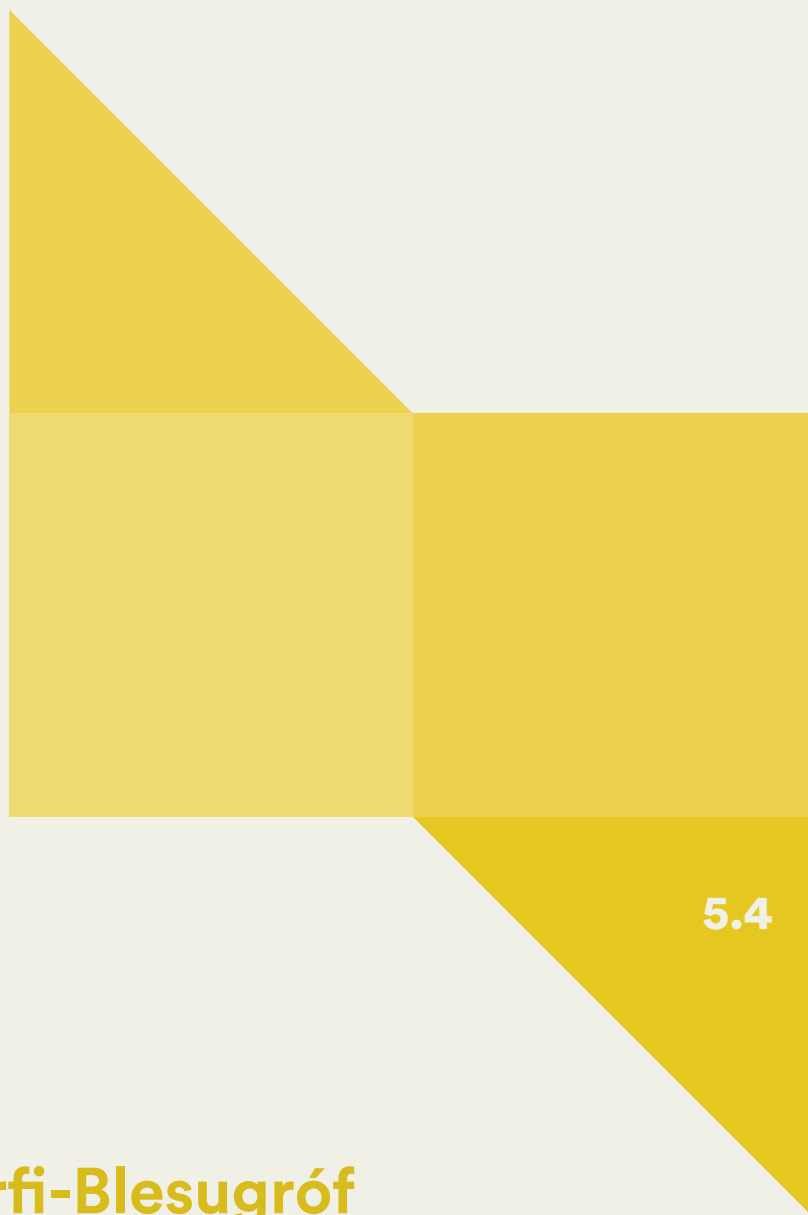




Háaleiti-Bústaðir

Fossvogshverfi-Blesugróf

Skipulagslýsing skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og matslýsing skv. lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið





Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 1.apríl 2014

Unnið af:

Ráðgjafahópur Borgarluta 5

Hornsteinar arkitektar : Ragnhildur Skarphéðinsdóttir landslagsarkitekt MLI FÍLA,

Arkitektur.is : Guðmundur Gunnarsson arkitekt FAÍ

Landlínur : Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir landslagsarkitekt FÍLA

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar:

Lilja Grétarsdóttir arkitekt

Halldóra Hrólfsdóttir skipulagsfræðingur

HVERFISSKIPULAGSLÝSING.....	1
1 INNGANGUR.....	1
1.1 Forsendur og markmið	1
1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum	1
1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	1
1.2 Ábyrgð og umsjón.....	2
1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð	2
1.2.2 Stýrihópur.....	2
1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	2
1.2.4 Ráðgjafateymi.....	3
1.2.5 Sérfræðingar.....	3
1.2.6 Skipulagsfulltrúi	4
2 BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR – ALMENN LÝSING	5
2.1 Almenn lýsing	5
2.1.1 Staðsetning í borginni.....	5
2.1.2 Staðhættir.....	5
2.1.3 Samsetning byggðar	6
2.1.4 Þróun byggðar	7
2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans samkvæmt gildandi aðalskipulagi	8
2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	8
2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	9
2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar.....	9
2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu.....	9
2.2.5 Græn svæði	10
2.2.6 Atvinnusvæði.....	10
2.2.7 Aðrar áherslur.....	10
2.3 Húsa- og byggðakönnun	11
2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans	13
2.4.1 Samfélag.....	13
2.4.2 Gæði byggðar	18
2.4.3 Samgöngur.....	20
2.4.4 Vistkerfi og minjar	20
2.4.5 Orka og auðlindir	21
2.4.6 Mannvirki.....	22
2.4.7 Náttúruvá	22
3 KYNNING OG SAMRÁÐ	23
3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnarsýslu borgarinnar	23
3.2 Samráð við umsagnaraðila	24
3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	24
3.3.1 Íbúafundir	24
3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	27
3.3.3 Netsamráð	28
3.3.4 Samráðskassar	28
4 HVERFI 5.4 FOSSVOGSHVERFI-GRÓFIR – GREINING OG STAÐA.....	29
4.1 Almenn lýsing	29
4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum.....	29
4.1.2 Staðhættir.....	29
4.1.3 Samsetning byggðar	29
4.1.4 Þróun byggðar	30

4.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	31
4.3	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingar- skilmálum ..	31
5	MATSLÝSING	36
5.1	Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	36
5.2	Grunnástand	36
5.2.1	Samfélag	36
5.2.2	Gæði byggðar	43
5.2.3	Samgöngur.....	48
5.2.4	Vistkerfi og minjar	50
5.2.5	Orka og auðlindir	52
5.2.6	Mannvirki.....	53
5.2.7	Náttúruvá	53
6	HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS	55
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa..	55
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða.....	62
6.2.1	Samfélag	62
6.2.2	Gæði byggðar	64
6.2.3	Samgöngur.....	67
6.2.4	Vistkerfi og minjar	68
6.2.5	Orka og auðlindir	70
6.2.6	Mannvirki.....	70
6.2.7	Náttúruvá	70
6.3	Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfis skipulags).....	71
6.4	Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila	72

HverfisSKIPULAGSLÝSING

1 Inngangur

Í skipulagslögum nr. 123/2010 er kveðið á um það að þegar vinna við gerð deili/hverfisSKIPULAGS hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram skuli koma áherslur sveitarstjórnar við gerð hverfisSKIPULAGS og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Lýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing þessi er hluti forsendna við gerð hverfisSKIPULAGS sem fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun og er tilgangur lýsingarinnar að vera leiðbeinandi við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir (nafn borgarhluta) í Reykjavík.

Árið 2011 ákvað umhverfis- og skipulagssvið að hefja vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir öll hverfi borgarinnar.

1.1 Forsendur og markmið

Reykjavíkurborg er skipt upp í 10 stjórnsýslueiningar eða borgarhluta. Innan hvers borgarhluta eru mismörg „hverfi“ og verður hverfisSKIPULAG unnið fyrir hvert einstakt hverfi á grunni kafla um Skipulag borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-2030) þar sem sett eru fram leiðbeinandi markmið um þróun og uppbyggingu hvers borgarhluta. HverfisSKIPULAGIÐ er unnið á grunni stefnumótunar sem sett er fram í AR2010-2030 og sérstaklega stefnu um Skipulag vistvæna hverfa. Þar er lagður grunnur að því markmiði borgaryfirvalda að öll hverfi borgarinnar þróist og byggist upp á sjálfbærum forsendum þar sem áherslur grundvallist m.a. á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð, verndun náttúrulegra gæða og hverfisanda.

Viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGSINS er í meginatriðum tvíþætt:

1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum

Tilgangurinn með samræmingu á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum er gerð heildstæðrar hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNAR með almennum byggingar- og skipulagsákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda skipulagsyfirlögdum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarþúum er auðveldað að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan skipulagsramma viðkomandi hverfis án breytingar á deiliskipulagi. Flestar eldri heimildir í deiliskipulagi, sem fellt verður úr gildi, halda sér óbreyttar í hverfisSKIPULAGI sem verður heildstæð áætlun með samræmdum heimildum þar sem tillit er m.a. tekið til ríkjandi byggðamynsturs, varðveislugildis og óska íbúa með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi. HverfisSKIPULAGINU er einnig ætlað að tengja aðalskipulags- og deiliskipulagsstigið með betri hætti.

1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

HverfisSKIPULAGI borgarinnar er ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun borgarhverfa inn í framtíðina með skipulagslausnum, framkvæmdum og öðrum aðgerðum á sjálfbærum forsendum. Markmiðið er að mæta kröfum samtímans um leið og gætt er að hag komandi kynslóða með ábyrgum hætti. Stefnumótun borgaryfirvalda um skipulag vistvænni hverfa í AR2010-2030 hefur það að leiðarljósi að stuðla að sjálfbærri byggðaþróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif

íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

Helstu forsendur hverfisskipulagsins er varða aðalskipulagið eru settar fram í skipulagi borgarhluta sem unnið hefur verið sérstaklega fyrir alla tíu borgarhluta borgarinnar þar sem fram koma helstu þróunarsvæði og breytingar á landnotkun er varða borgarhlutann. Stefna um vistvæna byggð og byggingar er ein af hliðarstefnum aðalskipulagsins og ein af lykilforsendum við vinnu hverfisskipulagsins.

1.2 Ábyrgð og umsjón

Verkefnið heyrir undir embætti skipulagsfulltrúa (SKF) á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK). Verkefnisstjórar hjá embætti skipulagsfulltrúa hafa umsjón með miðlun upplýsinga og leiðsögn hverfisskipulagsgerðarinnar auk þess að sjá um almenn samskipti við viðkomandi ráðgjafateymi. Hver verkefnisstjórihópur er skipaður þremur verkefnisstjórum og stýrir vinnu tveggja ráðgjafateyma sem starfa í sitt hvorum borgarhlutanum. Einnig stýra verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa vinnu sérfræðinga í aðkeyptri þjónustu, en þeir sérfræðingar vinna þvert á öll ráðgjafateymi. Ráðnir voru alls 24 ráðgjafar til verksins frá 24 fyrirtækjum, sem mynda átta þriggja manna teymi eitt fyrir hvern af þeim átta borgarhlutum sem verkefnið nær yfir. Ráðgjafar drógu um hvaða borgarhluta þeir myndu vinna með á kynningarfundum sem haldinn var við upphaf verkefnisins þann 23. maí 2013. Hlutverk mismunandi aðila við vinnslu verkefnisins er eftirfarandi:

1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

- bera ábyrgð á verkefninu, til ráðgjafar og umsjónar er sérstakur stýrihópur og verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa.
- vera upplýst um framvindu verkefnisins og samþykkja það.
- afgreiða þau mál sem löggjöf gerir ráð fyrir.

1.2.2 Stýrihópur

Stýrihópurinn er skipaður sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg til að tryggja breiða og þverfaglega aðkomu að verkefninu og eru á sviði: skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl. Sviðstjóri umhverfis- og skipulagssviðs er framkvæmdastjóri stýrihópsins.

Meginhlutverk hópsins er að:

- vera ráðgefandi aðili um það sem snertir sérsvið þeirra aðila sem skipa hópinn.
- vera upplýstur um verkefnið og framvindu þess.
- að samþykkja skilagögn hvers ráðgjafahóps áður en mál eru tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsráði.

1.2.3 Verkefnastjórihópur skipulagsfulltrúa

Hópurinn skipa þrír sérfræðingar/verkefnisstjórar fyrir hönd verkkaupa. Hver hópur hefur umsjón með tveimur borgarhlutum. Í hópnum er einn aðili sem ber ábyrgð á að kalla saman fundi og tryggja að undirbúningi, verklagi og tímaáætlunum sé framfylgt. Yfirumsjón er í höndum skipulagsfulltrúa.

Meginhlutverk hópsins er að:

- stýra ferli verkefnisins.
- hafa samvinnu um verkefnið og sjá til þess að verkefnið vinnist í samræmi við verkefnislýsingu.

- hafa umsjón með miðlun upplýsinga og aðstoða við að lesa úr þeim ef þörf er á.
- veita leiðsögn um hvaðeina við vinnslu verkefnisins.
- halda reglulega vinnufundi þar sem farið er yfir stöðu vinnunnar.
- taka þátt í öðrum fundum svo sem með stýrihópnum.
- undirbúa og tryggja framkvæmd samráðsferlis, tryggja að unnið sé með niðurstöður samráðsferlis.
- taka þátt í vinnufundum eftir þörfum.
- afla upplýsinga ef þörf er á.
- fara yfir og staðfesta skilagögn ráðgjafahópsins, greinargerðir og uppdrætti.
- tryggja faglega samræmingu milli ráðgjafahópanna.

1.2.4 Ráðgjafateymi

Hópin skipa þrír sérfræðingar í skipulagsgerð. Í hópnum er einn aðili sem ber megin ábyrgð fyrir hönd hópsins, teymisstjóri, sá aðili ber megin ábyrgð gagnvart verkkaupa. Megin hlutverk hópsins er að vinna verkefnið í samræmi við verkefnislýsingu og í því felst m.a. að:

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunn gögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunn gögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.
- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá grunn gögnum með hliðsjón af gátlistum hverfis skipulagsins.
- setja fram tillögur m.a. um afmörkun þróunarsvæða og marka megin stefnu um þau.
- skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfispáttum, fylla út gátlista.
- vinna og setja fram frumdrög að skipulagsuppdrætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á byggðinni.
- taka þátt í samráðsferli m.a. samráðsfundum.
- taka þátt í vinnufundum m.a. með verkefnastjórnahópnum.
- kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- leggja fram frumtillögu hverfis skipulags.
- sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

1.2.5 Sérfræðingar

Hópur þverfaglegra sérfræðinga sem skipaðir/ráðnir verða af skipulagsfulltrúa. Megin hlutverk sérfræðinganna er að:

- veita faglega ráðgjöf inn í hverfis skipulagsvinnuna þegar óskað er eftir af ráðgjafahópnum eða verkefnisstjórahópnum.

1.2.6 Skipulagsfulltrúi

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar er ábyrgðaraðili verkefnis. Megin hlutverk skipulagsfulltrúa er að:

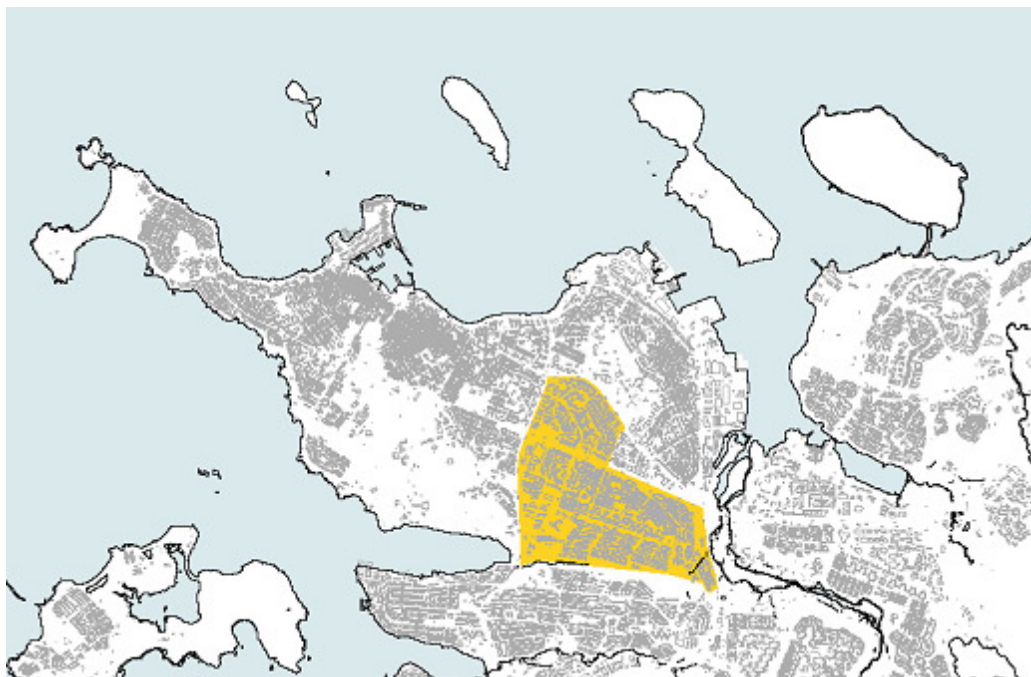
- vera faglegur leiðtogi og bera ábyrgð á samræmingu verkefnishópanna.
- tryggja samræmda faglega línu.
- taka á ágreiningi ef upp kemur.

2 Borgarhluti 5 - Háaleiti-Bústaðir – almenn lýsing

2.1 Almenn lýsing

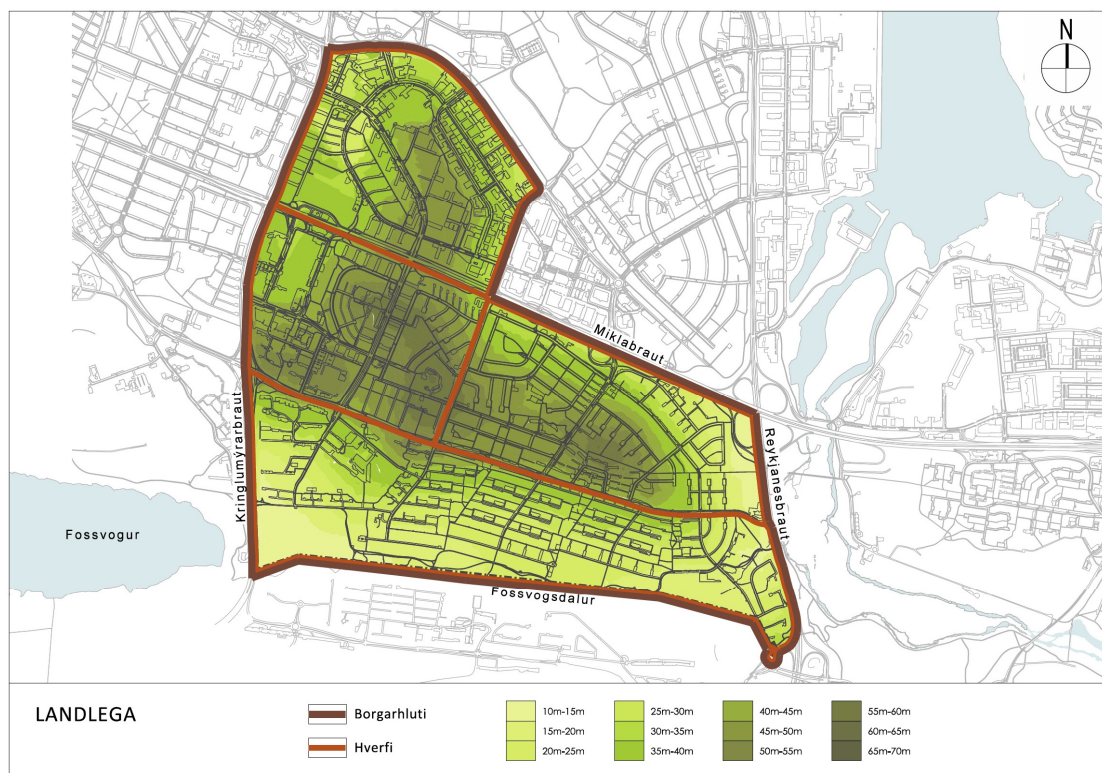
2.1.1 Staðsetning í borginni

Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir, liggur miðlægt á höfuðborgarsvæðinu og afmarkast í vestri af Kringlumýrarbraut, í austri af Reykjanesbraut, í norðri af götunum Suðurlandsbraut, Grensásvegi og Miklubraut, og í suðri af sveitarfélagamörkum Reykjavíkurborgar og Kópavogsbæjar í Fossvogsdal. Stærð borgarhlutans er 4,3 km², þar af eru um 3,9 km² byggt land. Þar sem lengst er liggur borgarhlutinn um 2,5 km frá suðri til norðurs, og einnig um 2,5 km frá vestri til austurs.



2.1.2 Staðhættir

Landslag borgarhlutans einkennist af holtum og ásum en á milli þeirra voru eitt sinn mýrar sem hafa verið þurrkaðar upp. Mýri sem var í norðvestur hluta Háaleiti-Bústaða nefndist Kringlumýri. Langt og mikið holt sem liggur eftir borgarhlutanum miðjum frá vestri til austur ber heitið Bústaðaholt (einnig nefnt Bústaðaháls). Suðurhlíð Bústaðaholts nefnist Bústaðahlíð og afmarkar hún Fossvogsdalinn að norðanverðu. Í botni Fossvogsdals var mýri sem nefndist Fossvogsmýri. Fossvogslækur rennur um Fossvogsdal til vesturs út í Fossvog. Land borgarhlutans var utan meginbyggðar Reykjavíkur allt fram á 6. áratuginn þegar skipulögð byggð tók að breiðast út austur fyrir Kringlumýri. Fram undir seinni heimsstyrjöld þróaðist Reykjavík að mestu sem samfelld og heilsteypt byggð út frá einni þungamiðju í gömlu miðbæjarkvosinni. Í kjölfar hernámsins og aðflutnings fólks til Reykjavíkur á eftirstríðsárunum hóf bærinn að þenjast út og var nýrri byggð m.a. beint inn á svæði fjær meginbyggðinni þar sem nýta mátti vegi og stofnlagnir sem fyrir voru. Stórar umferðagötur umlykja borgarhlutann, þvera, og skipta honum upp í hverfi og minni hverfiseiningar. Þau fjögur hverfi sem mynda borgarhlutann eru Háaleiti-Múlar, Kringlan-Leiti-Gerði, Bústaða- og Smáibúðahverfi og Fossvogshverfi-Grófir.



2.1.3 Samsetning byggðar

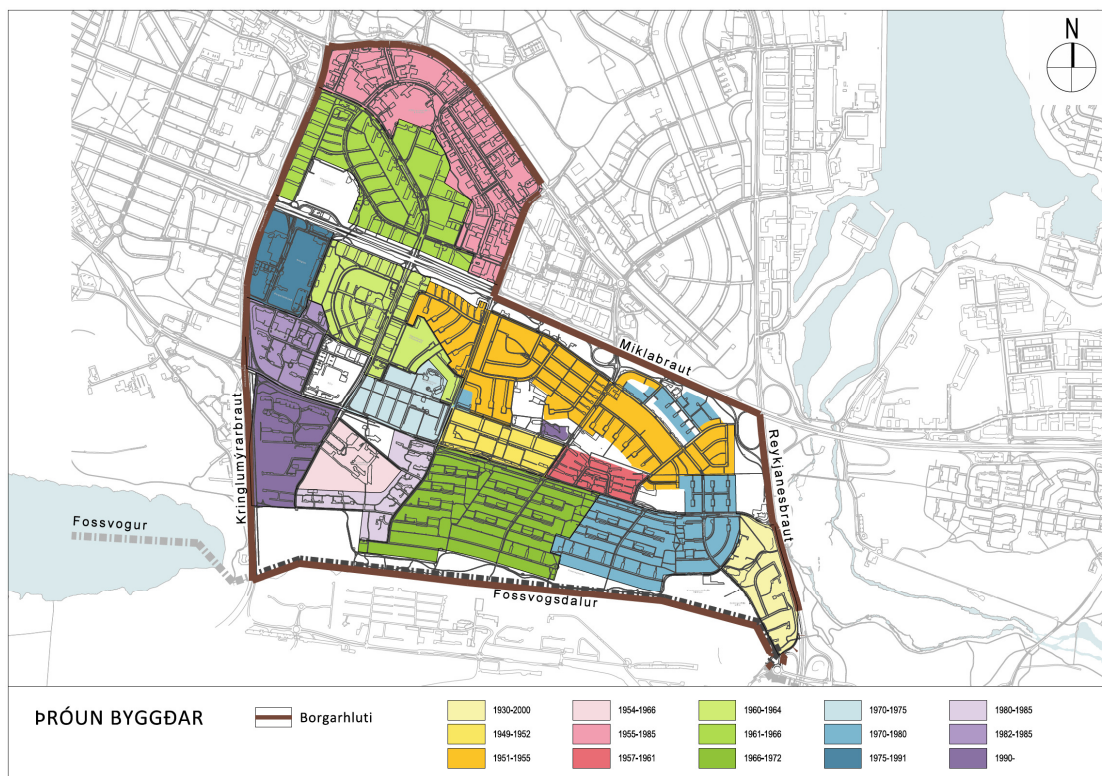
Samsetning byggðar í Háaleiti-Bústöðum er mjög fjölbreytileg. Landnotkun er margvísleg, en auk íbúðarbyggðar eru þar fjölmörg svæði sem falla undir *verslun- og þjónustu*, *miðsvæði*, *samfélagsþjónustu* og *opin svæði* í AR2010-2030. Borgarhlutinn hefur verið að byggjast upp frá fjórða áratug síðustu aldar (Grófir) og allt fram til þessa, og því má eðlilega sjá ólíkan byggingarstíl og mismunandi þéttleika byggðar innan hans. Stærð íbúðarhúsa er afar fjölbreytt, allt frá mjög litlum einbýlishúsum upp í átta hæða fjölbýlishús. Atvinnustarfsemi er einkar fjölskrúðug, enda eru innan

borgarhlutans atvinnusvæðin í Kringlu, Múlunum, við Suðurlandsbraut og við Grensásveg.

Tegund húsnæðis í Háaleiti-Bústöðum skiptist á eftirfarandi hátt: Íbúðahúsnæði 88%, sérhæft húsnæði 6%, verslunar- og skrifstofuhúsnæði 4%, iðnaðarhúsnæði 1%, og geymsluhúsnæði 1%. Flatarmál er yfirleitt á bilinu 101-125 m² ef frá er talið Fossvogshverfi-Grófir þar sem það er almennt 126-150 m². Fasteignamat er breytilegt eftir hverfum. Almennt er það lægst í Háaleiti-Múlum og Bústaða- og Smáibúðahverfi, en hæst er það við Kringluna. Fasteignaverð í Fossvogshverfi-Grófum er þar mitt á milli. Hæð húsa er nokkuð mismunandi eftir hverfum. Mest er um 1-2 hæða hús í Fossvogshverfi-Grófum og Bústaða- og Smáibúðahverfi, en þar er hlutfall einbýlis og raðbýlis hæst. Meira er um 3-5 hæða hús í Háaleiti-Múlum og í nágrenni Kringlunnar, en þar er herra hlutfall af sambýli og annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði. Nokkuð er um hús yfir 5 hæðir og eru þau öll í vesturhluta borgarhlutans (vestan Grensásvegar og Eyrarlands). Nýtingarhlutfall lóða er yfirleitt á bilinu 30-40%, en helst er það Bústaða- og Smáibúðahverfið sem sker sig úr, en þar er nýtingarhlutfallið 40-50%. Íbúapétteleiki í borgarhlutanum er almennt 20-40 íbúar/ha ef undan er skilið Bústaða- og Smáibúðahverfi þar sem pétteleikinn er 40-60 íbúar/ha.

Hlutfall samgöngumannvirkja í Háaleiti-Bústöðum er eftirfarandi: 21-30% lands er ráðstafað fyrir slík mannvirki í Bústaða- og Smáibúðahverfi og Fossvogshverfi-Grófum. 31-40% lands er aftur á móti ráðstafað fyrir samgöngumannvirki í Háaleiti-Múlum og við Kringlu-Leiti-Gerði.

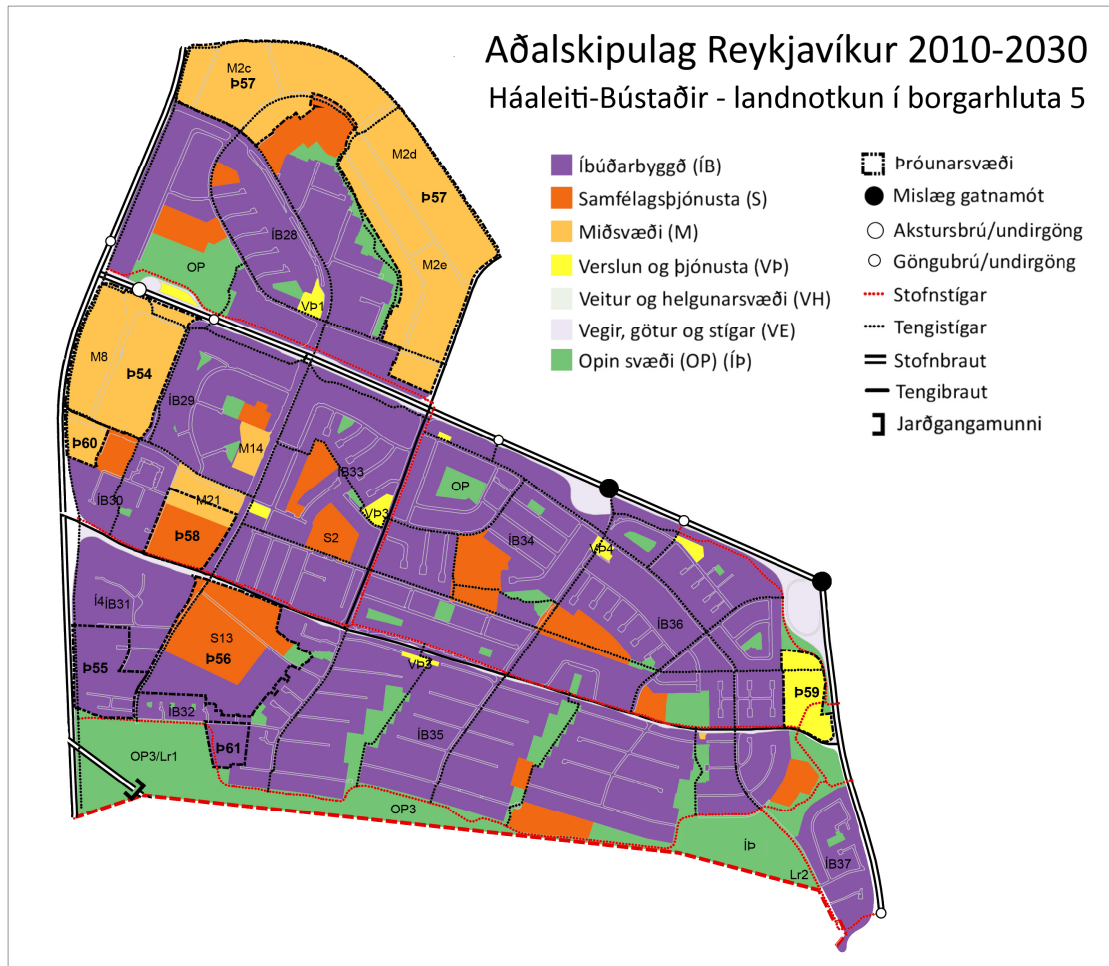
2.1.4 Þróun byggðar



Það svæði borgarhlutans sem fyrst byrjar að byggjast upp er austasti hluti hans, þ.e. Grófir, en byggð fór þar að þéttast á fjórða áratug síðustu aldar. Í kjölfarið fer Bústaða- og Smáibúðahverfið að þróast og byggist það að mestu leyti upp á tímabilinu 1950-1960. Þar á eftir færirst helsta uppbygging innan borgarhlutans yfir í Múlana og því næst í Háaleiti (Safamýrasvæðið og Hvassleitissvæðið), og eru þessi svæði nánast

fullbyggð um miðjan sjöunda áratuginn. Miðhluti Fossvogshverfis (milli Eyrarlands og Óslands) byggist upp þar á eftir, þá syðsti hluti Gerða, og svo eystri hluti Fossvogshverfis og Byggðarendasvæðið fyrir 1980. Yngsta byggðin er á Kringlusvæðinu, Leitum og vestasta hluta Fossvogshverfis (að Landspítala Fossvogi undanskildum), en þessi svæði hafa að mestu byggst upp frá miðjum áttunda áratugnum. Íbúar borgarhlutans eru rúmlega 14.000 talsins (jan. 2014).

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans samkvæmt gildandi aðalskipulagi



2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

Borgarhlutinn Háaleiti-Bústaðir samanstendur af fjórum hverfum, þ.e. **Háaleiti-Múlar**, **Kringla-Leiti-Gerði**, **Bústaða-** og **Smáíbúðahverfi** og **Fossvogshverfi-Grófir**. Skipting borgarhlutans í hverfi er um borgargötunarnar Bústaðaveg (skilur að Fossvogshverfi-Grófir annars vegar og Kringlu-Leiti-Gerði og Bústaða- og Smáíbúðahverfi hins vegar), Grensásvegur (skilur að Kringlu-Leiti-Gerði og Bústaða- og Smáíbúðahverfi), og Miklubrautar (skilur að Háaleiti-Múla og Kringlu-Leiti-Gerði).

Í AR2010-2030 eru skilgreind þrjú sérstök **áherslusvæði** (borgarrými) innan borgarhlutans sem eru 1) **Kringlan**, 2) **Háaleiti-Múlar (opið borgarland milli Síðumúla og Háaleitishverfis)**, og 3) **Skógræktarfélag Reykjavíkur, garðlönd í Fossvogi**. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að skipulag og hönnun þessara áherslusvæða taki mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.



2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar

Hverfin innan borgarhlutans eru að mestu leyti **fastmótuð gróin byggð**. Stefnumörkun aðalskipulags miðar við að í fastmótaðri byggð megi gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum, og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Í aðalskipulagi er stefnt að því að byggð í borgarhlutanum þéttist lítillega, eða sem nemur tæpum 2%. Áætlanir miðast við að byggt verði á 7 ha til viðbótar þeim tæplega 390 ha sem nýttir eru undir byggð í Háaleiti-Bústöðum.

Í AR2010-2030 falla eftirtalin svæði (landnotkunarreitir) undir **fastmótaða gróna byggð** til endurskoðunar: *Íbúðarsvæði* **ÍB28** (Álftamýri-Háaleiti), **ÍB29** (Hvassaleiti), **ÍB30** (Leiti), **ÍB31** (Sléttuvegur-norður), **ÍB32** (Fossvogsblettur), **ÍB33** (Gerði-vestur), **ÍB34** (Gerði-austur), **ÍB35** (Fossvogur), **ÍB36** (Gerði-Endar) og **ÍB37** (Grófir); *Miðsvæði* **M14** (Austurver); *Verslunar- og þjónustusvæði* **VP1** (Miðbær), **VP2** (Grímsbær), **VP3** (Grensásvegur-Gerði) og **VP4** (Réttaholtsvegur-Sogavegur); *Opin svæði* **OP3** (Fossvogsdalur), **O5** (Grundargerðisgarður), **Lr1** (Skógræktarfélag Reykjavíkur) og **Lr2** (Gróðrarstöðin Mörk); *Íþróttasvæði* **ÍÞ** (Fram) og **ÍÞ** (Víkingur).

2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar

Í AR2010-2030 falla eftirtalin svæði (landnotkunarreitir) undir **þróunarsvæði til endurskoðunar**: **P54** Kringlan, **P56** Borgarspítali, **P58** Útvarphús, **P59** Sprengisandur, **P60** Listabraut, **P61** Fossvogsvegur og **P62** Aðalgötur - Háaleitisbraut, Listabraut, Grensásvegur, Bústaðavegur og Sogavegur.

2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu

Í AR2010-2030 eru tvö svæði (landnotkunarreitir) skilgreind sem **þróunarsvæði í uppbyggingu**: **P55** Sléttuvegur og **P57** Múlar-Suðurlandsbraut. Deiliskipulag fyrir svæði **P55** var samþykkt árið 2007 en á því hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Svæði **P57** er mjög stórt (Múlarnir sunnan Suðurlandsbrautar á milli Kringlumýrabrautar og Grensásvegur) og þar er í gildi deiliskipulag á a.m.k. fimm reitum, það elsta frá árinu 2000.

2.2.5 Græn svæði

Aðalskipulag borgarinnar gerir ráð fyrir að heildarflatarmál **opinna svæða** (græn svæði) muni minnka um tæp 20% í borgarhlutanum á skipulagstímabilinu, eða úr 65 ha niður í 55 ha. Af þeim grænu svæðum sem eru staðsett innan Háaleitis-Bústaða gegnir Fossvogsdalurinn lykilhlutverki. Dalurinn er mikilvæg tenging á milli Elliðaárdals og suðurstrandar borgarinnar. Í AR2010-2030 er lögð áhersla á að auka við fjölbreytni Fossvogsdals til margvíslegrar útivistar og íþróttastarfsemi, og viðhalda þar „ræktunarsvæðum“ (t.d. garðlönd fyrir borgarbúa).

2.2.6 Atvinnusvæði

Innan borgarhlutans eru stór og mikilvæg **atvinnusvæði**. Ber þar helst að nefna Kringluna, Múla, Suðurlandsbraut og Grensásveg. Þessi atvinnusvæði eru enn í þróun og uppbygging þeirra mun halda áfram, ekki síst Kringlan og Múlar. Áframhaldandi uppbygging við Suðurlandsbraut er einnig brýn til að styrkja þróunarsinn Örfirisey-Keldur. Í AR2010-2030 er gert ráð fyrir að á skipulagstímabilinu geti atvinnuhúsnæði aukist um 95.000 m² í borgarhlutanum.

2.2.7 Aðrar áherslur

AR2010-2030 gerir ráð fyrir að **íbúðum** í Háaleiti-Bústöðum geti fjölgað um 850, þar af um 550 við Sléttuveg og við Kringluna. Þeir grunn- og leikskólar sem þjóna hverfunum fjórum geta tekið við fleiri nemendum, en þó má allt eins búast við að nemendum á þessum skólastigum muni fækka í borgarhlutanum þegar líður á skipulagstímabilið. Með hliðsjón af markmiðum um sjálfbærni hverfa og gæði byggðar í AR2010-2030 er lagt til að í eftirtöldum **borgargötum** innan borgarhlutans verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi, skapa heildstæða götmynd, og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningssými: Suðurlandsbraut, Ármúli, Háaleitisbraut, Grensásvegur, Listabraut, Réttarholtsvegur, Bústaðavegur og Sogavegur. Þegar kemur að skipulagi og hönnun fyrrgreindra gatna skal taka mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

Í aðalskipulagi er lagt til að helstu **hverfiskjarnar** séu eftirfarandi: *Austurvei* við Háaleitisbraut, sem jafnframt er borgarhlutakjarni (Kringlan-Leiti-Gerði); *Miðbær* við Háaleitisbraut (Háaleiti-Múlar); *Grímsbær* við Bústaðveg (Fossvogshverfi-Grófir); kjarni á mótum Grensásvegs og Breiðagerðis (Kringlan-Leiti-Gerði); kjarni á mótum Réttarholtsvegar og Sogavegar (Bústaða- og Smáibúðahverfi). Stefnt skal að því að innan hverfiskjarna verði öflug þjónusta og verslun. Horft verði til fyrrgreindra kjarna þegar valin er staður fyrir nýja verslun og/eða þjónustu í hverfunum. Í borgarhlutanum skulu helstu **nærþjónustukjarnar** sem sinna daglegum þörfum íbúa vera: Safamýri-Álftamýri (Háaleiti-Múlar); Starmýri (Háaleiti-Múlar); Grensásvegur við Miklubraut (Kringlan-Leiti-Gerði); Sogavegur við Miklubraut (Bústaða- og Smáibúðahverfi). Stefnt skal að því að festa nærþjónustukjarna á þessum stöðum í sessi.

Helstu umhverfisáhrif í Háaleiti-Bústöðum eru vegna **umferðar** bifreiða um þær fjölförnu stofnbrautir sem umlykja og þvera borgarhlutann. Mikill umferðarþungi hefur neikvæð áhrif á hljóðvist og loftgæði. Til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum bílaumferðar gerir aðalskipulagsáætlun ráð fyrir að hlutdeild vistvænna ferðamáta verði aukin með því að efla almenningssamgöngur og bæta aðbúnað gangandi og hjólandi vegfarenda.

Gert er ráð fyrir að áformuð uppbygging um blandaða byggð og aukinn þéttleiki byggðar í AR2010-2030 hafi jákvæð áhrif á samfélagið og muni efla Háaleiti-Bústaði sem sjálfstæðan borgarhluta. Á skipulagstímabili aðalskipulags má búast við því að mestu ásýndarbreytingar vegna mannvirkjagerðar verði á þróunarsvæðunum

(landnotkunarreitum) **Þ54** Kringlan, **Þ57** Múlar-Suðurlandsbraut (þróunarárs um Suðurlandsbraut), og **Þ61** óbyggt land undir íbúðarbyggð við Fossvogsveg. Sem hluti af framtíðaruppbyggingu Vatnsmýrar er í AR2010-2030 gert ráð fyrir stofnbraut undir Öskjuhlíð (Öskjuhlíðargöng) milli Vatnsmýrar og Kringlumýrarbrautar í Fossvogsdal. Til þess að Öskjuhlíðargöng skili tilætluðum árangri (beina umferð frá íbúahverfum) er talið að göngin þurfi að halda áfram undir Kópavogshálsinn og tengjast þannig ekki aðeins Kringlumýrarbraut heldur einnig Reykjanesbraut. Með tilliti til þess þá gerir aðalskipulag borgarinnar ráð fyrir að fyrrgreind stofnbraut verði lögð ofanjarðar í vestanverðum Fossvogsdal að sveitarfélagmörkum Kópavogs í suðvesturhluta Háaleiti-Bústaða.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Minjasafn Reykjavíkur hefur, í samræmi við 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, unnið skýrslu um byggðakönnun (skýrsla nr. 164, 2014) fyrir borgarhlutann Háaleiti-Bústaðir. Heildstæð húsakönnun, með tilheyrandi húsaskrá, hefur ekki verið unnin fyrir borgarhlutann. Byggðakönnun er byggingarlistarleg og menningarsöguleg úttekt á bæjarumhverfi og einstökum húsum með hliðsjón af sagnfræðilegum heimildum. Í skýrslunni er leitast við að gefa yfirlit yfir sögu hverfanna í borgarhlutanum, lýsa staðhátum og greina frá upphafi og þróun byggðar, byggðamynstri og menningarminjum. Við **varðveislumat** í byggðakönnuninni er m.a. lagt mat á varðveislugildi byggðamynsturs, götumynda og samstæðra heilda. Slíkt varðveislumat er grunnur að tillögum að hverfisvernd í hverfisskipulagi. Í skýrslunni er einnig bent á stakar byggingar sem teljast gott dæmi um byggingarlist tiltekins tímabils. Jafnframt eru tilgreindar þær byggingar sem hafa táknrænt gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks þeirra eða sérstæðrar sögu.

Það svæði sem fellur undir Háaleiti-Bústaði tilheyrði að mestu leyti tveimur jörðum þegar Reykjavík byrjar að byggjast upp, þ.e.a.s. jörðunum Laugarnesi og Bústöðum. Segja má að það land sem tilheyrði jörðinni Laugarnesi sé það svæði sem liggur vestan við Réttarholtsveg og Hörgsland, en land Bústaða austan þessara gatna. Auk fyrrgreindra tveggja jarða tilheyrði austasta svæði borgarhlutans (Grófir) jörðinni Breiðholti. Bæjarstæði Bústaðajarðarinnar var staðsett innan borgarhlutans en bæjarstæði Lauganesjarðarinnar og Breiðholtsjarðarinnar voru það ekki. Af þeim 23 fornleifum sem skráðar eru innan borgarhlutans er tæplega helmingur þeirra á því svæði sem bæjarhús Bústaða stóðu eða í grennd þeirra (svæðið rétt sunnan við Bústaðaveg, milli Óslands og Stjörnugrófar). Þessar minjar sjást ekki lengur á yfirborði en búast má við því að einhverjar þeirra séu heillegar neðanjarðar. Sjó fornleifar í Háaleiti-Bústöðum hafa varðveist að fullu og þrjár að hluta til, en ástand þeirra hefur ekki verið metið ítarlega. Í fyrrgreindri skýrslu Minjasafns Reykjavíkur er lagt til að þær fornleifar sem eru neðanjarðar verði staðsettar betur með jarðsjá.

Hvað viðkemur núverandi byggð í Háaleiti-Bústöðum þá leggur Minjasafn Reykjavíkur til eftirfarandi **varðveislumat** með hliðsjón af þeirri byggðakönnun sem gerð var fyrir borgarhlutann:

5.1 Háaleiti-Múlar

1. Safamýri og Starmýri.

Einstök hús, húsaraðir og götumyndir: Safamýri 16 og 18 (1962). Starmýri 4 (1962).

5.2 Kringlan-Leiti-Gerði

1. Heiðargerði og Hvammsgerði.

Varðveislumat: „Lögð er áhersla á að heildarsvipmóti húsanna við Heiðargerði og Hvammsgerði verði ekki raskað umfram það sem þegar er orðið. Hönnun breytinga og

val utanhúsefna á einstök hús taki tillit til upprunalegrar gerðar þeirra eftir því sem kostur er og umfang viðbygginga raski ekki mælikvarða byggðarinnar“.

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir: Heiðargerði 35-41 (1952-1955) - „húsin mynda heillega götummynd og hafa haldið sínu upprunalega útliti og einkennum“. Heiðargerði 59-65 (1952-1954) - „húsin mynda heillega götummynd og hafa haldið sínu upprunalega útliti og einkennum“. Heiðargerði 40-48 (1952-1955) - „saman mynda þessi hús upprunalega götummynd sem hefur mikið gildi fyrir botnlanga Heiðargerðis sunnan aðalgötunnar“. Heiðargerði 88-98 (1952-1956) - „saman mynda þessi hús upprunalega götummynd sem hefur mikið gildi fyrir botnlanga Heiðargerðis sunnan aðalgötunnar“.

Varðveislumat einnig tilgreint í húsakönnun sem unnin var af Páli V. Bjarnasyni og Helgu Maureen Gylfadóttur, 2002.

2. Brekkugerði.

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir: Brekkugerði 19 (1963). Brekkugerði 10 (1953). Brekkugerði 12 (1960). Brekkugerði 24 (1962). Brekkugerði 26 (1960).

3. Hvassaleiti.

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir: Hvassaleiti 1-9 (raðhús, 1959). Hvassaleiti 69-75 og 77-85 (raðhús, 1959). Hvassaleiti 87-99 (raðhús, 1960-1963). Grensáskirkja - Háaleitisbraut 66 (1996). Safnaðarheimili Grensáskirkju (1972).

4. Kringlan.

Varðveislumat tilgreint í húsakönnun sem unnin var af Drífu K. Þrastardóttur og Guðnýju G. Gunnarsdóttur, 2006.

5.3 Bústaða- og Smáíbúðahverfi

1. Bústaðahverfi (Bústaðavegur, Hólmgarður, Hæðargarður og Ásgarður).

Varðveislumat: „Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd“. „Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heilstæða vernd á yfirbragði hennar og mælikvarða í deiliskipulagi“.

2. Smáíbúðahverfi.

Varðveislumat: „Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd“. „Heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa sem hefur yfir sér heildstætt yfirbragð. Yfirbragð byggðarinnar mótast af því að haldin var samkeppni um teikningar að smáhúsum og valdar voru nokkrar húsagerðir sem húsbyggjendur gátu valið á milli. Skipulag hverfisins hefur einnig sérstöðu að því leyti að þar voru fyrstu botnlangagöturnar í Reykjavík. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild. Mikilvægt er að tryggja heilstæða vernd á yfirbragði Smáíbúðahverfisins og mælikvarða í deiliskipulagi“.

3. Gerði: Sogavegur, Akurgerði, Grundargerði, Breiðagerði, Bakkagerði, Teigagerði, Steinagerði, Mosgerði, Melgerði, Hlíðargerði, Háagerði, Hæðargarður og Hólmgarður.

Varðveislumat: „Byggðin í norðurhluta hverfishlutans er mjög þétt og heildstæð þar sem lítil einbýlishús eru einkennandi ásamt parhúsum. Vert er að halda í þetta byggðarmynstur og fara með gát í breytingar á hverfinu. Skoða ætti hvernig breytingar húss sem er hluti af heild hefur áhrif á heildarmynd, sér í lagi þar sem um þyrpingu sömu gerðar húsa er að ræða, líkt og við Akurgerði og Sogaveg“.

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir: Akurgerði 1-9 (1953). Akurgerði 11-13, 15-17 og 19-21 (1953-1961). Breiðagerði 20 – Breiðagerðisskóli (fyrsti hluti 1956-57, austurálma 1961, og sundlaug 1964). Sogavegur 75 – Vonarland (1926). Sogavegur 111-113 – Melbær (1928).

4. Tunguvegur og Byggðarendi.

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir: Bústaðakirkja - Tunguvegur 25 (1964-1971). Byggðarendi 3 (1970). Byggðarendi 11 (1969).

5. Hamarsgerði, Langagerði, Sogavegur og Tunguvegur.

Varðveislumat tilgreint í húsakönnun sem unnin var af Páli V. Bjarnasyni og Helgu Maureen Gylfadóttur, 2004.

5.4 Fossvogshverfi-Grófir

1. Bjarmaland, Grundarland, Láland og Haðaland.

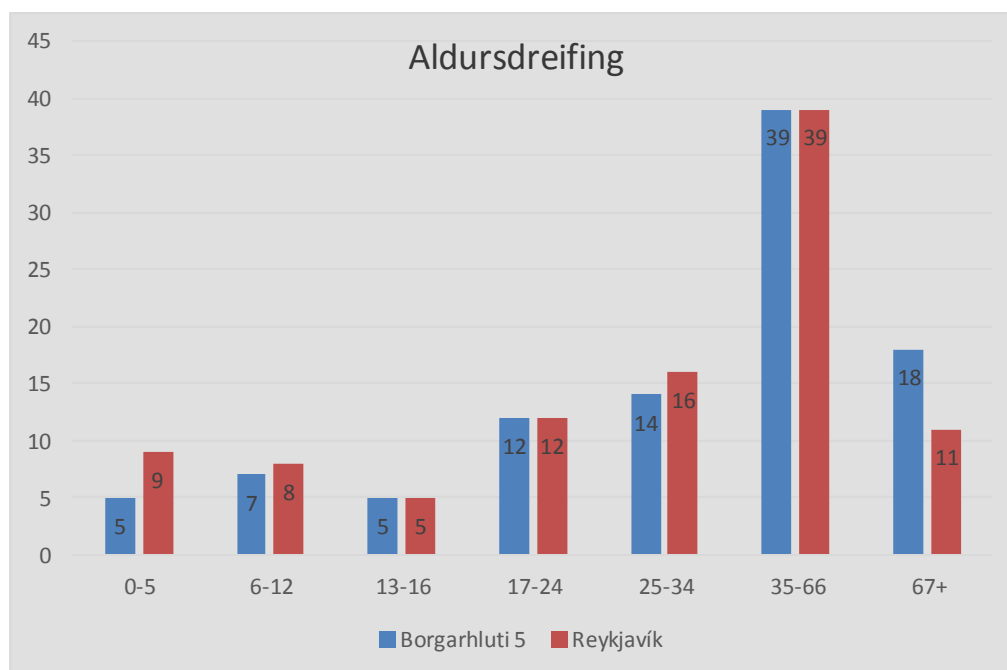
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir: Bjarmaland 23 (1966). Grundarland 10 (1966). Grundarland 19 (1968). Láland 22 (1973). Haðaland 9 (1968).

2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans

2.4.1 Samfélag

2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúafjöldi og aldurssamsetning

Borgarhluti 5	2014
Stærð borgarhluta – km ²	4,3
Fjöldi íbúa (Borgarvefsjá jan. 2014)	14246
Íbúapétteleiki - íbúar/ha	33
Fjöldi íbúða (Borgarvefsjá jan. 2014)	6015
Pétteleiki íbúða - íbúðir/ha	14



Aldursdreifing í tilteknum aldurshópum í Háaleiti-Bústöðum er yfirleitt mjög svipuð og fyrir borgina í heild sinni. Það eru aðeins yngstu og elstu aldurshóparnir sem skera sig úr. Hlutfall barna undir grunnskólaaldri er nokkru lægra. Hins vegar er töluvert hærra hlutfall aldraðra búsettir í borgarhlutanum. Meðaltalsfrávik aldurssamsetningar í öllum aldurshópum innan borgarhlutans miðað við Reykjavík í heild er 2% sem telst vera *æskilegt* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

Með tilliti til einstakra hverfa borgarhlutans þá er meðalaldur hæstur í Kringlu-Leiti-Gerði (50-59 ára), en lægstur í Háaleiti-Múlum og Bústaða- og Smábúðahverfi (30-39 ára). Í Fossvogshverfi-Grófum er mest um fólk á miðjum aldri (40-49 ára).

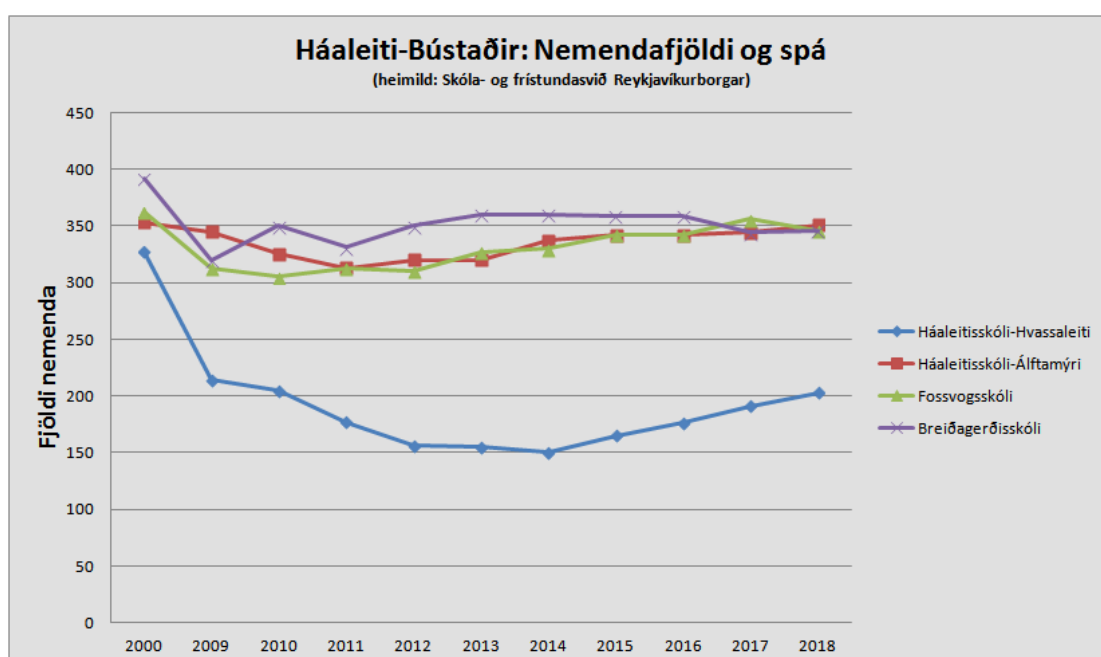
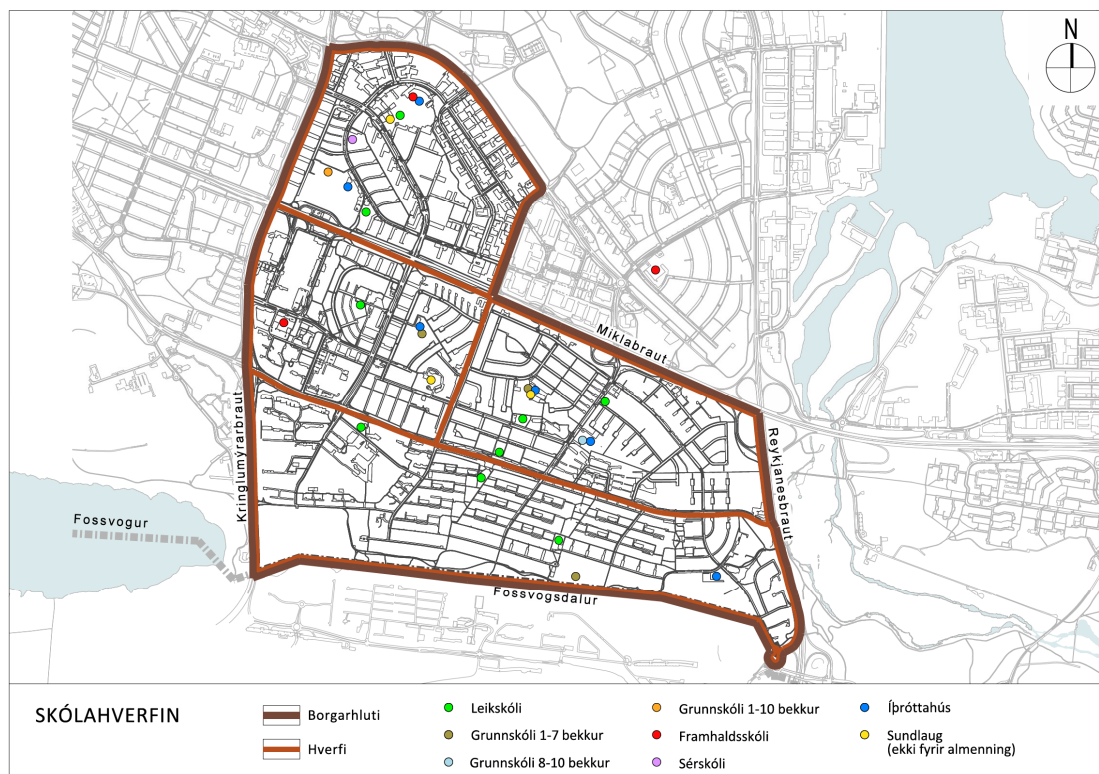
2.4.1.2 Íbúapétteleiki

Háaleiti-Bústaðir eru 4,3 km² að stærð og í því búa 14246 íbúar (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúapétteleiki 33 íbúar/ha og telst það vera *undir lágmarki*

með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Sé litið til hverfa borgarhlutans þá er íbúapéttleikinn mestur í Bústaða- og Smáibúðahverfi.

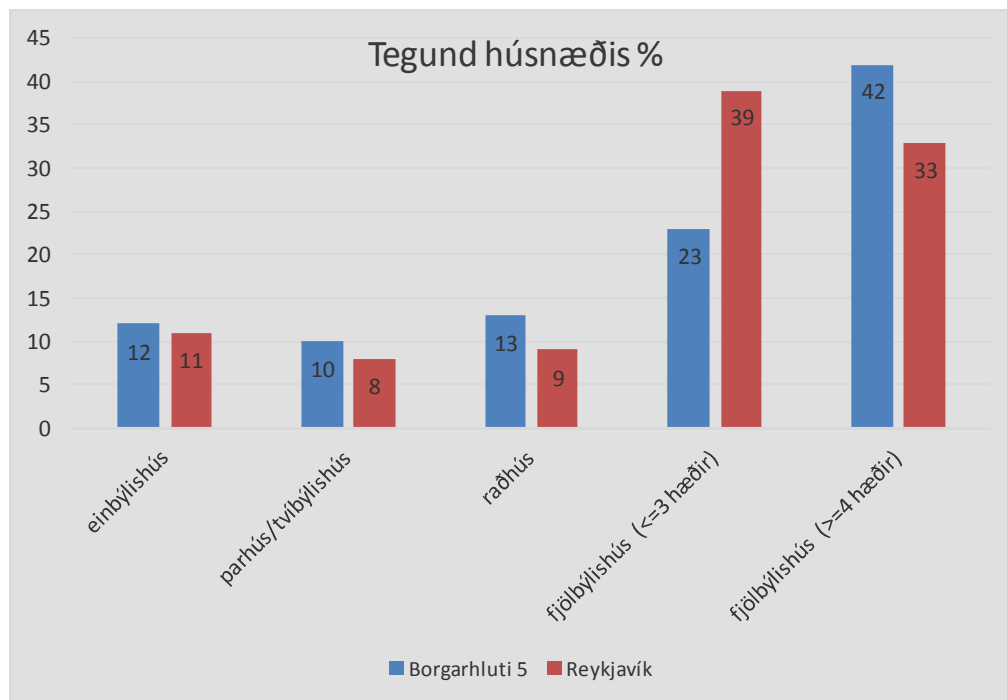
2.4.1.3 Skólahverfið

Eftirtaldir grunnskólar eru í borgarhlutanum: Breiðagerðisskóli (1-7. bekkur), Háaleitisskóli í Álftamýri (1-10. bekkur), Háaleitisskóli í Hvassaleiti (1-7. bekkur), Fossvogsskóli (1-7. bekkur), og Réttarholtsskóli (8-10. bekkur). Leikskólar eru 9 talsins, en dreifing þeirra er reyndar frekar ójöfn í hverfunum Kringlan-Leiti-Gerði og Bústaða- og Smáibúðahverfi. Grunn- og leikskólarnir þjóna 6015 íbúðum sem eru innan Háaleiti-Bústaða.



2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

Tegundasamsetning húsnæðis í borgarhlutanum er að sumu leyti frábrugðin frá meðaltali fyrir borgina. Hlutfall einbýlishúsa og parhúsa/tvíbýlishúsa í Háaleiti-Bústöðum er reyndar svipað og er fyrir alla Reykjavík, en hlutfall raðhúsa og fjölbýlishúsa er ólíkt. Áberandi er hversu mikið minna er um undir fjögurra hæða fjölbýlishús samanborið við meðaltalstölur fyrir borgina í heild. Meðaltalsfrávik allra íbúðategunda í borgarhlutanum frá því sem er í borginni í heild er 6,4% sem telst vera *æskilegt* með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkur.

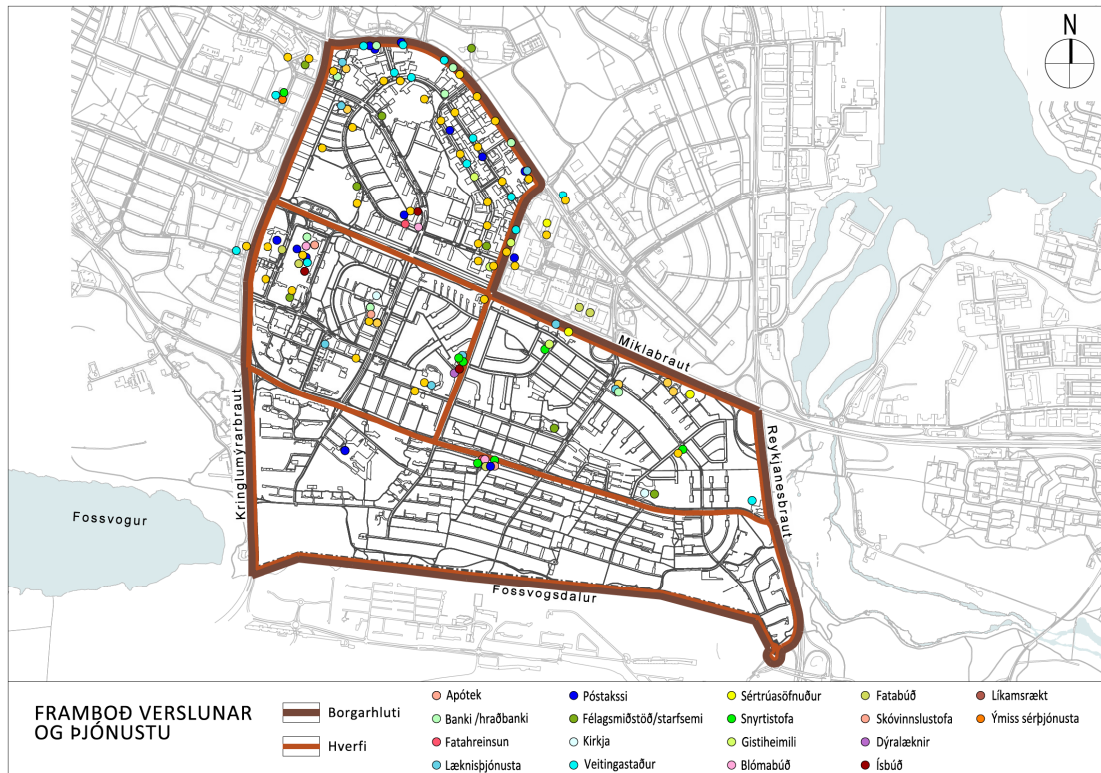


2.4.1.5 Atvinna/Störf

Vísað er til umfjöllunar um *atvinnu/störf* í kafla 5.2.1.5.

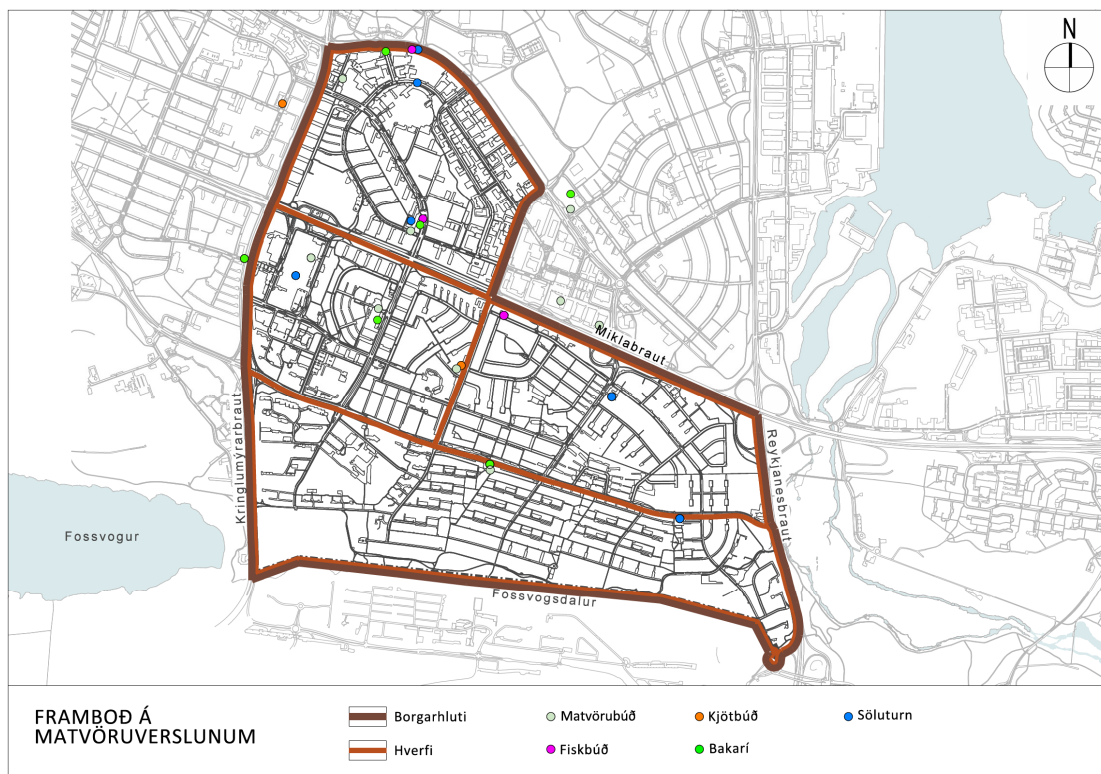
2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Borgarhlutinn Háaleiti-Bústaðir er vel staðsettur hvað varðar aðgengi að fjölbreyttri verslun og þjónustu. Eftirfarandi verslun og þjónustu er þar m.a. að finna: Matvöruverslun, leikskóla, skóla, leiksvæði, almenningsgarð/torg, menningarmiðstöð, félagsmiðstöð, bókasafn, smásöluverslun, apótek, áfengisverslun, sjoppu, íþróttasvæði, heilsugæslu, banka, pósthús, veitingastað, líkamsræktarstöð, læknaþjónustu, hárgreiðslustofu, fatahreinsun, kirkju, lögreglu, krá og bensínstöð. Aðgengi að verslun og þjónustu telst því *gott* á þessu svæði Reykjavíkur. Það sem helst vantar fyrir almenning sem búsettur er í þessum borgarhluta er sundlaug, a.m.k. fyrir þá sem búa sunnan Miklubrautar vegna fjarlægðar í næstu sundlaug. Um 12.000 íbúar eru búsettir innan 300 m radíusar frá einhverjum hinna 9 nærþjónustu- og hverfiskjörnum sem eru í borgarhlutanum.

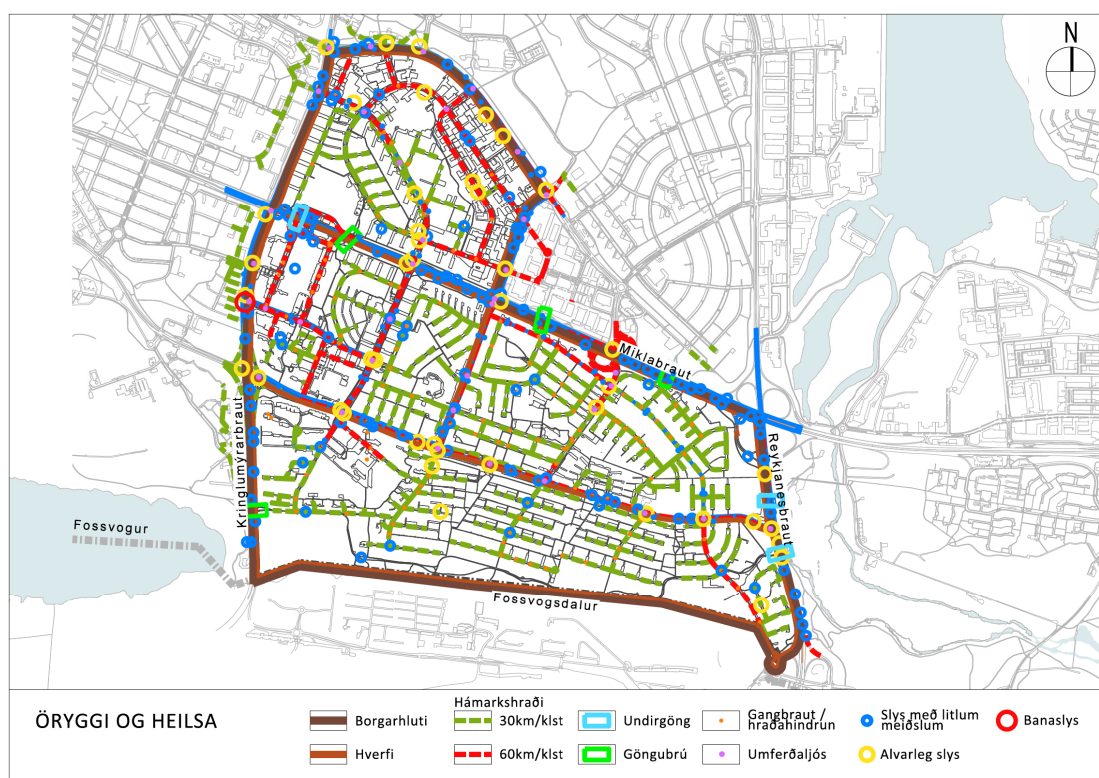


2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Meðalgöngufjarlægð flestra íbúa í borgarhlutanum í næstu matvöruverslun er á bilinu 400-800 m sem telst vera *æskilegt* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar.



2.4.1.8 Öryggi og heilsa



Á bilinu 80-90% af heildarlengd gatna (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða í borgarhlutanum sem telst vera *æskilegt* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum er að töluverðu leyti hannaðar með það í huga að hægja á umferð. Göngu- og hjólaleiðir barna í skóla eru oft á tíðum einn og sami stígurinn og af því getur skapast hættu. Dæmi eru um að gróður sé úr sér vaxinn og torveldi umferð um göngustíga. Ef undan eru skilin alvarleg slys sem hafa orðið á borgargötum í Háleiti-Bústöðum eru alvarleg umferðarslys í hverfum borgarhlutans fátíð. Auka þarf öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda sem þurfa að þvera borgargötur, ekki síst Bústaðaveg, Háaleitisbraut, Grensásveg og Réttarholtsveg. Opin svæði og almenningsrými eru almennt með góðri yfirsýn og slyshætta ekki mikil á þeim.

2.4.1.9 Þátttaka íbúa

Hverfisráð Háaleitis-Bústaða hittist mánaðarlega á fundum og eru fundargerðir birtar á veraldarvefnum (<http://reykjavik.is/radognefndir/hverfisrad-haaleitis-og-bustada>). Samskiptasiður (Fésbók) eru nýttar sem miðill við íbúa borgarhlutans. Má þar nefna fésbókarsíðurnar “108 Reykjavík”, “Íbúasamtök Bústaða- og Fossvogshverfis” og “Hverfisráð Fossvogs, Háaleiti og Bústaðahverfis”. Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu heldur einnig reglulega íbúafundi. Þeim fundum hefur verið varpað beint á veraldarvefinn (í tilraunaskyni) til að auka miðlun efnis um störf lögreglunnar til íbúa borgarhlutans.

Hverfa- og íbúafundir eru haldnir þegar þörf þykir, t.d. þegar kynninga er þörf vegna skipulagsmála, sbr. aðalskipulag og hverfisskipulag. Til að mynda var íbúafundur haldinn í Réttarholtsskóla þann 19. september 2013 og tveir fundir voru haldnir með tengiliðum og hverfisráðum 13. júní 2013 og 12. september 2013 (sjá frekari umfjöllun í kafla 3).

2.4.2 Gæði byggðar

2.4.2.1 Tilurð/saga byggðarinnar/menningararfur

Það svæði sem fellur undir borgarhlutann Háaleiti-Bústaði tilheyrði aðallega tveimur jörðum þegar Reykjavík byrjar að byggjast upp, þ.e. jörðunum Bústöðum og Laugarnesi. Auk fyrrgreindra tveggja jarða tilheyrði austasti hluti borgarhlutans jörðinni Breiðholti, en það er jafnframt það svæði sem fyrst byrjar að byggjast upp á fjórða áratug síðustu aldar. Í kjölfarið fer Bústaða- og Smáíbúðahverfið að þróast og byggist að mestu leyti upp á tímabilinu 1950-1960. Þar á eftir færist helsta uppbygging innan borgarhlutans yfir í Múlana og því næst í Háaleiti (Safamýrasvæðið og Hvassleitissvæðið), og eru þessi svæði nánast fullbyggð um miðjan sjöunda áratuginn. Miðhluti Fossvogshverfis (milli Eyrarlands og Óslands) byggist upp þar á eftir, í framhaldinu syðsti hluti Gerða, og svo eystri hluti Fossvogshverfis og Byggðarendasvæðið fyrir 1980. Yngsta byggðin er á Kringlusvæðinu, Leitum og vestasta hluta Fossvogshverfis (að Landspítala Fossvogi undanskildum), en þessi svæði hafa að mestu byggst upp frá miðjum áttunda áratugnum.

Mikilvægt er að standa vörð um Smáíbúðahverfið sem eina órofa heild. Yfirbragð byggðarinnar mótast af því að haldin var samkeppni um teikningar að smáhúsum og valdar voru nokkrar húsagerðir sem húsbyggjendur gátu valið á milli. Skipulag hverfisins hefur einnig sérstöðu að því leyti að þar voru fyrstu botnlangagötturnar í Reykjavík. Smáíbúðahverfið er heilsteypt byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa sem hefur yfir sér heildstætt yfirbragð. Mikilvægt er einnig að standa vörð um Bústaðahverfi sem eina órofa heild.

2.4.2.2 Byggðamynstur

Háaleiti-Bústaðir eru 4,3 km² að stærð og er fjöldi skráðra íbúða 6015 (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúðapétteleiki 14 íbúðir/ha sem telst vera *undir lágmarki* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Sé aðeins horft á skilgreind íbúðarsvæði í aðalskipulagi (267 ha) þá er íbúðapétteleikinn í hverfinu 22,5 íbúðir/ha sem telst vera *lágmark* með tilliti til viðmiða Reykjavíkurborgar.

2.4.2.3 Göngufjarlægðir

Hlutfall íbúa í borgarhlutanum sem búa í innan við 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu er á bilinu 70-80% sem telst *lágmark* ef horft er til þeirra viðmiðunargilda sem borgin setur.

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými

Vísað er til umfjöllunar um *götuna sem borgarrými* í kafla 5.2.2.4.

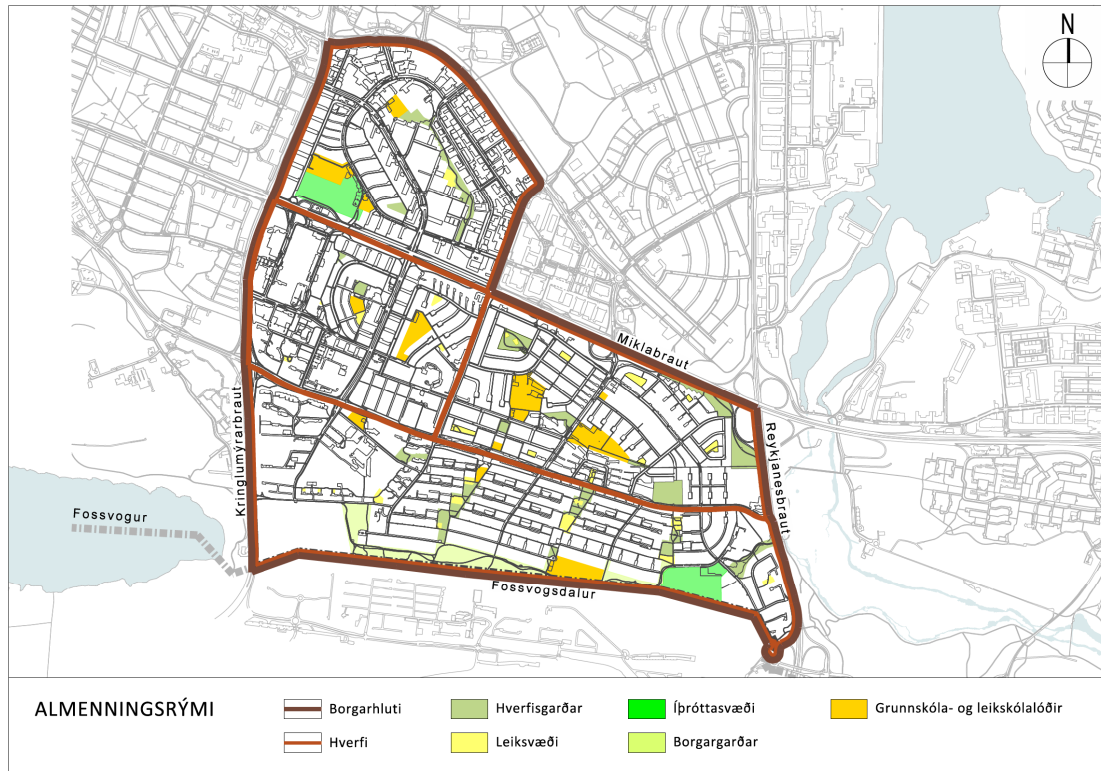
2.4.2.5 Almenningsrými

Almenningsrými í Háaleiti-Bústöðum eru að hluta til hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi. Nokkuð er um slíkt í hverfunum Bústaða- og Smáíbúðahverfi og Fossvogshverfi-Grófir, en minna í hverfunum Háaleiti-Múla og Kringlu-Leiti-Gerði. Heimili í borgarhlutanum tengjast verslun og þjónustu ágætlega með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur. Gönguleiðir eru almennt með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar. Huga þarf reyndar betur að útfærslu gönguleiða og uppbyggingu hvað varðar minnihlutahópa eins og fatlaða og eldri borgara, s.s. með fjölgun áningastaða/bekkja meðfram gönguleiðum og bættu yfirborði. Kantsteinar eru sums staðar háir og gróður vex á nokkrum stöðum óþarflega þétt meðfram stígum. Göturými eru að þó nokkru leyti hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými.

Í AR2010-2030 er samanlögð stærð opinna svæða í borgarhlutanum um 55 ha, eða sem nemur tæpum 40 m² á hvern íbúa. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m² er á bilinu 95-100%. Meðalgöngufjarlægð frá íbúðasvæðum í borgargarð stærri en 10 ha er á bilinu 750-

1000 m. Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10 ha er á bilinu 500-600 m. Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5 ha er á bilinu 200-300 m. Svæði umhverfis verslun og þjónustu á Háaleiti-Bústöðum taka að takmörkuðu leyti mið af aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Suðurhluti borgarhlutans er afar vel staðsettur með tilliti til aðgengis að fjölbreyttum útivistarsvæðum í Fossvogi, Fossvogsdal og Elliðaárdal. Í Fossvogsdal er borgargarður, hverfisgarðar, leiksvæði, íþróttasvæði Víkings og gróðrarstöð. Í öðrum hverfum eru nokkrir litlir hverfisgarðar og fjölmörg leiksvæði, auk íþróttasvæðis Fram.



2.4.2.6 Veðurfar

Í þeim hluta Háaleiti-Bústaða sem liggur sunnan við Bústaðaholt, þ.e. í Bústaðahlíð, er veðursælt. Skjólsælt er almennt á öllum íbúðarsvæðum borgarhlutans þar sem einkagarðar eru til staðar, þar sem þau svæði hafa mikinn trjágróður sem vaxið hefur í áratugi. Í kringum mörg stærri fjölbýlishús, sérstaklega í hverfunum Háaleiti-Múlar og Kringlu-Leiti-Gerði, er lítið um skjólbelti og geta vindstrengir verið þar sterkir. Skuggamyndun vegna fjölbýlishúsa og trjágróðurs í íbúðabyggð er víða töluverð í Háaleiti-Bústöðum. Engin teljandi vandamál eru vegna snjósöfnunar í þessum hluta borgarinnar.

2.4.2.7 Gróðurþekja

Hlutfall af gegndræpu yfirborði (almenningsrými og einkagarðar) er mismunandi eftir svæðum í borgarhlutanum. Minnst er það norðan Miklubrautar (Háaleiti-Múlar) þar sem það er á bilinu 21-40% yfirborðs. Mest er gegndræpi sunnan Bústaðavegar (Fossvogshverfi-Grófir) þar sem það er á bilinu 61-80% yfirborðs.

2.4.2.8 Borgarbúskapur

Svæði til ræktunar á grænmeti er fyrir sunnan Fossvogsveg, þ.e. garðlönd á svæði Skógræktarfélags Reykjavíkur, og einnig lítið svæði (skólagarðar) fyrir sunnan götuna Grundaland. Í borgarhlutanum eru stór íbúðarsvæði með sérbýlum með tilheyrandi gördum þar sem íbúar geta ræktað sitt eigið grænmeti.

2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

Byggingarstíll í Háaleiti-Bústöðum er fjölbreytilegur enda hefur byggðin í þessum hluta borgarinnar verið að þróast frá miðri síðustu öld. Ásýnd hverfa og einstakra svæða innan þeirra er þó yfirleitt nokkuð heildstæð ef Grófir eru undanskildar. Heildstætt yfirbragð byggðar er mest áberandi í Bústaða- og Smáibúðahverfi þar sem töluvert er um heildstæðar götumyndir. Afar mismunandi er hvort lóðahönnun sé í góðu samræmi við byggingar eða ekki. Nokkuð áberandi er hversu lítill gróður er yfirleitt við fjölbýlishús í borgarhlutanum og skapar það vissa andstöðu varðandi heildarásýnd byggðar.

2.4.2.10 Staðarandi

Vísað er til umfjöllunar um *staðaranda* í kafla 5.2.2.10.

2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almenningsamgöngur

Ef undan er skilinn syðsti hluti Fossvogshverfis-Grófa þá eru nær allir íbúar borgarhlutans innan 300 m radíusar frá biðstöðvum fyrir almenningsvagna.

2.4.3.2 Bílastæðakvaðir

Í borgarhlutanum er 1-1,5 bílastæði á hverja íbúð sem telst vera *æskilegt* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði sem eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar) er á bilinu 90-100% sem telst *gott*.

2.4.3.3 Hjólreiðar

Í Háaleiti-Bústöðum eru rúmlega 50 metrar af hjólaleiðum á hvern ha lands, og um 1 m af hjólaleiðum á hvern íbúa borgarhlutans. Íþróttahús er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum í borgarhlutanum, en miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli, háskóli og sundlaug eru það hins vegar ekki.

2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Stærð borgarhlutans Háaleiti-Bústaða er 4,3 km², þar af eru um 3.9 km² byggt land. Þessi hluti borgarinnar liggur miðlægt á höfuðborgarsvæðinu og afmarkast af Kringlumýrarbraut í vestri, af Reykjanesbraut í austri, af götunum Suðurlandsbraut, Grensásvegi og Miklubraut í norðri, og af sveitarfélagamörkum Reykjavíkurborgar og Kópavogsbæjar í Fossvogsdal í suðri. Þar sem lengst er liggur borgarhlutinn um 2,5 km frá suðri til norðurs, og einnig um 2,5 km frá vestri til austurs.

Landslag í þessum hluta Reykjavíkur einkennist af holtum og ásum en á milli þeirra voru eitt sinn mýrar sem hafa verið þurrkaðar upp. Mýri sem var í norðvestur hluta Háaleiti-Bústaða nefndist Kringlumýri. Langt og mikið holt sem liggur eftir borgarhlutanum miðjum frá vestri til austur ber heitið Bústaðaholt (einnig nefnt Bústaðaháls). Suðurhlíð Bústaðaholts nefnist Bústaðahlíð og afmarkar hún Fossvogsdalinn að norðanverðu. Í botni Fossvogsdals var mýri sem nefndist Fossvogsmýri. Fossvogslækur rennur um Fossvogsdal til vesturs út í Fossvog. Lægst liggur land í þessum borgarhluta í u.þ.b. 10 m.y.s. vestarlega í Fossvogsdals, en hæst rís það í 60 m.y.s. á Bústaðaholti vestan við Grensásveg. Sunnan Bústaðaholts er almennt skjólsælla í ríkjandi norðlægum vindáttum en á svæðunum norðan holtsins.

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru skilgreind í borgarhlutanum í AR2010-2030.

2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Engin heildstæð úttekt hefur verið unnin á náttúrufari og lífríki í Háaleiti-Bústöðum.

2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Nær allur hluti Háaleiti-Bústaða er byggður á þeim jarðfræðigrunni sem fellur undir það sem er nefnt Reykjavíkurgrágrýtið. Í botni Fossvogsdals eru setfyllingar. Reykjavíkurgrágrýtið myndaðist að mestu í dyngjugosum. Þar sem almennt er lítið um setlög milli hraunlaga er talið að stuttur tími hafi liðið á milli gosa.

2.4.4.5 Strandlengja

Engin strandlengja er í borgarhlutanum Háaleiti-Bústaðir. Um 140 m eru frá botni Fossvogs að vesturmörkum borgarhlutans við Kringlumýrarbraut.

2.4.4.6 Ár og vatn

Engin á (vatnsfall) né vatn (stöðuvatn) er innan borgarhlutans. Elliðaá rennur um 50 m austan við austasta svæðis borgarhlutans (Grófir).

2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

Austurmörk Háaleiti-Bústaða eru í um 4 km fjarlægð frá skilgreindu vatnsverndarsvæði við Elliðavatn. Uppbygging í borgarhlutanum hefur því engin áhrif á vatnsvernd höfuðborgarsvæðisins.

2.4.4.8 Ofanvatn

Vísað er til umfjöllunar um *ofanvatn* í kafla 5.2.4.8.

2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Minjasafn Reykjavíkur hefur lagt fram byggðakönnun fyrir Háaleiti-Bústaði. Út frá þeirri byggðakönnun er m.a. talið brýnt að standa vörð um Smábúðahverfið og Bústaðahverfið og tryggja heildstætt yfirbragð þeirra. Einnig er lagt til að einstaka götumyndir og tiltekin hús verði vernduð. Fjallað er nánar um það varðveislumat sem lagt er til í umfjöllun í kafla 2.3.

2.4.5 Orka og auðlindir

2.4.5.1 Orkunotkun

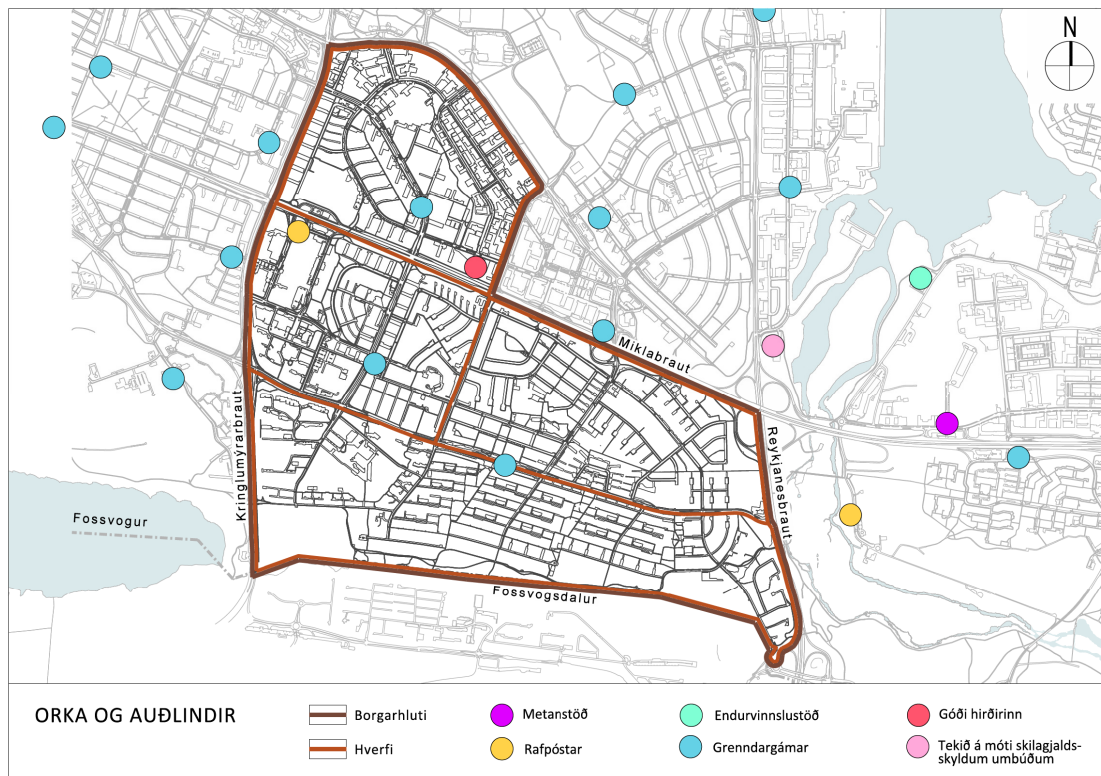
Vísað er til umfjöllunar um *orkunotkun* í kafla 5.2.5.1.

2.4.5.2 Vatnsnotkun

Vísað er til umfjöllunar um *vatnsnotkun* í kafla 5.2.5.2.

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

Í Háaleiti-Bústöðum eru grenndstöðvar (grenndargámar fyrir pappír, pappa og plast), við Bústaðaveg, Stóragerði og Háaleitisbraut. Fyrir þá íbúa sem búsettir eru austast í borgarhlutanum (næst Reykjanesbrautinni) er göngufjarlægð að næstu grenndarstöð um og yfir 1 km sem telst vera *undir lágmarki* með tilliti til viðmiðunargilda Reykjavíkurborgar.



2.4.5.4 Land

Það svæði sem helst er gert ráð fyrir nýbyggingum er í suðvesturhorni borgarhlutans, þ.e. vestast í neðanverðum Bústaðahlíðum (neðan Sléttuvegar og Fossvogsvogs). Helstu svæði sem þegar eru byggð en búast má við mestri endurnýjun og þéttingu byggðar eru Kringlan, Múlar, reitur við Útvarpshús, svæði við Landspítala/Fossvogi, og reitur við Sprengisand.

2.4.5.5 Kolefnisbinding

Háaleiti-Bústaðir er gróðurmikill borgarhluti, a.m.k. af byggðu svæði að vera. Kolefnisbinding er því hlutfallslega mikil í þessum hluta borgarinnar og ekki er gert ráð fyrir að þar verði mikil breyting á þar sem svæðið er að mestu leyti byggt.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

2.4.7 Náttúruvá

2.4.7.1 Ofanflóð

Engin hætta er á snjóflóði né skriðufalli (gjót eða aur) á svæðum innan borgarhlutans.

2.4.7.2 Flóðahætta

Vísað er til umfjöllunar um *flóðahættu* í kafla 5.2.7.2.

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Sýðsti hluti Háaleiti-Bústaða liggur lægst í um 10 m.y.s. í botni Fossvogsdals. Lítilsháttar hækkun sjávarstöðu mun ekki að hafa áhrif á byggð í Fossvogsdal.

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Hættur vegna jarðhræringa í þessum hluta Reykjavíkur eru ekki meiri en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Engar teljandi jarðvegssprungur eru á þessu svæði.

3 Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

Gerð lýsingar, mats á umhverfispáttum og hverfissskipulags er og verður unnin í nánun samráði og samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Haldnar hafa verið reglulegar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp hverfissskipulags sem skipaður er sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg á sviði: skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl.

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks eins og t.d. ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – Júní 2013.
- Samráðskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum, þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013-mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013 – mars 2014.
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september-október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótt- og tómstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt. – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfispáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

Áframhaldandi samráð verður við þá aðila sem komu að samráðsferli við gerð lýsingar, í 2. áfanga verkefnisins, sem er mótun tillögu að hverfissskipulagi.

Gerð lýsingar, mats á umhverfispáttum og hverfissskipulags er og verður unnin í nánun samráði og samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Haldnar hafa verið reglulegar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp hverfissskipulags sem skipaður er sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg á sviði: skipulags- og byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl.

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks eins og t.d. ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – Júní 2013.
- Samráðskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum, þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013-mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013 – mars 2014.
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september-október 2013.

- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótt- og tómstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt. – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfispáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

Áframhaldandi samráð verður við þá aðila sem komu að samráðsferli við gerð lýsingar, í 2. áfanga verkefnisins, sem er mótun tillögu að hverfisskipulagi.

3.2 Samráð við umsagnaraðila

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma lýsingar fyrir hverfisskipulagstillöguna:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Faxaflóahafnir
- Flugmálastjórn
- Veðurstofa Íslands
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök í umræddum borgarhluta
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila



3.3.1 Íbúafundir

Íbúafundur vegna vinnu við hverfisskipulagið var haldinn fimmtudaginn 19. september 2013 í Réttarholtsskóla. Um það bil 60 manns mættu á fundinn. Kynjaskipting var nokkuð jöfn og aldursdreifing þökkaleg, þó flestir virtust vera í aldurhópi 30-50 ára. Björn Axelsson skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar setti fundinn og kynnti helstu markmið með gerð hverfisskipulags.

Helstu málefni fundarins – í hnotskurn – voru:

3.3.1.1 Samfélag

- Borgarhlutinn liggur miðsvæðis - sem er mikill kostur - og fjölbreytni er í íbúðagerðum. Þó mætti fjölga búsetutækifærum fyrir ungt fólk innan borgarhlutans. Í því samhengi var sérstaklega bent á svæðið í kringum Borgarspítalann / Sléttuveg.

- Stofnbrautir með miklum umferðapunga og hraða eru í jaðri hverfisins. Þær eru viðvarandi vandamál fyrir íbúa borgarhlutans/hverfanna; hljóðvist, svifryksmengun, ófullnægjandi umferðaröryggi, o.fl.
- Vantar kjarna/hverfistorg, sem myndi án efa efla hverfisanda. Sundlaug væri liður í bættu samfélagi og vantar sárlega. Skiptar skoðanir um staðsetningu; verður þó að vera tiltölulega miðsvæðis með góðri samgöngutengingu (hjólandi – gangandi – akandi); Fossvogsdalur ákjósanlegur.
- Kringlan “drap” alla hverfisverslun. Hverfisverslanir (“kaupmaðurinn á horninu”) getur aldrei þrífist í nálægð stórmarkaða og verslunarkjarna. Hins vegar virka vel Miðbær við Háaleitisbraut, Grímsbær og Austurver.

3.3.1.2 Gæði byggðar

- Mörg hverfin þegar skjólgóð og græn. Leggja meiri áherslu á frekari gróðuruppbyggingu og borgarskógrækt, einkum í jaðri byggðar.
- Tengja þarf betur hverfin nærliggjandi útivistarsvæðum og endurgera mörg opin svæði innan hverfanna. Fossvogsdalurinn er illa nýttur (margir eiga t.d. erfitt að komast að honum !!!) og hann skortir alla framtíðarsýn.
- Útbúa garða/borgarými á vannýttum lóðum eða jaðarsvæðum; t.d. meðfram Grensásvegi, Sogavegi, Miklubraut og sérstaklega á svæðum innan Háaleitishverfis og í kringum Austurver/Grensáskirkju.
- Fegrin göturýma (t.d. Fellsmúli, Háaleitisbraut, Grensásvegur, Bústaðavegur) og hugmyndin um borgargötur féllu í góðan jarðveg.
- Mikill kostur að hafa gróðrarstöð í hverfinu. Íþróttafélagið Víkingur er hins vegar í “landsveldi”, sem heftar alla frekari uppbyggingu og þróun.

3.3.1.3 Samgöngur

- Mál málanna. Umferð hefur mikil áhrif á borgahlutann í heild sinni. Borgarhlutinn sundurskorinn og hverfin mörg hver einangraðar umferðareyjur. Umferðaöryggi, og tenging hverfishluta lykilatriði fyrir samfélagið.
- **Bústaðavegurinn** er íbúum sérstaklega hugleikinn einkum vegna þeirra fjölda barna sem þvera hann daglega sem hluta af skóla, íþrótt- og tómstundastarfi. Ýmsar tillögur voru ræddar – og ekki í fyrsta skipti - - ; t.d. að setja Bústaðavegin að hluta til í stökk; undirgögn eða brú/brýr; draga úr umferð eftir honum (heilu borgarhverfin þræða hann).
- Aðrar götur sem þarf að gera öruggari eru t.d. Grensásvegur og Réttarholtsvegur.
- Fjölga frekar 30 km götum í hverfinu; t.d. Sogavegur, Ósland, Stjörnugróf og alla Háaleitisbrautina. Gera Fellsmúlann að vistgötu eða loka fyrir miðju.
- Almennt rætt um bættar **almenningsamgöngur**. Almenningsamgöngum ábótavant upp með Réttarholtsvegi og innan Fossvogshverfis. Skoða þarf almenningsamgöngur almennt og tengingu þeirra við tómstundir og skólastarf. Bæta þarf tengingar við aðra borgarhluta (t.d. Laugardalinn) og eins norður-suður fyrir þá íbúa sem sækja framhaldsskóla í öðrum hverfum/borgarhluta.
- Bæta þarf **göngu-og hjóltreiddastíga** (aðskilja frá gangandi vegfarendum) og umferðaröryggi, bæta aðgengi milli hverfa og tengja hverfin betur saman. Koma fyrir fleiri áningastöðum meðfram stígunum og bæta lýsingu meðfram þeim.
- Bæta **hljóðvist** meðfram Kringlumýrarbraut við Álftamýri – t.d. með hljóðmön.

3.3.1.4 Vistkerfi og minjar

- Þessi málaflokkur var ekki ræddur sérstaklega á íbúafundinum. Fátt er í borgarhlutanum sem minnir á upprunalega náttúru svæðisins, vistkerfi eða minjar. Af því mætti draga að þessi mikilvægi málaflokkur sé – enn sem komið er – ekki sérstaklega hugleikinn íbúum.

3.3.1.5 Orka og auðlindir

- Auka borgarskógrækt innan svæðisins og í jaðri þess. Fjölga trjám og limgerðum meðfram / í göturýmum til að auka kolefnisbindingu; bæta hljóðvist og til fegrunar.
- Setja upp fleiri grenndarstöðvar fyrir endurvinnslu og ruslatunnur almennt í hverfin.
- Stuðla að frekari sorpflokkun; líka inni á atvinnulóðum.
- Mæla segulsvið umhverfis spennistöðvar og lagfæra jarðtengingar.

3.3.1.6 Mannvirki

- Þessi málaflokkur var ekki ræddur sérstaklega á íbúafundinum.

3.3.1.7 Náttúruvá

- Þessi málaflokkur var ekki ræddur sérstaklega á íbúafundinum.
- (Innskot : Borgarhlutanum er ekki talin stafa sérstök hættu af náttúruvá.

3.3.1.8 Einkenni og afmörkun hverfa

- Eðlilegt að Skeifan tilheyri borgarhlutanum.
- Umferðaræðar – t.d. Miklubraut, Bústaðavegur og Grensásvegur - skiptir upp hverfum borgarhlutans.
- Halda gömlu hverfisheitunum á lofti.
- Vantar kennileiti inn í hverfin. Eitthvað sem tengir hverfin við söguna; t.d. markvissar merkingar mikilvægra sögustaða eða minja.
- Bráðvantar sundlaug. Sundlaug gæti einnig orðið sterkt kennileiti !

3.3.1.9 Hverfið mitt - mínar áherslur

- Helsta vandamálið eru stórar umferðaræðar sem skera hverfin í sundur og einangrar þau.
- Börn eru ekki örugg vegna umferðar. Bústaðavegur sérstaklega slæmur -> engar brýr né undirgöng.
- Setja Réttarholtsvegin í undirgöng og “opið flæði mjúkrar umferðar yfir”.
- Betra flæði almenningssamgangna milli suðurs og norðurs m.a. til Menntaskólans við Sund.
- Strætisvagn fyrir eldri borgara.
- Bæta flæði göngu- og hjólaleiða yfir í Laugardalinn.
- Aðlaga hönnun að gönguleiðum barna, eins og þau ganga, frekar en eins og við viljum að þau gangi.
- Opna upp – og nýta – skógræktarreitinn (Skógræktarfélag Reykjavíkur) í Fossvogsdal, t.d. sem almenningsgarð. Taka niður girðingar.
- Meiri blöndun eldri/yngrri borgara. Tengja saman kynslóðirnar; t.d. leikskólar og húsnæði fyrir eldri borgara hlið við hlið. Bara útsýni yfir leikvöll gefur mikið.
- Húsnæði fyrir eldri borgara er of dýrt (sérstaklega nýtt húsnæði). Það vantar minni og ódýrari íbúðir.
- Heimila ætti hækkun fjölbýlishúsa, þannig að þau gætu orðið 5 hæða með utanálíggjandi lyftum og stigahúsi.
- Auka ætti tækifæri til að byggja bílskýli við fjölbýli, m.a. í Dalalandi.
- Sum hverfin hafa sterk sérkenni og mjög heildstætt yfirbragð, s.s. byggðin við Hæðar-/Hólmgarð og Hvassaleiti, sem vert væri að vernda. Hólmgarður 34 (er t.d. fyrsta verslunarmiðstöð á Íslandi) og bygging með merka sögu.
- Gera þarf gagngerar endurbætur á lóð Fossvogsskóla og Hvassaleitisskóla.

- Lokun vinstri beygju inn á Reykjanesbraut er mjög slæm fyrir umferðarflæðið í nærliggjandi götum.
- Nýta mætti svæðið meðfram Miklubrautinni til byggingar það myndi m.a. bæta hljóðvist.

3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

Tveir fundir hafa verið haldnir á tímabilinu með tengiliðum og hverfisráðum; við upphaf skipulagsvinnunnar 13.júní 2013 og svo aftur 12.september 2013.

3.3.2.1 Samfélag

- Íbúar upplifa hverfið sem “*gleymda hverfið*”. Nauðsynlegt að ná til fólksins og snúa þessari þróun við.
- Skipta borgarhlutanum upp í minni einingar/hverfi og þróa þau í átt að sjálfbærum einingum, með það að markmiði að bæta m.a. öryggi og vellíðan íbúa.
- Verður að skilgreina hverfin. Búa til “þorpin/grunneininguna” inn í hverfisheildirnar. Grunneining getur t.d. verið sundlaug – sem sárvantar í borgarhlutann - þar sem íbúar geta blandað geði.
- Íbúar sækja *þjónustu/verslun* í Austurver – Miðbæ við Háaleitisbraut. Verður að viðhalda þeim einingum og styrkja frekar. Vantar alla verslun og þjónustu í austurhluta borgarhlutans.
- *Hverfisbúðir* ekki raunhæfur möguleiki, nema þá helst meðfram Sogavegi og þá með sérhæfðri verslun / þjónustu. Kaupmaðurinn á horninu mun ekki lifa á meðan stórmarkaðir eru til.
- Íbúar jákvæðir fyrir hugmyndinni um *borgargötur*. Bústaðavegurinn og Sogavegurinn voru sérstaklega nefndir.
- *Aldraðir og fatlaðir*; minnihlutahópar sem ekki má gleyma. Þeir fara aðra leið. Fæstir aldraðra eru t.d. ekki netvæddir. Þeir hjóla ekki. Þeir taka almenningssvagna (þ.e.a.s. þeir sem treysta sér). Þeir þurfa nærsvæðin í lagi (bekki, garða, upplýsta stíga og kynslóðirnar (unga fólkið) nálægt sér. *Ekki aðskilja kynslóðir í séreiningar heldur sameina.*

3.3.2.2 Gæði byggðar

- Vantar *torg* í hverfunum.
- Græn svæði almennt illa nýtt – mikið vegna þess hvað þau eru illa hirt. Ööryggi að vera innan um ofvaxinn úrsérgenginn gróðurinn, lélega stíga og illa upplýst svæði.
- *Fossvogsdalinn* vantar alla framtíðarsýn. Þú ferð eftir honum, en langar ekki til að stoppa. Fyrrum svæði Skógræktarfélags Reykjavíkur verði opnað upp fyrir almenningi.
- *Íþróttafélagið Víkingur* er mjög aðþrengdur með rými. Einu stækkunar-möguleikar eru inn á svæði *Gróðrarstöðvarinnar Mörk*. Á móti kemur að íbúar borgarhlutans eru mjög hlynntir því að hreyfa ekki við gróðrarstöðinni.
- Brýn þörf að fá *sundlaug*. Einn af fáum borgarhlutum – ef ekki sá eini - sem ekki hefur sundlaug og önnugt að þurfa að keyra nemendur langar leiðir í skólasund. Ekki í samræmi við stefnu aðalskipulags um vistvænan ferðamáta.
- Misjafnar skoðanir um *staðsetningu sundlaugar*; m.a. nálægt Víkingssvæðinu; við Borgarspítalann; á svæði Skógræktarfélags Reykjavíkur í Fossvogsdal. Þar er auðveld að koma fyrir alla inn í hverfið; fyrir alla (akandi, hjólandi – gangandi).

3.3.2.3 Samgöngur

- **Umferð – umferðahraði – umferðabúgung.** Mikilvægustu málefni. Stofnbrautir fullar. Aukinn umferð inn í hverfin. Vistvænn ferðamáti gengur einfaldlega ekki upp við óbreytt ástand.
- Öruggeri leiðir fyrir gangandi/hjólandi vegfarendur yfir *Bústaðaveg*; *verður að finna lausn* - brú / undirgöng. 800 börn fara t.d. daglega yfir Bústaðavegin til að sækja ýmiss konar frístundastaf.
- Aðrar götur sem þarf að huga að öryggi gangandi sérstaklega ; Grensásvegur og Réttarholtsvegur.
- Gera alla Háaleitisbraut að 30km götu. Aðrar götur voru einnig nefndar s.s. Sogavegurinn, Ósland og Stjörnugróf.
- Loka Hvassaleiti í miðju . Fólki styttir sér leið til að komast í Kringluna.
- Gera Fells múla að botngötu og skipta honum í tvennt; íbúagötu og iðnaðargötu.
- Setja *hljóðmön* meðfram Álfamýri og Kringlumýrarbraut.
- *Þrenging* Háaleitisbrautar hefur gert það að verkum að umferð leitar inn í hverfin.
- Núverandi tillögur að þrengingu Grensásvegar ekki góðar. Raunhæfara að færa akbrautirnar FJÆR íbúðabyggðinni og hafa hlésvæðin breiðari meðfram hinni eiginlegri byggð.
- Afar nauðsynlegt að bæta *göngu- og hjólatengingu* milli hverfa innan borgarhlutans. Án þess eru hverfin einangraðar líflausar einingar.
- Búið er að sameina Álfamýraskóla og Hvassaleitisskóla og því mikilvægt að hafa góða tengingu yfir Miklubraut, t.d. með undirgöngum eða göngubrú.
- Hitaveitustokkurinn – nauðsynlegt að viðhalda þeim örfáu *kennileitum* sem enn eru eftir í hverfinu.
- Bæta tengingu úr Smáíbúðahverfinu; annars vegar í Laugardal og hins vegar í Skeifuna.

3.3.2.4 Vistkerfi og minjar

- Sögu hverfanna mætti kynna betur t.d. með vegvísunum eða upplýsingaskiltum. Mikilvægt að tengja íbúana við hverfið. Finna að þeir séu hluti af sögunni og tilheyri henni.

3.3.2.5 Orka og auðlindir

- Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

3.3.2.6 Mannvirki

- Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

3.3.2.7 Náttúruvá

- Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

3.3.3 Netsamráð

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

3.3.4 Samráðskassar

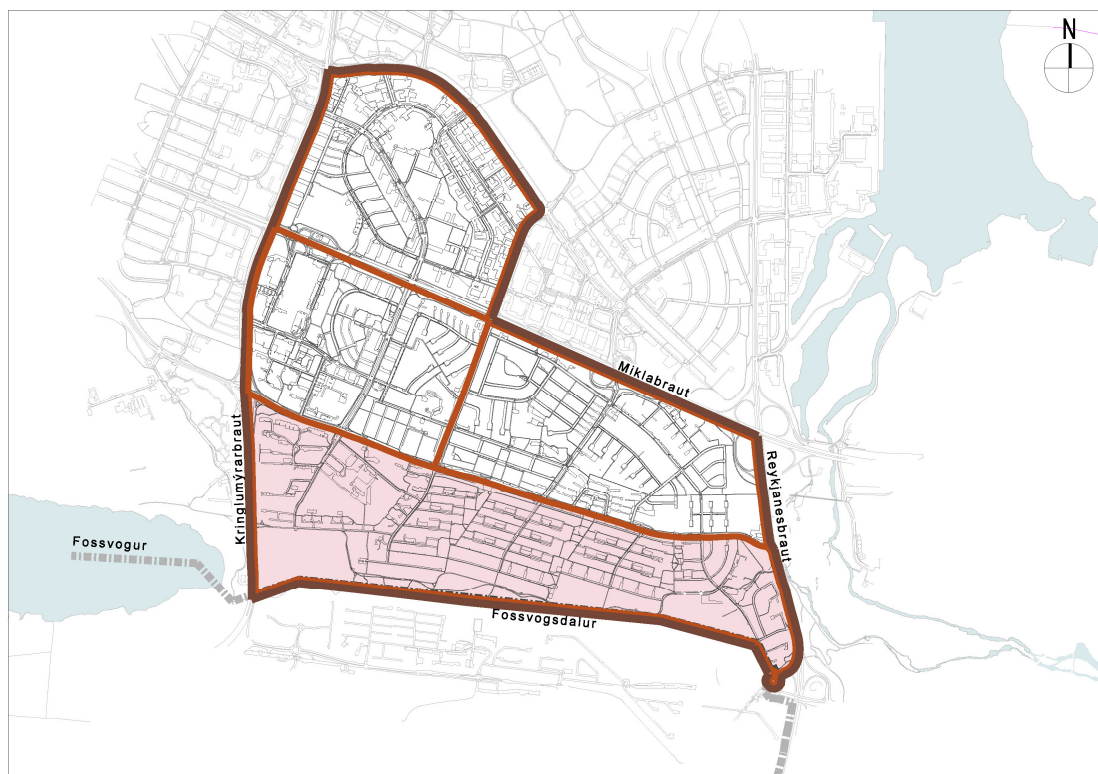
Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

4 Hverfi 5.4 Fossvogshverfi-Grófir – greining og staða

4.1 Almenn lýsing

4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Fossvogshverfi-Grófir er syðsti hluti borgarhlutans. Hverfið afmarkast af Kringlumýrabraut, Bústaðavegi, Reykjanesbraut og sveitarfélagamörkum Kópavogs.



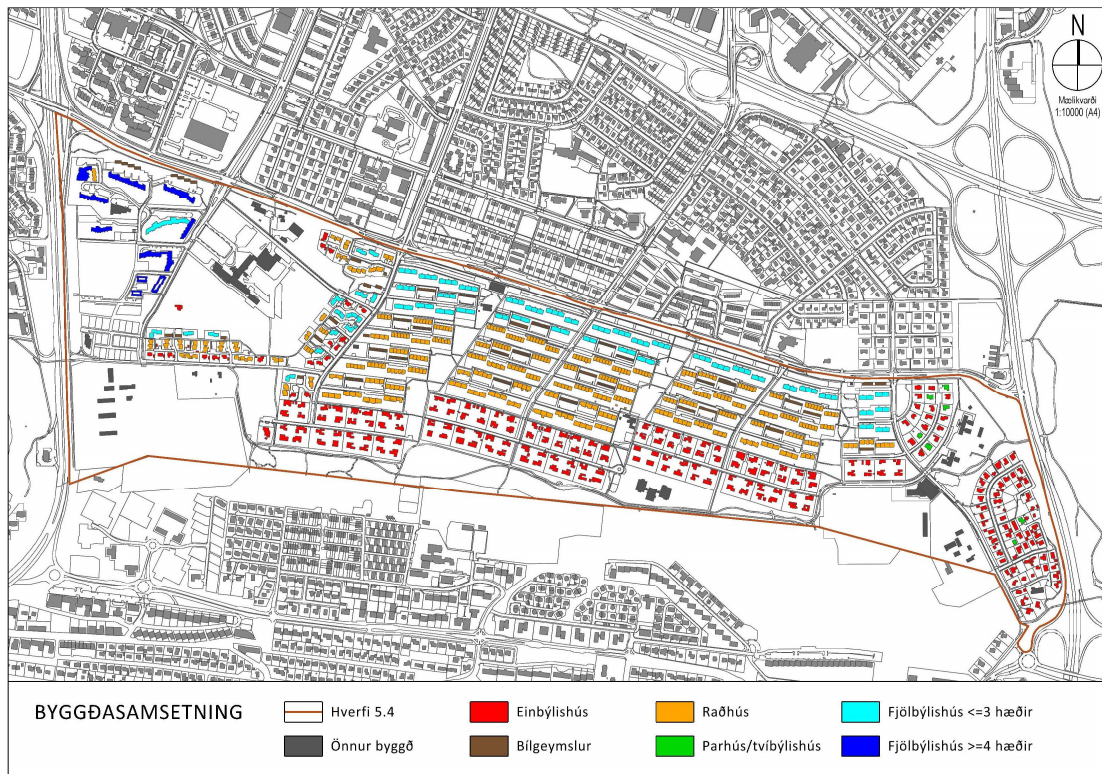
4.1.2 Staðhættir

Hverfið hallar að mestu á móti suðri. Fossvogshverfi-Grófir er langt og mjótt hverfi og liggur norðan við dalbotn Fossvogsdals sem liggur með stefnu vestur-austur. Dalurinn er 2,5 km að lengd. Hæð lands í dalbotninum er á bilinu 10-20 m y.s. Hverfið liggur hæst í 50 m y.s. við gatnamót Grensásvegjar og Bústaðavegar. Hæð lands í syðsta hluta Grófar fer upp í 30 m y.s.

Hverfið er gróðursælt enda er það byggt að stórum hluta á framræstu mýrlendi sem telst gott ræktarland. Veðurfar er enn fremur gott enda hafa verið reknar gróðrarstöðvar til margra ára innan hverfisins.

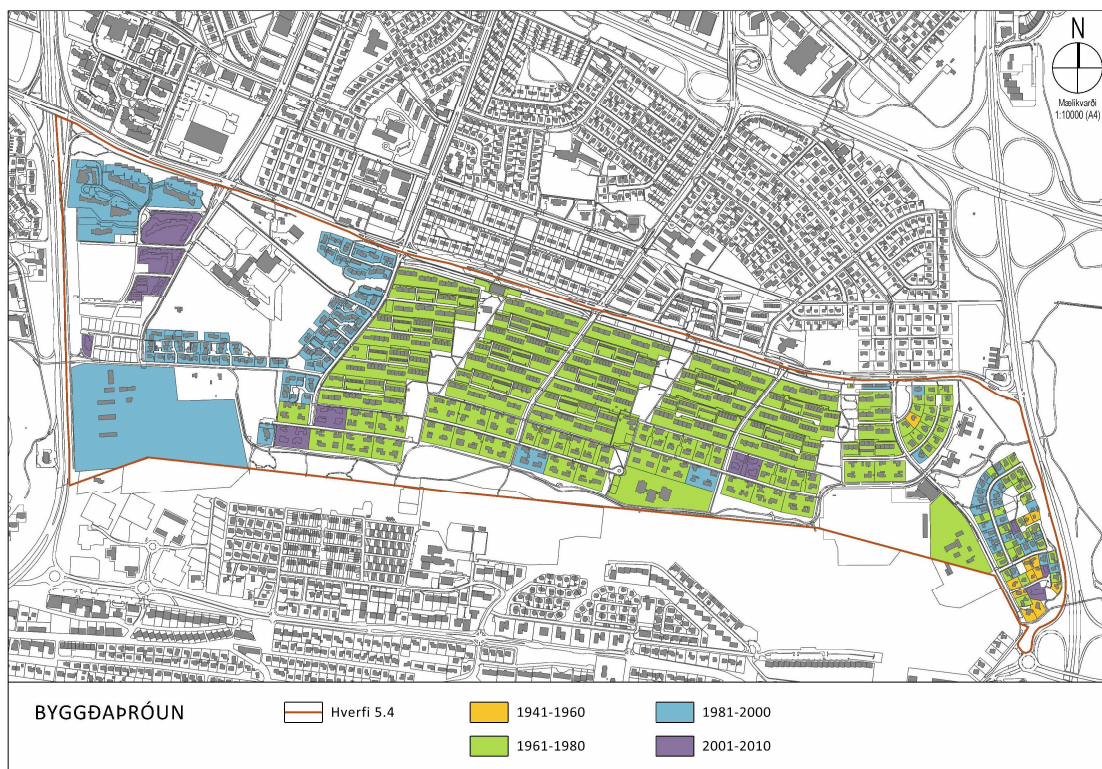
4.1.3 Samsetning byggðar

Í Fossvogshverfi-Grófum er aðallega íbúðarbyggð. Ein verslunarmiðstöð er miðsvæðis í hverfinu auk skóla og þriggja leikskóla. Sjúkrahúsið Landspítali-Fossvogur er innan hverfisins. Mörg opin græn svæði eru innan hverfisins.



4.1.4 Þróun byggðar

Sá hluti hverfisins sem fyrst byrjar að byggjast upp er austasti hlut hans, þ.e. Grófir, en byggð fór að þéttast þar á fjórða áratug síðustu aldar. Í kjölfarið fer Fossvogshverfið að þróast og byggist að mestu leyti upp á tímabilinu 1968-1980. Þar á eftir færirst helsta uppbygging innan hverfisins yfir í Eyrarland, en sú byggð rís eftir 1980. Yngsta byggðin er vestasta hluta Fossvogshverfis (að Landspítala Fossvogi undanskildum), en uppbygging þess svæðis hófst eftir 1980. Hverfið er ekki fullbyggð og er frekari uppbygging í undirbúningi vestast í hverfið.



4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Hverfi 5.4 afmarkast af Kringlumýrarbraut, Bústaðavegi, Reykjanesbraut, og sveitarfélagamörkum Kópavogs. Hverfið skiptis upp í fimm hverfiseiningar. Skipting hverfiseininga ræðst að mestu af afmörkun gildandi deiliskipulagsáætlunum.

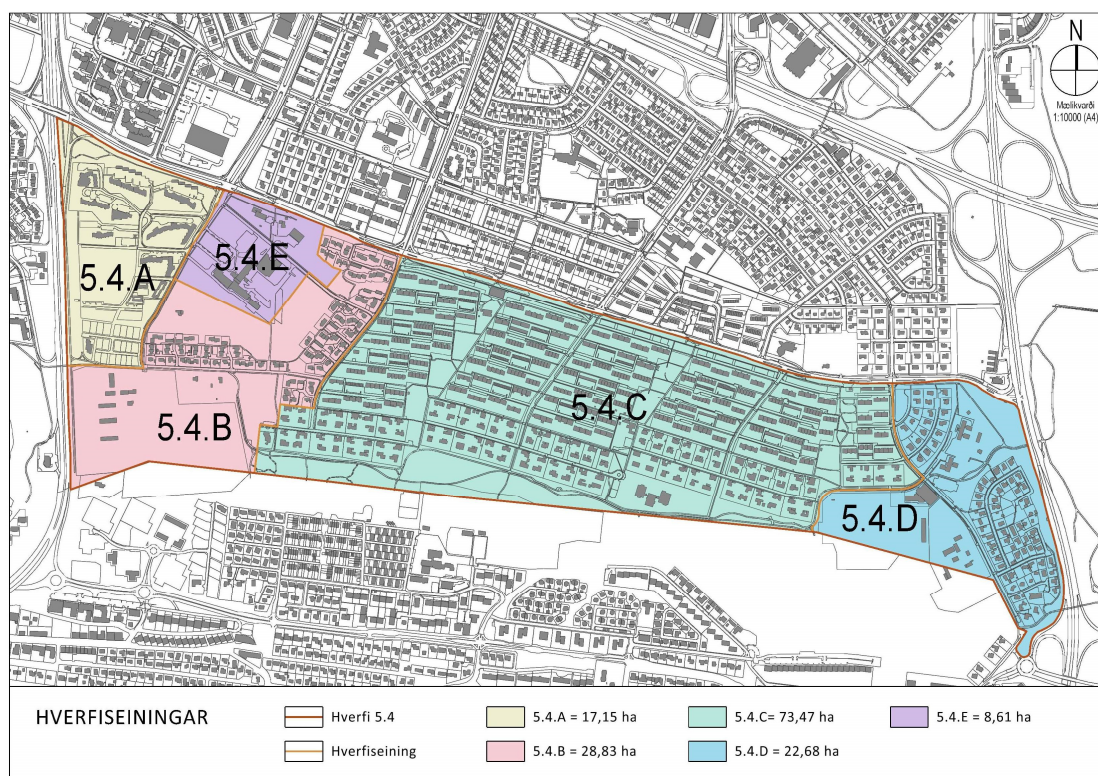
5.4.A - Hverfiseining vestan við Háaleitisbraut/Fossvogsveg. Í gildi eru tvö deiliskipulög, „Sléttuvegur norðan“ frá 1990 og „Sléttuvegur sunnan“ frá 2007.

5.4.B - Hverfiseining vestan við Eyrarlandsveg og sunnan lóðar Landspítala Fossvogi. Í gildi er deiliskipulagið „Eyrarland“ frá 1980. Tvö svæði fyrir nýja íbúðarbyggð eru í einingunni, annars vegar svæðið norðan við gildandi deiliskipulag og hins vegar svæði vestan við syðsta hluta núverandi byggðar hverfiseiningarinnar.

5.4.C - Hverfiseiningin tekur til deiliskipulagssvæðis „Fossvogshverfis, svæði 1, 2 og 3“ frá 1968, sem er byggðin milli Eyrarlands og Stjörnugrófar.

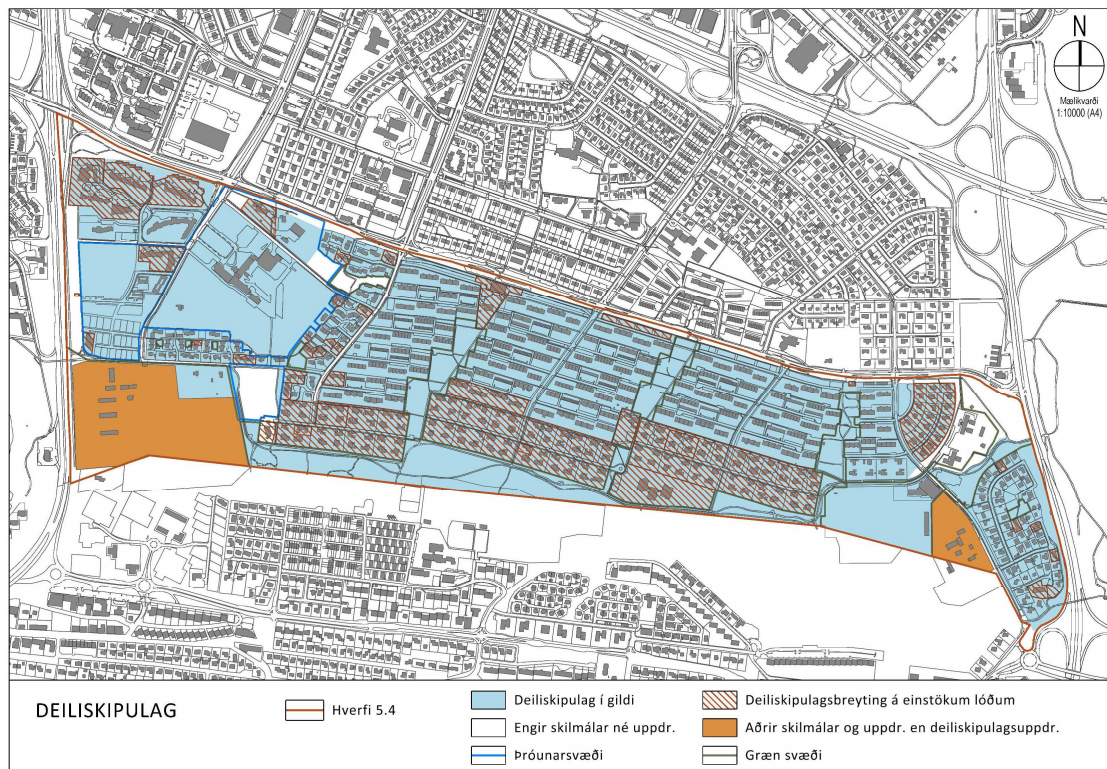
5.4.D - Hverfiseiningin tekur til deiliskipulagssvæða austan Stjörnugrófar, „Blesugróf“ frá 2005 og „Fossvogshverfi, svæði 4“ frá 1968. Á milli þessara tveggja skipulaga er svæði án deiliskipulags, auk íþróttasvæðis Víkings og svæði gróðrarstöðvarinnar Markar.

5.4.E - Svæðið er í AR2010-2030 skilgreint sem *þróunarsvæði*, fyrir þjónustustofnanir, sem tekur til Landspítala Fossvogi auk þjónustustofnanna við Árland. AR2010-2030



4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingar-skilmálum

Deiliskipulag hefur verið staðfest á 14 reitum (svæðum) í hverfinu og er elsta þeirra frá árinu 1966. Á þessum 14 deiliskipulagsáætlunum hafa verið gerðar 49 breytingar. Fjögur svæði eru án skipulagsáætlana, þ.e. skógræktarreitir, Gróðrarstöðin Mörk, Stjörnugróf 7-9, auk tveggja opna svæða.



Skipulagsleg staða - Hverfi 5.4				
Staðgreinir	Heiti á deiliskipulagi	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn	Dags breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað?
1840	Borgarspítali	16.11.1973		2 uppdráttur
	sjúkrahús Reykjavíkur		8.9.1998	2 uppdráttur. Greinargerð með skipulag vantar. Tekið er fram á uppdrætti að greinargerð fylgir
	Áland - Furuborg		4.11.2010	3 uppdrættir (einn þeirra vantar!)
				Áland - Furuborg dags. 05.06.2001 vantar. Vísað er á það skipulag á seinna breytingartillögu
	Eyjarland	30.12.1980		Skilmálahefti fylgir. Skilmálar eru ekki til fyrir bílgeymslur. Skilmálar eru ekki til fyrir Aðalland 1-11, Akraland 1-3, Áland3-15, Álfaland 6-14
1846	Kjarrvegur 2, 4 og 6		6.2.1986	Gestabílastæði fjölgað um 3
1846	Markarvegur 10		21.7.1987	Bílskúrlóð 13,5x4 m. Eitt bílastæði verði fyrir framan bílskúr og að bílastæði vestan skúrsins sem tilheyrir Markarvegi 10 verði gestastæði fyrir Markarveg 2-10
1847	Áland 11-13		9.8.1988	Viðbótarlóð undur 6 bílastæði samþykkt
1847	Áland 7-15		23.5.1989	Breyting á lóðarmörkum
1846	Háaleitisbraut - Fossvogsvegur		12.11.1991	Opnun Fossvogsvegur inn á Háaleitisbraut. Göngustígur milli Markarveg 9 og 17 inn á Háaleitisbraut
1847	Ánaland 6, 8 og 10		13.12.1994	Ræktun gróðursvæðis
1847	Áland 1		24.11.1998	Skipulag og byggingarskilmálar fyrir Áland 1

1841	Áland - Eyrarland		8.2.2000	Áland lokuð fyrir umferð. Undanskilið er umferð sjúkraflutningabíla
1841	Aðalland 2-4		13.4.2005	Breyting á byggingarskilmálum
	Aðalland 13-15		6.9.2006	Breyting á byggingarskilmálum
	Fossvogshverfi, svæði 1	6.2.1968		Skilmálar fylgja á blaði
1849	Árland, vistheimili		27.8.1991	Afmörkun lóða fyrir vistheimili fyrir fjölfötluð börn
1854	Fossvogshverfi - einbýlishús		24.8.1999	Breyting á skilmálum fyrir einbýlishús
1854	Bjarmaland 1-7		21.12.2005	Breyting á byggingarreit húss nr. 5. Nýtingarhlutfall breytt
1854	Árland 1		7.6.2006	Breyting á byggingarreit og skilmálum
	Brautarland 1-3		15.8.2008	Byggingarreitur fyrir viðbyggingar. Breyting á skilmálum
	Fossvogshverfi, svæði 2	6.2.1968		Skilmálar fylgja á blaði
1864	Haðaland 22		5.7.1982	Breyting á þakhalla
1864	Hörðaland, bílastæði		10.11.1987	Uppdráttur um fyrirkomulag bílastæða
1864	Haðaland 2		23.10.1990	2 uppdættir. Breytingar á skilmálum. Stakur bílskúr leyfður
1864	Haðaland 2		29.6.1993	3 uppdættir. Breytingar á skilmálum. Stakur bílskúr leyfður
1855,1864	Fossvogshverfi - einbýlishús		24.8.1999	Breyting á skilmálum fyrir einbýlishús
1853	Goðaland 1-21		30.1.2008	Byggingarreitur fyrir viðbyggingu húss nr. 1. Byggingarskilmálar
	Fossvogshverfi, svæði 3	6.2.1968		Skilmálar fylgja á blaði
1863,1874,1871	Kvistaland, Láland og Sævarland	22.4.1968		Skilmálar fyrir einbýlishús
1863,1874,1871	Fossvogshverfi - einbýlishús		24.8.1999	Breyting á skilmálum fyrir einbýlishús
1870	Ljósaland 2		12.10.2005	Leyfi fyrir geymslukjallara
1874	Láland 10		17.5.2006	Breyting á skilmálum. Kjallari, nýtingarhlutfall.
1863	Kvistaland 10-16		27.2.2008	Breyting á byggingarreit og skilmálum fyrir bílskúr
1863	Kvistaland 26		15.7.2011	Lóð fyrir fjarskiptabúnað felld niður og sameinuð leikskólalóð. Bílastæðum fjölgað. Byggingarreitur skilgreindur
	Fossvogshverfi, svæði 4	6.2.1968		Skilmálar fylgja á blaði
1871,1880	Vogaland og Undraland skilmálar	1.12.1969		Skilmálar fyrir einbýlishús
1871	Bústaðavegur 130		15.2.1980	Söluskáli við Bústaðaveg. Skipulag lóðar
1880	Vogaland 4		21.1.1992	Breyting á byggingarskilmálum
1871	Fossvogshverfi - einbýlishús		24.8.1999	Breyting á skilmálum fyrir einbýlishús
	Fossvogsdalur, stígar	18.6.2009		2 uppdættir. Deiliskipulagið tók við af 157. Fossvogsdalur, miðlunartjarnir sem var felld úr gildi
1847	Fossvogsdalur v/Árland		2.9.2011	
1850	Efstaland 26-28	29.1.2002		

1850	Efstaland 26		19.11.2002	Breyting á lóðarmörkum og byggingarskilmálum
1850	Efstaland 28		9.3.2005	Birt í B-deild 23.03.2005. breyting á skilmálum
1863	Fossvogsskóli	27.10.1998		2 uppdrættir
1863	Fossvogsskóli		18.2.2010	Sparkvöllur
	Blesugróf	28.9.2005		
1885	Jöldugróf 24		17.1.2007	Breyting á byggingarreit, göngustíg og nýtingarhlutfall
1885	Jöldugróf 16		16.5.2007	Breyting á byggingarreit, kjallari og nýtingarhlutfall
1889	Bleikargróf 4-6		30.5.2007	Breyting á lóðarmörkum, lóðarstærð og skilmálum
1885	Blesugróf 27		6.3.2008	Skilmálar fyrir starfsemi og göngustígs
1885	Stjörnugróf - dreifistöð		11.12.2008	
1885	Jöldugróf 13		27.8.2010	Byggingarreitur fyrir sólstofu
1790	Sléttuvegur sunnan	12.7.2007		3 uppdrættir
1790	Sléttuvegur		19.3.2008	Breyting á aðkomu og bílastæði
1790	Sléttuvegur - Hrafnista		16.7.2008	þarf að fá endursend gögnin
1790	Skógarvegur 6 - Spennistöð		20.3.2009	
1790	Lautarvegur 18		11.3.2011	Fjölgun íbúa úr 5-6
	Sléttuvegur norðan	26.2.1990		
1790	Sléttuvegur 11-13		5.6.1990	3 uppdrættir
1791	Sléttuvegur 15-17		1.7.1997	
1791	Sléttuvegur (19-23)		10.3.2005	
1790	Sléttuvegur 5-9		7.6.2006	

Fossvogur

Árið 1961 var haldin norræn samkeppni um framtíðarskipulag byggðar í norðurhlíð Fossvogsdals. Þá var dalurinn eina stóra svæðið sem var óskipulagt og óbyggt undir samfellda íbúðabyggð vestan Elliðaár. Þar voru þá enn helstu garðlönd Reykvíkinga og nokkur byggð sumarbústaða. Borgarspítalinn hafði einnig verið reistur vestarlega á svæðinu á árunum 1954-1966. Í framhaldi af samkeppninni var gerður deiliskipulagsuppdráttur af íbúðabyggð á vestari hluta svæðisins sem samþykktur var árið 1964. Deiliskipulag fyrir eystri hlutann var samþykkt 1968. Fyrstu lóðunum var úthlutað árið 1966 og hverfið byggðist upp á næstu árum og var að mestu fullbyggt upp úr 1970.

Við skipulag hverfisins var sérstök áhersla lögð á aðgreiningu bíla og gangandi vegfarenda eins og aðalskipulagið frá 1965 kvað á um. Íbúðabyggðinni var deilt niður í fjögur svæði með gróðurgeirum inn á milli þar sem komið var fyrir dagheimilum, leikvöllum og göngustígum. Ákveðið var að dalbotninn yrði útivistarsvæði og þar var komið fyrir barnaskóla og íþróttasvæði.

Vestasti hluti Fossvogsdalsins eða svæðið umhverfis Borgarspítalann byggðist eftir 1980.

Grófir

Deiliskipulag íbúðabyggðar í *Grófum* austast í Fossvogsdal var samþykkt af borgarráði árið 1961. Fyrir var í Grófum töluverð byggð sumarbústaða og smáhýsa sem risið hafði án skipulags frá 4. áratugnum fram á þann 6. Nýja íbúðahverfið í Grófum var lengi í byggingu. Við skipulag þess virðist hafa verið tekið mið af hinni eldri byggð að nokkru leyti og götur lagðar á þeim slóðum þar sem stígar höfðu áður myndast. Hin eldri byggð stóð að miklu leyti óbreytt langt fram á 8. áratuginn og ný hús voru byggð inni á milli samkvæmt skipulaginu. Á 8. og 9. áratugnum var fyrst farið að byggja að marki eftir skipulaginu og hverfið tók á sig þá mynd sem það hefur í dag, en á 10. áratugnum og eftir síðustu landamót hafa risið ný hús innan um þau eldri.

5 Matslýsing

HverfisSKIPULAGSáætlanirnar eru háðar lögum um mat á umhverfisáhrifum áætlana nr. 105/2006 þar sem deiliskipulag (þ.m.t. hverfisSKIPULAG) fellur í flokk áætlana sem ætlað er að marka ramma fyrir leyfisveitingar til framkvæmda. Umhverfismatið þarf að taka mið af umfangi og áherslum skipulagstillögunnar – þ.e. að lagt er mat á þá þætti sem ástæða er til að meta.

Í lögum um umhverfismat áætlana nr 105/2006 er kveðið á um að hafa þurfi samráð við Skipulagsstofnun þegar tekin er ákvörðun um umfang og nákvæmni upplýsinga í umhverfisskýrslu. Matslýsing er hér sett fram sem hluti af almennri lýsingu fyrir gerð hverfisSKIPULAGS.

5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreining út frá grunngögnum með hliðsjón af *Gátlista um mat á vithæfi byggðar* (sjá fylgiskjal 1) og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í tillögu að AR2010-2030 og öðru því sem viðkemur skipulagi borgarhlutans og stöðu hans innan borgarinnar. Matið byggir á sjö þáttum:

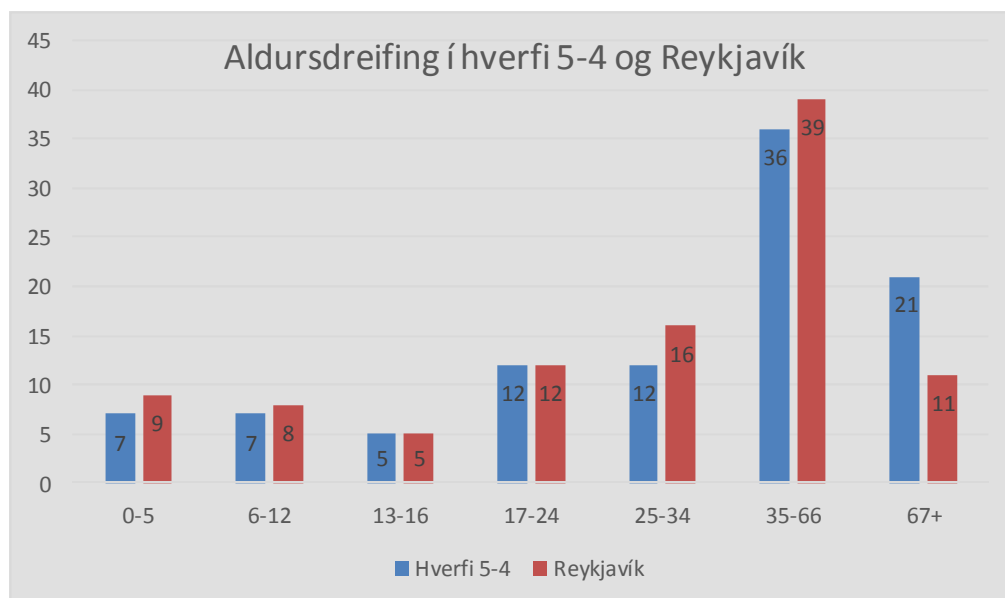
1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

5.2 Grunnástand

5.2.1 Samfélag

5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúafjöldi og aldurssamsetning

Hverfi 5-4	2014
Stærð hverfis - ha	151
Fjöldi íbúa (Borgarvefsjá jan. 2014)	4100
Íbúapétteleiki - íbúar/ha	27
Fjöldi íbúða (Borgarvefsjá jan. 2014)	1730
Pétteleiki íbúða - íbúðir/ha	11,5



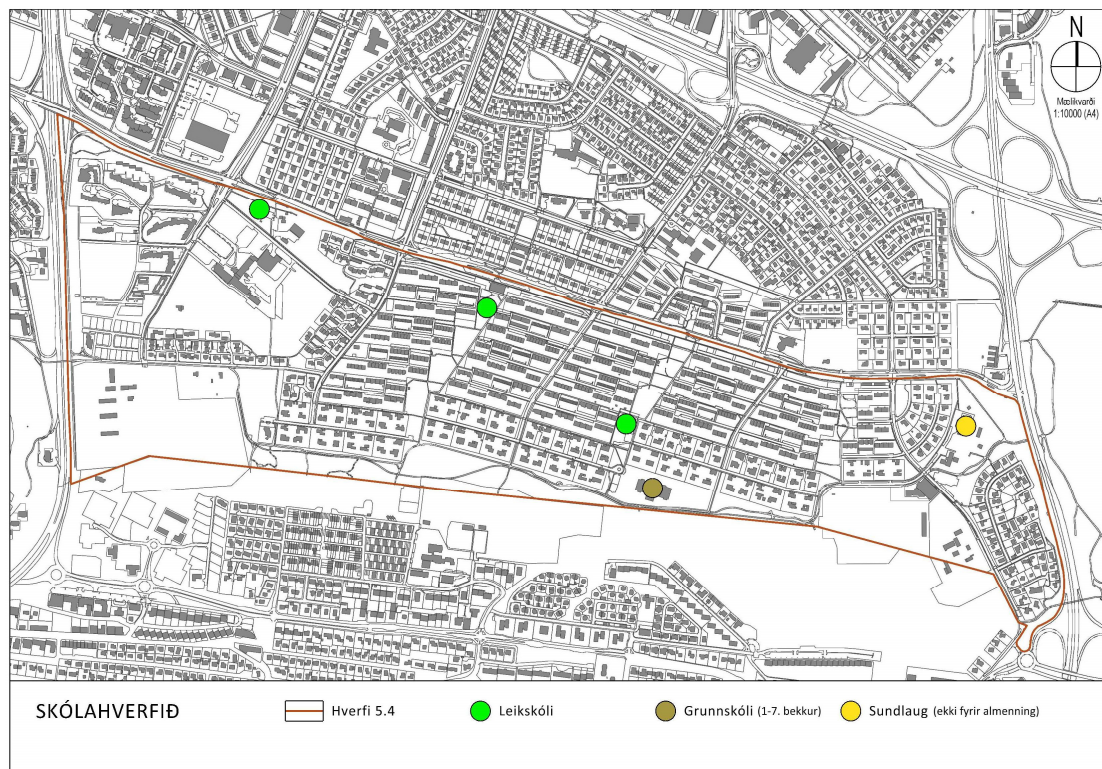
Frávik á aldursdreifingu í tilteknum aldurshópum í hverfinu er á bilinu 0-10% miðað við meðaltalstölur fyrir borgina. Meðaltalsfrávik aldursdreifingar í öllum aldurshópum innan hverfisins miðað við Reykjavík í heild er 2,86% sem telst vera *lágmark* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Áberandi er hversu margir eru yfir 67 ára aldur en hlutfall þeirra er 21% af íbúum í Fossvogshverfi-Grófum sem er 10% hærra en hlutfall þessa aldurshóps í allri borginni. Hlutfall íbúa í öðrum aldurshópum í hverfinu er nokkuð líkt meðaltalstölum fyrir Reykjavík alla.

5.2.1.2 Íbúapéttleiki

Fossvogshverfi-Grófir er 151 ha að stærð og í því búa 4100 íbúar (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúapéttleiki 27 íbúar/ha og telst það vera *undir lágmarki* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

5.2.1.3 Skólahverfið

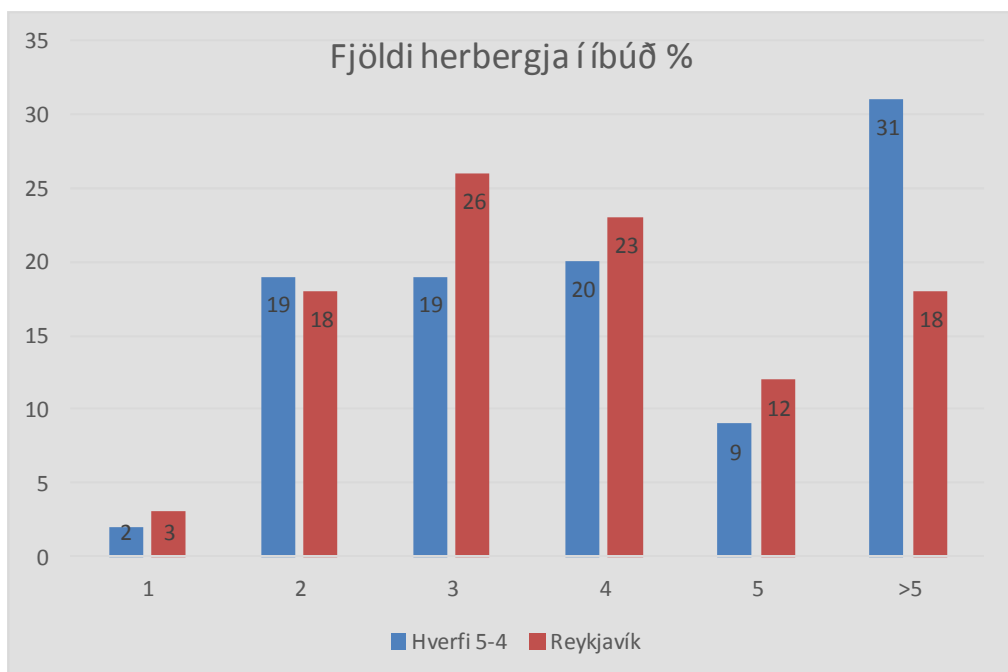
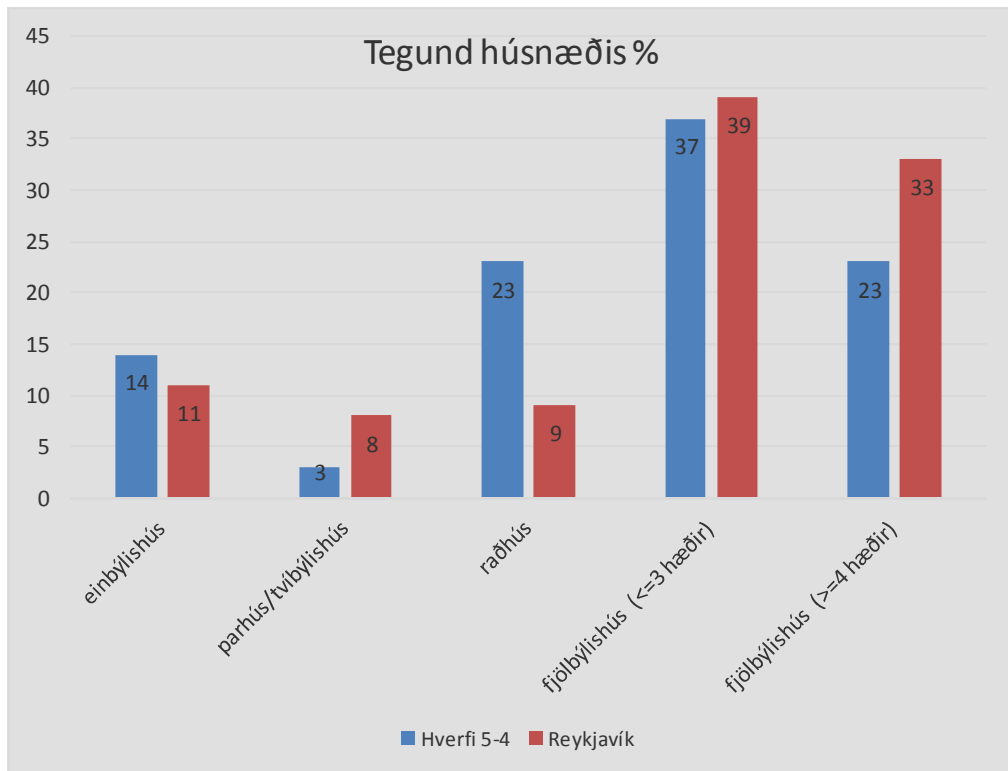
Skólahverfið þjónar 1730 íbúðum (Borgarvefsjá jan. 2014) og mun það vera *gott* út frá viðmiðum Reykjavíkurborgar.



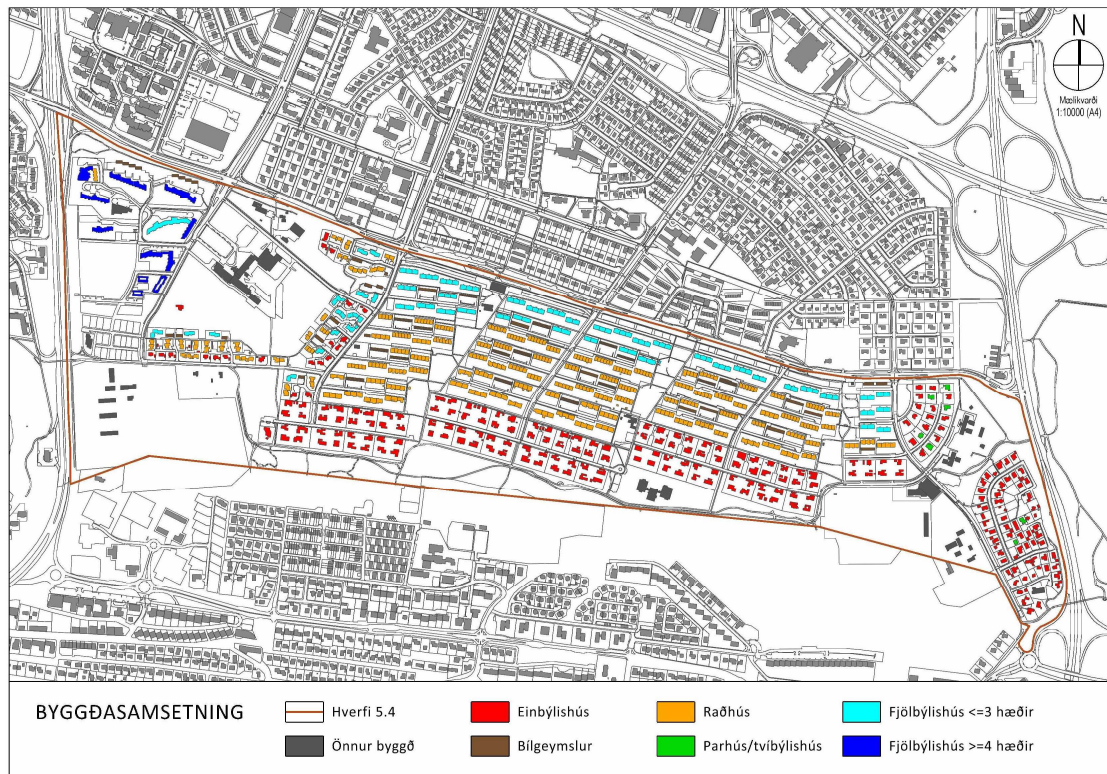
5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

Hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hverfisins sem miðast við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði er undir 10% sem telst vera *undir lágmarki* út frá viðmiðunargildum borgarinnar.

Tegundasamsetning húsnæðis í Fossvogshverfi-Grófum er nokkuð frábrugðin meðalgildum borgarinnar. Miðað við Reykjavík í heild er hlutfallslega minna um parhús/tvíbýlishús og stærri fjölbýlishús (yfir þremur hæðum) í hverfinu. Á hinn bóginn er hlutfallslega mun meira um raðhús. Meðaltalsfrávik allra íbúðategunda í hverfinu frá því sem er í borginni í heild er 6,8% sem telst vera *lágmark* með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkur.



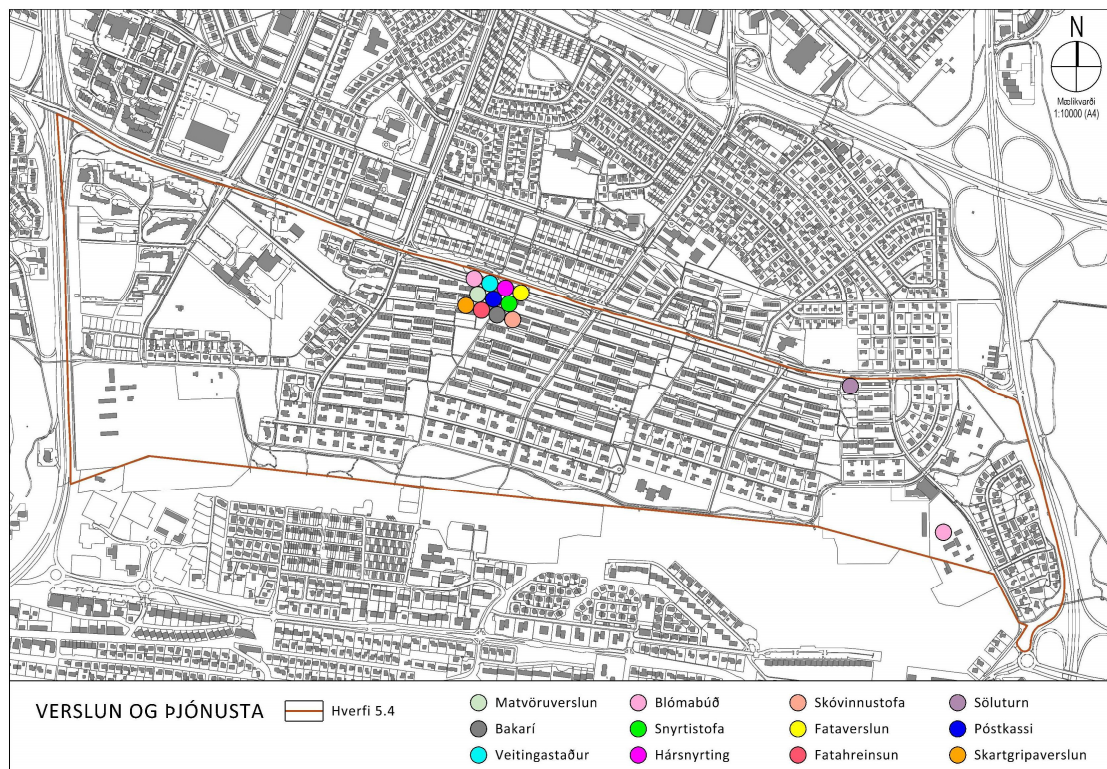
Nokkur frávik eru á hlutfalli herbergjafjölda íbúða í hverfinu miðað við Reykjavík í heild. Megin munurinn er að hlutfallslega er minna um 3-5 herbergja íbúðir í hverfinu, en hlutfall íbúða með meira en 5 herbergi er aftur á móti mun hærra. Meðaltalsfrávik herbergjafjölda í Fossvogshverfi-Grófum frá því sem er í allri borginni er 4,7% sem telst vera *lágmark* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.



5.2.1.5 Atvinna/Störf

Fjöldi starfa í Fossvogshverfi-Grófum er um 1100 talsins, þar af um 700 störf á Landspítala Fossvogi. 81% starfanna eru þjónustustörf (sjúkrahús, skólar og aðrar þjónustustofnanir), en 19% starfa tengjast verslun (flest í Grímsbæ). Vinnustaðir eru dreifðir um hverfið.

5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu



Fossvogshverfi-Grófir er sæmilega sett hvað varðar aðgengi að fjölbreyttri verslun og þjónustu. Hægt er að finna eftirfarandi verslun og þjónustu í hverfinu eða í ásættanlegri göngufjarlægð frá íbúum þess: Matvöruverslun, leikskóla, skóla, leiksvæði, almenningsgarð/torg, veitingastað, fatahreinsun, (hrað)banka, íþróttasvæði, sjoppu, hárgreiðslustofu og kirkju.

Eftirfarandi verslun og þjónustu er hins vegar ekki að finna í hverfinu eða í ásættanlegri göngufjarlægð frá íbúum þess: Menningarmiðstöð, félagsmiðstöð, bókasafn, tónlistarskóli, smásöluverslun, apótek, áfengisverslun, sundlaug, heilsugæslu, pósthús, líkamsræktarstöð, læknaþjónustu, lögreglu, krá og bensínstöð.

5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Ein matvöruverslun er í hverfinu og er hún staðsett nokkuð miðsvæðis. Frá Grófum er 2,1 km í matvöruverslun, en fyrir íbúa við Sléttuveg er um 500 m í matvöruverslun í hverfi 5-2 Háaleiti-Múlar. Meðalgöngufjarlægð íbúa hverfisins í næstu matvöruverslun er á bilinu 400-800 m sem telst vera *æskilegt* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar.

5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Á bilinu 77% af heildarlengd gatna (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða í Fossvogshverfi-Grófum sem telst vera *lágmark* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

Götur eru að miklu leyti hannaðar með það í huga að hægja á umferðarhraða. Íbúðarhúsagötur eru þröngar. Í götum við skóla og leikskóla eru hraðahindranir. Gangstétt er víða aðeins öðru megin götu. Gróður er víða úr sér vaxinn og torveldar umferð um göngustíga.

Nokkur alvarleg slys hafa orðið við Bústaðaveg og Blesugróf, Eyrarland og Brúnaland. Slys án alvarlegra meiðsla hafa orðið við gatnamót við Hörgsland sem er aðkomuvegur að Fossvogsskóla. Yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými er almennt gott. Skortur er á skiltum sem vísa á opin svæði. Lítið er um slyshættur á opnum svæðum og almenningsrýmum í hverfinu.

5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Í tengslum við gerð hverfisSKIPULAGS var haldinn var íbúafundur í Réttarholtsskóla þann 19. september 2013, og tveir fundir voru haldnir með tengiliðum og hverfisráðum, n.tt. þann 13. júní 2013 og 12. september 2013. Sjá má nánari umfjöllun um þátttöku íbúa í ákvarðanatöku í kafla 3.

5.2.1.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Meðalgöngufjarlægð íbúa hverfisins í næstu matvöruverslun telst vera <i>æskileg</i> með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar.	Áberandi er hversu margir eru yfir 67 ára aldur en hlutfall þeirra er 21% af íbúum í hverfinu sem er 10% hærra en hlutfall þessa aldurshóps í allri borginni. Íbúapétteleiki er 27 íbúar/ha og telst það vera <i>undir lágmarki</i> með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hverfisins sem miðast við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði telst vera <i>undir lágmarki</i> út frá viðmiðunargildum borgarinnar. Meðaltalsfrávik allra íbúðategunda í hverfinu frá

	Því sem er í borginni í heild telst vera <i>lágmark</i> með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkur. Miðað við Reykjavík í heild er hlutfallslega minna um parhús/tvíbýlishús og stærri fjölbýlishús (yfir þremur hæðum) í hverfinu. Meðaltalsfrávik herbergjafjölda í hverfinu frá því sem er í allri borginni telst vera <i>lágmark</i> með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Megin munurinn er að hlutfallslega er minna um 3-5 herbergja íbúðir í hverfinu, en hlutfall íbúða með meira en 5 herbergi er aftur á móti mun hærra. Aðgengi að verslun og þjónustu telst vera í <i>lágmarki</i> í hverfinu. Eftirfarandi verslun og þjónustu er ekki að finna í hverfinu eða í ásættanlegri göngufjarlægð frá íbúum þess: Menningarmiðstöð, félagsmiðstöð, bókasafn, tónlistarskóli, smásöluverslun, apótek, áfengisverslun, sundlaug, heilsugæslu, pósthús, líkamsræktarstöð, læknaþjónustu, lögreglu, krá og bensínstöð. Á bilinu 77% af heildarlengd gatna (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða í hverfinu sem telst vera <i>lágmark</i> með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Gangstétt er víða aðeins öðru megin götu. Nokkur alvarleg slys hafa orðið við Bústaðaveg og Blesugróf, Eyrarland og Brúnaland. Slys án alvarlegra meiðsla hafa orðið við gatnamót við Hörgsland sem er aðkomuvegur að Fossvogsskóla. Skortur er á skiltum sem vísa á opin svæði.
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að þetta byggð og minnka vægi aldurshóps 67 ára og eldri. Æskilegt væri að auka hlutfall parhúsa/tvíbýlishúsa. Samanber viðmiðunargildum Reykjavíkurborgar væri æskilegt að auka hlutfall stærri fjölbýlishúsa yfir þremur hæðum í hverfinu, en að teknu tilliti til byggðamynsturs er æskilegra að fjölga fjölbýlishúsum með þremur hæðum eða færri. Æskilegt væri að auka hlutfall þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Æskilegt væri að auka framboð af 3-5 herbergja íbúðum í hverfinu. Æskilegt væri að auka framboð verslunar og þjónustu innan hverfisins og má þar helst nefna matvöruverslun og sundlaug. Æskilegt væri að auka hlutfall gatna sem eru með 30 km hámarkshraða í hverfinu. Æskilegt væri að bæta öryggi gangandi vegfarenda við	Bústaðavegur er ógn fyrir hverfið að teknu tilliti til hraða og fjölda bíla. Þverun Bústaðavegar er ógn fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Bústaðaveg og Blesugróf, Eyrarland og Brúnaland. Æskilegt væri að bæta þverun Bústaðavegar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Æskilegt væri að setja ákveðinn hluta Bústaðaveg austan Bústaðakirkju í stokk til að bæta þverun gangandi og hjólandi vegfarenda. Æskilegt væri að bæta öryggi við gatnamót við Hörgsland sem er aðkomuvegur að Fossvogsskóla. Æskilegt væri að merkja opin svæði. Þétting byggðar styrkir frekari uppbyggingu verslunar og þjónustu. Endurbætur samgöngumannvirkja eykur öryggi íbúa. Bætt umhverfi opinna svæða getur átt þátt í bættri lýðheilsu íbúa.	
--	--

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð/saga byggðarinnar/menningararfur

Hverfiseining 5.4.A-Sléttuvegur

Nyrsti hluti svæðisins hefur verið í uppbyggingu frá 1990 ár og er að mestu fullbyggt. Deiliskipulag svæðisins var samþykkt árið 1990. Á svæðinu eru fjölbýlishús sem ætluð eru eldri borgurum og öryrkjum. Uppbygging syðri hluta svæðisins hófst 2007. Um er að ræða fjölbýli allt að 6 hæðum. Deiliskipulag liggur fyrir með blandaðri byggð. Neðst á svæðinu er gert ráð fyrir sérhæðum, raðhúsum og sambýli fyrir fatlaða.

Hverfiseining 5.4.B-Eyrarland

Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Uppbygging hófst á því hverfi eftir 1980. Yfirbragð hverfisins er blanda lágreistra einbýlis-, rað- og lítilla fjölbýlishúsa. Einkennandi fyrir svæðið er að bifreiðageymslur eru ekki staðsettar við hýbýli hvers og eins, en þess í stað eru þær sambyggðar og staðsettar við almenn göturými í húsötu.

Hverfiseining 5.4.C-Fossvogur

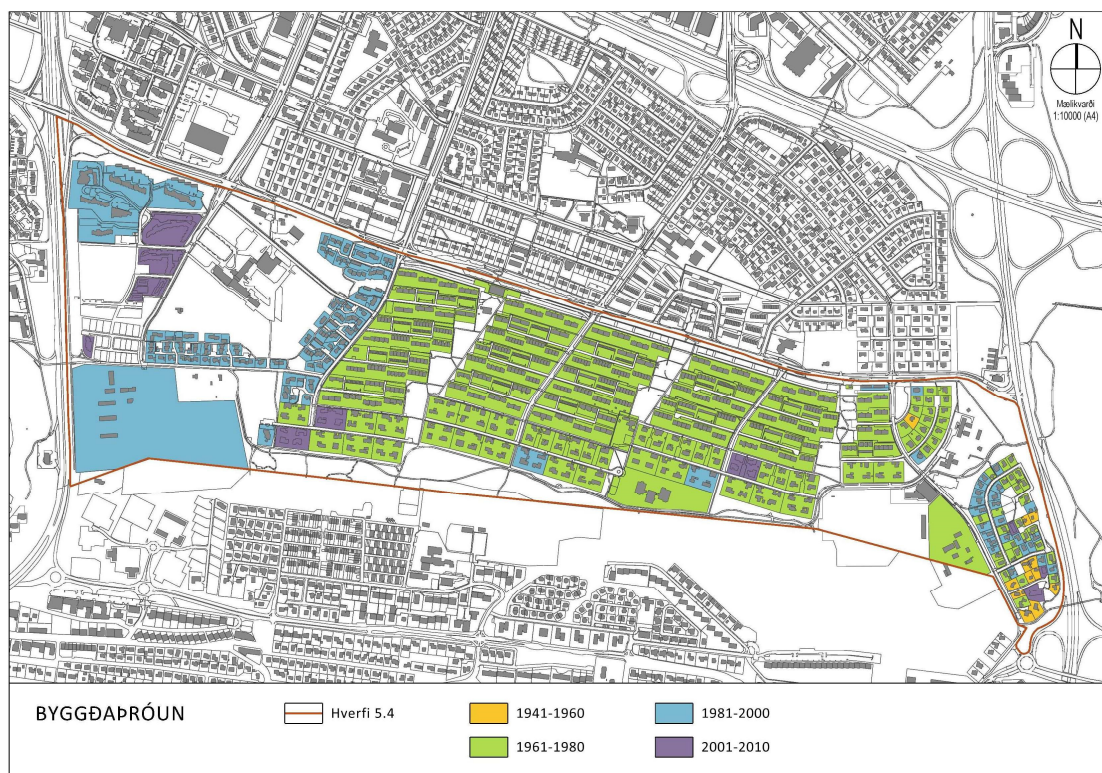
Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Árið 1961 var haldin norræn samkeppni um framtíðarskipulag byggðar í norðurhlíð Fossvogsdals. Þá var dalurinn eina stóra svæðið sem var óskipulagt og óbyggt undir samfellda íbúðabyggð vestan Elliðaár. Þar voru þá enn helstu garðlönd Reykvíkinga og nokkur byggð sumarbústaða. Borgarspítalinn hafði þá verið reistur vestarlega á svæðinu á árunum 1954-1966. Í framhaldi af samkeppninni var gerður deiliskipulagsuppdráttur af íbúðabyggð á vestari hluta svæðisins sem var samþykktur árið 1964. Deiliskipulag fyrir eystri hlutann var samþykkt 1968. Fyrstu lóðunum var úthlutað árið 1966 og hverfið byggðist upp á næstu árum og var að mestu fullbyggt upp úr 1970.

Við skipulag hverfisins var sérstök áhersla lögð á aðgreiningu bíla og gangandi vegfarenda eins og aðalskipulagið frá 1965 kvað á um. Íbúðabyggðinni var deilt niður í fjögur svæði með gróðurgeirum inn á milli þar sem komið var fyrir dagheimilum, leikvöllum og göngustígum. Ákveðið var að dalbotninn yrði útivistarsvæði og þar var komið fyrir barnaskóla og íþróttasvæði. Yfirbragð hverfisins er heilsteypt og skipulagið formfast, þar sem lág fjölbýlishús standa næst Bústaðaveginum, þá raðhús og einbýlishús í dalbotninum. Breytingar hafa fyrst og fremst verið gerðar á byggingum einbýlishúsa og er hluti þeirra breytinga fremur óæskilegar fyrir heildaryfirbragð hverfisins. Með breytingu skilmála um þakgerðir árið 1999 voru valmaþök leyfð. Svipmót einbýlishúsabyggðarinnar neðst í dalnum raskaðist umtalsvert sem kemur niður á heildarásýnd hverfisins. Einkennandi fyrir svæðið er að bifreiðageymslur fyrir raðhús eru ekki staðsettar við hýbýli hvers og eins, en þess í stað eru þær sambyggðar

og staðsettar við almenn göturými í húsgötu. Sambærilegar bifreiðageymslur eru við fjölbýlishúsin.

Hverfiseining 5.4.D-Grófir

Deiliskipulag íbúðabyggðar í Grófum austast í Fossvogsdal var samþykkt af borgarráði árið 1961. Fyrir var í Grófum töluverð byggð sumarbústaða og smáhýsa sem risið hafði án skipulags frá 4. áratugnum fram á þann 6. Nýja íbúðahverfið í Grófum var lengi í byggingu. Við skipulag þess virðist hafa verið tekið mið af hinni eldri byggð að nokkru leyti og götur lagðar á þeim slóðum þar sem stígar höfðu áður myndast. Hin eldri byggð stóð að miklu leyti óbreytt langt fram á 8. áratuginn og ný hús voru byggð inni á milli samkvæmt skipulaginu. Á 8. og 9. áratugnum var fyrst farið að byggja að marki eftir skipulaginu og hverfið tók á sig þá mynd sem það hefur í dag, en á 10. áratugnum og eftir síðustu aldamót hafa risið ný hús innan um þau eldri. Nokkrar lóðir eru enn óbyggðar innan svæðisins. Byggðin er lágrest einbýlishús. Fjölbreyttur byggingarstíll einkennir svæðið.



5.2.2.2 Byggðamynstur

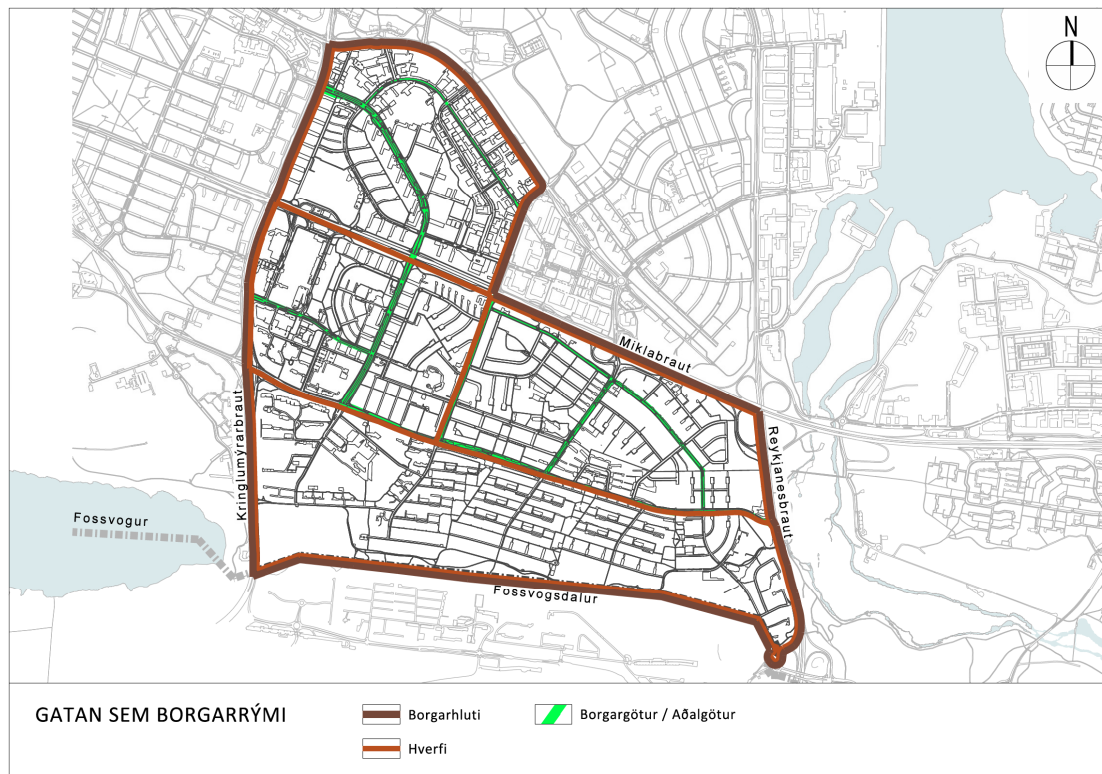
Fossvogshverfi-Grófir er 151 ha að stærð og er fjöldi skráðra íbúða 1730 (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúðapéttleiki 11,5 íbúðir/ha sem telst vera *undir lágmarki* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar.

5.2.2.3 Göngufjarlægðir

Í hverfinu er 22% íbúða í 400 m radíus frá verslunarkjarnanum Grímsbæ, það telst vera *undir lágmarki* ef horft er til þeirra viðmiðunargilda sem Reykjavíkurborg setur.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými

Engar borgargötur eru í hverfinu en Fossvogshverfi-Grófir liggja að borgargötunni Bústaðavegi sem fellur undir hverfi 5.2 og 5.3. Helgunarsvæði Bústaðarvegar, Kringlumýrabrautar og Reykjanesbrautar eru innan hverfisins.



5.2.2.5 Almenningsrými

Almenningsrými í Fossvogshverfi-Grófum eru að hluta til hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi. Á það sérstaklega við svæðið milli Eyrarlands og Stjörnugrófar. Heimili milli Eyrarlands og Stjörnugrófar tengjast verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur. Íbúðabyggð við Sléttuveg og Skógarveg er hins vegar ekki vel tengd hinum hluta hverfisins.

Gönguleiðir eru skjólgóðar og öruggar en yfirborðmerkingar ekki alltaf upp á það besta. Ástand gönguleiða fyrir eldri, sjónskerta, hreyfihamlaða, fólks með barnavagna og hjólandi fólks er ekki góð. Kantsteinar eru háir, viðhald stíga er víða ábótavant og gróður vex sums staðar óþarflega þétt meðfram stígum.

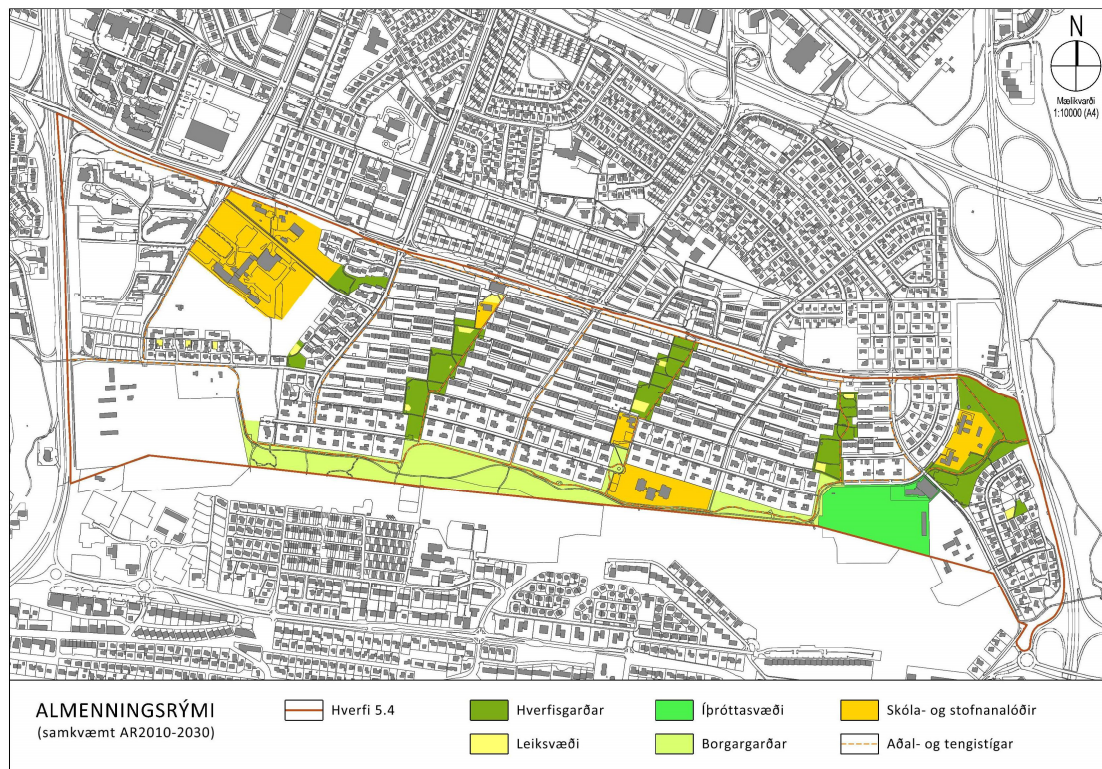
Í Fossvogi og Eyrarlandi eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými.

Hljóðmengun frá stofnbrautum Reykjanesbraut og Kringlumýrabraut og frá borgargötunni Bústaðavegi er víða 56-60 dB(A). Ekki er talið æskilegt að hljóðmengun fari yfir 55 dB(A) í tveggja metra hæð við útveggi íbúða og atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. skóla, leikskóla, frístundaheimila og dvalarheimila. Fyrirhuguð stofnbraut skv. AR2010-2030 í botni Fossvogsdals á svæði ræktunarstöðvar Reykjavíkurborgar mun hafa neikvæð áhrif á hljóðvist.

Opin svæði og almenningsrými eru skráð 19,3 ha, eða sem nemur rúmum 46,7 m² á hvern íbúa hverfisins sem telst undir lágmarki sé miðað við viðmiðunargildi borgarinnar. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 300 m fjarlægð frá opnu svæði, eða almenningsrými stærri en 2000 m², er á bilinu 95-100% sem telst gott.

Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10 ha er undir 500 m sem telst gott með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10 ha er undir 400 m sem telst einnig gott. Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5 ha er á bilinu 200-300 m sem telst æskilegt út frá viðmiðunargildum Reykjavíkur.

Svæði umhverfis verslun og þjónustu í hverfinu taka lítið mið af aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.



5.2.2.6 Veðurfar

Fossvogshverfi-Grófir er mjög skjólsælt vegna landfræðilegrar legu og mikils gróðurs. Engin teljandi vandamál eru vegna snjósöfnunar í hverfinu. Í Grófum er opið fyrir norðan og austan átt.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Hlutfall af gegndræpu yfirborði í Fossvogshverfi-Grófum er yfir 60% sem telst vera *gott* þegar horft til viðmiðunargilda Reykjavíkurborgar.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Svæði til ræktunar á grænmeti er fyrir sunnan Fossvogsveg, þ.e. garðlönd á svæði Skógræktarfélags Reykjavíkur, og einnig lítið svæði (skólagarðar) fyrir sunnan götuna Grundaland.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Fossvogshverfi-Grófir er heilsteypt hverfi þar sem lág fjölbýlishús standa næst Bústaðaveginum, þá raðhús, og einbýlishús neðst í dalnum. Eystri hluti hverfisins, Grófir, og vestri hluti hverfisins, svæðið við Sléttuveg, eru frábrugðin megin byggðamynstri hverfisins. Í Grófum er lágreist byggð sem hefur vaxið upp án skipulags og ber þess glögg merki. Svæðið við Sléttuveg einkennist af fjölbýlishúsum sem eru hönnuð fyrir eldri borgara, öryrkja og námsmenn. Þar er stærðarhlutföll bygginga önnur en almennt í hverfinu, nálægð minni, byggingar stórar og maðurinn lítill.

5.2.2.10 Staðarandi

Fossvogshverfi-Grófir er í megin dráttum friðsælt, íbúavænt og gróðursælt hverfi. Áberandi gróðurleysi við fjölbýlishúsin er í andstöðu við heildarmyndina. Miðhluti byggðarinnar (byggður í lok 7. áratugarins og byrjun 8. áratugarins) er friðsæll. Byggðin er heildstæð, gróðurmikil og „þroskuð“. Við Eyrarland er heildstæð byggð frá árum eftir 1980. Við Sléttuveg er nýrri byggð 3-6 hæða fjölbýlishúsa sem flest eru með leiguíbúðum. Þar eru stærðarhlutföllin önnur, nálægð minni, byggingar stórar en maðurinn lítill. Í austurhluta Fossvogshverfisins er sjálfsprottin byggð í

Grófum. Þar er hönnun einbýlishúsa fjölbreytileg og sum þeirra hafa verið stækkuð og breytt eftir þörfum.

5.2.2.11 Samantekt (SWOT)

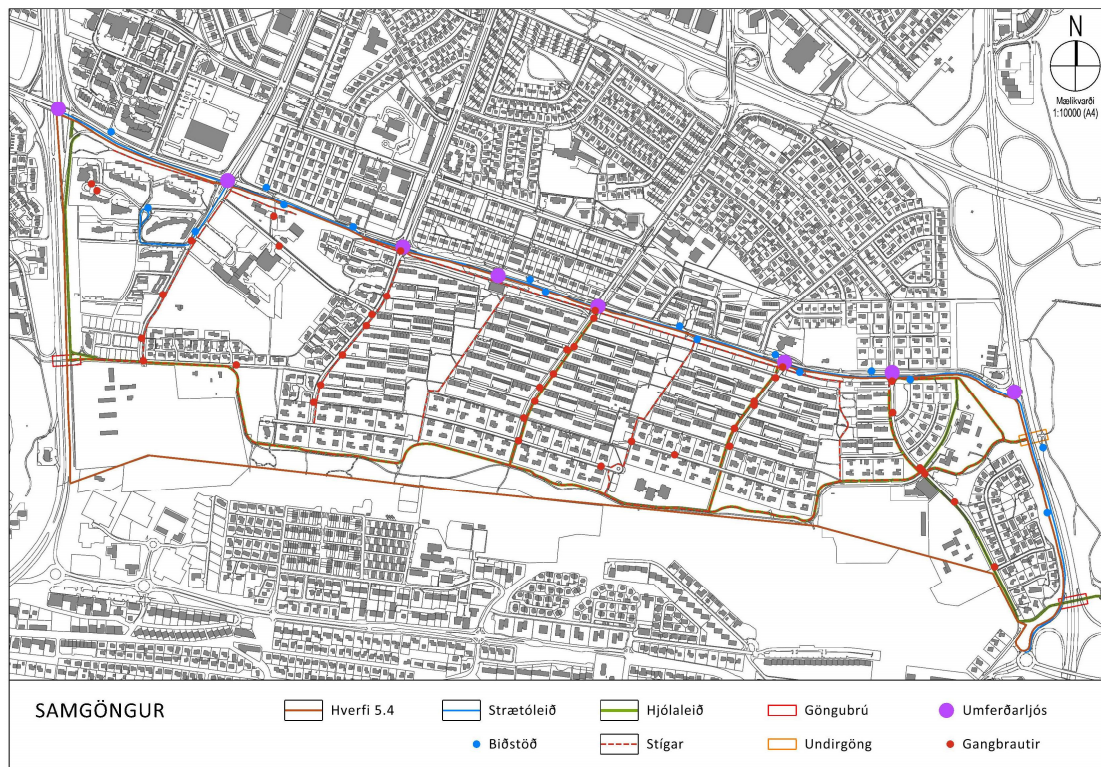
Styrkleikar	Veikleikar
Yfirbragð hverfiseiningar 5.4.C-Fossvogur er heilsteypt og skipulagið formfast. Almenningsrými í Fossvogshverfi-Grófum eru að hluta til hönnuð með það að markmiði að setja fólk í öndvegi umfram bíla. Á það sérstaklega við svæðið milli Eyrarlands og Stjörnugrófar. Heimili milli Eyrarlands og Stjörnugrófar tengjast verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur. Gönguleiðir eru skjólgóðar og öruggar. Í Fossvogi og Eyrarlandi eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 300 m fjarlægð frá opnu svæði, eða almenningsrými stærri en 2000 m telst <i>gott</i>. Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/ strandsvæði stærri en 10 ha telst <i>gott</i>. Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10 ha telst <i>gott</i>. Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5 ha telst <i>æskilegt</i> út frá viðmiðunargildum Reykjavíkur. Fossvogshverfi-Grófir er mjög skjólsælt vegna landfræðilegrar legu og mikils gróðurs. Hlutfall af gegndræpu yfirborði í Fossvogshverfi-Grófum telst vera <i>gott</i> þegar horft til viðmiðunargilda Reykjavíkurborgar. Svæði til ræktunar á grænmeti er fyrir sunnan Fossvogsveg, þ.e. garðlönd á svæði Skógræktarfélags Reykjavíkur, og einnig í skólagörðum sunnan götuna Grundaland. Byggðin er heildstæð, gróðurmikil og „þroskuð“. Hófsamlegar breytingar hafa verið samþykktar á byggingum.	Íbúðapéttleiki er 11,5 íbúðir/ha sem telst vera <i>undir lágmarki</i> með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Hlutfall íbúa í hverfinu sem búa í innan við 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu telst vera <i>undir lágmarki</i> ef horft er til þeirra viðmiðunargilda sem Reykjavíkurborg setur. Íbúðabyggð við Sléttuveg og Skógarveg er ekki vel tengd með göngu- og hjólastíg við hina hluta hverfisins. Yfirborðmerkingar á göngu- og hjólastígum má bæta. Lýsingu göngu- og hjólastíga má bæta. Ástand gönguleiða fyrir eldri, sjónskerta, hreyfihamlaða, fólks með barnavagna og hjólandi fólks má bæta. Hlutfall stærðar opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan hverfisins telst vera <i>undir lágmarki</i> sé miðað við viðmiðunargildi borgarinnar. Hljóðmengun frá stofnbrautunum Reykjanesbraut, Kringlumýrabraut og frá borgargötunni Bústaðavegi er víða 56-60 dB(A) og telst <i>ekki vera viðunandi</i>. Fyrirhuguð stofnbraut skv. AR2010-2030 í botni Fossvogsdals á svæði ræktunarstöðvar Reykjavíkurborgar mun hafa neikvæð áhrif á hljóðvist gagnvart hverfiseiningum 5.4.A Sléttuvegi og 5.4.B Eyrarlandi. Svæði umhverfis verslun og þjónustu í hverfinu taka lítið mið af aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að þétta byggð. Æskilegt væri að fjölga verslunar- og þjónustusvæðum. Æskilegt væri að bæta tengingu Sléttuvegar og Skógavegar við hina hluta hverfisins með göngu- og hjólastígum. Æskilegt væri að bæta yfirborðmerkingar á göngu- og hjóla-stígum. Æskilegt væri að bæta lýsingu göngu- og hjólastíga. Æskilegt væri að bæta ástand	Með breytingu skilmála hverfiseiningar 5.4.C-Fossvogur um þakgerðir einbýlishúsa árið 1982 voru valmaþök leyfð. Svipmót einbýlishúsa-byggðarinnar neðst í dalnum raskaðist umtalsvert sem kemur niður á heildarásýnd hverfisins. Hljóðmengun frá stofnbrautunum Reykjanesbraut, Kringlumýrabraut, Bústaðavegi

gönguleiða fyrir eldri borgara, sjónskerta, hreyfihamlaða, fólks með barnavagna og hjólandi fólks. Æskilegt væri að fjölga og stækka opin svæði og almenningsrými. Æskilegt væri að mynda hverfistorg á völdum stöðum innan opinna svæða til að efla staðarandann innan hverfisins. Æskilegt væri að bæta aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda innan verslunar- og þjónustusvæða. Æskilegt væri að setja Kringlumýrabraut og fyrirhugaða stofnbraut í botni Fossvogsdals í stokk sem gæti verið vistvæn gróðurspöng vegna hljóðmengunar. Æskilegt væri að stuðla að byggingu bifreiðageymslna meðfram Bústaðavegi vegna hljóðmengunar.

Þétting byggðar krefst fleiri og betri opinna svæða og almenningsrýma. Gera má ráð fyrir að meðalgöngufjarlægð íbúa styttest að opnum svæðum og almenningsrýmum ef þeim verður fjölgað. Þétting byggðar krefst bætts aðgengis gangandi og hjólandi vegfarenda á svæðum verslunar og þjónustu.

og fyrirhugaðri stofnbraut í botni Fossvogsdals.

5.2.3 Samgöngur



5.2.3.1 Almenningsamgöngur

Almenningsamgöngur sem gagnast íbúum Fossvogshverfi-Grófa eru fremur litlar. Biðstöðvar eru á Bústaðavegi með 260-500 metra millibil sem telst vera *gott* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Biðstöðvar eru á Háaleitisbraut við sjúkrahúsið og á Sléttuvegi. Aðrar biðstöðvar eru ekki í hverfinu. Æskilegt væri að fá almenningsamgöngur um Háaleitisbraut, Fossvogsveg og Eyrarland. Engar

almenningsamgöngur eru um Grófir. Gegnumakstri um Stjörnugróf hefur verið lokað, en möguleiki er að setja aksturshlið fyrir strætó inn í Kópavog.

5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

Í hverfinu er 1-1,5 bílastæði á hverja íbúð sem telst vera *æskilegt* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði sem eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar) er á bilinu 90-100% sem telst *gott*.

5.2.3.3 Hjólreiðar

Í Fossvogshverfi-Grófum eru um 0,004 metrar af hjólaleiðum á hvern m² hverfisins. Í hverfinu eru 1,5 m af hjólaleiðum á hvern íbúa sem telst vera *gott* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

Íþróttahús er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum í hverfinu, en miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli og háskóli og sundlaug eru það hins vegar ekki. Þetta telst vera *undir lágmarki* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

5.2.3.4 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Biðstöðvar eru á Bústaðavegi með 263-504 metra millibil sem telst vera <i>gott</i> með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar Fjöldi bílastæða á hverja íbúð telst vera <i>æskilegt</i> með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði sem eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar) telst <i>gott</i>. Í hverfinu eru 1,5 m af hjólaleiðum á hvern íbúa sem telst vera <i>gott</i> með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Íþróttahús er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð frá öllum íbúðum í hverfinu, með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.	Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, menntaskóli og háskóli og sundlaug eru ekki í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð frá öllum íbúðum í hverfinu með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að leið 11 og 17 færu um Stjörnugróf að Mjódd í stað þess að aka Reykjanesbraut. Gegnumakstri um Stjörnugróf hefur verið lokað, en möguleiki er að setja aksturshlið fyrir strætó inn í Kópavog. Æskilegt væri að fá almenningsamgöngur um Háaleitisbraut, Fossvogsveg og Eyrarland. Æskilegt væri að fjölga verslunar og þjónustusvæðum innan hverfisins má þar helst nefna miðsvæði og sundlaug. Færsla leiða 11 og 17 kallar á biðstöðvar í Stjörnugróf. Með fjölgun verslunar- og þjónustusvæða innan hverfisins má gera ráð fyrir að hjólafjarlægð frá íbúðum í hverfinu styttest.	Ekki ógnanir

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Landhæð er frá 10 m.y.s. við Kringlumýrarbraut upp í 50 m.y.s. á Bústaðavegi við Grensásveg. Á milli Eyrarlands og Stjörnugrófar er hæðarlega Bústaðarvegur u.þ.b. 3 metrum hærri en íbúðarbyggðin. Í hverfinu hallar land að mestu móti suðri. Fossvogshverfi-Grófir er langt og mjótt hverfi (vestur-austur) og nær Fossvogsdalur um 2,5 km til austurs frá Fossvogi. Hæð lands í dalbotninum er u.þ.b. 20 m.y.s. . Hæð lands í syðsta hluta Grófar er 30 m.y.s. sem er 4-5 m yfir Reykjanesbraut.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Ekki eru skilgreind verndarsvæði innan hverfisins. Skoða þarf hvort tilefni sé til að vernda gamla trjáreitinn í Fossvogsdal, sem samkvæmt úttekt Skógræktarfélags Reykjavíkur frá 2007 hefur að geyma verðmætt plöntusamfélag.

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Ekki er vitað til þess að ítarleg úttekt hafi farið fram á náttúrufari og lífríki innan hverfisins. Mikilvægt er að slík úttekt fari fram á gömlu garð- og ræktunarsvæðunum í Fossvogsdal. Í Fossvogsdal eru framræst tún.

5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Jarðfræði svæðisins er vel þekkt og hefur verið tekið tillit til hennar við mótun byggðarinnar innan hverfisins.

5.2.4.5 Strandlengja

Engin strandlengja er innan borgarhlutans.

5.2.4.6 Ár og vötn

Fossvogslækur er að hluta til lagður í veiturör, sem regnvatnslagnir nærliggjandi íbúðahverfa tengjast inn á. Miðlunartjarnir eru í vesturhluta Fossvogsdals. Upplýsingar um gæði vatns liggja ekki fyrir.

5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Engin vatnsverndarsvæði eru í Fossvogshverfi-Grófum.

5.2.4.8 Ofanvatn

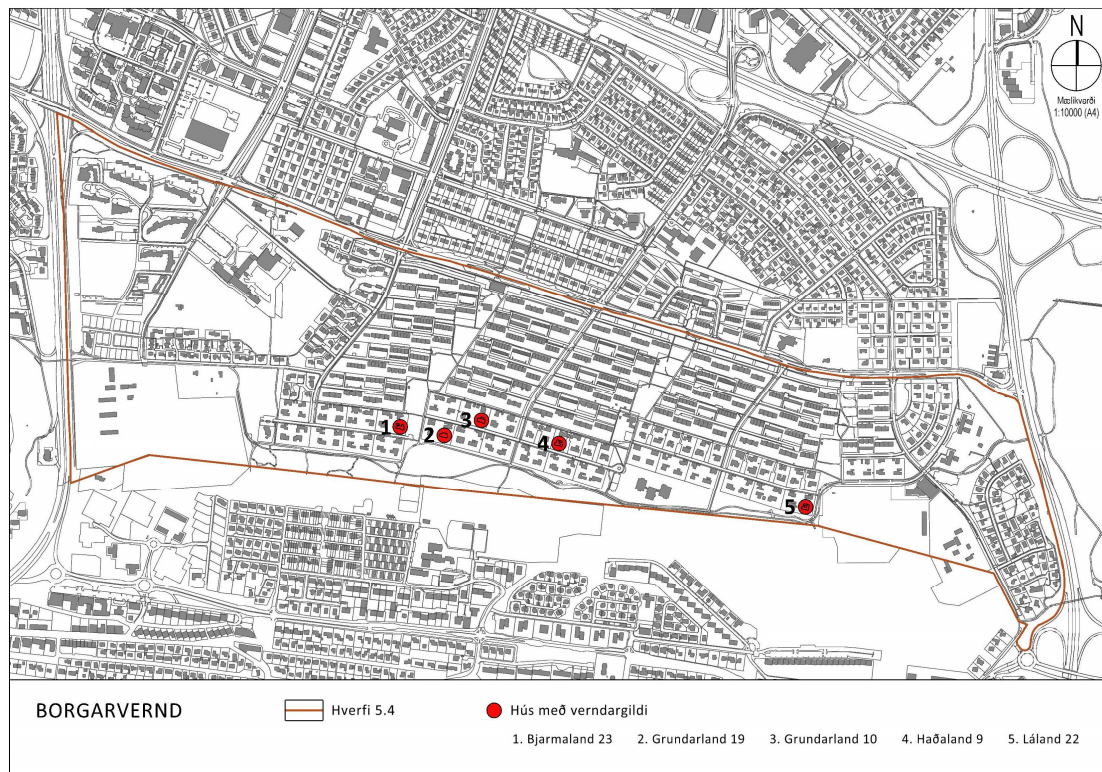
Ofanvatn er leitt um regnvatnslagnir niður í Fossvogsdal. Bílgeymslur raðhúsa í hverfiseiningu 5.4.C eru með græn þök/gróður samkvæmt deiliskipulagi. Gegndræpi yfirborðs er 61-80%.

5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Bæjarhóll Bústaða er innan hverfisins. Bæjarhóll bústaða var þar sem í dag er leiksvæði á milli Markalands, Logalands, Seljalands og Snælands. Engar minjar eru sjáanlegar á yfirborð, en trúlega eru þær í jörðu.

Innan hverfisins eru mörg einstök hús, húsaraðir og götummyndir. Yfirbragð byggðar Eyrarlands er heilsteypt og þétt byggð með blöndu af lágreistum einbýlis, rað- og fjölbýlishúsum. Byggð hverfiseiningarinnar er ein órjúfanleg heild. Yfirbragð byggðar Fossvogsdals er heilsteypt og skipulag formfast, þar sem lág fjölbýlishús standa næst Bústaðaveginum, þá raðhús og einbýlishús í dalbotninum. Byggð hverfiseiningarinnar er ein órjúfanleg heild.

Minjasafn Reykjavíkur hefur lagt fram byggðakönnun fyrir borgarhlutann Háaleiti-Bústaði. Lagt er til að eftirfarandi hús verði varðveitt í Fossvogshverfi-Grófum: Bjarmaland 23 (1966). Grundarland 10 (1966). Grundarland 19 (1968). Láland 22 (1973). Haðaland 9 (1968).



5.2.4.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Áhugaverður gamall trjáreit er í Fossvogsdal sbr. úttekt Skógræktarfélags Reykjavíkur frá 2007. Áhugaverð hús innan hverfisins eru sbr. byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur: Bjarmaland 23 (1966), Grundarland 10 (1966), Grundarland 19 (1968), Láland 22 (1973) og Haðaland 9 (1968).	Ekki hefur verið gerð úttekt á náttúrfari og lífríki á svæðinu. Fossvogslækur er að hluta til lagður í veiturör Ofanvatn er leitt um regnvatnslagnir niður í Fossvogsdal.
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að setja hverfisvernd á trjáreit í Fossvogsdal sbr. úttekt Skógræktarfélags Reykjavíkur frá 2007. Æskilegt væri að gerð verði úttekt á náttúrfari og lífríki hverfisins og slík úttekt tæki sérstaklega á gömlu garð- og ræktunarsvæðum í Fossvogsdal. Æskilegt væri að þróa ofanvatnslausnir og endurheimta Fossvogslæk og votlendi í Fossvogsdals. Æskilegt væri að framkvæma fornleifarannsóknir á bæjarhól Bústaða og jafnvel að gera menningarminjar sýnilegar. Æskilegt væri að setja hverfisvernd á íbúðasvæði Eyrarlands og Fossvogsdals. Æskilegt væri að setja hverfisvernd á hús innan hverfisins sbr. byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur: Bjarmaland 23 (1966), Grundarland 10 (1966), Grundarland 19 (1968), Láland 22 (1973) og Haðaland 9 (1968). Hverfisvernd trjáreita og húsa bætir staðaranda	Ekki ógnanir.

hverfisins. Ofanvatnslausnir og endurheimt votlendis eykur gildi opinna svæða.	
--	--

5.2.5 Orka og auðlindir

5.2.5.1 Orkunotkun

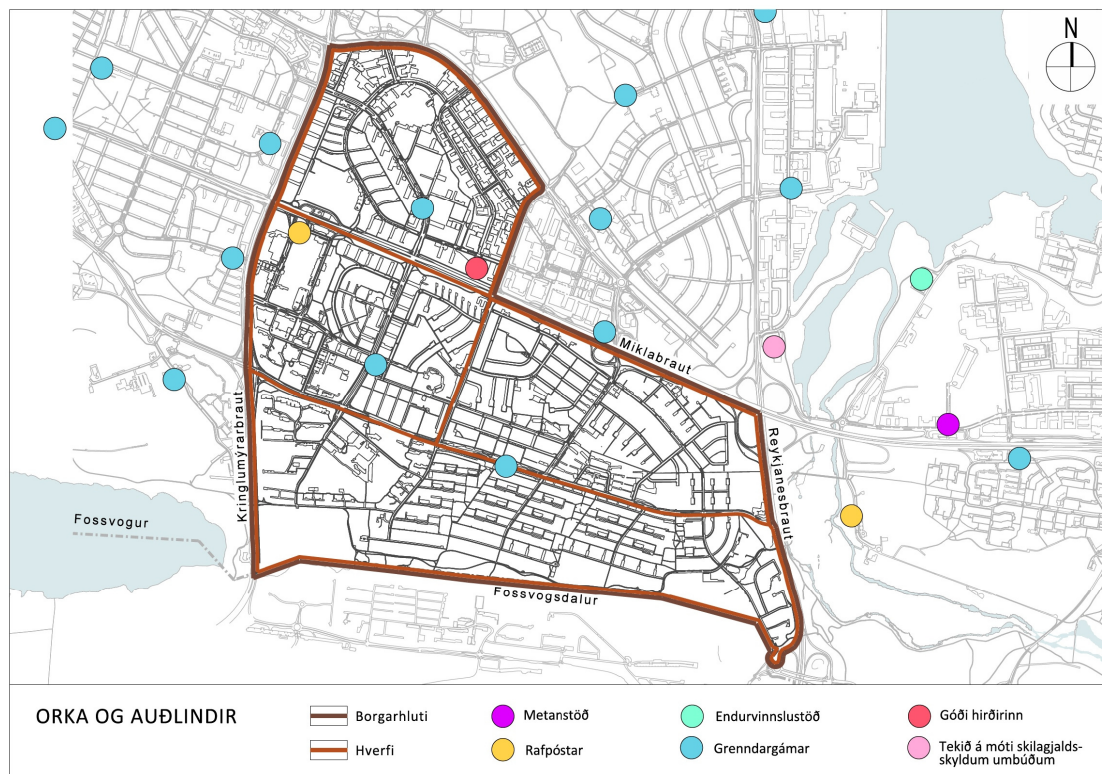
Ekki liggja fyrir upplýsingar um orkunotkun innan hverfisins. Með hliðsjón af því að hverfið er langt (frá vestri til austurs), og almenningssamgöngur er svo til engar innan þess, má gera ráð fyrir að börn séu frekar keyrð í skóla með tilheyrandi orkunotkun. Til þess að draga úr orkunotkun vegna samgangna er mikilvægt að auka vægi almenningssamgangna og auka skjólmyndun við hjóla- og gönguleiðir. Engar rafhleðslustöðvar eru í hverfinu.

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Ekki liggja fyrir upplýsingar um vatnsnotkun í hverfinu. Þó má gera ráð fyrir því að vatnsnotkun sé töluverð þar sem um nær fullmótaða byggð er að ræða.

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Í Fossvogshverfi-Grófum er ein grenndarstöð við Grímsbæ fyrir söfnun pappírs, pappa og plastumbúða. Hámarksfjarlægð frá heimili í endurvinnslugám er í 1.6 km göngufjarlægð sem telst vera *undir lágmarki* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Í flestum tilvika er göngufjarlægð frá heimilum að grenndarstöðinni innan við 700 m.



5.2.5.4 Land

Hverfið er í heild sinni vel gróið. Kolefnisbinding á sér stað þar sem jörð er þakin gróðri, einkum þegar gróðurhula er í mörgum lögum. Gert er ráð fyrir að íbúðabyggð byggist upp á óbyggðum svæðum, sem mun leiða af sér minnkun gróðursvæða og þar með einnig kolefnisbindingar. Hægt er að auka kolefnisbindingu með endurheimt votlendis og ræktun skjólgróðurs.

5.2.5.5 Kolefnisbinding

Hverfið er í heild sinni vel gróið. Kolefnisbinding á sér stað þar sem jörð er þakin gróðri, einkum þegar gróðurhula er í mörgum lögum. Almenn er talið að kolefnabinding sé góð. Gert er ráð fyrir að íbúðabyggð byggist upp á óbyggðum svæðum, sem mun leiða af sér minnkun gróðursvæða og þar með einnig kolefnisbindingar. Hægt er að auka kolefnisbindingu með endurheimt votlendis og ræktun skjólgróðurs.

5.2.5.6 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Innan hverfisins eru 13 ha óbyggt svæði til frekari uppbyggingar.	Hámarksfjarlægð í endurvinnslugám frá heimili telst vera undir <i>lágmarki</i> með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar.
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að draga úr orkunotkun vegna samgangna með að auka vægi almennings-samgangna og auka skjólmyndun við hjóla- og gönguleiðir. Æskilegt væri að koma upp rafhleðslustöðvum innan hverfisins. Æskilegt væri að fjölga endurvinnslugámum innan hverfisins. Æskilegt væri að nýta 13 ha óbyggt svæði til uppbyggingar. Æskilegt væri að auka kolefnisbindingu með endurheimt votlendis og ræktun skjólgróðurs. Fjölgun rafhleðslustöðva gæti stuðla að frekari notkun rafbíla. Með fjölgun endurvinnslugáma stýttist göngufjarlægð frá heimili. Uppbygging svæða stuðlar að hagkvæmari þjónustu, meðal annars gagnvart almennings-samgöngum, grenndarstöðvum og nýtingu opinna grænna svæða. Aukin kolefnisbinding og minni orkunotkun stuðlar að bættari loftgæðum.	Engar ógnanir

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.7 Náttúruvá

5.2.7.1 Ofanflóð

Ekki er hætt á ofanflóðum innan hverfisins.

5.2.7.2 Flóðahætta

Ekki er flóðahætta innan hverfisins. Í leysingum og rigningartíð er hætt á að Fossvogslækur flæði yfir bakka sína, en mannvirki eru ekki í hættu.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Landhæð innan hverfisins er lægst 9m yfir sjávarborði og hækkun sjávarstöðu er ekki talin ógna byggð.

5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Hverfið er ekki á sprungusvæði.

5.2.7.5 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að skipuleggja fleiri tjarnir í Fossvogsdal.	Í leysingum og rigningartíð er hættu á að Fossvogslækur flæði yfir bakka sína.

6 Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGS

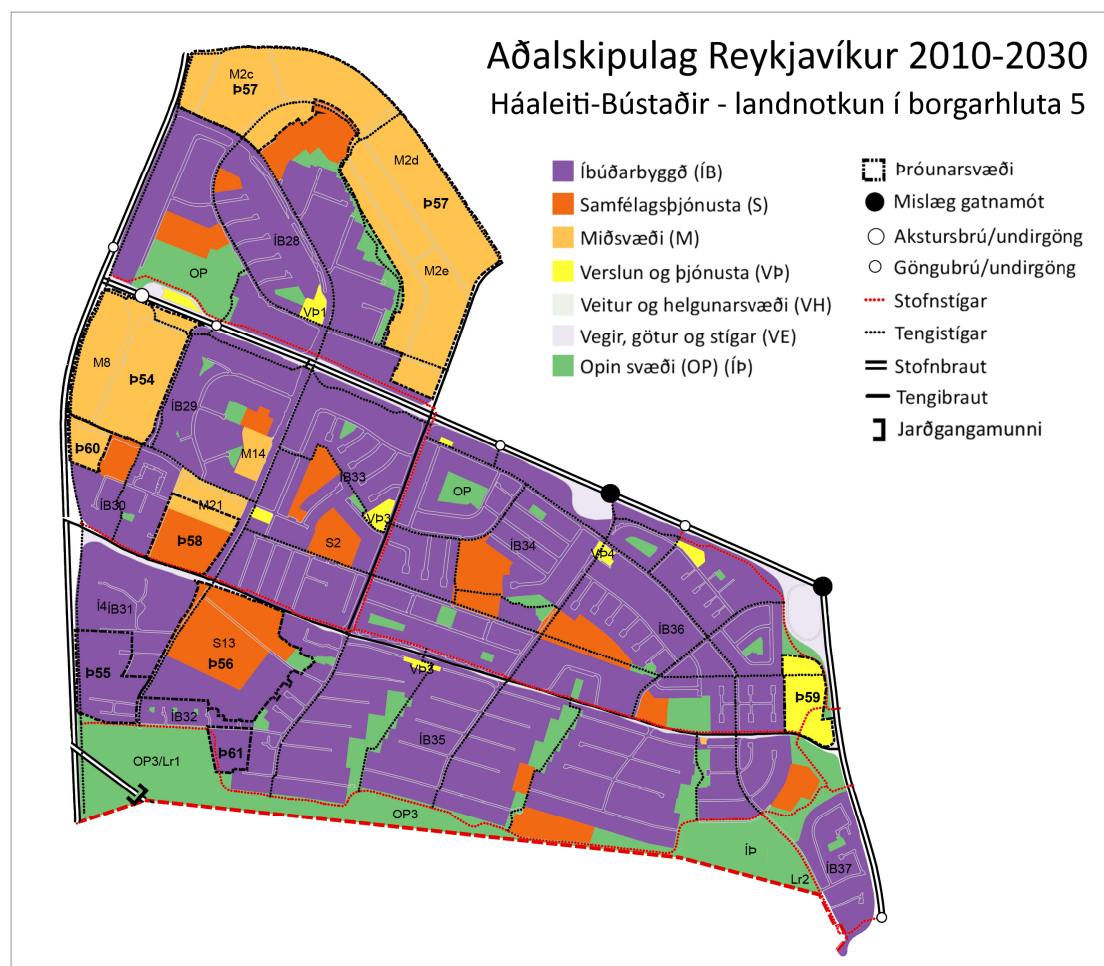
6.1 Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa

Borgarhluta 5, Háaleiti–Bústaðir, er skipt upp í 4 hverfi:

- 5.1 Háaleiti-Múlar
- 5.2 Leiti-Kringla-Gerði
- 5.3 Bústaða- og Smáíbúðahverfi
- 5.4 Fossvogshverfi-Grófir

Hverfin eru gróin, fastmótuð og fullbyggð. Mikil þjónusta og atvinnustarfsemi er innan borgarhlutans – þó mjög misskipt milli hverfa - sem nýtur þess hve miðlæg lega hans er innan höfuðborgarsvæðisins. Fossvogsdalurinn liggur í suðurhluta hans, en bæði Laugardalurinn og Elliðaárdalurinn liggja utan marka í norðri og austri.

Samkvæmt **AR2010-2030** er gert ráð fyrir töluverðri uppbyggingu innan hverfa **5.1**, **5.2** og **5.4**. Minna svigrúm er hins vegar til uppbyggingar innan hverfis **5.3**, en þó eru tækifæri til minniháttar þéttingar; m.a. á jaðarsvæði hverfisins, sem og frekari þéttingar í öðrum hverfum borgarhlutans.



Meginmarkmið framtíðarsýnar borgarhlutans er að auka sjálfbærni hverfanna innan hans. Það fellst m.a. í eftirfarandi lykilatriðum:

- *Styrkja hverfisverslun, þjónustu og atvinnustarfsemi;*
- *Styrkja almenningssamgöngur;*
- *Bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda;*

- *Bæta - og fjölga - almenningsrýmum og aðgengi að þeim.*

Skilgreind eru **eftirfarandi þróunarsvæði til uppbyggingar** skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030:

Hverfi 5.1 - Háaleiti-Múlar

Eitt þróunarsvæði er skilgreint í hverfi 5.1 Háaleiti - Múlar og er það **Þ57**

Aðalskipulagið gerir einnig ráð fyrir að breyta fimm umferðagötum í borgargötur.

Samkvæmt **AR2010-2030** er þróunarsvæði **Þ57** skilgreint til uppbyggingar nyrst og austast í jaðri hverfisins; merkt Þ57 (M2c,d,e) á uppdrætti Aðalskipulags Reykjavíkur. Í greinagerð skipulagsins segir:

*„*Þ57. Múlar-Suðurlandsbraut. Miðsvæði (M2c,d,e). Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármála-starfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í hverfisskipulagi og/ eða deiliskipulagi. Hæðir bygginga að jafnaði 4-8. Áætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund fermetrar, þar af 300 íbúðir.“*

Um borgargötur segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur: „Markvisst verði unnið að endurbótum rýmis þessara gatna, sbr. Markmið um götur sem almenningsrými og nánari útfærslu í hverfisskipulagi.“

Af þessu má ætla að þróunarsvæðið gefi ákv. fyrirheit um aukna þjónustu – og tengsla-myndum við hverfið og íbúa þess. Einkum í ljósi þess að gert er ráð fyrir allt að 300 íbúðum á svæðinu sem munu nýta fyrirliggjandi stofnanir á svæðinu s.s. leik- og grunnskóla, íþróttastöðu og heilsugæslu. Þróunarreitnum hefur verið skipt í hverfiseiningarnar 5.1.C og 5.1.D. Skýring skiptingar er að hverfiseiningin 5.1.C er með nýlega samþykkt deiliskipulagi þar sem íbúðir á efrihæðum eru heimilaðar. Þróunarreiturinn er þegar með töluverðu byggingamagni á lóðum og til að tryggja gæði byggðarinnar er eftirfarandi lagt til sem framtíðarsýn fyrir uppbyggingu reitsins:

1. Áhersla er lögð á vistvæna byggð og yfirbragð við alla uppbyggingu á þróunarreitnum; fjölbreytta samsetningu bygginga með góðri blöndun atvinnu-, verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð og vönduðum almenningsrýmum.
2. Hæðir bygginga er 4 til 8 hæðir. Útlit bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra - og sjónlínur til þeirra - í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu og endurbyggingu.
3. Gerð verður krafa um “græn þök” á byggingum (þar sem því verður viðkomið). Græn þök einangra m.a. byggingarnar og bindur kolefni. Regnvatn af þökum verður leitt í gegnum náttúrulega ferla. Allt affallsvatn verður nýtt til þess að hita upp almenningsrýmin á reitnum.
4. Rík áhersla er lögð á góðar hjóla- og göngutengingar við hverfið; vistvænn ferðamáti skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um gott aðgengi og hjólastæði sem næst inngögnum.
5. Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sorpmálum og flokkun sorps, þar sem auðvelt verður að bæta flokkunarmöguleikum við – ef svo ber undir.
6. Gert skal ráð fyrir hraðhleðslustaurum fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við almenningsvagna.

7. Lögð er áhersla á borgarskógræktar innan svæðisins sem stuðlar m.a. að bættri hljóðvist; sem mengunarvörn (kolefnisbinding); og til fegrunar/uppbyggingar almenningsrýma. Svæðið mun þannig styðja við grænt yfirbragð nærliggjandi svæða s.s. græna samgönguássins sem liggur eftir Suðurlandsbrautinni og Laugardalsins sem liggur þar fyrir norðan.

Hverfi 5.2 - Kringla-Leiti-Gerði

Þróunarsvæði í hverfi 5.2 Kringlan, Leiti og Gerði eru eftirfarandi:

- Þ54. Kringlan.
- Þ58. Útvarpshús.
- Þ60. Listabraut.
- Aðalskipulagið gerir einnig ráð fyrir að breyta fimm umferðagötum í borgargötur.

Svæði Þ54 (M8) Í aðalskipulagi segir: „**Þ54. Kringlan. Miðsvæði (M8).** Gert ráð fyrir verslun og þjónustu, veitingahúsum, ýmis konar affreygingu, hótelfarfsemi, skrifstofum og íbúðum. Við uppbyggingu og þróun svæðisins verði lögð áhersla á að skapa heildstætt yfirbragð byggðar, gönguvænt umhverfi og gæði í opnum rýmum. Uppbygging miðist við að skapa heildstæðari götumyndir innan svæðisins og meðfram Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Listabraut. Hæðir bygginga taki mið af aðstæðum og yfirbragði nálægra bygginga, en almennt verði leitast við að fyrsta og önnur hæð bygginga myndi randbyggð. Áætluð aukning atvinnuhúsnæðis um 100 þúsund fermetrar, miðað við fullbyggt svæði, og fjölgun íbúða um 150. Hluti uppbyggingar atvinnuhúsnæðis fer fram að skipulagstímabil loknu.“

Svæði Þ58. Útvarpshús.

Í Aðalskipulagi segir: „**Þ58. Útvarpshús. Samfélagsþjónusta og miðsvæði.** Einkum stofnanir og opinber þjónusta. Áætluð aukning byggingarmagns um 5.000- 10.000 fermetrar. Landnotkun nyrst á svæðinu breytist í miðsvæði.“

Svæði Þ60. Listabraut 37

Í Aðalskipulagi segir: „**Miðsvæði.** Gert ráð fyrir skrifstofum og stofnunum. Verslun- og þjónusta möguleg á jarðhæðum. Áhersla á 3-5 hæða byggð. Áætluð aukning húsnæðis um 8.000 fermetrar.

Um **borgargötur** segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur: „Markvisst verði unnið að endurbótum rýmis þessara gatna, sbr. Markmið um götur sem almenningsrými og nánari útfærslu í hverfisskipulagi.“

Af þessu sést að gert er ráð fyrir aukinni atvinnustarfsemi og þjónustu samhliða fjölgun íbúa í hverfinu. Fjölgun íbúa stuðlar að aukinni tengslamyndun innan hverfisins. Meðalaldur hverfisins er hærri en í mörgum hverfum borgarinnar og því er æskilegt að skipulagið bjóði uppá álitlega búsetu kosti fyrir yngra fólki. Á reit Þ42 við útvarpshúsið er einkum gert ráð fyrir samfélagsþjónustu og miðsvæði en æskilegt er að skoða möguleika á íbúabyggð og þá íbúðir á efri hæðum.

Til að tryggja gæði byggðarinnar er eftirfarandi lagt til sem framtíðarsýn fyrir uppbyggingu reitsins:

1. Áhersla er lögð á vistvæna byggð og yfirbragð við alla uppbyggingu á þróunarreitum; fjölbreytta samsetningu bygginga með góðri blöndun atvinnu-, verslunar- og þjónustu-rýma á jarðhæð. Mikilvægt er að vanda til hönnunar og gerðar almenningsrýma þar sem tölvvert skortir á þau í hverfi 5.2.
2. Hæðir húsa verða mismunandi á þróunarreitunum. Hæst verður byggðin í Kringlunni en byggðin við útvarpshúsið og við Listabraut verður 3-5 hæðir. Útlit

bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu.

3. Gerð verður krafa um “græn þök” (gras eða annar gróður) á nýbyggingum. Græn þök einangra m.a. byggingarnar og binda kolefni. Regnvatn af þökum verður leitt í gegnum náttúrulega ferla. Allt affallsvatn verður nýtt til þess að hita upp almenningsskýmin á reitnum.
4. Rík áhersla er lögð á góðar hjóla- og göngutengingar við hverfið; vistvænn ferðamáti skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um gott aðgengi og hjólastæði sem næst inngögnum.
5. Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sorpmálum og flokkun sorps, þar sem auðvelt verður að bæta flokkunarmöguleikum við – ef svo ber undir.
6. Gert skal ráð fyrir hraðhleðslustaurum fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við almenninga-vagna.
7. Lögð er áhersla á borgarskógræktar innan svæðianna sem stuðlar m.a. að bættri hljóðvist; sem mengunarvörn (kolefnisbinding); og til fegrunar/uppbyggingar almenningsskýma.



Framtíðarsýn Þ58?

Hverfi 5.3 - Bústaða - og Smáíbúðahverfi

Samkvæmt **AR2010-2030** er **eitt** þróunarsvæði hverfinu :

- **Þ49** (Sprengisandur): *Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitinga-starfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.*

Af þessu má ætla að þróunarsvæðið gefi ákv. fyrirheit um aukna þjónustu – og tengsla-myndum við hverfið og íbúa þess. Til þess að svo megi verða er eftirfarandi lagt til sem ákv. framtíðarsýn í uppbyggingu reitsins :

1. Áhersla er lögð á **vistvæna byggð** og yfirbragð við alla uppbyggingu á þróunarreitnum; **fjölbreytta samsetningu** bygginga (1-2 og 3-5 hæða) með

góðri blöndun atvinnu-, **verslunar- og þjónusturýma** á jarðhæð og vönduðum **almenningsrýmum** (milli bygginga, ofan á byggingum, inni í byggingum).

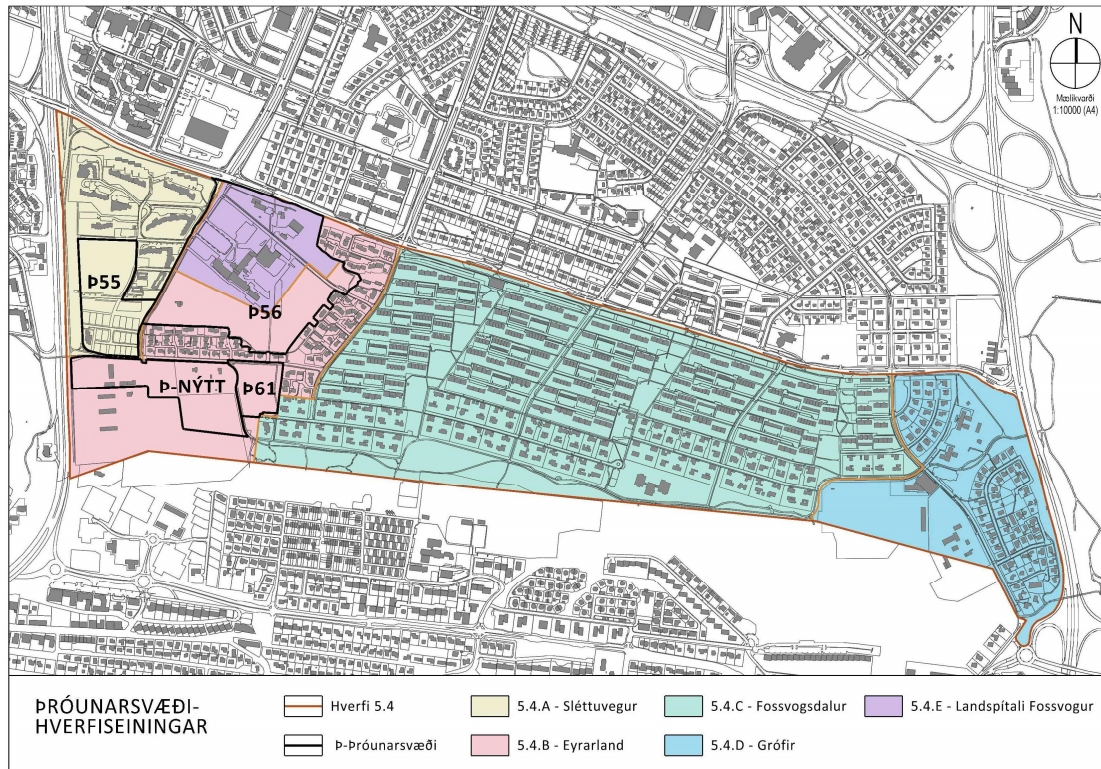
2. Útlit bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra - og sjónlínur til þeirra - í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu. Stefnt skal að nýju **kennileiti** fyrir hverfið; “hverfishliði”.
3. Gerð verður krafa um “græn þök” (gras eða annar gróður) á byggingum. **Græn þök** einangrar m.a. byggingarnar og bindur kolefni. Regnvatn af þökum verður leitt í gegnum náttúrulega ferla. Allt **affallsvatn** verður nýtt til þess að hita upp almenningssrýmin á reitnum.
4. Rík áhersla er lögð á góðar **hjóla- og göngutengingar** við hverfið; **vistvænn ferðamáti** skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um **gott aðgengi** og hjólastæði sem næst inngögnum.
5. Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sorpmálum og **flokkun sorps**, þar sem auðvelt verður að bæta flokkunarmöguleikum við – ef svo ber undir.
6. Gert skal ráð aðstöðu fyrir rafmagnsbíla (**hraðhleðslustöð**) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við **almenningsvagna**.
7. Lögð er áhersla á stóra fláka **borgarskógræktar** innan svæðisins sem stuðlar m.a. að bættri **hljóðvist**; sem mengunarvörn (**kolefnisbinding**); til fegrunar/uppbyggingar almenningssrýma. Svæðið mun þannig styðja við vera græna yfirbragð nærliggjandi hverfa og ákv. millistykki milli þeirra og hins gróskumikla Elliðaárdals.

Auk þess gerir Aðalskipulagið ráð fyrir að breyta fjórum umferðagötum innan hverfisins í **borgargötur**; Bústaðavegi, Grensásvegi, Sogavegi og Réttarholtsvegi.



Framtíðarsýn **p59**?

Hverfi 5.4 - Fossvogshverfi-Grófir



Samkvæmt AR2010-2030 eru **þrjú** próunarsvæði til uppbyggingar skilgreind innan hverfis 5.4 Fossvogshverfi-Grófir:

1. **Þ55 Sléttuvegur** (nýlegt deiliskipulag í gildi)
2. **Þ56 Borgarspítali** (þjónusta og íbúðarbyggð)
3. **Þ61 Fossvogsvegur** (óbyggt land undir íbúðarbyggð sunnan Fossvogsvogs)

Þ55 Sléttuvegur: Íbúðarsvæði. Blanda fjölbýlis og sérþýlis. Áhersla á 2-4 hæða hús. Áætluð viðbótarfjölgun íbúða er um 250.

Þ56 Borgarspítali: Svæði fyrir þjónustustofnanir. Gert ráð fyrir starfsemi á sviði heilbrigðismála, hjúkrunarheimili, verslun og þjónustu, stofnunum og íþróttamannvirkjum. Ennfremur er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á jaðri svæðisins til suðurs og austurs og þar verði þróuð íbúðarbyggð. Aukning byggingarmagns verður ákveðin í hverfissskipulagi. Yfirbragð nýrrar byggðar taki mið af byggðinni við Sléttuveg.

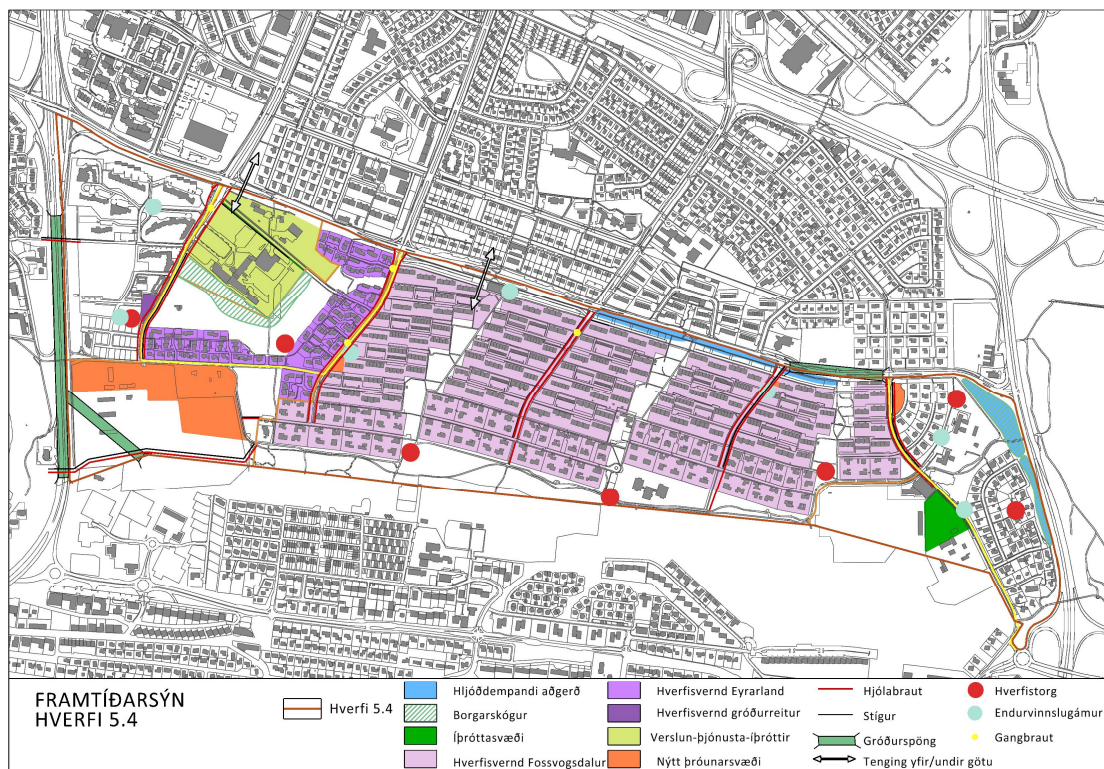
Þ61 Fossvogsvegur: Íbúðarsvæði. Raðhús, parhús, keðjuhús. Yfirbragð byggðar sambærilegt og íbúðarbyggðin við Árland og Ánaland. Áætluð fjölgun íbúða 15.

Lagt er til nýtt próunarsvæði í hverfissskipulagi sem er hluti svæðis sem er merkt OP3 í AR2010-2030, nánar tiltekið hluti svæðis ræktunarstöðvar Reykjavíkur og svæðis sunnan Fossvogsvegar. Þróunarsvæði Þ56 skiptist á milli tveggja hverfiseininga, þ.e. hverfiseiningar 5.4.B Eyrarland og hverfiseiningar 5.4.E Landspítali-Fossvogur.

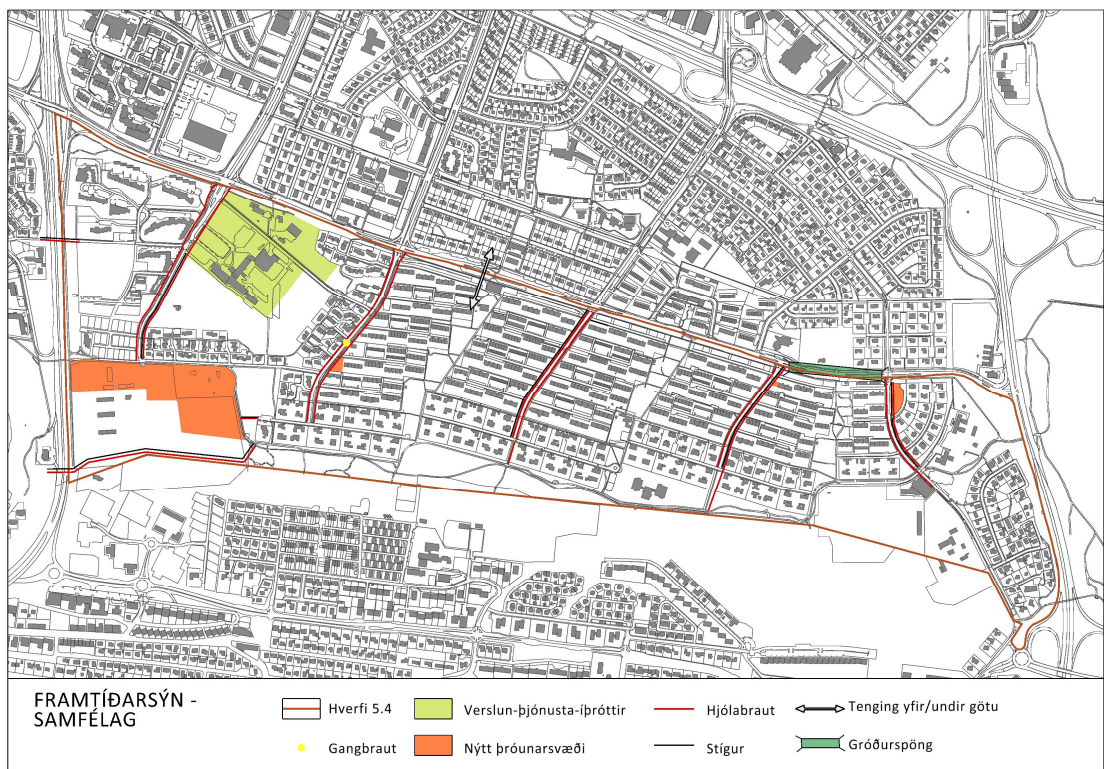
Af þessu má ætla að próunarsvæðin gefa ákv. fyrirheit um aukna þjónustu – og tengslamyndum við hverfið og íbúa þess á sviði heilbrigðismála, verslun og þjónustu. Þá má búast við töluverðri fjölgun íbúða. Til þess að svo megi verða er eftirfarandi lagt til sem ákv. framtíðarsýn í uppbyggingu reita:

1. Áhersla er lögð á vistvæna byggð og yfirbragð við uppbyggingu á þróunarreitunum.
2. Útlit bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra - og sjónlínur til þeirra - í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu.
3. Fjölga "grænum þökum" (gras eða annar gróður) á byggingum. Græn þök einangrar byggingar og binda kolefni. Regnvatn af þökum verði leitt í gegnum náttúrulega ferla í auknu mæli. Affallsvatn verði nýtt í meira mæli til upphitunar yfirborðs almenningsrýma.
4. Rík áhersla verði lögð á góðar hjóla- og göngutengingar og vistvænn ferðamáti skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um gott aðgengi og hjólastæði sem næst inngöngum bygginga.
5. Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sorpmálum og flokkun sorps.
6. Gert skal ráð fyrir aðstöðu fyrir rafmagnsbíla (hraðhleðslustöð) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við almenningsvagna.
7. Lögð er áhersla á stór svæði borgarskógræktar innan hverfisins sem stuðlar að betri loftgæðum (kolefnisbinding), skjólmyndun og fegrunar almenningsrýma.

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða



6.2.1 Samfélag



Í Fossvogshverfi-Bústöðum þarf að **fjölga búsetutækifærum** fyrir ungt fólk og auka fjölbreytni íbúðagerða. Í því samhengi er bent á þróunarsvæði aðalskipulags við Landspítala (P56), Fossvogsvæg (P61), og ný þróunarsvæði hverfisskipulags þar sem

ræktunarstöð Reykjavíkurborgar hefur aðsetur, svæði við Eyrarland, svæði við Markarland, og svæði á milli Stjörnugrófar og Undralands. Á þessum svæðum er gert ráð fyrir íbúðabyggingum.

Lagt er til að hverfið verði tengt betur öðrum hverfum borgarhlutans með **bættu stígakerfi**, ekki síst vegna skóla og frístundastarfs.

Lagt er til að „hverfisvitund“ verði aukin með uppbyggingu almenningsrýma, leiksvæða og **aukinni nærþjónustu**.

Hverfisskipulagið á að vera **fyrir alla**, aldraða og aðra minnihlutahópa, en ekki aðeins fullfríska einstaklinga.

Lagt er til að dregið verði úr neikvæðum umhverfisáhrifum þeirra stóru umferðaræða er slíta hverfin í sundur með umhverfisbótum og auknu umferðaröryggi, t.d. með vistvænum „gróðurspöngum“ og/eða undirgöngum/stokk og stuðla þar með að **tengingu milli hverfa**.

Í **stórum dráttum**, þá liggja ákveðin tækifæri í vestri hluta Fossvogshverfi-Grófir til þéttingar byggðar. Lagt er til nýtt þróunarsvæði til uppbyggingar íbúðabyggingar sem er hluti svæðis ræktunarstöðvar Reykjavíkurborgar og svæðis sunnan Fossvogsvegar. Gert er ráð fyrir að yfirbragð byggðar verði í samræmi við skipulag Eyrarlands.



Framtíðarsýn:

Rjúfa **einangrun** hverfa með vistvænum gróðurspöngum

Lagt er til að eftirtalin atriði verði skoðuð við gerð hverfisskipulags:

Hverfiseining 5.4.A Sléttuvegur

- Fundinn verði staður fyrir matvöruverslun til að koma til móts við aldraða og aðra minnihlutahópa sem er hátt hlutfall íbúa innan hverfiseiningarinnar.

Hverfiseining 5.4.B Eyrarland

- Skipulögð verði þétt og lágreist íbúðabygging með litlum fjölbýlishúsum (hámark þrjár hæðir) og raðhúsum á þróunarsvæðum aðalskipulags við Landspítala (þ56).
- Skipulögð verði þétt og lágreist íbúðabygging með raðhúsum/tvíbýlishúsum og einbýlishúsum á þróunarsvæði aðalskipulags við Fossvogsveg (þ61).
- Hluti svæðis ræktunarstöðvar Reykjavíkur og svæðis sunnan Fossvogsvegar verði skipulagt sem þétt og lágreist íbúðabygging með raðhúsum/tvíbýlishúsum og einbýlishúsum.

Hverfiseining 5.4.C Fossvogsdalur

- Skoðaður verði möguleiki á þéttingu íbúðabyggingar „holufyllingar“ á óbyggðum lóðum, t.d. við Brúnaaland og Markland.
- Bústaðavegur á milli gatnamóta við Ósland og Stjörnugrófar verði settur í stokk sem

gæti verið vistvæn „gróðurspöng“.

- Þverun Bústaðavegar við Grímsbæ og Háaleitisbraut verði bætt til hagsbóta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.
- Skipulagðar verði gangstéttir og hjólastígar beggja vegna götu Hörgslands og Óslands.
- Þverun Eyrarlands milli Brúalands og Brúnalands verði bætt til hagsbóta fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.
- Tekið verði á lóðamálum þar sem lóðarhafar hafa „eignað“ sér land.

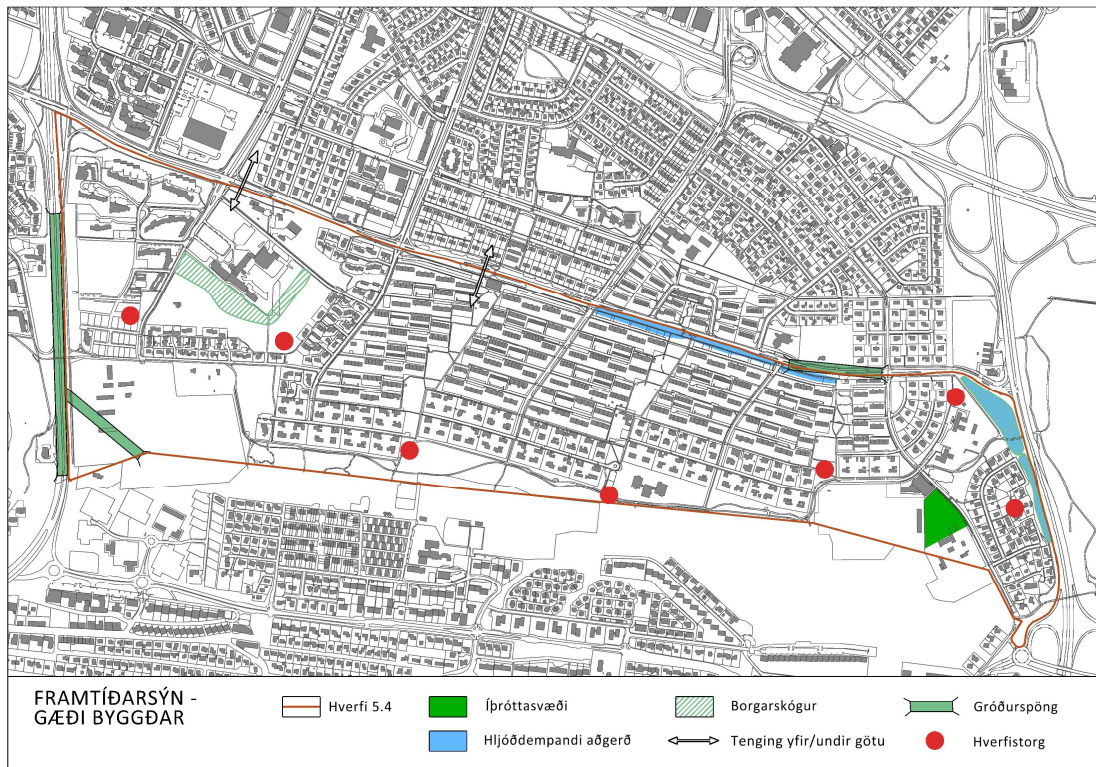
Hverfiseining 5.4.D Grófir

- Skoðaður verði möguleiki á þéttingu íbúðabyggðar „holufyllingar“ á óbyggðum lóðum, t.d. milli Undralands og Stjörnugrófar.
- Mótuð verði framtíðarstefna um nýtingu og uppbyggingu svæðis við Stjörnugróf 7-11.
- Skipulagðar verði gangstéttir og hjólastígar beggja vegna götu við Stjörnugróf.

Hverfiseining 5.4.E Landspítali-Fossvogur

- Skoðaðir verði möguleikar á uppbyggingu íþróttamannvirkja innan hverfiseiningarinnar, t.d. sundlaugar.
- Skoðaðir verði möguleikar á uppbyggingu verslunar og þjónustu sem ekki er að finna innan hverfisins, eins og t.d. menningarmiðstöð, félagsmiðstöð, bókasafn, tónlistarskóla.

6.2.2 Gæði byggðar



Í Fossvogshverfi-Grófum þarf að **efla hverfisanda og samfélagsvitund**. Það er m.a. hægt að gera með tilkomu **hverfistorga/garða** víðs vegar um hverfið, sem geta stuðlað að ýmsum upþákomum, t.d. árstíðabundnu markaðstorgi og **list í almenningssýnum**. Virkja þarf notkun almenningssýma og auka aðdráttarafl þeirra. Kynna þau fyrir íbúum og gestum þeirra. Gera þau eftirsóknarverð og hluta af daglegum lífsstíl íbúanna.

Leggja þarf áherslu á að **viðhalda byggðarmynstri** hverfisins og aðlaga nýja byggð að þeirri byggð sem fyrir er.

Skilmálar hverfisSKIPulags ættu að miðast að því að styrkja hið byggða umhverfi og koma í veg fyrir óæskilegar breytingar. Mikilvægt er að **standa vörð um byggingararfinn**.

Stuðlað verði að **uppbyggingu verslunar og þjónustu** á fleiri stöðum innan hverfisins til að stytta göngufjarlægð frá heimilum. Jafnframt verði hugað að **bættu aðgengi** fyrir gangandi og hjólandi vegfarenda innan verslunar- og þjónustusvæða.

Vinna þarf heildstæða stefnu varðandi **mótvægisáðgerðir gegn hljóðmengun**.

Æskilegt er að **borgarskógrækt** innan hverfisins og í jaðri þess aukin. Fjölga mætti trjám og runnagróðri til skjólmyndunar, fegrunar, rýmismyndunar og sem mótvægisáðgerð gegn sjónrænum áhrifum stórar umferðaræða.

Í **stórum dráttum**, þá er ákveðin mótsögn í því að þetta byggð í vestri hluta hverfisins þar sem hljóðvist og svifryksmengun frá stofnbrautum Kringlumýrarbrautar og Bústaðavegar er slæm og enn fremur í ljósi fyrirhugaðrar stofnbrautar skv. AR2010-2030 í botni Fossvogsdals innan svæðis ræktunarstöðvar Reykjavíkur. Af þeim sökum er mikilvægt að bregðast við með róttækum mótvægisáðgerðum til bættrar hljóðvistar og svifryksmengunar. Lagt er til að Kringlumýrarbraut og ný stofnbraut verði grafin niður og sett í stokk. Mikilvægt er að vegurinn sé lagður það djúpt að núverandi landhæð haldist óbreytt og möguleikar séu á gróðursvæðum ofan á loki vegarins. Þannig opnast Fossvogsdalurinn niður í Nauthólsvík. Lagt er til að hluti svæðis ræktunarstöðvar Reykjavíkurborgar verði einnig opið grænt svæði til nota fyrir íbúa jafnt gangandi sem hjólandi. Vert er að benda á að góð tenging á milli Nauthólsvíkur og Fossvogsdals er einnig til hagsbóta fyrir íbúa í efri byggðum Reykjavíkur ofan Elliðaár.



Framtíðarsýn: Almenningsrými – borgarskógrækt – borgarbúskapur

Lagt er til að eftirtalin atriði verði skoðuð við gerð hverfisSKIPulags:-

Hverfiseining 5.4.A Sléttuvegur

- Kringlumýrarbraut verði sett í stokk sem gæti verið vistvæn „gróðurspöng“ með það að markmiði að bæta hljóðvist.
- Ástand gönguleiða verði bætt með tilliti til aðgengis fyrir alla og gert ráð fyrir stöðum fyrir bekk meðfram gönguleiðum.
- Bæta tengingu við hverfin innan borgarhlutans með göngu- og hjólastígum.
- Skipulagt verði hverfistorg, en nákvæm staðsetning verði ákveðin við vinnslu hverfisSKIPulags.

Hverfiseining 5.4.B Eyrarland

- Kringlumýrarbraut verði sett í stokk sem gæti verið vistvæn „gróðurspöng“ með það að markmiði að bæta hljóðvist.

- Fyrirhuguð stofnbraut (Öskjuhlíðargöng) skv. AR2010-2030 í botni Fossvogsdals verði sett í stokk sem gæti verið vistvæn „gróðurspöng“ með það að markmiðið að bæta hljóðvist.
- Hluti svæðis ræktunarstöðvar Reykjavíkurborgar verði opið grænt svæði.
- Ástand gönguleiða verði bætt með tilliti til aðgengis fyrir alla og gert ráð fyrir stöðum fyrir bekk meðfram gönguleiðum.
- Botn Fossvogsdals verði skipulagður sem opið grænt svæði til nota fyrir almenning.
- Nýrst í hverfiseiningunni verði gert ráð fyrir opnu grænu svæði fyrir borgarskógrækt.
- Mikilvægt er að standa vörð um svæði fyrir borgarbúskap sem er innan hverfiseiningarinnar.
- Skipulagt verði hverfistorg, en nákvæm staðsetning verði ákveðin við vinnslu hverfisskipulags.

Hverfiseining 5.4.C Fossvogsdalur

- Ástand gönguleiða verði bætt með tilliti til aðgengis fyrir alla og gert ráð fyrir stöðum fyrir bekk meðfram gönguleiðum.
- Hverfiseiningin gefur áhugaverða innsýn í fjölbreytta hönnun einbýlis-, þar- og raðhúsa. Gæta þarf sérstaklega að varðveislu byggingarafsins á svæðinu. Lagt er til að breytingar á skilmálum deiliskipulags Fossvogshverfis sem gerðar voru 1999 varðandi þakgerðir einbýlishúsa þar sem valmapök voru leyfð verði felld úr gildi.
- Endurskipuleggja almenningssvæði og þá sérstaklega meðfram Bústaðavegi með það að markmiði að draga úr svifryksmengun.
- Skipulagt verði hverfistorg á þremur stöðum, en nákvæm staðsetning verði ákveðin við vinnslu hverfisskipulags.
- Mikilvægt er að standa vörð um svæði fyrir borgarbúskap sem er innan hverfiseiningarinnar.
- Styrkja hverfiskjarnann Grímsbæ við Efstaland með bættu aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda að Grímsbæ.
- Huga að hljóðdempandi aðgerðum á helgunarsvæði Bústaðavegar. Skoðað verði hvort bygging bílageymslna við Hörðaland, Kelduland og Markland sé valkostur til að bæta hljóðvist. Lagt er til að Bústaðavegur á milli gatnamóta við Ósland og Stjörnugrófar verði settur í stokk sem gæti verið vistvæn „gróðurspöng“ með það að markmiði að bæta hljóðvist og bæta almenningssvæði gangandi og hjólandi vegfarenda.

Hverfiseining 5.4.D Grófir

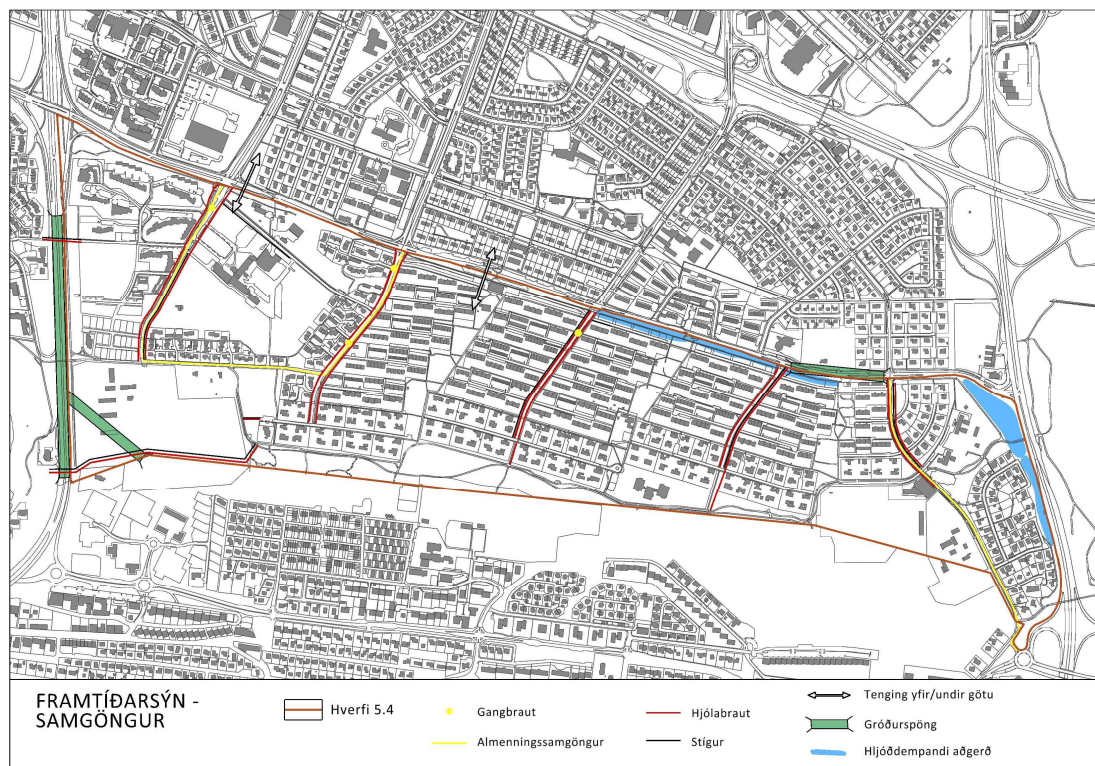
- Ástand gönguleiða verði bætt með tilliti til aðgengis fyrir alla og gert ráð fyrir stöðum fyrir bekk meðfram gönguleiðum.
- Auka hljóðdempun enn frekar meðfram Reykjanesbraut.
- Meðfram Reykjanesbraut verði gert ráð fyrir opnu grænu svæði fyrir borgarskógrækt með það að markmiði að draga úr svifryksmengun og vindáhrifum.
- Skipulagt verði hverfistorg á tveimur stöðum, en nákvæm staðsetning verði ákveðin við vinnslu hverfisskipulags.
- Mótuð verði framtíðarstefna fyrir uppbyggingu íþróttasvæðis Víkings (Íþ - AR2010-2030) og lóð gróðrarstöðvarinnar Markar (Lr2 – AR2010-2030).
- Fundið verði svæði fyrir borgarbúskap innan hverfiseiningarinnar e.t.v við Stjörnugróf 7-11.

Hverfiseining 5.4.E Landspítali-Fossvogur

- Ástand gönguleiða verði bætt með tilliti til aðgengis fyrir alla og gert ráð fyrir stöðum fyrir bekk meðfram gönguleiðum.
- Bæta tengingu hverfiseiningarinnar innan Fossvogshverfis-Grófir og við hverfin innan borgarhlutans með göngu- og hjólastígum.

- Endurskipuleggja almenningssrými og þá sérstaklega meðfram Bústaðavegi með það að markmiði að draga úr svifryksmengun.

6.2.3 Samgöngur



Mestu neikvæðu umhverfisáhrifin í Fossvogshverfi-Grófum eru vegna umferðar bifreiða um þær fjölförnu umferðargötur (stofn- og tengibrautir) sem umlykja og þvera hverfið. Mikill umferðarpungi hefur neikvæð áhrif á hljóðvist og loftgæði. Til að draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum bílaumferðar er æskilegt að hlutdeild **vistvænna ferðamáta** verði **aukin** með því að **efla almenningssamgöngur**, meðal annars með því að opna fyrir gegnumakstur almenningssamgangna um Stjörnugróf og Háaleitisbraut, Fossvogsvæg og Eyrarland og bæta aðbúnað gangandi og hjólandi vegfarenda. Í hverfisskipulagi er eðlilegt að hugað sé enn frekar að **hljóðdempandi aðgerðum** á veghelgunarsvæðum stærstu gatna. Skoða skal vandlega þann kost að láta **sérhanna biðskýli** þannig að þau verði aðlaðandi, skjólsæl og þægileg allt árið um kring og þjóni hlutverki sínu sem best. Jafnframt mætti skoða fjölbreyttari notagildi biðskýla, t.d. með áföstu reiðhjólaskýli. Leggja ætti áherslu á **samnýtingu bílastæða atvinnu-, verslunar-, og þjónustusvæða**, á þeim tíma sem þau eru ekki í notkun.

Vel skilgreint og aðgengilegt net hjólaleiða um hverfið er mikilvægt til að gera **hjólréiðar að raunhæfum samgönguvalkosti**. Örug og góð tenging milli hverfa og borgarhluta er liður í því. Tryggja þarf öryggi barna þar sem þau þurfa að þvera Bústaðaveg og aðrar varasamar götur vegna skólagöngu eða íþróttæfinga. Þar sem því verður við komið er lagt til að aðgreint verði í sem mestu mæli á milli gangandi og hjólandi vegfarenda til að auka öryggi. Við hönnun stíga þarf að taka sérstakt tillit til eldri borgara, sjónskerta, hreyfihamlaða og barna. Til að bæta öryggi vegfarenda þarf víða að bæta yfirborðsmerkingar og raflýsingu. Huga þarf að aðgengi hjólandi vegfarenda innan verslunar- og þjónustusvæðis. Koma ætti fyrir reiðhjólagrindum við helstu áningastaði og á lykilsvæðum í hverfunum, s.s. í almenningsgörðum. Yfirbyggð hjólaskýli mætti staðsetja t.d. á skólalóð og við biðstöðvar almenningssvagna.

Í stórum dráttum, þá er lögð áhersla á að bæta tengingar á milli hverfa og þá sérstaklega þar sem börn þurfa að þvera stofnbrautir vegna skólagöngu eða íþróttatæfinga. Í því samhengi er lögð áhersla á að bæta þverun Bústaðavegar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Lögð er einnig mikil áhersla á að aðskilja gangandi og hjólandi vegfarenda.

Lagt er til að eftirtalin atriði verði skoðuð við gerð hverfisSKIPULAGS:

Hverfiseining 5.4.A Sléttuvegur

- Skoðaður verði möguleiki á almenningssamgöngum um Fossvogsveg og Eyrarland.
- Unnið verði heilstætt skipulag göngu- og hjólastíga. Þar sem því verður við komið skal aðgreina gangandi og hjólandi vegfarendur. Við hönnun stíganna skal taka sérstakt tillit til eldri borgara, sjónskerta, hreyfihamlaðra og barna.

Hverfiseining 5.3.B Eyrarland

- Skoðaður verði möguleiki á almenningssamgöngum um Fossvogsveg og Eyrarland.
- Aðgengi hjólandi vegfarenda verði bætt við verslunar- og þjónustusvæði.
- Unnið verði heilstætt skipulag göngu- og hjólastíga. Þar sem því verður við komið skal aðgreina gangandi og hjólandi vegfarendur. Við hönnun stíganna skal taka sérstakt tillit til eldri borgara, sjónskerta, hreyfihamlaðra og barna.

Hverfiseining 5.4.C Fossvogsdalur

- Skoðaður verður möguleiki á gegnumakstri almenningssamgangna um Háaleitisbraut, Fossvogsveg og Eyrarland.
- Aðgengi hjólandi vegfarenda verði bætt við verslunar- og þjónustusvæðis.
- Unnið verði heilstætt skipulag göngu- og hjólastíga. Þar sem því verður við komið skal aðgreina gangandi og hjólandi vegfarendur. Við hönnun stíganna skal taka sérstakt tillit til eldri borgara, sjónskerta, hreyfihamlaðra og barna.

Hverfiseining 5.3.D Grófir

- Skoðaður verður möguleiki á opnun Stjörnugrófar fyrir almenningssamgöngur yfir í Kópavog.
- Unnið verði heilstætt skipulag göngu- og hjólastíga. Þar sem því verður við komið skal aðgreina gangandi og hjólandi vegfarendur. Við hönnun stíganna skal taka sérstakt tillit til eldri borgara, sjónskerta, hreyfihamlaðra og barna.

Hverfiseining 5.3.E Landspítali

- Unnið verði heilstætt skipulag göngu- og hjólastíga. Þar sem því verður við komið skal aðgreina gangandi og hjólandi vegfarendur. Við hönnun stíganna skal taka sérstakt tillit til eldri borgara, sjónskerta, hreyfihamlaðra og barna.

6.2.4 Vistkerfi og minjar

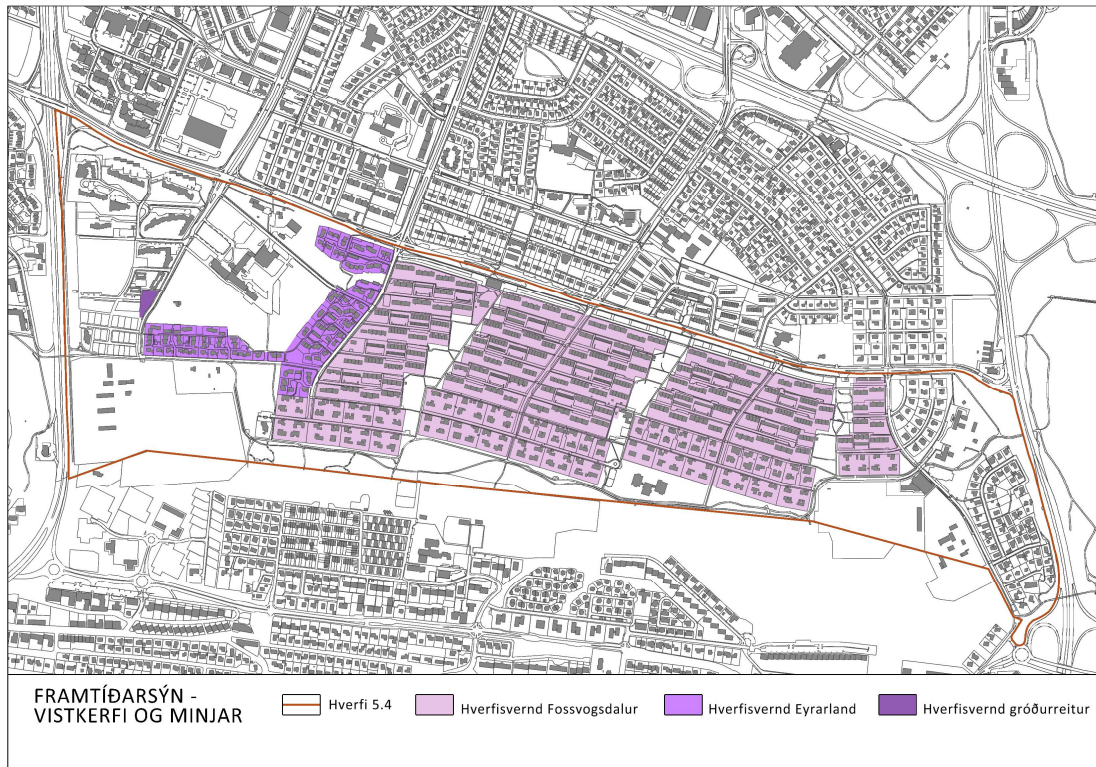
Fátt er að finna í hverfinu sem minnir á upprunalega náttúru svæðisins. Víða í hverfinu leynast þó menningarminjar af ýmsu tagi og hverfið á sér merka sögu.

Innan hverfisins eru mörg einstök hús, húsaraðir og götumyndir. Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar á byggingum. Mikilvægt er að standa vörð um byggð Eyrarlands og Fossvogsdals. Yfirbragð byggðar Eyrarlands er heilsteypt og þétt byggð með blöndu af lágreistum einbýlis, rað- og fjölbýlishúsum. Yfirbragð Fossvogshverfis er heilsteypt og skipulagið formfast, þar sem lág fjölbýlishús standa næst Bústaðaveginum, þá raðhús og einbýlishús í dalbotninum. Með **hverfisvernd tiltekinnna íbúðasvæða** er hægt að varðveita heildar yfirbragð byggðar.

Móta þarf stefnu um **hverfisvernd gróðurreita** og skjólbelta sbr. skýrslu Helga Gíslasonar (2007) sem unnin var fyrir Skógræktarfélag Reykjavíkur með áherslu á að

gróðursvæði nýtist innan nýrrar íbúðabyggðar. Varðveita þarf gamla gróðurreiti sem eru víða í hverfinu.

Í stórum dráttum, þá er lögð áhersla á að standa vörð um heildar yfirbragð byggða, byggingararf hverfisins og gamall gróna gróðurreiti.



Lagt er til að eftirtalin atriði verði skoðuð við gerð hverfisskipulags:

Hverfiseining 5.4.A Sléttuvegur

- Hverfisvernd verði sett á gróðurreit við Háaleitisbraut og verndargildi annarra gróðursvæða metið.

Hverfiseining 5.3.B Eyrarland

- Mótuð verði stefna um hverfisvernd gróðurreita á svæði Ræktunarstöðvar Reykjavíkurborgar þannig að gróðurreitir nýtist innan nýrrar íbúðabyggðar.
- Hverfisvernd verði sett á byggð hverfiseiningarinnar til að vernda yfirbragð byggðarinnar og byggingararf svæðisins. Mótuð sé stefna um þær breytingar/viðbyggingar sem verði heimilar.
- Fossvogslækur verði endurheimtur úr veitulögnum og færður til fyrra horfs eins og kostur er og ofanvatnslausnir nýttar þar sem því er viðkomið.

Hverfiseining 5.4.C Fossvogsdalur

- Hverfisvernd verði sett á byggð hverfiseiningarinnar til að vernda yfirbragð byggðarinnar og byggingararf svæðisins. Mótuð sé stefna um þær breytingar/viðbyggingar sem verði heimilar.
- Fram fari fornleifarannsókn á bæjarhól Bústaða og þær menningarminjar verði jafnvel gerðar sýnilegar ef mögulegt er.
- Fossvogslækur verði endurheimtur úr veitulögnum og færður til fyrra horfs eins og kostur er og ofanvatnslausnir nýttar þar sem því verður viðkomið.

Hverfiseining 5.3.D Grófir

- Fossvogslækur verði endurheimtur úr veitulögnum og færður til fyrra horfs eins og kostur er og ofanvatnslausnir nýttar þar sem því er viðkomið.

Hverfiseining 5.3.E Landspítali

- Ekkert er lagt til er varðar vistkerfi og minjar

6.2.5 Orka og auðlindir

Stuðla almennt að frekari **sorpflokkun og endurvinnslu** með því að leggja til svæði fyrir endurvinnslugáma. Auka mætti við flokkunarmöguleika, t.d. með því að bæta við gámum fyrir lífrænan úrgang (moltugerð).

Mæla ætti reglulega segulsvið umhverfis við þær spennustöðvar sem eru í hverfinu. Dregið verði úr rafsegulmengun ef hún mælist óhófleg.

Rækta ætti ný gróðursvæði til þess að auka **kolefnisbindingu** borgarlandsins í heild sinni, auka sjálfbærni hverfanna og lífsgæði íbúanna. Einkum er horft til ónýtttra jaðarsvæða í því sambandi, s.s. meðfram Reykjanesbraut, Bústaðavegi og Kringlumýrarbraut.

Lagt er til að eftirtalin atriði verði skoðuð við gerð hverfisskipulags:

Hverfiseining 5.4.A Sléttuvegur

- Staðsettir verði endurvinnslugámar á tveimur stöðum innan hverfiseiningarinnar.

Hverfiseining 5.3.B Eyrarland

- Staðsettur verði endurvinnslugámur innan hverfiseiningarinnar.

Hverfiseining 5.4.C Fossvogsdalur

- Staðsettir verði endurvinnslugámar á þremur stöðum innan hverfiseiningarinnar.

Hverfiseining 5.3.D Grófir

- Staðsettir verði endurvinnslugámar á tveimur stöðum innan hverfiseiningarinnar.

Hverfiseining 5.3.E Landspítali

- Ekki er lagt til að staðsetja endurvinnslugám innan hverfiseiningarinnar.

Í stórum dráttum, er lögð áhersla á fjölgun endurvinnslugáma og sorpflokkun innan hverfisins.

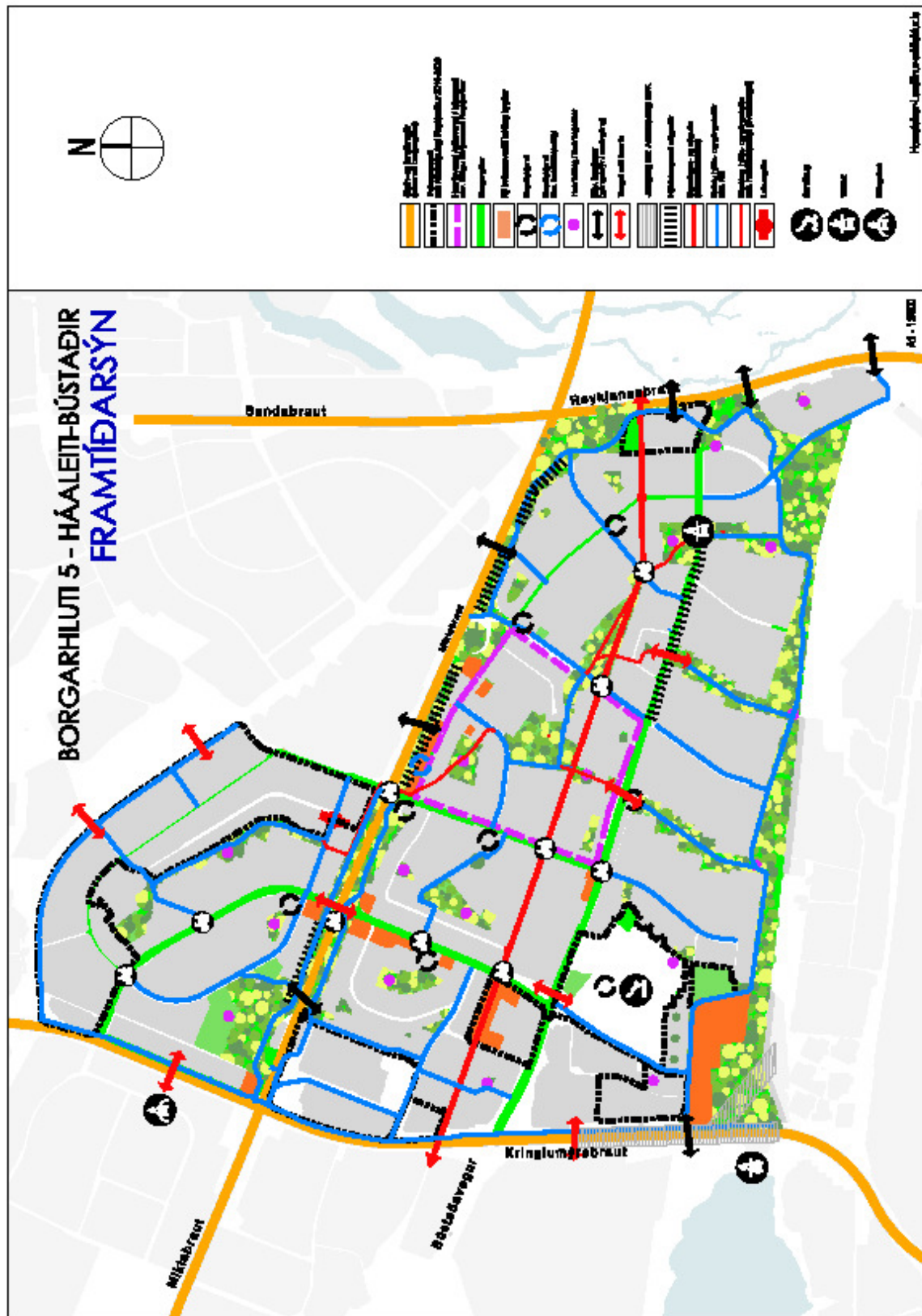
6.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

6.2.7 Náttúruvá

Tillögur að breytingum Fossvogshverfis-Grófa og hverfiseininga þess munu ekki hafa neikvæð áhrif á jarðmyndanir, verndarsvæði, vatnafar, lífríki eða aðra náttúrfarsþætti.

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)



BORGARHLUTI 5 HÁALEITI – BÚSTAÐIR FRAMTÍÐARSÝN

6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkátanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila

HverfisSKIPULAGSVINNAN skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

a) Greining og úrvinnsla gagna - 21. maí-5. nóvember 2013.

Stöðuskiil: 15. október 2013

b) Drög að lýsingu og mati á umhverfispáttum – 6. nóvember 2013-18. mars 2014.

Stöðuskiil: 28. janúar 2014

c) Lokaútgáfa lýsingar og mats á umhverfispáttum og drög að frumtillögu – 19. mars-22. apríl 2014.

Lokaskiil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

1. Lokaskiil lýsingar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í apríl 2014.
2. Lýsing auglýst til kynningar og gerð aðgengileg fyrir almenning og hagsmunaaðila í apríl-maí 2014. Lýsing verður kynnt á eftirfarandi hátt:
 - Á heimasíðu Reykjavíkurborgar: Úrdráttur birtur með hlekk á lýsinguna í heild.
 - Með auglýsingu í hverfisblöðum og í Fréttablaðinu.
3. Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í apríl-maí 2014 samhliða auglýsingu fyrir almenning.
4. Umhverfis- og skipulagssvið tekur við ábendingum og hefur þær til hliðsjónar við útfærslu tillögu í maí-júní 2014.

2. áfangi: Gerð hverfisSKIPULAGstillögu

Stefnt er að því að hefja vinnu við gerð hverfisSKIPULAGstillögu vorið 2014 og að vinna við hana standi fram til hausts 2015. Ekki er gert ráð fyrir að deiliskipulagsáætlanir einstaka reita sem til verða innan hverfanna liggi fyrir á sama tíma. (Gerð verður nánari áætlun um áfangaskiptingu 2. áfanga sumar 2014).

Gert er ráð fyrir fjölbreyttu og víðtæku samráði við íbúa, hagsmunasamtök, tengiliði og hverfisráð líkt og í fyrri áfanga.

Vor/sumar 2014:

- Skoðað verður hvernig samráðið skilaði sér inn í lýsinguna
- Farið yfir athugasemdir sem bárust þegar lýsing var kynnt
- Fundur með tengiliðum í viðkomandi borgarhluta

2014-2015:

- Íbúafundur þar sem kynnt verða drög að hverfisSKIPULAGI. Helstu svæðin og áherslur kynnt með skýringarmyndum.
- Unnið úr hugmyndum íbúa og athugasemdum.
- Kynning fyrir hverfisráð viðkomandi borgarhluta
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

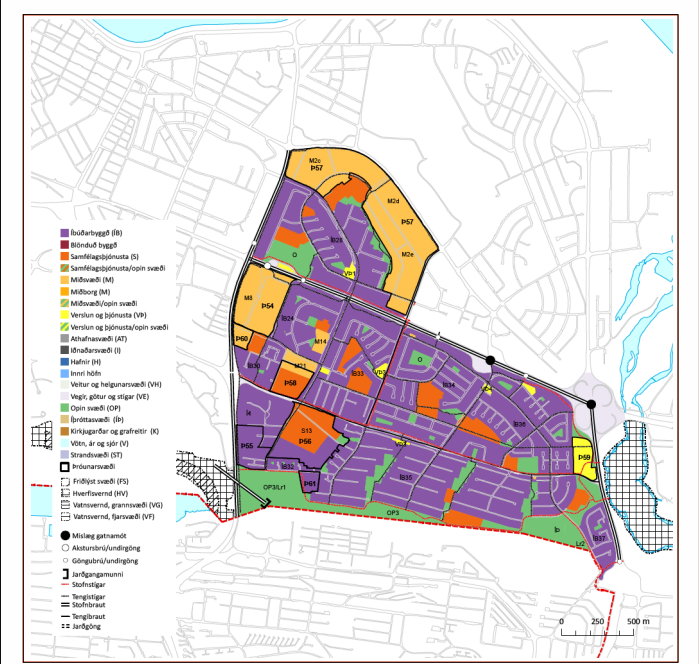
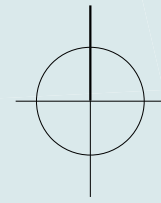
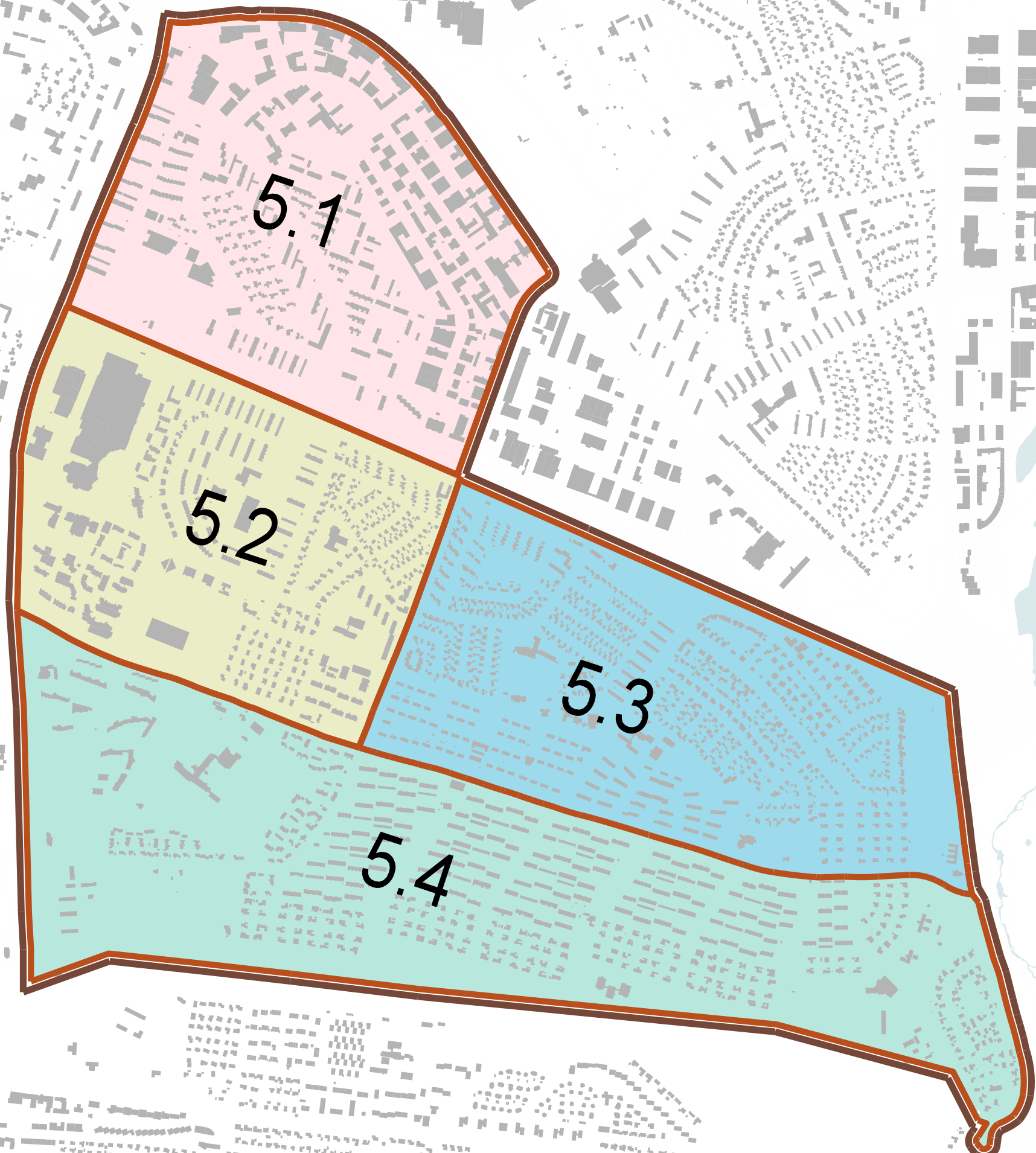
Haust 2015:

- Auglýsing fyrir almenning.
- Sent til umsagnar hverfisráðs, íbúasamtaka og annarra tengiliða.
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma hverfisskipulagstillögunnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Faxaflóahafnir
- Flugmálastjórn
- Veðurstofa Íslands
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök í umræddum borgarhluta
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR
HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA



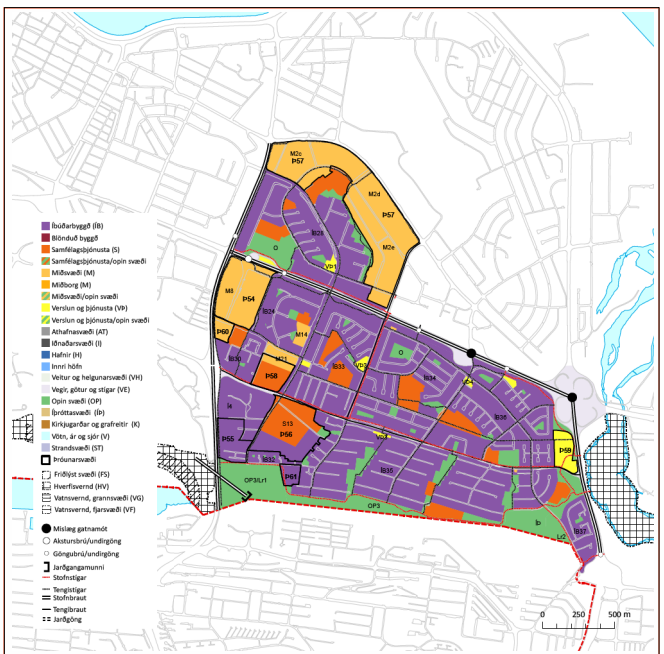
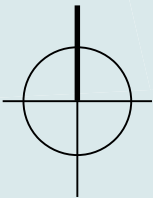
Borgarhluti
Hverfi



Hverfisskipulag - Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:6000
Blaðstærð:	A1



BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR
HVERFISSKIPULAG - SKIPTING HVERFA Í HVERFISEININGAR



- Borgarhluti
- Hverfi
- Hverfiseining

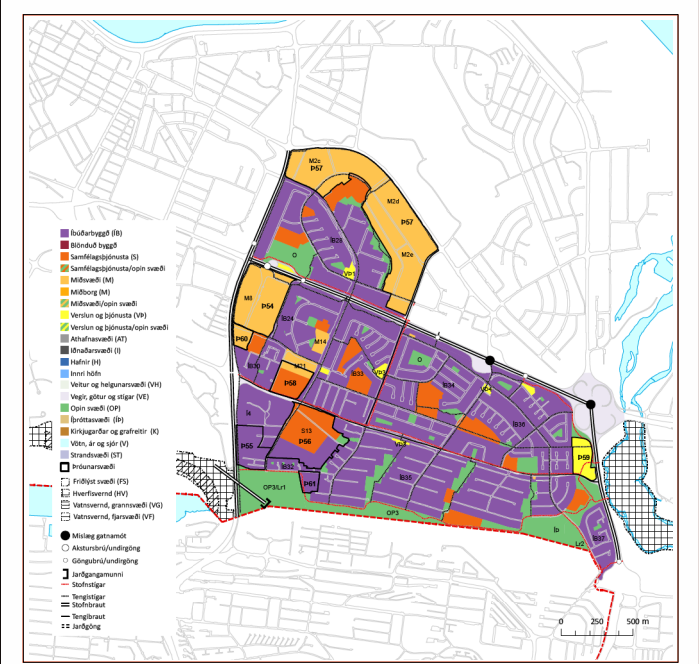


Hverfisskipulag - Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:6000
Blaðstærð:	A1



BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT



- Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
- Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í hverfinu
- Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagerð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagerð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Borgarhluti

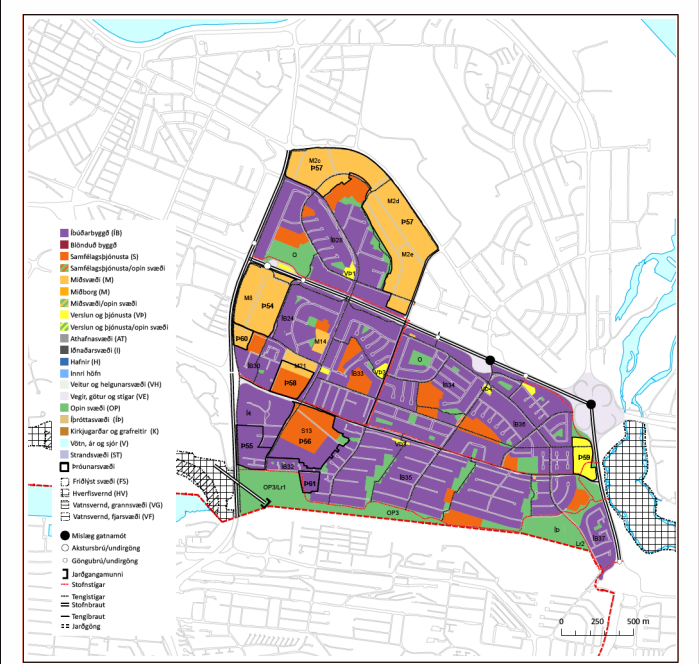


Hverfisskipulag - Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:6000
Blaðstærð:	A1



BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

SKIPULAGSLEG STAÐA



- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur
- Engir skilmálar né uppdrættir
- Þróunarsvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti

Númer visa ídeiliskipulagsreits skv. skilgreiningu borgarinnar. Í sumum tilvikum er um fleiri en 1 deiliskipulag aðræða innan hvers reits.

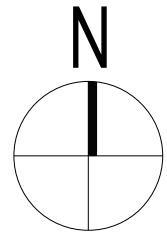


Hverfisskipulag - Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:6000
Blaðstærð:	A1



BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

FRAMTÍÐARSÝN



- Stofn- og tengibrautir (aðrar en borgargötur)
- Próunarsvæði svk Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030
- Hverfisvernd / götuvernd / húsvernd skv. tillögu Minjavernd Reykjavíkur
- Borgargötur
- Ný próunarsvæði/ þétting bygðar
- Hverfiskjarni
- Hverfiskjarni skv. hverfaskipulagi
- Hverfistorg / hverfisgarðar
- Núv. tengingar (göngubryr / undirgöng)
- Tengsl milli hverfa
- Jarðgöng skv. Aðalskipulagi RVK
- Hljóðdempandi aðgerðir
- Menningar- og söguás (hitaveitustokkur)
- Helstu hjóla- og gönguleiðir skv. AR
- Styrking hjóla- og gönguleiða skv. hverfisskipulagi (hverfatengsl)
- Lokun götu

- Sundlaug
- Vistlok
- Göngubru

A1 - 1:5500

Hornsteinar-Landlínur-arkitektúr.is