

Borgarhluti 01

Hverfi 1.2

1. apríl 2014

1.1

Vesturbær

Gamli Vesturbær

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Efnisyfirlit

HVERFISSKIPULAGSLÝSING	2
1 INNGANGUR	2
1.1 Forsendur og markmið	2
1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum	2
1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	2
1.2 Ábyrgð og umsjón	3
1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð	3
1.2.2 Stýrihópur	3
1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	3
1.2.4 Rágjafateymi	4
1.2.5 Sérfræðingar	4
1.2.6 Skipulagsfulltrúi	4
2 BORGARHLUTI 1 VESTURBÆR	6
2.1 Almenn lýsing	6
2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi	8
2.3 Húsa- og byggðakönnun	8
2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans	12
2.4.1 Samfélag	12
2.4.1.1 2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldurssamsetning	12
2.4.1.2 Íbúapétteleiki	12
2.4.1.3 Skólahverfið	12
2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla	12
2.4.1.5 Atvinna / Störf	12
2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu	12
2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum	12
2.4.1.8 Öryggi og heilsa	14
2.4.1.9 Þátttaka íbúa	14
2.4.2 Gæði byggðar	14
2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	14
2.4.2.2 Byggðamynstur	14
2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	14
2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	14
2.4.2.5 Almenningsrými	16
2.4.2.6 Veðurfar	16
2.4.2.7 Gróðurþekja	16
2.4.2.8 Borgarbúskapur	16
2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr	16
Staðarandi	17
2.4.3 Samgöngur	18
2.4.3.1 Almenningsamgöngur	18
2.4.3.2 Bílastæði og kvaðir	18
2.4.3.3 Hjólræðið	18
2.4.4 Vistkerfi og minjar	18
2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir	18
2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði	18
2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki	18
2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir	18
2.4.4.5 Ströndlengja	20
2.4.4.6 Ár og vötn	20
2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði	20
2.4.4.8 Ofanvatn	20
2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar	20
2.4.5 Orka og auðlindir	20
2.4.5.1 Orkunotkun	20
2.4.5.2 Vatnsnotkun	20
2.4.5.3 Úrgangsstjórnun	20
2.4.5.4 Land	20

2.4.5.5	Kolefnisbinding	20
2.4.6	Mannvirki	20
2.4.7	Náttúruvá	20
1.1.1.4	2.4.7.1 Ofanflóð	20
2.4.7.2	Flóðahætta	20
2.4.7.3	Hækkun sjávarstöðu	22
2.4.7.4	Sprungusvæði jarðhræringa	22
3	KYNNING OG SAMRÁÐ	24
3.1	Kynningar og samráð við íbúa og stjórnslu borgarinnar	24
3.2	Samráð við umsagnaraðila	24
3.3	Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	24
3.3.1	Íbúasamráð	24
3.3.1.1	Samfélag	25
3.3.1.2	Gæði byggðar	25
3.3.1.3	Samgöngur	26
3.3.1.4	Vistkerfi og minjar	27
3.3.1.5	Orka og auðlindir	27
3.3.2	Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	28
3.3.3	Netsamráð	28
3.3.4	Samráðskassar	28
4	HVERFI 1.2 GAMLI VESTURBÆR – GREINING OG STAÐA	30
4.1	Almenn lýsing	30
4.1.1	Staðsetning í borgarhlutanum	30
4.1.2	Staðhættir	30
4.1.3	Samsetning byggðar	30
4.1.4	Þróun byggðar	30
4.2	4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	31
4.3	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum	33
5	MATSLÝSING	36
5.1	Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	36
5.2	Grunnástand	36
5.2.1	Samfélag	36
5.2.1.1	Lýðfræði: Íbúapróun, fjöldi, aldurssamsetning	36
5.2.1.2	Íbúapétteleiki	36
5.2.1.3	Skólahverfið	36
5.2.1.4	Húsnæði fyrir alla	37
5.2.1.5	Atvinna og störf	37
5.2.1.6	Framboð verslunar og þjónustu	37
5.2.1.7	Framboð á matvöruverslunum	37
5.2.1.8	Öryggi og heilsa	37
5.2.1.9	Þátttaka íbúa	38
5.2.1.10	Samantekt Samfélag (SWOT)	39
5.2.2	Gæði byggðar	40
5.2.2.1	Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	40
5.2.2.2	Byggðamynstur	41
5.2.2.3	Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	41
5.2.2.4	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	41
5.2.2.5	Almenningsrými	41
5.2.2.6	Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	42
5.2.2.7	Gróðurþekja	42
5.2.2.8	Borgarbúskapur	42
5.2.2.9	Hönnun og arkitektúr	43
5.2.2.10	Staðarandi	44
5.2.2.11	Samantekt Gæði byggðar(SWOT)	45
5.2.3	Samgöngur	46
5.2.3.1	Almenningssamgöngur	46
5.2.3.2	Bílastæðakvaðir	46
5.2.3.3	Hjólreiðar	46

5.2.3.4	Samantekt Samgöngur (SWOT).....	47
5.2.4	Vistkerfi og minjar	47
5.2.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir	47
5.2.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....	47
5.2.4.3	Náttúrufar og lífríki	47
5.2.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir.....	48
5.2.4.5	Strandlengja	48
5.2.4.6	Ár og vötn.....	48
5.2.4.7	Vatnsverndarsvæði	48
5.2.4.8	Ofanvatn	48
5.2.4.9	Borgarvernd og menningarminjar.....	48
5.2.4.10	Samantekt Vistkerfi og minjar (SWOT)	49
5.2.5	Orka og auðlindir	49
5.2.5.1	Orkunotkun	49
5.2.5.2	Vatnsnotkun.....	49
5.2.5.3	Úrgangsstjórnun.....	49
5.2.5.4	Land.....	50
5.2.5.5	Kolefnisbinding	50
5.2.5.6	Samantekt Orka og auðlindir (SWOT)	50
5.2.6	Mannvirki.....	50
5.2.7	Náttúruvá	50
5.2.7.1	Ofanflóð	50
5.2.7.2	Flóðahætta.....	50
5.2.7.3	Hækkun sjávarstöðu	51
5.2.7.4	Sprungusvæði jarðhræringa.....	51
5.2.7.5	Samantekt Náttúruvá (SWOT).....	51
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa.....	53
6.1.1	Samfélag	53
6.1.1.1	Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldurssamsetning	53
6.1.1.2	Íbúapöttleiki	53
6.1.1.3	Skólahverfið	53
6.1.1.4	Húsnæði fyrir alla	53
6.1.1.5	Atvinna / Störf.....	53
6.1.1.6	Framboð verslunar og þjónustu.....	53
6.1.1.7	Framboð á matvöruverslunum	55
6.1.1.8	Öryggi og heilsa	55
6.1.1.9	Þátttaka íbúa	55
6.1.2	Gæði byggðar	55
6.1.2.1	Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	55
6.1.2.2	Byggðamynstur	55
6.1.2.3	Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	57
6.1.2.4	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	57
6.1.2.5	Almenningsrými	57
6.1.2.6	Veðurfar	57
6.1.2.7	Gróðurþekja	57
6.1.2.8	Borgarbúskapur.....	59
6.1.2.9	Hönnun og arkitektúr.....	59
6.1.2.10	Staðarandi	59
6.1.3	Samgöngur.....	59
6.1.4	Vistkerfi og minjar	60
6.1.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir	61
6.1.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....	61
6.1.4.3	Náttúrufar og lífríki	61
6.1.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir.....	61
6.1.4.5	Strandlengja	61
6.1.4.6	Ofanvatn	61
6.1.4.7	Borgarvernd og menningarminjar.....	61
6.1.5	Orka og auðlindir	61
6.1.5.1	Orkunotkun	61

6.1.5.2	Vatnsnotkun.....	61
6.1.5.3	Úrgangsstjórnun.....	63
6.1.5.4	Land.....	63
6.1.5.5	Kolefnisbinding	63
6.1.6	Mannvirki	63
6.1.7	Náttúruvá	63
5.2.2.16	6.1.7.1 Ofanflóð	63
6.1.7.2	Flóðahætta.....	63
6.1.7.3	Hækkun sjávarstöðu	63
6.1.7.4	Sprungusvæði jarðhræringa.....	63
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða	67
6.2.1	Samfélag	67
6.2.1.1	Aldurssamsetning.....	67
6.2.1.2	Íbúapéttleiki	67
6.2.1.3	Skólahverfið	67
6.2.1.4	Húsnæði fyrir alla	67
6.2.1.5	Atvinna/störf	67
6.2.1.6	Framboð verslunar og þjónustu	69
6.2.1.7	Framboð matvöruverslunar	69
6.2.1.8	Öryggi og heilsa	69
6.2.7	Gæði byggðar	69
6.2.7.2	Tilurð/saga/menningararfur	69
6.2.7.3	Byggðamynstur	69
6.2.7.4	Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	71
6.2.7.5	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	71
6.2.7.6	Almenningsrými	71
6.2.7.7	Veðurfar skjólmyndun	71
6.2.7.8	Gróðurþekja	73
6.2.7.9	Borgarbúskapur.....	73
6.2.7.10	Hönnun og arkitektúr.....	73
6.2.7.11	Staðarandi.....	73
6.2.3	Samgöngur.....	73
6.2.3.1	Almenningssamgöngur	75
6.2.3.2	Bílastæði og kvaðir	75
6.2.4	Vistkerfi og minjar	75
6.2.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir	75
6.2.4.2	Hverfisverndarsvæði	75
6.2.4.3	Náttúrufar og lífríki	75
6.2.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir.....	75
6.2.4.5	Strandlengjan.....	77
6.2.4.6	Borgarvernd og menningarminjar.....	77
6.2.4.7	Aðrar áherslur	77
6.2.5	Orka og auðlindir	77
6.2.6	Mannvirki.....	77
6.2.7	Náttúruvá	77
6.3	Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfissskipulags)	80
6.3.1	Almennar áherslur	80
6.3.1.1	Húsnæði fyrir alla	80
6.3.1.2	Atvinnustarfsemi.....	80
6.3.1.3	Þjónusta í göngufjarlægð	80
6.3.1.4	Verndun byggðar	80
6.3.1.5	Viðhald og breytingar húsa	80
6.3.1.6	Breytingar á starfsemi.....	82
6.3.1.7	Samtengd útirými.....	82
6.3.1.8	Uppbygging	82
6.3.1.9	Gæðakröfur nýbygginga.....	82
6.3.1.10	Almenningsrými	84
6.3.2	Sérstakar áherslur og áherslusvæði.....	84
6.3.2.1	Áherslusvæði sem skilgreind eru sem þróunarreitir í AR.....	84

6.3.2.2	Önnur Áherslusvæði	86
6.3.2.3	Stakir uppbyggingarreitir	88
6.3.2.4	Samgöngubætur	88
6.4	Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila	88

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 skipulagsverkefni 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 unni 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, heiti hverfis) 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 þar sem sett eru fram leiðbeinandi markmið um þróun og uppbyggingu hvers borgarhluta. HverfisSKIPULAGIÐ er unnið á grunni stefnumótunar sem sett er fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 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 grundvallast 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 , og gerð heildstæðrar hverfisSKIPULAGSáætlunar með almennum byggingar- og skipulagsheimildum fyrir öll hverfi borgarinnar er annars vegar að einfalda skipulagsyfirlögdum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana og hins vegar að gera borgarbúum einfaldara fyrir að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan ramma almennra byggingar- og skipulagsskilmála viðkomandi hverfis án breytingar á deiliskipulagi. Eldri heimildir í gildandi deiliskipulagi halda sér óbreyttar í hverfisSKIPULAGI og sett verður fram heildstæð áætlun með samræmdum heimildum þar sem tillit er tekið til ríkjandi byggðamynsturs, varðveislugildis og óska íbúa með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi. HverfisSKIPULAGINU er einnig ætlað að tengja betur saman aðalskipulagsstigið og deiliskipulagsstigið.

1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

HverfisSKIPULAGI borgarinnar er ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun hverfa borgarinnar inn í framtíðina með skipulagslausnum, framkvæmdum og öðrum aðgerðum á sjálfbærum forsendum. Markmiðið er að mæta kröfum samtímans um leið og við gætum með ábyrgum hætti að hag komandi kynslóða. Stefnumótun borgaryfirvalda um skipulag vistvænni hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hefur það að leiðarljósi að stuðla að sjálfbærri byggðaþróun, atvinnuþróun, þjónustubörf, og tengsl við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og auka þannig lífsgæði hverfisbúa og draga úr neikvæðum áhrifum af uppbyggingu og byggðaþróun á umhverfið. Þannig má einnig draga úr rekstarkostnaði og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

þróunarsvæði og breytingar á landnotkun er varða borgarhlutann. Stefna um vistvæna byggð og byggingar er ein af hliðarstefnum aðalskipulagsins og er hún 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 kynningarfundi 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 lögjög 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 niðurstöðum samráðsferlis.
- taka þátt í vinnufundum eftir þörfum.
- afla upplýsinga ef þörf er á.
- fara yfir og staðfesta skilagögn ráðgjafahópsins, greinargerðir og uppdætti.
- tryggja faglega samræmingu milli ráðgjafahópanna.

1.2.4 Rágjafateymi

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 hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunngögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- fara yfir, meta og greina gildandi skipulagsáætlanir og skilmála þ.m.t. mæliblöð til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi deiliskipulagsáætlunum og skilmálum fyrir viðkomandi borgarhluta.
- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá grunngögnum með hliðsjón af gátlistum hverfisskipulagsins.
- setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau
- skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfisþáttum, fylla út gátlista.
- vinna og setja fram frumdrög að skipulagsupprætti, 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 verkefnastjórnahópum.
- kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- leggja fram frumtillögu hverfisskipulags.
- 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 hverfisskipulagsvinnuna þegar óskað er eftir af ráðgjafahópum eða verkefnisstjórahópum.

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 1 Vesturbær

2.1 Almenn lýsing

Um sextán þúsund manns búa í borgarhlutanum Vesturbæ og njóta návistar við hafið þar sem borgarhlutinn er umkringdur sjó. Tengsl við hafið endurspeglast einnig í örnefnum, minjum og sögu byggðarinnar. Ströndin sunnan megin er náttúruleg að mestu leyti, en það eina sem eftir er af náttúrulegri strönd norðan megin eru örlitlar leifar af upprunalegu Örfiriseyinni, að öðru leyti eru þar stórar uppfyllingar. Núverandi afmörkun borgarhlutans er samkvæmt ákvörðun borgarráðs frá 2001. Í suðri liggur Vesturbær að Skerjafirði, Kollafirði í norðri, Seltjarnarnesi til vesturs en að miðborginni og Vatnsmýrinni í austri og er elsti hluti Vesturbæjar samofinn miðborginni.

Vesturbærinn nær yfir 211 hektara lands og er láglandur að undanskilinni Landakotshæð, sem er hæsti punktur hverfisins og myndar Landkotstúnið ákveðna miðu byggðarinnar í Gamla Vesturbænum. Norðan og vestan Landakotshæðar var áður mýrlendi, sem var gott til ræktunar en fór smám saman undir byggð. Mýrin var tengd Eiðstjörn sem fyllt var upp í á áttunda áratugnum. Á milli jarðanna Skildinganes í norðri og Reykjavíkur í suðri lá víðáttumikið melasvæði eða melhryggur sem ekki þótti gott beitiland og var lengi óbyggt. Á Melunum er friðað jökulklapparsvæði í nálægt stúdentagörðum Háskóla Íslands.

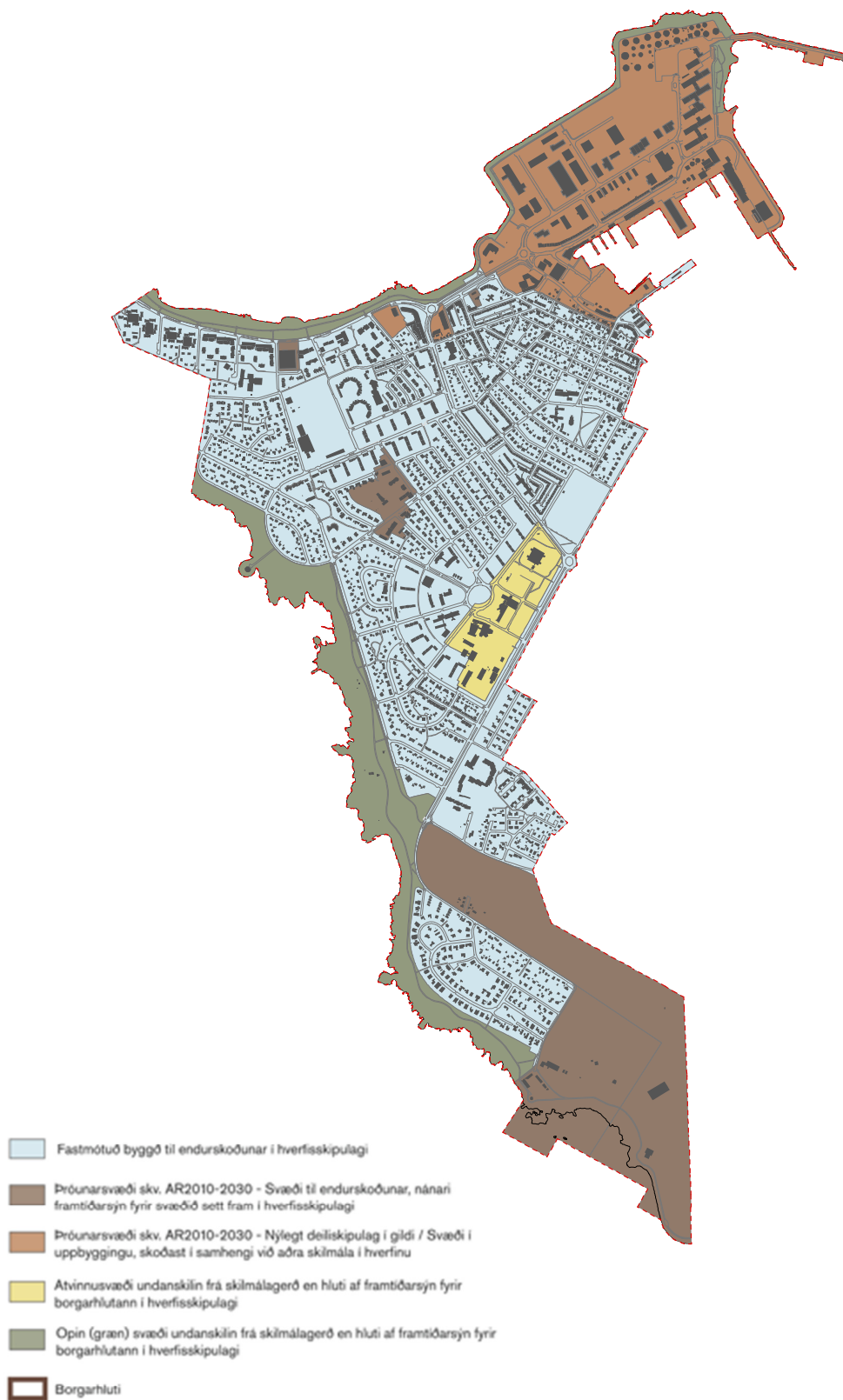
Jörðin Reykjavík hefur verið í byggð frá síðari hluta 9. aldar. Hjáleigur Reykjavíkur og nærliggjandi jarða voru vísir að þéttbýli og í tímans rás þróaðist Reykjavík úr bænda- og kirkjujörð í iðnaðarþorp og síðar kaupstað og höfuðborg. Byggðin í Reykjavík óx fyrst með ströndinni enda gaf sjórinn af sér talsverð hlunnindi auk þess sem verslun miðaðist við bátasamgöngur. Árið 1910 var komin þétt byggð við norðurströndina. Auk þess voru sjálfstæð býli og byggðarkjarnar, sem mynduðust í kringum sjósókn og fiskvinnslu í Skildinganesi, Bráðræðisholti og Grímsstaðaholti.

Byggðin í Gamla vesturbænum óx án formlegs skipulags fram til ársins 1927 þegar skipulag sem náði yfir svæðið suður að Hringbraut og austur að Snorrabraut var samþykkt. Byggðin sem fyrir var lenti ýmist í bakgörðum nýrri húsa eða var felld inn í skipulagið þar sem því varð komið við. Samkvæmt skipulaginu var ekki ráðgert að byggt yrði utan Hringbrautar, en húsnæðisþörf sem skapaðist við mikla fólksflutninga úr sveit í borg kallaði fljótt á skipulagningu byggðar utan Hringbrautar. Á árunum 1936–1940 voru unnir fyrstu uppdrættir af Melahverfinu sem byggðist upp frá 1938–1946. Hagahverfið byggðist upp eftir seinna stríð og fram til 1970 og Skjólin á 5. og 6. áratugnum. Þá var töluvert byggt í Grímsstaðaholti á árunum 1945–1969.

Á stríðsárunum var lagður flugvöllur á jaðri Vesturbæjar, í Vatnsmýri. Á sama tíma risu braggahverfi inn á milli þeirrar byggðar sem þegar hafði risið í Vesturbænum utan Hringbrautar. Á seinni hluta 20. aldar leysti nýtt húsnæði braggahverfin af hólmi. Þar með uxu hin ólíku hverfi Vesturbæjarins saman og byggðin tók á sig núverandi heildarmynd. Flugvöllurinn er hins vegar enn á sínum stað með þeim afleiðingum að ein flugbrautin gengur inn í Vesturbæinn og sker á tengsl Skildinganes við borgarhlutann, sem verður fyrir vikið ákveðið eyland.

Skildinganes var lengi vel sjálfstæð bújörð og þróaðist óháð öðrum svæðum borgarinnar. Upprunalegt skipulag af Stóra-Skerjafirði er frá 1959. Gamla byggðin í Litla-Skerjafirði sem áður var tengd Stóra-Skerjafirði hefur lokast af á milli aðflutningshúsa og stúdentagarða Háskólasvæðisins.

Síðustu stóru einingarnar sem byggðar voru í Vesturbænum eru í Skjólum og á Eiðsgranda. Í skipulagi frá 1967 var einungis gert ráð fyrir hafnækinni atvinnustarfsemi á Eiðsgranda og var byggt samkvæmt því skipulagi. Fljótlega voru áformin endurskoðuð, íbúðarbyggð skipulögð og fyllt upp í Eiðstjörn. Á svæðinu risu stór fjölbýlishús í kjölfarið, á áttunda og níunda áratugnum.



Byggð í Örfirisey og Vesturhöfn hefur verið á svæði hafnarinnar og fylgt öðrum lögmálum en byggðin í Vesturbænum almennt, þar til nýlega að Vesturbugt færðist til borgarinnar og hefur þar nú verið skipulag íbúðasvæði. Með gerð Grandagarðs við upphaf hafnargerðarinnar árið 1913 varð mikil breyting á landnotkun í Örfirisey. Þar sem áður voru býli og beitiland byggðist upp nýtt land með aðstöðu fyrir sjósókn, en það lagði grunninn að atvinnuhöfninni í Reykjavík, sem enn er sú stærsta á landinu. Á 5. áratugnum hófst saga stórra landfyllinga við Vesturhöfnina og í anda ríkjandi hugmynda þess tíma var ekki hugað að sögulegum tengslum milli íbúðasvæðis annars vegar og hafnar og atvinnusvæðis við sjóinn hins vegar. Undir lok 20. aldarinnar fór að hylla undir möguleika á að endurheimta tengsl íbúa hverfisins við höfnina. Líkt og í upphaflegum áformum um Eiðsgranda er þó ekki gert ráð fyrir íbúðabyggð í Örfirisey og í tillögu nýs aðalskipulags er landnotkunin takmörkuð við hafnsækna starfsemi og aðra atvinnustarfsemi.

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi

Borgarhlutanum er skipt í fjögur hverfi, Nýja Vesturbæ, Gamla Vesturbæ, Örfirisey, sem er þróunarsvæði og Skerjafjörð.

Nýi Vesturbær er svæðið utan og sunnan Hringbrautar, vestan Suðurgötu og á landamörk að Seltjarnarnesi. Elstu byggðakjarnar svæðisins eru við ströndina, í Bráðræðis- og á Grímsstaðaholti. Svæðið var að miklu leyti mýrar sem voru ræktaðar upp á 19. öld og óbyggðir melar. Nýi Vesturbær byggðist að stórum hluta upp frá 1940 til 1970 samkvæmt heildstæðu skipulagi Einars Sveinssonar frá 4. áratugnum.

Gamli Vesturbær er sá hluti Vesturbæjar sem er innan Hringbrautar að Örfirisey undanskilinni. Sögulega er svæðið ein heild en það byggðist að hluta til upp fyrir tíma formlegs skipulags og að hluta samkvæmt Hringbrautarskipulaginu frá 1927. Í sögulegu samhengi hefur hverfið þó ávallt verið nátengt sjónum, eins og örnefni og götuheiti bera vott um.

Örfirisey, sem löngum var einungis tengd Reykjavík á fjöru, afmarkast af sjónum í þrjár áttir og einkennist af gömlu verslunar- og síðar athafna- og hafnarsvæði á landfyllingum. Svæðið hefur gegnum tíðina verið skipulagssvæði á forræði Hafnarinnar og því lotið öðrum lögmálum en önnur byggð borgarhlutans.

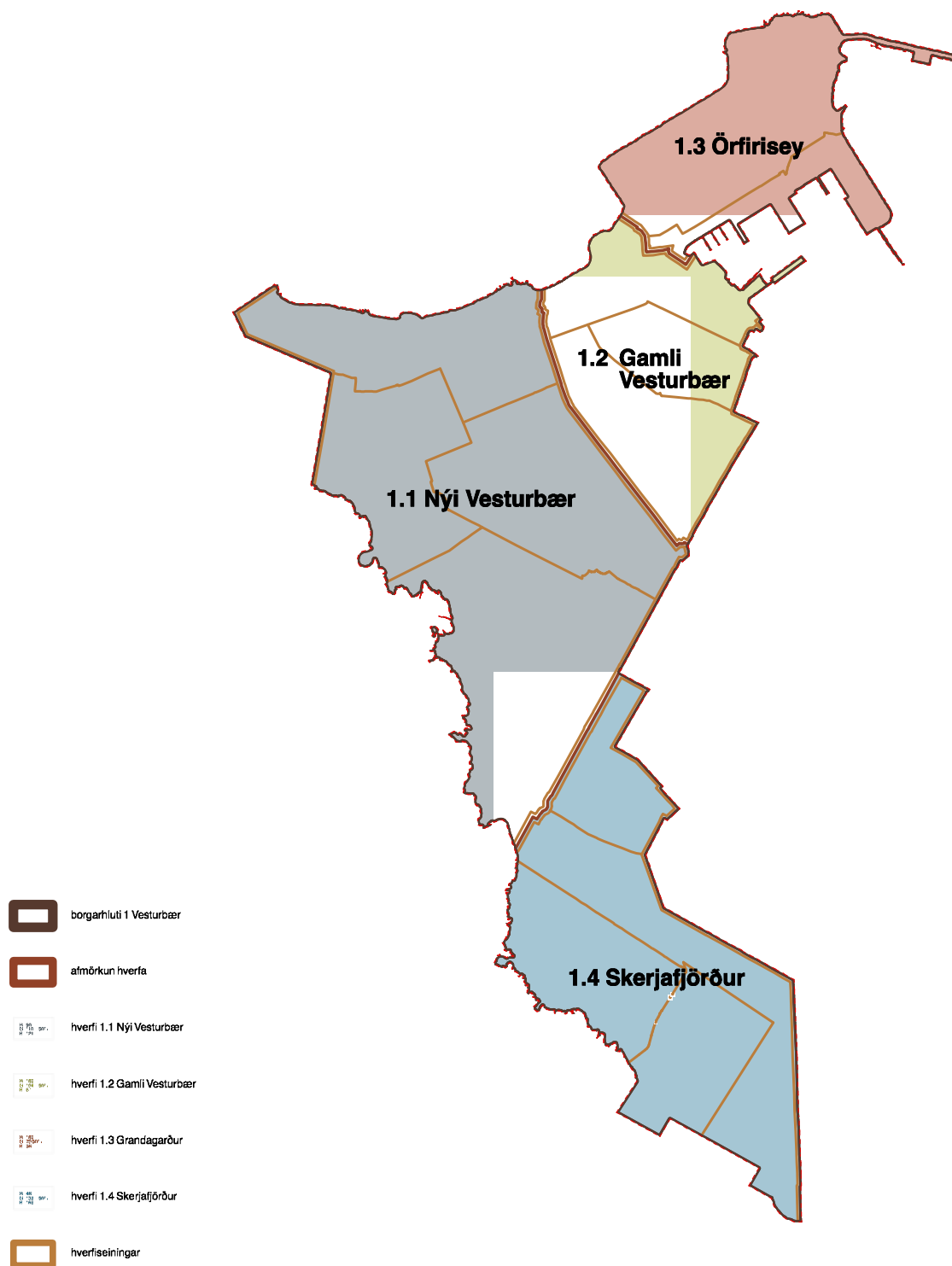
Skerjafjörður er svæðið sunnan Hringbrautar og austan Suðurgötu, sem er elsta gatan í stefnunni suður og norður í borgarhlutanum. Leiðin lá úr Kvosinni til Skildinganes þar sem var gott útræði og allmörg kot höfðu risið á svæðinu við ströndina á 19. öld. Suðurgatan skilur hverfið Skerjafjörð frá Nýja Vesturbæ.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

Minjasafn Reykjavíkur hefur unnið fornleifa-, byggða- og húsakannanir sem ná yfir stóran hluta Vesturbæjar frá árinu 2001. Áður höfðu verið gerðar tvær skýrslur um byggingasögu og sjóminjar og er þetta allt mikilvægar heimildir um sögu byggðarinnar. Gildi og áhrif kannana Minjasafnsins eru talsverð, ekki síst að því leyti að varðveislumat húsakönnunar er ákveðin forsenda í skipulagsgerð. Mörg fordæmi eru t.d. fyrir því að lágt varðveislumat byggingar í húsakönnun leggi línur fyrir niðurrifsheimildir í deiliskipulagi.

Við mat á varðveislugildi byggðar er beitt svokallaðri SAVE-aðferð (Survey of Architectural Value in the Environment) sem gerð er grein fyrir í ritinu Leiðbeiningar um gerð bæja- og húsakannana, útgefnu af Húsafríðunarnefnd ríkisins 1996. Þar er höfð til hliðsjónar dönsk SAVE-aðferð, þar sem lagt er mat á fjóra þætti: Listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð. Varðveislugildi húsa byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis. Einnig er stuðst við Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996–2016, Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar."

Skýrslur Minjasafns tengdar Vesturbæ eru eftirfarandi í númeraröð:



Húsakönnun:

- Nr.88 Vesturgata, Norðurstígur, Tryggvagata, Grófin. [2]Reykjavík 2001.
- Nr.96 Valssvæði og umhverfi. Hringbraut, Bústaðavegur, Flugvallarvegur, Hlíðarfótur.[2]Reykjavík 2002.
- Nr.97 Bykó-reitur. Framnesvegur, Sólvallagata, Hringbraut.[2]Reykjavík 2002.
- Nr.99 Skildinganes. Í tveimur hlutum:[2]Greinargerð. Reykjavík 2003.
- Nr.102 Sólvallagata, Blómvallagata, Hávallagata, Garðastræti, Hólatorg.[2]Reykjavík 2003.
- Nr.109 Framnesvegur, Holtsgata, Seljavegur, Vesturgata.[2]Reykjavík 2004.
- Nr.114 Grandavegur, Eiðsgrandi, Hringbraut, Framnesvegur.[2]Reykjavík 2004.
- Nr.120 Holtsgata, Bræðraborgarstígur, Sólvallagata, Vesturvallagata. [2]Reykjavík 2004. [2]
- Nr.123 Verkamannabústaðirnir við Hringbraut.[2]Reykjavík 2005. [2]
- Nr.124 Ægissíða 50 - 98 (sléttar tölur).[2]Reykjavík 2005. [2]
- Nr.135 Seljavegur - Ánanaust - Holtsgata – Vesturgata.[2]Reykjavík 2007
- Nr.140 Grímsstaðaholtið og nágrenni.[2]Reykjavík 2008
- Nr.142. Túngata - Hofsvallagata - Hávallagata – Bræðraborgarstígur.[2]Reykjavík 2008
- Nr.146. Örfirisey og Grandinn.[2]Reykjavík 2009
- Nr.149. Hagamelur - Hofsvallagata - Hringbraut – Furumelur.[2]Reykjavík 2009
- Nr.154. Vesturvallagata - Sólvallagata - Framnesvegur – Holtsgata.[2]Reykjavík 2010

Fornleifaskrá og húsakönnun:

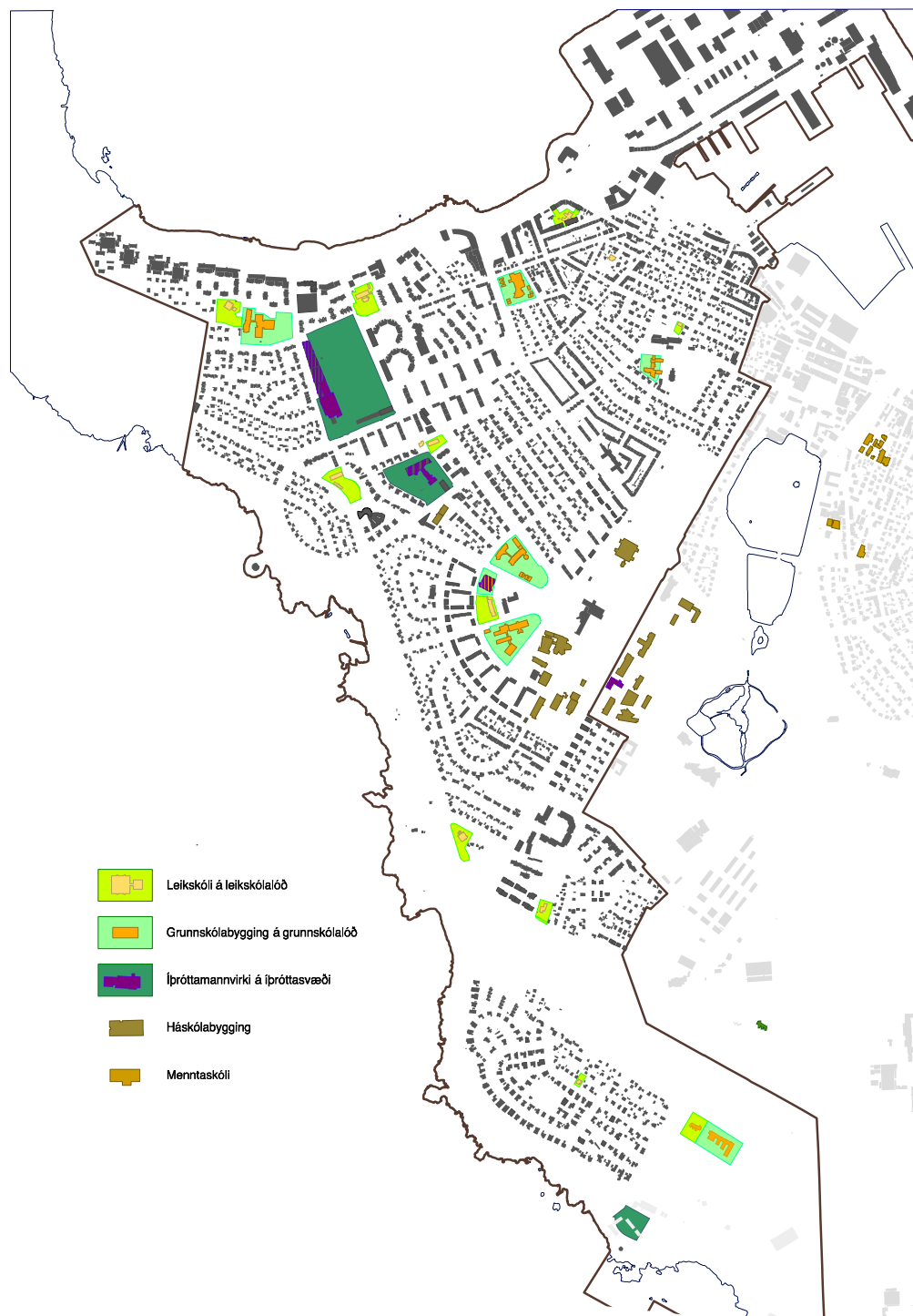
- Nr.98 Mýrargötusvæði. Húsakönnun og fornleifaskráning.[2]Reykjavík 2003.[2]
- Nr.161 Vatnsmýri - Selsmýri - Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun.[2]Reykjavík 2013

Byggingasaga:

- Nr.42 Byggingasaga.[2]Landakotsreits og nágrennis. Stgr. 1.137.2 og 1.160.1,[2]Öldugata, Ægisgata, Túngata, Hólavallagata, Hávallagata, Hofsvallagata og Hrannarstígur.[2]Reykjavík 1994.
- Nr.79 Byggingasaga.[2]Grjótaþorp.[2]Reykjavík 2001.[2]

Aðrar skýrslur Minjasafns Reykjavíkur sem tengjast Vesturbæ: [2]

94. Sjóminjar í Reykjavík: lausar minjar, fornleifar og mannvirki.[2]Reykjavík 2002. [2]



2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans

2.4.1 Samfélag

1.1.1.1 2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

Í Vesturbæ eru 22% íbúa á aldrinum 25-34 ára, miðað við 16% í borginni í heild. Annars eru frávikin 1-3% í öllum hverfum í öllum aldursbilum nema í Skerjafirði þar sem stúdentagarðar skapa hverfinu sérstöðu m.t.t. aldurs íbúa.

2.4.1.2 Íbúapéttleiki

Í borgarhlutanum búa 57,6 íbúar/ha. Hafa ber í huga að við útreikninga er ekki einungis tekið mið af íbúðasvæðum heldur teljast öll græn svæði borgarhlutans eins og KR-Völlur, strandlengjan og Hólavallakirkjugarður með.

2.4.1.3 Skólahverfið

Grandaskóli, Melaskóli, Vesturbæjarskóli eru hverfissskólar borgarhlutans og Hagaskóla sækja nemar á unglingastigi úr öllum borgarhlutanum.

2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

Í borgarhlutanum er hlutfall 2ja og 4ra herbergja íbúða 5% lægra en í borgarmeðaltali og hlutfall 3ja og 5 herbergja íbúða 5% hærra. 0-5% frávik frá borgarmeðaltali er í öllum íbúðagerðum. Erfitt er að komast inn á húsnæðismarkaðinn í borgarhlutanum. Íbúðir og þjónusta fyrir eldri borgara er engin á Högum, Melum og í Skjólum og skortur er á hjúkrunarheimilum í borgarhlutanum. Félagslegar íbúðir eru í Nýja og Gamla Vesturbæ, að Skjólum undanskyldum, og ekki í Skerjafirði. Við Norðurströnd Vesturbæjar eru fæstar félagslegar íbúðir.

2.4.1.5 Atvinna / Störf

Tiltölulega lítið er um hefðbundið atvinnuhúsnæði þ.e. skrifstofuhúsnæði, sérhæft verslunarhúsnæði og iðnaðarhúsnæði í borgarhlutanum og fá störf á hverja íbúð. Til að skapa grundvöll fyrir eflingu atvinnustarfsemi er mikilvægt að halda í það atvinnuhúsnæði og þjónustukjarna sem fyrir eru í borgarhlutanum, til dæmis með því að setja almenna skilmála sem koma í veg fyrir að atvinnuhúsnæði verði breytt í íbúðir.

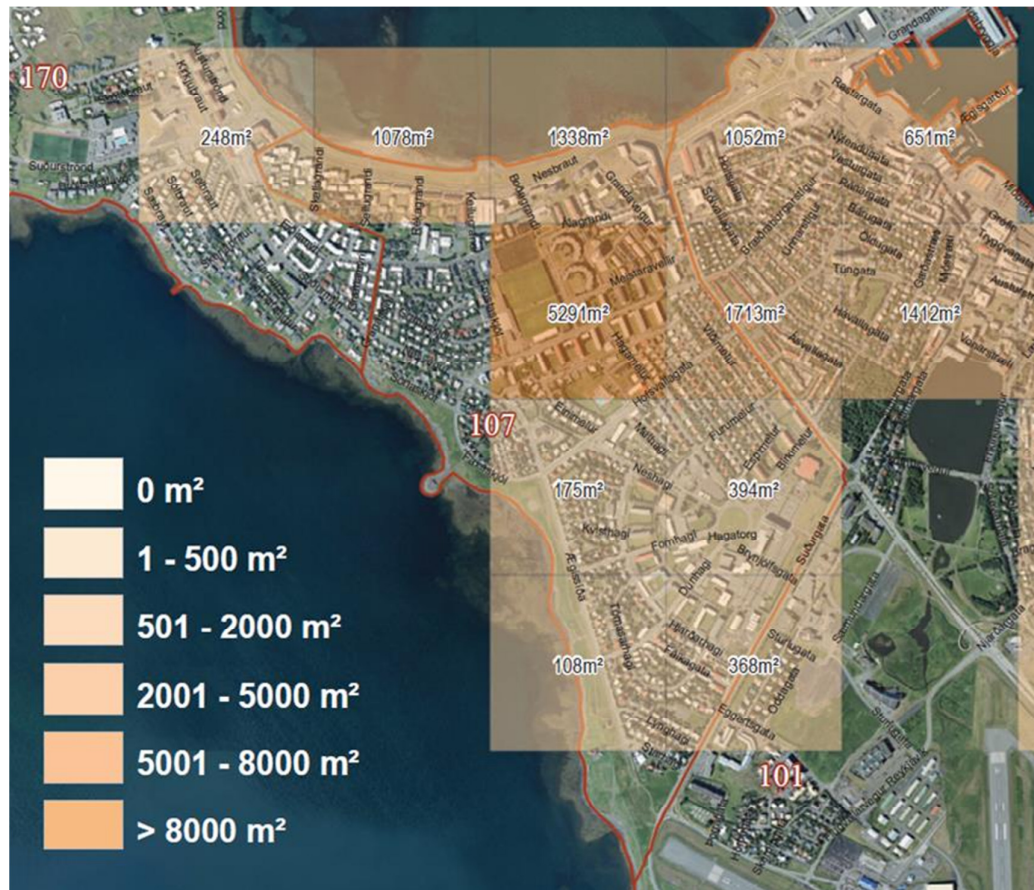
2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Framboð verslunar og þjónustu er almennt gott nema í Skildinganesshluta Skerjafjarðar, en leikskólaþjónusta er eina þjónusta þess hverfishluta. Fjölbreytt þjónusta er í Gamla og Nýja Vesturbæ og stutt er að sækja þá þjónustu sem ekki er í göngufæri innan hverfanna í miðborgina eða út á Seltjarnarnes.

2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Framboð á matvöruverslunum er mismunandi eftir hverfum í borgarhlutans. Sum svæði eru mjög vel sett en önnur, eins og Skildinganes, er í 2-3 km göngufjarlægð frá matvöruverslun. Fleiri göt eru m.t.t. matvöruverslunar í borgarhlutanum og þar er því mögulega grundvöllur fyrir fleiri minni matvöruverslanir.

YFIRLIT YFIR FERMETRAFJÖLDA ÍBÚÐA FÉLAGSBÚSTAÐA Í VESTURBÆ



2.4.1.8 Öryggi og heilsa

Leiksvæði í borgarhlutanum eru flest staðsett í bakgörðum og ekki við stórar umferðaræðar. Bæta má öryggi gangandi og hjólandi við Suðurgötu, Eggertsgötu og Einarsnes og sums staðar er þörf á bættri lýsingu.

Árið 2012 voru í Vesturbæ 12 þjófnaðir á hverja 1000 íbúa, 9 innbrot á hverja 1000 íbúa. Tvöfalt fleiri ofbeldisbrot voru tilkynnt í Vesturbæ árið 2012 en árið 2011. Sveiflur milli ára virðast því vera miklar. Á sama tíma fækkaði innbrotum, eignaspjöllum, kynferðisbrotum og nytjastuldum verulega á svæðinu.

Óhirt svæði eru fyrst og fremst byggingarreitir á þróunarsvæðum og lóðir í kringum einstök og illa hirt hús í einkaeign.

2.4.1.9 Þátttaka íbúa

Í samhengi borgarsamfélagsins stendur engin ákvörðun óháð og ekkert hús er stakstætt. Í eðli sínu er borgin vettvangur hversdagslífs borgaranna þar sem þeir mætast með sínar ólíku þarfir, skoðanir og markmið. Um leið er krafa á að borgin, sem stjórnsýsluleg eining, tryggi öruggt og gott umhverfi og skapi ákjósanlega ramma fyrir þjónustu, menntun, menningu, tómstundir ofl. Í þessu sambandi er samráð mikilvægur þáttur í því að hægt sé að undirbúa ákvarðanir um mótun borgarinnar, sem grundvallast í senn á sjónarhorni einstaklingsins og samfélagsins í heild

Niðurstöður íbúasamráðs endurspegla í mjög mörgum tilfellum niðurstöður gátlista um mat á visthæfi byggðar. Íbúar eru sérfræðingar um hverfið sitt og mikilvægt er að horfa til þeirrar sérfræðipækkingar.

2.4.2 Gæði byggðar

2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Borgarhlutinn skiptist í 3 hverfi: Gamla Vesturbæ, sem byggðist meðfram ströndinni á 19. öld og áfram til suðurs að Hringbraut fram til 1950. Nýi Vesturbær sunnan Hringbrautar byggðist að mestu upp frá 1940-1970, þó þar sé gömul byggð í Bráðræðis- og Grímsstaðaholti. Uppbygging meðfram norðurströndinni er þó mun yngri, hófst við Eiðsgranda á 8. áratug síðustu aldar og er enn í gangi. Skerjafjörðurinn byggðist frá 1930 þar til flugvöllurinn klauf byggðina um 1940. Syðsti hluti hverfisins byggðist uppúr 1960 og nýjasta byggðin er stúdentaagarðar HÍ við Eggertsgötu.

2.4.2.2 Byggðamynstur

Þéttleiki núverandi byggðar er 27 íbúðir/ha en með uppbyggingu á þróunarsvæðum eykst þéttleiki byggðarinnar.

2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Ætla má að 80-90% íbúa borgarhlutans búi í innan við 400 metra fjarlægð frá verslun og þjónustu.

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Aðal- og borgargötur skv. AR eru: Hofsvallagata/Túngata/Ægisgata, Ánanaust, Hringbraut og Neshagi/Brynjólfsgrata. Suðurgata er borgargata. Áhersla er á aukna þjónustu í aðalgötum og mikil umhverfisleg gæði í báðum flokkum gatna. Ekki hefur komið til endurskoðunar þessara gatna enn, en stefnt er að forgangsörðun verkefna í hverfisSKIPULAGI.

Framhliðar húsa snúa almennt að götu og götustæði eru almennt falleg almenningsrými. Bílastæði eru samhliða götum nema í nýjustu byggðinni við norðurströndina og á stórum bílastæðum við austurmörk borgarhlutans. Götugögn og aðgengi má bæta, þá vantar gangstéttar við sumar götur. Umferð er hæg í borgarhlutanum að tengibrautum undanskildum. Engir hjólastígar eru meðfram götum í borgarhlutanum en auðvelt er að hjóla í flestum götum. Fjölbreytni ríkir í gróinni byggð en ný byggð er staðlaðri. Götur liggja misvel við sól, meira skuggavarp er norðan megin við ströndina og jafnframt meiri vindur.

2.4.2.5 Almenningsrými

Gönguleiðir í borgarhlutanum eru almennt vel lýstar og skjólbetri eftir því sem innar dregur í hverfunum. Bæta þarf öryggi gönguleiða yfir aðalumferðaræðar, sérstaklega Eiðsgranda, Ánanaust, Mýrargötu, Hringbraut og Suðurgötu.

Umferðargötur, kantar, snjór og hálka eru hindrun fyrir alla og ekki eru alls staðar gangstéttar. Æskilegt er að aðskilja gangandi og hjólandi umferð. Ekki hefur verið gerð úttekt á hindrunum, en köntum hefur sums staðar verið hleypt niður við gatanmót eða gangbrautir.

Helsta útivistarsvæði barna er á skóla- og leikskólalóðum, auk almennra leikvalla, hverfisgarða og útirýma, t.d. meðfram ströndinni. Fjölbreytni almenningsrýma er mikil. Fimleika-, blak- og tennisvellir krefjast húsa sem ekki er pláss fyrir í borgarhlutanum. Reykjavíkurborg á lóð á Keilugranda þar sem áætlanir eru uppi um að KR reisi inniknattvöll, sem hugsa mætti til samnýtingar fyrir fleiri tegundir íþróttar. Einnig er töluvert rými til uppbyggingar mefram Frostaskjólí í framhaldi af núverandi húsakosti KR.

Opin svæði og almenningsrými eru undir viðmiðunarlágmarki í borgarhlutanum: ca. 10m²/íbúa í Gamla Vesturbæ, 20m²/íbúa í Nýja Vesturbæ og 45m²/íbúa í Skerjafirði og eru þá strandsvæði talin með. Ekki er þó hægt að segja að beinlínis sé skortur á slíkum svæðum og þjóna þau borgarhlutanum vel.

2.4.2.6 Veðurfar

Ekki er vitað til þess að úttekt hafi verið gerð á veðurfari. Í borgarhlutanum er vindasamast við norðurströndina og þar er háreist byggð, sem gæti leitt af sér vindstrengi og sviptivinda. Austanáttin er ríkjandi í Reykjavík og hefur mest áhrif á Háskólasvæðinu, en sunnan- og vestanáttir hafa mest áhrif við Skerjafjörð.

2.4.2.7 Gróðurpekja

Gegndræpi er 21-40% í norðurhluta borgarhlutans og 41-60% á Högum og í Skerjafirði. Meðaltal er því tæplega 50%.

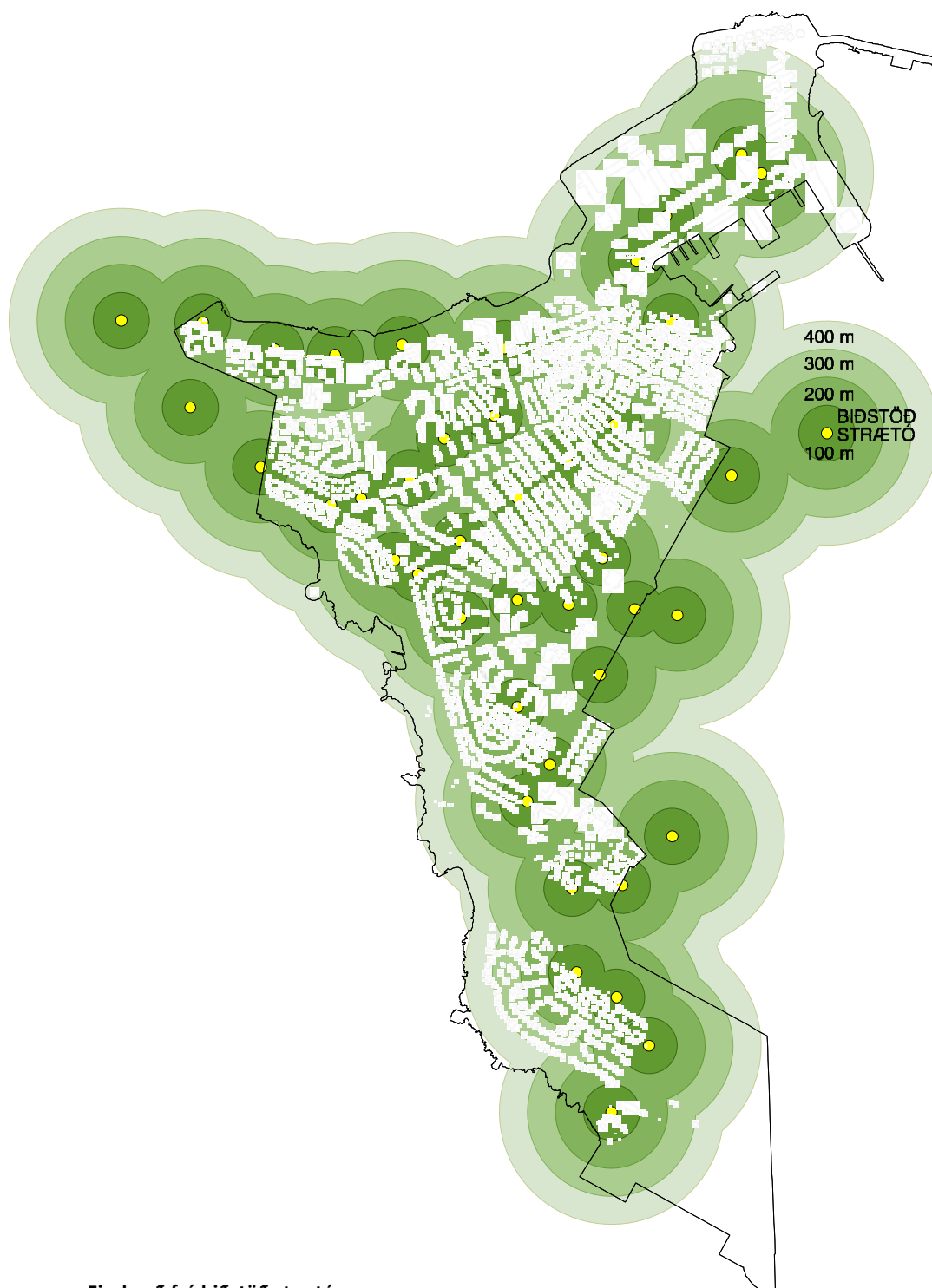
2.4.2.8 Borgarbúskapur

Stór matjurtagarður í umsjá borgarinnar er við Þorragötu og annar hann ekki eftirspurn. Sífellt fleiri íbúar rækta í görðum sínum. Annar garður er fyrirhugaður á nýju uppbyggingarsvæði í Vesturbugt.

2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

Húsin í borgarhlutanum eru samofin byggingarlistasögu landsins, allt frá gömlum timburhúsum, síðari tíma einbýli og fjölbýlishúsum af öllum stærðum og gerðum, auk nokkurra merkra stórbygginga s.s. á Landakotshæð og í kringum Hagatorg.

Lóðir eru mjög misjafnar, flestar í góðu horfi, en lóðir næst norðurströndinni við Eiðsgranda og Ánanaust eru lagðar undir bílastæði og þarfnast endurskoðunar og einnig lóðir austan Hagatorgs.



Fjarlægð frá biðstöð strætó

Staðarandi

Borgarhlutinn er fullbyggður og gróinn að mestu leyti. Staðarandi er mjög mismunandi eftir hverfum og hverfishlutum. Nálægð við hafið einkennir borgarhlutann. Inni í hverfinu setja fjölbreyttar byggingar, göturými og grónir garðar frá ólíkum tímum tóninn á hverjum stað.

2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almenningsamgöngur

Strætisvagnar tengja borgarhlutann vel öðrum hverfum og borgarhlutum en það skortir á tengingar innan borgarhlutans. Með landsbyggðarkerfi Strætó nær net almenningssamgangna um allt land og tengist Vesturbæ með ásættanlegum hætti.

Vegna þétttrar byggðar er ekki hægt að koma fyrir strætóskýlum allstaðar í borgarhlutanum, í flestum tilvikum kemur það þó ekki að sök því byggðin sjálf veitir skjól fyrir veðri og vindum

2.4.3.2 Bílastæði og kvaðir

Að meðtöldum bílastæðum á lóðum, í götum og samnýttum bílastæðum við stofnanir, verslanir og íþrótt- og útivistarsvæði eru almennt fleiri en tvö stæði á hverja íbúð innan borgarhlutans. Þetta er þó mjög mismunandi eftir hverfum og hverfiseiningum en almennt er ástand bílastæðamála í Vesturbæ í góðu horfi. Þeir fá stæði sem þurfa án þess að ofgnótt sé af stæðum. Engin lokuð bílastæðaplön eru í borgarhlutanum.

Gjaldskylda er í litlum hluta Gamla Vesturbæjar og á Háskólasvæði.

2.4.3.3 Hjólréiðar

Vegna legu sinnar í borginni henta reiðhjól vel til samgangna í Vesturbæ. Almennt er ekki þörf fyrir sérstakar aðgerðir fyrir hjólréiðamenn í íbúðargötum með 30 km hámarkshraða. Eina sérhæfða hjólréiðin í borgarhlutanum er stígurinn meðfram Ægisíðu, 1024m löng. Flatarmál alls lands innan borgarhlutans er 2.729.891m². Metrar af hjólastíg miðað við stærð lands er því hverfandi eða minna en hálfur millimetri (0,38mm) á hvern fermeter byggðs lands.

2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Borgarhlutinn Vesturbær liggur að Seltjarnarnesi til vesturs, Örfirisey til norðurs, Kvosinni og Vatnsmýri til austurs og að sjó við Skerjafjörð og Kollafirði til norðurs.

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Strandlengjan við Skerjafjörð er skilgreind sem hvefisverndarsvæði, vegna náttúrulegrar fjöru. Norðurströndin er ekki lengur náttúruleg nema að litlu leyti vestast, utan brimvarnargarða við Eiðsgranda. Hólavallakirkjugarður er undir hverfisvernd bæði vegna minningarmarka og ræktunarsögu frá stofnun garðsins 1838. Jökulklappir við Skildinganes hóla eru friðaðar.

2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Síðasta úttekt byggði á 30-40 ára gamalli rannsókn, sbr. Fjörur á Suðvestur Íslandi eftir Agnar Ingólfsson. Fylgst er með strandlengjunni Skerjafjarðar megin enda er hún einstök hvað varðar náttúrufar og fuglalíf. Hólavallakirkjugarður er ekki síður merkilegt lífríki. Vetrartalningar fugla í borgarhlutanum eru aðgengilegar á vef Náttúrufræðistofnunar Íslands.

2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Ekki hefur verið gerð sérstök jarðfræðiúttekt á Vesturbænum sérstaklega en úttektir á jarðlagastafla og grágrýtislögum Reykjavíkur í heild sinni eru til. Merkilegar jökulklappir eru við stúdentagarða H.Í. og eru þær verndaðar. Í svokallaðri holu Húss íslenskra fræða má tímundið sjá þverskurð í jarðlög borgarhlutans.

2.4.4.5 Strandlengja

Aðgengi að strandsvæði við Skerjafjörð er til fyrirmyndar en bæta má bæði aðgengi og umhverfi strandlengjunnar við Kollafjörð.

2.4.4.6 Ár og vötn

Engar ár eða vötn eru í borgarhlutanum eftir að fyllt var upp í Eiðsmýri á 8. áratugnum.

2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

Engin skilgreind vatnsverndarsvæði eru innan borgarhlutans.

2.4.4.8 Ofanvatn

Sameiginlegt lagnakerfi er fyrir frárennsli og regnvatn í stærstum hlutaborgarhlutans.

2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Unnið er að skýrslu um varðveislumat borgarhlutans hjá Minjasafni Reykjavíkur, þar sem verndunarsvæði verða skilgreind. Gerðar hafa verið 15 húsakannanir í borgarhlutanum, 2 fornleifaskráningar, skýrsla um þéttbýlismyndun og drög að varðveislumati.

2.4.5 Orka og auðlindir

1.1.1.2 2.4.5.1 Orkunotkun

Borgarhlutinn er fullbyggður og svigrúm til að minnka orkunotkun ekki mikið í núverandi húsakosti. Byggingarreglugerð tekur sjálfkrafa á vistvæni m.t.t. nýbygginga, og endurbóta eldri bygginga. Ekki er vitað til að heildarorkunotkun hafi verið reiknuð út. Enginn grundvöllur hefur verið til orkuframleiðslu í hverfinu hingað til.

1.1.1.3 2.4.5.2 Vatnsnotkun

Draga má úr vatnsnotkun með söfnun og hreinsun yfirborðsvatns ef þess gerist þörf. Þetta yrði þá staðbundið fyrir hvert hús. Einnig með fræðslu um minni soun.

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

Fjórir endurvinnslugámar eru í borgarhlutanum í 600-1200 metra fjarlægð frá íbúðum borgarhlutans.

2.4.5.4 Land

Borgarhlutinn er svo til fullbyggður nema þróunarreitir.

2.4.5.5 Kolefnisbinding

Borgarhlutinn er gróinn og víða mikill trjágróður í görðum og á opnum svæðum.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

2.4.7 Náttúruvá

1.1.1.4 2.4.7.1 Ofanflóð

Engin hætta stafar af ofanflóðum

2.4.7.2 Flóðahætta

Ísland er ekki skilgreint sem hættusvæði fyrir flóðbylgjur og því engar varnir til staðar fyrir slíkt. Básendaflóðið 1799 er þó talið hafa verið um 6m fyrir ofan

stórstraumsfjöru í Reykjavík og önnur flóð af svipaðri stærð urðu 1867 og 1888. Minni flóð eru einnig skráð, það stærsta með hágildi 3,27 10.02.1997 og það síðast árið 2008, en þá flæddi yfir varnargarða við Ánanaust og umferð stöðvaðist.

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Hæsta staða sjávar vegna sjávarfalla á meðal stórstraumsflóði er 2,18m í Reykjavík og stendur Höfnin og brimvarnargarðar meðfram vesturströndinni vel undir því álagi. Lagt er til að hverfisSKIPULAG miði við þetta vegg og engin op undir kóta 4,5m fyrir nýbyggingar og við endurnýjun húsa ef kostur er. Þetta á sérstaklega við um hús næst ströndinni, t.d. við Grímsstaðavör syðst í Suðurgötu, en einnig við æfingasvæði KR og svæði þar fyrir norðan milli Keilu- og Boðagranda þar sem Eiðstjörn var áður.

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Borgarhlutinn er ekki á skráðu sprungusvæði og engar ráðstafanir verða gerðar vegna jarðskjálfta umfram ákvæði í byggingareglugerð. Flóttaleiðir út úr borgarhlutanum eru greiðar til austurs.

3 Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnslu borgarinnar

Gerð lýsingar, mats á umhverfisþáttum og hverfisSKIPULAGS er og verður unnin í nánu samráði og samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Haldnar hafa verið reglulegar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp hverfisSKIPULAGS 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.
Samráðsskassar 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 umhverfisþáttum verða kynnt og lögð fram 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 Íbúasamráð

Á fundi með tengiliðum úr hverfinu og fulltrúum Hverfisráðs Vesturbæjar, sem haldinn var í ágúst 2013 kom fram að íbúa Vesturbæjar skortir ekki hugmyndir fyrir hverfið sitt. Íbúar hafa margsinnis verið kallaðir til samráðs og margar hugmyndir hafa verið settar fram. Hins vegar hafa niðurstöður hinna ólíku samráðsfunda ekki verið samræmdar og vantar ákveðna yfirsýn. Farið var yfir hugmyndir íbúa sem komið hafa fram á eftirfarandi samráðsvettvöngum:

vefsamráð sem er aðgengilegt á vefnum Betri Reykjavík
samráðsfundur vegna Betri hverfa, janúar 2013
samráðsfundur vegna aðalskipulags, haldnir 2008-2012
samráð með börnum, júní 2013
samráðsfundur vegna HverfisSKIPulags, Hagaskóla 16. september 2013. Að neðan er yfirlit yfir hugmyndir samráðsfundarins flokkaðar niður til samræmis við gátlista:

3.3.1.1 Samfélag

Nýi Vesturbær
Keilugrandalóð: knatthús, frjálsar íþróttir, tómsundastarfsemi, íbúðabyggð eða menningarmiðstöð.
SIF húsið nýtt fyrir inniaðstöðu KR
Hótel meðfram Aðalgötum – beina þeim þangað
Hagi. Flytja/breyta starfsemi í Högum, dæmi: Lyfjafræðiskor HÍ taki yfir Haga.
Færa heilsugæslu, lögreglu og aðra þjónustu í Haga.
Opna svæðið við Vesturbæjarlaug, það býður upp á uppbyggingu
Möguleikar á þjónustu á móti Björnsbakarí
Dropoff vantar við Melaskóla
Markviss uppbyggingarstefna fyrir miðkjarna við Vesturbæjarlaug, getur verið tengd kaffihúsum og veitingastöðum
Það vantar kaffihús
Styrkja þarf verslun við Úlfarsfell
Aðstaða fyrir Kayak/sjóbböð við Ægisíðu
Íþróttaaðstaða á Háskólasvæði er ekki góð
Útileiksvæði við Frostheima vantar

Gamli Vesturbær
Hótel meðfram Aðalgötum – beina þeim þangað
Kjarni norðan Hringbrautar – róttækar breytingar, það þarf Kjarna beggja megin Hringbrautar.
Tengja íbúðahverfið betur við verslunarsvæði á Granda
Dropoff vantar við Vesturbæjarskóla
Opið leiksvæði þar sem framlengja á Bræðraborgarstíg skv. nýjustu tillögum. Því er eindregið mótmælt.
Stöðva umbreytingu íbúðahverfa í hótélíbúðahverfi.
Fleiri leiksvæði (sparkvelli) í gamla Vesturbæinn
Skemmtilegur leikvöllur hjá Landakoti.

Skerjafjörður
Engin verslun í hverfinu. Búð í Skerjafjörð.
Hótel meðfram Aðalgötum – beina þeim þangað.
Einarsnes 36 þar sem áður var KRON og Skerjaver er ekki lengur skilgreint sem verslunarhúsnæði heldur íbúð
Betri tengingar milli Skerjafjarðar og Nýja Vesturbæjar
Það vantar verslanir við stúdentagarða

3.3.1.2 Gæði byggðar

Nýi Vesturbær
Hofsvallagata, flott breiðgata, má laga mikið. Gera Hofsvallagötu græna.
Breyta Suðurgötu og byggja upp við hana
Vernda græn svæði – hafa þau fyrir almenning en ekki útvalda
Miðkjarni. Efla svæði við Vesturbæjarlaug og nýta betur. Markviss uppbyggingarstefna og peningar settir í verkefnið.
Íþróttasvæði: passa upp á aðgengi við grænu svæðin sem íþróttafélögin nota.
Brjóta niður vindstrengi.
Trjárækt í borgarumhverfinu
Hagatorg, tilvalið útivistarsvæði, planta og gera vistlegt. Gera Hagatorg að grænu svæði og tengja skólunum.

Sögulegum minjum gert hærra undir höfði á almenningssvæðum
Aðstaða fyrir Kayak/sjóbböð við Ægisíðu
Fjölbreyttari húsagerðir, meira um minni einkaíbúðir. Meiri áherslu á samnýtingu rýma,
útsvæði, sameignir, leiguíbúðir.
Bæta lýsingu við Þjóðarbókhöðu.
Gera almennilega matjurtagarða sem leigja má út 5 ár í senn
Bæta öryggi og lýsingu við skemmtilegar gönguleiðir

Gamli Vesturbær
Vernda græn svæði - hafa þau fyrir almenning en ekki útvalda
Trjárækt í borgarumhverfinu
Sögulegum minjum gert hærra undir höfði á almenningssvæðum
Fjölbreyttari húsagerðir, meira um minni einkaíbúðir. Meiri áherslu á samnýtingu rýma,
útsvæði, sameignir, leiguíbúðir.
Landakotshæðin njóti útsýnis til sjávar, söguleg sjónlína sem ber að hafa í heiðri.
Opið leiksvæði þar sem framlengja á Bræðraborgarstíg skv. Nýjustu tillögum. Því er eindregið
mótmælt. Ekki þörf á meira malbiki. Ekki heldur söguleg rök.
Húsahæðir ekki meir en 2 hæðir og ris til samræmis við meirihluta byggðar gamla vesturbæjar.
Gerð og hæðir nýrra húsa komi ekki niður á þeirri byggð sem fyrir er.
Engin háhýsi vegna skuggamyndunar og vinda.
Stöðva umbreytingu íbúðahverfa í hótélíbúðahverfi.
Bæta gönguleiðir í Örfirisey.
Bæta öryggi og lýsingu við skemmtilegar gönguleiðir
Bæta aðgengi að og tengingar við sjóinn
Leggja göngustíga meðfram norðurströndinni
Betri lýsing við Landakotstún
Byggja á Landakotstúni meðfram götunni og í kring
Auka gróður og græn svæði í Mýrargötuskipulagi
Gera almennilega matjurtagarða sem leigja má út 5 ár í senn

Skerjafjörður
Burt með flugvöll
Breyta Suðurgötu og byggja upp við hana
Vernda græn svæði – hafa þau fyrir almenning en ekki útvalda
Brjóta niður vindstrengi
Trjárækt í borgarumhverfinu
Sögulegum minjum gert hærra undir höfði á almenningssvæðum
Betri tengingar milli Skerjafjarðar og Nýja Vesturbæjar
Auka nýtingarhlutfall í Vatnsmýri úr .85 í 1.8 til þess að full þjóðhagsleg arðsemi náist. Við það
mun verðmæti lóðanna þar aukast úr ca. 105 milljörðum í ca 210 milljarða króna. Ríkið fengi 70
milljarða í sinn hlut og gæti t.d. fjármagnað nýjan flugvöll á Hólmsheiði og 5 jarðgöng (2 á
höfuðborgarsvæði og 3 úti á landi)
Fjölbreyttari húsagerðir, meira um minni einkaíbúðir. Meiri áherslu á samnýtingu rýma,
útsvæði, sameignir, leiguíbúðir.
Gera almennilega matjurtagarða sem leigja má út 5 ár í senn
Bæta öryggi og lýsingu við skemmtilegar gönguleiðir

3.3.1.3 Samgöngur

Nýi Vesturbær
Hringbraut. Gangandi umferð í forgang
Borgarmiðað gatnakerfi, opna lokaðar, götur, engar einstefnur
Fækka bílastæðum á yfirborði
Suðurgata, mislukkuð lokun
Aðalgötur eru áhyggjuefni – “umferðarsköpun”?
Ægisíða. Engin glóra að klára ekki Ægissíðu út á Suðurgötu.
Tenging milli Skerjafjarðar og Nýja Vesturbæjar með hringtorgi á Suðurgötu og framlengingu
Ægisíðu að Suðurgötu
Fjölga ferðum m. Strætó, litlir ódýrari vagnar. Stóru vagnarnir nánast alltaf tómir.

Tryggja forgang hjólreiða og gangandi
Dropoff vantar við Melaskóla
Dreifa umferð jafnt á umferðaræðar
Opna Kaplaskjólsveginn
30 km hámark á Hringbraut
Göng undir Suðurgötu
Uppbygging borgargatna, vinna í samráði við skólana og ólíka notendur
Hjólarein á Hagamel
Það vantar örugga góða leið milli Vesturbæjarlaugar og Frostaskjóls

Gamli Vesturbær
Hringbraut: Gangandi umferð í forgang, er nú mikill farartálmi
Borgarmiðað gatnakerfi, opna lokuðum götum, engar einstefnur
Fækka bílastæðum á yfirborði
Aðalgötur eru áhyggjuefni – “umferðarsköpun”?
Fjölga ferðum m. Strætó, litlir ódýrari vagnar. Stóru vagnarnir nánast alltaf tómir.
Tryggja forgang hjólreiða og gangandi
Hættuleg hjóla- og göngutenging við verslunarsvæði á Granda
Dropoff vantar við Vesturbæjarskóla
Annar Mýrargatan aukinn byggð?
Uppbygging borgargatna, vinna í samráði við skólana og ólíka notendur
Bæta gönguleiðir í Örfirisey –
Leggja göngustíga meðfram norðurströndinni
Hægja á umferð og bæta sýn gangandi á Ægisgötu.
Ómögulegt horn á Öldugötu/Stýrimannastíg

Skerjafjörður
Borgarmiðað gatnakerfi, opna lokaðargötur, engar einstefnur
Fækka bílastæðum á yfirborði
Aðalgötur eru áhyggjuefni – “umferðarsköpun”?
Tenging milli Skerjafjarðar og Nýja Vesturbæjar með hringtorgi á Suðurgötu og framlengingu
Ægisíðu að Suðurgötu
Láta strætisvagnastjóra stöðva vélina á endastöðvum, - Skerjafjarðarvagninn stendur oft lengi
og vélín malar.
Fjölga ferðum m. Strætó, litlir ódýrari vagnar. Stóru vagnarnir nánast alltaf tómir.
Tryggja forgang hjólreiða og gangandi
Suðurgata framlengd yfir á Álfтанes
Göng undir Suðurgötu
Uppbygging borgargatna, vinna í samráði við skólana og ólíka notendur
Strætó ætti að ganga gegnum Háskólahverfið

3.3.1.4 Vistkerfi og minjar

Sögulegum minjum gert hærra undir höfði á almenningssvæðum Sögulegum minjum gert
hærra undir höfði á almenningssvæðum.
Bæta gönguleiðir í Örfirisey – tengja þær tönkunum (sögumiðlun í samstarfi við minjasafn)

3.3.1.5 Orka og auðlindir

Auka trjárækt í borgarumhverfinu
Auka gróður og græn svæði í Mýrargötuskipulagi

3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

Fundur með tengiliðum úr hverfinu og fulltrúum Hverfisráðs Vesturbæjar 27. ágúst 2013
Kynningarfundur í Hverfisráði 13. Febrúar 2104

3.3.3 Netsamráð

Almenningsrými
Verslun og þjónusta
Vistvænar samgöngur
Annað sem viðkemur skipulagsmálum

3.3.4 Samráðskassar

Almenningsrými
Verslun og þjónusta
Vistvænar samgöngur
Annað sem viðkemur skipulagsmálum



- 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 deliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast í samhengi við aðra skilmála í hverfinu
- Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagi en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Opin (græn) svæði undanskilin frá skilmálagi en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi
- Borgarhluti

4 Hverfi 1.2 Gamli Vesturbær – greining og staða

4.1 Almenn lýsing

4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Gamli Vesturbær er nyrsta hverfi borgarhlutans Vesturbæjar, liggur að Höfninni, Örfirisey og Kollafirði til norðurs, Nýja Vesturbæ til suð-vesturs og Miðbæ til austurs.

4.1.2 Staðhættir

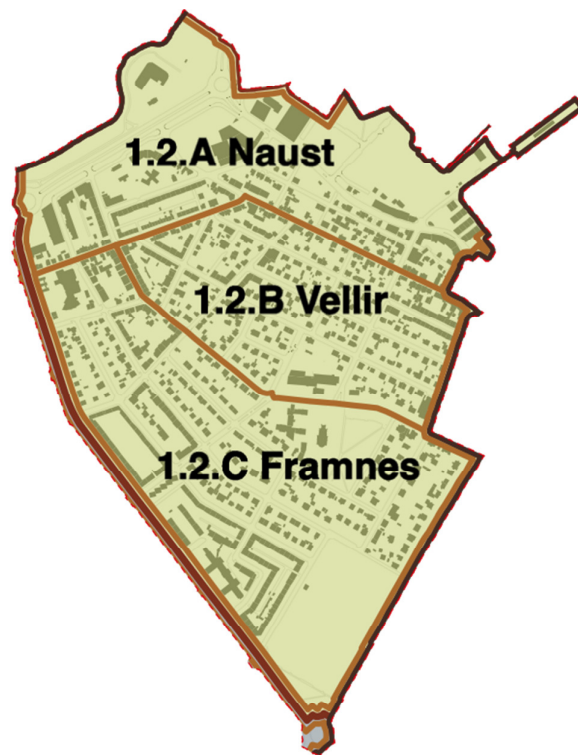
Gamli Vesturbærinn er gróið íbúðahverfi, byggt í kringum Landakotshæð og nær niður að sjó til norðurs. Efst á hæðinni er Landakotstún, -kirkja, -skóli og -spítali. Gamli Stýrimannaskólinn stendur á bak við spítalann við Stýrimannastíg. Vesturbæjarskóli við Sólvallagötu er hverfissskólinn. Elliheimilið Grund er við Hringbraut sunnarlega í hverfinu og Hólavallakirkjugarður frá 1838 við Suðurgötu er einn af mörgum markverðum stöðum í hverfinu. Hverfið er opið á móti hafi og Höfninni til norðurs, en skjólsælla og grónara eftir því sem sunnar dregur.

4.1.3 Samsetning byggðar

Gamli Vesturbærinn er hluti af hverfisverndarsvæðinu innan Hringbrautar og mörg hús eru friðuð eða njóta verndunar. Í sögulegu samhengi hefur hverfið ávallt verið nátengt sjónum, eins og örnefni og götuheiti bera vott um. Segja má að sagan búi í hverju hús og að andi hverfisins sé einstakur. Í gamla Vesturbænum má þó finna öll skeið íslenskrar byggingarsögu. Enn standa örfáir minnisvarðar atvinnulífsins við sjávarsíðuna, en það svæði er nú í mikilli uppbyggingu og þróun. Mörg dæmi eru einnig um framsækna og vandaða síðari tíma byggingarlist með mikið varðveislugildi.

4.1.4 Þróun byggðar

Byggðin þróaðist út frá Kvosinni á síðari hluta 19. aldar, í vestur meðfram sjónum, þar sem nú er Vesturgata, og áfram í suðurátt eftir aldamótin meðfram Suðurgötu, Bræðraborgarstíg og Framnesvegi. Straumhvörf urðu í þróun byggðarinnar við gerð Hafnarinnar 1913-17 og öflug atvinnustarfsemi náði fótfestu við strandlengjuna, með tilheyrandi stórum byggingum, sem nú hafa þó nær allar vikið fyrir íbúðabyggð í bland við nýja atvinnustarfsemi. Á millistríðsárunum voru gróin tún tekin undir byggð, en síðasti hluti svæðisins innan Hringbrautar, Sólvellir, byggðist upp eftir skipulagi frá 1927. Segja má að hverfið hafi verið fullbyggt um 1950.



4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

	Magn
Stærð hverfis (ha)	63,7 ha
Fjöldi íbúða	2325
Íbúafjöldi	4873

Hverfið Gamli Vesturbær afmarkast af Hringbraut í vestri, Kollafirði, Örfirisey og Höfninni í norðri og Kvosinni í austri. Hingað til hefur Vesturbugt verið flokkuð sem hafnarsvæði, en nú tilheyrir land hennar Reykjavíkurborg og þar er fyrirhuguð mikil uppbygging íbúðabyggðar sem tengja skal byggðina við sjóinn. Öll rök hníga því að því að innlima nýju íbúðabyggðina í hverfið Gamla Vesturbær, þó hún sé meira en öldinni yngri en mörg hús í kring. Sögulega er svæðið ein heild, það byggðist að hluta til upp fyrir tíma formlegs skipulags og að hluta samkvæmt Hringbrautarskipulaginu frá 1927.

Austurmörk Gamla Vesturbæjar miðast við hefðbundin stjórnsýslumörk og eru dregin um Suðurgötu, Túngötu, Garðastræti, Vesturgötu, Norðurstíg og austan við lóð Hafnarbúða að Geirsgötu 9, út að sjó. Göturými allra áðurtalinna gatna, þ.m.t. Hringbrautar eru talin með hverfinu Gamla Vesturbær, svo skipuleggja megja þau heilstætt sem hluta af hverfinu. Hús vestan Suðurgötu tilheyra Gamla Vesturbær, en hús suðaustan Suðurgötu og við Tjarnargötu, sem snúa baki í Suðurgötu, tilheyra Miðbæ. Norðurmörk hverfisins við Örfirisey eru dregin um gangstíg á milli móttökusvæðis Sorpu og Fiskislóðar 1, austan við hringtorg, í austur eftir Grandagarði að Rastargötu, eftir henni að austanverðum Daníelsslipp og áfram út að sjó.

Hverfinu Gamla Vesturbær er skipt í þrjár hverfiseiningar: A Naust, B Sjávangötur og C Sólvellir.

A Naust

Hverfiseiningin „Naust“ er svæðið meðfram sjónum, norðan Vesturgötu og Framnesvegur. Í þessari hverfiseiningu blandast elsta og yngsta byggðin og þar eru öll þróunarsvæði hverfisins: Þ1 Mýrargata-Slippasvæði-Héðinsreitir, hluti Þ2 Ægisgarður-Grandagarður, Þ8 Bykólóð og Þ9 Landhelgisgæslureitir auk ónúmeraðs þróunarreits við Ánanaust í kringum hreinsistöð, Sorpu og bensinstöð. Leikskóli er á lóð Landhelgisgæslunnar við Ánanaust, leikvöllur á Sólvallagötu 78 og Litli Völlur við Vesturgötu norðan við Bræðraborgarstíg. Norðan leikvallarins er fyrirhugað að byggja rússneska rétttrúnaðarkirkju milli Nýlendugötu og Mýrargötu. Mörg merk timburhús standa við Vesturgötu og Nýlendugötu. Við Framnesveg standa svokölluð bankahús, raðhús í burstabæjarstíl.

B Sjávangötur

Hverfiseiningin „Sjávangötur“ afmarkast af Framnesvegi, Vesturgötu, Garðastræti, Túngötu og Holtsgötu. Göturnar bera nær allar nöfn tengd sjónum, enda byggðist hverfið upp út frá sjósókn og mörg reisulegustu hús eru kölluð skipstjórahús. Landakotsspítali (1935-8) og gamli Stýrimannaskólinn eru í hverfiseiningunni, leikskóli er við Drafnarstíg og Marargötu 6 auk lítilla leiksvæða á bak við Landakotsspítala við Öldugötu 21 og á baklóð við Brekkustíg 15B.

C Sólvellir

Hverfiseiningin „Sólvellir“ afmarkast af Framnesvegi, Holtsgötu, Túngötu, Suðurgötu og Hringbraut. Þetta er yngsti hluti Gamla Vesturbæjar, þó finna megja þar hús frá öllum tímum. Flest hús í hverfiseiningunni eru byggð á tímabilinu 1926-1940 og var svæðið nær fullbyggt um 1950, þó hverfisskólinn, Vesturbæjarskóli, hafi ekki verið byggður fyrr en 1989. Gamli Hólavallakirkjugarðurinn og Landakotstún eru mikilvægir garðar og útivistarsvæði. Landakotskirkja er kennileiti í byggðinni og þar er einnig Landakotsskóli.

4.3



Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ uppdráttum/skilmálum	Samþykkt í Borgarráði / Borgarstjórn	Breyting, dags	Uppdrættir/ skilmálar
1.1.38.1 (_8)	349 Bykóreitur	14.12.2006		2
1.1.33.4	345 Sólvallagöturéitur	27.3.2001		2
			06.05.2003	
			06.06.2007	
1.1.33.1 (_9)	343 Landhelgisgæslureitur	24.1.1984		1
			05.08.2011	
1.1.33.2	344 Framnesreitur	3.3.2005		1
			09.05.2007	
			30.01.2008	
			13.05.2011	
1.1.30.0-3 (_?)	338 Ánanaust	25.2.1997		1
			26.11.2008	
1.1.30.1 (_1)	339 Héðinsreitur	8.2.2007		2
1.1.31.0-2 (_1/_2)	340 Nylendureitur	28.11.2013		1
1.1.32.0	341 Norðurstígsreitur	20.1.2004		1
			13.10.2004	
			24.11.2004	
			18.01.2006	
			22.02.2006	
1.115.1 og 3 og 1.116.1-4 (_2)	360 Slippa- og Ellingsenreitur	28.11.2013		5
1.137.2	334 Landakotsreitur	22.3.2007		1
			27.11.2008	
			05.06.2009	
1.138.2	350 Vesturbæjarskóli	17.4.2008		1
			12.11.2009	
1.134.5	346 Vesturvallareitur	26.4.2012		1
1.134.6	347 Holtsgöturéitur	17.2.2005		1
			31.10.2007	
			22.06.2011	
1.162.4	337 Hringbraut Grund	7.12.1999		1
1.137.4	348 Túngöturéitur	3.11.2011		1
1.160.3	335 Hólatorgsreitur	17.2.2004		1
			01.10.2008	
			01.10.2008	
1.161	333 Reitur við Suðurgötu	15.6.1993		1
			08.07.2007	
			29.10.2002	
			27.10.2004	
			06.07.2005	
s	336 Suðurgötukirkjugarður	21.1.2003		2
1.139.0 og 2	Hringbr., Sólvallag., Vesurvallag., Bræðrab.st.	23.1.1990		Skilmálar

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 visthæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og öðru því sem viðkemur skipulagi borgarhlutans og stöðu hans innan borgarinnar. Matið byggir á eftirfarandi 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: Íbúaþróun, fjöldi, aldurssamsetning

Árið 1760 eru 269 íbúar skráðir í Reykjavíkursókn þar af unnu 67 við Innréttingarnar. Í dag er fjöldi íbúa í Gamla Vesturbæ 5.312. Aldurshópurinn 25-34 ára er 6% fjölmennari en meðaltal í borginni. Í öðrum aldurshópum er aldursdreifing í hverfinu með 1-2% frávik frá meðaltali borgarinnar.

5.2.1.2. Íbúapéttleiki

Íbúapéttleiki í hverfinu er 76,5 íbúar/ha sem er með því þéttasta í borginni.

5.2.1.3. Skólahverfið

Vesturbæjarskóli er hverfis-skóli Gamla Vesturbæjar, með 415 nemendur í 19 bekkjardeildum frá 1. upp í 7. bekk árið 2012 og þjónar hann 2325 íbúðum í hverfinu. Skólinn hefur starfað frá árinu 1958 og var fyrst um sinn í gamla Stýrimannaskólanum við Öldugötu 23 og þá einungis fyrir 7-9 ára börn. Gamla íþróttahús ÍR við Túngötu var notað fyrir íþróttir. Eldri bekkjum var smám saman bætt við uppí 12 ára bekk, en lóð var tekin frá fyrir skólann við Sólvallagötu, á milli Framnesvegur og Vesturvallagötu árið 1960. Það var þó ekki fyrr en haustið 1999 að ný bygging eftir Ingimund Sveinsson arkitekt var tekin í notkun í einsetnum skóla. Vesturbæjarskóli er staðsettur í jaðri hverfisins sem er ákveðinn ókostur. Gönguleið fyrir börn sem búa fjærst skólanum er allt að 800m. Vesturbæjarskóli er sprunginn og nokkrar bráðabirgðakennslustofur á skólalóðinni. Unglingar í 8.-10 bekk fara yfir Hringbrautina í Hagaskóla, auk þess sem frístundastarf, s.s. íþróttir, tónlistar- og myndlistarnám er handan Hringbrautar og er það áhyggjuefni.

Borgarbókasafnið er hins vegar rétt utan marka hverfisins og í göngufjarlægð fyrir íbúa.

Í hverfinu er einnig Landakotsskóli, einn elsti starfandi skóli landsins, stofnaður árið 1896. Skólinn er sjálfstætt starfandi grunnskóli fyrir 1.-10. bekk ásamt deild 5 ára barna. Einn bekkur

er í hverjum árgangi og nemendur alls 142 árið 2012. Um þriðjungur nemenda skólans er úr Vesturbænum, þriðjungur úr öðrum borgarhlutum í Reykjavík og þriðjungur úr öðrum sveitarfélögum.

Enginn ungbernaleikskóli er í hverfinu og þar er mjög erfitt að fá pláss hjá dagmæðrum. Margir foreldrar 6-30 mánaða barna aka því með börn sín í daggæslu í önnur hverfi í allt að 2 ár, eða uns börnin komast að í leikskóla í hverfinu.

5.2.1.4. Húsnæði fyrir alla

Hlutfall herbergjafjölda íbúða í hverfinu er 1% yfir meðaltali borgarinnar fyrir eins herbergis íbúðir 5% yfir meðaltali fyrir tveggja herbergja íbúðir og 7% yfir fyrir þriggja herbergja íbúðir. Hlutfallið er hins vegar 5% undir meðaltali borgarinnar fyrir fjögurra herbergja íbúðir, 4% undir fyrir fimm herbergja íbúðir og 4% undir meðaltali borgarinnar fyrir íbúðir með fleiri en fimm herbergi. Þessar tölur staðfesta að íbúðir með þrjú herbergi og minni eru algengari í Gamla Vesturbænum en annars staðar í borginni. Meðalstærð íbúða er 76-100m²

Hlutfall íbúðategunda í hverfinu er 4% undir meðaltali borgarinnar fyrir einbýli, 2% yfir fyrir parhús, 4% undir meðaltali fyrir raðhús, 13% yfir fyrir lítil fjölbýli 2-3 hæðir og 7% undir meðaltali borgarinnar fyrir stór fjölbýli. Hér munar um Verkamannabústaðina við Hringbraut og lítil fjölbýli í randbyggð í hverfinu.

1941 leiguíbúð er í hverfinu en leiguverð er í hærri kantinum.

Búsetu- og stuðningsaðstaða fyrir geðfatlaða er á Öldugötu og fjölskylduheimili á Ásvallagötu 14. Dvalar- og hjúkrunarheimilið Grund er við Hringbraut með alls 181 hjúkrunarrými en vistmönnum hefur fækkað undanfarin ár. Markmiðið er að þeir sem þess óska geti búið á einbýlum og mun íbúum á Grund því halda áfram að fækka.

5.2.1.5. Atvinna og störf

Hverfið byggist upp fyrir tíma aðskilnaðar atvinnu- og íbúðasvæða og hefur byggðin því ávallt verið talsvert blönduð, sérstaklega meðfram sjónum. Iðnaðarstarfsemi meðfram sjónum er nær öll horfin úr Gamla Vesturbænum fyrir utan leifar af Slippnum sem enn starfar. Nokkur bókaforlög eru í hverfinu. Við neðsta hluta Túngötu, Garðastræti og Suðurgötu eru skrifstofubyggingar sem flestar hýsa sendiráð. Í gömlu iðnaðarhúsnæði á Seljavegi eru þyrpingar með vinnustofum listamanna, hönnuða og nokkur fyrirtæki sem starfa í kvikmyndaiðnaði. Allmörg störf eru á stofnunum við heilbrigðisþjónustu og kennslu. Mörg gistiheimili eru næst Miðbænum og veitingastaðir og ferðamannaþjónusta er í kringum gömlu verbúðirnar við Suðurbugt og Slippasvæði. Fleiri atvinnutækifæri í göngufjarlægð eru í Miðborginni og í Örfirisey á hafnarsvæði.

5.2.1.6. Framboð verslunar og þjónustu

Öll þjónusta nema lögregla er í göngufjarlægð við íbúa hverfisins, ýmist innan þess eða í Miðborg og/eða Nýja Vesturbæ. Í hverfinu eru þrír leikskólar, Elliheimilið Grund og Landakotskirkja. Tvær hverfisverslanir og söluturn eru í hverfinu. Veitingastaðir eru við Vesturbugt og Slippasvæði og líkamsræktarstöð pítsustaður o.fl. er við Ánanaust. Talsverð atvinnustarfsemi er við Bræðraborgarstíg

5.2.1.7. Framboð á matvöruverslunum

Tvær litlar matvöruverslanir, Kjötborg á horni Ásvallagötu og Blómvallagötu og Pétursbúð á horni Ránargötu og Vesturgötu eru innan 5 mínútna göngufjarlægðar við íbúa. Stórar matvöruverslanir í Örfirisey og á Bykóreit eru í göngufjarlægð en aðgengi fyrir gangandi og hjólandi er ábótavant og þarf að endurhugsa.

5.2.1.8. Öryggi og heilsa

Leiksvæði barna eru hvergi nálægt mikilli umferð bíla og almennt með góða yfirsýn frá húsum í kring. Landakotstún og Hólavallakirkjugarður eru fáfarin svæði að næturlagi. Á Mýrargötu er

hröð umferð og Hringbraut, Hofsvallagata og Suðurgata eru farartálmar fyrir börn á leið í skóla og tómstundir. Á undanförunum árum hefur eitt banaslys orðið við Hafnarbúðir á Geirsgötu og á gatnamótum Hringbrautar og Ljósvallagötu. Alvarleg slys eru flest á áðurnefndum götum.

5.2.1.9. Þátttaka íbúa

Þátttakendur í íbúasamráði eru flestir vel menntaðir, virkir í hverfislífi og/eða fagfólk á aldrinum 20-75 ára, en flestir á aldrinum 30-60 ára. Mögulegt er að þátttakendur í netsamráði myndi yngri og breiðari hóp.

5.2.1.10. Samantekt Samfélag (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Þétt gróið hverfi með góða dreifingu og endurnýjun í aldri, mikinn þéttleika íbúa og mikið af litlum íbúðum, minni fjölbýlishúsum og leiguíbúðum. Fjölbreyttur íbúahópur og líflegt götulíf. Verslun og þjónusta í göngufjarlægð. Nálægð við miðborgina, sjóinn og höfnina. Öruggt hverfi sem gott er að ganga og hjóla um. Góð aðstaða fyrir unga sem aldna. Eftirsótt hverfi.	Fremur fá atvinnutækifæri innan hverfisins. Börn þurfa að fara yfir þungar umferðaræðar á leið í skóla og frístundastarf. Hverfisskóli sprunginn og á jaðri hverfisins, --þ.a.l. langt fyrir sum börn hverfisins að ganga í skólann. Hátt leiguverð og erfitt að koma inn á íbúðamarkaðinn. Skortur á hjúkrunarrýmum.
Tækifæri	Ógnanir
Auka blöndun íbúðabygðar, þjónustu og atvinnu t.d. litlar hverfisbúðir, þjónustufyrirtæki og atvinnueiningar sem eru í mælikvarða og í takti við byggðina og gera ráð fyrir að menn gangi eða hjóli. Standa vörð um skilgreint atvinnu- og verslunarhúsnæði í hverfinu, ekki síst á jarðhæðum. Bæta gönguleiðir skólabarna. Styrkja hverfismiðju. Til að mæta fjölgun barna á grunnskólaaldri sem er fyrirséð með uppbyggingu íbúða má sjá fyrir sér nýja miðlæga skólabyggingu sem gæti verið hluti af virkri hverfismiðju. Styðja við félagslega blöndun hverfisins með því að tryggja blandaðar íbúðagerðir, setja íbúðarhúsnæði í forgang m.t.t. ferðaþjónustu; takmarka gistirými fyrir ferðamenn, með reglum og eftirliti með fjölda og rekstri gististaða. Stuðla að fjölbreyttu eignarhaldi með því að skilgreina hlutföll eigna- og leiguíbúða og lágmarks hlutfall félagslegs og leiguhúsnæðis, takmarka heimildir til uppkaupa fasteigna- og fjárfestingafélaga á íbúðum, skilgreina búsetuskýldu í íbúðum.	Aukin ásókn frá ferðamannaiðnaði getur skaðað hverfisandann og flæmt íbúa úr hverfinu, bæði vegna ónæðis, fækkunar íbúa og hækkunar íbúðaverðs. Mikil fjölgun íbúa á þróunarreitum getur raskað grónu samfélagi íbúa sem jafnvel hafa búið í hverfinu lengi. Ótakmörkuð uppkaup íbúðarhúsnæðis af fasteignafélögum sem eru rekin af hagnaðarsjónamiði. Ef engar reglur gilda um slík uppkaup er hætt við að slík félög geti náð afgerandi stöðu á markaði og stýrt leigu- og fasteignverði sem getur haft í för með sér neikvæð áhrif á samfélagslega blöndun hverfisins og stuðlað að einsleitni.

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Byggðin í Reykjavík óx til vesturs frá Kvosinni. Á gömlum kortum má sjá að um 1836 var Suðurgata komin og farið að móta fyrir Túngötu. Um 1876 voru komin hús við Hlíðarhúsastíg meðfram sjónum, sem síðar varð Vesturgata og um 1902 var komin byggð norðan Vesturgötu, alla leið niður að sjó auk fleiri húsa sunnan götunnar, sérstaklega vestast. Göturnar Framnesvegur, Brekkustígur og Bræðraborgarstígur eru einnig komnar með mörgum húsum, en tún eru enn í kringum bæinn Landakot. Frá aldamótum til ársins 1910 var uppbygging hröð, enda tvöfaldaðist fjöldi húsa í Reykjavík á þeim tíma. Hafnargerðin 1913-17 hafði enn örvandi áhrif á uppbyggingu hverfisins. Mörg gömul timburhús frá seinni hluta 19. aldar og fyrri hluta 20. aldar eru í hverfinu og fjórir steinbæir standa þar enn.



Á árunum 1920-30 hófst mikil uppbygging í Vesturbænum og voru gömul tún þá tekin undir götur og hús. Göturnar með ölduheitunum byggðust þá að mestu og í kjölfarið flestar þær götur sem kenndar eru við „Sólvelli“. Mörg dæmi eru um steinsteypuklassík í þessum hluta Gamla Vesturbæjar. Í byrjun tímabilsins, árið 1923 voru gerðar tilraunir með að byggja sambyggð einbýlishús eða raðhús við Framnesveg, svokölluð bankahús eftir Guðjón Samúelsson í burstabæjarstíl. Uppúr því risu fleiri sambyggð hús aðallega í suður og Vesturhluta hverfisins. Á árunum 1931-37 voru reistar tvær stórar samstæður verkamannabústaða við Hringbraut, beggja vegna Hofsvallagötu. Smám saman urðu húsini stærri og mörg reisuleg íbúðarhús voru byggð á Sólvöllum uppúr 1930. Stofnanir risu samhliða byggðinni: Elliheimilið Grund kom 1928, Landakotsspítali 1938 en Vesturbæjarskólinn mun síðar.

Í byrjun 21. aldar var þétt íbúðabyggð skipulögð á svæðum meðfram ströndinni þar sem áður var atvinnustarfsemi. Má þar nefna deiliskipulagsáætlanir BYKO lóðar á horni Hringbrautar og Ánanausta, Sólvallagötureits þar fyrir norðan, Héðinsreits við Seljaveg, Mýrargötu- og Slippasvæði og deiliskipulag fyrir Vesturbugt sem samþykkt var í byrjun ársins 2014.

5.2.2.2 Byggðamynstur

Byggðin í Gamla Vesturbænum sem reis fyrir 1915 er 1-2 hæða steinbær og bárujárnsklædd timburhús með risi, flest við Vesturgötu, Nýlendugötu og Suðurgötu en einnig við Brekkustíg, Bræðraborgarstíg og víðar. Í hverfinu eru jafnframt stærri timburhús og steinsteypt hús, tveggja til þriggja hæða.

Mikil blöndun íbúðagerða er í hverfinu, þar eru einbýlis- tvíbýlis-, þríbýlis- og fjölbýlishús. Bankamannahúsin við Framnesveg frá 1923 mynda einn af fyrstu randbyggðarreitunum í Reykjavík, með bakgarði sameiginlegum með húsum við Seljaveg, sem voru byggð síðar. Randbyggð einkennir einnig syðsta hluta Gamla Vesturbæjar meðfram Hringbraut að Ásvallagötu, á milli Bræðraborgarstígs og Ljósvallagötu. Verkamannabústaðirnir við Hringbraut 1931-37 eru friðlýst dæmi um slíka byggð vestan Hofsvallagötu, en bústaðirnir austan götunnar eru friðaðir ásamt randbyggðinni í austasta hluta Ásvallagötu sem er frá 1948. Þetta er í anda fyrsta skipulagsuppráttarins sem samþykktur var á landinu árið 1927, eftir Guðjón Samúelsson.

Sums staðar er byggðin í hverfinu sundurleit, t.d. þar sem ný hús hafa verið byggð inn á milli gömlu húsanna og örfá dæmi eru um auðar á nýjustu uppbyggingarsvæðunum meðfram Ánanaustum. Jafnframt eru dæmi um auðar lóðir. Íbúðabéttleiki er mikill, nú um 36,5 íbúðir/ha en verður 47 íbúðir/ha.

Þegar samþykktar deiliskipulagsáætlanir á Bykóreit, Héðinsreit og í Vesturbugt hafa verið byggðar. Nýlendu- og Landhelgisgæslreitir eru ekki meðtaldir þar sem upplýsingar liggja ekki fyrir.

5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Nær allir íbúar í Gamla Vesturbæ búa innan 300m radíus eða 400m göngufjarlægðar frá nærþjónustukjarna. Göngufjarlægð barna í Vesturbæjarskóla getur orðið um 10 mínútur vegna staðsetningar skólans í suðvesturhorni hverfisins. Það tekur að meðaltali aðeins um 10-15 mínútur að ganga niðuri Miðbæ Reykjavíkur úr hverfinu. Gönguleiðir eru almennt góðar og skemmtilegar um gömlu byggðina, en Mýrargata og Ánanaust eru þungar umferðaræðar og hindra aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda um þær og að sjónum.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Mýrargata verður borgargata með byggingum beggja vegna og mun hún þjóna sem lykilgata hverfisins með hjólareinum og gangstéttum beggja vegna. Suðurgata flokkast sem borgargata í aðalskipulagi. Ánanaust og Hringbraut afmarka íbúðasvæðin á tvo vegu og er mikilvægt að vinna með þessar götur og gera þær mannvænlegri og vistvænni. Nánar er fjallað um þróun þessara gatna, úrbætur og heimildir í 6. kafla hér á eftir. Íbúðargötur í gamla Vesturbænum eru flestar þröngar með hellulögðum gangstéttum beggja vegna og þéttum röðum bílastæða.

5.2.2.5 Almenningsrými

Landakotstún og Hólavallakirkjugarður ásamt græna svæðinu sunnan við hann teljast til almenningsgarða. Landakotstún er einnig skilgreint sem sérstakt áherslusvæði í aðalskipulagi. Túnið er stór opin grasflöt við Kristskirkju, mikið notuð af íbúum hverfisins, umgirt trjágróðri og fallegum húsum við Hávalla- Hólavalla- og Túngötu. Lítill afgirtur grafreitir er aftan við Kristskirkju og svæðið er allt hið forvitnilegasta.

Gamli Hólavallakirkjugarðurinn við Suðurgötu er annað svæði sem mikið er sótt af íbúum ungum sem öldnum. Í garðinum eru merkar minjar, en gróðurfar garðsins er einnig mjög fjölskrúðugt, sérstaklega meðal trjáa og fjölærra jurta. Sunnan við kirkjugarðinn er opið grænt svæði við Hringbraut með bekkjum og gróðri. Þar er stytta Einars Jónssonar af útilegumanninum, vestan við myndarlegan grenilund sem setur mikinn svip á nágrennið

Garður við Elliheimilið Grund og lóð Landakotsspítala eru opin almenningi, sem og skólalóð Vesturbæjarskóla. Auk þess má nefna inngarð verkamannabústaðanna við Hringbraut, sem nýttist mörgum Vesturbæingum. Héðinsreitir við Hringbraut er mikið notaður af börnum og

fullorðnum. Mörg minni leiksvæði og "leynigarða" er að finna í byggðinni, a.m.k. átta talsins, t.d. má nefna bakgarða á milli húsa við Brekkustíg á auðum lóðum nr. 14b og 15b.

Strandlengjan við Ánanaust er stórt grænt almenningssvæði, sem er vinsælt til gönguferða og hjóleiða, þó ekki geti það talist skjólsælt.

Þrátt fyrir þetta eru opin svæði og almenningssými í hverfinu ekki stór að flatarmáli, en fallett umhverfi gatna í elsta hluta hverfisins bætir þar aðeins úr.

5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Nokkuð vindasamt er í gamla Vesturbænum, en þó er víða skjól milli húsa. Mest næðir um meðfram sjónum, við Ánanaust og Mýrargötu. Fyrirhuguð uppbygging meðfram þessum götum kemur þó til með að skapa skjól í byggðinni innan við hana.

5.2.2.7 Gróðurpekja

Hverfið er þéttbyggt og gegndræpi einungis um 21-40%. Grónir garðar eru þó við hvert hús auk stórra almenningsgarða og opinna svæða, s.s. Hólavallakirkjugarður og Landakotshæð. Gróðurpekjan er mest í suður- og austurhluta hverfisins, en minnkar eftir því sem byggðin þéttist er nær dregur sjónum.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Borgarbúskapur takmarkast við matjurtagarða í einkagörðum á stangli. Þó er t.d. gert ráð fyrir nýjum heimaræktunarreit norðan við gamla steinbæinn að Bakkastíg 9, í nýsamþykktu deiliskipulagi fyrir Vesturbugt. Íbúar í Reykjavík héldu hænsni og jafnvel kýr fram undir 1960 og gera má ráð fyrir meiri áhuga á sjálfbærni og heimaræktun í framtíðinni.



5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Þegar gengið er um Gamla Vesturbæinn er góð byggingarlist nánast við hvert fót mál enda byggðist stærsti hluti hverfisins upp á þeim tíma sem frumkvöðlar landsins í húsagerðarlist voru að stíga sín fyrstu skref, uppúr 1920. Skipta má byggingum hverfisins í grófum dráttum í fjóra hluta: Steinbæir og timburhús flest byggð fyrir 1920, þjóðernisrómantík og steinsteypuklassík 1920-40, funkishúsin o.fl. 1930-50 og síðast hús sem risið hafa inn á milli eftir að hverfið var fullbyggt, þ.e. eftir 1950. Fyrsta skeiðinu hefur þegar verið lýst í kafla 4.2.2. Gæði byggðar í grein 1 Tilurð/saga byggðarinnar/menningararfur. Hér verða einungis tiltekin nokkur dæmi um byggingarlist í hverfinu, en ítarlegri úttektar er þörf.

Eftir tíma timburhúsanna tók steinsteypa við og standa fyrstu steinsteypu húsin í Reykjavík við Kirkjugarðsstíg. Bankahúsa Guðjóns Samúelssonar við Framnesveg 20-26B frá 1923 er þegar getið og eru þau friðlýst, en þau voru tilraun í anda þjóðernisrómantíkur til að yfirfæra form torfbæjarins í steypu. Tveggja húsa raðhúsalengja við Ránargötu 6-8 eftir Guðmundur H. Þorláksson reis 1927 og er af svipuðum toga, en hann og Einar Erlendsson teiknuðu mikið af hinum samfelldu, látlausu raðbyggingum hverfisins, svo sem við Ljósavallagötu og Ásvallagötu. Í hverfinu eru, sem fyrr segir dæmi um höfundarverk og arkitektúr í anda steinsteypuklassíkur og undir áhrifum fúnkísstefnu.

Sýðsti hluti Gamla Vesturbæjar byggðist upp eftir uppdrætti Guðjóns Samúelssonar, sem var eins og áður getur hluti af fyrsta borgarskipulagi landsins frá 1927. Verkamannabústaðirnir við Hringbraut risu skömmu síðar á árunum 1932-35 í átaki til að leysa brýnan húsnaðisvanda í borginni í kjölfar fólksflutninga úr sveitum í bæi.

Af öðrum merkilegum húsum má nefna tvíbýlishúsaröð byggingarsamvinnufélags Félagsgarðs við Hávallagötu eftir Gunnlaug Halldórsson byggð 1932-36, hús Einars Sveinssonar nr. 38-49 við sömu götu og einnig Túngötu 31-41 sem byggð voru 1935-6.

Hús Byggingarsamvinnufélags Reykjavíkur á reitnum sem markast af Hringbraut, Bræðraborgarstíg, Sólvallagötu og Vesturvallagötu, á svokölluðu „Séra Jóhannstúni“, risu árið 1933 eftir teikningu Þóris Baldvinsson, en þau mynda eina heillegustu húsasamstæðu síns tíma.

Sigurður Guðmundsson teiknaði einnig fallett hús á Ásvallagötu 14 sem reist var 1928, en jafnframt tvær af stórbyggingum Gamla Vesturbæjar: Elliheimilið Grund byggt 1928 í anda íburðarlausrar klassíkur og Landakotsspítala, byggður 1935-8, fyrstu stóru fúnkísbygginguna á Íslandi og þá hreinræktuðustu.

Atvinnuhúsnaði í Gamla Vesturbæ er ekki síður merkilegur arfur á sviði byggingarlistar en íbúðarhúsin. Sem dæmi má nefna Héðinshúsið, svipmikið bogadregið hús við Seljaveg 2, byggt 1942, eftir teikningu Sveins Guðmundssonar. Í húsinu var stálsmiðja fram undir síðustu aldamót og almenn þjónusta við skip. Alliance húsið, við Grandagarð 2 var teiknað af Guðmundi H. Þorlákssyni, sem fiskvinnsluhús og byggt 1925. Húsið við Bræðraborgarstíg 16 er teiknað af Þorleifi Eyjólfsyni árið 1929 og byggt 1930, sem bakarí og verslun en var lengi aðsetur bókaforlagsins Íðunnar. Vigtarhúsið að Geirsgötu 1 er einstakt hús, teiknað af Einari Sveinssyni, byggt 1948 og einnig Hafnarbúðir við Tryggvagötu 9 sem hann teiknaði ásamt Aðalsteini Richter árið 1958, byggt 1961. Slipphúsið við Mýrargötu er teiknað af Þorleifi Eyjólfsyni 1932 sem verksmiðjuhús, en hefur tekið miklum breytingum frá þeim tíma og er nú hótél. Listinn er endalaus, en hér verður látið staðar numið.

5.2.2.10 Staðarandi

Staðarandi Gamla Vesturbæjar tekur á sig margar myndir og er sums staðar einstakur. Sem dæmi má nefna Stýrimannastíg, en þar er hvert húsið öðru fallegra með Gamla stýrimannaskólann efst fyrir enda götunnar. Sama má segja um sjávargöturnar allar norðan megin í hverfinu og Sólvellina að sunnanverðu. Landkotstúnið með sínum einstaka byggingararfi er tilkomumikið og Hólavallakirkjugarður býr yfir kyrrð og dulúð sem er engu lík. Göturnar þar í kring Hávallagata við Landakot og Ljósvallagata og Hólavallatorg við Gamla kirkjugarðinn eru einstakar.

Verbúðirnar við gömlu Höfnina hafa breyst í líflegt umhverfi fyrir ferðamenn jafnt sem borgarbúa, en svæðið vestan Slippsins bíður betri tíma. Segja má að allt svæðið meðfram Ánanaustum sé nú berangur sem kallar á endurlífgun og fegrun. Gamla sóttvarnarhúsið við Ánanaust stendur enn. Uppbygging er ekki hafin á Bykóreit, Landhelgisgæslureit og Héðinsreit og er staðarandinn því dapurlegur nú. Það á þó eftir að breytast til batnaðar ef vel tekst til við útfærslu og framkvæmd á þessum reitum.

Bakgarðar Bankamannahúsanna við Framnesveg, Verkamannabústaðanna við Hringbraut og sambýlishúsanna við Ásvalla- Brávalla- og Ljósvallagötu eru eitt sterkasta sérkenni suðurhluta Gamla Vesturbæjarins, en þeir mynda net áfangastaða á gönguleiðinni um hverfið. Fjölmarga fleiri staði mætti nefna, en höfuðatriðið er að kunna að meta þann einstaka staðaranda sem fyrir er í Gamla Vesturbænum, hlúa að honum og styrkja.



5.2.2.11 Samantekt Gæði byggðar(SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Falleg söguleg byggð í grónu umhverfi. Staðarandi góður í grónum hluta hverfisins.	Blómleg starfsemi, s.s. nærbjónusta, hefur farið minnkandi. Erfitt er að draga verslun aftur inn í hverfin, það þarf ákveðna hugarfarsbreytingu og átak allra. Gamlar byggingar fyrir atvinnustarfsemi við höfnina eru að hverfa. Auð svæði meðfram sjónum og ný byggð ekki af sömu gæðum og sú eldri.
Tækifæri	Ógnanir
Auka skilning á verðmæti byggingararfsins og sögunnar. Standa vel að framtíðaruppbyggingu og veita framkvæmdaraðilum örvandi aðhald. Fara varlega í breytingar á eldri húsum, endurnýta frekar húsakost og gefa honum nýtt líf. Gefa skýr skilaboð í skipulagi um það hvernig standa skuli að uppbyggingu og aðlögun að eldri byggð. Taka fram í hverfisskipulagi hvar æskilegt sé að vera með nærbjónustu. Halda áfram þeim metnaði og góðum anda sem hverfið var byggt með. Með skipulagi er hægt að hlúa að sérkennum íbúðabyggðar, athafnasvæðis og hafnarstarfsemi og finna leið til að stuðla að því að ólík starfsemi geti dafnað hlið við hlið. Athafnalífið við höfnina er hluti af daglegu lífi íbúanna og eins konar hjartsláttur hverfisins.	Skilningsleysi á mikilvægi gömlu byggðarinnar og þeim tækifærum sem í henni felast gætu staðið í vegi fyrir jákvæðri þróun. Skýrar reglur þurfa að vera um uppbyggingu vegna þrýstings frá hagsmunaaðilum, t.d. vegna ferðabjónustu og strangt aðhald um að reglum sé fylgt. Sögulega byggðin þarf að njóta forgangs, bæði hvað varðar byggingarnar sjálfar og notkun þeirra. Forsenda fyrir samþykkt breytinga er að þær séu örugglega til batnaðar.

5.2.3 Samgöngur

Gatnakerfi Gamla Vesturbæjar, mótast og þróast á löngum tíma. Um aldamótin 1900 er búið að leggja nokkrar þær götur sem mynda grunn að gatna-kerfi Gamla Vesturbæjar í dag þótt Hringbrautina vanti. Þegar hverfið síðan byggist er það innan smágerðs gatnamöskva í hefðbundnum borgarhlutföllum. Hönnun göturýmis miðast almennt við að þjóna gangandi vegfarendum vel.

Grunnhugmynd gatnakerfi hverfisins byggist á opnum gatnamöskva með lítilli flokkun gatna. Þéttleiki hverfisins er náttúrulegur hvati til að nýta aðra ferðamáta en akstur, sérstaklega til styttri ferða. Lítill gegnumakstur er um hverfið vegna þrengsla og hraðatakmarkana.

Byggðamynstur hverfisins byggist á opnu möskvakerfi sem að sumu leiti þróast náttúrulega en síðar með skipulegum hætti. Alls staðar liggur gangstétt beggja megin þétt upp við akbraut. Götur í gamla Vesturbæ eru almennt þröngar og gegnumakstur lítill.

5.2.3.1 Almenningsamgöngur

Strætó BS heldur úti stætisvagnsamgöngum og tengir Vesturbæinn við aðra borgarhluta. Engar beinar tengingar eru þó milli allra hverfa borgarhlutans. Vísir að samhliða samgönguþjónustu hefur þróast á undaförnum árum. Borgin stendur fyrir frístundaakstri skólabarna og ferðaþjónustu fatlaðra. Rútfyrirtæki þjóna hótelum, gistiheimilum og leiguíbúðum um flugvallarakstur.

Núverandi þjónusta telst viðunandi. Breytingar á þjónustu er þó undir stefnumörkun borgarinnar og Strætó BS komið og fer eftir því fé sem veitt er í málaflokkinn. Strætó gengur almennt á 15 mínútna fresti. Tveir vagnar á klst. utan annatíma. Almenningsvagnar tengja Gamla Vesturbæ vel við aðra borgarhluta þó aðeins einn vagn gangi um hverfið sjálft, leið 13. Leið 14 gengur um Mýrargötu út á Örfirisey og fjöldi leiða ganga um Suðurgötu. Gamli Vesturbær er þéttbyggður, skjólsæll og gróinn. Inni í hverfinu er gott skjól fyrir veðri og vindum. Flestar biðstöðvar eru þar að auki öruggar og þar er skjól af byggingum þó að ekki sé allstaðar hægt að koma fyrir strætóskýlum. Fjarlægð milli biðstöðva í Gamla Vesturbæ er hvergi meiri en 400m.

5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

Þar sem ekki er til deiliskipulag eru engar kvaðir um bílastæði. Á þeim reitum sem deiliskipulag hefur verið unnið eru bílastæðakröfur almennt lægri en verið hefur samkvæmt byggingarreglugerð. Annars staðar hefur verið farið fram á að greitt verði fyrir eitt bílastæði á hverja nýja íbúð eða eitt stæði á hverja 50 m² ef ekki er hægt að koma þeim fyrir innan deiliskipulagsreits. Bílastæði í hverfinu eru flest meðfram götum en ekki á einkalóðum. Gjaldtaka er á hlutum sumra gatna hverfisins. Fjöldi lóða hafa engin skilgreind bílastæði. Á einkstaka lóðum er fjöldi bíla lagt án þess að þar séu skilgreind stæði.

5.2.3.3 Hjólreiðar

Lengsta loftlína innan hverfisins er einungis um 1200m. Vegna nálægðar við miðborgina og marga stærstu vinnustaði landsins, lítillar og hægrar bílaumferðar ásamt tiltölulega lítils hæðarmunar í landslagi eru hjólreiðar hentugur ferðamáti í Gamla Vesturbæ. Tölur úr könnuninni „Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins“ frá 2011 sýna að fjöldi ferða farinna á reiðhjóli og gangandi er meiri í Vesturbæ en í flestum öðrum borgarhlutum. Allar íbúagötur hverfisins eru 30 km götur og á slíkum götum er almennt ekki þörf á sérstökum aðgerðum fyrir hjólreiðamenn. Engar sérskilgreindar hjólaleiðir eru um Gamla Vesturbæ.

5.2.3.4 Samantekt Samgöngur (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Þétt byggð. Stutt í flesta þjónustu. Skjólsælar götur. Opið möskvakerfi gatna. Fáir botnlangar. Lágur umferðarhraði. Lítill gegnumumferð.	Strætisvagnasamgöngur milli hverfa. Fjöldi bíla í þröngum götum. Einungis tvær aðalakstursleiðir í austur-vestur (Hringbraut og Mýrargata). Hringbraut og Mýrargata er fjölfarnar umferðargötur og vissar hindranir fyrir gangandi og hjólandi. Þungaflutningar um Mýrargötu. Þröngar götur og gangstéttar geta hamlað snjósmoksturstækjum.
Tækifæri	Ógnanir
Þéttleiki byggðar býður uppá góða möguleika til að endurvekja hverfisverslun og fjölga atvinnutækifærum innan hverfisins. Að bæta göngu og hjólaleiðir í gegnum byggðina og endurbætur almenningssamgangna gæti stuðlað að minni einkabílanotkun. Upptaka bílastæðagjalda (og íbúakorta) í stærri hluta hverfisins bæði fjölgar lausum stæðum og skilar hagnaði sem svo er hægt að nota til fegrunar hverfisins.	Fjárhagsstaða Strætó hefur bein áhrif á þjónustustig almenningssamgangna. Aukin bílæign. Afmarkanir bílastæða virtar að vettugi. Akstur stórra ferðaþjónustuökutækja á ýmsum tímum sólarhrings. Lokanir gatna, botnlanga- og einstefnuvæðing.

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Hverfið er byggt á Landakotshæð sem hallar til sjávar og til norðurs. Svæðið austan í hæðinni nefnist Hólavöllur, en norðan og vestan Landakotshæðar var áður mýrlendið Hlíðarhúsamýri, kennd við býlið Hlíðarhús. Selsmýri lá vestan Landakotshæðar og norðvestur af henni reis Selsholt, hvort tveggja kennt við býlið Sel. Gamli Vesturbærinn liggur að opnu úthafi við Hólmasund til norðvesturs og Höfninni til norðausturs nema þar sem hann tengist Örfirisey. Miðborgin og nýi Vesturbærinn umlykja hverfið í suðvestur og suðaustur. Vindasamt er við vestur og norðurströndina, en suður og austursvæði hverfisins eru skjólgóð og snúa vel við sólu.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Tveir stórir garðar eru í hverfinu: Landakotshæð og Hólavallakirkjugarður, sem er hverfisverndarsvæði bæði vegna menningarmarka og gróðurfars. Í Hólavallakirkjugarði eru 30 gömul tré með sérstakt varðveislugildi.

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Mikið fuglalíf er við sjóinn og í görðum hverfisins á Landakotshæð og í Hólavallakirkjugarði, sbr. vetrartalningar fugla aðgengilegar á vefsíðu Náttúrufræðistofnunar Íslands. Í gamla kirkjugarðinum er gróðurfar mjög fjölskrúðugt en fjölbreytileiki tegunda er mestur frá upphafsárum garðsins. Garðurinn er stærsti samfelldi trjálundur borgarhlutans Vesturbæjar og þar er jafnframt stærsti reyniviðarskógur landsins. Grenilundurinn á Horni Hringbrautar og Suðurgötu er frá 1951.

5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Hverfið er byggt á holti, með mýrarflákum sjávar megin og túnum í því sunnanverðu. Úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum liggur ekki fyrir.

5.2.4.5 Strandlengja

Ánanaust stendur á landfyllingu, sem nær út fyrir skolpdælustöð og móttökusvæði Sorpu nyrst í hverfinu. Brimvarnargarðar eru meðfram ströndinni sem loka aðgengi að sjávarmálinu. Við gerð Hafnarinnar við norðurströndina hvarf hin náttúrulega strönd, en upphafleg strandlína liggur örlítið sunnar en Rastargata er nú og áfram eftir Tryggvagötu.

5.2.4.6 Ár og vötn

Engar ár eða vörn eru í hverfinu.

5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Engin skilgreind vatnsverndarsvæði er í hverfinu.

5.2.4.8 Ofanvatn

Regnvatnslagnir og skolplagnir liggja saman í Gamla Vesturbæ, nema á allra nýjustu byggingarsvæðunum við Ánanaust þar sem komið er tvöfalt kerfi. Engin gegndræp bílastæði, græn þök og eða náttúrulegir ferlar til hreinsunar og nýtingar ofanvatns eru nú í hverfinu.

5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Gamli Vesturbærinn er undir hverfisvernd sem hluti svæðisins innan Hringbrautar. Unnið er að varðveislumati fyrir hverfið. Í drögum að því kemur fram að fyrstu húsin hafi verið byggð af útvegsbændum og þurrabúðarmönnum, þar sem nú eru Vesturgata og Framnesvegur og standa sum þeirra enn í bakgörðum. Snemma var búið í Landakoti, sem kaþólski söfnuðurinn keypti árið 1860. Á fyrstu áratugum 20. aldar tók byggðin að teygja sig frá ströndinni í átt að Landakoti, og hélt svo áfram inn að Hringbraut.

Í varðveislumati er svæðinu er skipt í 5 greiningarsvæði, eftir húsagerðum:

- a. Mýrargötusvæði,
- b. Svæði sem afmarkast af Vesturgötu, Garðastræti, Túngötu, Ægisgötu, Öldugötu, Hrannarstíg, Holtsgötu og Framnesvegi,
- c. Landakotsreitur
- d. Sólvellir,
- e. Svæðið sem afmarkast af Vesturgötu, Framnesvegi, Holtsgötu, Vesturvallagötu, Hringbraut og Ánanaustum.

Hvert greiningarsvæði er síðan skilgreint eftir varðveisluflokkum og litum á kortum:

Friðlýst hús blá, friðuð hús eru fjólublá, einstök hús og húsaraðir rauð, samstæður húsa og heildir gul og hús byggð fyrir 1925 appelsínugul.

- a. Húsakönnun og fornleifaskráning, skýrsla 98, hefur verið gerð fyrir Mýrargötusvæði, þar sem varðveisla er skilgreind. Einnig liggur fyrir skýrsla 104, Fornleifaskráning Hlíðarhúsa.

- b. Mikið er af litlum timburhúsum á svæðinu og nokkrir steinbæir frá aldamótunum 1900 standa enn. Þar eru einnig stærri timburhús og steinsteipt hús frá 3.-4 áratugnum, sum með suðurlóðum. Ekki hefur verið gerð húsakönnun fyrir svæðið.

- c. Á Landakotshæð stendur Kristskirkja, Landakotsskóli og prestssetur auk Landakotsspítala. Þar eru einnig glæsileg einbýlishús eftir marga helstu arkitekta og byggingameistara Íslands á fyrri hluta 20. aldar. Elsta húsið er Stýrimannaskólinn við Öldugötu 23, timburhús frá 1898. Þrjú hús á reitnum eru friðlýst, tvö falla undir flokkinn einstök hús og húsaraðir og allur reiturinn nýtur hverfiverndar. Húsakönnun skýrsla 42 kveður nánar á um varðveislu.

- d. Sólvallahverfið einkennist af funkisbyggð og glæsilegum steinsteypuhúsum frá fyrri hluta 20. aldar. Elstu húsin eru við Garðastræti og Suðurgötu. Verkamannabústaðir við

Hofsvallagötu, Ásvallagötu, Bræðraborgarstíg og Hringbraut eru friðlýstir. 22 hús eru friðuð, 44 eru flokkuð sem einstök hús eða húsaraðir og götummyndir og 4 svæði eru í flokknum samstæður húsa og heildir. 20 hús eru byggð fyrir 1925. Fjórar húsakannanir hafa verið gerðar fyrir svæðið, skýrslur nr. 18, 102, 123 og 142, sem skilgreina varðveislumat.

e. Síðasta svæðið afmarkast af Vesturgötu, Framnesvegi, Holtsgötu, Vesturvallagötu, Hringbraut og Ánanaustum. Svæðið var byggt á 18 öld af tómthúsmönnum og útvegsbændum og þar stóðu Selsbæirnir. Bygðin á svæðinu er blönduð íbúðabyggð og atvinnu- og iðnaðarhúsnæði. Vestan við Seljaveg er heildaryfirbragð sundurlaust, bæði hvað varðar þéttleika, skipulag og gerð húsanna með auð svæði inn á milli. Bankahúsin við Framnesveg 20-26B eru friðlýst. 11 hús á svæðinu eru friðuð og tvær húsaraðir við Framnesveg eru flokkaðar sem einstakar, auk þess sem 5 samstæður húsa og heilda eru skilgreindar. 18 hús á þessu svæði eru byggð fyrir 1925.

Ellefu húsakannanir eru til af Gamla Vesturbænum, skýrslur nr. 18, 42, 97, 98, 102, 104 109, 123, 135, 142 og 154, þar sem varðveislumat er skilgreint nánar. Eftirfarandi hús eru friðlýst: Grandagarður 2 (Alliance), Framnesvegur 20-26B, Drafnarstígur 5 og 5A, Bræraborgarstígur 14, Héðinsvöllur við Hringbraut, Holtsgata 41B, Kirkjutorg 6A, Lagargata 2, Landakot prestsbústaður, Landakotskirkja, -skóli, Nýlendugata 9, Stýrimannaskólinn, Suðurgata 26A, Vesturgata 50,57,61 og Verkamannabústaðir.

5.2.4.10 Samantekt Vistkerfi og minjar (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið er við sjó með fallega hverfisgarða, mikið fuglalíf og gróður. Byggingararfurinn er einstakur og allt hverfið er undir hverfisvernd.	Náttúruleg fjara er horfin undir fyllingar sem eru vannýtt svæði. Starfsemi Hafnarinnar er á undanhaldi. Ofanvatn er ekki meðhöndlað og umhverfisáherslur eru í lágmarki.
Tækifæri	Ógnanir
Efla náttúrusvæði, gróður og lífríki. Gera strandlengjuna vistlegri og náttúruvænni. Standa vörð um byggingararfinn, þ.e. framfylgja verndunarákvæðum.	Þrýstingur á uppbyggingu er mikill meðfram ströndinni og ferðamannaiðnaðurinn er þegar farinn að hafa áhrif á hverfið við Höfnina og næst Miðbænum. Halda þarf vel utan um þá þróun svo hún verði hverfinu til framdráttar og gangi ekki á einstakan óafturkræfan byggingararfinn.

5.2.5 Orka og auðlindir

5.2.5.1 Orkunotkun

Hverfið er fullbyggt og svigrúm til að minnka orkunotkun er ekki mikið í núverandi húsakosti. Byggingarreglugerð tekur sjálfkrafa á mörgum þessara atriða við nýbyggingar, breytingar og endurnýjun. Ekki er vitað til þess að heildarorkunotkun hafi verið reiknuð út fyrir hverfið. Enginn grundvöllur hefur verið til orkuframleiðslu í hverfinu hingað til en möguleikar eru miklir ef til þess kemur í framtíðinni, t.d. með virkjun sjávarfalla eða vindorku, notkunar varmaskipta og sólarsella, orkuvinnslu úr úrgangi o.s.frv. Einnig mætti setja niður hleðslustöðvar fyrir rafmagnsökutæki í hverfinu, t.d. við Ánanaust nálægt Sorpu.

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Ekki er vitað til þess að mælingar liggi fyrir um vatnsnotkun í hverfinu.

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Grenndarsvæði fyrir endurvinnslu sorps er ekki til staðar í hverfinu, en móttökustöð Sorpu er út við sjóinn nyrst í hverfinu. Göngufjarlægðir eru því of miklar, en bæta mætti úr því með

litlum endurvinnslustöðvum miðsvæðis í hverfinu, t.d. á baklóð Landakotsspítala. Endurvinnsla lífræns úrgangs og moltugerð er ekki til staðar nema á einkalóðum íbúa.

5.2.5.4 Land

Óbrotið land er af skornum skammti í hverfinu, en gömul atvinnusvæði meðfram ströndinni eru nú endurskipulögð fyrir íbúðabyggð með þjónustu á jarðhæðum á svæðum sem eru skilgreind sem „vannýtt svæði“.

5.2.5.5 Kolefnisbinding

Votlendi Hlíðarhúsa- og Selmýrar er allt horfið, en mögulega má endurvekja gróður og náttúru á landfyllingu við Ánanaust. Endurheimta þarf upprunalega náttúru í hverfinu ef nokkur kostur er og auka gróður til kolefnisbindingar t.d. í götuumhverfi, á opnum svæðum og á uppbyggingarsvæðum.

5.2.5.6 Samantekt Orka og auðlindir (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið er þéttbyggt og hús hituð með hitaveituvatni. Möguleiki er á endurnýtingu vannýtts lands og bygginga. Trjágróður er mikill og eykur kolefnisbindingu.	Húsakostur er gamall og uppfyllir ekki nýjustu kröfur byggingarreglugerðar um einangrunargildi og orkunýtingu. Gönguleiðir í endurvinnslugáma fyrir sorp eru of langar. Áherslur á umhverfissvæna ferla, s.s. sparnað og endurvinnslu, er ekki mikil enn sem komið er.
Tækifæri	Ógnanir
Húsakosturinn færist smám saman nær lágmarkskröfum um einangrunargildi og orkunotkun eftir því sem hann yngist upp og með viðhaldi. Bæta má við litlum stöðvum til endurvinnslu sorps og moltugerðar, staðbundið eða miðlægt og auka gróður t.d. í endurnýjuðu göturými aðal- og borgargatna.	Land er af skornum skammti og því dýrmætt og erfiðara að taka það undir gróðursetningu trjáa til kolefnisbindingar, endurvinnslu og náttúrulega ferla.

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.7 Náttúruvá

5.2.7.1 Ofanflóð

Hæsti punktur hverfisins, á Landakotshæð er um 22m yfir sjávarmáli. Engin hætta er því á ofanflóðum.

5.2.7.2 Flóðahætta

Hæsta staða sjávar vegna sjávarfalla á meðal stórstraumsflóði er 2,18m í Reykjavík og stendur Höfnin og brimvarnargarðar meðfram vesturströndinni vel undir því álagi. Ísland er ekki skilgreint sem hættusvæði fyrir flóðbylgjur og því engar varnir til staðar fyrir slíkt. Básendaflóðið 1799 er þó talið hafa verið um 6m fyrir ofan stórstraumsfjöru í Reykjavík og önnur flóð af svipaðri stærð urðu 1867 og 1888. Minni flóð eru einnig skráð, það stærsta með hágildi 3,27 10.02.1997 og það síðast árið 2008, en þá flæddi yfir varnargarða við Ánanaust og umferð stöðvaðist. Við Mýrargötu hefur sjór tvisvar sinnum gengið á land. Miðað við hækkingu sjávarstöðu má gera ráð fyrir því að slík flóð verði algengari í framtíðinni.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Sjávarstaða í Reykjavíkurborg hefur verið mæld síðan 1956 og landsig frá 1997. Út frá þessum mælingum hefur verið lagt mat á líklega hækkun sjávarborðs, sem er talin um 80cm til ársins 2100 og 205cm til ársins 2200. Slíkar langtímaspár eru háðar breytingum og mjög óáreiðanlegar. Ein tilgáta er t.d. að með bráðnun Grænlandsjökuls eigi land eftir að rísa við strendur Íslands. Hafnarbakkinn við Vesturbugt er í hæðinni 3,5m skv. hæðakerfi Reykjavíkurborgar. Í deiliskipulagi svæðisins Vesturbugt er gert ráð fyrir að hæð sjávar geti náð uppí kótann 3,9m yfir líftíma bygginganna. Engin op mega vera undir kótanum 4,2m, veggir eiga að vera þéttir og frárennsliskerfi útfært skv. því. Viðmið í hverfisskipulagi verði 4,5m. Byggðin í Gamla Vesturbænum stendur á hæð og því engin ástæða til að taka tillit til hækkandi sjávarstöðu þar, en ný uppbygging meðfram ströndinni, við Mýrargötu og Ánanaust er á svæði þar sem nauðsynlegt er að gera ráðstafanir í skipulagi. Báðar þessar götur liggja þó ofan 5m hæðarlínu og ættu því að teljast nokkuð öruggar, en ástæða er til að vakta svæðið.

5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Hverfið er ekki á skráðu sprungusvæði.

5.2.7.5 Samantekt Náttúruvá (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Byggðin stendur að stærstum hluta ofan hættumarka sjávarflóða auk þess sem Höfnin ver hana vel norðaustan megin og brimvarnargarðar Kollafjarðar megin. Flóttaleiðir eru greiðar útúr hverfinu.	Byggðin er opin á móti hafi við Ánanaust og sjór gengur þar á land við vissar aðstæður.
Tækifæri	Ógnanir
Hverfisskipulag setji skilmála um að veggir séu þéttir og án opa undir kótanum 4,5m í nýbyggingum og við endurnýjun húsa ef kostur er. Þetta á sérstaklega við um svæðið meðfram Höfninni og við Ánanaust.	Hætta af sjávarflóðum eykst með hækkandi stöðu sjávar.



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

6.1.1 Samfélag

6.1.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

Í borgarhlutanum búa tæplega 16 þúsund íbúar. Áætlað er að þeim fjölgi um 2500 á skipulagstímabilinu og þá fyrst og fremst staðbundið á skilgreindum þróunarreitum. Markmið hverfisSKIPULAGS er að stuðla að dreifðri aldurssamsetningu íbúa. Samkvæmt mannfjöldaspám mun hlutfall eldri en 67 ára aukast á skipulagstímabilinu og á það við um Vesturbæinn eins og aðra borgarhluta.

6.1.1.2 Íbúapöttleiki

Með uppbyggingu á þróunarreitum eykst íbúapöttleiki í borgarhlutanum, en markmið hverfisSKIPULAGS er að stuðla að því að í hverfum borgarhlutans búi íbúar nógu þétt til að standa undir þjónustu í göngufjarlægð við íbúa.

6.1.1.3 Skólahverfið

Fjölgun er áætluð í öllum skólum borgarhlutans og eru áform um stækkun Vesturbæjarskóla á núverandi lóð þar sem nú eru bráðabirgðakennslustofur. Ráðgert er að byggja skóla á uppbyggingarsvæði í Skerjafirði, en það kemur til með að losa pláss í Melaskóla sem nemendur úr Skerjafirði sækja í dag.

5.2.2.12 6.1.1.4 Húsnæði fyrir alla

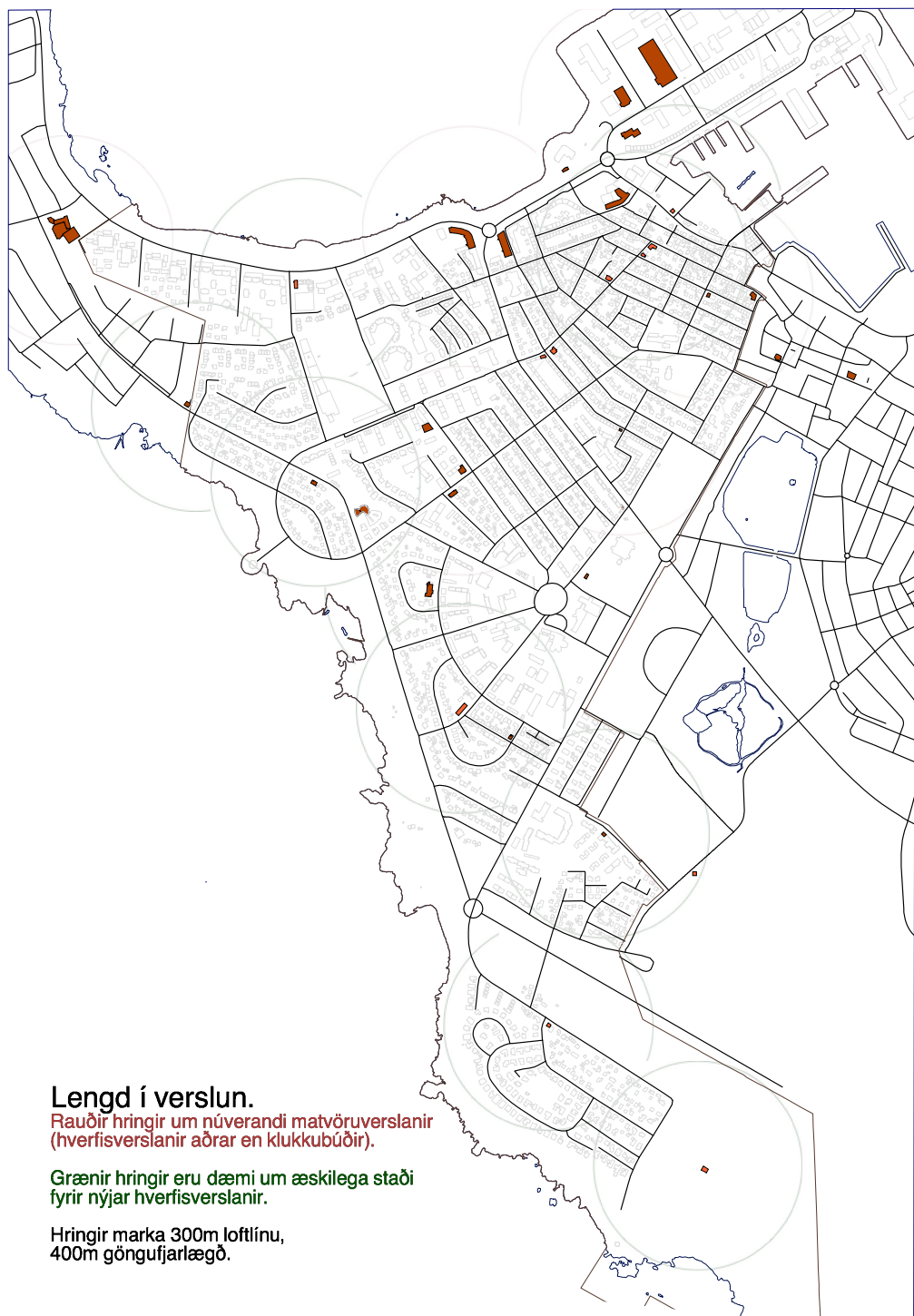
Á þróunarreitum er fyrirhuguð blönduð byggð og fjölbreytt íbúasamsetning og húsnæði fyrir alla er markmið í hverfisSKIPULAGI. Eftirspurn eftir íbúðum er mikil í borgarhlutanum og huga þarf að lausnum fyrir þá sem eru að kaupa fyrstu íbúð, vegna þess hve verð er hátt. Fjölga þarf hjúkrunarrýmum og mæta hækkun hlutfalli íbúa eldri en 67 ára. Ákjósanlegast væri að byggðin stuðlaði að því að daglegt líf ólíkra kynslóða ætti samleið í hverfinu.

6.1.1.5 Atvinna / Störf

Tiltölulega lítið er um hefðbundið atvinnuhúsnæði þ.e. skrifstofuhúsnæði, sérhæft verslunarhúsnæði og iðnaðarhúsnæði í borgarhlutanum og fá störf á hverja íbúð. Á þróunarsvæðum borgarhlutans er áætluð aukning atvinnuhúsnæðis allt að 70 þúsund m². Á grónum svæðum er lögð áhersla að halda í það atvinnuhúsnæði og þjónustukjarna sem fyrir eru í borgarhlutanum, til dæmis með almennum skilmálum sem koma í veg fyrir að atvinnuhúsnæði verði breytt í íbúðir.

6.1.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Framboð verslunar og þjónustu er almennt gott í borgarhlutanum með nokkrum undantekningum þó. Skildinganesshluti Skerjafjarðar og vestasti hluta Eiðsgranda, eru hvorug í göngufjarlægð frá þjónustukjarna, en Eiðistorg er þó ekki langt undan fyrir íbúa Eiðsgranda.



Lengd í verslun.

Rauðir hringir um núverandi matvöruverslanir
(hverfisverslanir aðrar en klukkubúðir).

Grænir hringir eru dæmi um æskilega staði
fyrir nýjar hverfisverslanir.

Hringir marka 300m loftlínu,
400m göngufjarlægð.

Hverfissskipulag leggur áherslu á að fylla upp í núverandi göt í þjónustu og verslun í borgarhlutanum, á það sérstaklega við um þróunarreiti í gróinni byggð.

6.1.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Framtíðarsýn fyrir skipulag borgarhlutann er að íbúar búi í göngufjarlægð frá matvöruverslun. Framboð á matvöruverslun er mjög mismunandi eftir hverfum í borgarhlutanum. Sum svæði eru mjög vel sett en önnur, eins og Skildinganes, er í 2-3 km göngufjarlægð frá matvöruverslun. Fleiri göt eru m.t.t. matvöruverslunar í borgarhlutanum eins og í Grandahverfi. Í hverfissskipulagi eru skilgreind svæði sem eru ekki í göngufjarlægð frá matvöruverslun og gerðar tillögur að staðsetningu nýrra svæða þar sem grundvöllur er mögulega fyrir minni matvöruverslanir.

6.1.1.8 Öryggi og heilsa

Leiksvæði í borgarhlutanum eru flest staðsett í bakgöðum en ekki við stórar umferðaræðar. Í hverfissskipulagi er lögð áhersla á að bæta öryggi gangandi og hjólandi þar sem þörf er á, t.d. við helstu umferðaræðrar. Sums staðar er einnig þörf á bættri lýsingu.

Í hverfissskipulagi er lögð áhersla á betri frágang illa hirtra lóða sem eru lýti á umhverfinu auk þess sem hætta getur stafað af þeim.

6.1.1.9 Þátttaka íbúa

Það er markmið hverfissskipulags að móta forsendur fyrir lifandi samtal og samvinnu milli íbúa, fagmanna og skipulagsyfirvalda um gæði og þróun borgarhlutans almennt og sértækt. Í því samhengi er mikilvægt að setja efni hverfissskipulags fram á aðgengilegan hátt og að mæta íbúum á þeirra forsendum í hverfissskipulagsvinnu. Markmið hverfissskipulags er að framsetning hverfissskipulags verði hugsuð út frá íbúum en ekki út frá hefðum um framsetningu deiliskipulaga, sem hafa mótast frá sjónarhóli stjórnsýslu og fagmanna.

Í hverfissskipulagi er mælt með að safna þekkingu íbúa og kalla eftir hugmyndum þeirra í tengslum við stórar og litlar ákvarðanir. Dæmi um litlar ákvarðanir er að halda mætti samkeppnir um ný nöfn á áherslusvæðum og torgum, og uppbyggingarreitum í borgarhlutanum.

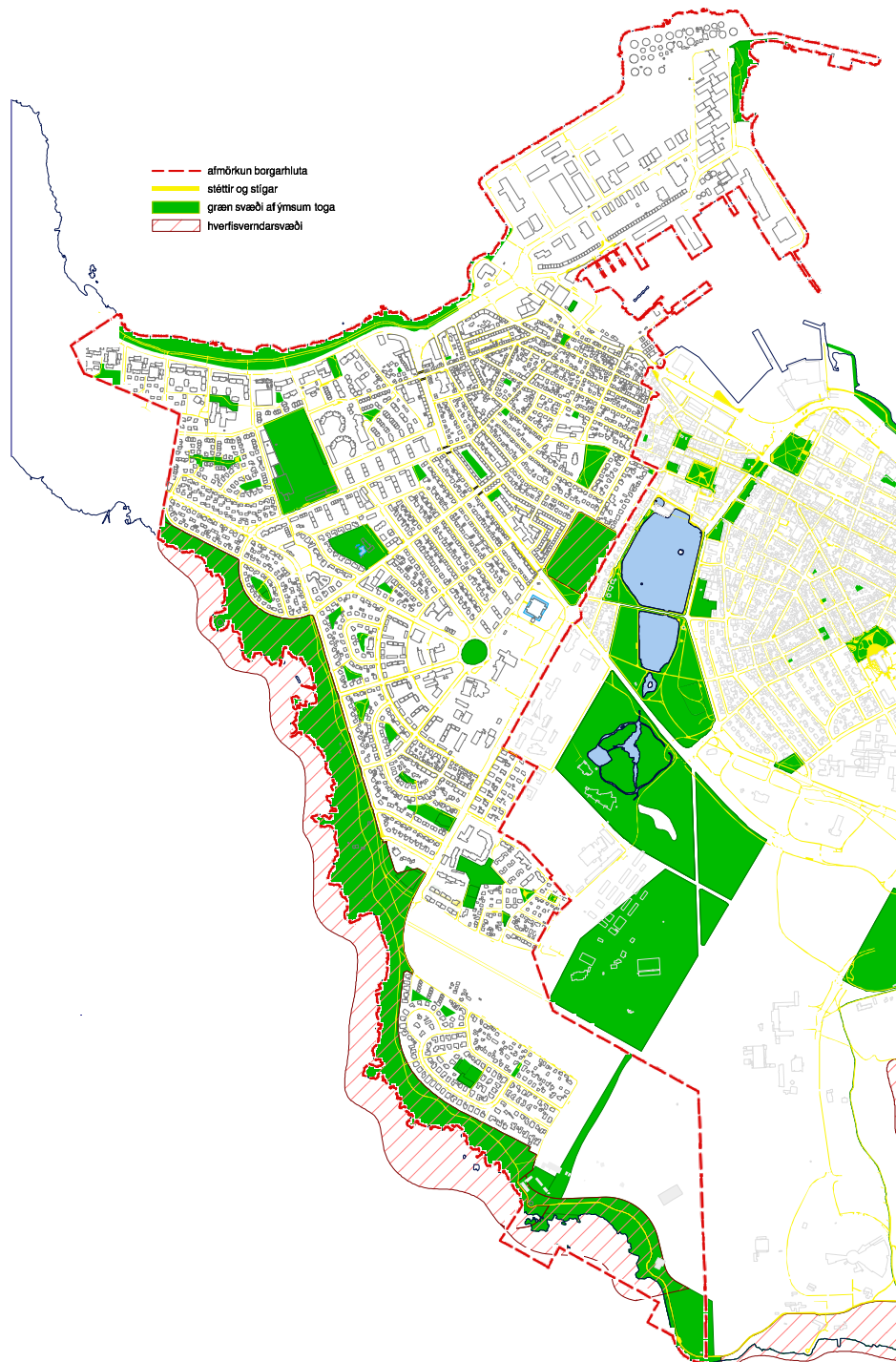
6.1.2 Gæði byggðar

5.2.2.13 6.1.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Vesturbærinn er samofinn sögu borgarinnar frá upphafi byggðar. Borgarhlutinn skiptist í þrjú hverfi. Gamli Vesturbær byggðist meðfram ströndinni á 19. öld og áfram til suðurs að Hringbraut fram til 1950. Nýi Vesturbær sunnan Hringbrautar byggðist að mestu upp frá 1940-1970, þó þar sé gömul byggð í Bráðræðis- og Grímsstaðaholti. Uppbygging meðfram norðurströndinni er þó mun yngri, hófst við Eiðsgranda á 8. áratug síðustu aldar og er enn í gangi. Skerjafjörðurinn byggðist frá 1930 þar til flugvöllurinn klauf byggðina um 1940. Syðsti hluti hverfisins byggðist uppúr 1960 og nýjasta byggðin er stúdentaagarðar Hí við Eggertsgötu.

5.2.2.14 6.1.2.2 Byggðamynstur

AR gerir ráð fyrir að íbúðaþéttleiki aukist úr 30 íbúðir/ha í 35,7 íbúðir/ha og að nýtingarhlutfall aukist um 18,3%. Þetta samsvarar um 1.210 nýjum íbúðum í borgarhlutanum Vesturbæ. Jafnframt er áætlað að atvinnuhúsnæði aukist um 70.000m². Þétting er þegar samþykkt á þróunarreitum Þ1 og 2 og Þ7-9 innan borgarhlutans og búið er að gera samkomulag um Þ6. Þróunarreitirnir Þ9 og Þ10 eru til sérstakrar skoðunar í hverfissskipulagi og einnig hluti af Þ26 Vesturflugbraut, þó langt sé í uppbyggingu þar. Þróunarreitir Þ5 austan Stóra Skerjafjarðar er hins vegar nær í tíma en hann er utan borgarhlutans. Örfirisey og helmingur af Þ2 eru líka fyrir utan borgarhlutann, bæði óráðin svæði. Áhersla er á blöndun byggðar og ef þétting á þessum svæðum tekst vel nýtur allur borgarhlutinn góðs af auknu mannlífi og þjónustu. Í hverfissskipulagi er lögð áhersla á að hágæðabyggingarlist sé forsenda nýrrar byggðar og að þétting taki mið af gróinni byggð, dragi fram einkenni og virði sérstöðu hennar. Þá eru miklir möguleikar í endurnýtingu og endurnýjun eldra húsnæðis sem er óþægður akur í hverfinu. Ekki er gert ráð fyrir að hæð húsa fari yfir 5 hæðir í áherslum hverfissskipulags, en þegar samþykkt



byggð fer upp í 9 hæðir á Lýsisreit og ein blokk Aflagrandi 40 fer uppí 12 hæðir. Almennt er þó gert ráð fyrir lágreistri byggð í svipaðri hæð og húsin í kring.

6.1.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Ætla má að 80-90% íbúa borgarhlutans búi í innan við 400 metra fjarlægð frá verslun og þjónustu. Á svæðum þar sem íbúar eru lengra en 400 metra frá verslun leggur hverfisSKIPULAG til æskilega staðsetningu verslunar og þjónustuhúsnæðis.

6.1.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Aðal- og borgargötur skv. AR eru: Hofsvallagata, Túngata, Ægisgata, Ánanaust, Hringbraut og Neshagi-Brynjólfsgata. Mýrargata, Grandagarður, Suðurgata og Einarsnes eru borgargötur. Til að skilgreina heildstætt og samhangandi net aðal- og borgargatna í öllum borgarhlutanum gerir hverfisSKIPULAG tillögu um fjölgun borgar- og aðalgatna í borgarhlutanum. Áhersla er á aukna þjónustu í aðalgötum og mikil umhverfisleg gæði í báðum flokkum gatna. Ekki hefur komið til endurskoðunar þessara gatna enn, en hverfisSKIPULAG stefnir að því að forgangsraða aðgerðum í borgar- og aðalgötum.

HverfisSKIPULAG skilgreinir svæði þar sem götugögn og aðgengi má bæta, og þær götur þar sem vantar gangstéttar. Umferð er hæg í borgarhlutanum að tengibrautum undanskildum. Engir hjólastígar eru í borgarhlutanum en auðvelt er að hjóla á götunum sjálfum. Í hverfisSKIPULAGI er skilgreind æskilega lega göturýmis m.t.t. sólar og skuggavarps og skjólmyndunar.

6.1.2.5 Almenningsrými

Opin svæði og almenningsrými eru undir viðmiðunarlágmarki í borgarhlutanum: ca. 10m²/íbúa í Gamla Vesturbæ, 20m²/íbúa í Nýja Vesturbæ og 45m²/íbúa í Skerjafirði og eru þá strandsvæði talin með.

HverfisSKIPULAG leggur áherslu á að standa vörð um opin svæði borgarhlutans og stuðla að bættri nýtingu þeirra á þann hátt að fólk dvelji meira og lengur í þeim. Gróður og sameiginleg svæði myndi hlýlega og margbreytilega umgjörð um daglegt líf íbúa og endurspegli hringrás árstíða og sveiflukennt veðurfar. Í hverfisSKIPULAGI er skilgreint hvaða svæði þarfnat endurbóta og gerðar eru áætlanir um það. Markmiðið er að hvert og eitt opið svæði verði útfært miðað við staðhætti og skilgreind markmið.

Götugögnum verði komið fyrir þar sem það á við og séu í takt við umhverfið á hverjum stað. Göngutengingar milli almenningsrýma verði styrktar, þannig að almenningsrými og gönguleiðir í borgarhlutanum myndi samhangandi heild.

HverfisSKIPULAG leggur áherslu á að bæta öryggi gönguleiða yfir aðalumferðaræðar, sérstaklega Eiðsgranda, Ánanaust, Mýrargötu, Hringbraut og Suðurgötu. Æskilegt er að aðskilja gangandi og hjólandi umferð og gera þarf úttekt á hindrunum í göturýmum og huga að aðgengi fyrir alla.

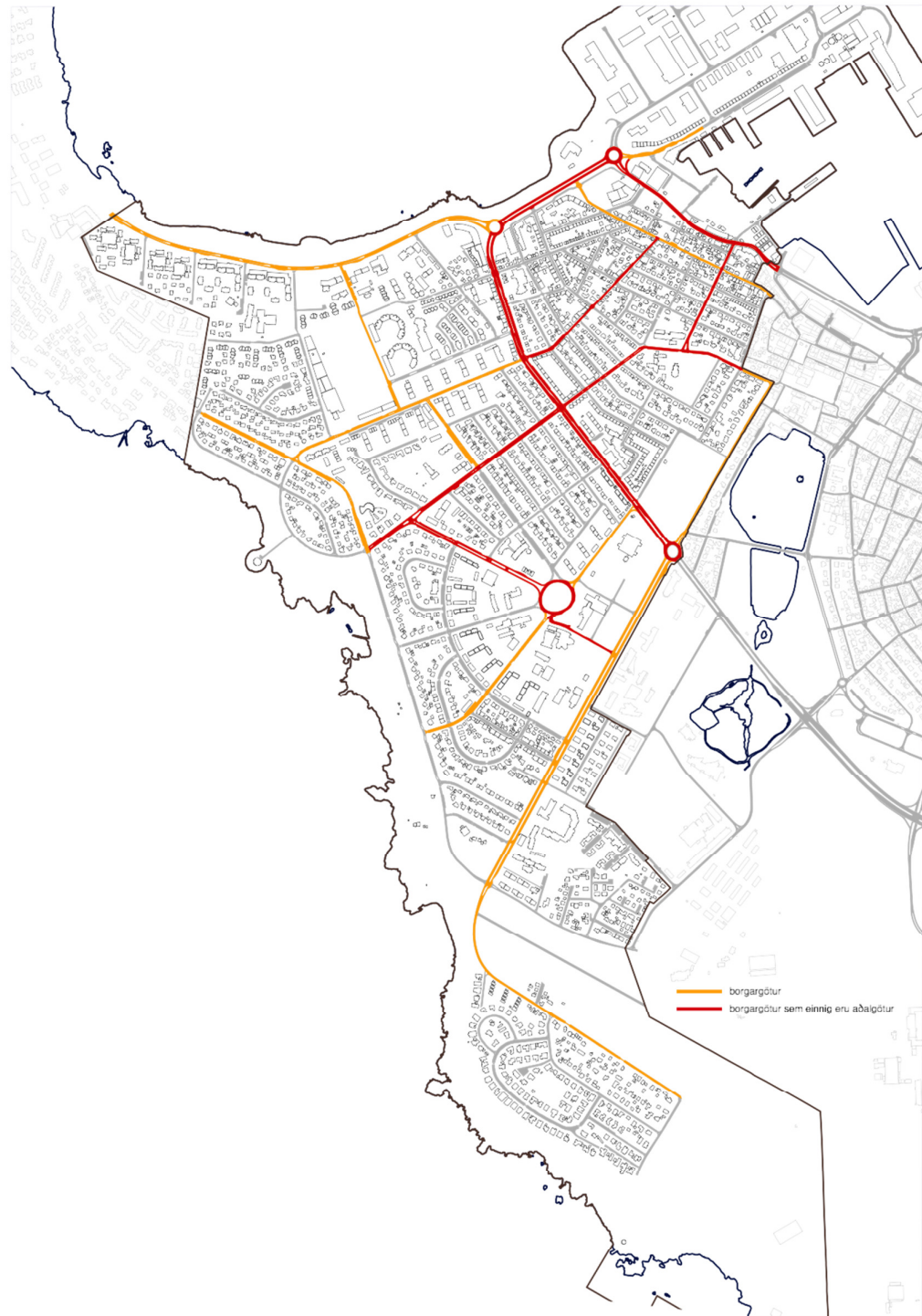
Við uppbyggingu og útfærslu nýrra almenningsvæða verði lögð áhersla á fjölbreytni og gott aðgengi fyrir alla.

6.1.2.6 Veðurfar

Gera þarf úttekt á veðurfari í borgarhlutanum, sem er víða vindasamur. HverfisSKIPULAG leggur áherslu á lágreista byggð og að sérstaklega verði gætt að uppbyggingu á þróunarreitum m.t.t. þess að skapa skjól og koma í veg fyrir vindstrengi.

6.1.2.7 Gróðurþekja

Í hverfisSKIPULAGI er áhersla á aukið gegndræpi, sem er nú 21-60% í borgarhlutanum í tengslum við endurgerð gatna og bílastæða.



6.1.2.8 Borgarbúskapur

Gera má ráð fyrir mun meiri áhuga á sjálfbærni og heimaræktun í framtíðinni. Í hverfisSKIPULAGI er markmið að efla núverandi matjurtagarða og verða settar fram tillögur um fjölgun ræktunarsvæða í borgarhlutanum. Þá er áhersla á að vinna markvisst með berjarunna og ávaxtatré og huga að nytjaplöntum í gróðurvali. Í hverfisSKIPULAGI er einnig markmið að efla borgarbúskap íbúa á lóðum, meðal annars með því að huga að ræktunarmöguleikum við útfærslu svala og í görðum. Hvetjandi skilmálar m.t.t varphænuræktar, moltugerðar, gróðurhúsa á lóðum og sem hluta af útfærslu bygginga.

6.1.2.9 Hönnun og arkitektúr

Standa skal vörð um og varðveita eldri hús, hverfisheildir og einstök hús sem búa yfir sérstökum gæðum og einkennum. Lóðir eru mjög misjafnar, flestar í góðu horfi en þar sem stórar lóðir eru lagðar undir bílastæði verður áhersla á endurskoðun landnýtingar og betri frágang lóða.

6.1.2.10 Staðarandi

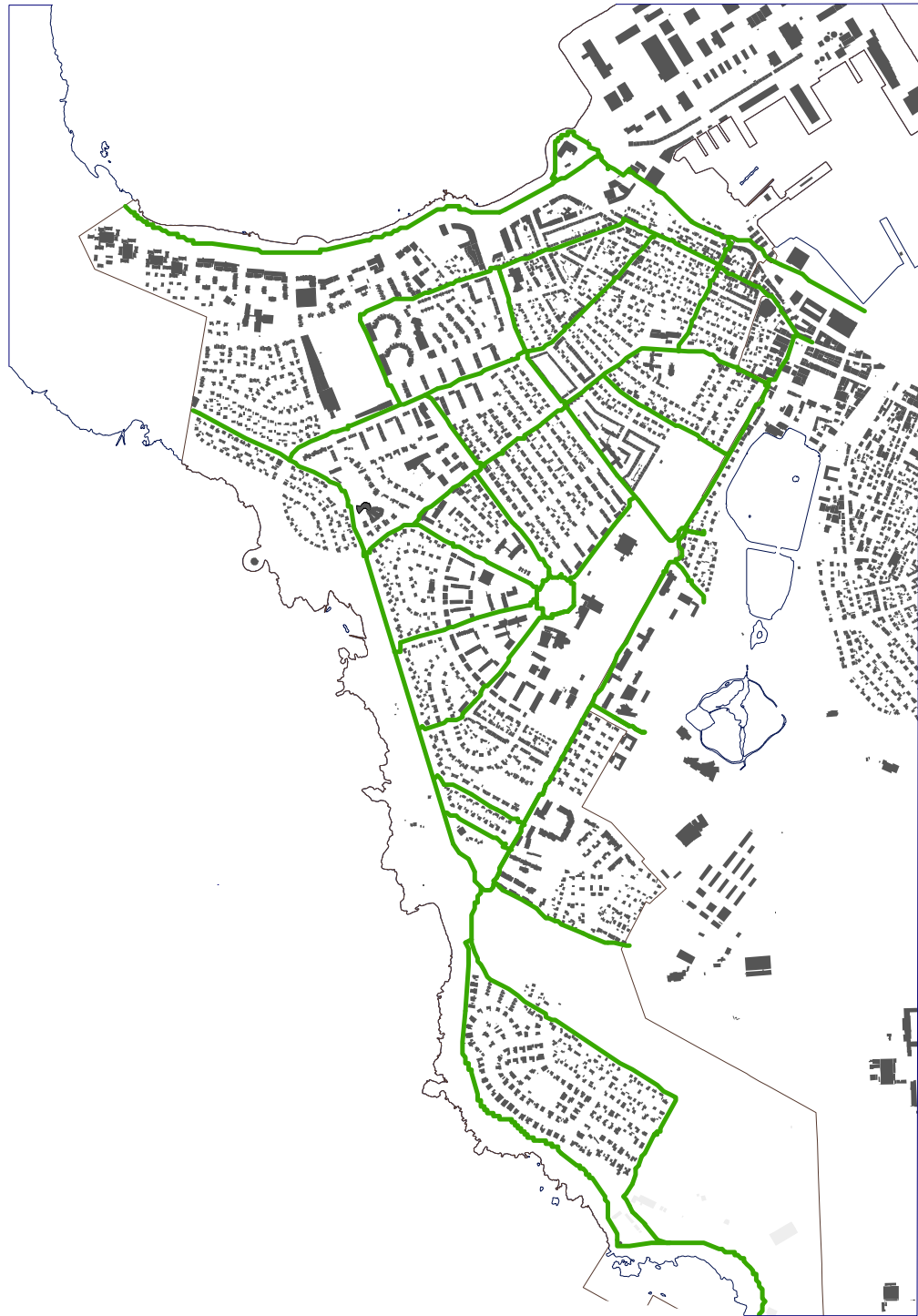
Staðarandi er mjög mismunandi eftir hverfum og hverfishlutum. Áhersla er lögð á að efla staðaranda á sérhverjum stað með því að vernda byggðamynstur og götumyndir, styrkja sjóntengingar við umlykjandi náttúru og draga fram sögu byggðarinnar. Breytingar eru háðar því að þær séu augljóslega til bóta og virði byggingararfinn. Ekki er gert ráð fyrir róttækum breytingum á húsahæðum, nema tryggt sé að þær séu einungis til bóta og varpi ekki skugga.

6.1.3 Samgöngur

Samgöngukerfi borgarhlutans verði styrkt og eflt með öryggi, skilvirkni, sparnað, bætta lýðheilsu og umhverfisgæði að leiðarljósi. Í skipulaginu er hefðbundinn gatnamöskvi hverfisins styrktur og markvisst unnið að endurheimt upprunalegs gatnakerfis þar sem möguleiki er á.

Í hverfisSKIPULAGINU er sérstök áhersla lögð á aukið umferðaröryggi og fegrun göturýma. Götur eru þrengdar þar sem við á og markvisst hjólastígakerfi byggt upp þar sem við á. Gert er ráð fyrir a.m.k. 8000 metra löngu hjólastígakerfi í borgarhlutanum sem er veruleg aukning. Hjólreiðamönnum verður almennt leyft að hjóla gegn einstefnu í hverfinu, en sú útærsla fari fram í samræmi við umferðarreglur í borginni í heild. Almennt verði einstefnugötum fækkað og umferðarhraða haldið niðri með hönnun gatna og umhverfis frekar en sértækum aðgerðum eins og lokun gatna og hraðahindrunum. Leitast er við að fækka umferðarskiltum eins og kostur er og nota lítil og borgarvæn umferðarskilti þar sem því verður við komið.

Miðað við að vernda eigi núverandi yfirbragð Vesturbæjarins og koma í veg fyrir mikla aukningu umferðar er æskilegt að kvaðir séu lagðar á þann fjölda stæða sem megi bæta við frekar en fyrirskrifa lágmarksfjölda stæða sem skuli uppfylla. Takmörk eru því sett á fjölda bílastæða við nýjar íbúðir. Aukin gjaldtaka verði á stæðum á landi í eigu borgarinnar og tekjur af stæðum verði nýttar í nágrenni hinna gjaldskyldu stæða.



Hjólaleiðir

6.1.4 Vistkerfi og minjar

6.1.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Borgarhlutinn Vesturbær liggur að Seltjarnarnesi til vesturs, Örfirisey til norðurs, Kvosinni og Vatnsmyri til austurs, að sjó við Skerjafjörð til vesturs og Kollafjörð til norðurs.

6.1.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Hverfisskipulag leggur áherslu á að náttúruleg strandlengja á þróunarsvæði þ5 og þ26, í hverfiseiningunni Nýi Skerjafjörður, falli undir hverfisvernd líkt og strandlengjan vestar í Skerjafirði, sem er í hverfiseiningunni Stóri-Skerjafjörður og Skerjafjarðarstrandlengjan í Nýja Vesturbæ. Við strandlengjuna á þessum svæðum er mjög sambærileg náttúruleg fjara og fjölbreytt lífríki sem myndar sterka heild. Eftir því sem við á er lögð áhersla á fræðslu og bætt aðgengi að öðrum hverfisverndarsvæðum borgarhlutans, sem eru: Hólavallakirkjugarður og Jökulklappir við Skildinganesihóla.

6.1.4.3 Náttúrufar og lífríki

Hverfisskipulag leitast við að standa vörð um fjölreytta náttúru og lífríki í borgarhlutanum og endurheimta náttúru á vannýttum svæðum eins og kostur er.

6.1.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Í vegg svokallaðrar holu Húss íslenskra fræða má sjá þverskurð af jarðlögum borgarhlutans. Hér væri mögulegt að útfæra jarðhýsi þar sem áfram verður hægt að lesa úr jarðlögum eftir að Hús Íslenskra fræða rís upp úr holunni.

6.1.4.5 Strandlengja

Aðgengi að strandsvæði við Skerjafjörð er til fyrirmyndar en bæta má bæði aðgengi og umhverfi strandlengjunnar við Kollafjörð. Mögulega væri hægt að bæta aðstæður til sportróðra frá Grímsstaðavör eða sjósunds þar sem sundskáli Grettis stóð áður. Óraskaðar fjörur skulu verndaðar.

6.1.4.6 Ofanvatn

Gegndræp bílastæði, græn þök og náttúrulegir ferlar eru forsenda uppbyggingar á þróunarreitum. Einnig má huga að því hvernig auka megi gegndræpi á þegar grónum svæðum.

6.1.4.7 Borgarvernd og menningarminjar

Ljúka þarf gerð varðveislumats fyrir borgarhlutann, þar sem verndunarsvæði verða skilgreind. Mikilvægt er að huga einnig að atvinnuhúsnæði og yngri byggð, sem ekki er beint undir verndunarákvæðum en samanstendur þó af mörgum afar mikilvægum byggingum.

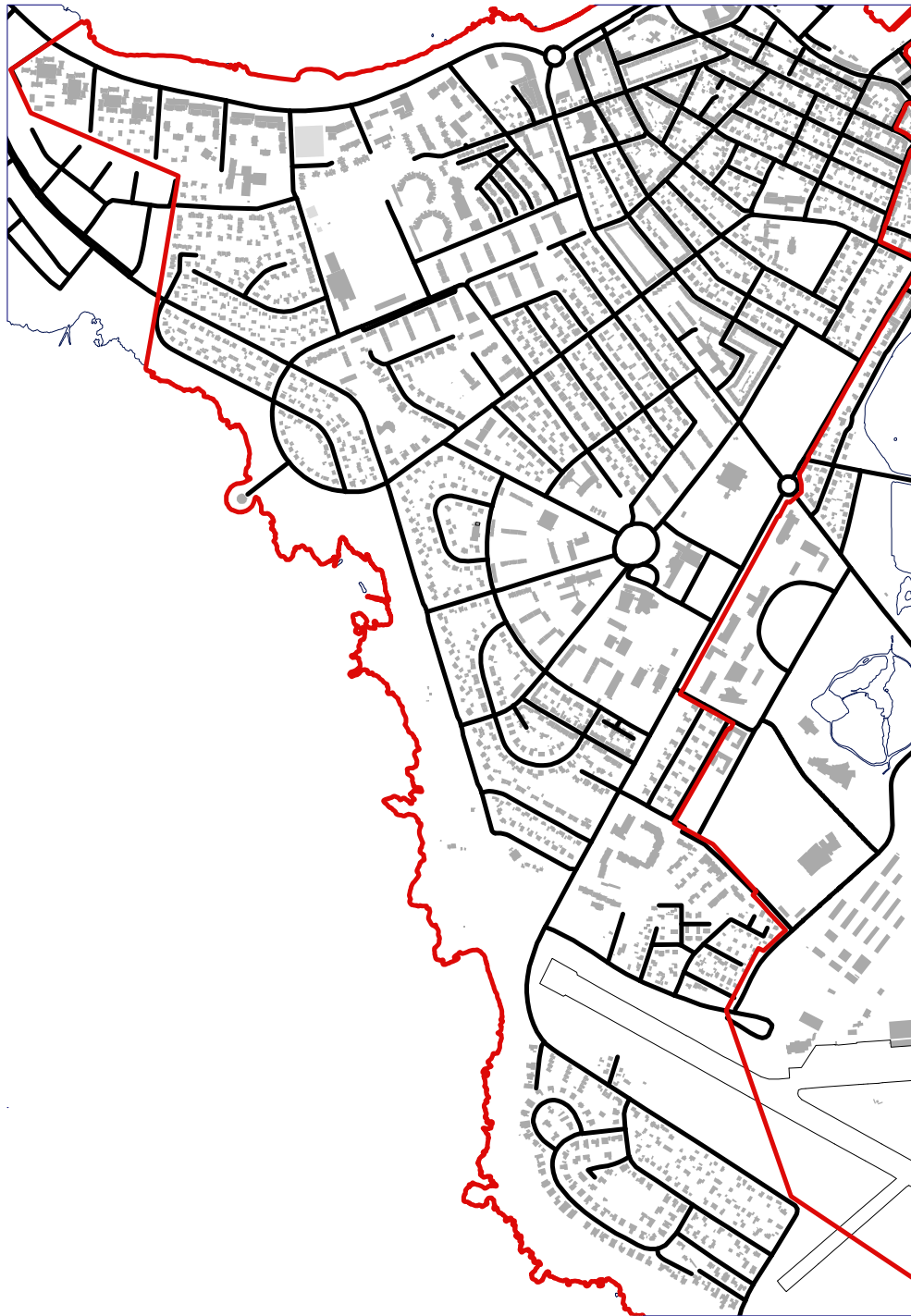
6.1.5 Orka og auðlindir

5.2.2.15 6.1.5.1 Orkunotkun

Borgarhlutinn er fullbyggður og svigrúm til að minnka orkunotkun ekki mikið í núverandi húsakosti. Byggingarreglugerð tekur sjálfkrafa á vistvæni m.t.t. nýbygginga, og endurbóta eldri bygginga. Enginn grundvöllur hefur verið til orkuframleiðslu í hverfinu hingað til en möguleikar eru miklir ef til þess kemur í framtíðinni, t.d. með virkjun sjávarfalla eða vindorku, notkunar varmaskipta og sólarsetja, orkuvinnslu úr úrgangi o.s.frv. Gert er ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla á bensínsstöðvum, þar til þær hverfa. Einnig má sjá fyrir sér að hægt verði að tengja bíla við ljósastaura, sem koma til með að gegna hlutverki hleðslustöðva í framtíðinni.

6.1.5.2 Vatnsnotkun

Hverfisskipulag leggur áherslu á að vatn er auðlind sem þarf að fara vel með. Draga má úr vatnsnotkun með söfnun og hreinsun yfirborðsvatns ef þess gerist þörf. Þetta yrði þá staðbundið fyrir hvert hús. Einnig skilar fræðsla um minni sóun miklu.



Núverandi gatnakerfi

6.1.5.3 Úrgangsstjórnun

Íbúar verði hvattir til endurvinnslu lífræns úrgangs og moltugerðar í görðum sínum og þar sem því verður við komið. Æskilegast væri þó að flokka úrgang við hvert hús sem hluta af sorphirðu.

6.1.5.4 Land

Samkvæmt framtíðarsýn fyrir skipulag borgarhlutans skal festa opin svæði í sessi, en þegar byggð og/eða vannýtt athafnasvæði er nýtt til uppbyggingar. Borgarhlutinn er fullbyggður fyrir utan einstaka lóðir og þróunarreiti. Áætluð uppbygging er á þróunarreitum þ6, þ9, þ10, þ5 og þ26, sem er utan borgarhlutans. Þessir reitir eru á þegar byggðum eða vannýttum athafnasvæðum nema helst í kringum Vesturbæjarlaug, sem verður áfram grænt svæði eins og kostur er. Sama má segja um svæðið í kringum fyrrverandi olúbirgðastöð Skeljungs við Skeljanes, sem er mengað svæði í A9 flokki, en það er þó örlítill hluti af heildinni.

6.1.5.5 Kolefnisbinding

Borgarhlutinn er gróinn og víða mikill trjágróður í görðum og á opnum svæðum. Gert er ráð fyrir auknum trjágróðri, sér í lagi á stofnanalóðum og nýjum uppbyggingarsvæðum. Áhersla verður á trjágróður í endurnýjun götuumhverfis Borgar- og Aðalgatna. Ekkert votlendi er eftir í borgarhlutanum en áður var mýri víða meðfram ströndinni og í Vatnsmýri. Framtíðarsýn hverfisSKIPULAGS er að nýta uppfyllingarsvæði við Eiðsgranda og Ánanaust til meðhöndlunar ofanvatns í tjörnum og endurheimt votlendisgróður eins og mögulegt er í kringum þær, m.a. til að efla fuglalíf og skapa skilyrði fyrir náttúru og lífríki meðfram ströndinni, skammt undan þeim stað þar sem Selsmýri var áður. Umbreytingin yrði unnið í nánú samstarfi við umhverfissvið borgarinnar.

6.1.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

6.1.7 Náttúruvá

5.2.2.16 6.1.7.1 Ofanflóð

Engin hætta stafar af ofanflóðum.

6.1.7.2 Flóðahætta

Miðað við hækkandi sjávarstöðu má gera ráð fyrir því að flóð verði algengari í framtíðinni.

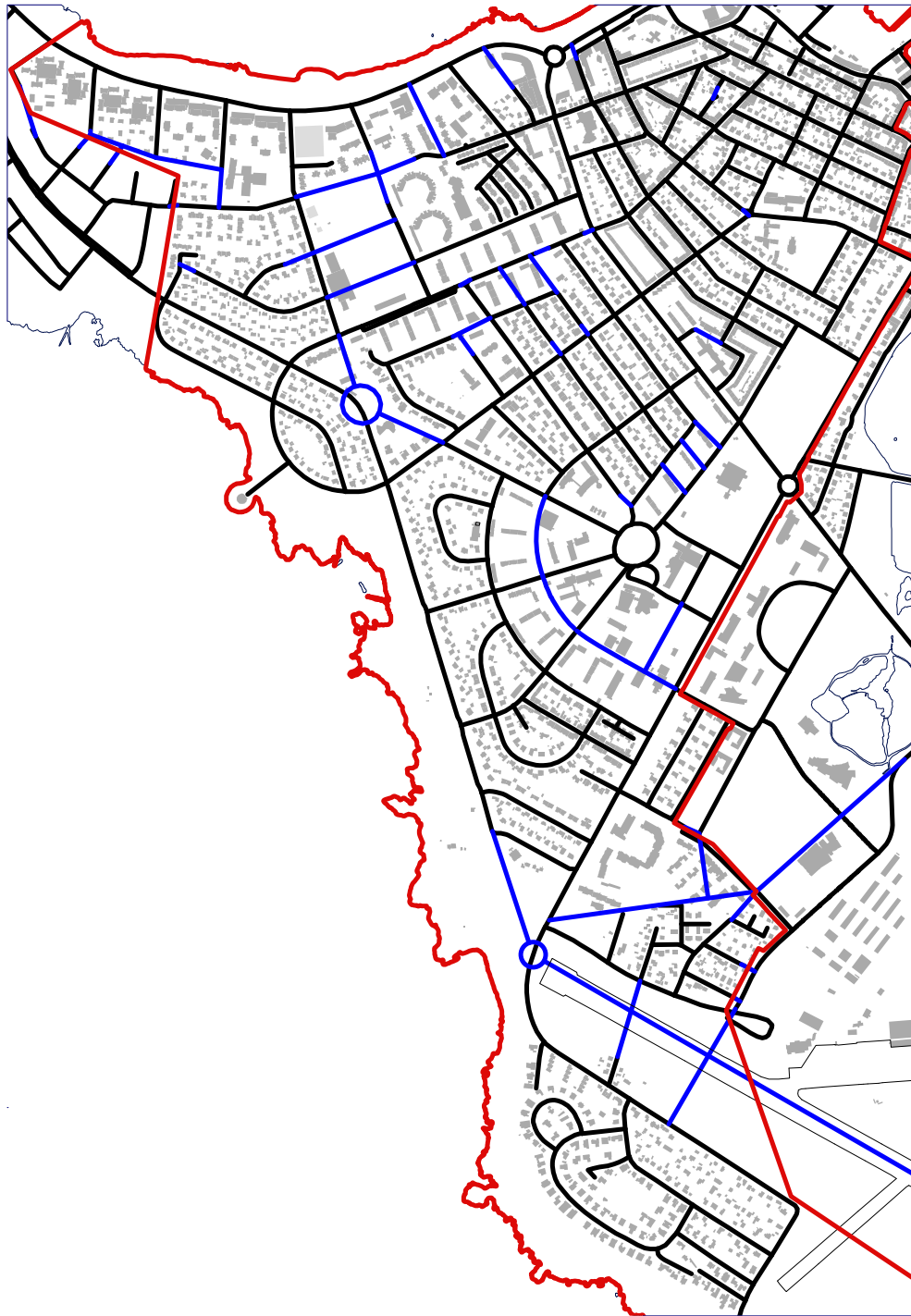
6.1.7.3 Hækkun sjávarstöðu

HverfisSKIPULAG tekur tillit til mögulegrar hækkunar sjávarstöðu.

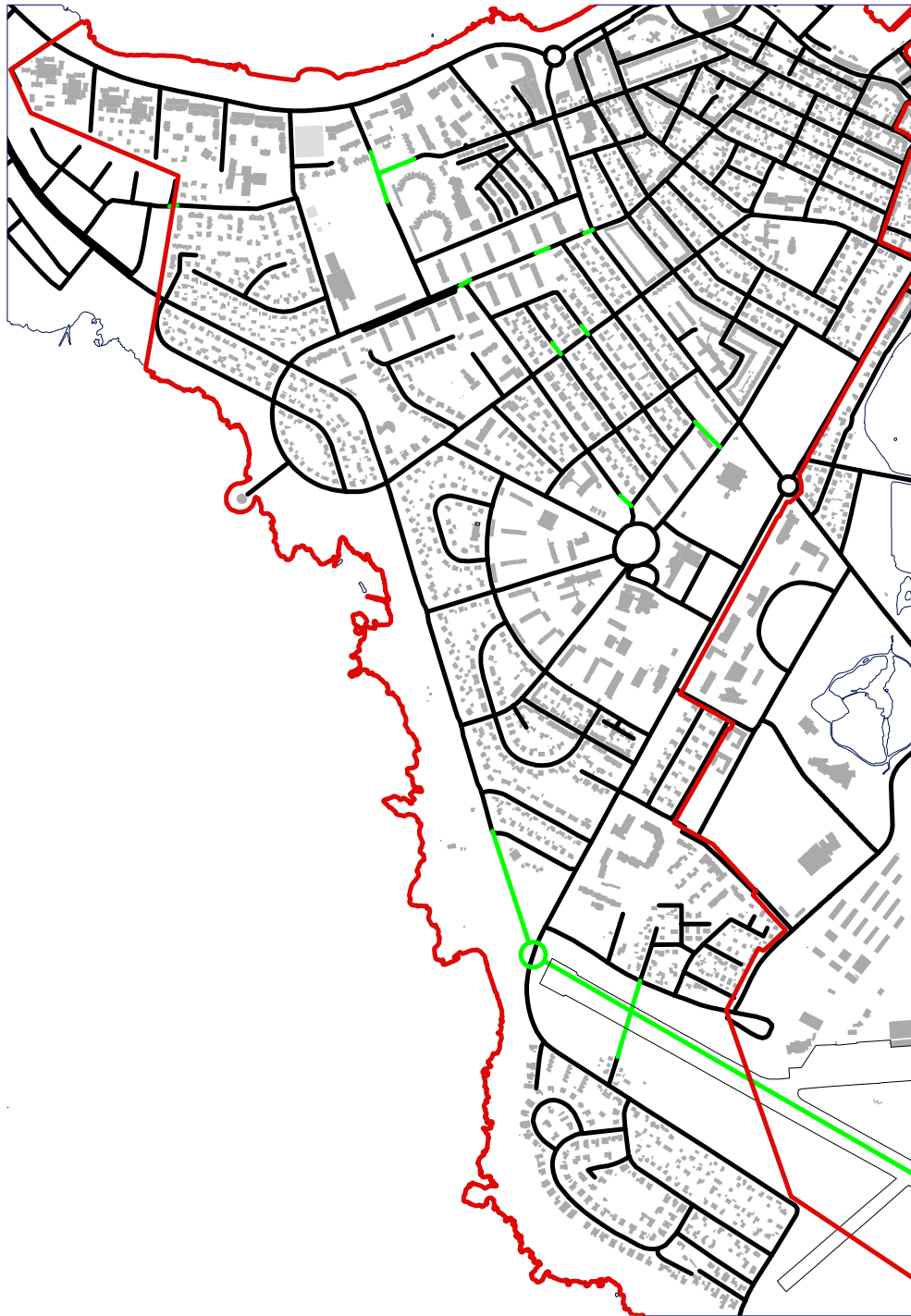
Lagt er til að hverfisSKIPULAG miði við þetta vegg og engin op undir kóta 4,5m fyrir nýbyggingar og við endurnýjun húsa ef kostur er. Þetta á sérstaklega við um hús næst ströndinni, t.d. við Grímsstaðavör syðst í Suðurgötu, en einnig við æfingasvæði KR og svæði þar fyrir norðan milli Keilu- og Boðagrandna þar sem Eiðstjörn var áður.

6.1.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Borgarhlutinn er ekki á skráðu sprungusvæði og engar ráðstafanir verða gerðar vegna jarðskjálfta umfram ákvæði í byggingareglugerð.



Götur sem hafa verið á skipulagi eða eru aftengdar



Tillögur að enduropnun gatna

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða

Öll áhersla er á verndun gömlu byggðarinnar og að litið verði á hana sem tækifæri og frumforsendu framtíðarskipulags. Mikilvægt er að vel takist til við útfærslu nýrra deiliskipulagsáætlana sem liggja fyrir á nær öllu strandvæðinu. Síðasta uppbyggingarsvæðið, á Landhelgisgæslureit, er afar mikilvægt fyrir endurreisn hverfisins. Endurheimta þarf fyrra samhengi sem ríkti á milli heimilanna í hverfinu og athafnalífsins við Höfnina, m.a. með stórbættu aðgengi yfir Mýrargötu. Einnig þarf að bæta aðgengi yfir Ánanaust að norðurströndinni þar sem hugmyndin er að endurheimta votlendi og laga umhverfi götunnar jafnt sem húsanna sunnan hennar. Hlutverk gatna verði skýrt, Bræðraborgarstígur verði t.d. endurvakinn sem gönguleið með bókaforlögum og matvöruverslunum eins og áður var og Suðurgata verði græn leið frá ströndinni inni Miðbæ.

6.2.1. Samfélag

6.2.1.1 Aldurssamsetning

Markmið hverfisskipulags er að stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa m.t.t. aldurs og stuðla að tiltölulega jafnri aldursdreifingu í hverfinu. Markmið er að viðhalda núverandi jafnvægi aldursdreifingu í hverfinu, en hverfið er frekar ungt í samanburði við borgina í heild: 1-2% frá meðaltali borgarinnar í öllum aldurshópum nema 25-34 ára sem eru 6% yfir meðaltali borgarinnar, eða 22% í stað 16%. Þó er fyrir séð að hlutfall íbúa eldri en 67 ára aukist í hverfinu, líkt og í borginni almennt.

6.2.1.2 Íbúapéttleiki

Núverandi íbúapéttleiki hverfisins er 76,5 íbúar/ha. Á þróunarreitum hverfisins er áætlaður péttleiki mun meiri. Sem dæmi er áætlað er að péttleiki á nýskipulögðu íbúðasvæði norðan Mýrargötu verði $209 \text{ íbúðir} \times 2,2 \text{ íbúar/íbúð} = 460 \text{ íbúar}$ á 25.600 m^2 svæði = 180 íbúar/ha. Þetta er veruleg péttleikaaukning og í því samhengi er mikilvægt að tryggja jafnvægi og flæði á milli gróinnar og nýrrar byggðar til að það myndist ekki einhvers konar veggur á milli þeirra.

6.2.1.3 Skólahverfið

Gert ráð fyrir að nemendum Vesturbæjarskóli fjölgi úr 412 í 443 á næstu fjórum árum. Skólinn er þegar sprunginn og samkvæmt upplýsingum frá Skólasviði er búið að taka ákvarðanir um stækkun skólans á lóðinni til þess að mæta fjölda barna sem þegar eru fædd. Ef barnafjölskyldur halda áfram að búa í gróna hluta hverfisins í jafnríku mæli og nú er mun fyrirhuguð stækkun skólans ekki rúma börn sem koma til með að búa í íbúðum sem rísa á þróunarreitum hverfisins. Þar eru ráðgerðar um 900 íbúðir og markmið um samfélagslega blöndun á svæðinu. Vesturbæjarskóla er staðsettur í jaðri hverfisins sem er ákveðinn ókostur. Hverfisskipulag leggur til að skoðuð verði staðsetning nýs skóla nær miðju hverfisins þar sem Landakotstún, Landakotsspítali og leikskólinn Öldukot er.

Fjöldi skólabarna í hverfinu verður breytilegur í framtíðinni og því þarf að huga að sveigjanleika skólabyggingarinnar og mögulega samnýtingu. Aðstaða fyrir ástundun íþróttar, myndlistar og tónlistar verði útfærð sem hluti af framtíðarskólamannvirkjum.

6.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins m.t.t. fjölbreytni íbúasamsetningar felur í sér að styðja við félagslega blöndun hverfisins með því að tryggja blandaðar íbúðagerðir, fjölbreytt eignarhald og að íbúðarhúsnæði verði sett í forgang gagnvart ferðaþjónustu m.t.t. skilgreindrar notkunar húsnæðis.

6.2.1.5 Atvinna/störf

Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins felur í sér markmið um meiri blöndun íbúðabyggðar, þjónustu og atvinnu t.d. litlar hverfisbúðir, þjónustufyrirtæki og atvinnueiningar sem eru í

mælikvarða og í takti við byggðina og gera ráð fyrir að menn gangi eða hjóli. Standa þarf vörð um skilgreint atvinnu- og verslunarhúsnæði í hverfinu, ekki síst á jarðhæðum. HverfisSKIPULAG mun leggja áherslu á að auka atvinnustarfsemi í anda þess sem áður var við Höfnina, s.s minni verkstæði, framleiðslu úr sjávarfangi, þjónustu við báta o.s.frv. eins og kostur er til að ná fram mótvægi og jafnvægi við ferðamannaiðnað. Þetta er gert til að styrkja svæðið sem heild, svo Höfnin hafi áfram þá fjölbreytni og aðdráttarafl, sem laðar að ferðamenn jafnt sem íbúa. Verslanir og þjónusta sem byggja á sjósókn og sjávarafurðum verða settar í forgang á svæðinu.

6.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

HverfisSKIPULAG leggur áherslu á staðsetja nærþjónustu í göngufjarlægð við íbúa, sem verða skurðpunktar í heildstæðu gönguleiðaneti þannig að þjónustan skapi tengsl milli hverfishluta og íbúa þeirra. Áhersla verði lögð á tengingu þjónustu við góð almenningssými og göngu- og hjólaeiðir. Gamli Vesturbær er tiltölulega vel settur m.t.t. þjónustu en þó má þetta netið of efla verslun og þjónustu, ekki síst á Bræðraborgarstíg, sem áður var mjög lifandi gata með fjölbreyttri þjónustu og verslun.

6.2.1.7 Framboð matvöruverslunar

Meðalstór matvöruverslun verði í göngufjarlægð frá öllum íbúum hverfisins. Einnig verður reynt að styrkja minni verslunarkjarna s.s. við Pétursbúð við Ægisgötu og Kjöttborg við Blómvallagötu og jafnvel ýta undir aflagðar verslanir syðst á Framnesvegi. Vísir að þjónustu er víðar að finna á götuhornum í hverfinu, t.d. á horni Garðastrætis og Vesturgötu, Hofsvallagötu og Ásvallagötu o.s.frv. Ýtt verður undir þetta einkenni kaupmannsins eða rakarans o.s.frv. á horninu eftir fongum í hverfisSKIPULAGI.

6.2.1.8 Öryggi og heilsa.

Áhersla er á öryggi gangandi og hjólandi. Við Hringbraut má bæta öryggi gangandi og hjólandi og sums staðar er þörf á bættri lýsingu.

6.2.7 Gæði byggðar

6.2.7.2 Tíluð/saga/menningararfur

Stærsti hluti hverfisins er gömul gróin byggð undir sérstakri vernd svæða og byggðamynsturs. Þetta er ein heilsteypasta byggðin í Reykjavík með mörg friðuð hús og nokkrar friðlýstar byggingar, en öll hús byggð fyrir 1925 eru háð umsögn Minjastofnunar Íslands. Það er því lítil ástæða til breytinga á húsakosti nema að þær séu augljóslega til bóta. Framtíðarsýn hverfisSKIPULAGS snýst um það að vernda þennan byggingararf, halda honum við og endurnýta svo saga hverfisins og sérstaða byggðarinnar verði varðveitt og lifi áfram.

Markmið hverfisSKIPULAGS er að gömul hús fái að standa þar sem þau eru og verði gerð upp frekar en færð.

6.2.7.3 Byggðamynstur

Íbúðapétteleiki Gamla Vesturbæjar er þegar mikill og eykst um tæp 30% þegar uppbyggingu er lokið á þróunarreitum með þegar samþykktum deiliskipulagsáætlunum meðfram ströndinni. Enn eru göt sem má byggja í, t.d. á horni Suðurgötu og Túngötu og á milli Sólvallagötu 40 og 42, en á báðum stöðum eru bílastæði í dag. Tækifæri er til uppbyggingar á reitnum Seljavegur, Holtsgata, Ánanaust og Vesturgata sem inniheldur þróunarreitinn þ9 og hús Landhelgisgæslunnar við Seljaveg.



6.2.7.4 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Stærsti hluti íbúa Gamla Vesturbæjar er í stuttri göngufjarlægð frá hverfisverslun og þjónustu, en svæðið í kringum Bræðraborgarstíg er verst sett. Reynt verður að endurvekja verslun og þjónustu sem áður blómstraði við götuna og efla atvinnustarfsemi s.s. útgáfufyrirtæki, sem sum starfa þar enn, með hvetjandi skilmálum í hverfisSKIPulagi. Framtíðarsýnin er að Bræðraborgarstígur nái sínum fyrri styrk og verði forvitnileg gata fyrir íbúa, sem ferðamenn með bókabúðum og hverfisverslun. Gatan verði skemmtileg gönguleið yfir í Nýja Vesturbæ og gegni þannig áfram sínu upphaflega hlutverki sem ein elsta gata hverfisins og helsta tenging í vestur. Framnesvegur var önnur slík tenging og er lögð áhersla á að efla hana sem gönguleið yfir í Nýja Vesturbæ. Sérstök áhersla er á forgang gangandi vegfarenda yfir Hringbraut við Vesturbæjarskóla, en þar fara mörg börn yfir götuna. Í AR er fyrirhugað að aðalgötunarnar Hringbraut-Ánanaust, Mýrargata verði útfærðar nánar sem almenningsrými og að verslun og þjónusta fái þar aukið vægi.

Undanfarið hefur orðið mikil breyting við Ægisgarð og í kringum gömlu verbúðirnar þar, sem breyst hafa í þjónustustarfsemi fyrir ferðamenn. Líklegt er að sú þróun haldi áfram.

6.2.7.5 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Götur inni í hverfinu eru almennt falleg borgarrými í gróinni sögulegri byggð, þar sem fólk hefur forgang fram yfir bíla. Öðru máli gegnir um göturnar meðfram ströndinni, Ánanaust og Mýrargötu, sem eru með meiri umferðarpunga og enga samfellda byggð meðfram göturýminu. Þessar götur munu þó batna þegar uppbyggingu sem þegar er fyrirhuguð er lokið. Ánanaust breiðir sig þó yfir óþarflega stórt svæði, auk þess sem bílastæði við hús sunnan götunnar taka upp mikið land.

Suðurgata er skilgreind sem borgargata í AR, þ.e. ekki verslun og þjónusta. Gatan hefur mikla sérstöðu innan hverfisins, bæði sögulega og vegna þess hve fá hús standa við hana. Framtíðarsýn í hverfisSKIPulagi er að áherslan verði á gróður og náttúru í umhverfi götunnar, sem rís hæst við Hólavallakirkjugarð með sitt einstaka lífríki og gróður. Gatan gengur áfram með sömu áherslum yfir í Nýja Vesturbæ að ströndinni við Skerjafjörð.

6.2.7.6 Almenningsrými

Höfuðáhersla er lögð á nýtingu berangurssvæða, enda eru almennings- og útisvæða langt undir lágmarki að flatarmáli í hverfinu. Það segir þó ekki alla söguna, því svæðin sem eru til staðar eru fjölbreytt og flest vel nýtt, t.d. minni leiksvæði inná milli húsa.

Landakotshæð er skilgreind sem borgarrými og sérstakt áherslusvæði í AR og er eins konar hverfistorg Gamla Vesturbæjar. Hólavallakirkjugarður gegnir mikilvægu hlutverki sem athvarf og þar ríkir kyrrð. Höfnin er aftur á móti líflegt svæði og hefur mikið aðdráttarafl. Mikilvægt er að efla þessi svæði á sínum eigin forsendum og bæta umhverfi og gönguleiðir gatna sem tengja þau þar sem þess er þörf.

Lýsing verði notuð til að styrkja staðaranda og tengja götu og byggingar.

Bekkjum verði komið fyrir þar sem við á með það að markmiði að fá fólk til að staldra við þegar veður og vindar leyfa og skapa þannig meira lifandi götu. Stoppistöðvar verði hannaðar sem hluti af götuumhverfi.

6.2.7.7 Veðurfar skjólmyndun

Norðurströndin er á móti opnu hafi og þar eru vindáttir kaldar. HverfisSKIPulag mun leggja áherslu á lágreistari byggð og stakstæð hús sem hægja á vindi eftir því sem innar dregur á eina uppbyggingarreitnum sem eftir er í hverfinu, Landhelgisgæslureit. Trjágróður er besta leiðin til skjólmyndun yst í byggðinni og er gróðursetning trjáa æskileg eins nálægt sjónum og þau þrífast og eftir því sem við á, en tré eru ekki alls staðar við hæfi, t.d. á hafnarbökkun eða endurvöktu tjarnar- og mýrarsvæði við Ánanaust nema að takmörkuðu leyti. Snjór og hálka



hafa einnig áhrif á byggðina að vetri til og verður hvatt til nýtingar affalsvatns í kringum hús og undir gangstéttum þar sem mögulegt er.

6.2.7.8 Gróðurþekja

Gegndræpi skal jafnframt aukið eins og kostur er við endurgerð gatnaumhverfis og á einkalóðum skv. leiðbeiningum í hverfisskipulagi.

6.2.7.9 Borgarbúskapur

Nýr grenndargarður fyrir matjurtarækt er fyrirhugaður við gamla steinbæinn í Vesturbugt og mun hann þjóna öllu hverfinu. Íbúar verði leyft að halda hænur í bakgörðum þar sem því verður við komið. Moltugerð er einnig markmið og annað sem styður við borgarbúskap í hverfinu.

6.2.7.10 Hönnun og arkitektúr

Hverfisskipulag mun vekja athygli á og standa vörð um góða byggingarlist, hvort sem um er að ræða gömul hús eða ný á grundvelli húsakannana og varðveislumats fyrir allt hverfið. Mikilvægt er að ljúka þeim húsakönnunum sem eftir eru, en um helmingur liggur þegar fyrir. Gera þarf sambærilegt mat á nýrri byggingum á grunni ítarlegrar úttekta á gæðum byggingarlistar og öðrum þáttum sem gera sum hús dýrmætari en önnur fyrir byggðina.

6.2.7.11 Staðarandi

Áhersla er á verndun götummyndar og yfirbragðs í hverfinu. Það þýðir þó ekki að bakhliðar húsa séu ekki jafn mikilvægar og framhliðar, en þar eru breytingar einmitt algengari, sbr. flóttaleiðir v. breyttrar starfsemi, svalir, viðbyggingar, skúrar, pallar og girðingar í bakgörðum o.s.frv.

Markmiðið er að koma á jafnvægi á milli daglegs lífs og athafna íbúa annars vegar og ferðamannaíðnaðar hins vegar, svo þessir ólíku þættir tvinnist saman og styrki hvorn annan án þess að ganga á gæði gömlu byggðarinnar.

Mikið tækifæri felst jafnframt í því að endurvekja atvinnulífið við Höfnina sem eins konar hjartslátt hverfisins eins og áður er nefnt og endurheimta það samhengi sem ríkti frá upphafi byggðar á milli íbúðarhúsa ofar í brekkunni og atvinnulífsins við sjóinn. Áhersla verður lögð á hafntengda atvinnustarfsemi á jarðhæðum fyrirhugaðra húsa, meðfram strandlengjunni umfram það sem nú er kveðið á um í deiliskipulagi.

Ef forsendur breytast í Örfirisey frá því sem nú er í AR og þar verður leyfð íbúðabyggð í bland við atvinnu- og hafnarstarfsemi verða áhrif mikil á Gamla Vesturbæinn, t.d. á umferð um Mýrargötu, skóla, samfélagsþjónustu o.s.frv. Byggð í Örfiriseyjar vestan hafnarsvæðis myndi þó síður en svo hafa slæm áhrif á Gamla Vesturbæ. Það myndi t.d. létta á þrýstingi um meiri uppbyggingu í gamla bænum og efla þjónustu.

6.2.3 Samgöngur

Í Gamla Vesturbæ verður sérstaklega leitast við að styrkja götummyndir og nýta kosti smágerða gatnamöskvans til að draga úr hraða og miðla akandi umferð með markvissum hætti. Tvístefna og hjólreinar á þröngum götum hjálpa til við að halda umferðarhraða niðri. Í smágerðu borgarumhverfi Gamla Vesturbæjar fara umferðarskilti af hefðbundinni stærð illa og skal leitast við að stilla skiltanotkun allri í hóf og nota minni útgáfur umferðarskilta hvar sem mögulegt er. Taka skal hart á öllum stöðubrotum og setja umferð gangandi vegfarenda í öndvegi.



6.2.3.1 Almenningsamgöngur

Framtíðarfyrirkomulag almenningsamgangna er að mestu undir stefnumörkun borgaryfirvalda og Strætó BS komið og fer þjónustustigið eftir fjárveitingum til málaflokksins. Ef fyrirhugaðir hverfisvagnar um miðborg frá BSÍ gefast vel væri æskilegt að slíkir vagnar ækju einnig um Gamla Vesturbæ og fyrirhugaða byggð á flugvallarsvæðinu og Vesturbæinn, enda svipar núverandi og fyrirhugaðri byggð þar mjög til miðborgarinnar. Ferðavenjur Vesturbæinga eru einnig svipaðar og miðborgarbúa.

Vegna þéttar byggðar er ekki hægt að koma fyrir strætóskýlum allstaðar í Gamla Vesturbæ. Í flestum tilvikum kemur það þó ekki að sök því sjálf byggðin veitir skjól fyrir veðri og vindum. Nýbyggingarlóðir hverfisins verða byggðar að svipuðum þéttleika og byggðin sem fyrir er og því halda áfram að veita strætófarþegum og öðrum vegfarendum skjól. Bæta má upplýsingamiðlun á biðstöðvum og hita strætóskýli upp þar sem því verður viðkomið. Endurbætur biðskýla haldist í hendur við aðrar framkvæmdir við skilgreindar borgargötur hverfisins, þ.e. Hringbraut, Ánanaust, Vesturgata, Bræðraborgarstígur, Hofsvallagata, Túngata, Ægisgata og Suðurgata.

6.2.3.2 Bílastæði og kvaðir

Hlutfall stæða á íbúð í hverfinu mun lækka enda almennt gert ráð fyrir færri en einu stæði á hverja nýja íbúð í hverfinu. Ekki er heldur gert ráð fyrir að sú uppbygging atvinnustarfsemi sem gert er ráð fyrir krefjist fjölda bílastæða. Almennt er ekki gert ráð fyrir að útvega skuli bílastæði á lóð fyrir nýjar íbúðir í hverfinu. Ef bílastæði verða heimiluð á lóð verði þau ekki fleiri en eitt fyrir hverja íbúð. Er þetta gert til að styrkja borgarbrag hverfisins og styðja við markmið Aðalskipulags um eflingu annarra samgöngumáta en aksturs.

Gjaldskylda bílastæða er einungis í litlum hluta Gamla Vesturbæjar og Háskólasvæði. Í hverfisskipulagi er gjaldskyldusvæði hverfisins stækkað. Þeir greiði sem noti og tekjurnar af staðunum verði nýttar í fegrun og endurbætur gatna í næsta nágreinni gjaldtökustæðanna.

6.2.4 Vistkerfi og minjar

6.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Hverfið hefur sterk einkenni bæði vegna legu byggðarinnar á Landakotshæð og nálægðar við sjó. Tenging við Nýja Vesturbæ, Miðbæ og Örfirisey er einnig mikilvæg. Þessar staðreyndir eru grundvöllur Hverfisskipulags.

6.2.4.2 Hverfisverndarsvæði

Hólavallakirkjugarður er undir sérstakri hverfisvernd bæði vegna minningarmarka og ræktunarsögu frá stofnun garðsins 1838. Hverfisskipulag mun standa vörð um verndun garðsins og leita leiða til að efla áhuga og upplýsa um þau verðmæti sem þar liggja að baki, bæði hvað varðar sögu, minjar og náttúru.

6.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Mikil gróður og náttúra er í görðum hverfisins, bæði trjágróður og fuglalíf. Ekkert sést þó lengur af upprunalegri gróðurþekju, hvorki holtsins, mýranna né strandarinnar. Mögulega má endurheimta lífríki og náttúru meðfram strandlengjunni við Ánanaust eins og áður er lýst og mun hverfisskipulag leita leiða til þess.

6.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Gera þarf úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum fyrir hverfið og draga fram áhugaverð svæði og staði ef einhver möguleiki er enn á slíku.



6.2.4.5 Strandlengjan

Strandlengjan og fjaran er ekki lengur náttúruleg, en bæta þarf aðgengi að henni yfir brimvarnargarð og niður í fjöru. Þó hin upprunalega fjara sé horfin vex þang utan í upphleðslunni þannig að svæðið er ekki með öllu skemmt þó óneitanlega hafi það minna gildi en óskert fjara

6.2.4.6 Borgarvernd og menningarminjar

Hverfið er hluti af skilgreindu verndarsvæði innan Hringbrautar skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga. Hverfisskipulag byggir á endanlegu varðveislumati Minjasafns Reykjavíkur og húsakönnunum í öllu hverfinu. Nú liggja fyrir drög að varðveislumati og 10 húsakannanir fyrir um helming byggðarinnar.

6.2.4.7 Aðrar áherslur

EKKI er mikið um List á almannafæri í hverfinu. Þó má nefna Útilegumann Einars Jónssonar við Melatorg, stytta af Héðni Valdimarssyni við Hringbraut, steindýrahausa Magnúsar Tómassonar við Vesturbæjarskóla og nokkra málaða húsgafla, misjafna að gæðum. Afar fallegur veggur er t.d. á gafli Landhelgisgæsluhússins við Seljaveg. Tilvalið væri að tvinna list inni hugmynd um tjarnasvæði við Ánanaust, en aðkoma listamanna að götu- borgarrýmum er mikilvæg í þeirri viðleitni að efla anda hverfisins og umhverfisgæði.

Hljóðvist hefur mikil áhrif í umhverfinu. Draga þarf úr umferðarhávaða helstu umferðaræðana Hringbrautar, Ánanausts og Mýrargötu, t.d. með því að hægja á umferð. Markmið hverfisskipulags er að auka gróður og fulglsöng, sem verði umferðarhávaða yfirsterkari.

Setja þarf reglur um sjónrænt áreiti, s.s. skilti og auglýsingar í hverfisskipulagi. Full ástæða er þó til að koma sögu byggðarinnar á framfæri fyrir þá sem þar fara um, t.d. með litlum plöttum á húsum, sem upplýsa um sögu þeirra, íbúa og mikilvægi.

Áður er getið um hugmynd um að nýta landfyllingu meðfram Ánanaustum fyrir settjarnir og meðhöndlun ofanvatns í gegnum náttúrulega ferla. Þetta væri gert samhliða endurskoðun götunnar. Athuga þarf hvort mögulegt sé að endurheimta náttúru og lífríki á svæðinu. Á nýbyggingarsvæði Landhelgisgæslureits er áhersla ávistvænar forsendur og sjálfbærni.

6.2.5 Orka og auðlindir

Mögulegt er að minnka vatnsnotkun töluvert með staðbundinni söfnun regnvatns af húspökum, stéttum og lokuðum flötum í yfirborði. Fyrsta skrefið er þó að minnka sóun. Fleiri móttökustöðvar þarf fyrir endurvinnslu sorps í hverfinu, t.d. á baklóð Landakotsspítala. Minni endurvinnslustöðvar og fleiri virka þó etv. betur í hverfinu, t.d. ein í hverju fjölbýlishúsi. Hirða er ýmist á höndum einkafyrirtækja eða borgarinnar. Markmiðið er að hámarka endurvinnslu og moltugerð í hverfinu. Allt vannýtt land fer undir byggð eða trjágróður, svo það verði hluti af fallegu borgarumhverfi. Í hverfisskipulagi verður lögð áhersla á að lágmarka bílastæði, helgunarsvæði gatna og breiddir akreina og nýta landið mun betur en nú er. Auka þarf trjágróður á stofnanasvæðum, á afgangssvæðum t.d. meðfram götum og í götuumhverfinu sjálfu við endurskoðun borgar- og aðalgatna hverfisins.

6.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

6.2.7 Náttúruvá

Hverfisskipulag miðist við að þetta kjallara, loka opum og gera ráðstafanir fyrir frárennsli neðan kóta 4,5.

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisSKIPULAGS)

6.3.1 Almennar áherslur

6.3.1.1 Húsnæði fyrir alla

Í hverfisSKIPULAGI verði almennir skilmálar um Húsnæði fyrir alla sem fela í sér kvaðir m.t.t. eignarhalds, notkunar og búsetuskyldu í húsnæði hverfisins:

Íbúðarhúsnæði verði sett í forgang m.t.t. ferðaþjónustu með skilgreiningu lágmarkshlutfalls íbúðarhúsnæðis þar sem kveðið er á um heilsársbúsetuskyldu og skýrar reglur og eftirlit með rekstri gististaða.

Á þróunarreitum verði stuðlað að fjölbreyttu eignarhaldi með því að skilgreina hlutföll eigna- og leiguíbúða og lágmarkshlutfall félagslegs húsnæðis og hjúkrunarrýma.

Heimildir til uppkaupa fasteigna- og fjárfestingafélaga á íbúðum í hverfinu verði takmarkaðar með reglum.

6.3.1.2 Atvinnustarfsemi

Í skipulagsskilmálum er kveðið á um að ekki sé heimilt að breyta atvinnu og þjónustuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Mýrargata er skilgreind aðalgata með rýmri heimildir m.t.t. atvinnu- og þjónustu og þar verður sérstaklega hugað að eflingu atvinnustarfsemi.

6.3.1.3 Þjónusta í göngufjarlægð

Ákvarðanir um staðsetningu þjónustu við íbúa og veitingu heimilda til þjónustustarfsemi miði við að efla gönguvæni hverfisins og rekstrarskilyrði kaupmannsins á horninu.

6.3.1.4 Verndun byggðar

Í skipulagi er kveðið á um verndun gömlu byggðarinnar; íbúðarhúsa, stofnana og atvinnuhúsnæðis, á grunni fullbúins varðveislumats og húsakannana Minjasafns Reykjavíkur, sem einungis liggja fyrir af hluta hverfisins.

Ítarleg úttekt og mat á byggingarlistarlegum gæðum síðari tíma húsa verði gerð, til að greina á milli mikilvægra húsa sem styrkja byggðina og veikari eintaka sem draga hana niður.

Kveðið skal á um að timburhús standi áfram þar sem þau eru og verði gerð upp af fagmennsku og metnaði.

Skýr ákvæði verði sett um að ný byggð sýni eldri byggð sóma, þ.e. þrengi ekki að dýrmætustu eintökum eldri byggðarinnar, s.s. steinbæjunum og elstu timburhúsunum. Hvatt verði til faglegrar endurgerðar þessara húsa og að þau verði færð til upprunalegrar myndar eins og hægt er. Þessi hús segja mikilvæga sögu og eiga að fá verðugan sess í byggðinni, sem upphaf, sérkenni og áfangastaðir.

6.3.1.5 Viðhald og breytingar húsa

Í hverfisSKIPULAGI verða skilmálar og fyrirmæli um viðhald og endurgerð húsa sem stuðla að varðveislu, en koma jafnframt á móts við óskir eigenda s.s. um þakhækkanir, kvisti, klæðningar, skjólveggi, palla, svalir, garðskúra o.s.frv.

Sérstök ákvæði verði um breytingar á starfsemi, s.s. breytingu íbúðarhúsa í gistirými, verslun eða þjónustu sem gerir aðrar kröfur t.d. um flóttaleiðir, hljóðeinangrun á milli herbergja, útsogsstokka og annað sem eldri byggingar þola illa. Mikilvægt er að skilmálar nái utan um allt slíkt og beini í réttan farveg svo ekki sé gengið á byggingararfinn.

Í hverfinu eru einnig nýrri hús sem halda þarf vel utanum breytingar á í skilmálum hverfissskipulags, s.s. á séra Jóhannstúni sunnan við Vesturbæjarskóla og víðar. Í hverfissskipulagi má einnig setja inn tilmæli um að snúa óæskilegum breytingum til baka, t.d. ef um óleyfisbreytingar er að ræða.

6.3.1.6 Breytingar á starfsemi

Sérstök ákvæði verða um breytingar á starfsemi, s.s. breytingu íbúðarhúsa í gistirými, verslun eða þjónustu sem gerir aðrar kröfur og hefur áhrif á íbúa. Mikilvægt er að skilmálar nái utan um allt slíkt og beini í réttan farveg svo ekki sé gengið á gæði byggðarinnar og rétt íbúa. Við aðalgötur eru rýmri heimildir m.t.t. breytinga á starfsemi, en þar má þó ekki ganga á gæði byggðarinnar sem fyrir er.

6.3.1.7 Samtengd útirými

Hverfissskipulag standi vörð um einstaka náttúru og minjar svæðisins og veki athygli á þeim fjársjóði sem þar er fólgin, t.d. Hólavallakirkjugarði, á Landakotshæð og í kringum Höfnina.

Græn svæði verði fest í sessi í skilmálum. Almenningsgarðar, strandlengjan og göturými verði falleg samtengd útirými sem hvetja íbúa til að ganga eða hjóla á milli staða. Hverfisverslanir og nærþjónusta tengist þessum leiðum, sem verði með ríkulegum trjágróðri og ólíkum áherslum. Gangbraut yfir Túngötu við Ægisgötu myndi t.d. tengja gönguleiðina frá Hólavallakirkjugarði að Landakotstúni yfir að Ægisgötu og áfram niður á Höfn.

Kanna þarf hvort mögulegt er að nýta lóðir stofnana betur sem garða eða leiksvæði, t.d. lóð Landakotsspítala á þeim hluta sem ekki fellur í skugga spítalabyggingarinnar. Elliheimilið Grund er einnig með góðan garð, en lokun göturýmis Brávallagötu á baklóð samræmist ekki áherslum Minjasafns um „verndum grunnmynsturs“ hverfisverndaðra svæða skv. skipulagslögum. Sama á við um lokun Drafnarstígs. Leita þarf leiða í hverfissskipulagi til að leiðrétta slíkar breytingar og fyrirbyggja þær í framtíðinni, t.d. með almennum skilmálum um að slíkt verði ekki gert eða kvöðum um að þessu verði snúið til baka.

Ábendingar verði í hverfissskipulagi um það hvernig gera megí hverfið vistvænna, t.d. með því að nýta náttúrulega ferla til að hreinsa ofanvatn í tjörnum á vannýttri fyllingu meðfram Ánanaustum og efla mýrlendisgróður í anda þess sem aður var á svæðinu í Selsmýri. Opna aðgengi að sjónum yfir grjótagarð og nýta ströndina sem útivistarsvæði fyrir íbúana, þó hún sé manngerð.

6.3.1.8 Uppbygging

Uppbygging verði einungis heimiluð á vannýttum lóðum; inn á milli í eyðum, á bílastæðum og bílskúrum þar sem hún er til bóta fyrir byggðina og götumyndina t.d. í nyrsta hluta hverfisins.

6.3.1.9 Gæðakröfur nýbygginga

Í skipulagi verði skilgreindar sérstakar kröfur til nýrra bygginga hvaða varðar tengsl við byggð sem fyrir er, efnisgæði og byggingarlist.

Samkeppnir

Kvöð um samkeppni í þeim tilvikum sem hægt er, að öðrum kosti verði hvatt til samkeppna, t.d. úrvinnsla nýsamþykktra deiliskipulagsáætlaða meðfram ströndinni og skipulag og útfærsla bygginga á Landhelgisgæslureit sem er á byrjunarstigi.

Ný almenningsrými, s.s. meðfram ströndinni eru einnig tilvalin í samkeppni.

6.3.1.10 Almenningsrými

Almennir skilmálar kveða á um frágang almenningsrýma.

Áhersla er á gróðursetningu trjáa í götuumhverfi og á vannýttum svæðum.

Náttúruvá

Gerð verði áætlun um viðhald brimvarnargarða og vöktun sjávarflóða. Í skipulagi verði skilmálar um lokaða kjallaraveggi undir skilgreindum kóta og skilyrt kvöð um að byggð fari ekki inn á afmarkað hættusvæði.

Verndun vistkerfis og minja

Kvöð um verndun einstakrar náttúru og minja og áhersla á að draga fram þann fjársjóð sem í þeim er fólgin á eftirfarandi svæðum: í Hólavallakirkjugarði, í kringum Landakotskirkju, niður við Höfn.

Hreinsun ofanvatns

Þar sem því verður komið við verður kvöð um meðhöndlun afrennslins af götum og bílastæðum og nýtingu náttúrulegra ferla til að hreinsa ofanvatn.

Vistvæn orka

Framtíð hverfisins er byggð á vistvænum áherslum, s.s. endurvinnslu, orkusparnaði og sjálfbærni eins og kostur er í þegar mótaðri byggð. Hluti af þessu er endurmat úrgangsstjórnunar og hvetjandi skilmálar um moltugerð.

Samgöngur

Samgöngubætur miði að því að efla hjóla- og gönguvæni hverfisins, en gatnakerfi hverfisins hentar vel fyrir slíkt.

Mannvirki

Hámarkskröfur verði gerðar um sjálfbærni, lágmarks orkunotkun og hámarkseinangrun í skilmálum fyrir nýja byggð. Sömu viðmið munu gilda um viðbyggingar og eftir föngum um eldri hús, án þess þó að það rýri varðveislugildi þeirra.

6.3.2. Sérstakar áherslur og áherslusvæði

6.3.2.1 Áherslusvæði sem skilgreind eru sem þróunarreitir í AR

Stærsti hluti hverfisins Vesturbæjar er þegar mótuð byggð tilkomin fyrir tíma lagasetningar um deiliskipulagsáætlanir. Svæðin meðfram sjávarsíðunni eru þó að ganga í gegnum miklar skipulagsbreytingar sem hófust uppúr síðustu aldamótum. Nýlegar deiliskipulagsáætlanir liggja fyrir af nær öllu því svæði, norðan Vesturvallagötu, Framnesvegur og Vesturgötu. Á Landhelgisgæslureit og þróunarsvæði þ9 er deiliskipulag þó orðið gamalt. Nýleg deiliskipulög eru einnig til af Holtsgötureit, reitnum á milli Túngötu og Hávallagötu og lóð Landakotsspítala niður að Öldugötu, reitnum Hávalla-, Blómvalla, Sólvallagötu og Garðastræti auk alls svæðisins á milli Ljósvallagötu/Garðastrætis að Suðurgötu. Það eru því einungis grónustu svæðin í Gamla Vesturbænum, Sjávargöturnar og Sólvellirnir sem eru ekki með formlegt deiliskipulag, en þau falla flest undir verndun svæða og byggðamynsturs skv. skilgreiningu Minjasafns Reykjavíkur.

Áðurnefnd deiliskipulög eru góður grunnur fyrir hverfisskipulag fastmótaðrar byggðar í Gamla Vesturbæ og verða þau sameinuð í nýju hverfisskipulagi. Þessi skipulög eru þó öll unnin hús fyrir hús, þ.e. með upplýsingum og skilmálum fyrir hvert hús, sem þarf að einfalda eins og kostur er.

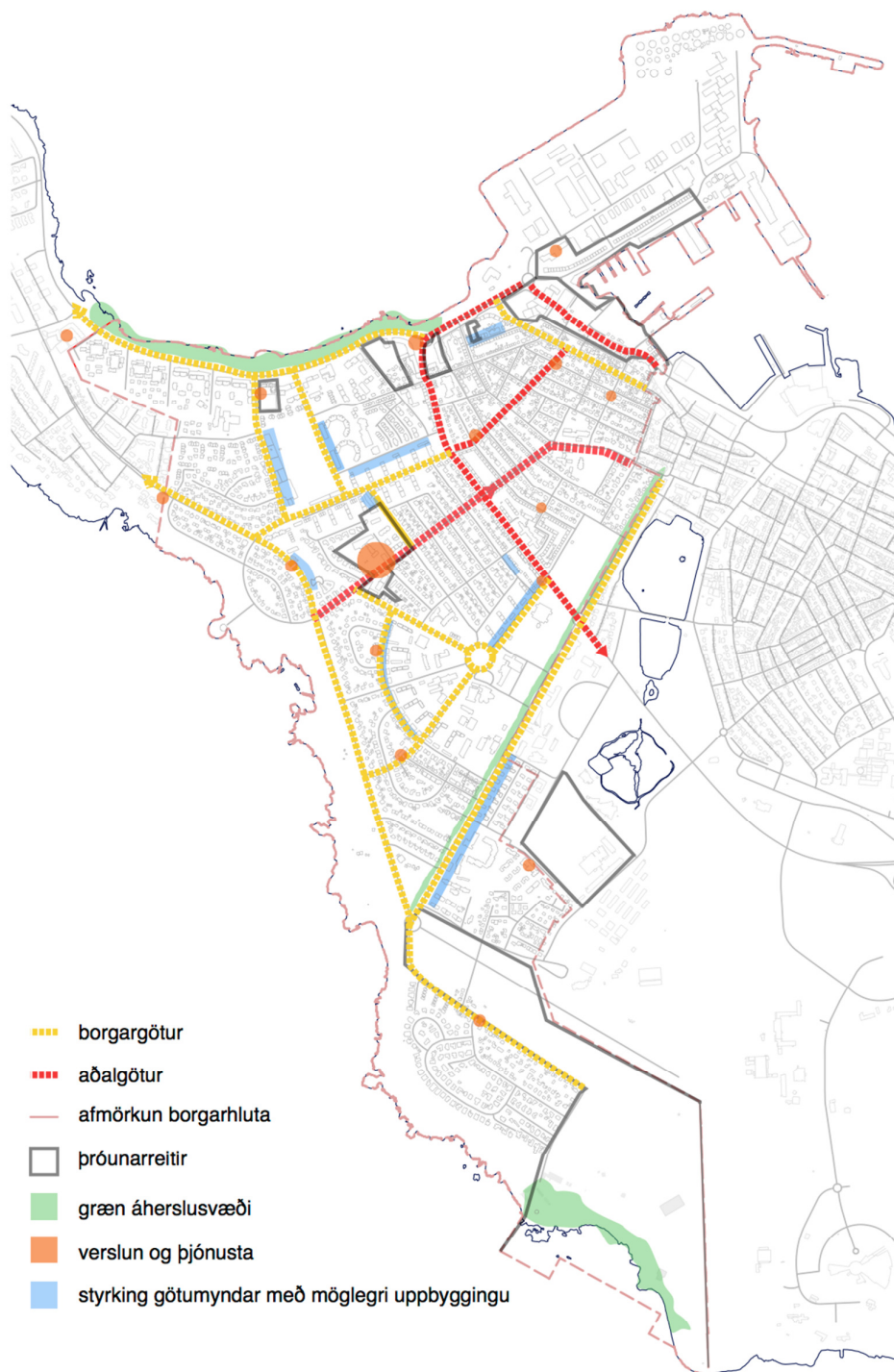
Landhelgisgæslureitur þ9

Reiturinn er tilvalið verkefni fyrir samkeppni á grunni nýrra áhersla í hverfisskipulagi, þ.e. blöndun íbúða, félagsþjónustu, atvinnustarfsemi og verslunar, í lágreistri randbyggð sem tekur mið af hæð og gerð húsa í kring, með áherslu á góða byggingarlist og sjálfbærni. Leikskólinn Dvergasteinn yrði hluti af uppbyggingunni með stóru leiksvæði í miðju reitsins.

Með samkeppni fengist góð yfirsýn yfir þá möguleika sem í reitnum felast og ef vel tekst til gæti nýja byggðin orðið jafn eftirsóknarverð og sú gamla.

Hafnarsvæði þ1 og þ2

Mikil uppbygging er fyrirhuguð við Vesturbugt, á Héðinsreit og Nýlendureit, en samþykktar deiliskipulagsáætlanir liggja fyrir á öllu svæðinu.



Höfnin verði áfram virkt atvinnusvæði tengt sjávarsókn og vinnslu sjávarfangs, eins og kostur er og upprunalegt samhengi atvinnulífs við Höfnina og íbúðabygðar ofar í hæðinni verði ekki rofið.

Skilgreina þarf nákvæma útlínu hafnarsvæðis sem ekki má fara undir aðra notkun.

Beina þarf þrýstingi frá ferðamannaiðnaði og annari uppbyggingu í farveg sem styður við byggðina og eflir anda gamla hverfisins.

Örfirisey er þróunarsvæði í jaðri Gamla Vesturbæjar og tengist hverfinu um hafnarbakka við Vesturbugt. Útfæra þarf umhverfi götunnar og gönguleiðarinnar þangað í takt við breytta starfsemi og aukinn straum gangandi og hjólandi vegfarenda að Grandagarði.

6.3.2.2 Önnur Áherslusvæði

Í AR eru göturnar Hofsvallagata/Túngata/Ægisgata, Hringbraut og Ánanaust skilgreindar sem aðalgötur og borgargötur og Suðurgata eingöngu sem borgargata ekki aðalgata. Auk þessara gatna verður Mýrargata og Bræðraborgarstígur skilgreindar sem aðalgötur og Vesturgata sem borgargata. Í skilgreiningunni felst að í hverfisskipulagi verði sérhver gata endurskoðuð í heild sinni. Sérstök áhersla er á að skapa heildstæða götumynd, opin og aðlaðandi almenningssrými, góð skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og að auka gróður og skjól í götum.

Auk almennra markmiða um aðal- og borgargötur eru fimm þessara gatna skilgreindar sem áherslusvæði í hverfisskipulagi, með sértæk markmið og skilmála:

Mýrargata

Bæta þarf gönguleið yfir Mýrargötu að Höfninni og áfram yfir Grandagarð að verslunum úti á Granda og að strandlengjunni. Endurskoða þarf umhverfi götunnar, bæði hvað varðar byggingar meðfram henni, starfsemi, yfirborð gatna og gangstétta, trjágróður o.s.frv.

Gatan er lykilatriði í tengingu íbúðabygðar við hafnarsvæðið og mikilvægt að gangandi vegfarendur og hjólandi hafi forgang á bílaumferð, sem þó er mikil. Draga þarf úr aksturshraða eins og hægt er og gera göngusvæði yfir götuna óvenju vegleg, breið og örugg.

Ánanaust

Bæta þarf gönguleið yfir Ánanaust, einfalda götuna og mjókka svo landnýting verði betri meðfram íbúðarhúsallengjum við götuna, en þar er gatan tvöföld.

Strandlengjan norðan götunnar er vannýtt útisvæði og skilgreint sem þróunarsvæði í kringum bensinstöð, skolpælustöð og móttökustöð Sorpu við Ánanaust næst Örfirisey. Svæðið er landfylling, að hluta til á gömlum urðunarstað og þakið grjóthaug á stórum kafla.

Framtíðarsýn hverfisskipulags er að nýta svæðið til meðhöndlunar ofanvatns í tjörnum og endurheimta votlendisgróður eins og mögulegt er í kringum þær, efla fuglalíf og skapa skilyrði fyrir náttúru og lífríki meðfram ströndinni, skammt undan þeim stað þar sem Selsmýri var áður. Umbreytingin yrði unnið í nánú samstarfi við umhverfissvið borgarinnar.

Skoða þarf fjöruna meðfram Ánanaustum m.t.t. þeirra möguleika sem þar eru þrátt fyrir allt til útivistar.

Hringbraut

Bæta þarf gönguleiðir yfir Hringbraut við gatnamót Ljósvallagötu, Hofsvallagötu, Bræðraborgarstígs og Framnesvegur, þar sem mörg skólabörn fara um. Gera þarf óvenju breið og vegleg gangsvæði yfir götuna, svo ekki fara á milli mála að gangandi vegfarendur hafi þar forgang fram yfir umferð.

Með slíkum ráðstöfunum má stórbæta tengingu milli Gamla og Nýja Vesturbæjar.

Bræðraborgarstígur

Verslun verði eflid við götuna á stöðum þar sem hún hefur lagst af, t.d. við Vesturgötu og Ásvallagötu, en einnig verði starfsemi bókaforlaga sem áður var við götuna endurvakin til að efla þau sem þar starfa enn. Gatan verði gönguleið á milli Gamla og Nýja Vesturbæjar og umhverfi hennar verði allt endurbætt.

Suðurgata

Gatan verði grænn ás með náttúrtengingu frá ströndinni og inn í borgina. Áhersla á trjárækt og skjólmyndun og gott aðgengi yfir götuna við Vonarstræti til að bæta tengingu við Miðbæinn.

Vesturgata

Götuumhverfi Vesturgötu verði endurskoðað.

6.3.2.3 Stakir uppbyggingarreitir

Bykóreitur

Í samþykktri deiliskipulagsáætlun fyrir Bykóreit er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, sem ris hæst á horni Sólvallagötu og Ánanausta. Byggðin er mest meðfram Hringbraut en lágbyggingar eru við Sólvallagötu og næst húsunum við Framnesveg.

Suðurgata 2

Lóðin hefur lengi staðið auð, en þar mætti byggja hús meðfram Túngötu, t.d. 2h, kj.+ris, sem næmi við suðurhlið stakra húsa meðfram Suðurgötu.

Ásvallagata 40

Mögulega má byggja á líttilli lóð við Ásvallagötu 40 þar sem nú eru bílastæði, t.d. stakt hús, 2h, kj. og ris.

Holtsgata 12

Mögulega má framlengja randbyggingu til austurs yfir núverandi bílastæði.

6.3.2.4 Samgöngubætur

Hjólástígar/hjólareinar

- Nýr hjólaleið meðfram Vesturgötu og Framnesvegi
- Ný hjólaleið meðfram Hofsvallagötu/Túngötu/Ægisgötu
- Hjólaleið meðfram Hringbraut.
- Góð hjólaleið meðfram Bræðraborgarstíg

Hugsanlegar breytingar gatnakerfis á eftirfarandi stöðum

- Kaplaskjólsvetur tengdur aftur við Hringbraut andspænis Bræðraborgarstíg, en það léttir umferð af Hofsvallagötu.
- Hámarkshraði á Hringbraut lækkaður í 50km/klst. á milli Melatorgs og Ánanausta
- Hægt verði á umferð Mýrargötu með endurskoðun gatnayfirborðs
- Götustæði Ánanausta verði minnkað og einfaldað.

6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, 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.

Stöðuskil: 15. október 2013

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

Stöðuskil: 28. janúar 2014

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

Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

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



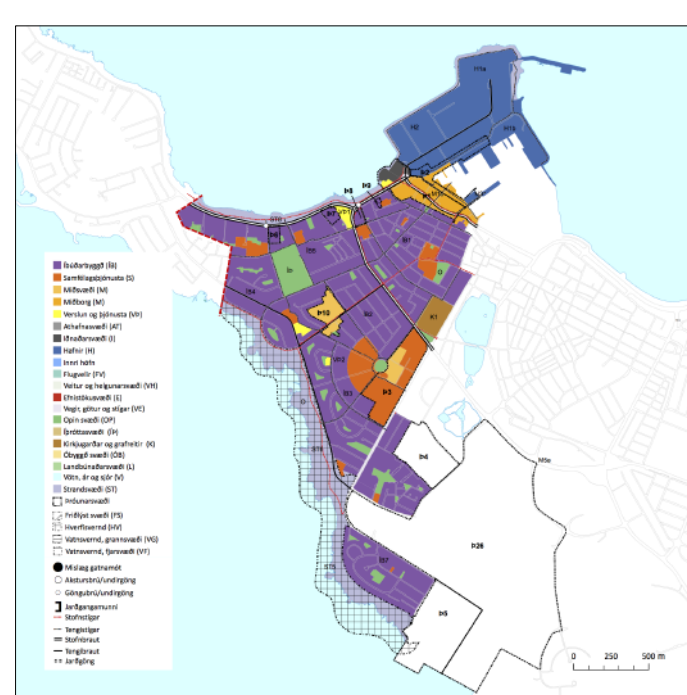
VESTURBÆR HVERFISSKIPULAG

DRÖG AÐ FRUMTILLÖGU HVERFISSKIPULAGS 1. APRÍL 2014

HVERFI 1.2

GAMLI VESTURBÆR

1:3000



Mörk skipulagssvæðis

Leikskóli & leikskólaíð

Grunnskólabýgging á grunnskólaíð

Íþróttamannvirki & íþróttasvæði

núverandi verslunarhúsnæði

Nýtt verslunarhúsnæði fyrir matvöruverslun

Strandsvæði

Hafnarvæði

Opin leiksvæði

Opin svæði til sérstakra nota

Matjurtagarður

Kirkjugarður

Sparkvöllur

Núverandi götur

Núverandi stígar og stéttir

Núverandi hús og lóðir

Aðalgötur / borgargötur (með hjólréimnum)

Nýbygging (skematiskir flákar) og áformörkun svæðis

Nýjar stígar og stéttir

nýjar götur

1m hæðarlínur

Nýbyggingar

Ymsar breytingar og nýbyggingar

sem samþykktar hafa verið í

gildandi deiliskipulagi

Nýlendureits

Sama á við breytingar á öðrum

reitum hverfisins þaksem til er

deiliskipulag.

Til er skipulag fyrir eftirfarandi list:

Landakotsreitir

Hólakotsreitir

Suburgar / Kirkjugarður

Hringbraut (Grund)

Anaust

Héðinsreitir

Nýlendureitir

Norðurstígsreitir

Naustrreitir

Landhelgisgæslureitir

Framnesreitir

Sölvallagötur

Vesturvallareitir

Holtsgötur

Tungötur

Bykoreitir

Vesturbæjarskóli

Nýbyggingar

og almenningsrymi

Nýbygging við Suburgötu 2 d hóm

Tungötu tekur mið af aðliggjandi

byggingum. Þar má reisa

atvinnuhúsnæði eða íbúð með

verslun á jarðhæð, tvær hæðir

kjallari og ris. Neðri hluti lóðar sé

almenningsgarður eða borgartorg.

Nýbyggingar

og almenningsrymi

Nýbygging við Suburgötu 2 d hóm

Tungötu tekur mið af aðliggjandi

byggingum. Þar má reisa

atvinnuhúsnæði eða íbúð með

verslun á jarðhæð, tvær hæðir

kjallari og ris. Neðri hluti lóðar sé

almenningsgarður eða borgartorg.

samþykkt:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi

við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í _____ 2014

og í _____ 2014

þann _____ 2014

Tillagan var auglýst frá _____ 2014

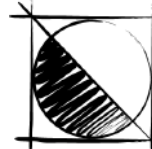
með athugasemdafrestri til _____ 2014

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B - deild

Stjórnartíðinda þann _____ 2014

unnið fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

skipulagshöfundur:



Orri Gunnarsson, skipulagsfræðingur

Vinnustofan Pverá ehf. • Skólavóðung 12 • 101 Reykjavík

Valdís Bjarnadóttir arkitekt FALA FSSA • Gunnar Ingi Ragnarsson vendl. FVFI

Studio Granda

Margrét Harðardóttir, arkitekt FAL

Smidustigur 11b • 101 Reykjavík

studio@studio-granda.is

basalt arkitektar

Anna María Bogadóttir, arkitekt FAL

Austurstræti 12 • 101 Reykjavík • Ísland • 515 1400 • anna@basalt.is



01.04.2014

teiknað: OG

yfirtekið: MH, AMB

1:3000 & A1

10.04.2014

hlutakerfi: ISN93

kortagrunnur: LUKR

1.2