistkerfi og minjar

Stefnt er að verndun vistkerfis í hverfinu með því að styðja við fjölbreyttan gróður og verja núverandi gróðurfar fyrir óþörfu raski. Sérstakar náttúruminjar eru skilgreindar og verndaðar. Stefnt er að því að ofanvatn verði meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum og að gegndræpt yfirborð í hverfinu haldi sér. Hverfisvernd er sett á fjölbýlishúsabyggðina á Fálkahól, skilmálaeiningu 6.2.13, vegna sérkenna byggðarinnar. Friðuð og friðlýst hús ásamt fornminjum eru merkt inn á stefnukort, þar sem við á.


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

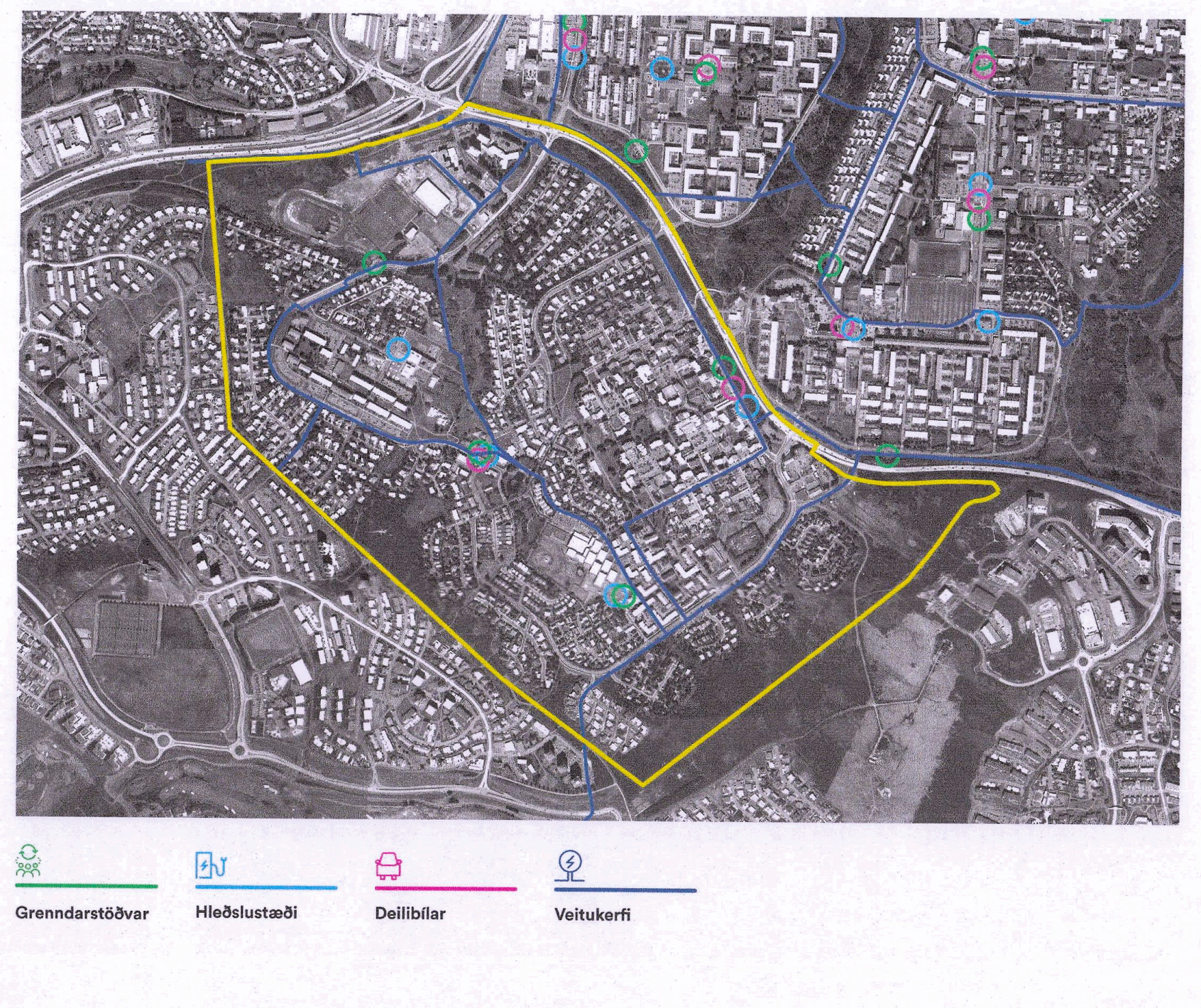
Gæði byggðar

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



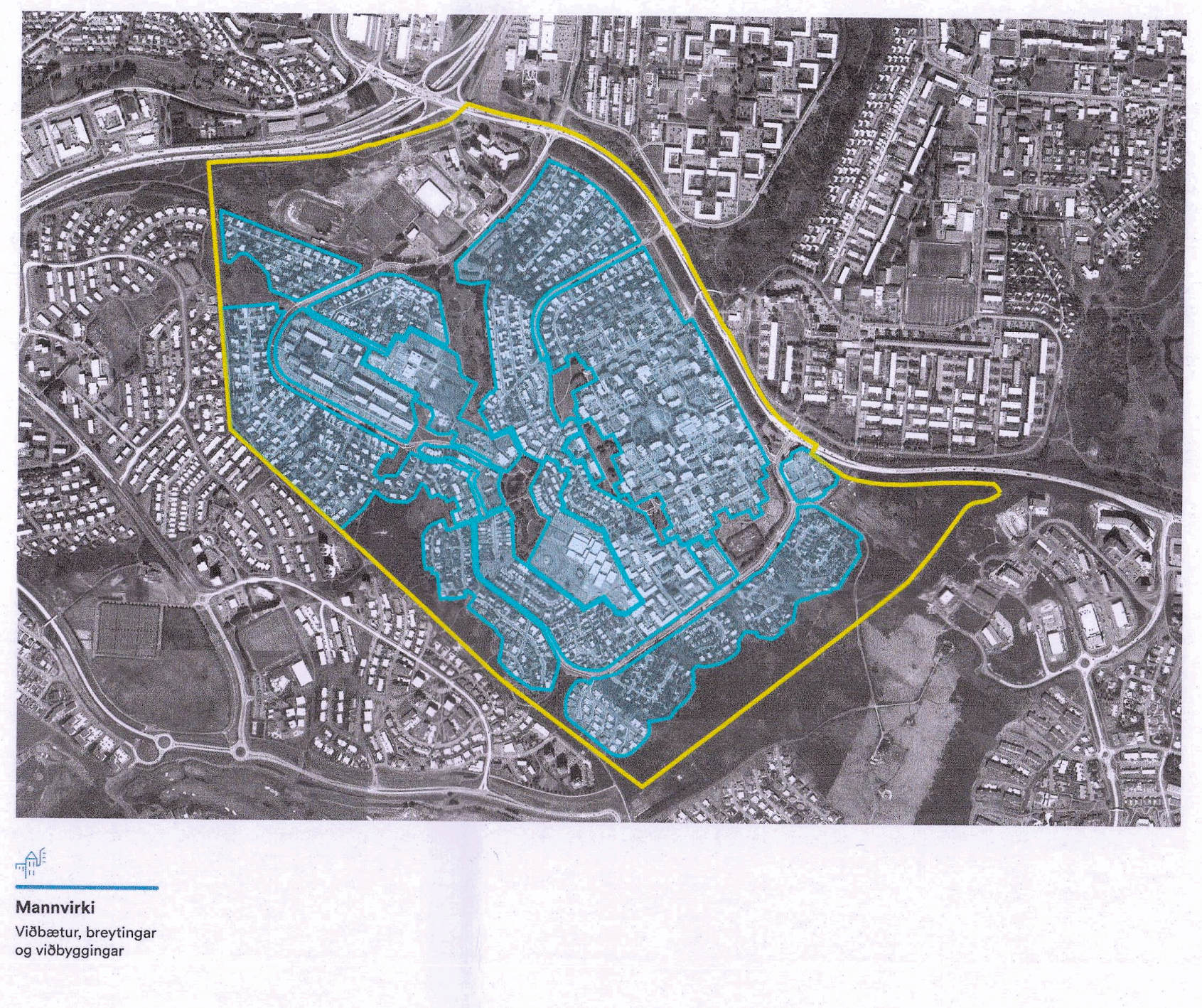
Orka og auðlindir

Stefnt er að því að bæta aðstæður til meðhöndlunar úrgangs með því að staðsetja grenndarstöð miðsvæðis í hverfinu við hverfiskjarna við Rangársel auk núverandi grenndarstöðva við Kleifarsel, Skógarsel og Seljabraut. Einnig er húseigendum heimilt að að reisa úrgangsskýli á eigin lóð og bæta þannig aðstæður til flokkunar. Stefnt er að því að koma upp aðstöðu fyrir rafbíla og deilibíla miðsvæðis í hverfinu. Taka skal tillit til stofnlagna, fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu og rafveitu, sem merktar eru sem Veitukerfi á stefnukorti og hverfisskipulagsuppdrætti.



Mannvirki

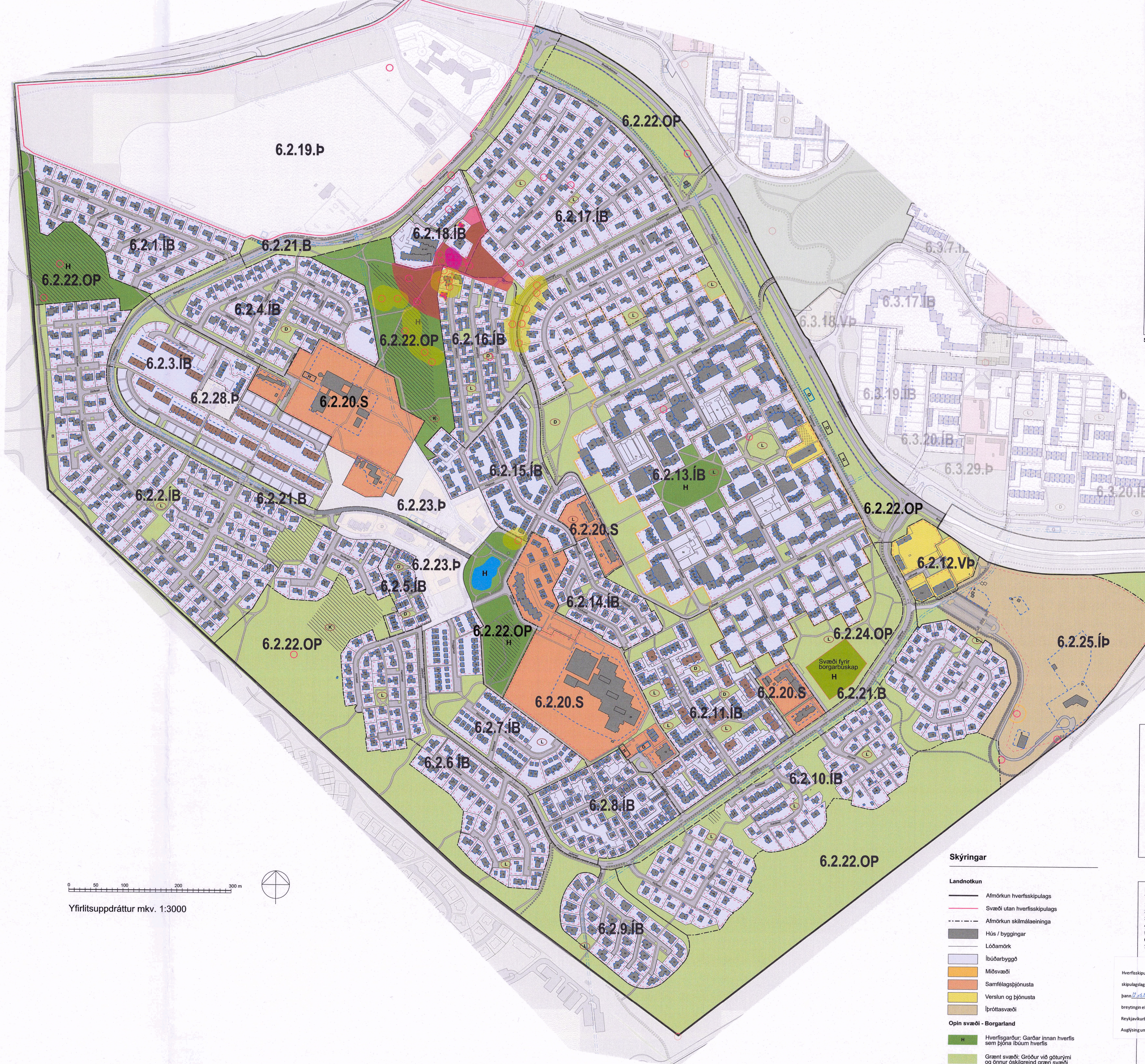
Stefnt er að því að mannvirki í hverfinu verði vistvæn og sjálfbær eins og kostur er og að líftími þeirra verði sem lengstur. Samþykktar eru nýjar heimildir sem gera íbúum kleift að byggja, breyta, bæta, þróa og viðhalda núverandi húsnæði, t.d. með því að byggja nýjar svalir, kvisti, viðbyggingar eða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



Náttúruvá

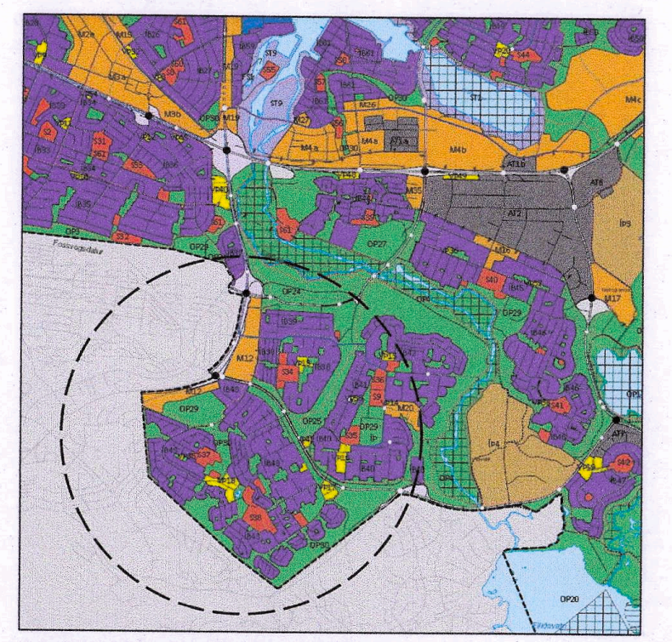
Stefnt er að mótvægisaðgerðum gegn náttúruvá með því að heimila frekari trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisaðgerða.

Tré og gróður
Mótvægisaðgerðir vegna náttúruvá



Yfirlitsuppdráttur mkv. 1:3000

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



Aðalskipulag Reykjavíkur AR2040
Borgarhluti 6.1 Seljahverfi

Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

Skýringar

Landnotkun

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

Opin svæði - Borgarland

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

Samgöngur

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

Annað

- T Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- A Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa

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

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

Samþykktar- og staðfestingarferli

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

þann____________20__ og í __________________
þann____________20__.

Tillagan var auglýst frá __________________20__
með athugasemdarfresti til__________________20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann__________________20__.

____
Skipulagsfulltrúi

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

1. Göngukvaðir leiðréttar
2. Aðalbyggingarreitir gerðir skýrari
3. Aðalbyggingarreitir á skólalóðum stækkaðir
4. Sérmerkingu þróunar-/athugunarsvæða breytt
5. Afmörkun skilmálaeininga við Vetrargarð og Arnarnesveg breytt
6. Ný göngubrú yfir Breiðholtsbraut færð inn
7. Skilmálaeining 6.2.26 felld út

Hverfisskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á umhverfis- og skipulagsráði þann 12.okt 2022 Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28.okt. 2022.

Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi

6.2 Seljahverfi

Hverfisskipulaguppdráttur

Kortagrunnur
Lukr

Hnitakerfi
ISN98

Mælikvarði
1:3000 á B0

Dagsetning
30.04.2021 breytt: 05.10.2022

Teikninganúmer
0101

Útgáfa
B

Ráðgjafar
VA Arkitektar
Mannvit
Landmótun

Hverfisskipulag Reykjavíkur
Reykjavíkurborg