# 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 visthæfi 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

# 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 hverfiskipulags. 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 útvistarsvæða 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

### 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 🔹 🕟 Borgarhluti 6 Breiðholt – Íbúaþátttaka og samráð 20. desember 2019 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 • Verklýsing hverfisskipulags fyrir borgarhluta 06 Breiðholt dags. 23. apríl 2015 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

## Stefna og helstu áherslur hverfisskipulags

fylgiskjal hverfisskipulagsins.

Hverfisskipulagið er byggt á eftirfarandi forsendum: Stefnu aðalskipulagsins fyrir hverfið, sbr. umfjöllun í kafla 3.2 í bók I. Greiningu á visthæfi hverfisins, sbr. kafla 3.3 í bók I. • Niðurstöðum samráðs, sbr. kafla 4 í bók I og greinargerð um samráð, sem er

### 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:

svæði 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

Samfélag. Áhrif fjölgunar lítilla og meðalstórra íbúða, nærþjónustu á mið-

- 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

Mannvirki. Áhrif af stækkun byggingarreita og skilmálum um viðbyggingar

Náttúruvá. Áhrif af auknum gróðri til að tempra vind og bæta skjól.

- 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.

- Byggðakönnun Borgarhluti 6 Breiðholt, skýrsla nr. 202. Reykjavík:
- Borgarsögusafn Reykjavíkur

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.







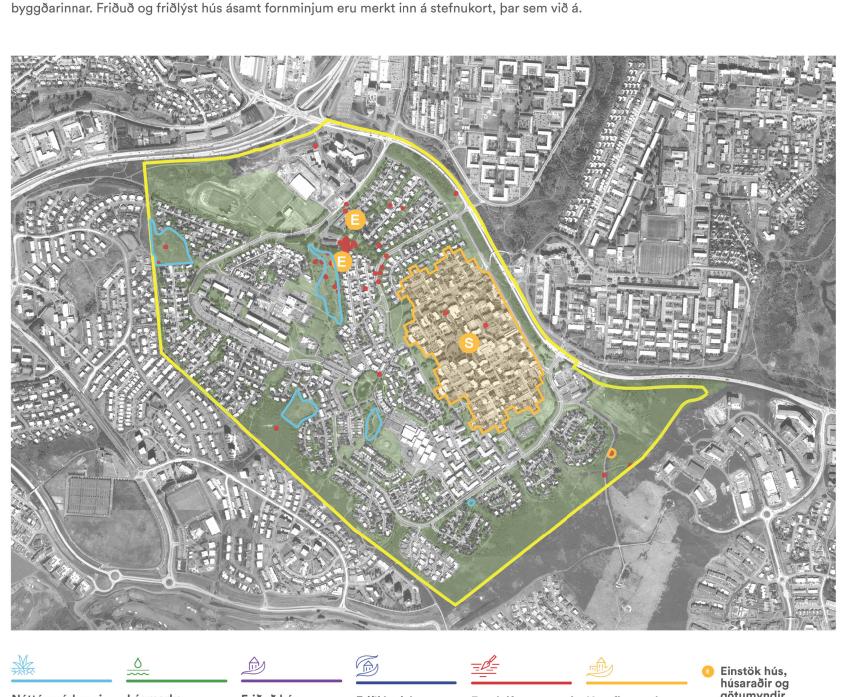
Stefnt er að því að fjölga íbúðum í hverfinu með eftirfarandi aðgerðum: a) Heimila lóðarhöfum að innrétta aukaíbúðir í stórum sérbýlishúsum b) Þétta byggð í nærþjónustukjörnum við Rangársel/Hólmasel og Teigasel c) Heimila hækkun fjölbýlishúsa á afmörkuðum svæðum í hverfinu, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt. 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

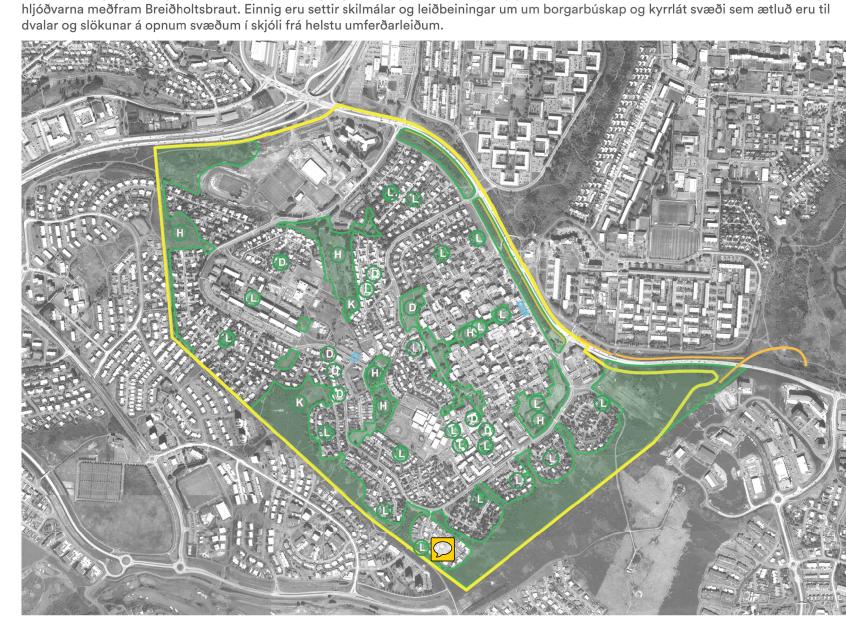




Dvalarsvæði

Kyrrlátt svæði

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



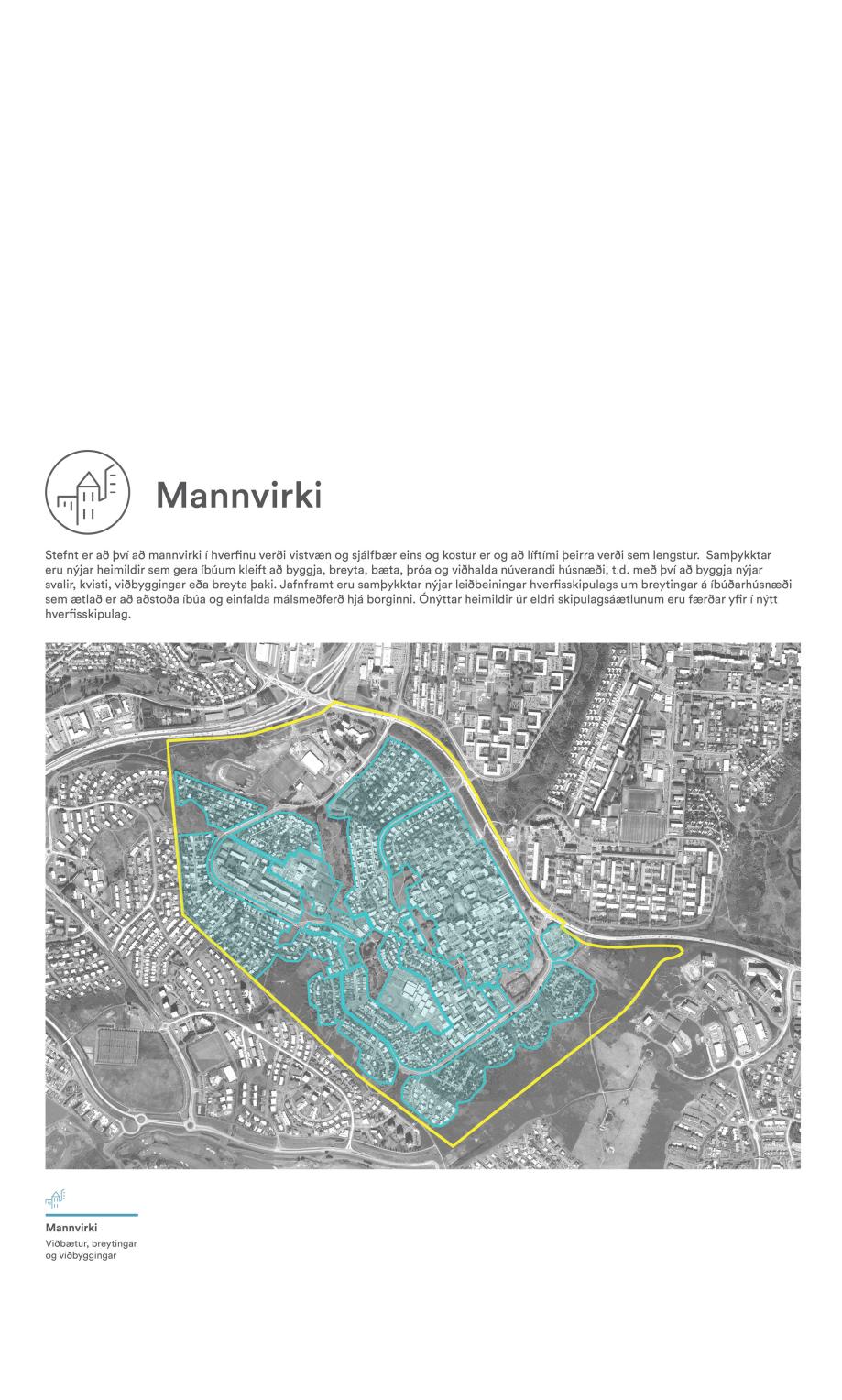
og blágrænar ofanvatnslausnir

# 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

Samstæður húsa





6.2.19.Þ



Aðalskipulag Reykjavíkur AR2040

Skilmálaeiningar - Skýringarmynd

6.2.27.OP

Samþykktar- og staðfestingarferli

nr. 123/2010 var samþykkt í

Tillagan var auglýst frá \_\_\_

Stjórnatíðinda þann\_\_\_

Göngukvaðir leiðréttar

2. Aðalbyggingarreitir gerðir skýrari

7. Skilmálaeining 6.2.26 felld út

með athugasemdarfresti til\_\_\_\_\_

Listi yfir helstu breytingar eftir auglýsingu

Aðalbyggingarreitir á skólalóðum stækkaðir

6. Ný göngubrú yfir Breiðholtsbraut færð inn

6.2 Seljahverfi

<u>Hverfisskipulaguppdráttur</u>

30.04.2021 breytt: 05.10.2022

1:3000 á B0

Helgunarsvæði friðlýsing

(2h) Hámarkshæðir bygginga

Friðlýst svæði

4. Sérmerkingu þróunar-/athugunarsvæða breytt

5. Afmörkun skilmálaeininga við Vetrargarð og Arnarnesveg breytt

Hverfisskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41.gr. sbr. 4. mgr. 37. gr skipulagslaga

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deilid

Borgarhluti 6.1 Seljahverfi