

3.1

Hlíðar

## Háteigshverfi

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



Dags.: 1. apríl 2014

Unnið af:

Ráðgjafahópur

Ráðgjafi 1: Helga Bragadóttir, arkitekt FAÍ, Kanon arkitektar

Ráðgjafi 2: Sigríður Magnúsdóttir, arkitekt FAÍ, Teiknistofan Tröð

Ráðgjafi 3: Stefán G. Thors, umhverfishagfræðingur, VSÓ Ráðgjöf

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar:

Guðlaug Erna Jónsdóttir

Hildur Gunnarsdóttir

Kristinn Jón Eysteinnsson

## Efnisyfirlit

|   |          |
|---|----------|
| <b>HVERFISSKIPULAGSLÝSING</b> .....   | <b>1</b> |
| <b>1 INNGANGUR</b> .....  | <b>1</b> |
| 1.1 Forsendur og markmið .....  | 1        |
| 1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum .....                 | 1        |
| 1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum .....                    | 1        |
| 1.2 Ábyrgð og umsjón.....   | 2        |
| 1.1.3 Umhverfis- og skipulagsráð .....  | 2        |
| 1.1.4 Stýrihópur.....   | 2        |
| 1.1.5 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa .....   | 3        |
| 1.1.6 Ráðgjafateymi.....  | 3        |
| 1.1.7 Sérfræðingar .....  | 3        |
| 1.1.8 Skipulagsfulltrúi .....   | 3        |
| <b>2 BORGARHLUTI BH3</b> .....  | <b>4</b> |
| 2.1 Almenn lýsing .....   | 4        |
| 2.1.1 Staðsetning í borginni.....   | 4        |
| 2.1.2 Staðhættir.....   | 5        |
| 2.1.3 Samsetning byggðar .....  | 5        |
| 2.1.4 Þróun byggðar .....   | 6        |
| 2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi.....                      | 6        |
| 2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði .....                      | 7        |
| 2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar.....  | 8        |
| 2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar.....                          | 10       |
| 2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu..... | 11       |
| 2.2.5 Græn svæði .....  | 11       |
| 2.2.6 Atvinnusvæði.....   | 11       |
| 2.2.7 Aðrar áherslur.....   | 11       |
| 2.3 Húsa- og byggðakönnun.....  | 12       |
| 2.3.1 Byggðamynstur / yfirbragð byggðar / húsagerðir .....                                  | 12       |
| 2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans.....  | 15       |
| 2.4.1 Samfélag.....   | 15       |
| 2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning .....                                  | 15       |
| 2.4.1.2 Íbúaþéttleiki .....   | 15       |
| 2.4.1.3 Skólahverfið .....  | 16       |
| 2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla .....  | 17       |
| 2.4.1.5 Atvinna / störf .....   | 18       |
| 2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu.....  | 19       |
| 2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum .....  | 20       |
| 2.4.1.8 Öryggi og heilsa.....   | 21       |
| 2.4.1.9 Þátttaka íbúa.....  | 22       |
| 2.4.1.10 Afþreying.....   | 22       |
| 2.4.1.11 Gististaðir; hótél, gistiheimili, heimagisting.....                                | 23       |
| 2.4.2 Gæði byggðar .....  | 24       |
| 2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur .....                                   | 24       |
| 2.4.2.2 Byggðamynstur .....   | 25       |
| 2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni) .....  | 25       |
| 2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur).....                                  | 25       |
| 2.4.2.5 Almenningsrými .....  | 26       |
| 2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun) .....                | 27       |
| 2.4.2.7 Gróðurþekja .....   | 27       |
| 2.4.2.8 Borgarbúskapur.....   | 27       |
| 2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr.....   | 28       |
| 2.4.2.10 Staðarandi.....  | 28       |
| 2.4.3 Samgöngur.....  | 29       |
| 2.4.3.1 Bílastæðakvaðir.....  | 29       |
| 2.4.3.2 Almenningsssamgöngur .....  | 30       |
| 2.4.3.3 Hjólreiðar .....  | 31       |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 2.4.3.4  | Umferðaröryggi.....  | 32        |
| 2.4.4    | Vistkerfi og minjar .....  | 34        |
| 2.4.4.1  | Landfræðileg lega og staðhættir.....   | 34        |
| 2.4.4.2  | Náttúru- og hverfisverndarsvæði.....   | 35        |
| 2.4.4.3  | Náttúrufar og lífríki .....  | 35        |
| 2.4.4.4  | Jarðfræði og jarðmyndanir.....   | 35        |
| 2.4.4.5  | Strandlengja .....   | 35        |
| 2.4.4.6  | Ár og vötn.....  | 35        |
| 2.4.4.7  | Vatnsverndarsvæði .....  | 35        |
| 2.4.4.8  | Ofanvatn .....   | 36        |
| 2.4.4.9  | Borgarvernd og menningarminjar.....  | 36        |
| 2.4.4.10 | Hljóðvist .....  | 36        |
| 2.4.5    | Orka og auðlindir .....  | 37        |
| 2.4.5.1  | Orkunotkun.....  | 37        |
| 2.4.5.2  | Vatnsnotkun.....   | 37        |
| 2.4.5.3  | Úrgangsstjórnun.....   | 37        |
| 2.4.5.4  | Land.....  | 37        |
| 2.4.5.5  | Kolefnisbinding .....  | 38        |
| 2.4.6    | Mannvirki.....   | 38        |
| 2.4.7    | Náttúruvá .....  | 38        |
| 2.4.7.1  | Ofanflóð .....   | 38        |
| 2.4.7.2  | Flóðahætta.....  | 38        |
| 2.4.7.3  | Hækkun sjávarstöðu .....   | 38        |
| 2.4.7.4  | Sprungusvæði jarðhræringa.....   | 38        |
| <b>3</b> | <b>KYNNING OG SAMRÁÐ.....</b>  | <b>39</b> |
| 3.1      | Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar .....                        | 39        |
| 3.2      | Samráð við umsagnaraðila .....   | 39        |
| 3.3      | Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila.....                                   | 40        |
| 3.3.1    | Íbúafundir.....  | 41        |
| 3.3.2    | Fundir með tengiliðum og hverfisráðum.....   | 42        |
| 3.3.3    | Netsamráð .....  | 42        |
| 3.3.4    | Samráðskassar .....  | 42        |
| <b>4</b> | <b>HVERFI 3.1 HÁTEIGSHVERFI – GREINING OG STAÐA.....</b>                             | <b>43</b> |
| 4.1      | Almenn lýsing .....  | 43        |
| 4.1.1    | Staðsetning í borgarhlutanum.....  | 43        |
| 4.1.2    | Staðhættir.....  | 43        |
| 4.1.3    | Samsetning byggðar .....   | 44        |
| 4.1.4    | Þróun byggðar .....  | 44        |
| 4.2      | Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar.....                                  | 45        |
| 4.3      | Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum .... | 45        |
| 4.3.1    | Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu .....            | 48        |
| <b>5</b> | <b>MATSLÝSING.....</b>   | <b>50</b> |
| 5.1      | Stefnumið og aðferðir við umhverfismat .....   | 50        |
| 5.2      | Grunnástand.....   | 50        |
| 5.2.1    | Samfélag.....  | 50        |
| 5.2.1.1  | Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldurssamsetning .....                                   | 50        |
| 5.2.1.2  | Íbúapéttleiki .....  | 50        |
| 5.2.1.3  | Skólahverfið .....   | 51        |
| 5.2.1.4  | Húsnæði fyrir alla .....   | 51        |
| 5.2.1.5  | Atvinna / Störf.....   | 51        |
| 5.2.1.6  | Framboð verslunar og þjónustu.....   | 51        |
| 5.2.1.7  | Framboð á matvöruverslunum .....   | 51        |
| 5.2.1.8  | Öryggi og heilsa.....  | 51        |
| 5.2.1.9  | Þátttaka íbúa.....   | 51        |
| 5.2.1.10 | Samantekt (SWOT).....  | 52        |
| 5.2.2    | Gæði byggðar .....   | 52        |
| 5.2.2.1  | Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur .....                                    | 52        |



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.2.2.2  | Byggðamynstur .....  | 52        |
| 5.2.2.3  | Göngufjarlægðir (gönguhæfni) .....   | 52        |
| 5.2.2.4  | Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur).....                                 | 53        |
| 5.2.2.5  | Almenningsrými .....   | 53        |
| 5.2.2.6  | Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun) .....               | 53        |
| 5.2.2.7  | Gróðurþekja .....  | 53        |
| 5.2.2.8  | Borgarbúskapur.....  | 53        |
| 5.2.2.9  | Hönnun og arkitektúr.....  | 53        |
| 5.2.2.10 | Staðarandi.....  | 53        |
| 5.2.2.11 | Samantekt (SWOT).....  | 53        |
| 5.2.3    | Samgöngur.....   | 54        |
| 5.2.3.1  | Almennings­samgöngur .....   | 54        |
| 5.2.3.2  | Bílastæðakvaðir.....   | 54        |
| 5.2.3.3  | Hjólreiðar .....   | 54        |
| 5.2.3.4  | Samantekt (SWOT).....  | 54        |
| 5.2.4    | Vistkerfi og minjar .....  | 54        |
| 5.2.4.1  | Landfræðileg lega og staðhættir.....   | 54        |
| 5.2.4.2  | Náttúru­far og lífríki .....   | 54        |
| 5.2.4.3  | Jarðfræði og jarðmyndanir.....   | 54        |
| 5.2.4.4  | Strandlengja .....   | 54        |
| 5.2.4.5  | Ár og vötn.....  | 55        |
| 5.2.4.6  | Vatnsverndarsvæði .....  | 55        |
| 5.2.4.7  | Ofanvatn .....   | 55        |
| 5.2.4.8  | Borgarvernd og menningarminjar.....  | 55        |
| 5.2.4.9  | Samantekt (SWOT).....  | 55        |
| 5.2.5    | Orka og auðlindir .....  | 55        |
| 5.2.5.1  | Orkunotkun.....  | 55        |
| 5.2.5.2  | Vatnsnotkun.....   | 55        |
| 5.2.5.3  | Úrgangsstjórnun.....   | 55        |
| 5.2.5.4  | Land.....  | 55        |
| 5.2.5.5  | Kolefnisbinding .....  | 56        |
| 5.2.5.6  | Samantekt (SWOT).....  | 56        |
| 5.2.6    | Mannvirki.....   | 56        |
| 5.2.7    | Náttúruvá .....  | 56        |
| 5.2.7.1  | Ofanflóð .....   | 56        |
| 5.2.7.2  | Flóðahætta.....  | 56        |
| 5.2.7.3  | Hækkun sjávarstöðu .....   | 56        |
| 5.2.7.4  | Sprungusvæði jarðhræringa.....   | 56        |
| 5.2.7.5  | Samantekt (SWOT).....  | 56        |
| <b>6</b> | <b>HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS.....</b>                       | <b>57</b> |
| 6.1      | Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa.. | 57        |
| 6.2      | Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða .....       | 58        |
| 6.2.1    | Samfélag .....   | 60        |
| 6.2.2    | Gæði byggðar .....   | 60        |
| 6.2.3    | Samgöngur.....   | 67        |
| 6.2.4    | Vistkerfi og minjar .....  | 68        |
| 6.2.5    | Orka og auðlindir .....  | 69        |
| 6.2.6    | Mannvirki.....   | 69        |
| 6.2.7    | Náttúruvá .....  | 69        |
| 6.3      | Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags) .....                         | 70        |
| 6.3.1    | Almennir skilmálar – tillaga/drög .....  | 71        |
| 6.3.2    | Dæmi um skilmálablað .....   | 72        |
| 6.3.3    | Hverfiseining Aa (Norðurmýri) .....  | 73        |
| 6.3.4    | Hverfiseining Ab (Rauðarárholt).....   | 74        |
| 6.3.5    | Hverfiseining Ad (Hlíðar) .....  | 75        |
| 6.3.6    | Hverfiseining Ae (Nóatún/Skipholt).....  | 75        |
| 6.3.7    | Hverfiseining Ba (Hjálmholt/Vatnsholt).....  | 75        |
| 6.3.8    | Hverfiseining Ca, Cb og Cc (Rauðarárstígur/pverholt).....                          | 75        |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 6.4 | Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfangna, kynninga og samráð við umsagnaraðila ..... | 76 |
| 6.5 | .....   | 77 |

# Hverfisskipulagslýsing

## 1 Inngangur

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

Lýsing þessi er hluti forsendna við gerð hverfisskipulags sem fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun og er tilgangur lýsingarinnar að vera leiðbeinandi við gerð hverfisskipulags fyrir Borgarhluta 3 - Hlíðar 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 er gerð heildstæðrar hverfisskipulagsáætlunar með almennum byggingar- og skipulagsákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda skipulagsyfirvöldum fram- og eftirfylgni skipulagsáætlana um leið og borgarbúum er auðveldað að sækja um breytingar á eigin húsnæði innan skipulagsramma viðkomandi hverfis án breytingar á deiliskipulagi. Flestar eldri heimildir í deiliskipulagi, sem fellt verður úr gildi, halda sér óbreyttar í hverfisskipulagi sem verður heildstæð áætlun með samræmdum heimildum þar sem tillit er m.a. tekið til ríkjandi byggðamynsturs, varðveislugildis og óska íbúa með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi. Hverfisskipulaginu er einnig ætlað að tengja aðalskipulags- og deiliskipulagsstigið með betri hætti.

#### 1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum

Hverfisskipulagi borgarinnar er ætlað það metnaðarfulla hlutverk að leggja grunn að þróun borgarhverfa inn í framtíðina með skipulagslausnum, framkvæmdum og öðrum aðgerðum á sjálfbærum forsendum. Markmiðið er að mæta kröfum samtímans um

leið og gætt er að hag komandi kynslóða með ábyrgum hætti. Stefnumótun borgaryfirvalda um skipulag vistvænni hverfa í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 hefur það að leiðarljósi að stuðla að sjálfbærri byggðaþróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

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

## 1.2 Ábyrgð og umsjón

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

### 1.1.3 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

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

### 1.1.4 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.

### 1.1.5 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

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

Meginhlutverk hópsins er að:

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

### 1.1.6 Ráðgjafateymi

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

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunngögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.
- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá 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 umhverfispáttum, 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 verkefnastjórnahópnum.

### 1.1.7 Sérfræðingar

### 1.1.8 Skipulagsfulltrúi





## 2.1.2 Staðhættir



Hæðarlínukort Landslag og sérkenni.

“Tvö holt setja svip sinn á svæðið sem hér er til umfjöllunar, annarsvegar Rauðarárholt og hinsvegar Öskjuhlíð. Holt þessi voru fyrrum umkringd mýrum. Á milli þeirra og til austurs lá Kringlumýri og vestan Rauðarárholt var Norðurmýri. Svæðið milli Kringlumýrar og Norðurmýrar kallaðist Breiðamýri. Rauðará eða Rauðarárlækur rann í gegnum Norðurmýri, þar sem nú er Rauðarárstígur og til sjávar í Rauðarárvík, þar sem samnefnt lögbýli stóð. Vestan Öskjuhlíðar voru Seljamýri og Vatnsmýri og í suðaustanverðri Öskjuhlíð var Leynimýri.” Úr Byggðakönnun. Minjasafn Reykjavíkur.

## 2.1.3 Samsetning byggðar

Byggð er fjölbreytt og gæði umtalsverð. Meirihluti byggðar er íbúðarhúsnæði í litlum fjölbýlishúsum, atvinnuhúsnæði er á norðursvæðum borgarhlutans. Gott aðgengi að þjónustu og opnum svæðum, en þung umferð er um borgarhlutann. Stór opin svæði eru í borgarhlutanum, þ.e. Öskjuhlíð og Klambartún. Borgarhluti 3 er um 360 ha að stærð, þar eru um 4.200 íbúðir og íbúar um 9.500 talsins. Atvinnuhúsnæði er um 263.000 m<sup>2</sup>. Samkvæmt tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er áætlað að fjölga íbúðum um 1.150 í borgarhlutanum og þar af eru 500 íbúðir á Hlíðarenda.

Í borgarhlutanum eru skólar á öllum skólastigum: Hlíðaskóli, Háteigsskóli, Ísaksskóli, Suðurhlíðaskóli, Barnaskóli Hjallastefnunnar, Klettaskóli, Brúarskóli, Tækniskólinn, Menntaskólinn við Hamrahlíð, Menntavísindasvið Háskóla Íslands, Háskólinn í Reykjavík, auk átta leikskóla.

### 2.1.4 Þróun byggðar

Fyrstu húsin í borgarhlutanum risu rétt austan við Hlemm árið 1927. Uppbygging með hléum stóð síðan yfir allt fram á níunda áratug síðustu aldar. Frá þeim tíma má segja að endurskipulagning og endurnýjun hafi hafist nyrst í borgarhlutanum og suðvestast með breyttri landnotkun og byggingum í takt við breytta þróun í borginni. Rísið hefur nýtt atvinnuhúsnæði – og íbúðir. Þessi endurbygging stendur sem hæst þessi misserin. Sjá einnig kafla 2.3

## 2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er mótuð stefna fyrir borgarhluta 03 Hlíðar, svokallaður rammahluti aðalskipulags. Þar er gerð ítarleg grein fyrir stefnu um landnotkun í borgarhlutanum og tekur hún til fjölmargra þátta.

Æskilegur íbúafjöldi í sjálfbærum borgarhluta verði 10 þúsund íbúar eða fleiri og standi undir fjölbreyttum þjónustukjarna, framhaldsskóla og íþróttafélagi.

Aðallandnotkun borgarhlutans er íbúðarbyggð, sem skiptist í tvö skólahverfi beggja vegna Miklubrautar. Byggðin og opnu svæðin eru að mestu í föstum skorðum og yfirbragðið er mjög heildstætt (AR, bls. 248). Í rammahluta kemur fram að gert er ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um 650 auk 500 íbúða á Hlíðarenda. Atvinnuhúsnæði er talið geta stækkað um allt að 25.000 m<sup>2</sup> til ársins 2030.

Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir því að í hverfisskipulagi verði kannaðir frekar þéttingarmöguleikar. Aðalskipulagið setur aðeins bindandi stefnu fyrir reiti sem gera ráð fyrir fleiri en 50 almennum íbúðum eða sambærilegri uppbyggingu.

### Almenn markmið aðalskipulagsins fyrir borgarhlutann

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulags um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru sett fram stefnuákvæði um borgarhlutann. Í hverfisskipulagi verður nánari útfærsla á þessum ákvæðum.

**Hverfiskjarnar.** Aðal kjarnar hverfanna eru skilgreindir í Suðurverri, við Stigahlíð (Hlíðar-norður), við gatnamót Skipholts og Háteigsvegur (Hlíðar-norður, Holt) og við Hlemm-Rauðarárstíg (Norðurmýri, Holt). Innan kjarnanna verði öflug verslun og þjónusta. Við staðarval þjónustu í hverfinu njóti hverfiskjarninn forgangs.

**Nærþjónusta.** Eftirfarandi kjarna fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa verði einnig festir í sessi: 1) Langahlíð-Miklabraut; 2) Langahlíð-Mávahlíð; 3) Gatnamót Rauðarárstígs og Háteigsvegur.

**Borgargötur.** Eftirfarandi lykilmögötu er skilgreindar sem borgargötur: 1) Hverfisgata-Laugavegur; 2) Rauðarárstígur, að Flókagötu; 3) Stórholt, Skipholt, að Háaleitisbraut; 4) Nóatún, Langahlíð, að Bústaðavegi; 5) Snorrabraut; 6) Miklabraut, frá Stakkahlíð að Snorrabraut; 7) Stakkahlíð frá Hamrahlíð að Háteigsvegi; 8) Hamrahlíð; 9) Háteigsvegur.

Á ofangreindum götum verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Skipulag viðkomandi gatna verði mótað frekar í hverfisskipulagi eða skilgreint sem sérstakt skipulagsverkefni. Við hönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

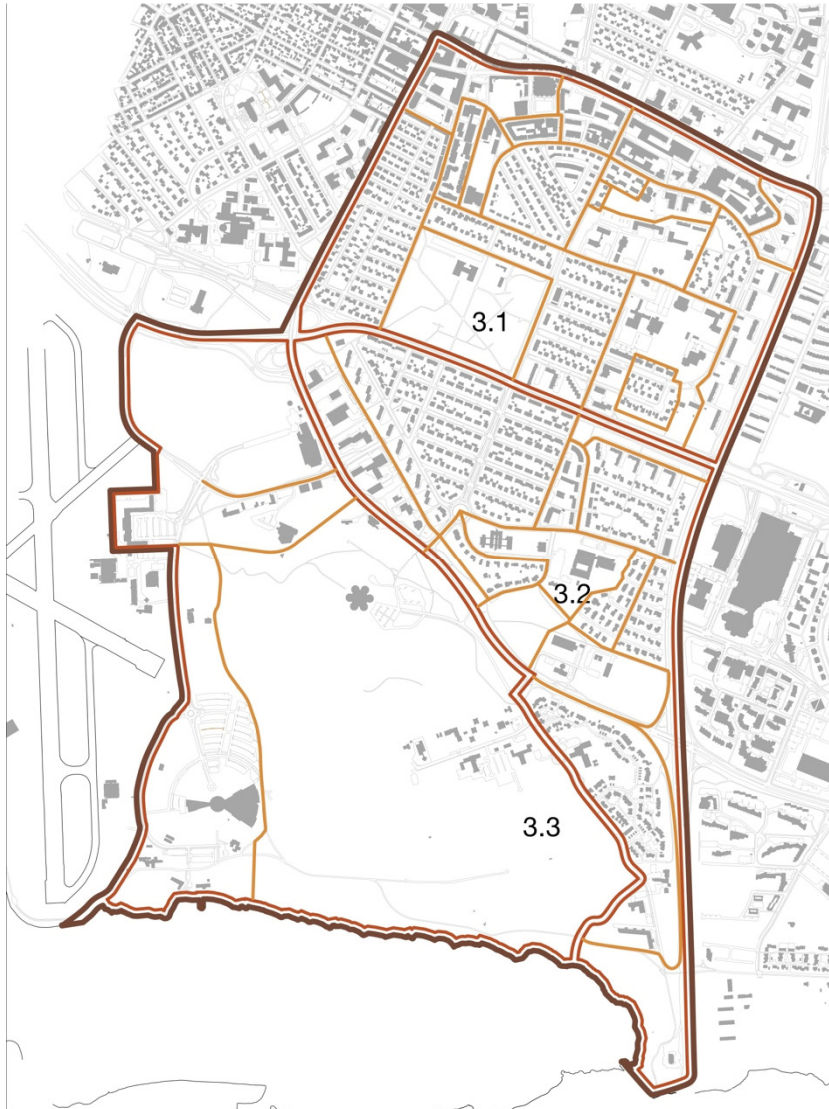


**Borgarrými.** Eftirfarandi svæði eru skilgreind sem sérstök áherslusvæði: 1) Klambratún; 2) Litla-Öskjuhlíð. Við hönnun og skipulag verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi og stefnu í kafla um Umhverfi og útivist.

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

**Hverfisvernd.** Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynsturs, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufars. Sjá nánar stefnu um Borgarvernd og kafla um Náttúru, landslag og útivist.

### 2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði



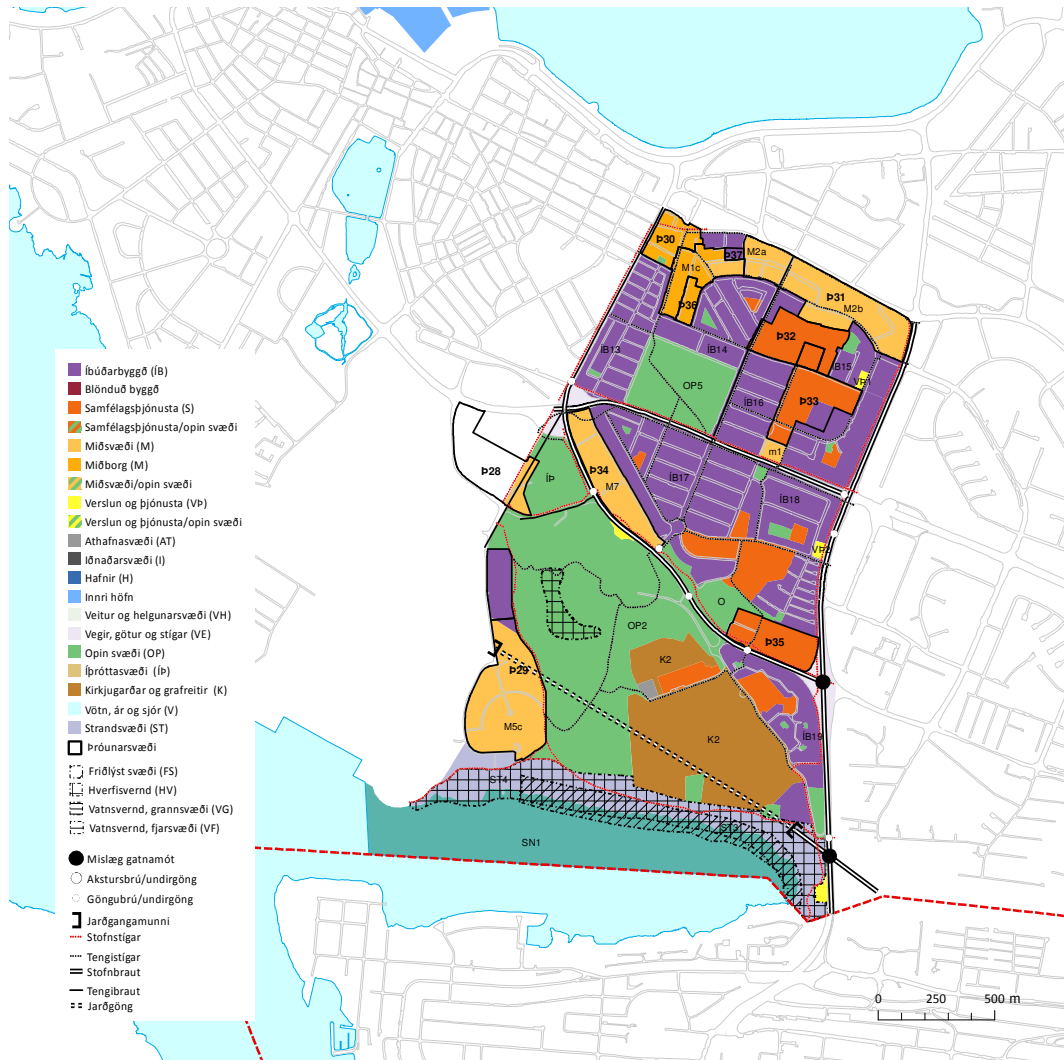
Afmörkun hverfa og hverfiseininga

Borgarhluta 3 er skipt upp í þrjú hverfi, **Háteigshverfi 3.1**, norðan Miklubrautar, **Hlíðahverfi 3.2**, sunnan Miklubrautar og **Öskjuhlíðarhverfi 3.3**, sunnan Hringbrautar og suðvestan Bústaðavegar. Hverfin þrjú afmarkast landfræðilega af stofnbrautunum Kringlumýrarbraut, Snorrabraut, Bústaðavegi og Nauthólsvíkurvegi og Menntavegi til austurs og vesturs og til norðurs og suðurs um Miklubraut/Hringbraut og Laugaveg.

Við afmörkun og skilgreiningu hverfis er m.a. litið til stórra umferðaræða, skólahverfis, göngufjarlægða til skóla, aðgengi að þjónustu og verslun ásamt landfræðilegri stærð.

## 2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar

Í rammahluta aðalskipulags er mótuð stefna fyrir fastmótaða byggð. Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Eftirfarandi svæði innan **borgarhlutans 03 Hlíðar**, er sérstaklega getið sem fastmótuð byggð þar sem gera má ráð fyrir breytingum.



Rammahluti aðalskipulags skv. AR2010-2030

**VB1. Skipholt-Háteigsvegur.** Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana, veitingastaða, skrifstofa og þjónustu.

**VB2. Suðurver.** Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana, veitingastaða, skrifstofa og þjónustu.

**M1. Stakkahlíð-Miklabraut.** Atvinnusvæði með blandaðri starfsemi, einkum skrifstofur og þjónusta.

**ÍB13 Norðurmýri.** Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að mestu upp á 5. áratug 20. aldarinnar samkvæmt séruppdrætti frá 1936, sem má telja fyrsta nútíma deiliskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík. Yfirbragð byggðarinnar er almennt mjög heildstætt hvað varðar hæðir húsa, afstöðu bygginga til götu, byggingarstíl og útlit húsa.

**ÍB14 Holt-vestur.** Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að mestu upp á 5. og 6. áratug 20. aldarinnar. Á tímabilinu 1986 til 1997 var byggð þétt í hverfinu og voru byggðar um 90 nýjar íbúðir. Yfirbragð byggðarinnar er heildstætt og er stærsti hluti hverfisins byggður upp samkvæmt séruppdrætti frá 1939, sem er meðal elstu deiliskipulagstillagna fyrir hverfi í Reykjavík.

**ÍB15 Skipholt.** Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Svæðið byggðist upp að stærstum hluta á seinna hluta 6. áratugarins og á 7. áratugnum. Inn á milli eru nýrri byggingar á einstaka lóðum. Svæðið ber nokkuð heildstæðan svip, einkum varðandi hæðir húsa og húsagerðir.

**ÍB16 Hlíðar-norður.** Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Svæðið tók að byggjast upp á seinni hluta 5. áratugarins, næst Lönguhlíð og var nokkuð lengi í uppbyggingu eða fram á seinni hluta 7. áratugarins, þegar lokið var við byggingu fjölbýlishúsa við Bólstaðarhlíð. Yfirbragð hverfisins er eftir sem áður nokkuð heilsteypt, einkum hvað varðar hæðir húsa og húsagerðir. Árið 1986 voru byggð sex hæða fjölbýlishús við Bólstaðarhlíð með 66 íbúðum fyrir aldraða.

**ÍB17 Hlíðar-vestur.** Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist að stærstum hluta upp á 5. áratugnum, samkvæmt skipulagi sem drög voru lögð að árið 1945. Elstu húsin standa við Miklubraut en yngsta byggðin er við Háuhlíð og Hörgshlíð. Fjölbýlishúsin við Eskihlíð skera sig nokkuð úr frá öðrum hlutum hverfisins en annars er yfirbragð hverfisins mjög heildstætt.

**ÍB18 Hlíðar-austur.** Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Svæðið er í stórum dráttum þrískipt. Næst Miklubraut, við Stigahlíð, er fjölbýlishúsabyggð sem reis undir lok 6. áratugarins. Milli Grænuhlíðar og Hamrahlíðar er sambýlishúsabyggð, sem ber keim hins hefðbundna byggðamynsturs Hlíðanna. Við Stigahlíð, sunnan Hamrahlíðar, er einbýlishúsabyggð, sem reis einkum upp á tímabilinu 1963 til 1968 en að nokkru eftir 1984.

**ÍB19 Suðurhlíðar.** Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Suðurhlíðar voru skipulagðar sem íbúðarbyggð í átaki um þéttingu byggðar, upp úr 1980. Hverfið var skipulagt sem heild og er yfirbragð þess mjög heilsteypt.

**Op2 Öskjuhlíð.** Öskjuhlíð er hæð í Reykjavík, austan við Reykjavíkurlugvöll og vestan við Fossvogskirkjugarð, rétt norðan við Fossvoginn og Nauthólsvík. Hún nær 61 m yfir sjávarmál. Hæðin er útivistarsvæði og í vesturhlíðinni hefur verið mikil skógrækt frá 1950. Svæðið liggur að suðurströnd borgarinnar og Fossvogskirkjugarði og tengist uppbyggingu Vatnsmýrar sem íbúða- og atvinnusvæði. Meginstefna í skipulagi er að svæðið þjóni áfram hlutverki sínu sem eini útivistarskógurinn innan þéttbýlissvæðis borgarinnar. Uppbyggingu innan og í jaðri svæðisins skal halda í lágmarki.

**Op5 Klambratún.** Borgargarður (12 ha). Klambratún (áður Miklatún) afmarkast af Rauðarárstíg í vestri, Flókagötu í norðri, Lönguhlíð í austri og Miklubraut í suðri. Í norðurhluta Klambratúns stendur Kjarvalsstaðir. Hluti túnsins tilheyrði bænum Klömbrum sem þar stóð þar fram á miðja 20. öld. Reykjavíkurbær eignaðist Klömbrur árið 1946. Klambratún er í dag almenningsgarður sem talsvert er nýttur útivistar og afþreyingar, aðallega yfir sumartímann. Ekki liggur fyrir deiliskipulag að svæðinu. Stefnt er að því að vinna deiliskipulag af svæðinu. Megin stefna fyrir svæðið er að stuðla að aukinn fjölbreytni á svæðinu og bæta þá aðstöðu sem fyrir er. Leitast verið við að útfæra garðinn í samræmi við upprunalegar tillögur á hönnun garðsins.

**Íþ. Valur, Hlíðarendi.** Íþróttasvæði. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþrótt- og kappleikja.

**K2 Fossvogskirkjugarður.** Kirkjugarðurinn í Fossvogi er löngu orðinn samgróinn borgarmyndinni með sínum hávaxna trjágróðri og stílhreinu byggingum. Fossvogskirkjugarður er náttúruparadís og þar er gott að njóta útivistar í friðsælu og fögru umhverfi. Hinn fjölbreytti trjágróður og hið fjölbreytta fuglalíf gerir garðinn að einni mestu náttúruparadís í Reykjavík og nágrenni.

**St3 Fossvogur. Fossvogsbakkar.** Svæðið nær frá Fossvogi út Skerjafjörð að sveitarfélagsmörkum við Seltjarnarnes. Fossvogur er um tveggja kílómetra langur vogur sem gengur til austurs inn úr Skerjafirði. Fyrir liggur deiliskipulag að mestum hluta svæðisins. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins miðar fyrst og fremst að verndun svæðisins ásamt því að skapa betra aðgengi. Svæðið var friðlýst sem náttúruvætti árið 1999.

**St4 Nauthólsvík. Strandsvæði.** Nauthólsvík er lítil vík norðan megin í Fossvogi suðvestanmegin við Öskjuhlíð. Víkin heitir eftir kotinu Nauthól sem stóð þar við rætur Öskjuhlíðar í landi Skildinganes. Stefnumótun fyrir skipulag svæðisins er að halda styðja við og styrkja núverandi nýtingu svæðisins sem sjóbaðs-, útivistar og siglingaaðstöðu.

**Op. Litla-Öskjuhlíð.** Hverfisgarður. Gert er ráð fyrir áframhaldandi ræktun á svæðinu.

### 2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar

Í rammahluta aðalskipulags eru eftirfarandi þróunarsvæði innan **borgarhlutans 03 Hlíðar**.

**Þ29 Háskólinn í Reykjavík.** Miðsvæði með áherslu á stofnanir og skrifstofur. Á svæðinu eru gert ráð fyrir háskólastarfsemi, rannsóknastofnunum og hátækni- og þekkingarfyrirtækjum, auk íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Áætluð aukning á skipulagstímabilinu er 25 þúsund fermetrar atvinnuhúsnæðis og 300 nemendaíbúðir.

**Þ31. Holt-Laugavegur. Miðsvæði (M2a, M2b).** Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Gert er ráð fyrir all nokkurri þéttingu byggðar á svæðinu, ekki síst í því skyni að skapa heildstæðari götumyndir. Einkum er gert ráð fyrir aukningu íbúðarhúsnæðis eða 250 til 300 íbúðum.

**Þ32. Tækniskólinn, Háteigskirkja.** Á svæðinu er gert ráð fyrir blöndu stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Möguleg aukning byggingarmagns er einkum á lóð Tækniskólans.

**Þ33. Háskóli Íslands.** Menntavísindasvið. Á svæðinu eru gert ráð fyrir háskólastarfsemi, rannsóknastofnunum, þekkingarfyrirtækjum og íbúðarhúsnæði fyrir nemendur. Innan svæðisins er einnig að finna grunnskólastofnanir. Gert er ráð fyrir aukningu byggingarmagns í samræmi við þarfir og þróun háskólans og grunnskóla á svæðinu. Á svæði næst Bólstaðarhlíð, innan núverandi lóðar, er gert ráð fyrir íbúðum eldri borgara.

**Þ34 Skógarhlíð.** Miðsvæði (M7). Blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Gert ráð fyrir matvöruverslun og smásöluverslun geti komið á svæðið. Léttur iðnaður heimill. Áætluð aukning byggingarmagns 10-15 þúsund fermetrar.

**Þ35 Veðurstofuhæð.** Skrifstofur og stofnanir. Áætluð aukning byggingarmagns um 5-10 þúsund fermetrar.

**Þ38 Aðalgötur.** Hverfisgata-Laugavegur, Snorrabraut, Rauðarárstígur að Flókagötu, Stórholt-Skipholt, Nóatún, Langahlíð. Meðfram *aðalgötum* er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III.

Rýmri heimildir um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi götu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Ef þörf krefur eru sett nánari ákvæði um landnotkunarheimildir við aðalgötur í hverfis og / eða deiliskipulagi.

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

**Þ28 Hlíðarendi.** Blönduð byggð. Um 11 ha svæði íbúða og skrifstofa, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Gert er ráð fyrir um 500 íbúðum og 60 þúsund m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Áhersla er á 3-5 hæða randbyggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið af heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar.

**Þ30. Hlemmur. Miðborg.** Verslunarsvæði í miðborg.

**Þ36. Einholt-Þverholt.** Íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á jarðhæðum. Gert ráð fyrir 250 íbúðum. Áhersla á samfellda byggð með 4-6 hæða byggingum.

**Þ37. Ásholt.** Íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á jarðhæð. Gert ráð fyrir 100 nemendaíbúðum. Randbyggð með 3-5 hæða byggingum.

## 2.2.5 Græn svæði

Innan borgargarða er gert ráð fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundiðkunar. Einnig má gera ráð fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum. (bls. 210 Landnotkun-skilgreiningar – AR 2010-2030)

## 2.2.6 Atvinnusvæði

Atvinnusvæðin eru á skilgreindum svæðum fyrir miðsvæði (M1c, M2a, M2b, M5c og M7), samfélagsþjónustu (t.d. Háteigsskóli, Háskóli Íslands, Tækniskóli Íslands, Hlíðaskóli og Menntaskólinn í Hamrahlíð), og verslun og þjónusta (VP1 og VP2).

## 2.2.7 Aðrar áherslur



## 2.3 Húsa- og byggðakönnun

Samantekt úr skýrslu Minjasafns Reykjavíkur

### 2.3.1 Byggðamynstur / yfirbragð byggðar / húsagerðir

#### Hlemmur

“Á mótum Rauðarárstígs, Hverfisgötu og Laugavegar er svokallað Hlemmtorg sem í daglegu tali kallast Hlemmur. Þar rann Rauðará (Rauðarárlækur) til sjávar. Á ofanverðri 19. öld var gerð brú yfir lækinn til að greiða fyrir umferð en ekki þótti hún merkileg og var því jafnan nefnd Hlemmur. Mikilvægi svæðisins í kringum Hlemm jókst til muna eftir því sem byggð þokaðist austur á bóginn og umferðabúninginn varð meiri. Fyrsti vísir að torgi kom eftir 1930 og tengist það því að árið 1931 var leið númer 1 hjá Strætisvögnum Reykjavíkur með endastöð við vatnsþróna hjá Hlemmi.”

Gunnlaugur Halldórsson arkitekt átti ríkan þátt í að móta ásýnd Snorrabrautar við Hlemm. Hann hannaði samræmt útlit þriggja stórhýsa á lóðunum við Laugaveg 114-118, undir áhrifum frá nýjum alþjóðlegum straumum í byggingarlist, módernismanum.



Loftmynd af Norðurmýri og Klambratúni frá 1946.

Ljósmyndari Sigurhans E Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur.

#### Norðurmýri

“Norðurmýrin byggist upp á árunum 1936-1944 eftir teikningum Einar Sveinssonar arkitekts og húsameistara Reykjavíkur og Valgeirs Björnssonar bæjarverkfræðings. Hverfið er þéttbyggt og stærð húsanna dæmigerð fyrir þennan tíma.” “Skipulag hverfisins fylgir þeirri hugmyndafræði sem var allsráðandi á þessum tíma þar sem áhersla var á að garðar húsanna nytu sem best sólar. Því eru húsin norðan megin við göturnar dregnar inn frá götu og með garð fyrir framan húsin og húsin sunnan megin götu hafa aðgang að garði bak við húsið. Flest húsanna eru byggð í fúnkisstíl, steinuð að utan þar sem valmáþakið klætt bárujárni ljáir hverfinu lit.”

#### Rauðarárholt

“Íbúðarbyggð tók að rísa á Rauðarárholtinu á heimsstyrjaldarárunum síðari, en þá var húsnaðisskortur mikill í kjölfar fólksflutninga til bæjarins. Árið 1939 gerði Einar Sveinsson skipulagsuppdrætti að hverfi verkamannabústaða á Rauðarárholti og í kjölfarið hóf Byggingarfélag verkamanna í Reykjavík byggingu verkamannabústaða...” “Alls byggði félagið þarna um 60 hús með 244 íbúðum og náði þar því markmiði sínu að bæta úr brýnni húsnaðisþörf yfir 200 fjölskyldna, sem áður bjuggu í heiluspillandi og ófullnægjandi íbúðum.”



*Uppdráttur Einars Sveinssonar og Þórs Sandholt af skipulagi í Rauðarholti frá 1948.*

“Á austanverðu Rauðarholti er byggðin samsett af opinberum byggingum og íbúðabyggð. Við Hjálmholt, Vatnsholt og Skipholt eru flest íbúðahúsanna byggð á árunum 1956-1966. Flest húsanna eru tvílyft steinsteypt, oft á tíðum tví- og þríbýli, eða sem kalla mætti minni fjölbýlishús.”

“Húsin við Flókagötu og Háteigsveg risu flest á 5. og 6. áratug 20. aldar. Flest eru húsin steinsteypt og tvílyft, oft á tíðum er um að ræða tví- og þríbýli, eða það sem kalla mætti minni fjölbýlishús. Elsta húsið við Háteigsveg er reist árið 1921 og kallast Háteigur og er eitt af gömlu erfðafestubýlunum sem finna má í borgarhlutanum.”

### **Klambratún**

Á mörkum hverfishlutanna Norðurmýrar, Holta og Hlíða er almenningsgarðurinn Klambratún sem áður hét Miklatún. Á fyrri hluta 20. aldar tilheyrði svæðið að stórum hluta býlunum Klömbrum, Háteigi og Sunnuhvoli. Á Klömbrum var búið allt fram til ársins 1963 og bæjarhúsin voru ekki rifin fyrr en 1965.



*Bærinn Klambrar um 1945.  
Ljósmyndari Vigfús Sigurgeirsson.*

Vorið 1957 blés bæjarráð Reykjavíkur til hugmyndasamkeppni um skipulag á Klambratúni. Það var þó ekki fyrr en nokkrum árum seinna eða 1964 sem samþykktur var nýr skipulagsuppdráttur að skrudgarði á Klambratúni sem Reynir Vilhjálmsson, sem þá var nýtskrifaður landslagsarkitekt, vann að í samstarfi við Hafliða Jónsson garðyrkjustjóra Reykjavíkur, en Reynir hafði átt eina af þeim þremur tillögum sem verðlaunaðar voru 1957. Árið 1965 samþykkti borgarráð að gangast fyrir byggingu sýningarhúss myndlistarmanna, sem staðsett skyldi á Miklatúni. Hluti sýningarhússins var sérstaklega ætlaður til sýningar verkum Jóhannesar S. Kjarvals listmálara og skyldi byggingin tengd nafni hans. Arkitekt Kjarvalsstaða er Hannes Kr. Davíðsson.



Loftmynd af Hlíðahverfi 1955.  
Óþekktur ljósmyndari. Ljósmyndasafn Reykjavíkur.

### Hlíðar

Hlíðahverfi tók að byggjast upp í lok síðari heimsstyrjaldarinnar og þá fyrst vesturhluti þess. Húsin eru flest reist á árunum 1944-1958. Svæðið austan Lönguhlíðar að Stakkahlíð byggðist næst eða á árunum á sjötta og sjöunda áratugnum. Á sjöunda og níunda áratugnum byggist upp einbýlishúshverfið í Stigahlíð (vesturhluti), sunnan Hamrahlíðar.

Flest húsanna í Suðurhlíðum eru byggð kringum árin 1982-1983 en deiliskipulag fyrir hverfið var samþykkt árið 1982. Hverfið var eitt af þeim svæðum sem skilgreind voru sem þéttingarsvæði í skipulagsvinnu borgarinnar í kringum 1980, en þá voru flest ný byggingarsvæði vestan Elliðaána fullbyggð. Hverfið var skipulagt sem heild og byggðist skipulagið á hugmyndum um vistgötur. Einnig var þar lögð var áhersla á að endurskapa andblæ eldri byggðar í nýju hverfi. Skipulagshöfundur hverfisins er Valdís Bjarnadóttir arkitekt.”

“Heimildir eru um að í Öskjuhlíð hafi Reykjavíkurbændur snemma haft nytjar, skóg og selstöðu. Aðalvegur út úr bænum lá áður um Öskjuhlíðina og á 19. öld var Öskjuhlíð notuð æ meira sem útivistarsvæði Reykvíkinga. Þá var þar samkomustaður skólapilta Lærðra skólans og kölluðu þeir staðinn Beneventum („staður þar sem gott er að koma“). Ekki er með fullu ljóst hvar staðurinn var en líklega hefur það verið vestan undir klettastöllum í vesturhlíðinni. Grjótnám hófst í hlíðinni þegar steinsmiðir sóttu þangað grjót til húsagerðar á 19. öld og fram yfir 1900 en stórfellt grjótnám hófst í tengslum við hafnargerðina 1913-1917. Árið 1940 var fyrsti hitaveitugeymirinn reistur á kolli Öskjuhlíðar á vegum Hitaveitu Reykjavíkur og síðan sex að auki næstu ár. Árið 1966 bættust við tveir geymar til viðbótar austur af gömlu geymunum. Þessir geymar voru allir rifnir á árunum 1986-1987 og núverandi geymar reistir. Útsýnishúsið Perlan sem byggt var ofan á hitaveitugeymunum var tekið í notkun árið 1991.”

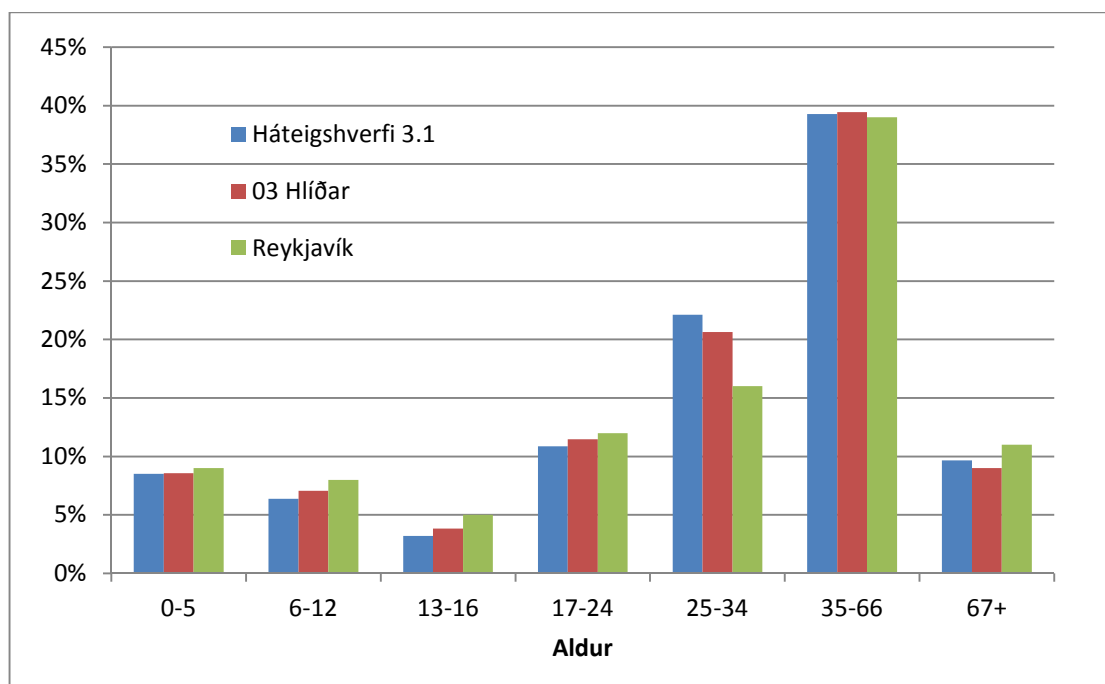


## 2.4 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans

### 2.4.1 Samfélag

#### 2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning

Íbúasamsetning borgarhlutans er sambærileg því sem gerist í borginni í heild sinni, þó er aldurshópurinn 25-34 ára nokkuð fjölmennari í Háteigshverfi, eða sem nemur fjórum af hundraði.

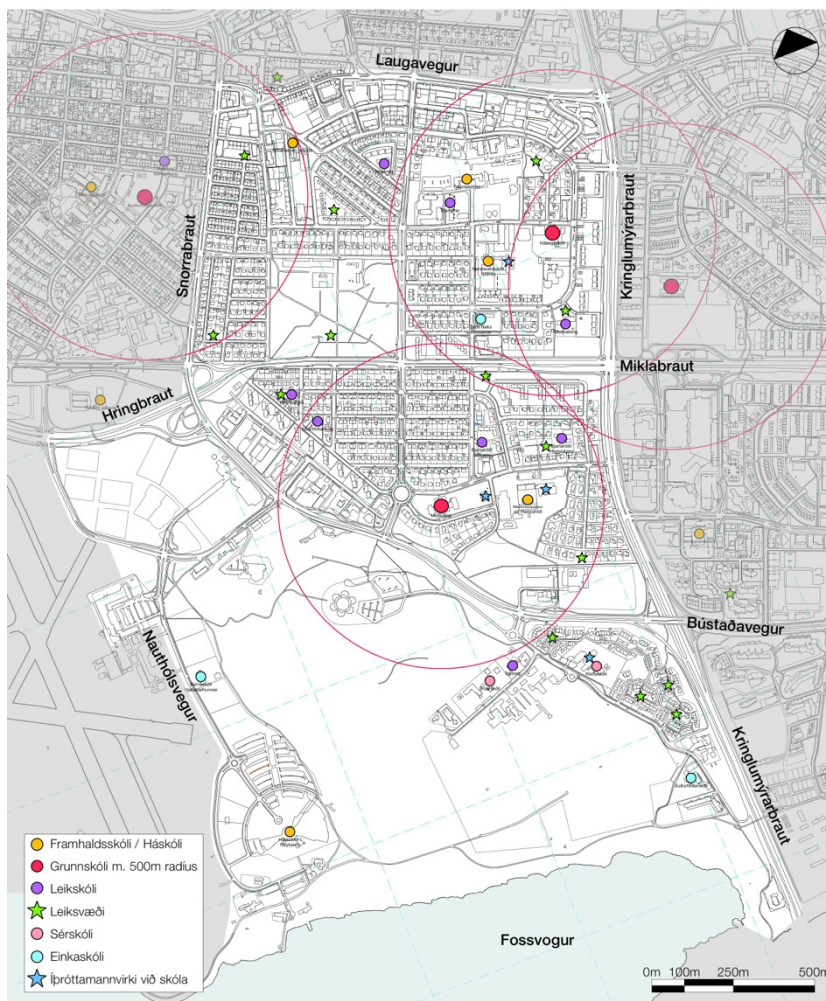


Aldurskipting íbúa í Háteigshverfi, borgarhluta 3 og Reykjavík

#### 2.4.1.2 Íbúapéttleiki

Megin hluti borgarhlutans er 40-60 íbúar/ha. Hluti svæðisins, Norðurmýri, er með >80 íbúa/ha. Suðurhlíðar eru heldur gisnari.

### 2.4.1.3 Skólahverfið



Menntastofnanir, leiksvæði og íþróttahús við skóla. Rauður hringur merkir 500m fjarlægð frá grunnskóla.

Í Borgarhluta 3 eru tveir hverfisskólar, Hlíðaskóli og Háteigsskóli. Skólarnir eru vel nýttir. Í aðliggjandi hverfum utan borgarhlutans eru hverfisskólarnir Austurbæjarskóli, sem mörg börn úr hverfinu sækja og Álftamýrarskóli. Auk hverfisskólanna eru þrjár einkaskólar á grunnskólastigi, Ísaksskóli, Suðurhlíðaskóli og skóli Hjallastefnunnar og tveir sérskólar, Klettaskóli og Brúarskóli.

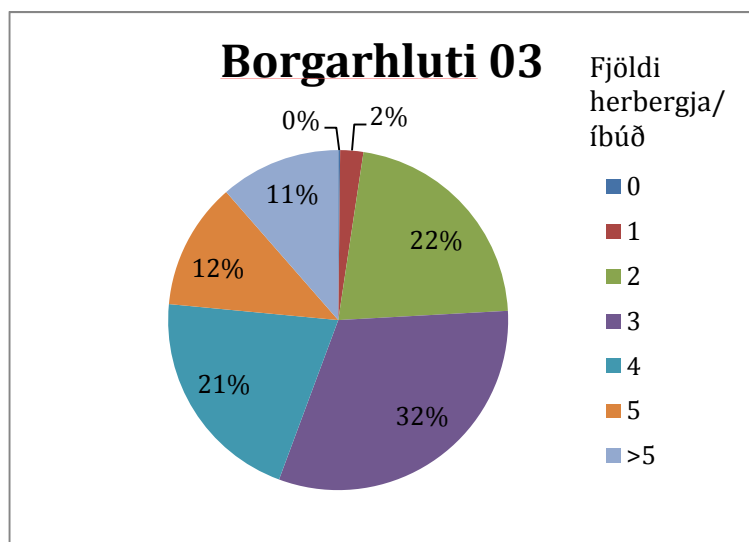
Tveir framhaldsskólar eru í borgarhlutanum, Menntaskólinn í Hamrahlíð og Tækniskólinn.

Menntastofnanir á háskólastigi eru Háskólinn í Reykjavík og hluti Menntavísindasviðs Háskóla Íslands.

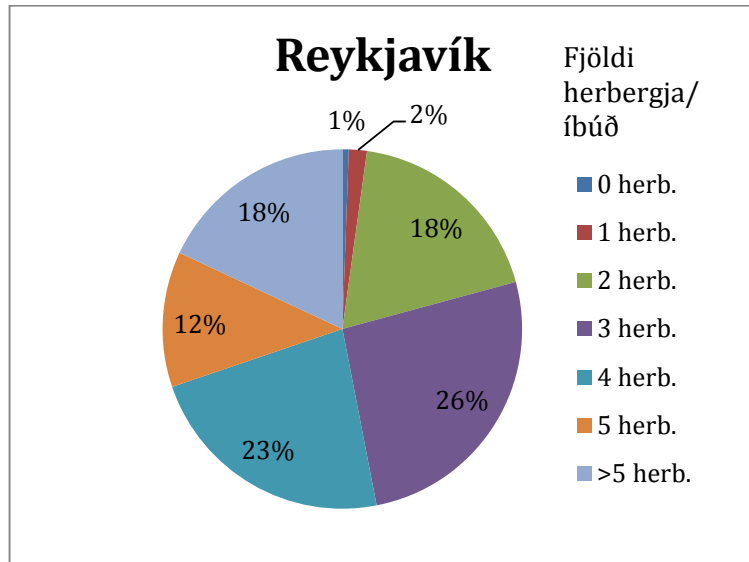
Átta leikskólar eru í borgarhlutanum og fjöldi opinna leiksvæða og nokkur minni íþróttahús í tengslum við skólana.

#### 2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

Miðað við meðaltalið í borginni er mestur skortur á stærstu íbúðunum (fleiri en fimm herbergi) og heldur fleiri tveggja og þriggja herbergja íbúðir eru en gengur og gerist í Reykjavík. Óvenju mikið er af litlum fjölbýlishúsum í hverfinu og óvenju lítið um einbýli sem kemur heim og saman við greiningu á herbergjafjölda í íbúðum. Í hverfinu er nokkuð um stúdentaíbúðir. Annað leiguhúsnæði er hvorki meira né minna en gengur og gerist.

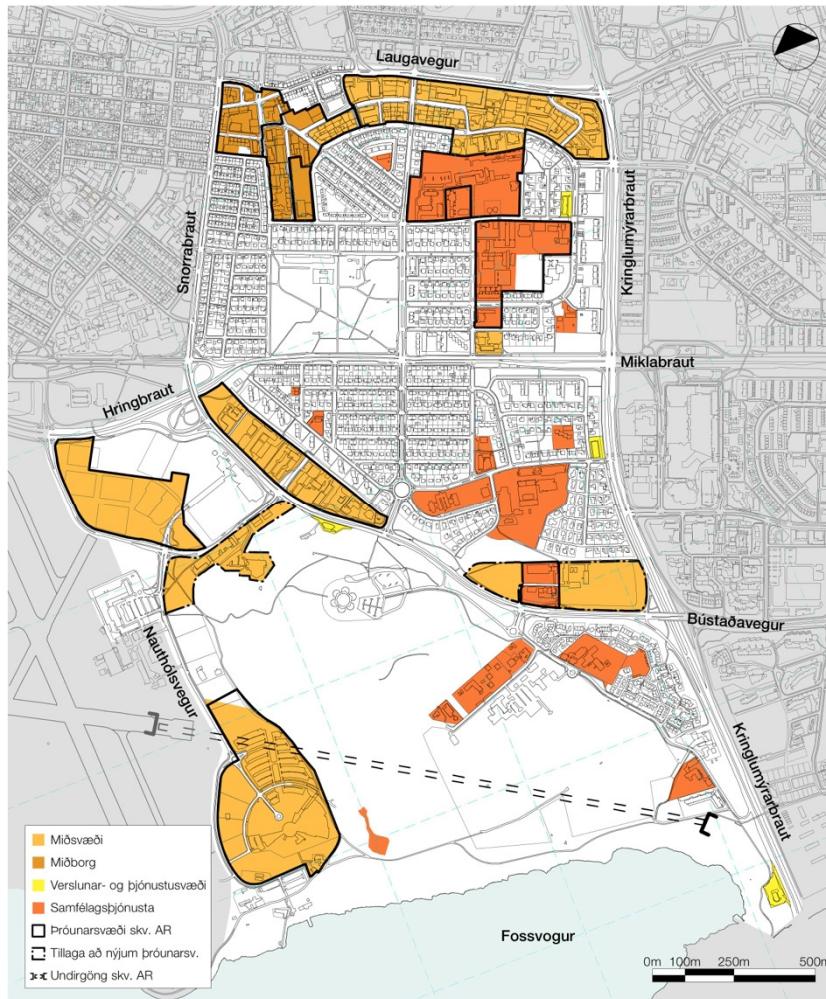


Hlutfallsleg skipting húsnæðis í borgarhluta 3 miðað við herbergjafjölda íbúðarhúsnæðis



Hlutfallsleg skipting húsnæðis í Reykjavík miðað við herbergjafjölda íbúðarhúsnæðis

### 2.4.1.5 Atvinna / störf



Atvinnusvæði og stofnanir

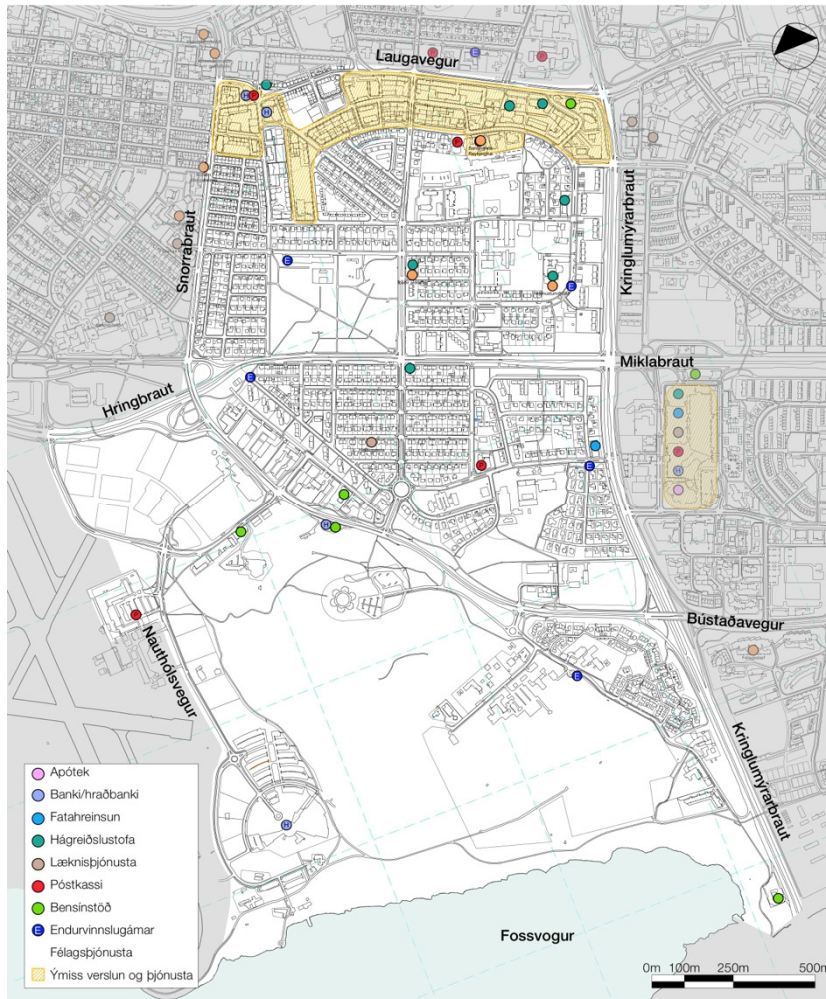
Á jaðri borgarhlutans er hluti helstu atvinnusvæða Reykjavíkur, Borgartún í norðri, Suðurlandsbraut/Múlar og Kringlan í austri, HR í suðri og Landspítalinn, HÍ og miðborgin í vestri. Þá eru skólar á öllum skólastigum í borgarhlutanum.

Fjölbreytt atvinnustarfsemi er í borgarhlutanum, sérstaklega við Laugaveg, í Holtunum og í Skógarhlíð. Einkennandi fyrir borgarhlutann eru fjöldi menntastofnanna, allt frá leikskólastigi að háskóla ásamt fjölda sérskóla og einkaskóla. Stefnt er að frekari atvinnuuppbyggingu á Veðurstofuhæð við Bústaðaveg og við Flugvallarveg og Nauthólsveg.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur eru alls um 5.270 störf í borgarhluta 3 og atvinnuhúsnæðið er 263.600 m<sup>2</sup> að stærð.



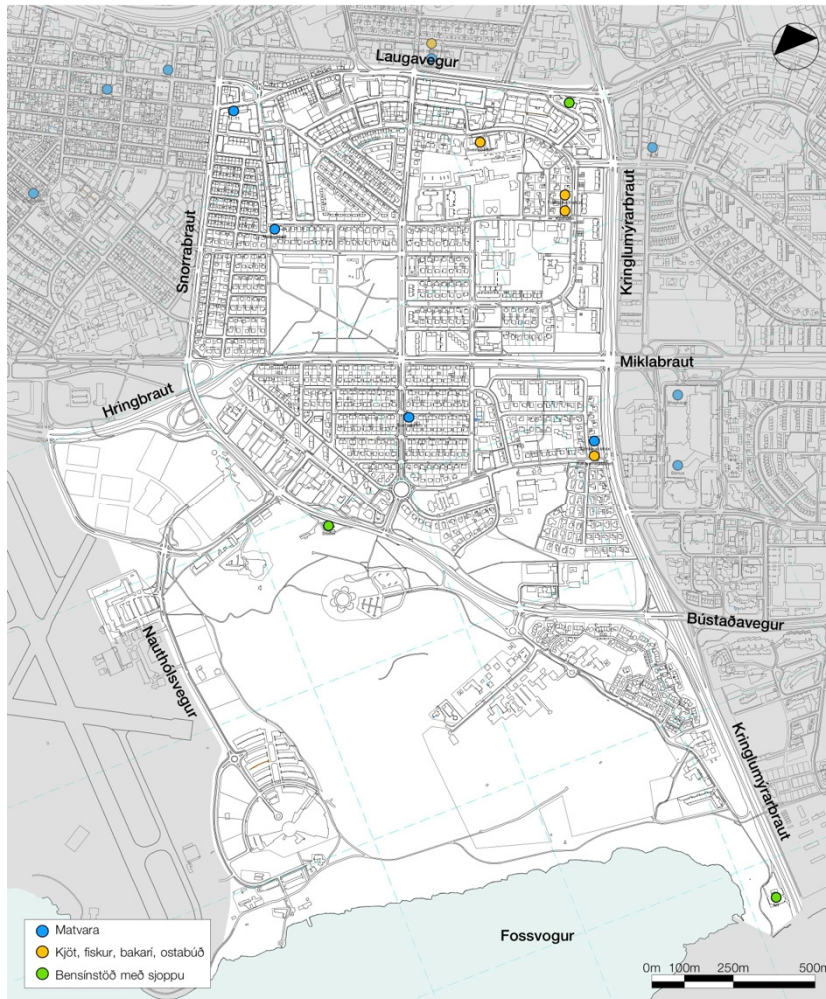
### 2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu



Verslun og þjónusta

Fjölbreytt verslun og þjónusta er í borgarlutanum. Fimm bensinstöðvar/sölur eru í borgarlutanum. Borgarhlutinn nýtur einnig nálægðar við Kringluna, miðbæinn og Suðurlandsbraut/Múla varðandi þjónustu og verslun.

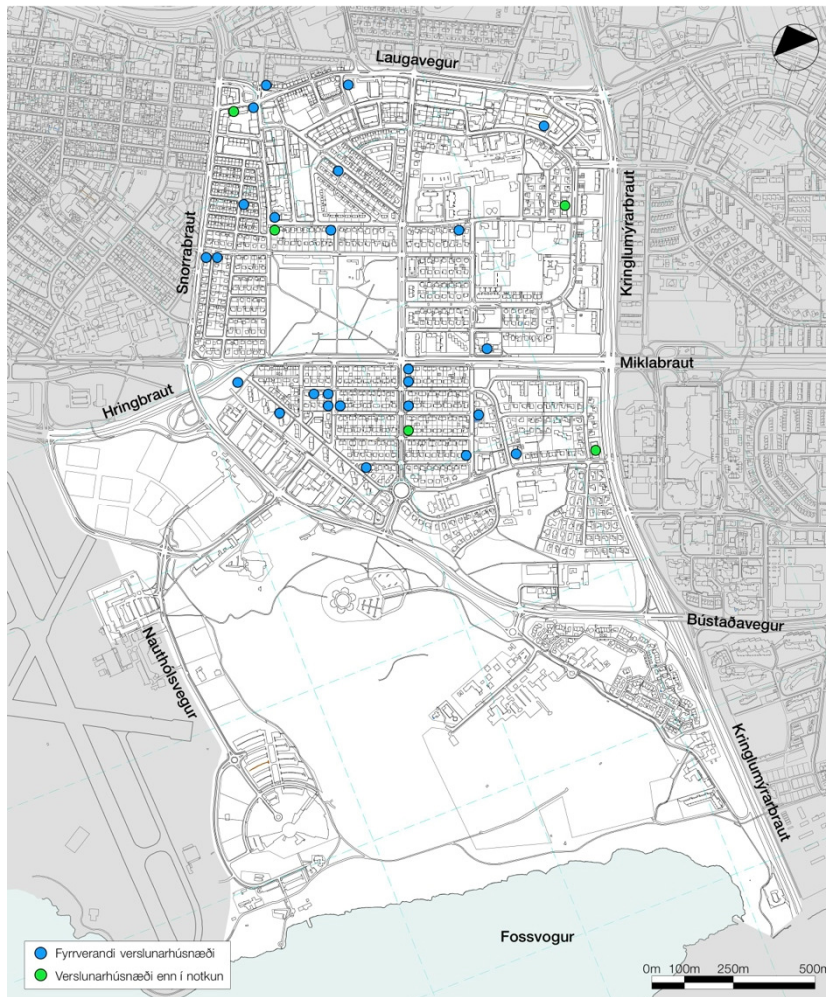
### 2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum



Staðsetning og gerð matvöruverslana árið 2013

Litlar hverfisverslanir eru víða í borgarlutanum og þjóna honum vel. Í Suðurhlíðum og Öskjuhlíðarhverfi er lítið aðgengi að matvöruverslunum, syðst í borgarlutanum er bensinstöð með sjoppu. Helst skortir á aðgengi að lágvöruverðsverslun.

Matvöruverslunum í borgarlutanum hefur fækkað umtalsvert frá því þegar mest var. Nokkrar minni almennar matvöruverslanir og matvöruverslanir með sérvöru eru innan borgarlutans.



Húsnæði sem var áður nýtt undir matvöruverslun

Mikill fjöldi matvöruverslana og sérvöruverslana með matvöru var í borgarhlutanum áður samanborið við ástandið í dag. Fækkun versluna hefur orðið umtalsverð eftir tilkomu Kringlunnar (1987) og breyttra verslunar-, samgöngu- og lifnaðarháttá. Dregið hefur mjög úr vinnu innan veggja heimilisins frá því sem áður var og almenn eign og aukin notkun einkabílsins er mikill áhrifavaldur. Íbúar hverfisins voru áður fyrr ekki háðir einkabíl til að afa aðfanga fyrir heimilið.

#### 2.4.1.8 Öryggi og heilsa

Skólabörn upplifa hættu á hringtorgi við gatnamót Hamrahlíðar, Lönguhlíðar, Eskihlíðar og Litluhlíðar. Börn úr Norðurmýri þurfa að fara yfir stórar götur (Snorrabraut eða Lönguhlíð). Leiðirnar eru skýrar og fylgja gatnanetinu víðast hvar en hugsanlega má bæta merkingar við götupveranir. Betri upplýsinga frá nemendum í Austurbæjarskóla og Háteigsskóla um gönguleiðir í skólann þarf að afa.

Mörg alvarleg slys verða á lengdarmetra Miklubrautar í Hlíðum miðað við önnur svæði. Kanna þarf hvort gera ætti úrbætur á þverunum yfir Lönguhlíð og Hamrahlíð. Almennt er hraði á Miklubraut orsakavaldur slysa sem þar verða, auk mikils fjölda bíla sem þar fara um.

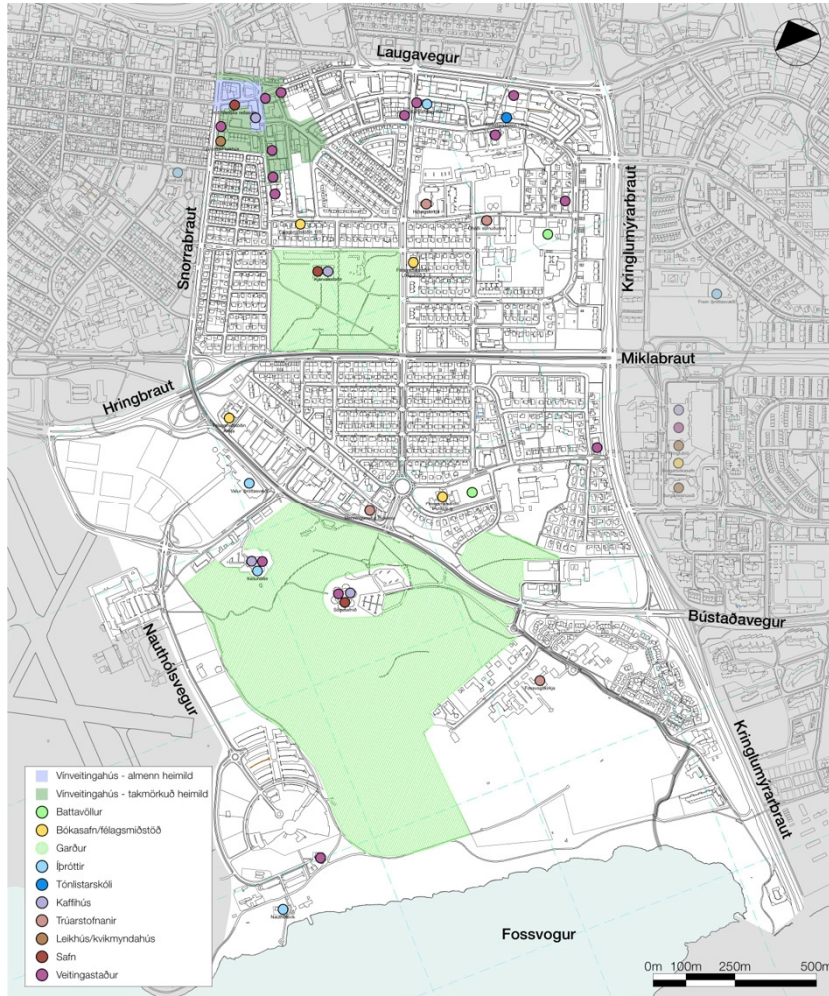
Fjöldi innbrota í borgarhlutanum er um miðbik hverfa borgarinnar með um 100 innbrot á hverja 10.000 íbúa. Innbrot eru langflest í miðborg og eru væntanlega ákveðin smitunaráhrif af því á borgarhlutann. Miðað við fjölda hegningarlagabrota árið 2010 eru Hlíðar með næst fæst brot af hverfum Reykjavíkur.



### 2.4.1.9 Þátttaka íbúa

Íbúar taka virkan þátt í umræðu um framtíð hverfisins síns. Lengi vel voru íbúasamtök hverfisins með þeim öflugri í borginni. Þátttaka í kosningunni um Betri hverfi var mest í Hlíðunum, allra borgarhluta.

### 2.4.1.10 Afþreying

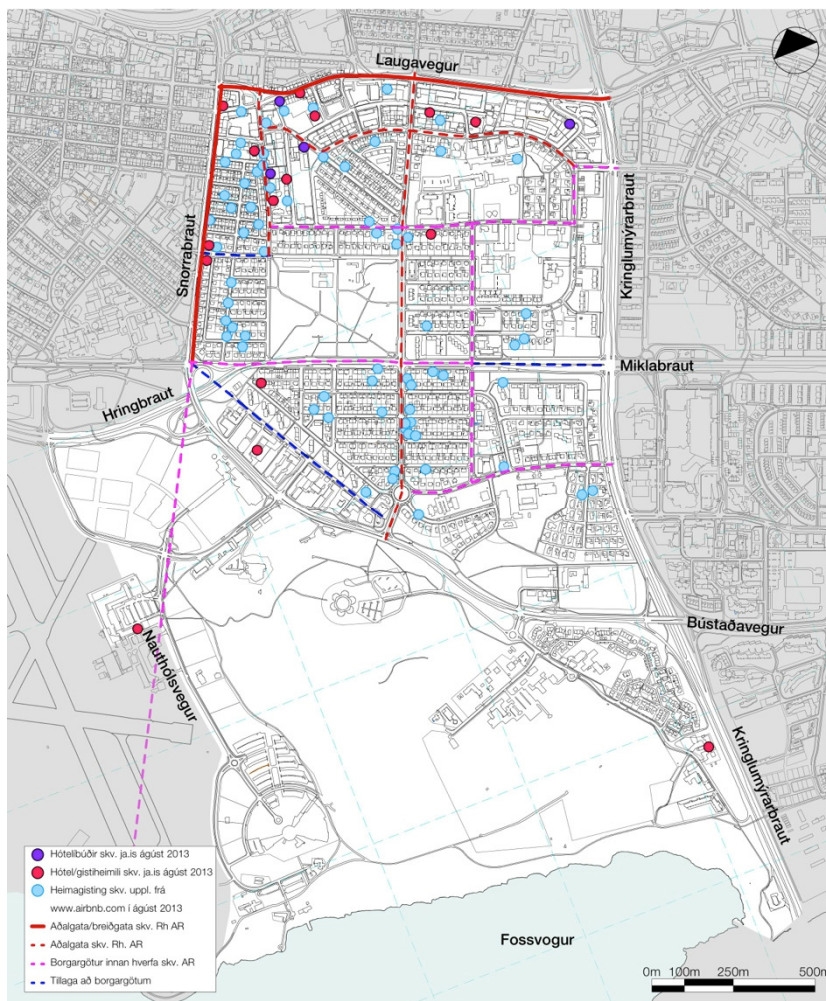


Afþreyingarmöguleikar staðsetning og gerð

Fjölbreytt afþreying er í Borgarhluta 3. Flestir veitingastaðir eru í nálægð við Laugaveg, Skipholt og Rauðarárstíg. Stór opin svæði eru við Klambatún og í Öskjuhlíð. Listasafn og leikhús eru borgarhlutanum.



### 2.4.1.11 Gististaðir; hótél, gistiheimili, heimagisting



Hótel og gistirými

Gististaðir af öllum gerðum eru víða í borgarhlutanum. Flest skráð hótél/gistiheimili og hótélbúðir eru í nánd við Laugaveg, Skipholt, Snorrabraut og Rauðarárstíg.

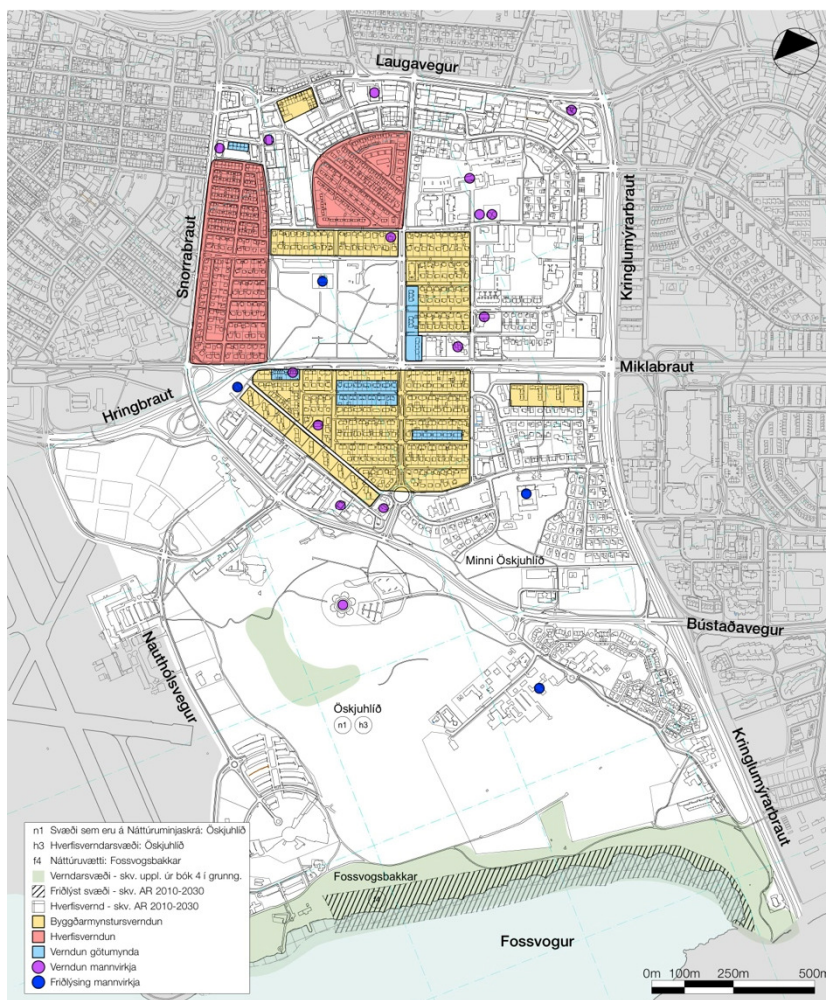
#### Landnotkun – grunnskilgreiningar Aðalskipulags:

Hótel og gistiheimili eru ekki heimil á athafnasvæðum, iðnaðarsvæðum og hafnarsvæðum. Hótel og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunarsvæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistinguþjónusta við flokka I, II eða III. Ennfremur er gert ráð fyrir að gistinguþjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfsemi í deiliskipulagi. Hótel og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum.

- Flokkur I: Heimagisting. Gisting á heimili gisticsala.
- Flokkur II: Gististaður án veitinga. Minniháttar gistiheimili
- Flokkur III: Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum. Stærri gistiheimili.
- Flokkur IV: Gististaður með minibar. Umfangsmeiri hótélstarfsemi en flokkur III
- Flokkur V: Gististaður með bar og/eða veitingaaðstöðu þar sem áfengi er veitt. Yfirleitt umfangsmikil hótélstarfsemi

## 2.4.2 Gæði byggðar

### 2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur



Mat á varðveislugildi, byggðamynstri, götumynd, byggingarlist o.fl.

Borgarhlutinn er ríkur af sögu og mótast mjög af þróun eftirstriðsáranna. Innan hvers hverfis er sérstök saga að segja frá. Borgarhlutinn hefur þróast frá þriðja áratugi síðustu aldar og vel fram til dagsins í dag.

Samantekt á helstu niðurstöðum Minjasafns Reykjavíkur á hverfismati Borgarhluta 3.

Ráðgjafar hverfisskipulags Borgarhuta 3 leggja til að eftirfarandi mannvirki og byggingar verði skoðuð sérstaklega með tilliti til verndunar og fríðunar:

- Gömlu stakkstæðin
- Fossvogskapella
- Sjómannaskólinn
- Ísaksskóli
- Hlíðaskóli
- Háteigur
- Þjóðskjalasafnið (Gamla mjólkurstöðin)
- Barmahlíð
- Drápuhlíð

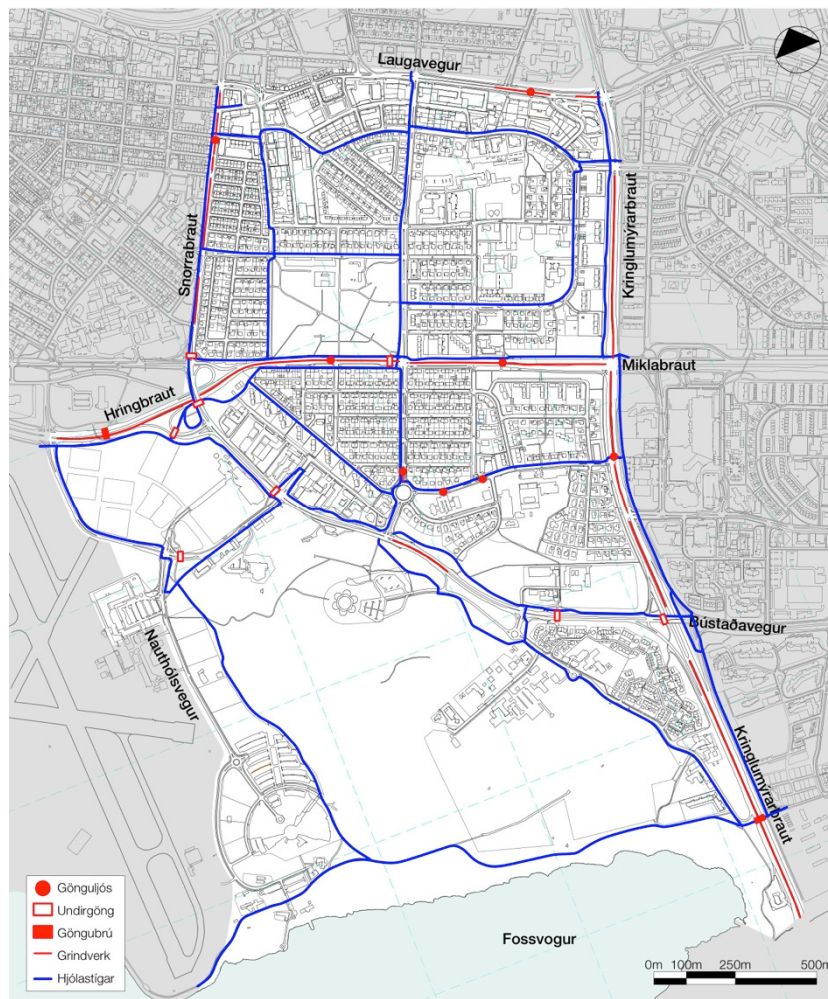


### 2.4.2.2 Byggðamynstur

Sérkenni hverfisins eru lítil fjölbýlishús sem finna má í ýmsum útgáfum víða um borgarhlutann. Víðast hvar hefur borgarhlutinn einkenni íbúðahverfis nema næst Hlemmi og þar upp af til austurs.

Flest hús eru 3-5 hæðir en næst koma hús með 1-2 hæðir. Hærri hús eru mjög staðbundin. Hærri byggingar eru sjaldséðari.

### 2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

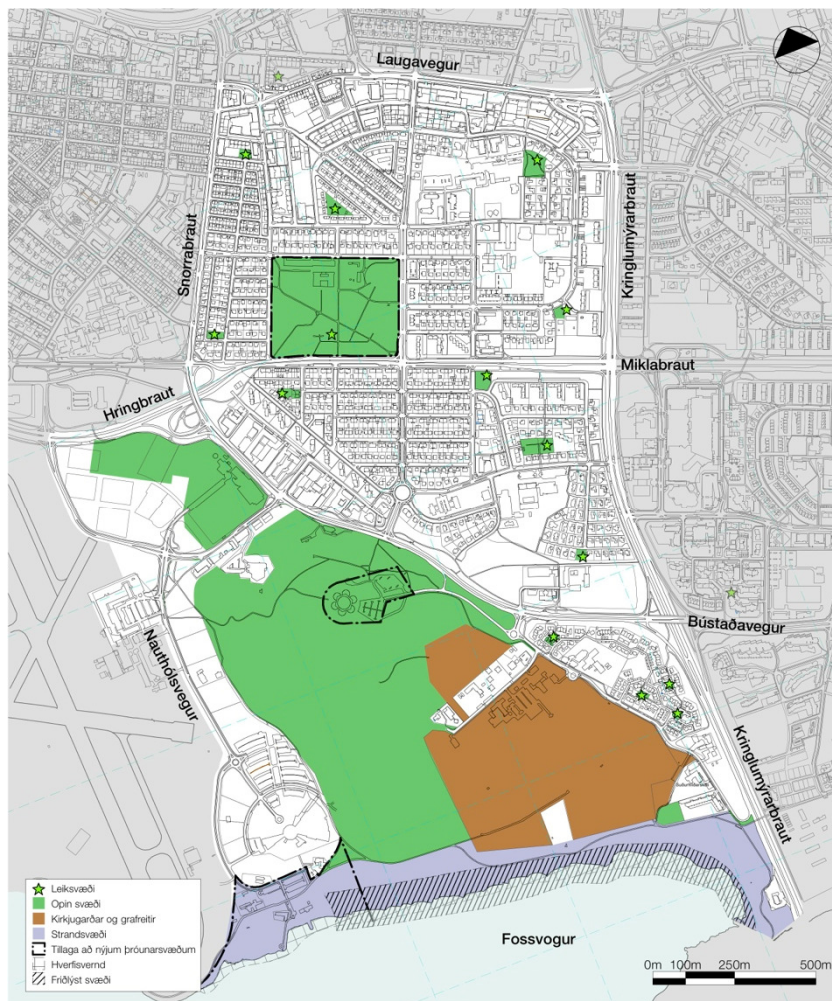


Borgarhlutinn er byggður með hefðbundnu gatnaneti sem gerir umferð fjölbreyttra samgöngumáta einfalda og skýra. 85% íbúa búa í göngufæri við verslun. Hefðbundið gatnanet tengir verslun og þjónustu heimilum borgarhlutans. Ákveðin þjónusta er þó handan við jaðar hverfisins, t.d. Kringlan og verslanir í Nótatúni. Við Kringluna mætti gera úrbætur á gönguleiðum innan Kringlusvæðisins, ný gönguljós yfir Kringlumýrarbraut eru sennilega til að bæta aðgengi. Bæta mætti merkingu og aðbúnað leiða frá biðstöðvum Strætó á Miklubraut inn í hverfið. Víða eru gangstéttar bara öðrum megin götunnar og sums staðar illa viðhaldið

### 2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Tillaga að aðalskipulagi gerir ráð fyrir sjö borgar- og aðalgötum í borgarhlutanum. Langahlíð, Hamrahlíð, Miklabraut vestan Stakkahlíðar, Skipholt, Háteigsvegur, Rauðarárstígur og Stakkahlíð. Langahlíð og Rauðarárstígur eru götur með þjónustu og fjölbreyttri umferð, sama mætti segja um Skipholt.

## 2.4.2.5 Almenningsrými



Almenningsgarðar, útivistarsvæði og leiksvæði

### Almennt um græn og opin svæði:

Yfirbragð borgarhlutans er grænt, þar eru stór opin svæði og fjöldi einkagarða við íbúðarsvæði. Lítil gróður er á norðurhluta hverfisins við Laugaveg og í Holtunum, á skilgreindu miðbæjar og miðsvæði. Borgarhlutinn nýtur nálægðar við **Klambratún** og **Öskjuhlíð**. Smærri leiksvæði eru dreifð um borgarhlutann. Útivist og afþreying af ýmsum toga tengd sjónum er stunduð í **Nauthólsvík**. Öskjuhlíð og Klambratún eru skilgreindir borgargarðar.

**Öskjuhlíð** er eitt af stærri útivistarsvæðum í Reykjavík og er notuð til fjölbreyttrar útivistar. Í Öskjuhlíð er mikið af jarðsögulegum og menningarsögulegum minjum. Skógur virðist hafa verið í hlíðinni frá upphafi. Þar er einnig að finna merki þess að sjávarhæð hafi verið hærri. Þegar gerð Reykjavíkurbæjar hófst 1913 var lögð járnbraut úr hlíðinni niður að höfninni til að flytja efni til hafnargerðarinnar. Svæðið hefur mikið gildi sem útivistarskógur í þéttbýli. Um skógin liggja fjölmargir stígar þar sem m.a. æfingatæki og upplýsingaskilti hafa verið sett upp.

**Klambratún** þjónar fjölbreyttu hlutverki borgargarðs í borgarhlutanum

Í **Nauthólsvík** er vinsælt útivistarsvæði. Í Nauthólsvík er stundaðar alls kyns vatnaíþróttir, svo sem sjósund, kajakróður, kænusiglingar, seglbrettasiglingar og kappróður. Þar er ylströnd. Siglingafélag ÍTR, Siglunes, Siglingafélag Reykjavíkur, Brokey og Sportkafarafélag Íslands eru þar með aðstöðu.



#### 2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Borgarhlutinn er nokkuð veðursæll enda inn til landsins, nýtur skjóls af Öskjuhlíð í sunnanátt og er gróinn. Byggð norðan til á Rauðarárholtinu er nokkuð skuggsæl. Skuggamyndun af þekktri nýrri uppbyggingu hefur verið kortlögð í skipulagi.

#### 2.4.2.7 Gróðurþekja



Gróðurþekja, gegndræpi yfirborðs

Gegndræpt yfirborð er á bilinu 61-70% af heildarflatarmáli. Hverfið nýtur góðs af Öskjuhlíðinni í þessu tilliti og miklum fjölda einkagarða. Nyrstu svæðin, atvinnusvæði næst Laugavegi eru minnst gegndræp.

Yfirbragð borgarhlutans einkennist af miklum trjágróðri í grónum görðum. Stóru útivistarsvæði eru í Borgarhluta 3, Klambratún og Öskjuhlíð, sem eru skilgreind sem borgargarðar í aðalskipulagi.

#### 2.4.2.8 Borgarbúskapur

Engin skipulögð og afmörkuð aðstaða er til ræktunar grænmetis í Borgarhlutanum, en víða eru matjurtagarðar á einkalóðum.

#### 2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

Hlíðar sunnan Miklubrautar og Norðurmýrin hafa einkennandi stílbragð og skipulag. Íbúðarblokkir við Skaftahlíð eru dæmi um arkitektúr eftirstríðsáranna. Í borgarhlutanum eru margar merkar byggingar, sumar þeirra kennileiti hans og Reykjavíkurborgar. Má þar nefna Kjarvalsstaði, Háteigskirkju, Tækniskólann (Sjómannaskólann), Menntaskólann við Hamrahlíð, Fossvogskirkju og Perluna.

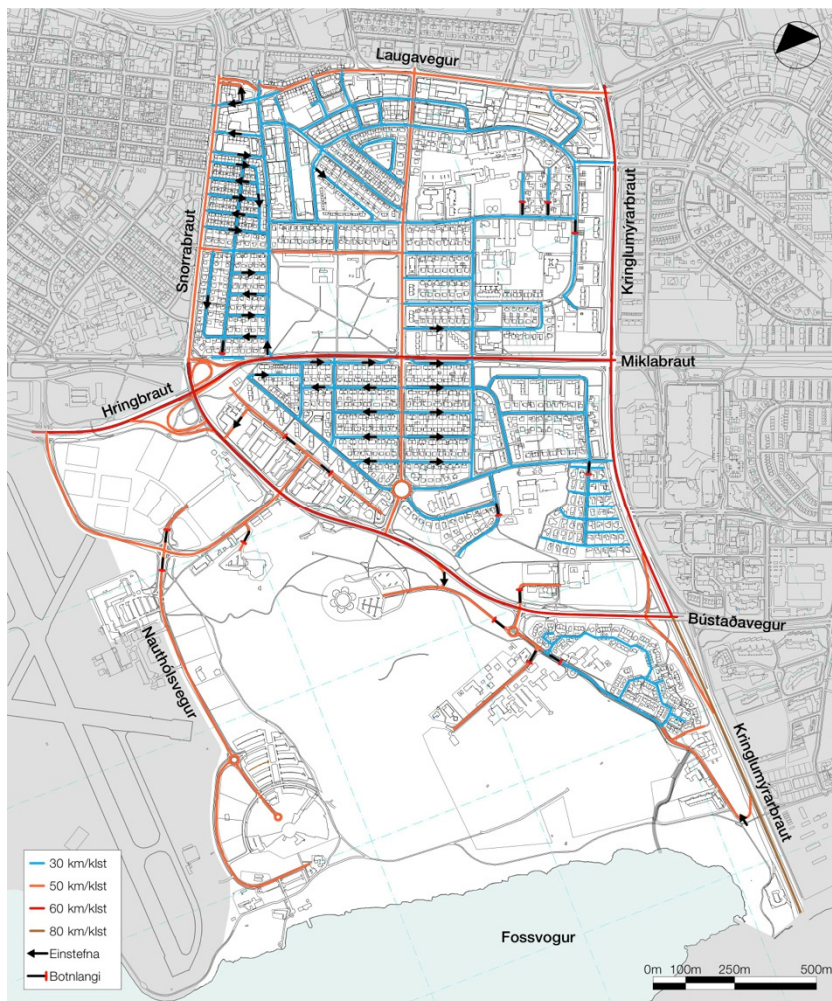
#### 2.4.2.10 Staðarandi

Byggðamynstur borgarhlutans er einkennandi fyrir uppbyggingu Reykjavíkur eftirstríðsáranna.





## 2.4.3 Samgöngur



Umferðargreining

Borgarhlutinn er afmarkaður af stofn- og tengibrautum, Kringlumýrabraut, Laugavegur, Snorrabraut. Helstu umferðagötur borgarinnar, Miklabraut og Bústaðavegur, sem tengja miðborgina við úthverfi og nærliggjandi sveitafélög liggja umhverfis og þvera borgarhlutann, sem einkennist af mjög þungrri umferð.

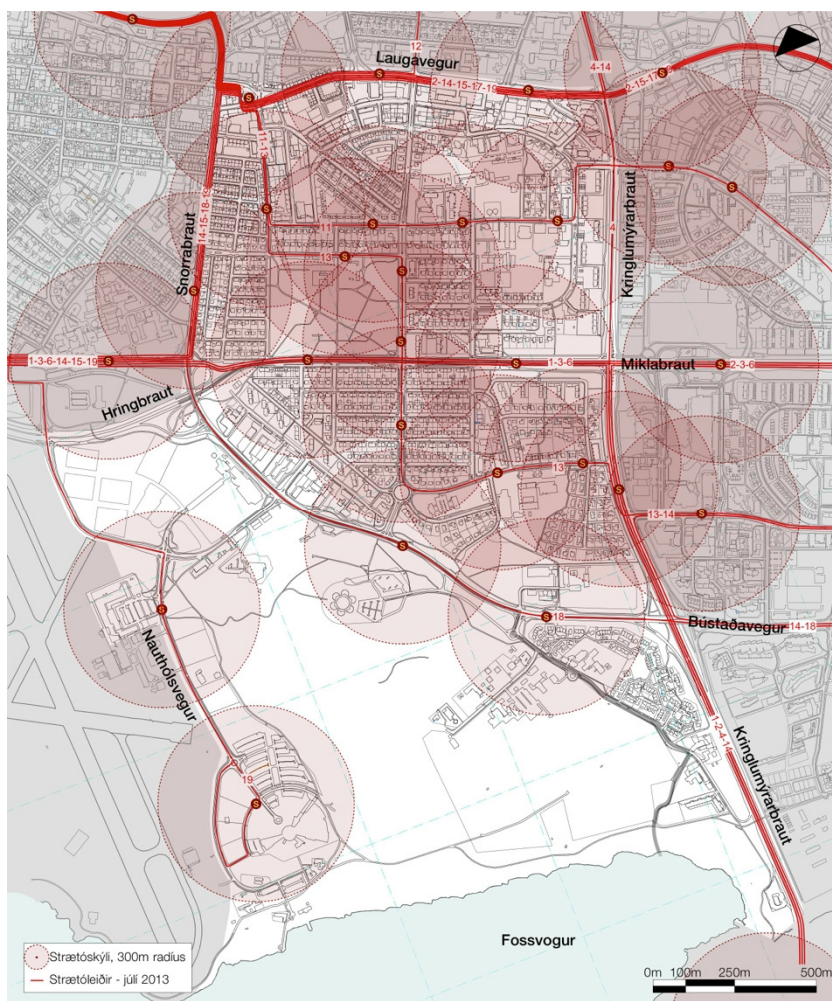
Hámarkshraði stofn- og tengibrautum er 50-60km/klst og 30km/klst í íbúagötum. Fáir botnlangar eru í borgarhlutanum, en töluvert um einstefnugötur.

### 2.4.3.1 Bílastæðakvaðir

Engin sérstök skilyrði eru fyrir bílastæðum víðast, þar sem þegar hefur verið byggt. Nýbyggingasvæði munu bera færri bílastæði en byggðin sem fyrir er. Bindandi stefna AR 2010-2030 er að í Borgarhluta 03 skuli miða við:

- 1 bílastæði á 120 m<sup>2</sup> íbúð
- 0,2 bílastæði á námsmannaíbúð
- 1 bílastæði að hámarki á 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis
- Eingöngu bílastæði fyrir starfsfólk og hreyfihamlaða við framhaldsskóla.
- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð
- Hjólástæði við grunnskóla, framhaldsskóla og háskóla fyrir a.m.k. 20% nemenda og starfsmanna skóla. Helmingur stæða skal vera yfirbyggður.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m<sup>2</sup>. Hjólástæði skulu vera sem næst inngangi.

### 2.4.3.2 Almenningsgöngur

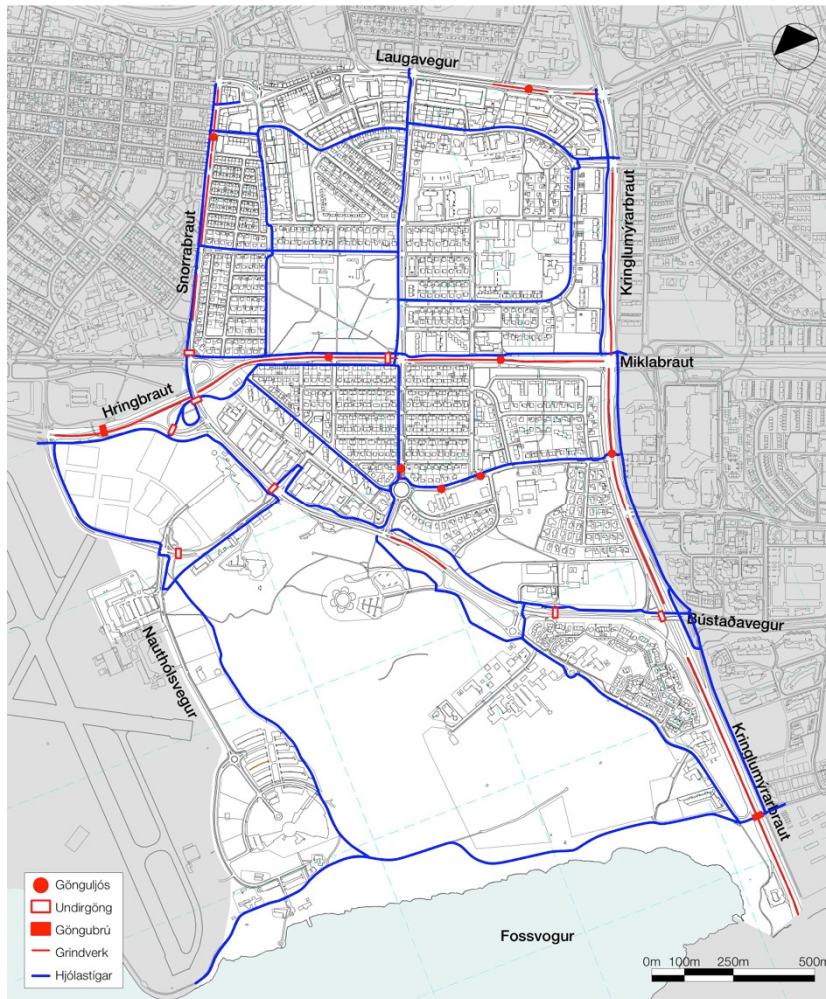


Strætisvagnleiðir og biðstöðvar

Borgarhlutinn býr að því að vera gegnumakstursleið allra helstu strætisvagnleiða í borginni. Í öllum borgarhlutanum er í innan við 300m rádius frá biðstöð að vettvangi, nema í Suðurhlíðum. Á stofnbrautum aka strætisvagnar þrjár - fimm leiðir. Innan borgarhlutans eru þess utan þrjár leiðir. Alls aka vagnar ellefu mismunandi leiðir um eða í jaðri borgarhlutans. Borgarhlutinn nýtur nándar aðalskiptistöðvar á Hlemmi. Ekki verður séð hvernig ætti að bæta frekar úr aðgengi að strætisvögnum nema hugsanlega með því að bæta aðgengi að biðstöðvum á stofnbrautum. Einnig mætti athuga að bæta við biðstöð á Krínglumýrabraut við göngubré milli Suðurhlíða og Fossvogsdals, sem m.a. myndi tengjast nemendaíbúðum og íbúðum aldraðra við Sléttuveg og Landspítalanum í Fossvogi. Einungis ein strætisvagnleið hefur ekið að HRog er lítið notuð enn



### 2.4.3.3 Hjólreiðar



Hjólaleiðir og aðgengi

Hjólamerkingar eru á götum á nokkrum stöðum, s.s. Hamrahlíð og Skipholti. Hjólarein er á Lönguhlíð. Leiðin meðfram Miklubraut á rúmgóðri gangastétt er illa farin og nýtist illa sem hjólaleið þótt hún sé um margt ákjósanleg. Lítið nýttir göngustígar eru við Kringlumýrarbraut. Borgarhlutinn tengist stígnum um Fossvogsdal og meðfram ströndinni til vesturs við Suðurhlíðar. Þá liggur ný stofnleið meðfram Laugaveginum.

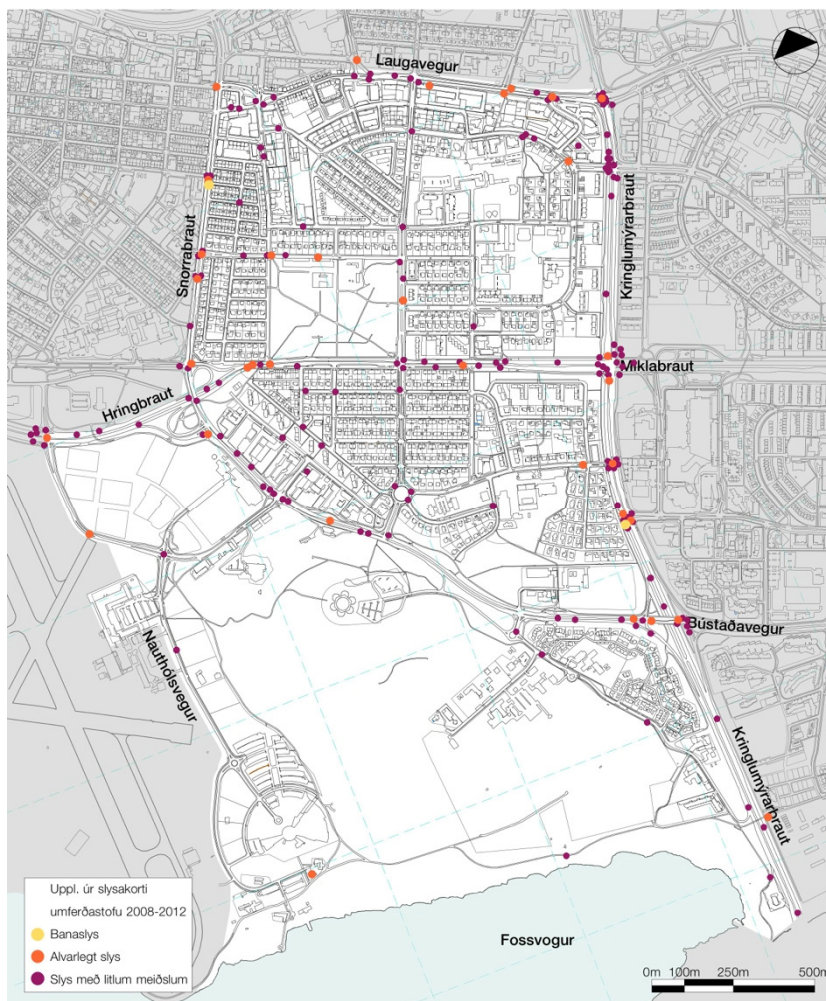
Gera mætti hjólreiðum á svo miðlægu svæði hærra undir höfði og nýta betur borgargötur til að tengja milli borgarhluta. Skerpa þyrfti á hjólreiðaneti borgarhlutans og tengja það betur stofnstíganeti hjólreiða.

Undirgöng eru við Bústaðaveg, Miklubraut og Snorrabraut. Göngubrú er yfir Kringlumýrarbraut sunnarlega í borgarhlutanum. Göngubrú er einnig vestarlega á reitnum yfir Hringbraut. Handstýrð gönguljós eru á tveimur stöðum við Miklubraut, gönguljós eru einnig við Laugaveg, Snorrabraut, Lönguhlíð, Kringlumýrarbraut og Hamrahlíð.

Girðing er á miðeyjum stærri umferðargatna, Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar.

Hjólástígar liggja flestir meðfram stærri umferðargötum og einnig eru hjólástígar í og við Öskjuhlíð og Fossvog.

#### 2.4.3.4 Umferðaröryggi



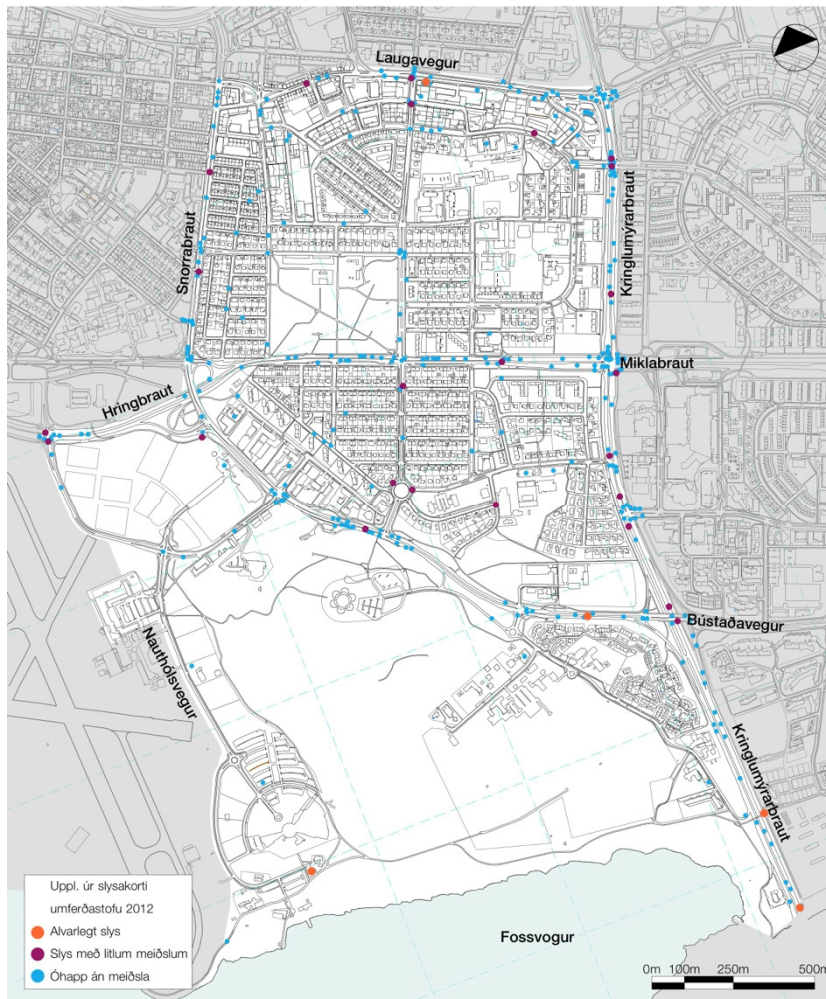
Slysgreining

Í mati á grunnástandi borgarhlutans var sérstaklega gerð grein fyrir umferðaröryggi. Unnin var slysgreining fyrir borgarhlutann sem tekur til ára 2008-2012. Allar upplýsingar byggja á gögnum frá Umferðarstofu/Samgöngustofu. Miklar umferðagötur umlykja borgarhlutann. Umferðaslys eru tíð á þeim götum, sérstaklega við gatnamót. Umferðaslys á smærri götum inn í íbúðarbyggð eru fátíðari.

Samantekt slysgreiningar:

- Um 1.900 slys og óhöpp voru í borgarhlutanum 2008-2012. Slys á gatnamótunum í kringum borgarhlutann eru talin með.
- Tvö banaslys (ekið á óvarinn vegfarenda og fall af bifhjóli).
- Alvarleg slys 33 (35), þar af tólf óvarðir vegfarendur og níu sem féllu af bifhjóli.
- Þrjú til tíu alvarleg slys á ári.
- 157 slys þar sem verða lítil meiðsl.
- Árlega eru 24-43 slys árlega, flest árið 2008, 30 árið 2009, 32 árið 2010 en færri 2012.
- Fjöldi slysa er nokkuð sambærilegur á milli mánaða, en flest slysin verða síðdegis.
- Flest óhöpp eru í flokki, árekstur bíla, sem stefna í sömu átt, um helmingur óhappa.
- Flest slys eru þar sem umferð er mest (það er á stofnbrautum).
- Flest slys þegar umferð er mest, á háannatíma, og fleiri slys síðdegis en árdegis.
- Flest slys eru í janúar, slys eru fleiri á vetramánuðum en á tímabilinu apríl til ágúst.
- Færri alvarleg slys á veturna, því bílstjórar eru varir um sig, en fleiri óhöpp án meiðsla.





Umferðaróhöpp, slysgreining

Tillögur að aðgerðum sem þarf að skoða í skipulagsvinnu.

Göngu/hjóla-þveranir:

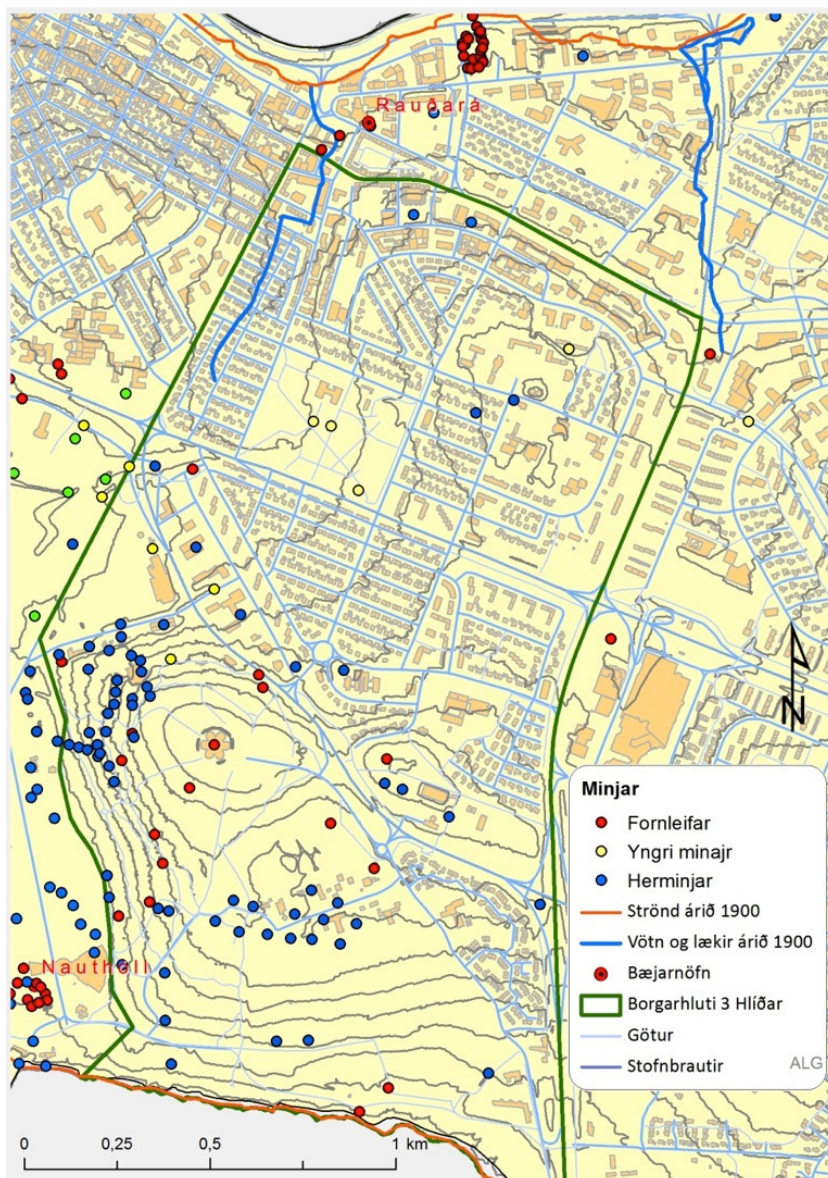
- Tryggja aðgengi gangandi og hjólandi.
- Fylgja reglum við gerð þverana og tryggja góða lýsingu.
- Tryggja að þveranir séu nægilega margar og öruggar.

Bifhjól:

- Fylgja öryggisreglum/stöðlum í gatnagerð
- Tryggja réttan frágang vegriða
- Tryggja notkun vistvænni efna í malbiki sem hindrar blæðingar úr malbiki.
- Taka tillit til bifhjóla í hönnun, og þegar staðsetning er ákveðin fyrir skilti, ljósastaura og yfirborðsmerkingar er ákveðin, t.d. í beygjum þar hættu er á að hjólið geti skautað
- Setja höggpólið eftirgefandlega plaströr utan um staura og skilti

## 2.4.4 Vistkerfi og minjar

### 2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir



Yfirlit yfir minjar og fornleifar

Borgarhlutinn liggur yfir holt og mýrar um miðbik nessins og teygir sig nærri milli suður- og norðurstrandarinnar.

#### Minjar og fornleifar

Helstu minjar í Borgarhluta 3 eru fornleifar á bæjarhól Nauthóls, sel og aðrar landbúnaðarminjar í Öskjuhlíð. Í Öskjuhlíð er auk þess herminjar, og er það eini staðurinn í Reykjavík sem finna má þó nokkuð magn herminja. Það ætti að vernda sérstaklega herminjar á því svæði.

Minjasafn Reykjavíkur áréttar að gera þurfi átak í merkingu á minjastöðum í Borgarhluta 3. Búið er að merkja staðinn þar bærinn Klambrar stóð á Klambratúni.



#### 2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Talsvert er af náttúruverndarsvæðum í borgarhlutanum. Gott aðgengi er að lítt- eða óróskuðum svæðum og eru þau vinsæl til útivistar (Öskjuhlíð, Fossvogur). Mikill gróður, jarðmyndanir, fuglalíf og strandsvæði.

#### 2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Úttektir á náttúrufari, lífríki og jarðmyndunum í borgarhlutanum eru strjálar og margar komnar til ára sinna. Ekki er til úttekt sem tekur á borgarhlutanum í heild sinni. Lífríkið hefur breyst mjög með tilkomu byggðar eins og við er að búast. Mýrin í Norðurmýri var framræst og Rauðará lokað. Þá hefur trjágróður vaxið mjög Öskjuhlíð á liðnum áratugum. Gróska er einnig mikil í bæði einka- og almenningsgörðum.

#### 2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

Norðan við Bústaðarveg í Litlu Öskjuhlíð eru merkar jarðminjar, ein stærstu hvalbök sem finna má í Reykjavík. Einnig er á svæðinu umhverfis Menntavísindasvið HÍ merkilegar jarðmyndanir svo sem klappir og hvalbök.

Það má einnig finna dæmi um holt á svæðinu norðan við Bústaðaveg, austan Veðurstofu.

#### 2.4.4.5 Strandlengja



*Fossvogsbakkar er eitt af sex friðlýstum svæðum í Reykjavík. Þar er að finna þykk sjávarsetlög frá lok ísaldar.*

Fossvogsbakkar eru innst í Fossvogi og fylgja strandlínunni um 2 km í vesturátt að Nauthólsvík. Á Fossvogsbökkum eru jarðminjar en í bökkunum eru sjávarsetlög frá lok ísaldar fyrir 11.000 árum. Í setlögum er að finna ýmsa steingervinga, einkum skeljar lindýra. Þá er jökulset í lögum sem gefa upplýsingar um sögu jökulhörfunar á svæðinu. Fossvogsbakkar voru friðlýstir sem náttúruvætti árið 1999. Náttúruvætti er einn flokkur friðlýstra náttúruminja og eru skilgreind sem einstök náttúrufyrirbæri, jarðmyndanir eða lífræn fyrirbæri, sem skera sig úr umhverfinu og er ástæða til að varðveita vegna fegurðar, fágætis, stöðu í landslagi, vísindalegs gildis eða öðrum sambærilegum ástæðum.

#### 2.4.4.6 Ár og vötn

Rauðará rann eitt sinn þar sem nú er Rauðarárstígur.

#### 2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

Engin vatnsverndarsvæði eru í borgarhlutanum.

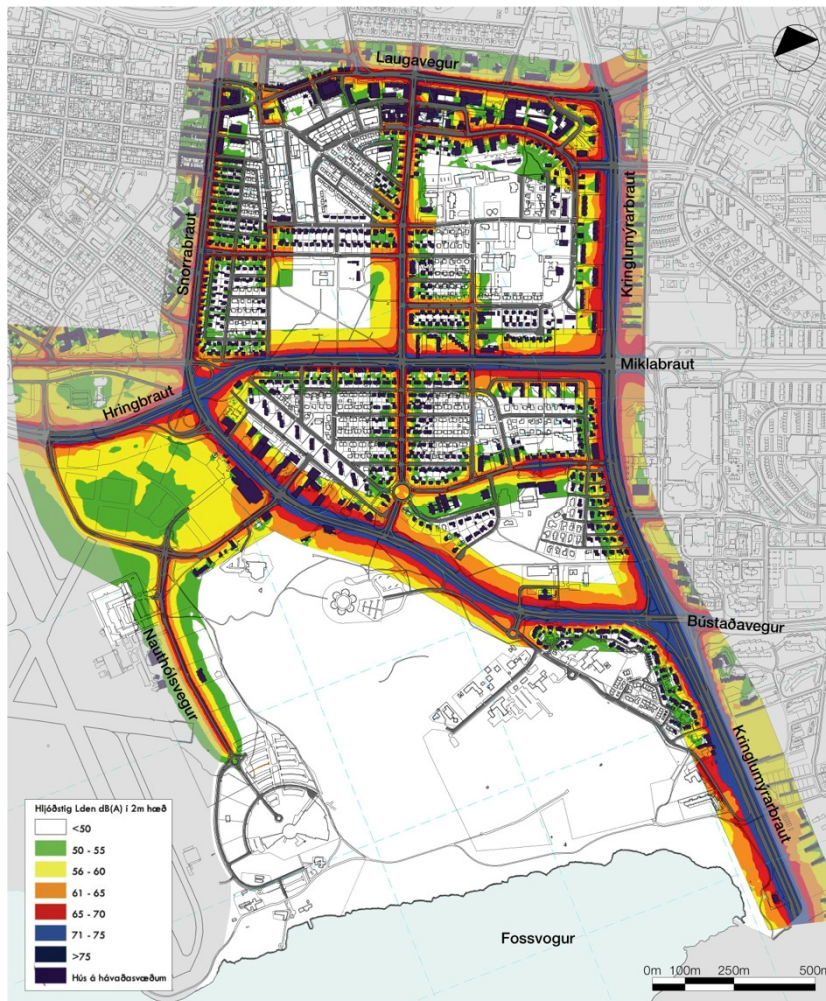
#### 2.4.4.8 Ofanvatn

Ekki eru gerðar sérstakar ráðstafanir vegna ofanvatns. Gegndræpi borgarhlutans er töluvert. Vegna þess hve stór opin svæði eru í þessum borgarhluta má áætla að 50-75% ofanvatns hripi ofan í jarðveginn og hreinsist þar með náttúrulegum ferlum.

#### 2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Í borgarhlutanum eru menningarminja í Öskjuhlíð og Vatnsmýri frá hersetu í seinni heimstyrjöld. Þrjú sel eru í Öskjuhlíð sem flokkast sem fornminjar og tvö hús eru friðuð í hverfinu. Það vantar heildstætt yfirlit yfir menningarminjar í borgarhlutanum og stefnu um varðveislu.

#### 2.4.4.10 Hljóðvist



Greining á umferðarhávaða

Hljóð- og loftmengun frá umferð er mikil í Borgahluta 03.

## 2.4.5 Orka og auðlindir

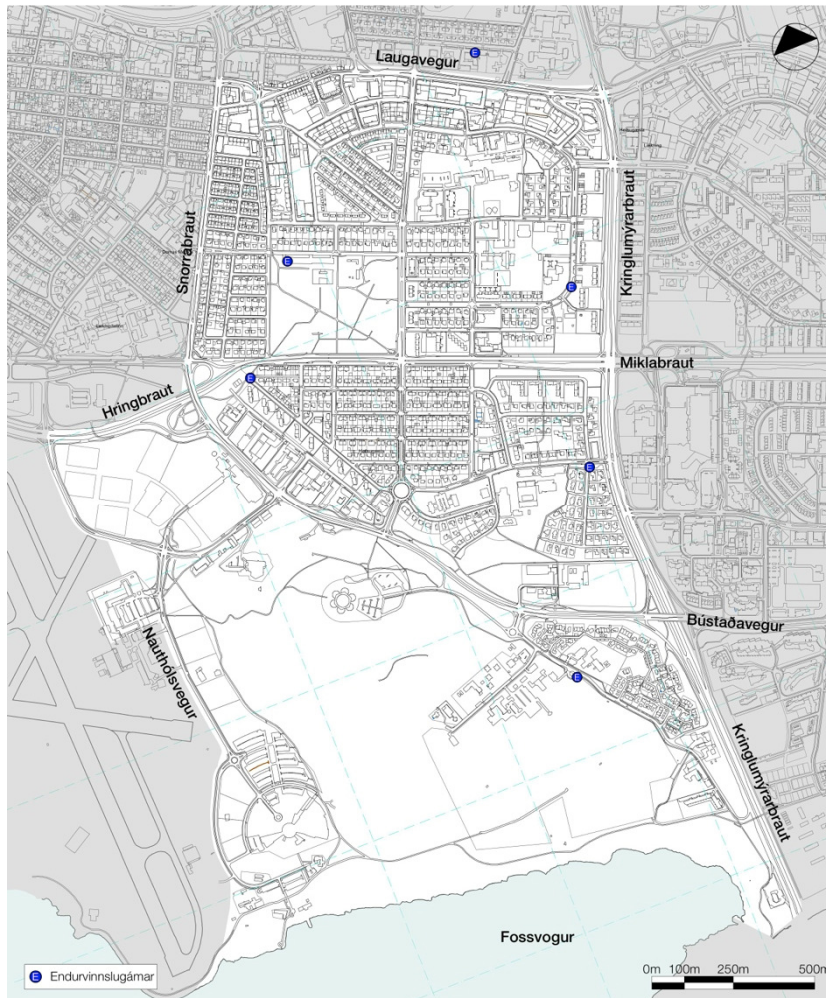
### 2.4.5.1 Orkunotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

### 2.4.5.2 Vatnsnotkun

Upplýsingar liggja ekki fyrir.

### 2.4.5.3 Úrgangsstjórnun



Staðsetning endurvinnslugáma sumarið 2013.

Almennar reglur Reykjavíkurborgar gilda um sorphirðu og flokkun sorps frá heimilum og fyrirtækjum. Stefna Reykjavíkurborgar í sorphirðu og flokkun hefur áhrif á fyrirkomulag grendargáma, sem eru sex í borgarhlutanum.

### 2.4.5.4 Land

Land til uppbyggingar er einkum á “afgangssvæðum” innan borgarhlutans svo sem á Veðurstofuhæð og við Menntavísindasvið HÍ og Tækniskólann, ásamt þróunarsvæðum við Skipholt/Laugaveg og Skógarhlíð, þar sem íbúðum gæti fjölgað í bland við atvinnustarfsemi..



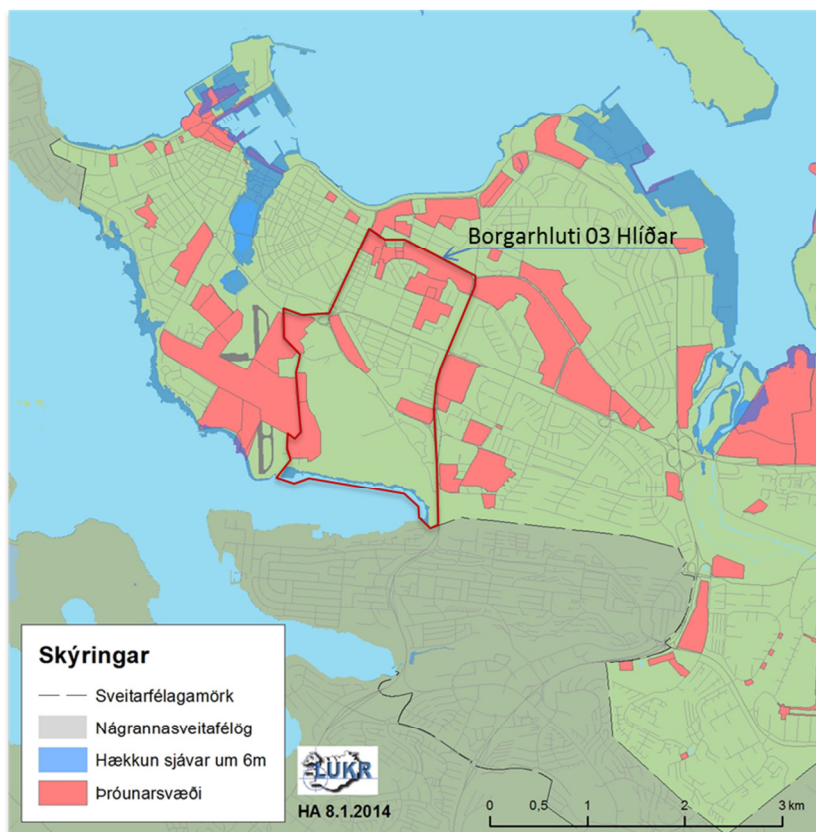
#### 2.4.5.5 Kolefnisbinding

Framræsing mýra á sínum tíma kann að hafa eytt kolefnisforða en með uppbyggingu borgarhlutans hefur komið trjágróður sem vegur upp á móti því tapi. Uppbygging borgarhlutans hefur þýtt aukningu í kolefnisbindingu í gróðri. Huga þarf að eðlilegri grisjun trjágróðurs en ekki vegna uppbyggingar. Ný uppbygging krefst ekki þess að neinn gróður sé fjarlægður en hún gæti leitt af sér meiri trjágróður.

#### 2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

#### 2.4.7 Náttúruvá



Mynd úr Aðalskipulagi Reykjavíkur sem sýnir borgina, þróunarsvæði og svæði sem geta farið undir vatn miðað við hækkun sjávar um sex metra. Samkvæmt þeirri greiningu er ekki um vá að ræða vegna sjávarflóða í borgarhlutanum.

##### 2.4.7.1 Ofanflóð

Borgarhlutinn er ekki í hættu af völdum ofanflóða.

##### 2.4.7.2 Flóðahætta

Borgarhlutinn er ekki í hættu af völdum flóða.

##### 2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Borgarhlutinn er ekki í hættu af völdum hækkandi sjávarstöðu.

##### 2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Borgarhlutinn er ekki í hættu af völdum sprungusvæðis jarðhræringa.



## 3 Kynning og samráð

### 3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

Gerð lýsingar, mats á umhverfisþáttum og hverfisSKIPULAGS er og verður unnin í nánú 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.
- Samráðskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum, þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013-mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013 – mars 2014.
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september - október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum - febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþróttá- og tólmstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt. – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfisþáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakín 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

Vinna við hverfisskipulagið hefur tekið mið af ábendingum og áherslum sem komið hafa fram í skipulagsvinnu fyrir borgarhlutann á undanförunum árum. Þar ber m.a. að nefna vinnufundi umhverfis- og skipulagssvið og íbúa og hagsmunaaðila við mótun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, samráðsfund um Klambratún og sérstakan íbúafund um borgarhlutann.

Byggt á ábendingum, athugasemdum og tillögum sem hafa komið fram til þessa hafa skipulagsráðgjafar flokkað niðurstöðu þess samráðs í megin áherslur og samantekt á ábendingum og umræðu sem hefur átt sér stað frá árinu 2009.

#### Klambratún

Kjarni eða miðja borgarhlutans. Margar hugmyndir um uppbyggingu, nýtingu og skipulag.

#### Þróunar- og breytingarsvæði

Fjölgun íbúa og íbúða.

Spurningar hvort að það þurfi að fjölga í hverfinu. Ef svo er þá er mjög mikilvægt að stækka skólana.

Þarf að fjölga í hverfinu?

Betri nýting svæða. Nýta MH lóð betur og lóð Kennaraháskólans. Gera öruggari tengingu við Öskjuhlíðina. Skoða Litlu-Öskjuhlíð og svæðið umhverfis Veðurstofuna.

#### Verslun og þjónusta

Efla kaupmanninn á horninu. Lágvöruverslanir og markað í borgarhlutann, s.s. við Hlemm (ferskvara og beint frá býli).

Það hefur fækkað verulega fjölda verslunum í borgarhlutanum.

Kringlan hefur mikil áhrif á verslun og þjónustu í hverfinu.

Lokun ákveðinna verslana.

Ákveðin óánægja með verslun og þjónustu í hverfinu og leggja áherslu á að fá fjölbreyttari verslun og þjónustu í hverfið.

#### Samgöngur

Umferð hefur mikil áhrif í borgarhlutanum.

Umferðaröryggi. Ýmsar tillögur s.s. forgangur gangandi yfir Snorrabraut.

Draga úr hraða inni í íbúðarhverfum t.d. með vistgötum.

Draga úr hraða á Snorrabraut og Miklubraut. Mörg börn sækja Austurbæjarskóla úr Norðurmýri.

Bæta aðgengi úr Norðurmýri og Hlíðum í Öskjuhlíð.

Huga að aðgengi að Klambratúni.

Setja Miklubraut í stokk. Byggja ofan á og tengja hverfin betur saman.

Fleiri göngu- og hjólastíga. Áhersla á fólk en ekki bíla.

Strætóleiðir og tenging við tómsundur og ferðir barna og ungmenna.

Ánægja með aðstöðu fyrir vistvæna ferðamáta í hverfinu.

Lýsa upp göngustíga.

#### Ásýnd og yfirbragð

Ásýnd hverfisins. Ákveðin svæði á að vernda, þar sem mjög heildstætt yfirbragð er á byggðinni s.s. í Norðurmýri og í Hlíðum.

Fegra. Lagfæra og gera Brautarholt og Skipholt fallegra og meira aðlaðandi.

#### Lýðræði

Framkvæmdir og breytingar á skipulagi fái lýðræðislega umfjöllun meðal íbúa.

### **Samfélag**

Hlíðarnar eru frábært hverfi til að búa í.

Miklabraut skiptir borgarhlutanum upp. Erfitt að finna sameiginlegan kjarna.

Suðurhlíðarnar eru afskiptar. Tengja betur við borgarhlutann.

Móta leiðarljós þannig að hönnun snúist um fólk.

Miðstöð fyrir unglinga í borgarhlutann.

Margir skólar: Háteigsskóli, Hlíðaskóli, Klettaskóli, Ísaksskóli, Brúarskóli, Menntaskólinn við Hamrahlíð, Menntavísindasvið HÍ, Tækniskólinn.

Efla samfélagslega starfsemi í borgarhlutanum.

Ýmis skipting til fyrir borgarhlutann í hverfi og margar ólíkar s.s. varðandi skóla, löggæslu, þjónustu við aldraða og heilsugæslu.

Börn sækja íþróttir í Val, Fram og KR.

### **Almenningsrými**

Öskjuhlíðin verði borgarskógur og að ekki verði frekari uppbyggingu í Öskjuhlíð.

Gera Vatnshólinn að grænu svæði.

Svæði fyrir vetrarútivist.

Vantar leikaðstöðu fyrir ungbörn.

Ánægja með almenningsrými í borgarhlutanum, en óskað eftir fjölbreyttari rýmum.

### **Mengun**

Afla betri upplýsinga um mengun í borgarhlutanum, sérstaklega hvað varðar loftmengun. Ýmsar tillögur til að draga úr hljóðmengun og loftmengun frá bílaumferð.

Setja fram mælanleg markmið um loftgæði og hljóðvist.

### **Úrgangsmál**

Stuðla að frekari sorpflokkun.

#### **3.3.1 Íbúafundir**

- Samfélag
- Gæði byggðar
- Samgöngur
- Vistkerfi og minjar
- Orka og auðlindir
- Mannvirki
- Náttúruvá

### 3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

Vinna við hverfisskipulagið hefur tekið mið af ábendingum og áherslum sem komið hafa fram í skipulagsvinnu fyrir borgarhlutann á undanförunum árum. Þar ber m.a. að nefna vinnufundi umhverfis- og skipulagssvið og íbúa og hagsmunaaðila við móttöku Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, samráðsfund um Klambratún og sérstakan íbúafund um borgarhlutann. Í eftirfarandi töflu kemur fram yfirlit yfir nokkra af samráðsfundum sem hafa verið haldnir um borgarhlutann og hvaða viðfangsefni voru m.a. rædd á fundunum.

|     | <b>Tilfni</b>   | <b>Viðfangsefni</b>   |
|-----|---|---|
| 1.  | Samráðsfundur um Klambratún, 6.mái 2009   | Hugmyndir um margvísleg verkefni og framkvæmdir á Klambratúni   |
| 2.  | Samráð haust 2009 um „mínar Hlíðar, mín borg“.  | Samgöngur – Miklabraut, borgarskóg, efla samgöngur hjólandi og gangandi, draga úr umferðarhraða.  |
| 3.  | Vinnufundur um skipulag borgarhlutans, Betri Hlíðar, 15. mars 2012.   | Þétting hverfis, þróunarsvæði, kjarnar, efling verslunar og þjónustu, samgöngur, ferðamáti og umferðaröryggi, borgargötur, almenningsrými   |
| 4.  | Ábendingar og tillögur um betri Reykjavík fyrir Hlíðar, vor 2013.   | Margvísleg verkefni og framkvæmdir á Klambratúni  |
| 5.  | Barnaborgarskipulag. Skipulag með börnum - fyrir börn, apríl 2013   | Lýsing á hverfinu og hugmyndir um bættu umhverfi.   |
| 6.  | Fundir Umhverfis- og skipulagssviðs og skipulagsráðgjafa með tengiliðum og fulltrúum úr Hverfaráði 27. júní 2013. | Skipting borgarhlutans í hverfi, samgöngur, þróun verslunar og þjónustu, Klambratún og samfélagsþjónusta.   |
| 7.  | Vinnufundur Umhverfis- og skipulagssviðs og skipulagsráðgjafa með Minjasafni Reykjavíkur, ágúst 2013.             | Menningarminjar   |
| 8.  | Hugmyndabanki á Hlemmi á menningarnótt 24. ágúst 2013   | Þjónusta og verslun, samgöngur og forgangsörðun verkefna  |
| 9.  | Fundir Umhverfis- og skipulagssviðs og skipulagsráðgjafa með Hverfaráði 16. september 2013.                       | Aðgengi að gögnum í skipulagsvinnu og samráði, nýting fyrri hugmynda og samráðs, eftirfylgni hugmynda, umferðarskipulag, nýting skóla, umferðaröryggi, málsmeðferð byggingarumsókna, mengun, bílastæði, aðgengi og tengingar milli svæða. |
| 10. | Íbúafundur um borgarhlutann. 17. september 2013   | Samgöngur, Klambratún, umferðaröryggi, byggðamynstur, heimild til breytinga, verslun og þjónusta.   |
| 11. | Fundir Umhverfis- og skipulagssviðs og ýmissa fagssviða borgarinnar. 12. nóvember 2013 og 16. janúar 2014.        | Áhersla á ýmis grunngögn um lýðfræði, lýðheilsu skóla- og frístundamál, náttúrufar, íþróttamannvirki, meðhöndlun úrgangs og leiksvæðastefnu.  |

### 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

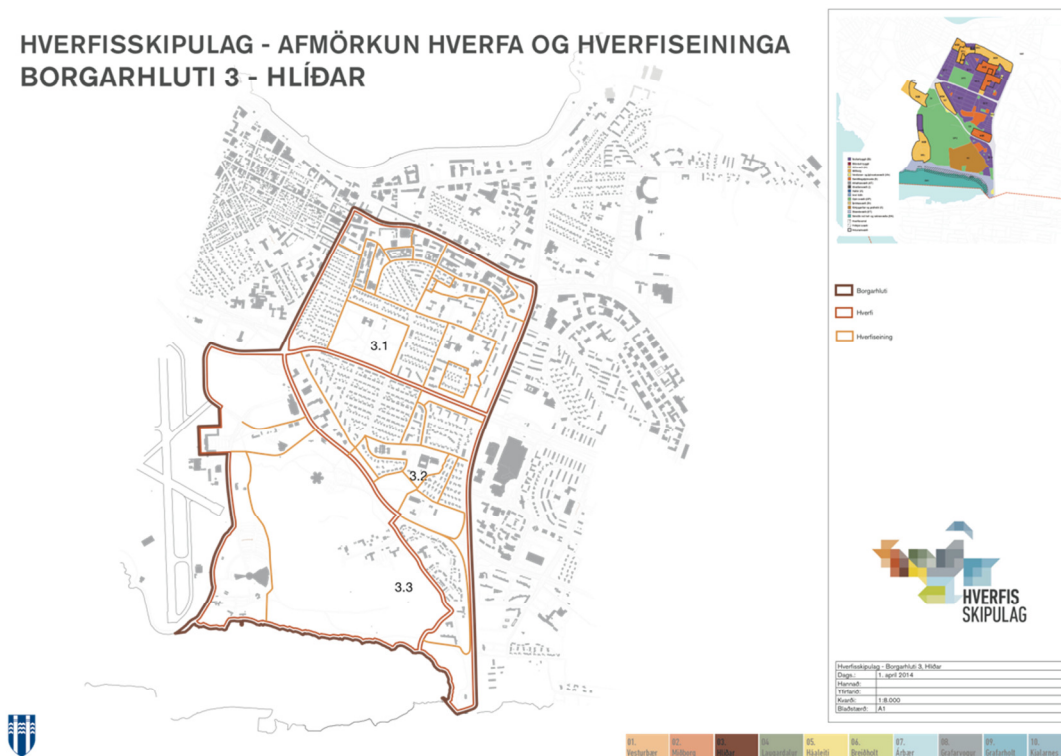


## 4 Hverfi 3.1 Háteigshverfi – greining og staða

### 4.1 Almenn lýsing

#### 4.1.1 Staðsetning í borgarlutanum

##### HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA OG HVERFISEININGA BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



Afmörkun hverfa og hverfiseininga

Háteigshverfi er nyrsta hverfi borgarlutans og afmarkast af Miklubraut til suðurs, Snorrabraut til vesturs, Laugavegi til norðurs og Kringlumýrarbraut til austurs.

#### 4.1.2 Staðhættir

Háteigshverfi er þéttbyggt og gróðursælt. Nátturfar einkenndist áður af holti (Rauðarárholt), mýrum (Norðurmýri) og túnum (Klambratún)

### 4.1.3 Samsetning byggðar

Byggðin er nokkuð þétt og tiltölulega láreist. Almenn er íbúðarhús lítil fjölbýlishús með 3-8 íbúðum, 2-3 hæðir með kjallara og víða er ris sem nýtt er sem hluti íbúðar eða sem sérstök íbúð. Atvinnuhúsnæði er einkum í norðurhluta hverfisins að Laugavegi, Skipholti og Brautarholti, 2ja – 5 hæða byggingar. Hjarta hverfisins og jafnframt borgarhlutans er Klambratún. Það er vinsælt útivistarsvæði fyrir alla aldurs- og þjóðfélagshópa og þar eru Kjarvalsstaðir, eitt helsta listasafn borgarinnar.

Háteigshverfi er eitt skólahverfi. Þar er einn almennur grunnskóli Háteigsskóli fyrir börn í 1.-10. bekk. Ísaksskóli, er einkaskóli fyrir 5 ára – 9 ára börn. Þrjú leikskólar eru í hverfinu, Klambrar við Háteigsveg 33, Nóaborg við Stangarholt 11 og Stakkaborg við Bólstaðarhlíð 38. Skólar á framhalds- og háskólastigi eru Tækniskólinn, sem er til húsa í gamla Sjómannaskólanum og Menntavísindasviðs Háskóla Íslands.

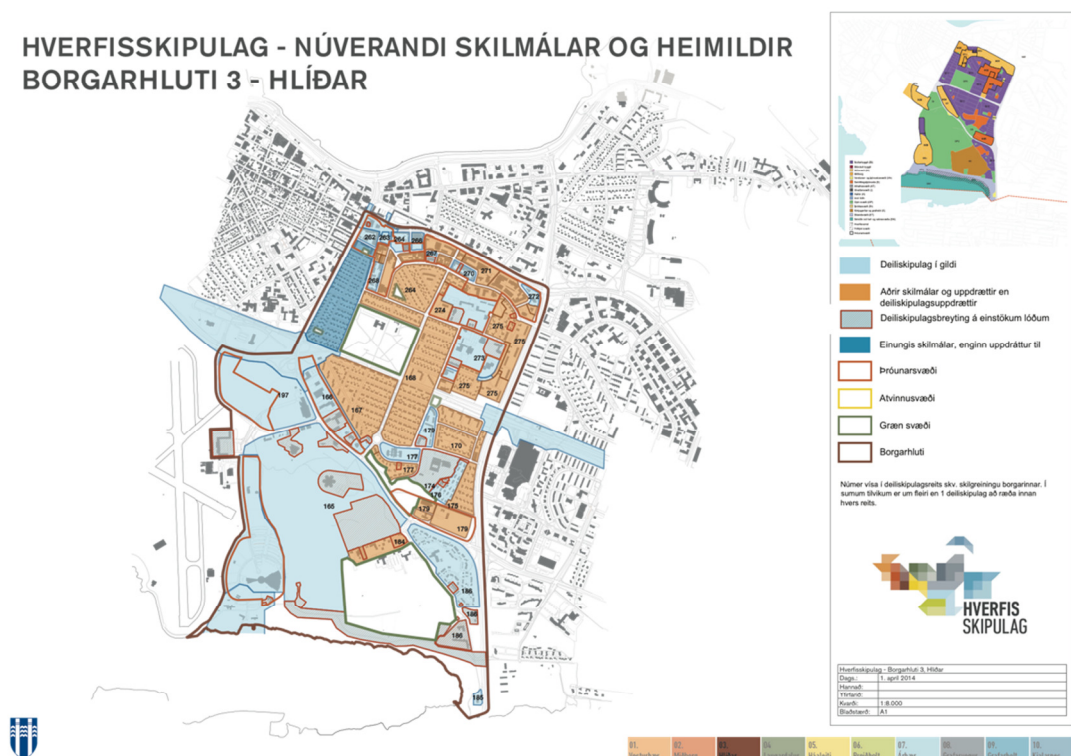
|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
|                              | <i>Magn</i>                          |
| <i>Stærð hverfis (ha)</i>    | <i>105 ha</i>                        |
| <i>Fjöldi íbúða</i>          | <i>2417 (Borgarvefsjá okt. 2013)</i> |
| <i>Íbúafjöldi</i>            | <i>5669</i>                          |
| <i>Börn á gunnskólaaldri</i> | <i>543</i>                           |

Fjölgun íbúða í Háteigshverfi á skipulagstímabilinu, AR 2010-2030 er 600-650. Eftir stendur að taka fjölgun íbúða á minni reitum inn í þessa tölu og tillögu um fjölgun íbúða á nýjum skilgreindum þróunarsvæðum.

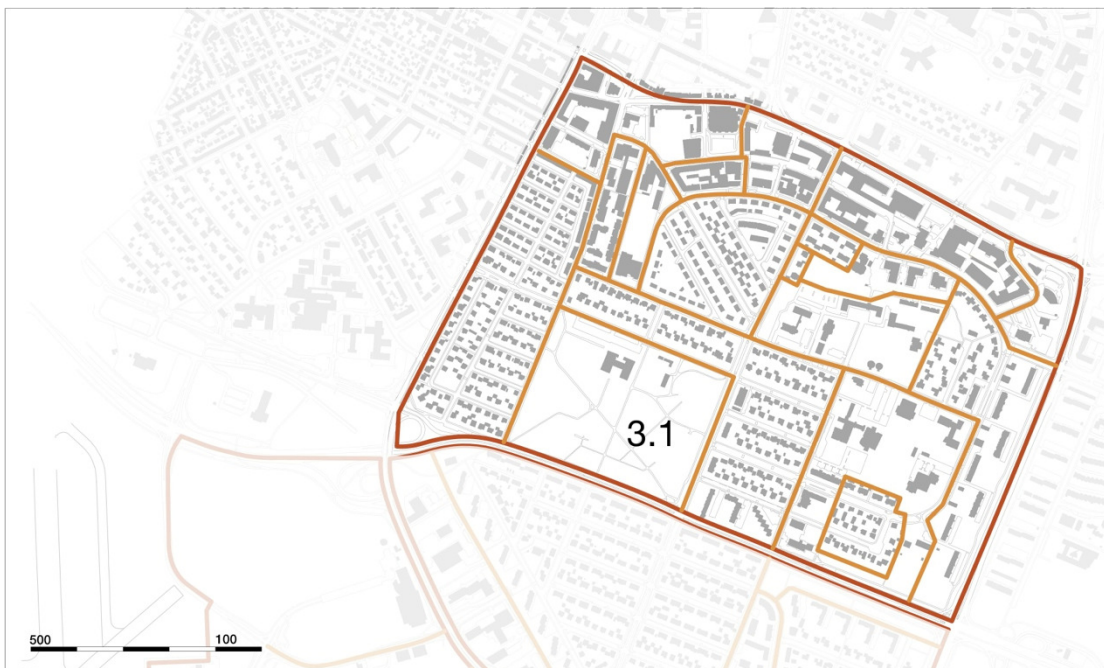
### 4.1.4 Þróun byggðar

Uppbygging hverfisins hófst á þriðja áratug síðustu aldar þegar skipulögð byggð við Hlemm og í Norðurmýri reis. Um þremur áratugum síðar hafði hverfið tekið á sig þá mynd sem við þekkjum í dag. En stöðug uppbygging og þétting hefur átt sér stað alveg fram á þennan dag og í hverfinu eru skilgreind þróunarsvæði í AR2010-2030, þar sem lögð er áhersla á blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

#### HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



## 4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

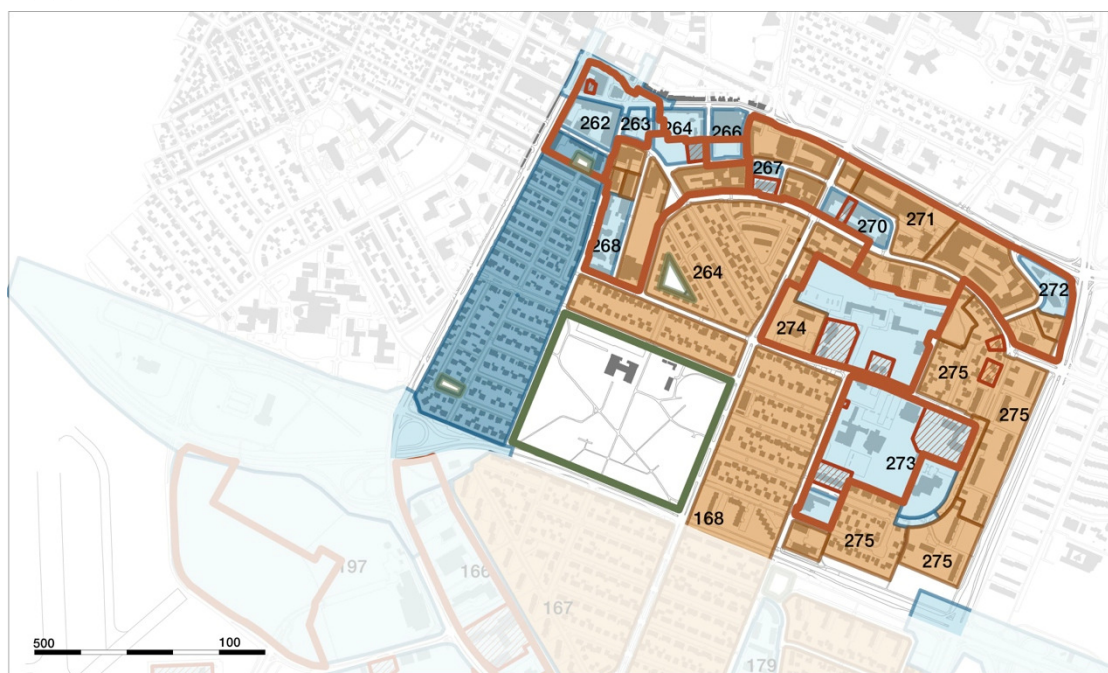


Háteigshverfi, hverfi 3.1

Háteigshverfi afmarkast af stórum umferðargötum, Snorrabraut í vestri, Laugavegi til norðurs, Krínglumýrarbraut til austurs og Miklubraut til suðurs.

Hverfið skiptist í hverfiseiningar í samræmi við yfirbragð byggðar.

## 4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum



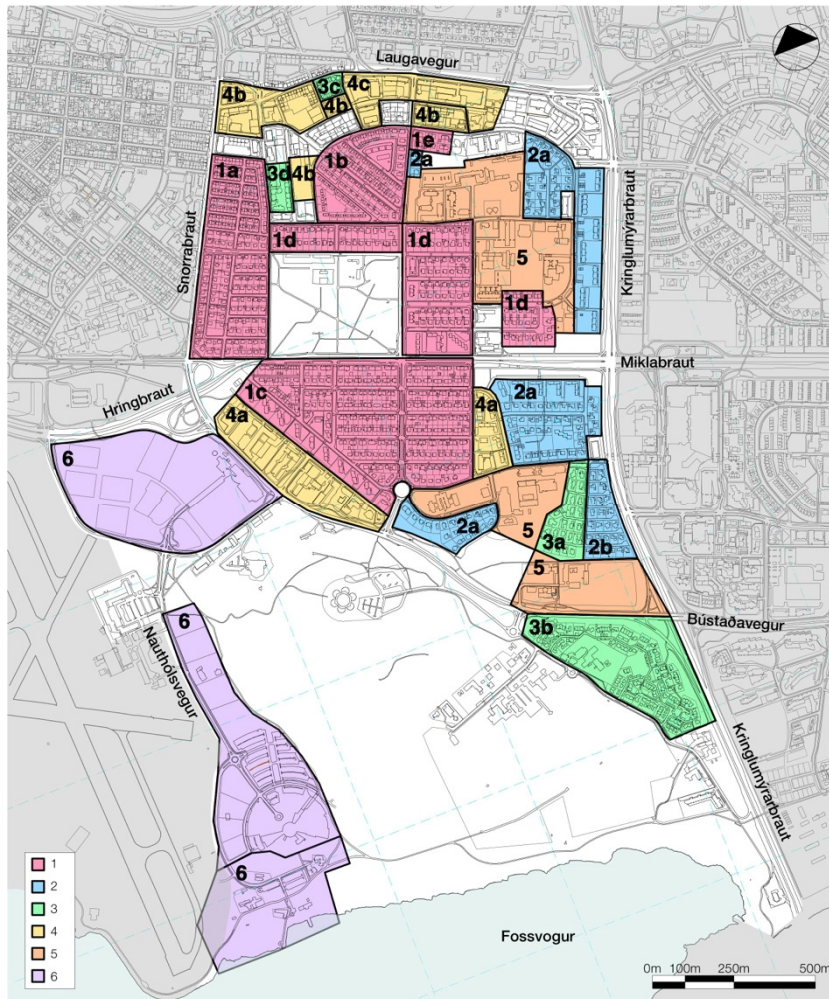
Núverandi skilmálar og heimildir Háteigshverfi, hverfi 3.1

| Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi |  |  |                  |  |
|---|--|--|------------------|--|
| Staðgreinir (nr.)   | Heiti á deiliskipulagi/ uppdráttum/skilmálum | Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn | Dags. breytingar | Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?  |
| <b>3.1</b>  | <b>Háteigshverfi</b>                         |  |                  |  |
|   | <b>Hlemmur</b>                               |  |                  |  |
| 1.240.0   | Hlemmur                                      | 19.10.2004                             |                  | Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringamyndum.   |
|   | Laugavegur 103                               |  | 29.11.2006       | Deiliskipulagsbreyting 19.10.2004. Breyting á einu húsi. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.                                     |
| <b>262</b>  | <b>Tryggingastofnunarreitir</b>              |  |                  |  |
| 1.240.1   | Tryggingastofnunarreitir                     |  | 20.7.2006        | Breyting á deiliskipulagi 04.11.1975. Uppbygging íbúðarhúsnæðis í stað iðnaðarhúsnæðis. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.      |
| <b>263</b>  | <b>Bankareitur</b>                           |  |                  |  |
| 1.240.2   | Bankareitur                                  | 20.7.2006                              |                  | Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.  |
| <b>264</b>  | <b>Brautarholt - Skipholt</b>                |  |                  |  |
|   | Stórholt                                     | 13.2.1948                              |                  | Tveir skipulagsuppdrættir.   |
|   | Stangarholt                                  |  | 20.11.1984       | Fjölbýlishús og dagheimili. Afstöðumynd, snið og skýringamyndir.   |
| <b>264</b>  | <b>Hampiðjureitur</b>                        |  |                  |  |
| 1.241.0   | Hampiðjureitur                               | 20.7.2006                              |                  | Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum.  |
| 1.241.0<br>1.241.1  | Mjólnisholt 12 og 14                         |  | 23.1.2007        | Breyting á deiliskipulagi 20.07.2006. Breytt lögur byggingar og heimild fyrir íbúðarhúsnæði. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringarmyndum. |
| <b>266</b>  | <b>Rauðarholt</b>                            |  |                  |  |
|   | Rauðarholt                                   | 16.6.1987                              |                  | Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skuggavarp, skýringarmyndum. (Ath. síðari tíma breytingar vantar, eða heimild fyrir háhýsi)  |
| <b>267</b>  | <b>Skipholt 11-13 og Brautarholt 10 - 14</b> |  |                  |  |
| 1.242.301   | Brautarholt 10-14/Skipholt 11-13             |  | 17.1.2007        | Breyting á deiliskipulagi 06.10.1998. Breytt lóðamörk.   |
| 1.242.3   | Skipholt 11-13                               |  | 17.1.2008        | Breyting á deiliskipulagi 17.01.2007. Breytt landnotkun og aukid byggingarmagn.  |
| <b>268</b>  | <b>Egilsborgarreitur</b>                     |  |                  |  |
| 1.244.2   | Egilsborgarreitur                            | 23.3.2006                              |                  | Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringarmyndum og skuggavarp.   |
| <b>269</b>  | <b>Þverholt - Rauðarárstigur</b>             |  |                  |  |
|   | Rauðarárstigur 25                            | 13.11.1990                             |                  | Byggingarleyfisumsókn um hækkun skrifstofubyggingar utanríkisráðuneytisins.  |
|   | Rauðarárstigur 27                            | 12.12.1989                             |                  | Afstöðumynd byggingarleyfisumsóknar fyrir skrifstofu- og þjónustuhús..   |
| <b>270</b>  | <b>Skipholtstreitur</b>                      |  |                  |  |
|   | Skipholtstreitur                             | 12.11.2002                             |                  | Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringarmyndum og tölulegum upplýsingum.  |
|   | Skipholt 23                                  |  | 21.1.2009        | Breyting á deiliskipulagi 24.10.2007. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringarmyndum og tölulegum upplýsingum.  |
|   | Skipholt 23                                  |  | 24.10.2007       | Breyting á deiliskipulagi 12.11.2002. Deiliskipulagsuppdráttur með skilmálum, skýringarmyndum og tölulegum upplýsingum.  |



|            |                                   |           |            |  |
|------------|-----------------------------------|-----------|------------|--|
|            | Brautarholt 24                    |           | 9.3.2005   | Breyting á deiliskipulagi 12.11.2002. Deiliskipulagsuppráttur með skilmálum.   |
| <b>271</b> | <b>Laugavegur 170-174 (Hekla)</b> |           |            |  |
|            | Laugavegur 170-174 (Hekla)        | 7.7.1987  |            | Afstöðumynd með fyrirkomulagi bílastæða og stækkun húsnæðis.   |
| <b>272</b> | <b>Laugavegur 180-182</b>         |           |            |  |
|            | Laugavegur 180-182                | 20.7.1999 |            | Deiliskipulagsuppráttur með skilmálum fyrir bensínstöð og skrifstofubyggingu.  |
| <b>273</b> | <b>KHÍ - Sjómannaskóli</b>        |           |            |  |
|            | KHÍ og Sjómannaskólinn            | 10.9.1996 |            | Deiliskipulagsuppráttur með skilmálum, tölulegum upplýsingum og skýringamyndum.  |
|            | Bólstaðarhlíð 47, Háteigsskóli    |           | 18.10.2013 |  |
|            | Bólstaðarhlíð 47, Háteigsskóli    |           | 6.3.2009   | Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Boltagerði  |
|            | Háteigsvegur 43                   |           | 1.3.2006   | Breyting á deiliskipulagi 20.01.2004. Afmörkun lóðar fyrir vatnatanka Orkuveitu Reykjavíkur.   |
|            | Kennaraháskóli Íslands            |           | 19.1.2005  | Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Breytt lóðarmörk. Nemendaíbúðir og spennistöð verði utan lóðar KHÍ  |
|            | Sjómannaskólinn                   |           | 20.1.2004  | Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Ófullnægjandi uppráttur, skilmálar ólæsilegir.  |
|            |                                   |           | 11.5.1999  | Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Breytt lóðarmörk. Nemendaíbúðir og leikskóli.   |
|            | Lóð KHÍ, Stakkahlíð, dreifistöð   |           | 10.4.2002  | Breyting á deiliskipulagi 10.9.1996. Lóð fyrir dreifistöð.   |
| <b>274</b> | <b>Háteigskirkja</b>              |           |            |  |
|            | Háteigskirkja                     | 12.5.1992 |            | Afstöðumynd byggingarleyfisumsóknar fyrir safnaðarheimili.   |
|            | Háteigskirkja                     |           | 15.12.1992 | Afmörkun lóðar Háteigskirkju.  |
| <b>275</b> | <b>Bólstaðarhlíð</b>              |           |            |  |
|            | Bólstaðarhlíð                     | 14.3.1961 |            | Skipulagsuppráttur   |
|            | Lokun Bólstaðarhlíðar             |           | 4.6.2009   | Deiliskipulagsbreyting 20.06.1989. Lokun götu á móst við lóð nr. 38. Uppráttur með skilmálum.  |
|            | Bólstaðarhlíð breyting            |           | 20.6.1989  | Tillaga að mjókkun götu.   |
|            | Bólstaðarhlíð 29                  |           | 15.6.1999  | Byggingarleyfisumsókn fyrir bílskúr.   |
|            | Bólstaðarhlíð 38                  |           | 26.4.1988  | Afstöðumynd byggingarleyfisumsóknar fyrir leikskóla.   |
|            | Bólstaðarhlíð (38) 40-50          | 3.7.1973  |            | Skipulagsuppráttur fyrir fjölbýlishús, dagheimili og gæsluvöll.  |
|            | Bólstaðarhlíð 20, Ísaksskóli      |           | 26.10.2005 | Breyting á deiliskipulagi 1.11.1988. (Upprátt vantar) Byggingarreitir fyrir færanlega kennslustofu.  |
|            | Saftahlíð 31                      |           | 17.8.1999  | Byggingarleyfisumsókn fyrir bílskúr.   |
|            | Skaftahlíð 26                     |           | 6.4.1993   | Byggingarleyfisumsókn fyrir bílskúr.   |
|            | Skipholt 52                       |           | 18.5.1976  | Ný tvíbýlishúsalóð. (Upprunalegan skipulagsuppráttur fyrir hverfiseininguna vantar).   |
|            | Skipholt 62, 66 og 68             |           | 23.7.1999  | Deiliskipulagsbreyting 1961. (Upprunalegan skipulagsuppráttur fyrir hverfiseininguna vantar). Byggingarreitir og skilmálar endurskilgreindir.                              |
| <b>xxx</b> | <b>Norðurmýri</b>                 |           |            |  |
|            | Norðurmýri                        | 1.7.1987  |            | Rammaskilmálar (Gögn vantar)   |
|            | Norðurmýri                        |           | 8.12.1987  | Breyting á rammaskilmálum júlí 1987. Heimilað að hækka þak sunnan Skeggjagötu. Heimilt að byggja útbýggingar eða svalir á suðurhlíð í stíl við hús og í sátt við nágretta. |
| <b>xxx</b> | <b>Einholt þverholt</b>           |           |            |  |
|            | ??                                |           |            | Skipulag vantar, er merkt á skipulagssjá   |
| <b>168</b> | <b>Hlíðar</b>                     |           |            |  |
|            | Hlíðar heildarskipulag            | 1945      |            | "Hlíðahverfi" Skipulagsuppráttur. Langahlíð, Flókagata, Stakkahlíð og Hamrahlíð.   |

### 4.3.1 Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu



Flokkun hverfiseininga eftir byggðarmynstri og skipulagslegri stöðu

5. bók grunngagna greinir frá gildandi deiliskipulagi og skilmálum.

- 1** Skipulag/upprættir hafa ekki gildi sem deiliskipulag eða þarfnast uppfærslu. Rammaskilmálar, samþykktir og leiðbeinandi gögn s.s. hverfakort. Án uppráttar. Þörf á skilmálagærð.
- 1a** Upphaflegt skipulag frá 1932(4). Rammaskilmálar frá 1987.
- 1b** Rauðarárholt – Byggingarfélag Reykjavíkur. Skipulag frá 1947(48)
- 1d** Hlíðar, norðan Miklubrautar. Skipulag frá 1946, framkvæmt að hluta.
- 1e** Skipholt/Nóatún
- 2** Skilmálar meðfylgjandi úthlutun, skriflegir. Uppdráttur eða mæliblað oft með. Þar kemur m.a. fram byggingarreitur, aðkoma og kvaðir. Leiðbeinandi skilmálar í hverfakorti. Þarfnast uppfærslu. Þörf á skilmálagærð.
- 2a** Hjálmholt/Vatnsholt og Grænahlíð/Stigahlíð norður
- 2c** Nóatún

- 3** Deiliskipulag, heildarskipulag hverfis s.s. Suðurhlíðar. Samþykkt fyrir skipulags- og byggingarlög 1997/1998. Deiliskipulagsuppdráttur og skýringarmynd. Úthlutunarskilmálar með skýringarmyndum. Þarfnast nánari skoðunar á hvort þörf er á nýrri skilmálagarð.
- 3c** Ásholt/Laugavegur, Egilsborgir
- 4** Deiliskipulag, göturreitavís, skv. skipulags- og byggingarlögum 1998 (nema 4c). Uppdráttur og greinargerð/skilmálar saman. Landnotkun, byggingarheimildir, nýtingarhlutfall o.s.frv. Þarfnast nánari skoðunar á hvort þörf er á nýrri skilmálagarð (nema 4c).
- 4b** Hlemmur, Tryggingarstofnunarreitur, Bankareitur, Hampiðjureitur, Skipholtsreitur, Einholt/Þverholt, deiliskipulag frá síðustu aldamótum.
- 4c** Skipholt/Laugavegur, deiliskipulag frá síðustu aldamótum.
- 5** Deiliskipulag, einkum fyrir opinbera starfsemi /samfélagsþjónustu. Yfirleitt ekki íbúðarsvæði. Uppdráttur og greinargerð/skilmálar saman.
- 5** Tækniskólinn/Háteigsskóli
- 5** MH reitur/Hlíðaskóli

## 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:

### 5.2 Grunnástand

#### 5.2.1 Samfélag

##### 5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

Aldursdreifing íbúa í Háteigshverfi er almennt svipuð í Reykjavík að því undanskyldu að aldurshópurinn 6-12 ára er talsvert minni en í Reykjavík og elsti aldurshópurinn, 67+, er heldur minni. Aldurshópurinn 25-34 ára sker sig úr varðandi fjölda með 23-27% Háteigshverfi en 16% í Reykjavík. Hlemmur er frábrugðinn hinum hlutum hverfisins, þar eru færri börn og fleiri einstaklingar í hópnum 35-66 ára.

| Íbúar           | Háteigshverfi 3.1 | Hlutfall | Borgarhlutinn 03 | Hlutfall |
|-----------------|-------------------|----------|------------------|----------|
| Yngri en 5 ára  | 482               | 8,5%     | 869              | 8,6%     |
| 6-12 ára        | 362               | 6,4%     | 718              | 7,1%     |
| 13-16 ára       | 181               | 3,2%     | 389              | 3,8%     |
| 17-24 ára       | 616               | 10,9%    | 1.165            | 11,5%    |
| 25-34 ára       | 1.253             | 22,1%    | 2.096            | 20,6%    |
| 35-66 ára       | 2.227             | 39,3%    | 4.007            | 39,4%    |
| 67 ára og eldri | 548               | 9,7%     | 916              | 9,0%     |
| Alls            | 5.669             |          | 10.160           |          |

##### 5.2.1.2 Íbúabéttleiki

Íbúabéttleiki hverfisins er mestur í Norðurmýri eða yfir 80 íbúar/ha, en annars staðar í hverfinu er hann 40-60 íbúar/ha. Að meðaltali er þéttleikinn 51 íbúi/ha sem er í lægri kantinum samkvæmt viðmiðum í gátlista Reykjavíkurborgar um vistvæna byggð. Ef Klambratún er dregið frá flatarmáli hverfisins er íbúabéttleikinn 111 íbúar/ha sem er gott. Uppbygging sem nú stendur yfir í Einholti/Þverholti, á Hampiðjureit og síðan Brautarholti mun brátt þessum tölum eitthvað þar sem við bætast um 450 íbúðir.



### 5.2.1.3 Skólahverfið

Samkvæmt fyrirbyggjandi tölum þjónar Háteigsskóli a.m.k. 1640 íbúðum sem er langt yfir því viðmiði sem gefið er upp í gátlista fyrir einkunnina gott (1200-1300 íbúðir). Það sem ekki kemur fram er hvort skólinn anni öllum þessum fjölda. Ástand skólahverfis fær því enga einkunn vegna óvissuþáttar. Með byggingu nýrra íbúða sbr. kafla 5.2.1.2. verður fjöldi íbúða í skólahverfinu enn meiri og þörfin fyrir viðbyggingu/nýjan skóla enn brýnni.

### 5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

Miðað við tölur fyrir Reykjavík alla er skortur á íbúðum með fjórum herbergjum eða fleirum í hverfinu en að öðru leyti er herbergjafjöldi í samræmi við Reykjavík. Í hverfinu eru fá einbýlishús, stór fjölbýlishús og raðhús. Hverfið kemur vel út hvað varðar lítil fjölbýli og parhús og tvíbýli. Litlar upplýsingar liggja fyrir um fjölda leiguíbúða í hverfinu, þó er vitað að þar eru 109 stúdentaíbúðir sem eru 7% af íbúðafjölda.

### 5.2.1.5 Atvinna / Störf

Fremur stutt er í stóra vinnustaði frá hverfinu sem er fyrst og fremst vegna hentugar staðsetningar hverfisins gagnvart mörgum stórum vinnustöðum og svæðum þar sem mikið er um atvinnuhúsnæði.

### 5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Verslun og þjónusta er innan hæfilegrar göngufjarlægðar enda hverfið staðsett nálægt miðborginni.

### 5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun er á bilinu 400-800 m. Nokkrar litlar matvöruverslanir eru inni í hverfinu en engar lágvöruverðs verslanir.

### 5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Umferðaröryggi inni í hverfinu er gott, um 90-100% gatna í hverfinu eru með 30 km hámarkshraða og göngu- og hjólaleiðir barna í skóla eru öruggar. Gata við opið leiksvæði í Vatnsholti er þó með hærri hámarkshraða, milli Skipholts og Vatnsholts skv. upplýsingum úr grunngögnum. Leiksvæði við Meðalholt er ekki merkt og er nokkuð falið í umhverfinu sem gæti skapað hættu á að bílstjórar gái ekki að sér.

Hverfið er rammað inn af stórum umferðargötum, Miklubraut, Lönguhlíð, Snorrabraut og Kringlumýrabraut. Fleiri alvarleg slys verða á lengdarmetra Miklubrautar í Hlíðum miðað við önnur svæði. Þá þarf að kanna hvort gera þurfi úrbætur á þverunum yfir Lönguhlíð. Almennt er hraði á Miklubraut orsakavaldur slysa sem þar verða auk mikils fjölda bíla sem þar fer um.

Gangstéttir eru víðast hvar í hverfinu. Stígar liggja helst utan um hverfið en ekki innan þess. Líklega er gert ráð fyrir því að hjólað sé á götu eða á gangstétt innan hverfis.

### 5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Almennt samráð við íbúa í borgarhlutanum.

### 5.2.1.10 Samantekt (SWOT)

| Styrkleikar   | Veikleikar  |
|---|---|
| Góð staðsetning hvað varðar nálægð við verslun og þjónustu                    | Aldurshópurinn 25-34 er stór, hætta á að sá hópur flytjist burt þegar stofnuð er fjölskylda, því lítið framboð er af stærra húsnæði. Hverfissskólinn annar ekki hverfinu. |
| Tækifæri  | Ógnanir   |
| Skipuleggja byggð með stærri íbúðum. Skilgreina hjólaleiðir í gegnum hverfið. | Stórar umferðargötur umlykja hverfið.   |

## 5.2.2 Gæði byggðar

### 5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Svæðið sem hér kallast Háteigshverfi í dag tilheyrði jörðinni Rauðará sem fyrst er getið í heimildum árið 1365. Búskapur var stundaður á bænum Rauðará til ársins 1960. Mótekja var í Norðurmýri um miðja 19. öld og svo aftur á árum fyrri heimsstyrjaldar þegar eldsneytisskortur var mikill. Grjótnám var í Rauðarárholti í byrjun 20. aldar og sjást ummerki þess m.a. við Sjómannaskólann. Fyrsta mannvirkid á holtinu var vatnsgeymir sem byggður var 1917 eftir brunann mikla til að tryggja vatnsþrýsting og vatnsframboð. Annar geymir og viti voru byggðir á holtinu um 1930, Sjómannaskólinn 1942-1945. Á 3. og 4. áratug voru þar fiskþurrkunarreitir, stakkstæði. Aðalleiðin austur í þvottalaugarnar í Laugardal lá um Rauðará í lok 19. aldar, þar sem nú er Hlemmur. Nokkur erfðafestubýli voru reist í lok 19. aldar og á fyrstu áratugum 20. aldar og voru mýrarnar vinsæl ræktunarsvæði. Dæmi um erfðafestubýli sem enn standa er húsið Háteigur (nr. 36 við Háteigsveg, en gatan dregur nafn sitt af býlinu). Á hernámsárunum voru braggahverfi í hverfinu. Íbúðarbyggð við Hlemm og Norðurmýri fór að byggjast á þriðja áratug síðustu aldar en iðnaðarhúsnæði byggðist eitthvað fyrr í holtunum (Minjasafn Rvk. Byggða- og húsakönnun 2013). Um helmingur bygginga í hverfinu hefur einhvers konar menningarlegt gildi. Í húsakönnun 2013 er lagt til að hluti verði hverfisverndaður, hluti fái byggðamynstursvernd og ákveðnar götumyndir verði verndaðar. Kennileiti í hverfinu eru t.d. Kjarvalsstaðir, Háteigskirkja og Sjómannaskólinn (Tækniskólinn)

### 5.2.2.2 Byggðamynstur

Íbúðarþéttleiki í hverfinu er í lágmarki miðað við viðmið gátlista, þrátt fyrir að Klambratún sé dregið frá frá flatarmáli hverfisins. Þéttleikinn mælist að meðaltali 20 íbúðir/ha. Hæð húsa er í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi. Algengast er að hús séu 3-5 hæðir en því næst 1-2 hæðir. Hærrí hús eru á stöku stað við Laugaveg og Bólstaðarhlíð.

### 5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Áætlað er að um 70-80% íbúa sé í 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Klambratún er vel til þess fallið að vera samkomu- og samverustaður íbúa. Ekki er gert sérstaklega ráð fyrir gangandi og hjólandi í umhverfi verslana og þjónustu.

#### 5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Húsin í hverfinu snúa almennt vel við sólu, umferðarhraði er takmarkaður og framhliðar húsa snúa að götu. Bílastæði eru samhliða götunum en hjólastígar eru fáir.

#### 5.2.2.5 Almenningsrými

Ekki er gert sérstaklega ráð fyrir hjólandi vegfarendum í umhverfi verslana og þjónustu. Heimili og verslun tengjast vel með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur. Ef reiknað er heildarflatarmál opinna svæða og því deilt niður á íbúa hverfisins kemur í ljós að svæðið er minna en 240m<sup>2</sup>/íbúa þrátt fyrir Klambratún og fleiri minni svæði. Samkvæmt einkunnagjöf í gátlista lendir þessi flokkur undir lágmarki. Meðalgöngufjarlægðir í borgargarð/strandsvæði sem er yfir 10 ha og í hverfisgarð sem er 5-10 ha er á bilinu 400-750 m, það gefur einkunnina æskilegt. Hins vegar er meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5 ha á bilinu 300-400 m sem telst í lágmarki. 90-95% íbúa búa innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými sem er stærra en 2000 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Upplýsingar liggja ekki fyrir. Athuga þarf hvort trjágróður í görðum sé farinn að skyggja of mikið á sólu í þéttum hverfishlutum eins og Norðurmýri.

#### 5.2.2.7 Gróðurþekja

Gróðurþekja í hverfinu er í lágmarki eða á bilinu 41-50%. Til þess að teljast góð þarf hún að vera 61-70%.

#### 5.2.2.8 Borgarbúskapur

Engin aðstaða til borgarbúskaps er í hverfinu.

#### 5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Sjá kafla 2.2.2.1. Norðurmýrin og hluti Rauðarárhólts hefur heildstæða ásýnd og eru húsin byggð í fúnkisstíl.

#### 5.2.2.10 Staðarandi

Helst er um áhugaverða sjónása eftir Lönguhlíð í átt til fjalla að ræða. Aðrir sjónásar upphefja ekki sérstaklega byggingar eða önnur kennileiti í hverfinu. Byggingar á svæðinu eru almennt fremur lágar og er Norðurmýrarskipulagið dæmi um það hvernig taka á sérstaklega tillit til birtuskilyrða. Nyrst á svæðinu í halla mót norðri þarf að taka tillit til skuggavarps sérstaklega. Við enda Stakkahlíðar ber Sjómannaskólann við himinn.

#### 5.2.2.11 Samantekt (SWOT)

| Styrkleikar  | Veikleikar   |
|--|--|
| Verslun og þjónusta er innan göngufæris.   | Hjólaleiðir eru fáar og ekki gert ráð fyrir gangandi og hjólandi við stofnanir og fyrirtæki. |
| Tækifæri   | Ógnanir  |
| Styrkja hjóla- og gönguleiðir. Nálægð við verslun og þjónustu gerir hverfið líklegt til að fólk nýti sér vistvæna ferðamáta. Stuðla að að lágvörverslun í hverfið. | Engar  |

## 5.2.3 Samgöngur

### 5.2.3.1 Almenningsamgöngur

Hverfið býr að því að vera í nálægð við Hlemm þar sem flestir almenningsvagnar koma við og tengingar eru við aðrar leiðir. Biðstöðvar eru vel staðsettar í hverfinu og meirihluti þeirra er í skjóli. Áætlun strætisvagna mætti vera betri þar sem vagnarnir byrja heldur seint að ganga og hætta fremur snemma.

### 5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

Bílastæði við Kjarvalsstaði, Tækniskólann (Sjómannaskólann) og Menntavísindasvið HÍ mætti nýta sem almenningsvæði á sumrin. Bílastæði eru opin almenningi eftir að vinnutíma lýkur. Bílastæðin eru ekki gjaldskyld sem dregur úr visthæfi hverfisins.

### 5.2.3.3 Hjólreiðar

Sérstaklega skilgreindir hjólastígar eru ekki margir eða langir, hvort sem miðað er við íbúafjölda eða fermetra innan hverfisins.

### 5.2.3.4 Samantekt (SWOT)

| Styrkleikar  | Veikleikar                                |
|--|---|
| Nálægð við Hlemm sem er miðstöð strætisvagnaleiða.   | Hjólastígar ekki skilgreindir.            |
| Tækifæri   | Ógnanir                                   |
| Styrkja hjólaleiðir. Gott aðgengi að almenningsamgöngum gerir hverfið líklegt til að fólk nýti sér vistvæna ferðamáta. | Framtíð miðstöðvar strætisvagna á Hlemmi. |

## 5.2.4 Vistkerfi og minjar

### 5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Háteigshverfi afmarkast til vesturs af Snorrabraut, til austurs af Kringlumýrabraut, norðurs af Laugavegi og suðurs af Miklubraut. Landið er fremur flatt að undanskildu holtinu þar sem eru Skipholt, Miðholt og fleiri götur með götuheiti sem endar á holt. Klambratún er miðpunktur hverfisins með stóru opnu svæði. Áður en hverfið byggðist einkenndist það af mýrum (Norðurmýri, Kringlumýri, Breiðamýri) og svo klapparholtum þar sem m.a. var grjótnám (sbr. götuheitið Mjólnisholt). Náttúru- og hverfisverndarsvæði

### 5.2.4.2 Náttúrufar og lífríki

Í hverfinu er að finna bletti þar sem má finna upprunalegt gróðurlendi, s.s. mólendi, holtagróður, blómlendi og stöku votlendisbletti. Þessir staðir kunna að vera mikilvægir sem varplönd fyrir mófugla. Dæmi um slíka skila eru lóðin við Sjómannaskólann (Tækniskólann), Háteigskirkju og Menntavísindasvið Háskóla Íslands (Snorri Sigurðsson, líffræðingur 2014 óprentuð heimild).

### 5.2.4.3 Jarðfræði og jarðmyndanir

Jarðfræði hverfisins er ekki vel sýnileg en þar fyrirfinnast þó grágrýtishnullungar, sem eru hluti af Reykjavíkurgrágrýtinu (Snorri Sigurðsson, líffr. 2014 óprentuð heimild).

### 5.2.4.4 Strandlengja

Á ekki við.



#### 5.2.4.5 Ár og vötn

Ár og vötn eru ekki í hverfishlutunum að undanskilinni Rauðará sem rennur í stökk undir Rauðarárstíg.

#### 5.2.4.6 Vatnsverndarsvæði

Á ekki við

#### 5.2.4.7 Ofanvatn

Ofanvatn er ekki sérstaklega meðhöndlað í hverfinu en gegndræpi yfirborðs er á bilinu 25-50%. Því getur hluti ofanvatns sameinast náttúrulegri hringrás í stað þess að fara um fráveitukerfi.

#### 5.2.4.8 Borgarvernd og menningarminjar

Í húsakönnun (Minjasafn Reykjavíkur 2013) kemur fram varðveislumat húsa og mannvirkja. Í flokki friðlýstra húsa og mannvirkja er Háteigsvegur 35, Sjómannaskólinn. Í flokki einstakra húsa, húsaraða og götummynda er Bólstaðarhlíð 20 Ísaksskóli, Flókagata 24 Kjarvalsstaðir, Grettisgata 90-98, Háteigsvegur 36, 43, 56, Laugavegur 105, 114, 116, 118, 162, 180, Rauðarárstígur 25, Langahlíð 19-25, 13-17 og 7-11, Skaftahlíð 12-22, Snorrabraut 33, 33a, 35, 37. Í flokki samstæðra húsa og heilda eru Einholt- Skipholt- Nóatún og Háteigsvegur, Laugavegur - Mjölnisholt- Stakkholt- Þverholt. Norðurmýri. Hús byggð fyrir 1925 eru háð umsagnarskyldu Minjastofnunar um breytingar. Hús 100 ára og eldri eru sjálfkrafa friðuð skv. lögum um minjavernd.

#### 5.2.4.9 Samantekt (SWOT)

| Styrkleikar  | Veikleikar   |
|--|--|
| Hús og mannvirki sem má telja til menningararfleifðar.                               | Lítill óröskuð svæði með upprunalegu landslagi og gróðri.                              |
| Tækifæri   | Ógnanir  |
| Afmarka og vernda hús, mannvirki og náttúruleg svæði sem bera sögu hverfisins vitni. | Þétting byggðar getur þrengt að eða útmáð bletti með upprunalegum gróðri og landslagi. |

### 5.2.5 Orka og auðlindir

#### 5.2.5.1 Orkunotkun

Engar upplýsingar liggja fyrir um orkunotkun í hverfinu.

#### 5.2.5.2 Vatnsnotkun

Engar upplýsingar liggja fyrir um vatnsnotkun í hverfinu.

#### 5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Í hverfinu eru grenndargámar sem eru í æskilegri göngufjarlægð frá heimilum í hverfinu. Grenndargámar eru tveir og taka við pappír/pappa og plasti. Íbúar þurfa að fara akandi með annan úrgang til endurvinnslu nema þeir hafi sérstakar endurvinnslutunnur við heimili sín.

#### 5.2.5.4 Land

Á ekki við

#### 5.2.5.5 Kolefnisbinding

Mýrarnar sem einkenndu svæðið áður voru framræstar við byggingu hverfisins en á móti kemur að trjágróður hefur aukist verulega með tilkomu húsgarða, almenningsgarðsins á Klambratúni og trjágróðurs meðfram Miklubraut. Það vegur mögulega upp á móti þeirri losun koltvísýrings sem tapaðist við framræslu mýra.

#### 5.2.5.6 Samantekt (SWOT)

| Styrkleikar   | Veikleikar  |
|---|---|
| Ungt fólk í meirihluta í hverfinu – meiri líkur á að það láti til sín taka umhverfismál.  | Íbúar þurfa að aka burt með þann úrgang sem ekki er hægt að setja í endurvinnslugáma. |
| Tækifæri  | Ógnanir   |
| Þjóða upp á fleiri gáma og/eða tunnur við heimili. Það gerir fólki enn frekar kleyft að vera bíllaust eða kjósa vistvæna ferðamáta. | Kostnaður eða hindranir í borgarkerfinu.  |

#### 5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

#### 5.2.7 Náttúruvá

##### 5.2.7.1 Ofanflóð

Engin hætta.

##### 5.2.7.2 Flóðahætta

Engin hætta.

##### 5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við, hverfið stendur hátt yfir sjó.

##### 5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Náttúruvá er ekki meiri í þessu hverfi en annars staðar í Reykjavík. Ekki hefur verið gerð úttekt á hættu á eignatjóni við úrhelli eða asahláku.

#### 5.2.7.5 Samantekt (SWOT)

| Styrkleikar                        | Veikleikar   |
|------------------------------------|--|
| Náttúruvá er lítil í þessu hverfi. | Ekki hefur verið gerð úttekt á hættu/eignatjóni vegna úrhellis eða asahláku. |
| Tækifæri                           | Ógnanir  |
| Á ekki við                         | Engar  |

Heimildir:

Snorri Sigurðsson, 2014. Óprentuð heimild, tölvupóstur.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Helga Mureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Guðný Gerður Gunnarsdóttir. 2013. *Byggðakönnun Borgarhluti 3-Hlíðar*. Minjasafn Reykjavíkur, Reykjavík.



## 6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða



Samsett kort sem sýnir þróunarsvæði, borgar/aðalgötur og tillögur að nýjum þróunarsvæðum og nýjum borgar/aðalgötum

Við deiliskipulagsgerð í þegar byggðu hverfi getur sveitarfélag ákveðið að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag. Í slíkri áætlun skal tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár, en ekki lengri en fimmtán ár.

Stór hluti borgarhlutans er skilgreindur sem þróunarsvæði í AR2010-2030.

Skýringar á merkingum á skýringamyndum og texta:

|             |             |                                    |
|-------------|-------------|------------------------------------|
| <b>p28</b>  | <b>p37</b>  | Þróunarsvæði skv. AR2010-2030      |
| <b>BA1</b>  | <b>BA10</b> | Borgar/aðalgötur skv. AR2010-2030  |
| <b>1.</b>   | <b>11.</b>  | Tillögur að nýjum þróunarsvæðum    |
| <b>NBA1</b> | <b>NBA3</b> | Tillögur að nýjum borgar/aðalgötum |



Skáletrun sýnir áherslur ráðgjafa á þróunarsvæðum umfram það sem fram kemur í aðalskipulagi:

- **Þ28** Hlíðarendi, blönduð byggð, 500 íbúðir og 60 þús. fm atvinnuhúsnæði. *Sótt hefur verið um breytingu og verði 600 íbúðir og 250 fm atvinnuhúsnæði.*
- **Þ29 HR** Miðsvæði og íbúðasvæði. Aukning á skipulagstímabili 25 þúsund fm atvinnuhúsnæðis og 300 nemendaíbúðir. *Fyrirspurn um fjölgun íbúða og að þær verði ekki einungis fyrir námsmenn. Jákvætt, m.a. m.t.t. skólaeiningar.*
- **Þ30** Hlemmur. *Stýrihópur um Hlemm er að störfum. Aðalskiptistöð er fráfarandi. Helmmur er segull miðbæjar í austri. Vaxandi svæði vegna sterkara baklands, uppbyggingar Brautarholti 7, Einholti/Þverholti og á Hampiðjureit. Aðstæður góðar fyrir íbúðir.*
- **Þ31** Holt-Laugavegur Nokkur þétting byggðar, ekki síst til að skapa heildstæðari götumyndir. Aukning íbúðarhúsnæðis allt að 300 íbúðir. *Deiliskipulag fyrir Brautarholt/Skipholt verði fyrirmynd í markmiðssetningu deiliskipulags (hverfisskipulags). Skólasókn í Háteigsskóla. Fá starfsemi í Þjóðaskjalasafn (gömlu Mjólkurstöð) sem gefur meira líf í borgarumhverfið.*
- **Þ32** Háteigskirkja og safnaðarheimil, Tækniskólinn. *Deiliskipulag í gildi, þarfnast endurskoðunar, m.a. vegna hugsanlegra nemendaíbúða við Vatnsholt .*
- **Þ33** Menntasvið HÍ, Óháða kirkjan, Háteigsskóli, íbúðir eldri borgara. *Brýnt er að stækka Háteigsskóla vegna fjölgunar íbúða. Gert er ráð fyrir fjölgun íbúða í suðaustur hlutasvæðis.*
- **Þ34** Skógarhlíð aukning byggingarmagns 10-15 þúsund fermetrar. *Lögð er til breyting sem leyfir íbúðir á efri hæðum og smásöluverslun á jarðhæðum. Skv. tillögu ráðgjafa er gert ráð fyrir matvöruverslun á svæðinu.*
- **Þ35** Veðurstofuhæð. Tillaga að breyttri landnotkun.
- **Þ36** Einholt-Þverholt. *Í uppbyggingu!*
- **Þ37** Hampiðjureitur, Ásholt Brautarholt 7. *Í uppbyggingu!*

## 6.2.1 Samfélag



Þróunarsvæði og tillögur að nýjum þróunarsvæðum í Háteigshverfi

Í Háteigshverfi er staðan góð hvað varðar nálægð við verslun og þjónustu. Stór hópur fólks á barneignaraldri býr í hverfinu og verður lögð áhersla á að skapa góð skilyrði fyrir fjölskyldufólk, m.a. með aukningu stærra íbúðarhúsnæðis og öryggis í umferð s.s. með skilgreiningu örugggra hjólaleiða.

Áhersluatriði varðandi samfélagslega þætti í hverfisskipulagi:

- Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldursamsetning
- Íbúapættleiki
- Skólahverfið
- Húsnæði fyrir alla
- Atvinna / Störf
- Framboð verslunar og þjónustu
- Framboð á matvöruverslunum
- Öryggi og heilsa
- Þátttaka íbúa

## 6.2.2 Gæði byggðar

Í hverfinu er verslun og þjónusta almennt í göngufæri, en hjóla- og gönguleiðir verða styrktar. Vegna náandar við verslun og þjónustu munu íbúar að öllum líkindum nýta sér vistvæna ferðamáta til að sækja þá staði og dregur þannig úr þörf einkabílsins. Stefnt er að því að koma lágvöruverslun í hverfið.

Áhersluatriði er varðar gæði byggðar í hverfisskipulagi:

- Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur
- Byggðamynstur
- Göngufjarlægðir (gönguhæfni)
- Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)
- Almenningsrými
- Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)
- Gróðurþekja
- Borgarbúskapur
- Hönnun og arkitektúr
- Staðarandi



Kirkevejen, Osló, 4 akreinar + hjólarein

Kurfürstendamm, Berlín, 4 akreinar +



HC Andersens Boulevard, Kaupmannahöfn, 6 akreinar +

Sveavägen, Stokkhólmur, 4 akreinar +

Gæði byggðar liggja að stórum hluta í því hvernig rýmið milli bygginganna er, þ.e. götur og almenningsrými.

Til að auka gæði byggðar í hverfinu er mikil áhersla lögð á götur og almenningsrými. Borgarvæðing stofn- og tengibrauta gegnir þar mikilvægu hlutverki, jafnframt sem götur verði endurhannaðar með það að markmiði að gera þær fallegri og draga úr umferðarhraða og að styrkja Klambratún með markvissum aðgerðum sem einn mikilvægasti borgargarður Reykjavíkur.

#### **Tillögur að nýjum aðal- og borgargötum.**

Í aðalskipulaginu eru sett fram hugtökin borgargata og aðalgata um götur sem gegna margþættu hlutverki í borgarlandslaginu. (bls 166 AR2010-2030). Borgar-/aðalgötur eru skilgreindar sem þróunarsvæði þ38 í aðalskipulagi.

#### **Landnotkun við aðalgötur innan íbúðarbyggðar:**

Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III.

#### **Borgarvæðing stofn- og tengibrauta**

Markmiðið er að stofn- og tengibrautirnar Snorrabraut, Hverfisgata og Lauqavegur fái sérstaka skilgreiningu og verði endurhannaðar sem breiðgötur/borgargötur. (Sjá kort bls 166 í AR 2010-2030.)



Borgar-/aðalgötur

### Borgargötur

Lykilgata viðkomandi hverfis. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfisins standa við götuna og gatan er gjarnan mikilvægasta samgöngutengingin, fyrir alla helstu ferðamáta, við næsta hverfi eða borgarhluta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða eru mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. Þær götur sem skilgreindar eru sem borgargötur í aðalskipulaginu uppfylla ekki allar þessa skilgreiningu í dag. Skilgreiningin er hinsvegar til framtíðar, þ.e. að viðkomandi götur þróist sem fjölbreytileg almenningsrými en mikilvægur þáttur í því er að efla tengsl götunnar og þeirra bygginga sem við hana standa. Í hverfisskipulagi skulu götur sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð. \*AR2010-2030-borg fyrir fólk-bl. 166

Borgargötur innan hverfa hafi forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfisins. Stefna um borgargötur innan hverfa verði nánar útfærð í hverfisskipulagi. \*AR2010-2030-borg fyrir fólk-bl. 166

Skoða skal skilgreindar götur heildstætt við gerð hverfisskipulags og deiliskipulags og eftir atvikum sem sjálfstæð skipulagsverkefni. Áhersla á ásýnd götumynda, vistvænar samgöngur, hönnun og fegrun götusvæðis. \*AR2010-2030-borg fyrir fólk-bl. 166.





Borgar-/aðalgötur

Í AR2010+-2030 eru settar fram tillögur að eftirfarandi götur verði borgar-/aðalgötur:

- **BA1** Miklabraut frá Snorrabraut að Lönguhlíð.
- **BA2** Snorrabraut.
- **BA3** Langahlíð og Nóatún.
- **BA4** Stakkahlíð.
- **BA5** Stórholt að Þverholti.
- **BA7** Háteigsvegur.
- **BA8** Skipholt og Háaleitisbraut að Kringlumýrabraut.
- **BA9** Laugavegur
- **BA10** Rauðarárstígur frá Hlemmi að Flóka götu.

## 2. Gatnamót Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur



Mislæg gatnamót Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur

Endurskoðun mislægra gatnamóta Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur er nauðsynleg til samræmis við stefnu AR2010-2030 um borgarvæðingu stofn- og tengibrauta, sem randbyggð við breiðgötur og í samhengi við umferðaöryggi og aðgengi allra vegfarenda og uppbyggingu í Vatnsmýri.



Loftmynd af umferðarmannvirkjum

### Tillögur að nýjum borgar-/ aðalgötum.

Í hverfisSKIPULAGI er sett fram tillaga að eftirfarandi götur verði borgar- /aðalgötum:

#### **NBA2 Flókagata frá Snorrabraut að Rauðarásstíg**

Framlenging og tenging við borgargötur sem eru skilgreindar í rammahluta AR2010-2030. Fyrrum verslunarhúsnæði við götuna, í samræmi við skipulag Norðurmýrar, sem breytt hefur verið í íbúðir mætti endurvekja. Fyrstu gistiheimili í Norðurmýrarhverfi komu við Flókagötu vestanverða.



Miklabraut árið 1966



### **NBA1 Miklubraut frá Stakkahlíð að Kringlumýrarbraut**

Tillaga að því að borgargatan endi við gatnamót Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar. Framlenging og tenging við borgargötur sem eru skilgreindar í rammahluta AR2010-2030.

Lögð fram tillaga að uppbyggingu við Miklubraut milli Kringlumýrarbrautar og Stakkahlíðar. Markmið er að bæta umhverfi með því að draga úr umferðarhraða á Miklubraut. Rannsóknir sem Verkfræðistofan Mannvit gerði í tengslum við rannsóknarverkefnið Betri Borgarbragur sýndu að lækkun umferðarhraða á Miklubraut úr 60km/klst í 50km/klst hafi ekki áhrif á afkastagetu, en auki umferðaröryggi, lækki hávaða og dragi úr loftmengun. Uppbygging verði við götuna; Íbúðir á efri hæðum og verslun og þjónusta á jarðhæðum sem nýtist m.a. hverfum í kring.



*Núverandi ástand Miklubrautar*



*Miklubraut sem borgargata, uppbygging við Skaftahlíð og Bólstaðarhlíð*

## Almenningsrými og græn svæði.



*Almenningsrými og græn svæði*

Hverfisskipulag leggur ríka áherslu að hlúð verði að grænum svæðum í hverfinu.

### 1. Klambratún



*Loftmynd af Klambratúni*

Skilgreint sem borgargarður í aðalskipulagi. Stefnt að aðgerðum í samræmi við áherslur á mörgum samráðsfundum og þarfagreiningu.

Uppbygging þjónustu/aðstöðu í tengslum við útivistarsvæðið, einkum nyrst í garðinum. Nefna má félagsmiðstöð ungmenna, útvíkkuð “skólalóð” Háteigsskóla og þjónustumiðstöð Hlíða.



### 6.2.3 Samgöngur

Áhersla í hverfisskipulagi er á hjólandi umferð, strætó, tengingar við aðliggjandi svæði og umferðaröryggi gangandi og hjólandi. Auk þess verður litið til útfærslu og stýringar á gatnamótum, m.a. með tilliti til ofangreindra áherslna.

#### Hjólandi umferð

Í Háteigshverfi eru skilgreindar hjólaleiðir, en þær eru ekki afmarkaðar sérstaklega. Í hverfisskipulagi verður lagt mat á þörf þess að afmarka leiðirnar. Flokkar sem litið er til eru skv. Hjóleiðaáætlun Reykjavíkurborgar:

- Sérstakar hjólabrautir: Athuga með Lönguhlíð, Snorrabraut og Miklubraut.
- Hjólareinar: Athuga með Flókagötu, Rauðarárstíg og Skipholt.
- Einfaldar hjólamerkingar: Athuga með Flókagötu og Skipholt.

#### Strætó

Strætósamgöngur eru góðar í hverfinu. Í hverfisskipulaginu verður litið til útfærslu biðstöðva, þ.e. hvort þörf sé á að bæta aðbúnað. Í skipulagsvinnu verður lagt mat á hvort biðstöð þurfi að vera yfirbyggð eða einfaldari útfærsla dugi eða henti frekar.

Jafnframt verður í hverfisskipulaginu horft til þróunar á Hlemmi, þ.e. hvort og hvers konar skiptistöð sé ráðgerð þar í framtíðinni.

#### Tengingar við aðliggjandi svæði

Hverfið er afmarkað af umferðarþungum stofn- og tengivegum, sem eru Laugavegur, Snorrabraut, Kringlumýrarbraut og Miklubraut. Á aðliggjandi svæðum eru þjónustusvæði sem íbúar sækja, s.s. Kringlan, Laugardalur, Öskjuhlíð, Hlíðarendi og miðborgin. Víða eru gönguljós, en mikilvægt er að skoða mögulegar aðgerðir til að bæta tengingar hverfisins. Í hverfisskipulaginu verður litið til þess hvort að annars konar útfærsla henti betur s.s. undirgöng og göngubrýr.

#### Umferðaröryggi

Flest umferðaróhöpp í hverfinu eru á Miklubraut, Kringlumýrarbraut, Laugavegi og Snorrabraut. En auk þeirra eru nokkur á Lönguhlíð og Flókagötu. Í hverfisskipulagi verður lögð áhersla á að stuðla að auknu öryggi og þá sérstaklega gangandi og hjólandi. Hluti af aðgerðum snúa að merkingum hjólaleiða og teningar hverfisins. Sérstök áhersla verður lögð á þveranir umferðargatna. Í hverfisskipulagi verður farið yfir staðsetningu núverandi þverana, hvort breyta eigi þeim eða að bæta við þverunum. Þá verði litið til hvers konar þveranir séu ákjósanlegastar. Innan hverfisins verði sérstaklega litið til Lönguhlíðar m.t.t. umferðar skólabarna og aðgengi að Klambratúni.

#### Aðgerðir vegna umferðarhávaða og -mengunar

Mikil umferð er um Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Lönguhlíð. Í hverfisskipulagi verður litið til mögulegra aðgerða til að draga úr áhrifum umferðarhávaða, umfram því sem felst í að breyta ferðavenjum. Sérstaklega verður litið íbúðarbyggðar við eftirfarandi götur:

- Syðri hluta Snorrabrautar
- Lönguhlíð/Nóatún
- Kringlumýrarbraut, þ.e. fjölbýlishúsin við Bólstaðarhlíð sem standa næst Kringlumýrarbraut.
- Miklubraut. Annars vegar íbúðarbyggðin við Skaftahlíð á milli Stakkahlíðar og Lönguhlíðar, og hins vegar við Bollagötu.

Í hverfisskipulaginu verður lögð til aðgerðaráætlun m.t.t. hávaða og mengunar, sem verður unnin í samráði við Umhverfis- og skipulagssvið. Hluti af áætluninni geta verið mælingar á hávaða og loftmengun.

### **Bílastæði**

Bindandi stefna AR 2010-2030 er að í Borgarhluta 03 skuli miða við:

- 1 bílastæði á 120 m<sup>2</sup> íbúð
- 0,2 bílastæði á námsmannaíbúð
- 1 bílastæði að hámarki á 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis
- Eingöngu bílastæði fyrir starfsfólk og hreyfihamlaða við framhaldsskóla.
- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólageymslu fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð
- Hjólastæði við grunnskóla, framhaldsskóla og háskóla fyrir a.m.k. 20% nemenda og starfsmanna skóla. Helmingur stæða skal vera yfirbyggður.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 6 á hverja 1.000 m<sup>2</sup>. Hjólastæði skulu vera sem næst inngangi.

### **6.2.4 Vistkerfi og minjar**

Áhersla er á upprunalegan gróður, jarðmyndanir, ofanvatn og menningarminjar.

#### **Gróin svæði**

Við skipulag hverfisins verður svæðum með upprunalegum gróðri og landslagi leyft að halda sér eins og mögulegt er. Þar er um að ræða lóðina við Sjómannaskólann (Tækniskólann), Háteigskirkju og Menntavísindasvið Háskóla Íslands.

#### **Jarðmyndanir**

Í hverfisskipulaginu verður tekið tillit til þeirra grágrýtisklappa sem enn eru til staðar og bera vitni um jarðfræði Reykjavíkur. Sérstaklega á þetta við þar sem um þróunarsvæði er að ræða við Sjómannaskólann og Menntavísindasvið Háskóla Íslands.

#### **Ofanvatn**

Almennt er talið ákjósanlegast að ofanvatn hripi niður í jarðveginn og skila sér þannig í náttúrulega hringrás vatnsins í stað þess að því sé veitt um fráveitu til sjávar. Gegndræpi yfirborðs í hverfinu er á bilinu 25-50% í dag og mun verða leitað leiða í skipulagi hverfisins að halda þessu hlutfalli eða auka það. Ef gengið verður á gegndræpt yfirborð þarf að huga að mögulegum ofanvatnslausnum.

#### **Menningarminjar**

Fjölmörg hús og mannvirki í hverfinu hafa menningarlegt og/eða –sögulegt gildi og verður leitast við að undirstrika mikilvægi þeirra í skipulaginu.

### 6.2.5 Orka og auðlindir

Áhersla í hverfisskipulaginu verður að byggja upp á vannýttum eða þegar röskuðum svæðum, leggja fram stefnu um orku- og vatnsnotkun í nýrri byggð og stuðla að árangursríkri úrgangsstjórnun.

#### Nýting lands

Almennt verður litið til tegund lands sem tekið er undir möguleg uppbyggingarsvæði. Stefnit er að því að um sé að ræða þegar raskað land eða vannýtt. Á þetta við um þróunarsvæðin skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur, sem í þessu hverfi eru:

- Holt og Laugavegur (þ31)
- Háteigskirkja/Tækniskólinn (þ32)
- Menntavísindasvið Háskóla Íslands, o.fl. (þ33)

Áherslur skipulagsvinnu verða á að afmarka uppbyggingarsvæði á þann máta að ekki gangi á óraskað land.

#### Orku- og vatnsnotkun

Í hverfisskipulaginu verða lagðar fram áherslur og leiðarljós við uppbyggingu nýrrar byggðar sem taki mið af því að stuðla að bættri orku- og vatnsnýtingu.

#### Úrgangsstjórnun

Í hverfisskipulaginu verður gert ráð fyrir aðstöðu fyrir endurvinnslugáma og mögulega flokkunarstöðvar fyrir nýja byggð. Við staðsetningu slíkra stöðva verði litið til vegalengda og mögulegra grenndaráhrifa.

### 6.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

### 6.2.7 Náttúruvá

Háteigshverfi stendur fremur hátt yfir sjó og er því ekki í hættu vegna ofanflóða, flóðahættu eða hækkunar sjávarstöðu. Hverfið er eins og Reykjavík í heild sinni á áhrifasvæði jarðskjálfta en ekki er að sjá að því stafi meiri hætta af þeim en öðrum hverfum. Þar með eru ekki sérstakar áherslur í hverfisskipulagi sem tengjast náttúrvá.

### 6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)

#### HVERFISSKIPULAG - FRUMTILLAGA - FRAMTÍÐARSÝN BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



**Legend:**

- Ibúabyggð
- Mótsvaði
- Stofnanasvaði
- Opin svæði / græn svæði
- Opin svæði / strandsvæði
- Borgar- / aðalgata

**HVERFIS SKIPULAG**

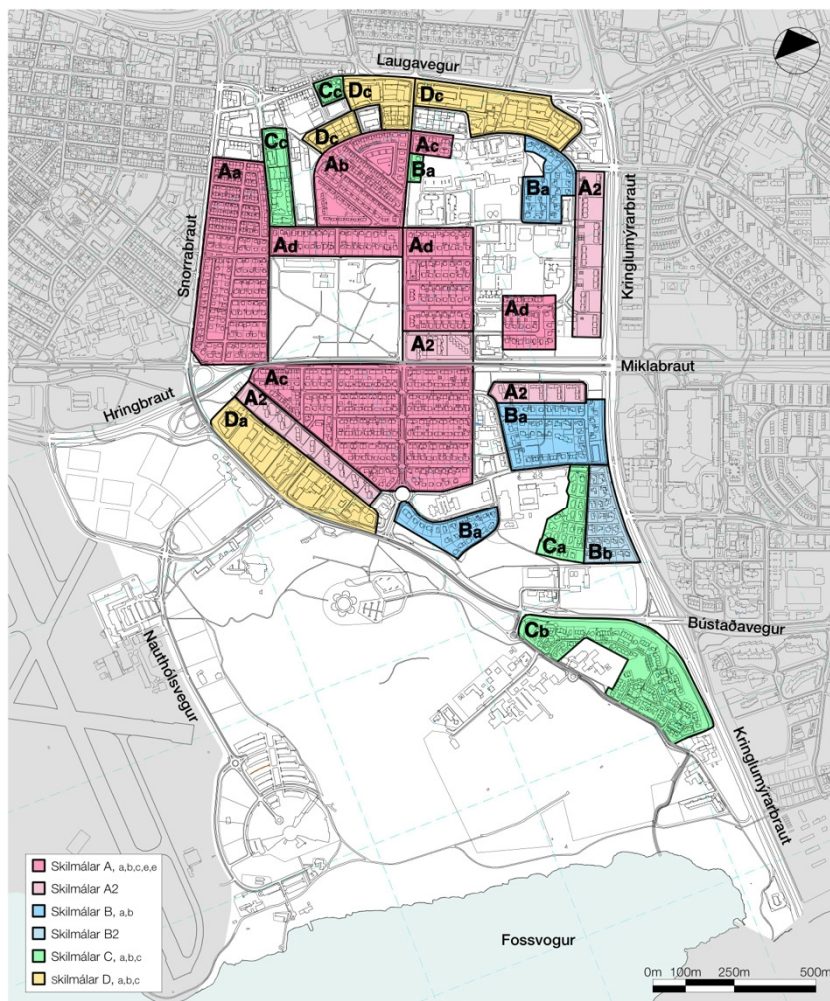
|   |
|---|
| Hverfisskipulag - Borgarhluti 3, Hlíðar |
| Dagur: 1. apríl 2014                    |
| Áhorfandi:                              |
| Áhorfandi:                              |
| Skala: 1:8.000                          |
| Bláskrá: A1                             |



|              |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 01. Verkefni | 02. Hlíðar | 03. Hlíðar | 04. Hlíðar | 05. Hlíðar | 06. Hlíðar | 07. Hlíðar | 08. Hlíðar | 09. Hlíðar | 10. Hlíðar |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|



### 6.3.1 Almennir skilmálar – tillaga/drög



Hverfiseiningar, **innbyrðis aðgreind svæði í hverfi**, t.d. Norðurmýri og Rauðarárholt í Háteigshverfi (3.1). Í Hlíðahverfi (3.2) eru Hlíðar sunnan Miklubrautar, Stigahlíð og Suðurhlíðar. Hverfiseiningar skilgreinast af heildaryfirbragði og uppbyggingartíma s.s. Norðurmýri og Suðurhlíðar.

Skilmálar hverfiseininga munu skarast á mismunandi hátt þvert á hverfi, þ.e. sömu skipulagslegu/byggingartæknilegu/arkitektónísku skilmálar geta gilt fyrir hverfiseiningar/hluta sem eru í sitt hvoru hverfinu (og þess vegna öðrum borgarhlutum, s.s. Melum eða Teigum). T.d. mögulega fyrir Hlíðar norðan Miklubrautar og Hlíðar sunnan Miklubrautar annars vegar og Hjálmholt/Vatnsholt og Grænuhlíð/Stigahlíð eða Skógarhlíð og Skipholt hins vegar.

#### Skilmálar

Sett verða upp skilmálablöð fyrir hverja hverfiseiningu, eftir skilgreiningu, þar sem greint er stuttlega frá helstu séreinkennum hverfiseiningarinnar og síðan eru markmið og skipulagsákvæði sett fram í 18 liðum. Skipulagsmarkmiðin má síðan endurskoða reglulega t.d. í tengslum við aðalskipulagsendurskoðun. Í ákvæðunum er m.a. fjallað um yfirbragð byggðar, þéttleika, leyfða landnotkun, húshæðir, akstursstefnur o.fl.

### 6.3.2 Dæmi um skilmálablað

Fyrir hverja hverfiseiningu eru sett fram dæmi um skilmálablað.

#### Efnisatriði - viðfangsefni

#### Einkenni hverfis/hverfiseiningar

Lýsa byggð gróft. Byggðarmynstur (verndunarákvæði).

#### Markmið

Tryggt verði að ný byggð falli vel að því umhverfi sem fyrir er í mælikvarða og í anda, á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er, en endurspegli þó þann tíma sem hús eru reist á.

#### Ákvæði í 18 liðum

- 1 Skilgreind landnóktun m.a. við aðalgötu/borgargötu og götuhæðir húsa
- 2 Nýtingarhlutfall
- 3 Húsgerð
- 4 Íbúðagerð og fjöldi (eldri samþykktir halda gildi sínu)
- 5 Byggingarreitur (sbr. byggingarreglugerð, nálægð að lóðamörkum o.fl.)
- 6 Hæðir húsa. Vegghæð og mænishæð.
- 7 Þakform, kvistir (frjálst, lágmarksþakhalli, sbr. byggingarreglugerð o.þ.h.)
- 8 Efnisnotkun (efnisval og efnisáferð)
- 9 Litaval
- 10 Götuhlið
- 11 Viðbyggingar, svalir, garðhýsi (staðsetning, dýpt o.þ.h.),
- 12 Svalir á bílskúr
- 13 Útgangur úr kjallara/jarðhæð (grafið frá)
- 14 Skjólveggir
- 15 Lóðarveggir - girðingar
- 16 Stakstæð smáhýsi (kofar, geymslur)
- 17 Bílageymslur, bílastæði
- 18 Viðgerðir, breytingar, viðbyggingar:

Vandað skal sérstaklega til hönnunar breytinga og viðbygginga. Svip húsa verði sem minnst raskað, s.s. þaki og gluggagerðum. Upphaflega veggáferð haldist þar sem hún hefur varðveist o.s.frv.

### 6.3.3 Hverfiseining Aa (Norðurmýri)

Upphaflegt skipulag frá 1932(4). Norðurmýri, rammaskilmálar. R.1.24, des. 1987.



#### Helstu einkenni og markmið

Fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð og fyrsta hverfi utan Hringbrautar/Snorrabrautar sem byggðist samkvæmt skipulagi. Stakstæð hús, sambýlishús og randbyggð af svipaðri gerð og hæð; kjallari, tvær hæðir og ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekkt. Þökum hefur verið lyft og komið fyrir kvistum nokkuð víða á stakstæðu húsunum. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir einkennandi.

#### Skipulagsákvæði í 18 liðum:

- 1. Skilgreind landnóttun m.a. við aðalgötu/borgargötu og götuhæðir húsa**  
Íbúðarbyggð þar sem leyfð er þjónusta og starfsemi á götuhæðum til hagsbóta fyrir hverfið, sem fellur að aðalskipulagi, einkum við Rauðarárstíg, Snorrabraut, Njálsgötu, Flókagötu og Miklubraut, með áherslu á hornlóðir.
- 2. Nýtingarhlutfall**  
Heimiluð er smávægileg aukning núverandi nýtingarhlutfalls vegna viðbygginga og hækkunar þaks.
- 3. Húsgerð**  
Heimiluð eru einbýli og sambýlishús. Sérhæðir, fjórbýli, randbyggð.
- 4. Íbúðagerð og fjöldi (eldri samþykktir halda gildi sínu)**  
Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða í Norðurmýri. Stækka má íbúðir með samtengingu við ris eða kjallara, þar sem aðstæður leyfa. Eldri samþykktir halda gildi sínu, en eru ekki fordæmisgefandi og stefnt skal að því að fækka kjallaraíbúðum.
- 5. Byggingarreitur (sbr. byggingarreglugerð, nálægð að lóðamörkum o.fl.)**  
Halda skal núgildandi byggingarlínu að götu, en byggja má útbyggingar, garðstofur og svalir þar sem upprunaleg hlutföll og efnisval húss eru virt. Nálægð að lóðamörkum samræmist ákvæðum byggingarreglugerðar.
- 6. Hæðir húsa. Vegghæð og mænishæð.**  
Vegghæð húsa haldist óbreytt. Hækkun á þaki er heimiluð sunnan Skeggjagötu, en haldist óbreytt norðan hennar. Hámarkshækkun þaks yfir steypa plötu er 3.6 m.
- 7. Þakform, kvistir (frjálst, lágmarksþakhalli, sbr. byggingarreglugerð o.þ.h.)**  
Virða skal upprunalegt þakform (valmaþak) og er þakhalli leyfður allt að 45°. Portbygging er óheimil. Kvistum og svölum má koma fyrir í rishæð, enda upprunalegur byggingarstíll hússins virtur og ákvæði byggingarreglugerðar.
- 8. Efnisnotkun (efnisval og efnisáferð)**  
Ytra byrði húsa skal vera skeljasandur eða (kvarts) steining. Þök séu klædd bárujárni eða öðrum málmum.

## 9. Litaval

Gráir litatónar verði ráðandi á húsum. Litaval á þökum er frjálst.

## 10. Götuhlið

Sérstaklega skal gaumgæfa allar breytingar og endurhönnun við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

## 11. Viðbyggingar, svalir, garðhýsi (staðsetning, dýpt o.þ.h.)

Sjá liði 5 og 16.

## 12. Svalir á bílskúr

Heimilt er að setja handrið á bílskúrspök, svo nýta megi þau til útivistar og koma fyrir tröppum af þeim sem og svölum í garð. Útlit handriðs falli að byggingarstíl húss.

## 13. Útgangur úr kjallara/jarðhæð

Heimilt er að grafa frá kjallara og koma fyrir útgangi (svalahurð) þar sem aðstæður leyfa.

## 14. Skjólveggir

Skjólveggir, allt að 2,5 m háir eru leyfðir við útiaðstöðu í garði. Vanda skal til hönnunar og gæta að skuggavarpi sem af þeim hlýst.

## 15. Lóðarveggir – girðingar

Halda skal í steypa garðveggi umhverfis lóðir við götur. Þar eru trégirðingar ekki heimilar.

## 16. Stakstæð smáhýsi (kofar, geymslur)

Stakstæð garðhýsi og smákofar minni en 10 fm eru heimiluð, enda séu þau ekki nær lóðamörkum en 3m.

## 17. Bílgeymslur, bílastæði

Bílskúrar eru leyfðir (samkvæmt mælibleði). Þak skal vera flatt (lágmarkshalli skv. byggingarreglugerð) og þeir geta verið aðgengilegir skv. lið 12

## 18. Viðgerðir, breytingar, viðbyggingar:

Vandað skal sérstaklega til hönnunar breytinga og viðbygginga. Svip húsa verði sem minnst raskað, s.s. þakfrágangi, gluggagerðum, upphaflegri veggáferð og steinveggjum.

### 6.3.4 Hverfiseining Ab (Rauðarárholt)

Upphaflegt skipulag frá 1939 og 1947(8). Rauðarárholt – Byggingarfélag Reykjavíkur.



Rauðarárholt á hernámsárunum 1946

#### Helstu einkenni og markmið

Fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð. Húsasamstæður, fjórþýlishús, 2 – 2 1/2 hæð með skeljasands- eða steinmullningsáferð.

**Skipulagsákvæði í 18 liðum:** Tekið fyrir í öðrum áfanga.



### 6.3.5 Hverfiseining Ad (Hlíðar)

Hlíðar norðan Miklubrautar. Skipulag frá 1946 framkvæmt að hluta

#### Helstu einkenni og markmið

Fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð. Stakstæð 2ja til 4ja hæða tví- til fjórbýlishús, og 4 – 5 hæða fjölbýlishús. Fjölbreytt fjölbýlishús (Sjá skilmálar A2). Skeljasands- og steinmulningsáferð ásamt máluðum múrhúðuðum húsum. Fjölbreytt þakform.

**Skipulagsákvæði í 18 liðum:** Tekið fyrir í öðrum áfanga.

### 6.3.6 Hverfiseining Ae (Nóatún/Skipholt)

Svæði austan Nóatúns og sunnan Skipholts. Byggt í kringum 1960.

#### Helstu einkenni og markmið

Fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð. Stakstæð þriggja hæða sérhæðahús og sambyggð fjórbýlishús. Skeljasands- og steinmulningsáferð ásamt máluðum múrhúðuðum húsum. Fjölbreytt þakform.

**Skipulagsákvæði í 18 liðum:** Tekið fyrir í öðrum áfanga.

### 6.3.7 Hverfiseining Ba (Hjálmholt/Vatnsholt)

Svæði austan Nóatúns og sunnan Skipholts. Byggt í kringum 1960.

#### Helstu einkenni og markmið

Fastmótuð og heilsteypt íbúðarbyggð. Stakstæð tveggja til fjögurra hæða ein-, tví og sambýlishús. Máluð múrhúðuð hús ráðandi. Flöt þök og skáhallar, ráðandi þakform.

**Skipulagsákvæði í 18 liðum:** Tekið fyrir í öðrum áfanga.

### 6.3.8 Hverfiseining Ca, Cb og Cc (Rauðarárstígur/Þverholt)

Svæði sem byggðust upp eftir nákvæmum skilmálum sem enn eru í gildi. Vangaveltur um þörf á nýrri skilmálagarð.

#### Helstu einkenni og markmið

Fastmótuð og heilsteypt byggð.

**Skipulagsákvæði í 18 liðum:** Tekið fyrir í öðrum áfanga.

## 6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfangna, kynninga og samráð við umsagnaraðila

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í tvo áfanga:

### 1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

- Greining og úrvinnsla gagna - 21. maí-5. nóvember 2013.  
Stöðuskil: 15. október 2013
- Drög að lýsingu og mati á umhverfispáttum – 6. nóvember 2013-18. mars 2014.  
Stöðuskil: 28. janúar 2014
- Lokaútgáfa lýsingar og mats á umhverfispáttum og drög að frumtillögu – 19. mars-22. apríl 2014.  
Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

- Lokaskil lýsingar samþykkt til kynningar í umhverfis- og skipulagsráði og borgarráði í apríl 2014.
- 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.
- Lýsing send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila í apríl-maí 2014 samhliða auglýsingu fyrir almenning.
- 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 liggja fyrir á sama tíma. (Gerð verður nánari áætlun um áfangaskiptingu 2. áfanga sumar 2014).

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

Vor/sumar 2014:

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

2014-2015:

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

Haust 2015:

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

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



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

## 6.5



# HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA OG HVERFISEININGA BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



-  Borgarhluti
-  Hverfi
-  Hverfiseining



|   |               |
|---|---------------|
| Hverfisskipulag - Borgarhluti 3, Hlíðar |               |
| Dags.:                                  | 1. apríl 2014 |
| Hannað:                                 |               |
| Yfirfarið:                              |               |
| Kvarði:                                 | 1:8.000       |
| Bláðstærð:                              | A1            |





# HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



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

Númer vísa í deiliskipulagsreits skv. skilgreiningu borgarinnar. Í sumum tilvikum er um fleiri en 1 deiliskipulag að ræða innan hvers reits.



|   |               |
|---|---------------|
| Hverfisskipulag - Borgarhluti 3, Hlíðar |               |
| Dags.:                                  | 1. apríl 2014 |
| Hannað:                                 |               |
| Yfirfarið:                              |               |
| Kvarði:                                 | 1:8.000       |
| Blaðstærð:                              | A1            |





# HVERFISSKIPULAG - FRUMTILLAGA - FRAMTÍÐARSÝN

## BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Stofnanasvæði
- Opín svæði / græn svæði
- Opín svæði / strandsvæði
- Borgar- / aðalgata



|   |               |
|---|---------------|
| Hverfisskipulag - Borgarhluti 3, Hlíðar |               |
| Dags.:                                  | 1. apríl 2014 |
| Hannað:                                 |               |
| Yfirfarið:                              |               |
| Kvarði:                                 | 1:8.000       |
| Blaðstærð:                              | A1            |





# Mat á visthæfi byggðar og skipulags - 20. desember 2013

| Umhverfispættir                                  | Lýsing umhverfispáttanna  | Háteigshverfi  |                 |   |
|--|---|--|-----------------|---|
| 1. Samfélag                                      |   | Tilvísun í grunngögn   | Mælanleg viðmið | Lýsing  |
| 1.1) Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning | Hvernig er aldursdreifing annars vegar borgarhlutanum og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild?<br>Reykjavík aldursbil:<br>0-5: 9%<br>6-12: 8%<br>13-16: 5%<br>17-24: 12%<br>25-34: 16%  | Kaflí 1. Samfélag<br>Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.   |                 | Hverfið er almennt svipað og meðaltal í Reykjavík, nema aldurshópurinn 6-12 ára er talsvert minni en í Reykjavík og elsti aldurshópurinn er heldur minni.<br>Aldurshópurinn 25-34 ára sker sig úr með 23-27% í Hlíðum á móti 16% í Reykjavík. Hlemmur er frábrugðinn hinum hluta hverfisins, þar eru færri börn og fleiri í hópnunum 35-66 ára. |
| 1.2) Íbúaþéttleiki                               | Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?  | Kaflí 1. Samfélag<br>Kort sem sýnir íbúaþéttleika, bls. 7-8 í bók 4.   |                 | Ef allt hverfið er tekið (4787 íbúar á 93 ha) þá er þéttleikinn 51 íbúi á ha sem er lágmark. Ef maður dregur Klambratún frá þá eru það 111 íbúar / ha sem er gott.  |
| 1.3) Skólahverfið                                | Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?  | Kaflí 1. Samfélag<br>Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4.<br>Gögn um skólahverfi send með gátlista.  |                 | Samkvæmt fyrirliggjandi tölum þjónar Háteigsskóli a.m.k. 1640 íbúðum. Spurningin er hvort þær tölur gefa til kynna að skólinn sé sprunginn.   |
| 1.4) Húsnæði fyrir alla                          | Hvert er hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hvers hverfis borgarhlutans sem miðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði?  | Kaflí 1. Samfélag<br>Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4.<br>Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir. |                 | Litlar fyrirliggjandi upplýsingar. 109 stúdentaíbúðir í hverfinu sem er 7% af íbúðafjölda.  |
|  | Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild?<br>Reykjavík íbúðategundir:<br>1 herb. 3%<br>2 herb. 18%<br>3 herb. 26%<br>4 herb. 23%<br>5 herb. 12%<br>>5 herb. 18% | Töflur og gröf send með gátlista.  |                 | Skortur er á íbúðum með fjórum herbergjum eða fleirum en að öðru leyti er herbergjafjöldi í samræmi við Reykjavík. Í hverfið vantar einbýlishús og stór fjölbýlishús og raðhús. Hverfið kemur vel út hvað varðar lítil fjölbýli og parhús og tvíbýli.   |
|  | Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild?<br>Reykjavík íbúðategundir:<br>Einbýli 11%  | Töflur og gröf send með gátlista.  |                 |   |
|  | Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?  |  |                 | Á ekki við  |

| Umhverfispættir                    | Lýsing umhverfispáttanna  |  | Háteigshverfi  |
|------------------------------------|---|--|--|
| 1.5) Atvinna / Störf               | Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum störfum (fjöldi starfa á m2 atvinnuhúsnæðis) á hverja íbúðaeiningu innan vistsvæðis borgarhlutans, þ.e. í hjólréiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín) (hjólréiðafjarlægð 1,3 sinnum loftlína)? Sjá viðmið um fjölda m2 á starf í blárrí töflu í upphafi kaflans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 <a href="http://eldri.reykjavik.is/Portaldatal/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrlisur/B1._Skipulag_borgarhluta.pdf">http://eldri.reykjavik.is/Portaldatal/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrlisur/B1._Skipulag_borgarhluta.pdf</a>  | Kaflí 1. Samfélag<br>Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4.<br>Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista.<br>Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030. | Stutt lýsing á möguleikum og takmörkunum á aukningu starfa innan vistsvæðis borgarhlutans miðað við tillögur hverfisskipulags.   |
| 1.6) Framboð verslunar og þjónustu | Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Áfengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensinstöð   | Kaflí 1. Samfélag<br>Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangskonun og samráð.  | Norðurmýri á langt að sækja í bókasafn og áfengisverslun.  |
| 1.7) Framboð á matvöruverslunum    | Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)   | Gögn um þjónustukjarna send með gátlista.<br>Vettvangsskoðun.  | Lengra fyrir íbúa austurhluta hverfisins heldur en vesturhluta.  |
| 1.8) Öryggi og heilsa              | Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarksbraða?<br><br>Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?<br><br>Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?<br><br>Hversu mikið er um umferðaróhöpp innan hvers hverfis, miðað við umferð í samanburði við borgina í heild sinni og hvernig er hægt að draga úr umferðaróhöppum?<br><br>Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúða, eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?<br><br>Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra? | Kaflí 3. Samgöngur<br>Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.<br><br><br><br>Kaflí 3. Samgöngur<br>Kort sem sýnir umferðaróhöpp, bls. 33 í bók 4.<br><br>Sjá lögregluskýrslu í ítarefni   | Fleiri alvarleg slys verða á lengdarmetra Miklubrautar í Hlíðum miðað við önnur svæði. Kanna þarf hvort gera ætti úrbætur á þverunum yfir Lönguhlíð. Almennt er hraði á Miklubraut orsakavaldur slysa sem þar verða, auk mikils fjölda bíla sem þar fara um.<br><br><br><br>Sjá samantekt um borgarhlutann. Upplýsingar eru ekki greindar eftir hverfum.<br><br>Á ekki við |



| Umhverfispættir  | Lýsing umhverfispáttanna   |   |                       | Háteigshverfi   |
|--|--|---|-----------------------|---|
|  | Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða lýðheilsu íbúa s.s. Hvað varðar samgöngunet fyrir gangandi/hjólandi, gæði opinna svæða og nálægð í verslun og þjónustu?  |   |                       | Samkvæmt gögnum eru gangstéttir og gangstígar víðast hvar í hverfinu. Uppýsingar um stíga í borgarvefsjá sýna að þeir liggja helst utan um hverfið en ekki innan þess. Líklega er gert ráð fyrir því að hjólað sé á götu eða á gangstétt innan hverfis en úr því mætti vel bæta. Gæði opinna svæða má bæta, m.v. umræðu um Klambratún. stutt í verslun og þjónustu. |
|  | Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slyshætta?   |   |                       | Stutt greinargerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulag gerir ráð fyrir að bæta öryggismál.  |
| <b>1.9) Þátttaka íbúa í ákvarðanatöku um skipulag innan skipulagssvæðisins</b> | Er þátttaka á íbúafundum og í samráði á neti að endurspeglar samsetningu íbúa eftir kyni, aldri og uppruna?  | Mat ráðgjafa á þátttakendum á íbúafundum. Gögnum um bakgrunn þátttakenda í netsamráði verður safnað saman og sent á ráðgjafa síðar. |                       | Samantekt á niðurstöðum íbúafunda og þátttöku í þeim. Skrá niður og greina frávik á aldrursdreifingu, kynjaskiptingu og uppruna á íbúafundum.   |
| <b>2. Gæði Byggðar</b>   |  | <b>Tilvísun í grunnöggn</b>   | <b>Undir lágmarki</b> |   |
| <b>2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur</b>                        |  | Byggðakönnun fyrir borgarhlutann frá Minjastofnun   |                       | Um helmingur bygginga í hverfinu hefur einhvers konar menningarlegt gildi. Í húsakönnun (2013) er lagt til að hluti verði hverfisverndaður, hluti fái byggðamynsturshvernd og ákveðnar götumyndir verndaðar. Eitt hús er friðlýst og 10 mannvirki vernduð vegna þjóðminjalaga.  |
| <b>2.2) Byggðamynstur</b>  | Hver er íbúðapétteleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?  | Gögn með fjölda íbúða send með gátlista   |                       | 1640 íbúðir á 93 ha eða 82 ef Klambratún dregið frá.  |
|  | Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með:<br>a) auknum þéttleika<br>b) blöndun byggðar og bættri þjónustu<br>c) hágæða arkitektúr<br>d) sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur) |   |                       | Á ekki við  |
|  | Hvernig samræmist fyrirhuguð uppbygging samkvæmt áætlun hverfisskipulagsins almennri stefnu um hæðir húsa í borginni? Er búið að kanna hvernig staðan er í dag? Hvernig er hægt að bregðast við og bæta þá stöðu?  |   |                       | Algengasta hæð er 3-5 hæðir og því næst 1-2. Á stöku stað eru byggingar hærrí, s.s. við Laugaveg og Bólstaðarhlíð.  |
|  | Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.   |   |                       | Vantar forsendur  |

| Umhverfispættir                                    | Lýsing umhverfispáttanna   | Háteigshverfi  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| 2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)                  | Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?  | Kaflí 1. Samfélag<br>Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortið sýnir 300m radius en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð.<br>Gögn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista. | <70%   | lýsing...   |
| 2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur) | Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem:<br>a) framhliðar húsa snúa að götu<br>b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsskými<br>c) bílastæði eru samhliða götunum<br>d) götugögn eru til staðar<br>e) lágir gangstéttarkantar sem auðvelda aðgengi<br>f) umferðarhraði er takmarkaður<br>g) hjólastígar<br>h) aðgengi fyrir alla<br>i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða<br>j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum |  |  | lýsing...   |
|  | Gerir skipulagið ráð fyrir borgargötum í borgarhlutanum sem eru skýrt afmarkaðar af byggingum með þjónustu á jarðhæðum og fjölbreyttri umferð gangandi, hjólandi og akandi (shared space)?   | Skoða stefnu um borgargötur í kaflanum Gatan sem borgarrými í drögum að aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030  | Ekki er gert ráð fyrir neinni borgargötu innan borgarhlutans | lýsing...   |
| 2.5) Almenningsrými                                | Eru almenningsskými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?  |  |  | Er hverfistorg í borgarhlutanum sem hefur verið sérstaklega hannað sem samkomu / samverustaður íbúa?  |
|  | Tengjast heimili verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?  |  |  | Lýsing á gönguleiðum í hverfinu, öryggi þeirra og hvað þarf að bæta.  |
|  | Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjóljóðar og öruggar?  |  |  | Vantar upplýsingar.   |
|  | Eru gönguleiðir hindrunarlaugar fyrir;<br>a) börn<br>b) eldri borgara<br>c) blinda og sjónskerta einstaklinga<br>d) fatlað fólk<br>e) fólk með barnavagna<br>f) hjólandi fólk  |  |  | Stutt lýsing á aðgengi fyrir alla á gönguleiðum í borgarhlutanum  |
|  | Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði:<br>a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur<br>b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits  |  |  | Hvernig leikvöllum eða aðstöðu til íþróttaiðkunar í almenningsskýminu er gert ráð fyrir? Ath. fleiri möguleika en sparkvelli eða körfuboltavelli sem ekki allir hópar nota. Hvað með fimleikavöll? Blak? Tennis? Samráð við alla, t.d. stelpur á grunnskólaaldri? Hvað vilja þær? |
|  | Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?   |  |  | lýsing...   |
|  | Hvernig er staða skipulagssvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?  | Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.   | <240m <sup>2</sup> /íbúa                                     | lýsing...   |

| Umhverfispættir  | Lýsing umhverfispáttanna  | Háteigshverfi   |              |   |
|--|---|---|--------------|---|
|  | Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði stærri en 10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).  | Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.  | >1000 metrar | Lýsing...   |
|  | Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).   | Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.  | >600 metrar  | Lýsing...   |
|  | Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði <5ha? (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) Sleppa íbúðum sem eru langt í burtu ef þær eru ekki mjög margar (innan við 10% íbúða).  | Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4.  | >400 metrar  | Lýsing...   |
|  | Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m <sup>2</sup> ?   | Kaflí 2. Gæði byggðar. Kort sem sýna opin græn svæði og hverfis- og borgargarða, bls. 26-27 í bók 4. Gögn með opnum svæðum og um fjölda íbúa send með gátlista.               | <85%         | Lýsing...   |
|  | Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?  |   |              | Það eru gangstéttar en ekki gert sérstaklega ráð fyrir hjólandi, engin hjólastæði.  |
| <b>2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)</b> | Er gert ráð fyrir skjólbeltum í skipulaginu eða er skjólmyndun náð fram með byggðaformi og/eða með öðrum hætti? Hefur verið gerð úttekt á veðurfari og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið? |   |              | Lýsing á núverandi ástandi á vindafari innan hvers hverfis borgarhlutans og hvernig hverfisskipulagið kemur til með að bregðast við því.  |
|  | Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að meðhöndla skuggamyndun af fyrirhugaðri uppbyggingu innan skipulagssvæðisins? Hafa verið gerð skuggavörp af fyrirhugaðri uppbyggingu sem hafa verið kynnt íbúum og eru talin ásættanleg?           |   |              | Lýsing á núverandi ástand og sólstöðu í borgarhlutanum Tékklisti:<br><i>Tekur lega byggðar mið af helstu vindáttum?</i><br><i>Taka hæðir húsa mið af helstu vindáttum og vindhraða?</i><br><i>Gróðursetning og skjólbelti í borgarhlutanum taka mið af helstu vindáttum?</i><br><i>Tekur lega byggðar mið af sólarfangi?</i><br><i>Taka hæðir húsa mið af sólarfangi?</i> |
|  | Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?  |   |              | Lýsing á svæðum þar sem snjór hefur safnast og hvernig gert er ráð fyrir að hverfisskipulagið taki á snjósöfnun   |
| <b>2.7) Gróðurþekja</b>  | Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?   | Kaflí 6. Mannvirki. Kort sem sýna gegndræpt yfirborð, bls. 50-51 í bók 4 og kort með ítarlegri skiptingu eins og gert er ráð fyrir í gátlistanum, sem var sent með tölvupósti | <41%         | Ath eiginlega sama spurning varðandi ofanvatn en þar er gefið kost á flokknum 25-50% sem var valinn þar.  |



| Umhverfispættir                  | Lýsing umhverfispáttanna   | Háteigshverfi  |  |  |
|----------------------------------|--|--|--|--|
| <b>2.8) Borgarbúskapur</b>       | Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því?<br>A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins.<br>B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins.<br>C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.  | Vettvangsskoðun og samráð  | Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum | lýsing...  |
| <b>2.9) Hönnun og arkitektúr</b> | Hefur hverfið sérstakan byggingarstil og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?<br><br>Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?   |  |  | Norðurmýrin, og Holtið hafa einkennandi stilbragð. Kennileiti eru Kjarvalsstaðir, Háteigskirkja, Fjöltækniskólinn. Sjá nánar umfjöllun um minjavernd.<br><br>Á stofnanasvæði kringum Háteigsskóla og Fjöltækniskólinn er mikið af svæði sem virðist falla milli lóða og gæti orðið betra. Lóðir eru litlar nyrst á svæðinu á atvinnusvæðum við Skipholt og nágrenni.   |
| <b>2.10) Staðarandi</b>          | Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)?<br><br>Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar?<br><br>Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar. |  |  | Helst er um áhugaverða sjónása eftir Lönguhlíð í átt til fjalla að ræða. Aðrir sjónásar upphefja ekki sérstaklega byggingar eða önnur kennileiti í hverfinu.<br><br>Byggingar á svæðinu eru almennt fremur lágar og er Norðurmýrarskipulagið dæmi um það hvernig taka á sérstaklega tillit til birtuskilyrða. Nyrst á svæðinu í halla mót norðri þarf að taka tillit til skuggavarps sérstaklega.<br><br>Lýsing... Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig. |
| <b>3. Samgöngur</b>              |  | <b>Tilvísun í grunnöggn</b>  | <b>Undir lágmarki</b>                                |  |
| <b>3.1) Almenningsamgöngur</b>   | Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?   |  |  | Hverfið býr vel að því að vera í nálægð við Hlemm þar sem flestir vagnar koma við eða tengingar við aðrar leiðir.  |
|                                  | Hámarksöngufjarlægðir á milli biðstöðva strætisvagna í byggð. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)  | Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4. | >800m á milli biðstöðva                              | lýsing..   |
|                                  | Hámarksöngufjarlægð frá íbúð að næstu biðstöð strætisvagna. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)  | Kafli 3. Samgöngur. Kort sem sýna leiðakerfi strætó, bls. 36-37 í bók 4. | >800 metrar  | lýsing..   |
|                                  | Biðtími á háannatíma milli strætisvagna  |  | >20 mín  | lýsing..   |
|                                  | Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna   |  | >60 mín  |  |
|                                  | Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum   |  | Eftir kl. 06:30                                      |  |
|                                  | Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum   |  | Fyrir kl. 23:30                                      |  |
|                                  | Fyrsti strætisvagn á laugardögum   | <a href="http://www.straeto.is/">http://www.straeto.is/</a>              | Eftir kl. 07:30                                      |  |

| Umhverfispættir            | Lýsing umhverfispáttanna   | Háteigshverfi   |                 |   |
|----------------------------|--|---|-----------------|---|
|                            | Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum  |   | Fyrir kl. 00:00 |   |
|                            | Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum   |   | Eftir kl. 10:00 |   |
|                            | Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum  |   | Fyrir kl. 23:30 |   |
|                            | Hversu hátt hlutfall af biðstöðvum strætisvagna innan borgarhlutans og hverfa hans eru örugg og veita skjól fyrir veðri og vindum (í framtíðinni ætti markmiðið að vera upphituð skýli með lifandi upplýsingar um staðsetningu og komutíma næsta vagns o.s.frv.) | Vettvangsskoðun   | <40%            | lýsing..  |
| <b>3.2)Bílastæðakvaðir</b> | Hvert er hlutfall bílastæða miðað við fjölda íbúða innan hverfa borgarhlutans  | Vantar tölur um fjölda bílastæða. Ráðgjafar geta metið út frá tegundum húsnæðis og áætlað ákveðinn fjölda bílastæða á tiltekna tegund húsnæðis t.d. með því að skoða skilmála (t.d. 2 bílastæði á einbýlishúsi, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...). | >2 stæði á íbúð | Lýsing .... Hvaða kröfur mun hverfisskipulagið gera til bílastæða innan hverfa borgarhlutans?....                                       |
|                            | Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?   | Vettvangsskoðun   |                 | Stæði við Kjarvalsstaði og við Fjöltækniskólann (Stýrimannaskólann) og við Kennslufræðisvið HÍ mætti nýta sem almenningssvæði á sumrin. |
|                            | Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?   | Vettvangsskoðun   | <70%            | lýsing...   |
|                            | Hversu mörg bílastæði eru á 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?  | Loftmyndir og merkt bílastæði á gildandi deiliskipulagsuppráttum Kort með starfsemi og fermetrum húsnæðis send með gátlista. Vantar nákvæm gögn en ráðgjafar þurfa að meta út frá þeim gögnum sem til eru og vettvangsskoðunum.                 | >2              | lýsing...   |
|                            | Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?   | <a href="http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/">http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/</a>   | <15%            | lýsing...   |
| <b>3.3)Hjólreiðar</b>      | Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermetur innan borgarhlutans?  | Gögn um hjólaleiðir send með gátlista   |                 | Miðað við upplýsingar af <a href="http://is.ridethecity.com/iceland">http://is.ridethecity.com/iceland</a> er það innan við meter/m2    |
|                            | Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?  | Gögn um hjólaleiðir send með gátlista   | <0,5m/íbúa      |   |
|                            | Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólástigar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?  |   |                 | Nei svo virðist ekki vera. Þeir stígar og gangstéttir sem eru fyrir eru notaðir. Ekki sérstaklega skilgreindir fyrir hjólafólk.         |

| Umhverfispættir                             | Lýsing umhverfispáttanna   |   |   | Háteigshverfi   |
|---|--|---|---|---|
|   | Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólastæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?  |   | <0,5 stæði/íbúð                           | Vantar upplýsingar.   |
|   | Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum við verslunar- og þjónustuhúsnæði upp að 2000 fm að stærð innan hverfa borgarhlutans?  |   | <8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis | Engin hjólastæði fyrir utan verslunarhúsnæði.   |
|   | Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?  |   | Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda      | Engar upplýsingar. Samkvæmt vettvangsathugun eru þó almennt engin hjólastæði.   |
|   | Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólræiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans. Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús. | Kafli 1. Samfélag<br>Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4. | <70%                                      | Lýsing...   |
| <b>4. Vistkerfi og minjar</b>               |  | <b>Tilvísun í grunngögn</b>                         | <b>Undir lágmarki</b>                     |   |
| <b>4.1) Landfræðileg lega og staðhættir</b> |  |   |   | Borgarhlutinn Háteigshverfi afmarkast til vesturs af Snorrabraut, til austurs af Kringlumýrabraut, norðurs af Laugavegi og suðurs af Miklubraut. Landið er fremur flatt að undanskildu holtinu þar sem Skipholt, Miðholt og fleiri götur með sömu endingu eru. Klambatún er miðpunktur hverfisins með stóru opnu svæði. |
| <b>4.2) Náttúru- og hverfisverndarsvæði</b> | Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?                  |   |   | Hverfisverndarsvæði eru vel skilgreind, engin náttúruverndarsvæði í hlutanum.   |
| <b>4.3) Náttúrufar og lífríki</b>           | Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.   |   |   | Nei, um er að ræða mikið byggt svæði og lítið eftir af óspilltri náttúru.   |
| <b>4.4) Jarðfræði og jarðmyndanir</b>       | Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.  |   |   | Ekki sérstaklega en vitað er að áður en hverfið byggðist einkenndist það af mýrum (Norðurmýri, Kringlumýri, Breiðamýri) og svo klapparholtum þar sem m.a. var grjótnám (Mjölnisholt).   |
| <b>4.5) Strandlengja</b>                    | Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjöru?   |   |   | Stutt greinargerð um aðgengi að strandsvæðum og hvernig megi vernda þau svæði og gera þeim hátt undir höfði í skipulagi ef þau eru innan borgarhlutans.   |
| <b>4.6) Ár og vötn</b>                      | Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?   |   |   | Ár og vötn eru ekki í hverfishlutanum að undanskilinni Rauðará sem rennur í stökk undir Rauðarárstíg.   |
| <b>4.7) Vatnsverndarsvæði</b>               | Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisáðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið?      |   |   | Á ekki við  |
| <b>4.8) Ofanvatn</b>                        | Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabruks, Gegndræp bilastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.  |   |   | Nei, engar aðgerðir.  |



| Umhverfispættir                            | Lýsing umhverfispáttanna   | Háteigshverfi               |                       |   |
|--|--|-----------------------------|-----------------------|---|
|  | Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?                         |                             | <25%                  | Umfang Klambratúns vegur hér þungt.   |
| <b>4.9) Borgarvernd og menningarminjar</b> | Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götomynda innan skipulagsvæðisins                         |                             |                       |   |
|  | Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?  |                             |                       | Húsakönnun frá árinu 2013 liggur fyrir. Þar kemur fram varðveislumat húsa og mannvirkja. Í flokki friðlýstra húsa og mannvirkja er Háteigsvegur 35 Sjómannaskólinn. Í flokki einstakra húsa, húsaraða og götomynda er Bólstaðarhlíð 20 Ísaksskóli, Flókagata 24 Kjarvalsstaðir, Grettisgata 90-98, Háteigsvegur 36, 43, 56, Laugavegur 105, 114, 116, 118, 162, 180, Rauðarárstígur 25, Langahlíð 19-25, 13-17 og 7-11, Skaftahlíð 12-22, Snorrabraut 33, 33a, 35, 37. Í flokki samstæðra húsa og heilda eru Einholt- Skipholt- Nóatún og Háteigsvegur, Laugavegur - Mjöllnisholt- Stakkholt- Þverholt. Norðurmýri. Hús byggð fyrir 1925 eru háð umsagnarskyldu Minjastofnunar um breytingar. |
| <b>5. Orka og auðlindir</b>                |  | <b>Tilvísun í grunngögn</b> | <b>Undir lágmarki</b> |   |
| <b>5.1) Orkunotkun</b>                     | Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagsvæðisins?                          |                             |                       | Ekki liggja fyrir upplýsingar um aðgerðir sem miða að því að draga úr orkunotkun. Ekki líklegt að slíkt sé til staðar.  |
|  | Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?   |                             |                       | Enginn rafpóstur í hverfinu.  |
| <b>5.2) Vatnsnotkun</b>                    | Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagsvæðisins og í einstaka byggingum?               |                             |                       | Engar upplýsingar liggja fyrir.   |
| <b>5.3) Úrgangsstjórnun</b>                | Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu |                             |                       | Stutt greinargerð um ástand endurvinnslu og áform um flokkunaraðferðir.   |

| Umhverfispættir                 |  | Lýsing umhverfispáttanna  |  | Háteigshverfi   |  |
|---------------------------------|--|---|--|---|--|
|                                 | Hver er hámarks gönguþjálægð frá heimili í grenndargám. (Gönguþjálægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.   | Kaflí 5. Orka og auðlindir<br>Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.<br>Umvhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 | >700 m   | Lýsing....  |  |
|                                 | Hvernig er endurvinnsla háttáð í borgarlutanum   | Kaflí 5. Orka og auðlindir<br>Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.  |  | allajafna tveir gámar sem taka við pappa/pappír og plasti. Íbúar þurfa að fara akandi með annan úrgang. |  |
| 5.4) Land                       | Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnum og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield).<br>B) Á vannýttu eða yfirgefnum svæði innan byggðarmarkna (brownfield/infill).<br>C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield) |   | C  | Á ekki við  |  |
|                                 | Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?  |   | <70%   | Á ekki við  |  |
| 5.5) Kolefnisbinding            | Gerir skipulagið ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs   |   | Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama magni | Á ekki við  |  |
|                                 | Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?   |   |  | Trjágróður er aðallega í húsagörðum, á Klambatúni og meðfram Miklubraut.                                |  |
|                                 | Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?  |   |  | Það er nú þegar búið að ræsa fram mýrar með byggingu hverfisins.  |  |
|                                 | Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?   |   |  | Ekki líklegt að það sé mögulegt í þessum hverfishluta þar sem hann er þétt byggður.                     |  |
| 6. Mannvirki                    |  | Tilvísun í grunnöggn  | Undir lágmarki   |   |  |
| 7.1) Þjónustustofnanir          | Viðmið ómótað  |   | Viðmið ómótað  |   |  |
| 7.2) Opinberar stofnanir        | Viðmið ómótað  |   | Viðmið ómótað  |   |  |
| 7.3) Umhverfivottaðar byggingar | Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfivottun til þess bærra aðila   |   |  |   |  |
| 7.4) Byggingarefni              | Viðmið ómótað  |   | Viðmið ómótað  |   |  |
| 7.5) Endurnýting eldra húsnæðis | Viðmið ómótað  |   | Viðmið ómótað  |   |  |
| 7.6) Endurnýting nýv. Bygginga  | Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar   |   |  |   |  |
| 7. Náttúruvá                    |  | Tilvísun í grunnöggn  | Undir lágmarki   |   |  |

| Umhverfispættir                 | Lýsing umhverfispáttanna   | Háteigshverfi |  |  |
|---------------------------------|--|---------------|--|--|
| 7.1) Ofanflóð                   | Hefur verið gerð úttekt á ofanflóðahættu og gripið til viðeigandi mótvægisáðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki? |               |  | Engin hættu  |
| 7.2) Flóðahætta                 | Til hvaða áðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?       |               |  | Ekki hefur verið lagt mat á þennan þátt. Þar sem meirihluti byggðarinnar stendur á votlendi gæti verið meiri hættu á eignatjóni við mikið úrhelli. |
| 7.3) Hækkun sjávarstöðu         | Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?  |               |  | Engin hættu  |
| 7.4) Sprungusvæði jarðhræringar | Til hvaða áðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans                           |               |  | Engin hættu  |



