

4.2

Laugardalur

Kleppsholt

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið



Dags.: 1.apríl 2014

Unnið af:

Ráðgjafahópur Genius Loci;

Hilmar Þ. Björnsson arkitekt., Hjördís Sigurgísladóttir arkitekt. og Oddur Hermannsson landslagsarkitekt.

Samstarfsaðilar; Dennis Jóhannesson arkitekt, Finnur Björgvinsson arkitekt og Svanhildur Gunnlaugsdóttir landslagsarkitekt.

Verkefnisstjórar;

Ágústa Sveinbjörnsdóttir arkitekt, Björn Ingi Edvardsson landslagsarkitekt og Helga Lund arkitekt.

Efnisyfirlit

HVERFISSKIPULAGSLÝSING	7
1 INNGANGUR	7
1.1 Forsendur og markmið	7
1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum	7
1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum	8
1.2 Ábyrgð og umsjón	8
1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð	8
1.2.2 Stýrihópur	8
1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	9
1.2.4 Ráðgjafateymi	9
1.2.5 Sérfræðingar	10
1.2.6 Skipulagsfulltrúi	10
2 BORGARHLUTI BH04 LAUGARDALUR	11
2.1 Almenn lýsing	11
2.1.1 Staðsetning í borginni	11
2.1.2 Staðhættir	11
2.1.3 Samsetning byggðar	12
2.1.4 Þróun byggðar	12
2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi	13
2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	13
2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	15
2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar	15
2.2.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu	15
2.2.5 Græn svæði	15
2.2.6 Atvinnusvæði	15
2.2.7 Aðrar áherslur	16
2.3 Húsa- og byggðakönnun	16
2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans	20
2.4.1 Samfélag	20
2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning	20
2.4.1.2 Íbúaþéttleiki	20
2.4.1.3 Skólahverfið	20
2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla	21
2.4.1.5 Atvinna / Störf	22
2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu	23
2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum	23
2.4.1.8 Öryggi og heilsa	23
2.4.1.9 Þátttaka íbúa	24
2.4.1.10 Samantekt (SVOT) Samfélag	24
2.4.2 Gæði byggðar	25
2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	25
2.4.2.2 Byggðamynstur	25
2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	26
2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	26
2.4.2.5 Almenningsrými	26
2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	27
2.4.2.7 Gróðurþekja - gegndræpi	27
2.4.2.8 Borgarbúskapur	28
2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr	28
2.4.2.10 Staðarandi	28
2.4.2.11 Samantekt (SVOT) Gæði byggðar	28
2.4.3 Samgöngur	29
2.4.3.1 Almenningsgöngur	29
2.4.3.2 Bílastæðakvaðir	30
2.4.3.3 Hjólræiðar	30

2.4.3.4	Samantekt (SVOT) Samgöngur	30
2.4.4	Vistkerfi og minjar	31
2.4.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir	31
2.4.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði	31
2.4.4.3	Náttúrufar og lífríki	31
2.4.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir	31
2.4.4.5	Strandlengja	32
2.4.4.6	Ár og vötn	32
2.4.4.7	Vatnsverndarsvæði	32
2.4.4.8	Ofanvatn	32
2.4.4.9	Borgarvernd og menningarminjar	32
2.4.4.10	Samantekt (SVOT) Vistkerfi og minjar	33
2.4.5	Orka og auðlindir	34
2.4.5.1	Orkunotkun	34
2.4.5.2	Vatnsnotkun	34
2.4.5.3	Úrgangsstjórnun	34
2.4.5.4	Land	34
2.4.5.5	Kolefnisbinding	34
2.4.5.6	Samantekt (SVOT) Orka og auðlindir	35
2.4.6	Mannvirki	35
2.4.7	Náttúruvá	35
2.4.7.1	Ofanflóð	35
2.4.7.2	Flóðahætta	35
2.4.7.3	Hækkun sjávarstöðu	35
2.4.7.4	Sprungusvæði jarðhræringa	36
2.4.7.5	Samantekt (SVOT) Náttúruvá	36
3	KYNNING OG SAMRÁÐ	37
3.1	Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar	37
3.2	Samráð við umsagnaraðila	37
3.3	Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	38
3.3.1	Íbúafundir	38
3.3.2	Fundir með ýmsum tengiliðum og hverfisráði	39
3.3.3	Netsamráð	40
3.3.4	Samráðskassar	40
4	HVERFI 4.2 KLEPPSHOLT – GREINING OG STAÐA.....	41
4.1	Almenn lýsing	41
4.1.1	Staðsetning í borgarhlutanum	41
4.1.2	Staðhættir	41
4.1.3	Samsetning byggðar	42
4.1.4	Þróun byggðar	42
4.2	Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	43
4.3	Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum	48
5	MATSLÝSING	55
5.1	Stefnumið og aðferðir við umhverfismat	55
5.2	Grunnástand	55
5.2.1	Samfélag	55
5.2.1.1	Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldursamsetning	55
5.2.1.2	Íbúabéttleiki	55
5.2.1.3	Skólahverfið	55
5.2.1.4	Húsnæði fyrir alla	56
5.2.1.5	Atvinna / Störf	57
5.2.1.6	Framboð verslunar og þjónustu	57
5.2.1.7	Framboð á matvöruverslunum	57
5.2.1.8	Öryggi og heilsa	58
5.2.1.9	Þátttaka íbúa	58
5.2.1.10	Samantekt (SWOT)	58

5.2.2	Gæði byggðar	59
5.2.2.1	Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur	59
5.2.2.2	Byggðamynstur	59
5.2.2.3	Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	59
5.2.2.4	Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	59
5.2.2.5	Almenningsrými	60
5.2.2.6	Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	60
5.2.2.7	Gróðurþekja	60
5.2.2.8	Borgarbúskapur	60
5.2.2.9	Hönnun og arkitektúr	60
5.2.2.10	Staðarandi	60
5.2.2.11	Samantekt (SWOT)	61
5.2.3	Samgöngur	61
5.2.3.1	Almenningssamgöngur	61
5.2.3.2	Bílastæðakvaðir	61
5.2.3.3	Hjólreiðar	62
5.2.3.4	Samantekt (SWOT)	62
5.2.4	Vistkerfi og minjar	62
5.2.4.1	Landfræðileg lega og staðhættir	62
5.2.4.2	Náttúru- og hverfisverndarsvæði	62
5.2.4.3	Náttúrufar og lífríki	62
5.2.4.4	Jarðfræði og jarðmyndanir	63
5.2.4.5	Strandlengja	63
5.2.4.6	Ár og vötn	63
5.2.4.7	Vatnsverndarsvæði	63
5.2.4.8	Ofanvatn	63
5.2.4.9	Borgarvernd og menningarminjar	63
5.2.4.10	Samantekt (SWOT)	64
5.2.5	Orka og auðlindir	64
5.2.5.1	Orkunotkun	64
5.2.5.2	Vatnsnotkun	64
5.2.5.3	Úrgangsstjórnun	64
5.2.5.4	Land	64
5.2.5.5	Kolefnisbinding	64
5.2.5.6	Samantekt (SWOT)	65
5.2.6	Mannvirki	65
5.2.7	Náttúruvá	65
5.2.7.1	Ofanflóð	65
5.2.7.2	Flóðahætta	65
5.2.7.3	Hækkun sjávarstöðu	65
5.2.7.4	Sprungusvæði jarðhræringa	66
5.2.7.5	Samantekt (SWOT)	66
6	HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS	67
6.1	Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa	67
6.2	Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða	75
6.2.1	Samfélag	76
6.2.2	Gæði byggðar	77
6.2.3	Samgöngur	78
6.2.4	Vistkerfi og minjar	80
6.2.5	Orka og auðlindir	80
6.2.6	Mannvirki	80
6.2.7	Náttúruvá	80
6.2.8	Aðrar áherslur	80
6.3	Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)	80
6.3.1	Helstu markmið nýrra skipulagsskilmála	80
6.3.2	Flokkun húsagerða	81
6.3.3	Framtíðarsýn Kleppsholtshverfis	83
6.4	Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila	84

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 Laugardal 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 grundvallist m.a. á samfélagslegum forsendum, gæðum hins manngerða umhverfis, vistvænum samgöngum, orkusparnaði og aðgengi að þjónustu og verslun í heimabyggð, verndun náttúrulegra gæða og hverfisanda.

Viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGSINS er í meginatriðum tvíþætt:

1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum

Tilgangurinn með samræmingu á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum er gerð heildstæðrar hverfisSKIPULAGSÁÆTLUNAR með almennum byggingar- og skipulagsákvæðum. Þetta er gert fyrir öll hverfi borgarinnar til að einfalda 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 byggðapróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

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

1.2 Ábyrgð og umsjón

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

1.2.1 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

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

1.2.2 Stýrihópur

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

Meginhlutverk hópsins er að:

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

1.2.3 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

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

Meginhlutverk hópsins er að:

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

1.2.4 Ráðgjafateymi

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

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunnöggn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunnögnum 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 grunnögnum 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 skipulagsuppdrætti, skilmála og greinargerð til kynningar ásamt öðrum nauðsynlegum skýringargögnum.
- fara í vettvangsferðir eins og þörf er á vegna mats á byggðinni.
- taka þátt í samráðsferli m.a. samráðsfundum.
- taka þátt í vinnufundum m.a. með verkefnastjórnahópum.
- kynna framvindu verkefnisins m.a. fyrir stýrihópnum og umhverfis- og skipulagsráði.
- leggja fram frumtillögu hverfisskipulags.
- sjá til þess að hver verkþáttur vinnist innan tímamarka og uppfylli ákvæði verklýsingar.

1.2.5 Sérfræðingar

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

- veita faglega ráðgjöf inn í hverfisskipulagsvinnuna þegar óskað er eftir af ráðgjafahópum eða verkefnisstjórahópum.

1.2.6 Skipulagsfulltrúi

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

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

2 Borgarhluti BH04 Laugardalur

2.1 Almenn lýsing

2.1.1 Staðsetning í borginni

Borgarhlutinn markast til vesturs eftir miðri Snorrabraut, til austurs af Elliðaám og í suður eftir Hverfisgötu, Laugavegi, Suðurlandsbraut, Grensásvegi og Miklabraut.

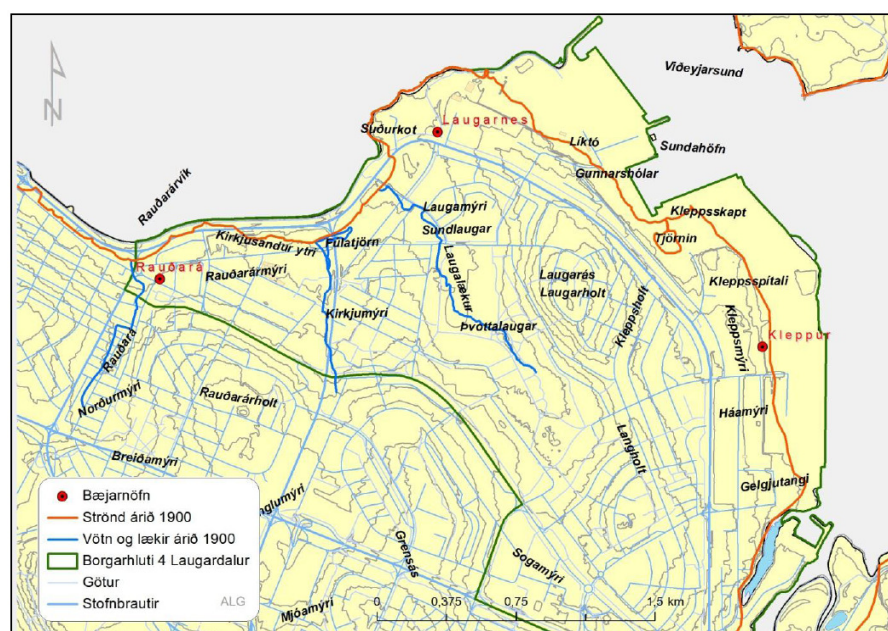


Mynd 2.1.1—Afmörkun borgarhluta Laugardals.

Í norður markast borgarhlutinn af sjó.

2.1.2 Staðhættir

Landið einkennist af holtum og ásum, Rauðarárholti, Grensás, Laugarholti sem er hæsti punktur Laugardals en þar ber hæst Laugarás. Milli þeirra voru áður mýrar, vestast Rauðarármýri síðan Kirkjumýri og Laugamýri sem í var heit uppspretta og frá henni rann Laugalækur til sjávar. Langholt liggur síðan í suður frá Laugarholti en milli Langholts og Kleppsholts var Kleppsmýri en þar fyrir sunnan Háamýri og Gelgjutangi.



Mynd 2.1.2—Helstu örnefi í Laugarnesi.¹ og staðhættir

¹ Byggðakönnun Borgarhluti 4 – Laugardalur, Reykjavík 2013 Minjasafn Reykjavíkur, Skýrsla nr. 162, bls. 9.

2.1.3 Samsetning byggðar

Stór hluti borgarhlutans eru gróin og heilsteypt íbúðahverfi sem byggðust að stórum hluta upp á árunum 1940 – 1970. Þau samanstanda af lágreistum einbýlis-, par-, rað- og sambýlishúsum/hæðir. Þar eru einnig 3-9 hæða fjölbýlishús og þrjú háhýsi/punkthús efst á Laugarásnum og einnig í Sólheimum. Hrafnista hóf starfsemi í Laugarásnum árið 1957. Öryrkjabandalagið og fjölbýlishús í Túnunum byggðust upp frá um 1980 og til dagsins í dag. Túnin skera sig úr en þar er eitt mesta atvinnusvæði Reykjavíkur með háreistum verslunar- og skrifstofubyggingum ásamt Skeifunni. Í Mörkinni er auk þess nýlegar þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Borgarhlutinn umlykur útivistar- og íþróttasvæði Laugardalsins, með sundlaug, íþróttamannavirkjum og borgargarði sem þjónar öllu höfuðborgarsvæðinu.

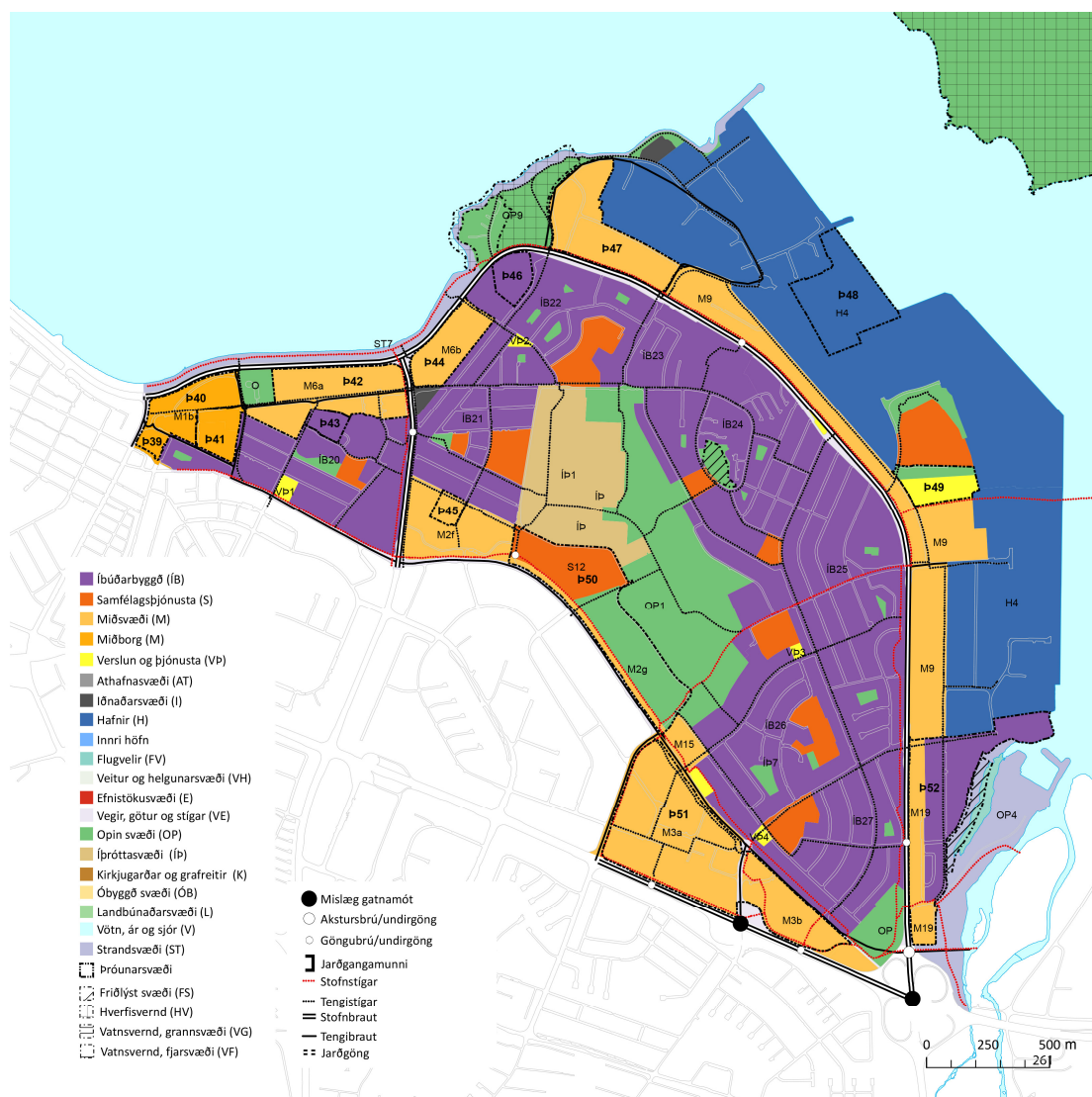
Miklar landfyllingar hafa gjörbreytt strandlengjunni til norðurs. Sæbrautin aðskilur íbúðarbyggðina frá standlengjunni og Kringlumýrarbrautin aðskilur Túnin frá öðrum hverfum borgarhlutans. Sæbrautin, Kringlumýrarbraut og Suðurlandsbraut eru þó einnig mikilvægar tengingar við aðra borgarhluta. Í borgarhlutanum eru þrjár kirkjusóknir, þrjú grunnskólahverfi og einn framhaldsskóli.

2.1.4 Þróun byggðar²

Árið 1885 keypti Reykjavíkurbær jarðirnar Rauðará, Laugarnes og Klepp og hóf síðan úthlutun á erfðafestulöndum til að gefa bæjarbúum kost á landi til ræktunar og búrekstrar. Erfðafestubýlin, en eitt slíkt er Höfði reist árið 1909, urðu að sjálfstæðum byggðakjörnum og féllu inn í hina nýju byggð eftir því sem hún breiddi úr sér og urðu úthverfi. Upphaf byggðar á þessu svæði má rekja til veglagningar sem tengdi opinberar byggingar, sem þar voru, við miðbæinn. Árið 1898 reisti Oddfellowstúkan holdsveikraspítala í Laugarnesi og var þá lagður nýr vegur, Lauganesvegur, frá Laugavegi að spítalanum. Kleppsspítali var reistur 1907 og var þá lagður vegur frá Laugarnesvegi að honum, Kleppsvegur. Langholtsvegur var lagður þvert yfir holtið frá Suðurlandsvegi í atvinnubótavinnu um 1930. Upp úr 1940 stækkaði Reykjavík ört en fjöldi fólks flutti til bæjarins á þessum tíma þar sem eftirspurn eftir vinnuafli jókst með hernáminu sem leiddi til húsnæðisskorts. Byggðarkjarnar fóru þá að myndast í borgarhluta 4, Laugardal, vegna þess að auðveldara var að úthluta lóðum sem lágu við vegi þar sem búið var að leggja vatns- og frárennislagnir. Byggðin teygðist því í fyrstu meðfram Laugavegi, Lauganesvegi, Kleppsvegi og Langholtsvegi. Fyrsti vísirinn að Teigahverfinu varð þegar nokkur hús voru flutt úr Skerjafirði við gerð flugvallarins 1941. Fyrsta skipulagða úthverfið reis við Langholtsveg í Kleppsholti um 1942. Unnið var að heildarskipulagi svæðisins umhverfis Laugardal af Einari Sveinssyni húsameistara Reykjavíkur sem hafði umsjón með skipulagsmálum bæjarins frá 1934-49. Bærinn óx hratt á þessu tímabili. Umsvif hernámsliðsins voru ekki mjög mikil á þessu svæði, þó risu nokkur braggahverfi þar, á Laugarnestanga, við Elliðavog og við gatnamót Goðavogs og Skeiðarvogs reis Camp Hálogaland með samkomubragga sem síðar varð eitt helsta íþróttahús borgarinnar þar til Laugardalshöll var tekin í notkun 1965. Á sjötta og sjöunda áratug 20. aldar hélt byggðin áfram að þéttast. Teigahverfið, Lækir, Heimar og Vogar byggðust upp og fjölbýlishús settu einnig svip sinn á hverfin. Í vesturhlíðum Laugarholts/Laugaráss risu einkum einbýlishús með tilkomumiklu útsýni til vesturs. Athafnasvæðið við Borgartún byggðist að mestu leyti á árunum 1939-1950 með einkennum samfelldrar borgarbyggðar. Við Hátún voru þjónustu-, verslunar- og íbúðarhús byggð á árunum 1960-1990. Í Kirkjutúni og Soltúni standa nýlegustu fjölbýlishús í hverfinu byggð á árunum 2000-2014. Einnig hafa undanfarin ár verið byggðar háreistar skrifstofubyggingar í Borgartúni og Höfðatorgi. Upphaflega var Skeifan skipulögð sem iðnaðar- og verksmiðjuhverfi og byggðist hún upp á árunum 1960-70. Samkvæmt AR 2010-30 er Skeifan og Mörkin nú skilgreind sem þróunarsvæði.

² Heimild: Byggðakönnun Borgarhluti 4-Laugardalur Minjasafn Reykjavíkur Skýrsla nr.162.

2.2 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



Mynd 2.1.3 – Borgarhluti 04 – Laugardalur skv. AR2010-2030

2.2.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

Borgarhlutanum er skipt í þrjú hverfi; 4-1 Laugarnes, 4-2, Kleppsholt og 4-3, Voga. Þetta eru íbúðahverfi, en þar fyrir utan er íþrótt- og útivistarsvæðið í laugardalnum og atvinnusvæðið norðan Sæbrautar. Skiptingin byggir að mestu á gamalli skiptingu og endurspeglar gróin íbúðahverfi og það hvernig borgarhlutinn byggðist upp. Þróunarsvæðin, eins og þau eru skilgreind í aðalskipulaginu, eru aðallega meðfram helstu stofnbrautum, s.s. meðfram Sæbraut í vesturhluta borgarhlutans, meðfram Suðurlandsbraut og í Skeifunni og síðan austast í Vogunum.

- Söguleg rök:** Kleppsholtshverfið skiptist í grófum dráttum í tvær meginhverfiseiningar, Laugarásinn og Sundin. Landfræðilega þóttu holtin og ásarnir betri til uppbyggingar heldur en aðliggjandi mýrar. Þar sem byggð á Kleppsholtinu var lengi vel útí sveit og ekki hluti af Reykjavík, sem þá afmarkaðist af Hringbraut, var sterk hefð fyrir því að líta á byggðina sem sérstakan hluta og hann sameinaðist ekki byggðinni í Laugarnesi fyrr en seinna. Skilin milli

Kleppsholtsins og Heima og Voga eru nokkuð skýr, þar sem Heimar og Vogar byggðust upp sem tvær heildir í skipulagslegu tilliti.

2. **Landfræðileg rök:** Hverfin þrjú liggja í mismunandi hæð í landslaginu við Laugardalinn sem sameinar hverfin í einn borgarhluta. Laugarneshverfið liggur t.d. lægra en Kleppsholtið, landið hækkar við Dalbraut en þar eru mörkin milli Laugarnes og Kleppsholts. Vogarnir liggja svo aftur neðar.
3. **Grunnskólar:** Í Kleppsholtshverfi er einn grunnskóli; Langholtsskóli. Grunnskólinn styrkir hverfið sem sjálfbæra einingu ásamt annarri þjónustu. Skólahverfin fylgja ekki alveg hverfaskiptingunni þ.e. börn úr vesturhluta Laugaráss ganga í Laugarnesskóla/Laugalækjaskóla og hluti af börnum í Heimunum ganga í Langholtsskóla. Þetta á sér eðlilegar skýringar þar sem aðsókn að skólum breytist á einhverju árabili og verið er að fullnýta skólahúsnæði. Mörkin geta því eðlilega færst til og þurfa í sjálfu sér ekki endilega að fylgja hverfaskiptingunni.
4. **Kirkjur:** Í Kleppsholtshverfi er ein sóknarkirkja, Áskirkja (1963). Hún þjónar Laugarásnum og hluta af Sundunum, niður að Holtavegi. Kirkjusóknarmörkin fylgja ekki alveg hverfismörkum enda varð sóknin til síðar en nálægar sóknir (Langholts- og Laugarnessókn) og var henni ætlað að þjónusta ört fjölgandi íbúum í hverfinu og á Hrafnistu. Það hefur nú breyst e. að Hrafnista fékk eigin heimilisprest. Kirkjan styrkir sjálfbærni hverfisins ásamt annarri þjónustu.
5. **Leikskólar og opin leiksvæði:** Í Kleppsholtshverfi eru fimm leikskólar: Leikskólinn Sunnuás/Ásborg, Sunnuás /Hlíðarendi, Brákarborg, Leikskólinn Lundur við Kleppsspítalann og Leikskóli KFUM og K niður við Laugardal. Auk þess eru víða opin leiksvæði.
6. **Þjónustukjarnar:** Hverfiskjarnar eru fáir í Kleppsholtshverfi en þess í stað er stórmarkaður innan hverfisins, við Holtagarða. Hann er töluvert út úr byggð og þangað er hentugast að fara í bíl þar sem Sæbrautin er farartálmi. Við horni Dalbrautar og Kleppsvegar er hverfiskjarni og einnig við gatnamót Kleppsvegar og Holtavegar. Á báðum þessum stöðum leynast tækifæri til þess að styrkja hverfisverslunina innan Kleppsholtshverfisins og bæta þannig gæði þess.



Mynd 2.1.4 – Skipting í hverfi innan borgarhlutans

2.2.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar

Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar er sú byggð sem í aðalskipulagi er sýnd sem íbúðarsvæði, svæði fyrir samfélagsþjónustu og verslun og þjónustu. Á þessum svæðum er ekki gert ráð fyrir miklum nýbyggingum, en þó getur verið um að ræða einstaka hús, viðbyggingar og betrubætur.

Hverfiskjarnar: VP1-Nóatún, VP2-Laugalækur, VP3-Álfheimar, Borgarkjarni: VP4-Gnoðarvogur og einnig Glæsibær. Íbúðahverfi: ÍB20-Tún, ÍB21-Teigar, ÍB22-Lækir, ÍB23-Grunn, ÍB24-Laugarás, ÍB25-Sund, ÍB26-Heimar, ÍB27-Vogar eru öll fastmótuð og fullbyggð en í jaðri þeirra eru nokkrir uppbyggingarreitir auk þess sem atvinnusvæðin eru í stöðugri þróun og uppbyggingu.

Sjá meðfylgjandi kort aftast í skjali, *HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT*

2.2.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar

Þ43*-Bílanaustrsreitur, Þ44-Kirkjusandur, Þ45-Blómavalsreitur, Þ46-Sláturfélagsreitur, Þ47-Köllunarklettur, Þ48-Skarfabakki, Þ49-Kleppur, Þ50-Laugardalur, Þ51-Skeifan-Mörkin og Þ52-Súðavogur eru lykil þróunarsvæði í aðalskipulaginu og á þeim svæðum eru miklir uppbyggingarmöguleikar. Þ53-Aðalgötur: Laugavegur, Sundlaugavegur, Langholtsvegur að Skeiðavogi, Nóatún, Laugalækur, Gullteigur. Auk þess er þróunarsvæði Örfirisey-Keldur í jaðri borgarhlutans, en þétting byggðar meðfram honum er eitt af megin markmiðum aðalskipulagsins.

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

Þ39*-Lögreglustöðvarreitur, Þ40*-Sætún, Þ41*-Höfðatorg, Þ42-Borgarún. Á þessum svæðum liggja fyrir skipulagsáætlanir sem nú þegar er byrjað að vinna eftir.

*Samþykkt uppbygging í aðalskipulaginu 2001-2024 og/eða deiliskipulagi.

2.2.5 Græn svæði

Borgargarður: OP1-Laugardalur og OP9-Laugarnestangi. Þjóðarleikvangur: ÍÞ1-Laugardalsvöllur. Hverfisgarður: O-Höfðatún og OP-Steinahlíð. Standsvæði: OP4-Gelgjutangi-Naustavogur. ST7-Standlengjan með Sæbraut.

2.2.6 Atvinnusvæði

Nokkur helstu atvinnusvæði borgarinnar eru í borgarhlutanum. Á nokkrum atvinnusvæðum eru miklir uppbyggingarmöguleikar, meðal annars í Skeifunni og í Súðarvogi. Þau eru lykil þróunarsvæði í aðalskipulaginu. Atvinnuhúsnæði gæti stækkað um 60.000 m² (nettó) á tímabilinu. Frekari uppbygging atvinnuhúsnæðis er möguleg að skipulagstímabilinu loknu. Þróunarsvæðin: *Þ39-Lögreglustöðvarreitur, *Þ40-Sætún, *Þ41-Höfðatorg, Þ42-Borgarún, Þ44-Kirkjusandur, Þ47-Köllunarklettur, *Þ48-Skarfabakki, Þ49-Kleppur, Þ50-Laugardalur, Þ51-Skeifan-Mörkin, Þ52-Súðavogur, Þ53-Aðalgötur:Laugavegur, Sundlaugavegur, Langholtsvegur að Skeiðavogi, Nóatún, Laugalækur, Gullteigur. H-hafnarsvæðið er gífurlega stórt og á stærstum hluta þess eru gildandi deiliskipulög en á litlum hluta þess neðan við Klepp, er óskipulagt svæði.

2.2.7 Aðrar áherslur

Tillagan gerir ráð fyrir að íbúðum í borgarhlutanum geti fjölgað um 2.150 og íbúum um 4.500. Gert er ráð fyrir að núverandi grunn- og leikskólar geti tekið við auknum fjölda nemenda. Miðað við óbreytt mörk skólahverfa er uppbygging íbúðarhúsnæðis í Skeifu og við Suðurlandsbraut í Álftamýrarhverfi. Mögulega þarf að huga að endurskoðun marka skólahverfa þegar líður á skipulagstímabilið en mörkin sem slík eru endurskoðuð með jöfnu árabili eftir því sem hverfin dafna og hníga.

Sundabraut hefur verið á skipulagsáætlun í rúma þrjá áratugi en hún var fyrst sett inn í aðalskipulag Reykjavíkur árið 1984. Tillaga að matsáætlun 1. áfanga Sundabrautar var lögð fram 2008 (Sundagöng og eyjalausn) en í nýsamþykktu aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er frekar fálega fjallað um Sundabraut. Ástæða þess er sjálfsagt sú að í kjölfar efnahagshruns 2008 hafi forsendur hennar brostið og hún fallið af dagskrá. Menn hafið því verið uggandi um framtíð hennar en samkvæmt umfjöllun fréttamiðla í mars 2014 segir að Samgönguráð hafi nýverið f.h. HBK innanríkisráðherra, lagt drög að fjögurra ára samgönguáætlun fyrir tímabilið 2013 til 2016 og hún verði lögð fyrir Alþingi sem tillaga til þingsályktunar.

Fyrirhuguð Sundabraut tengist inná Sæbraut milli Kleppsspítala og Holtagarða. Ljóst þykir að verði hún að veruleika mun hún hafa verulega áhrif á samgöngukerfi borgarhlutans, sérstaklega á Sæbraut en líka á Holtaveg, Langholtsveg, Laugarásveg, Álfheima og Skeiðavog þar sem hún mun trúlega dreifast um þessar grónu götur inn til borgarinnar.

Ný Samgönguáætlun mun taka til áranna 2015-2026 og endurskoðast á 4 ára fresti og er endurskoðun hennar hafin. Samgönguráð hyggst leggja hana fyrir ráðherra haustið 2014 og þá mun Sundabraut verða komin á samgönguáætlun á ný. Stefnt er að því að hefja samstarf einkaaðila og ríkisins vegna fjármögnunar hennar á kjörtímabilinu.

Sökum þessarar sérstöku stöðu Sundabrautar ákváðu skipulagsráðgjafar að undanskilja áhrif Sundabrautar í hverfisskipulaginu sem augljóslega verða mikil, við tilkomu hennar.

2.3 Húsa- og byggðakönnun

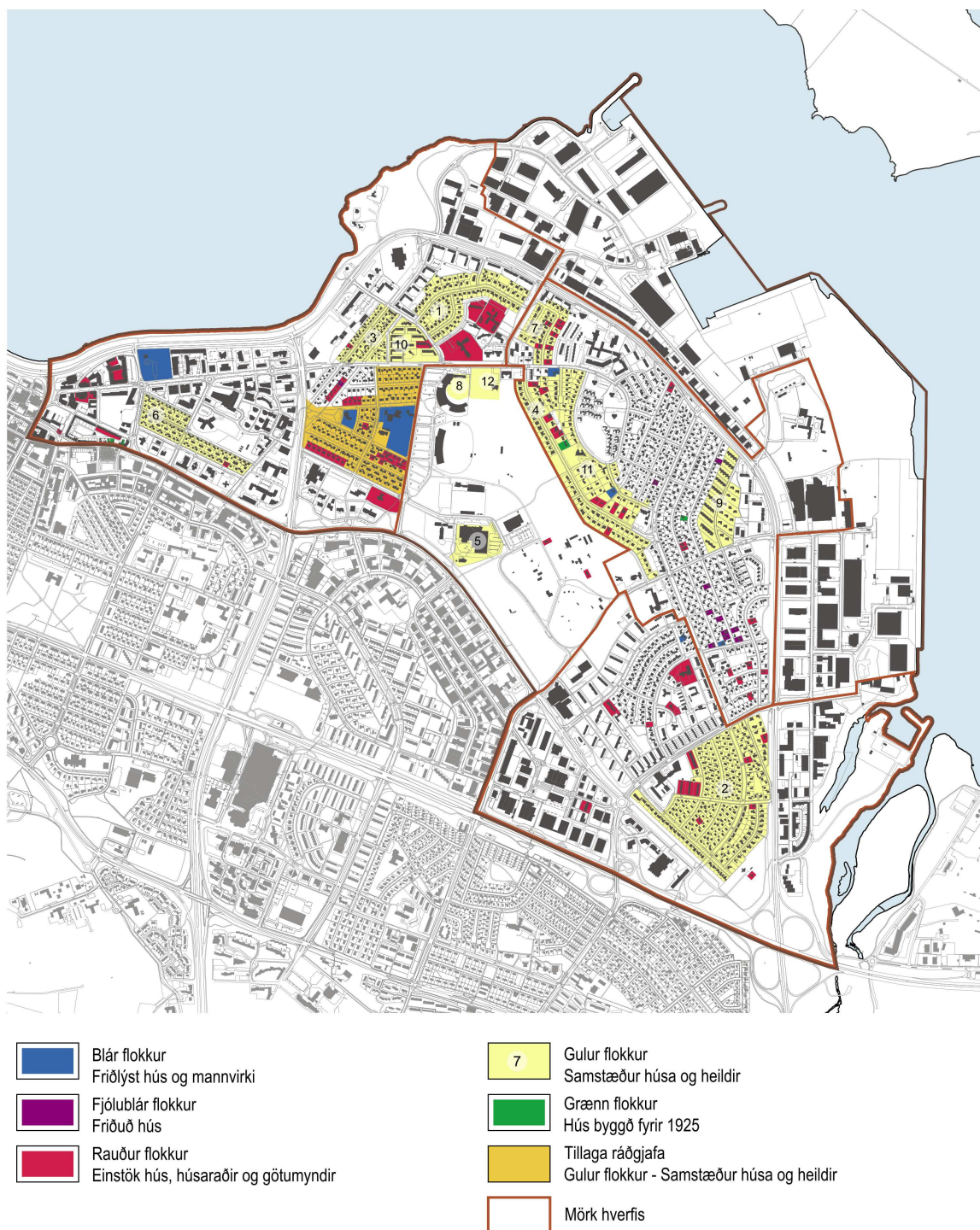
Formáli:

Minjasafn Reykjavíkur hefur um árabil gert húsakannanir í samræmi við ofangreint ákvæði skipulagslaga og eru þær hluti af gögnum vegna gerðar deiliskipulags. Byggða- og húsakönnun fyrir hverfisskipulag er skipt í áfanga sem samræmast áfangaskiptum í vinnu við hverfisskipulag. Í þessum fyrsta áfanga er leitast við að gefa yfirlit yfir sögu hverfisins, lýsa staðháttum og greina frá upphafi og þróun byggðar.



Myndi 2.3.1 – Innan borgarhlutans er að finna allar gerðir húsa. Minjasafn Reykjavíkur hefur unnið Byggða- og húsakönnun fyrir Laugardal og skipulagsráðgjafar auk þess lagt fram sína sýn á málefnið.

Gerð er grein fyrir byggðamynstri og menningarminjum; fornleifum og friðuðum og friðlýstum húsum og mannvirkjum. Þá er og gerð grein fyrir fornleifum í hverfinu og lögð fram fornleifaskrá. Lagt er fram varðveislumat fyrir hverfishluta, þar sem lagt er mat á varðveislugildi samstæðra heilda, húsa, götummynda og byggðamynsturs, sem er grunnur að tillögum að hverfisvernd í hverfisSKIPULAGI. Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfisSKIPULAG tekur til mats á yfirbragði byggðar. Þar eru greind helstu einkenni byggðarinnar og lagt mat á varðveislugildi heilda, svo sem götummynda og byggðamynsturs en ekki einstakra húsa. Þó er leitast við að benda á byggingar sem eru kennileiti í byggðinni, teljast góðir fulltrúar byggingarlistar ákveðins tímabils, sem hafa haldið upprunaleika sínum eða eru gott höfundarverk. Ennfremur er bent á byggingar sem hafa táknrænt gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks eða sögu. Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir að leggja fram húsaskrá og að hefðbundnar húsakannanir verði síðan unnar í áföngum jafnframt því sem eldri húsakannanir verði endurskoðaðar.



Mynd 2.3.2 – Hús með verndargildi í byggðakönnun Laugardals

Skráning menningarminja:

Ákvæði um skráningu menningarminja er að finna í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013. Fjallað er um skráningu vegna skipulags í 16. gr. þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætið fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.³ Samkvæmt lögnum eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri friðuð.⁴ Jafnframt er kveðið á um að eigendum: „...húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en

3 Lög um menningarminjar – nr. 80 – 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

4 Lög um menningarminjar – nr. 80 – 29. júní 2012, 7. kafli, 29. gr. Tóku gildi 1. janúar 2013.

byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.⁵

Fornleifaskráning og varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar:

Minjar við bæjarstæði Höfða hafa verið skráðar. Við Höfða er að finna garða og hleðslur frá tímabilinu 1909-30. Ekki er vitað um dreifingu minja við bæjarstæði Rauðarár en engar rannsóknir hafa verið gerðar. Skrá yfir minjar í landi Rauðará er að finna í viðauka 1, töflu 1 Rauðarár.

Í landi Laugarness á Laugarnestanga eru minjastaðirnir 77. Um er að ræða bæði fornleifar og herminjar. Þar er friðlýstur bæjarhóll og kirkjugarður. Laugarnestangi er sérstakt sökum menningarlandslags sem ber að varðveita.⁶ Skrá yfir minjar í landi Laugarness er að finna í viðauka 1, töflu 1 Laugarness.

Gamli bæjarhóll Klepps er ekki sýnilegur þar sem hann er horfinn undir fyllingar og byggingar, þar sem nú er athafnasvæði Samskipa. Minjarnar sem eftir eru er túngarðsbrot 231-6 og rústarbrot 231-32 austan við Kleppspítala. Aðrar minjar sem teljast til fornleifa eru líklega horfnar. Nokkrar herbúðir voru á svæðinu en allar herminjar eru horfnar í landi. Skrá yfir minjar í landi Klepps er að finna í viðauka 1, töflu 1 Kleppur.

Hverfisráning og varðveislumat hverfishluta:

Við mat á varðveislugildi byggðar eru metnir fjórir þættir: Listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunaleg gerð. Varðveislugildi húsa byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þýngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis.

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016, Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar. Einnig er stuðst við endurskoðun á varðveisluflokkum Húsverndarskrár Reykjavíkur sem er hluti af borgarverndarstefnu sem lögð hefur verið fram sem hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, og er nú í skipulagsferli (2013).

Varðveisluflokkarnir eru:

BLÁR FLOKKUR: Friðlýst hús og mannvirki.

Hús friðlýst samkvæmt 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.“⁷ Á skrá er getið hvaða hluti byggingar er friðaður og friðunarár. Hús sem friðuð voru samkvæmt eldri lögum teljast nú friðlýst.

FJÓLUBLÁR FLOKKUR: Friðuð hús.

Hús friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð.“

Gildir nú um hús byggð 1913 eða fyrr samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

5 Lög um menningarminjar – nr. 80 – 29. júní 2012, 7. kafli, 30. gr. Tóku gildi 1. janúar 2013. ⁵ Sjá skýrslur Minjasafns Reykjavíkur. Vefur Minjasafns Reykjavíkur. Vefslóð: <http://www.minjasafnreykjavikur.is> → Útgáfa → Skýrslur.

6 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Laugarness vegna mats á umhverfisáhrifum Sæbrautar*, bls. 19.

7 Lög um menningarminjar – nr. 80 – 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

RAUÐUR FLOKKUR: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.⁸

GULUR FLOKKUR: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.⁵¹

HÚS BYGGÐ FYRIR 1925: ekki varðveisluflokkur heldur kveðið á um umsagnarskyldu. Hús byggð 1925 eða fyrr og kirkjur reistar 1940 eða fyrr. Hús sem skylt er að leita umsagnar Minjastofnunar um breytingar, flutning eða niðurrif, í samræmi við 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2.4 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans

2.4.1 Samfélag

2.4.1.1 Lýðfræði: Íbúapróun fjöldi, aldurssamsetning

Aldurssamsetning í Reykjavík og borgarhlutanum: 0-5 ára: (R:9%) 8%, 6-12 ára: (R:8%) 7%, 13-16 ára: (R:5%) 5%, 17-24 ára: (R:12%) 10%, 25-34 ára: (R:16%) 16%, 35-66 ára: (R:39%) 38%, 67+: (R:11%) 16%

Aldurssamsetning borgarhlutans er svipuð og borgarinnar í heild ef frá eru talin frávik í aldurshóp 67+ en þar er borgarhlutinn með 5% hærri hlutfall en í Reykjavík í heild. Í borgarhlutanum er Hrafnista, Mörkin, Hjúkrunarheimilið Sóltún, íbúðir fyrir aldraða og að auki hefur þessi aldurshópur keypt íbúðir í nýlegum fjölbýlishúsum í Kirkjutúni, Sóltúni og Mánatúni. Einnig er aldurshópur 17-24 með 2% lægra hlutfall en Reykjavík í heild. Fjölga mætti íbúðum fyrir þennan aldurshóp þ.e. litlum íbúðum. Hæsta hlutfallið er í aldurshóp 35-66 ára eða 38% í borgarhlutanum sem er svipað og fyrir Reykjavík í heild. Ekki er talin ástæða til þess að gera sérstakar ráðstafanir vegna aldursdreifingar nema þá helst að fjölga minni íbúðum t.d. fyrir ungt fólk.

2.4.1.2 Íbúapéttleiki

Í borgarhlutanum eru að meðaltali 31 íbúar/ha. Í Túnum eru 31 íbúar/ha, Teigum 42 íbúar/ha, Lækjum 68 íbúar/ha, Laugarnesi 1 íbúar/ha, Laugarás 45 íbúar/ha, Sund 51 íbúar/ha, Heimar 64 íbúar/ha, Vogar 25 íbúar/ha, Mörkin 17 íbúar/ha, Sundahöfn og Skeifan 0 íbúar/ha en þar er mikið af atvinnuhúsnæði. Í Túnum, sem er eitt stærsta atvinnusvæði Reykjavíkur, er ráðgerð töluverð þétting íbúðahúsnæðis auk atvinnuhúsnæðis, einnig á þróunarsvæðum á Kirkjusandi og Köllunarkletti. Þéttbýlustu íbúðarsvæðin innan borgarhlutans eru Lækir og Heimar. Í Vogum er lítill íbúapéttleiki en í Súðarvogi er nú í vinnslu deiliskipulag með þétttri íbúðabygging. Einnig er ráðgerð íbúðabygging í Skeifunni – Mörkin.

2.4.1.3 Skólahverfið

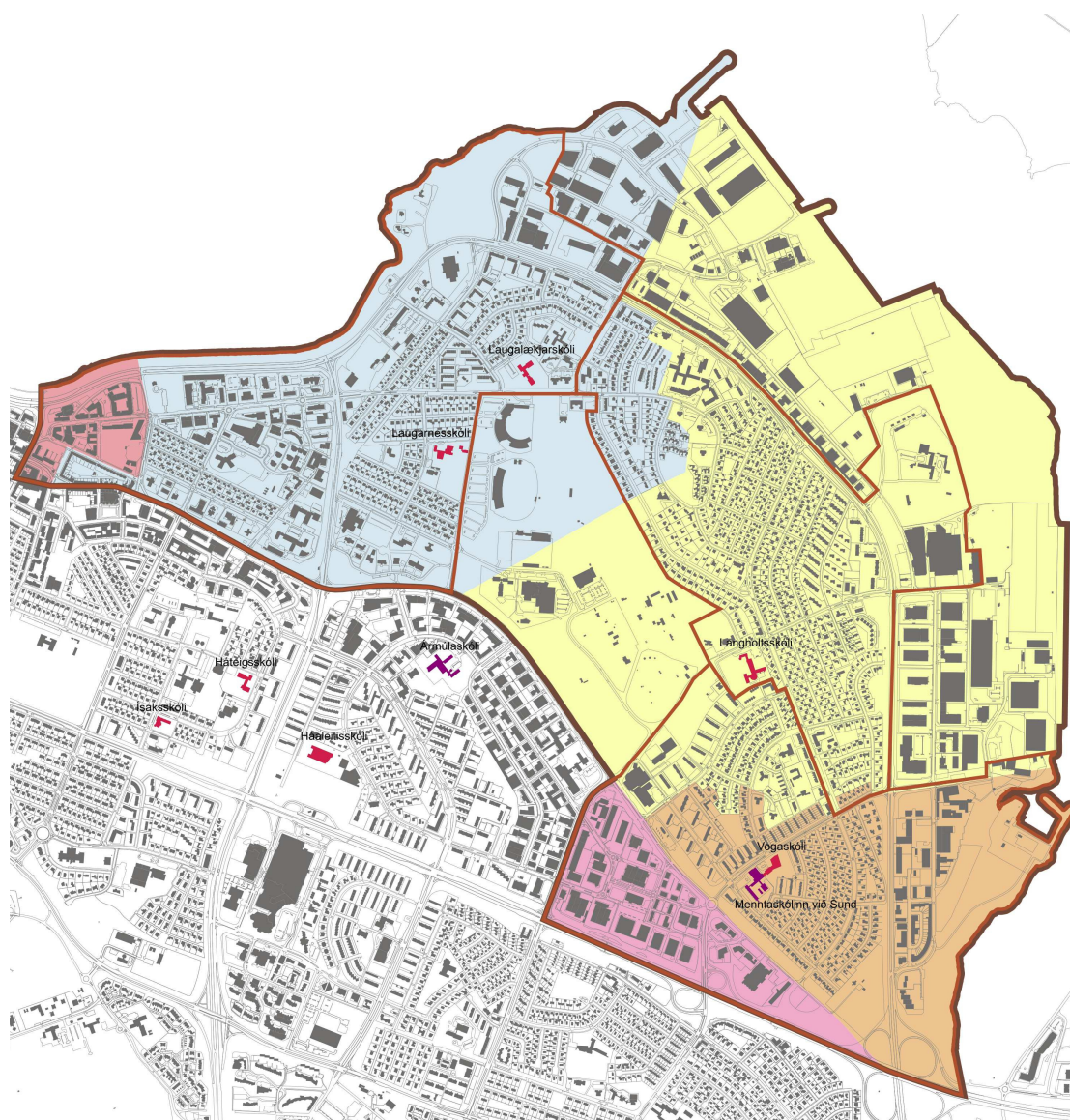
Í borgarhlutanum eru þrjú grunnskólahverfi þ.e. Laugarnesskóli/Laugalækjaskóli, Langholtsskóli og Vogaskóli. Skólahverfin fylgja ekki alveg hverfaskiptingunni Laugarnes, Kleppsholt og Vogar þ.e. börn vestast í Laugarásnum ganga í

⁸ Áður flokkar: **grænn** – verndun 20. aldar bygginga, **rauður** – tillaga að friðun og **dökkgulur** – verndun götumynda, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. ⁵¹ Áður flokkar: **ljósgulur** – byggðamynstur og **milligulur** – verndun svæða, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

Laugarnesskóla/Laugalækjaskóla. Börn vestast í Túnum ganga í Austurbæjarskóla. Börn í norður hluta Heimanna ganga í Langholtsskóla. Sjá þemakort sem sýnir hverfisskiptingu yfir mörkum grunnskólahverfaskiptingu. Staðan í dag er að fjöldi nemenda er í hámarki í öllum grunnskólum borgarhlutans. Auk þess er í Túnum lítill Waldorfskóli sem er ekki hverfisskóli og í Vogum er einn framhaldsskóli þ.e. Menntaskólinn við Sund.

Í borgarhlutanum eru samtals níu leikskólar þ.e. Hof, Laugasól/Lækjaborg, Laugasól/Laugaborg, Sunnuás/Ásborg, Sunnuás/Hlíðarendi, Brákarborg, Langholt/Sunnuborg, Langholt/Holtaborg og Steinahlíð.

HVERFISSKIPULAG - SKÓLAR OG SKÓLAHVERFI BORGARHLUTI 04 - LAUGARDALUR



■	Grunnskólar		Borgarhluti
■	Framhaldsskólar		Mörk hverfis

Mynd 2.4.1 - Hverfaskipting yfir yfir mörkum skólahverfa (lituðu svæðin).

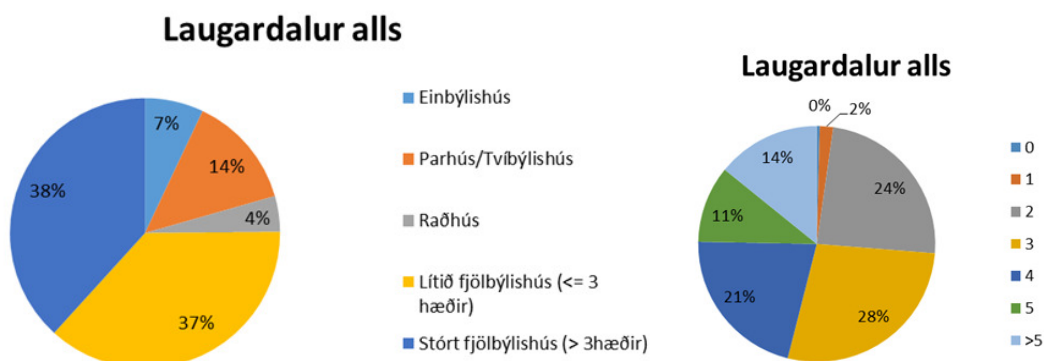
2.4.1.4 Húsnæði fyrir alla

Tegundir íbúða í borgarhlutanum miðað við Reykjavík.

Einbýli (R:11%) 7% Parhús/Tvíbýlishús (R:8%) 14% Raðhús (R:9%) 4% Lítið fjölbýli(2-3 hæðir) (R:39%) 37% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) (R:33%) 38%.

Í borgarhlutanum er lægra hlutfall af einbýlis- og raðhúsum en hærra hlutfall af parhús/tvíbýlishúsum en í Reykjavík. En svipað hlutfall er af litlu fjölbýli(2-3hæðir) og í Reykjavík en lægra hlutfall af stóru fjölbýli (>3hæðir).

Meðalflatarmál íbúða í borgarhlutanum eru 105 m². Fjölga mætti ódýrari minni íbúðum í borgarhlutanum t.d. fyrir yngri aldurshópa á þróunarsvæðum borgarhlutans þ.e. í Súðarvogi, á Kirkjusandi, Sláturfélagsreit, Köllunarkletti og Skeifunni-Mörkin.



Tafla 2.1 - Tegundir í búðarhúsnæðis og skipting herbergjafjölda Reykjavík).

Fjöldi herbergja í borgarhlutanum miðað við Reykjavík.

0 herb.(R:1%) 0%, 1 herb.(R:2%) 2%, 2 herb.(R:18%) 24%, 3 herb.(R:26%) 28%, 4 herb.(R:23%) 21%, 5 herb.(R:12%) 11%, >5 herb.(R:18%) 14%. Herbergjafjöldi í borgarhlutanum er svipaður og Reykjavík í heild

2.4.1.5 Atvinna / Störf

Árið 2010 eru 19.304 störf (60m²/starf) og 6847 íbúðir = 2,8 störf (60m²/starf)/íbúð í borgarhlutanum. Árið 2030 verða 21.804 störf (60m²/starf) og 8.997 íbúðir = 2,4 störf (60m²/starf)/íbúð í borgarhlutanum. Á aðalskipulagstímabilinu AR2010-30 á að fjölga störfum í borgarhlutanum um 2500 og íbúðum um 2150. Samkvæmt AR2010-30 er árið 2010 atvinnuhúsnæði borgarhlutans 1.158.264 m², ráðgert er að stækka það um 13% eða 150.000 m² á aðalskipulagstímabilinu og það verði 1.308.264 m².

Í borgarhlutanum eru Túnin eitt stærsta atvinnusvæði Reykjavíkur. Þar er margs konar þjónusta, verslanir, skrifstofur fyrirtækja og banka. Þar eru stofnanir eins og Öryrkjabandalag Íslands, Múlalundur og Sjálfsbjörg og Hátún 10-14, Hótel, Langferðabílafyrirtæki, skrifstofur Reykjavíkurborgar, skrifstofur ríkisins s.s. Framkvæmdasýsla ríkisins og Ríkiskaup, Lögreglustöðin og skiptistöð strætisvagna við Hlemm. Töluverð stækkun atvinnuhúsnæðis er fyrirhuguð í Túnunum eins og sjá má á nýlegum deiliskipulögum og eru reitirnir Miðsvæði- og þróunarsvæði í AR2010-30. Á Teigum er Grand Hótel og Listasafn Ásmundar Sveinssonar, Tónlistaskóli og fl. þjónusta. Þar er Blómavalsreitir Miðsvæði- og þróunarsvæði í AR2010-30. Í Lækjum er BUGL unglingageðdeild. Á Kirkjusandi eru Höfuðstöðvar Íslandsbanka en vestur hluti reitsins er Miðsvæði- og þróunarsvæði og þar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og íbúðum næst Laugarnesvegi.

Í borgarhlutanum eru einnig stórir vinnustaðir á sviði umönnunar s.s. Hrafnista, Kleppsspítali, BUGL unglingageðdeild, Sóltún hjúkrunarheimili. Einnig eru þar verslunarstörf í Holtagörðum, Skeifunni og í Glæsibæ. Á aðliggjandi svæðum borgarhlutans er annars vegar í Laugardalnum störf tengd íþróttastarfsemi og almenningsgörðum og hins vegar á

hafnarsvæði Sundahafnar eru störf tengd inn- og útflutningi, heildsöluverslunum, vörulagerum og ferðamannaskipum yfir sumartímann.

Í borgarhlutanum eru einnig atvinnustaðir á sviði menntamála þ.e. við níu leikskóla, þrjá grunnskóla og framhaldsskóla Menntaskólans við Sund. Í borgarhlutanum eru því fjölbreytt störf í margs konar þjónustu og verslun, umönnun, tækni ofl. Samkvæmt AR2010-30 er árið 2010 atvinnuhúsnæði borgarhlutans 1.158.264 m² og. Á aðalskipulagstímabilinu AR2010-30 á að fjölga störfum í borgarhlutanum um 2500 og íbúðum um 2150

2.4.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Í borgarhlutanum eru litlir hverfiskjarnar með verslun og þjónustu. Í Hverfiskjarna við Laugalæk eru um 6-7 verslanir og þjónusta s.s. matvöruverslunin Frú Lauga. Á horni Gullteigs, Sundlaugavegar og Hrístateigar eru 4 verslanir og þjónusta s.s. fiskbúð. Í Hverfiskjarna við Nóatún eru nokkrar verslanir og þjónusta s.s. matvörubúðin Nóatún. Verslanir og þjónusta eru við Borgartún s.s. apótek, áfengisverslun, (harð)banki, veitingastaðir ofl. Við Engjateig eru sérverslanir, veitingastaður, tónlistaskóli ofl. Á horni Laugarásvegar og Brúnavegar eru veitingastaðir og þjónusta. Á horni Holtavegar og Skipasunds er matvöruverslun. Við Langholtsveg er ýmis þjónusta og verslanir s.s. ljósmyndaverslun og efnalaug. Í kjarnanum við Langholtsveg 109 og 111, niðri við Dreka­vog, er ýmis atvinnu- og félagsstarfsemi s.s. tónlistarskóli, félagsheimili, Pípulagningaverktakar ofl. Á horni Langholtsvegar og Álfheima eru verslanir og þjónusta s.s. bakarí og kaffihús. Á horni Skeiðavogar og Gnoðavogar eru verslanir og þjónusta s.s. fiskbúð og veitingastaður.

Nærþjónustukjarnar eru samtals um tíu. Hverfiskjarnar eru samtals fjórir. Borgarkjarni er einn þ.e. í Glæsibæ. Svæði með stórmörkuðum eru tvö þ.e. í Skeifunni og Holtagörðum.

Í Glæsibæ er borgarkjarni með verslunum og þjónustu s.s. læknameiðstöð og heilsurækt.

Í Skeifunni og Holtagörðum eru stórar matvöruverslanir og fleiri stórar verslanir. Við Suðurlandsbraut-Laugaveg er verslun og þjónusta sem mun styrkjast með þróunar- og samgönguás Örfirisey-Keldur.

Sundlaugar eru í Laugardal. Listasafn Ásmundar Sveinssonar er við Sigtún og Listasafn Sigurjóns Ólafssonar er á Laugarnestanga. Borgar­bókasafn er staðsett við Sólheima 27.

Félagsmiðstöð Reykjavíkur er ekki staðsett í borgarhlutanum og ekki er pósthús þar heldur en þetta er staðsett í nærliggjandi borgarhluta.

2.4.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Bæta þarf aðgengi íbúa að dagvöruverslunum innan borgarhlutans þannig að íbúar geti sótt sínar daglegu nauðsynjar fótgangandi eða með öðrum vistvænum hætti. Stórar dagvöruverslanir og fleiri verslanir eru í Holtagörðum og Skeifunni og er aðgengi að þeim ágætt með bíl en henta ekki fótgangandi eða hjólandi vegfarendum

2.4.1.8 Öryggi og heilsa

Samkvæmt upplýsingum frá Lögreglu eru umferðaróhöpp í borgarhlutanum Laugardal í meðaltali í Reykjavík. Í stórum hluta borgarhlutans eru götur merktar með 30km/klst nema vestast í Túnum við Skúlagarðsreit, Borgartúni og Kirkjusandi og á Langholti, Holtavegi og Laugarásvegi er 50km hámarkshraði. Á Sæbraut og Kringlumýrarbraut er hraðinn 60km/klst. Sums staðar hefur hönnun gatna ekki fylgt eftir lækkun hámarkshraða og því hefur sums staðar ekki dregið úr hraða umferðar s.s. á Langholtsvegi. Almennt eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla og skóla hannaðar með það í huga að hægja á umferð. Hjóla- og gönguleiðir barna í skóla eru nokkuð öruggar, leiðir yfir götur eru merktar og stígar virðast öruggir. Á íbúafundi fyrir Laugardal kom fram að íbúum finnst aðgengi barna gott að skólum og tómstundum en í borgarhlutanum er frístundaakstur þröttar og Ármanns fyrir börn í 1.-4. bekk. Leið barna frá Túnum að Teigum og Lækjum er um göngubrú yfir Kringlumýrarbrautina en bæta mætti aðgengi að brúnni. Einnig mætti setja aðra göngubrú yfir hana þ.e. frá Engjateig yfir í Hátún. Sæbrautin er mikil umferðargata og skerðir aðgengi að

Laugarnestanga og allri standlengjunni. Setja mætti göngubrú yfir hana eða setja hana í stokk að hluta til og gefa gangandi og hjólandi betri aðgang að sjávarsíðunni. Sömuleiðis er Sæbrautin hindrun gangandi og hjólandi til þess að sækja verslun í Holtagörðum og skerðir aðgengi að grænum svæðum kringum Kleppsspítlan. Samkvæmt upplýsingum frá Lögreglunni er borgarhlutinn yfir meðaltali varðandi þjófnað en skýringin er að í þeirri tölu er Skeifan innifalin. Varðandi innbrot á heimili er Laugardalur yfir meðaltali í Reykjavík en það hefur lagast mikið frá 2010. HverfisSKIPulagið leggur til að göngu- og hjólatengingar milli hverfa, opinna svæða, hverfiskjarna með verslun og þjónustu verði styrkt, þeim fjölgað og gerð grænni með gróðri og götugögnum s.s. bekkjum

2.4.1.9 Þátttaka íbúa

Þátttaka á íbúafundi var góð en hefði mátt vera meiri. Þó var ágæt blanda af fólki miðað við aldur og kyn. Lítið var af fólki af erlendum uppruna, sjá ennfremur umfjöllun í kafla 3.

2.4.1.10 Samantekt (SVOT) Samfélag

Styrkleikar	Veikleikar
Mikið af húsnaði fyrir eldri borgara og þjónusta við þá. Nálægð við útivistarsvæði Laugardals og Laugardalslaug. Grunn- og leikskólar eru staðsettir miðsvæðis í hverfum borgarhlutans. Almennu eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla og skóla hannaðar með það í huga að hægja á umferð. Á íbúafundi kom fram að íbúum finnst aðgengi barna almennt gott að skólum og tómstundastarfi. Stór atvinnu- og þjónustusvæði í Túnum, Skeifunni og Holtagörðum. Góð umferðaleg tengsl við alla borgina í austur og vestur. Hverfið liggur að þróunarsvæðum Keldur-Örfirisey en nyrsti hluti hverfisins liggur að Suðurlandsbraut-Laugavegur. Fullbyggð hverfi og hverfiseiningar.	Það vantar betri dagvöruverslanir í hverfiskjarnana og íbúar þurfa að fara á bíl til að fara í dagvöruverslanir í Skeifunni og Holtagörðum. Torgin við hverfiskjarna eru bílastæðaplön. Minni og ódýrari íbúðir fyrir yngri aldurshópa vantar og eru yngri aldurshópar undir meðaltali. Fjöldi nemenda er í hámarki fyrir núverandi grunnskólabýggingar. Göngutengingar að sjávarsíðunni er ekki öruggar. Göngutengingar að útivistarsvæði Laugardals er ábótavant.
Tækifæri	Ógnanir
Bæta þarf göngutengingar við útivistarsvæði Laugardals og Laugardalslaug. Tækifæri er til að þetta byggðina þar sem stórt íbúðar, atvinnu- og þjónustusvæði er í Túnum og á þróunarsvæðum á Kirkjusandi, Köllunarkletti, Skeifunni og Súðarvogi. Hverfiskjarnar eru til staðar en styrkja þarf umhverfi þeirra s.s. gangstéttir, götugögn og gróður. Bæta göngutengingu milli hverfa, hverfiskjarna, skóla, sundlaugar, grænna opinna svæða og standlengjunnar.	Að áhugi íbúa, embættis- og stjórnámálanna minnki fyrir vistvænum lausnum í borgarumhverfinu.

2.4.2 Gæði byggðar

2.4.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Búseta á Laugarnesi hefur verið frá landnámi. Frá 1200 var torfkirkja þar og kirkjugarður. Biskupssetur var þar um miðja 19. öld. 1885 keypti Reykjavíkurbær jarðirnar Rauðará, Laugarnes og Klepp, hóf úthlutun á erfðafestulöndum til að gefa bæjarbúum kost á landi til ræktunar og búrekstrar. Holdsveikraspítali var reistur 1898 í Laugarnesi og var þá lagður nýr vegur Laugarnesvegur frá Laugavegi að spítalanum. Kleppspítali var byggður 1907 og var þá Kleppsvegur lagður frá Laugarnesi að Kleppspítala. Frá Kleppsvegi að Suðurlandsbraut var Langholtsvegur lagður í atvinnubótavinnu um 1930. Með hernáminu 1940 stækkaði Reykjavík ört, mikil eftirspurn eftir vinnuafli, sem leiddi til húsnæðisskots. Byggðarkjarnar fóru þá að myndast í borgarhlutanum þar sem auðveldara var að úthluta lóðum við vegi þar sem búið var að leggja vatns- og frárennslislagnir. Byggðin teygðist því í fyrstu meðfram Laugavegi, Laugarnesvegi, Kleppsvegi og Langholtsvegi. Fyrsta skipulagða úthverfið reis við Langholtsveg um 1942. Einar Sveinsson húsameistari Reykjavíkur gerði heildarskipulag af svæðinu umhverfis Laugardal 1940-50. Hlutar voru byggðir eftir því eins og íbúðarbyggð í Túnum, Teigum og Vogum. Umsvif hernámsliðsins voru ekki mjög mikil hér, þó risu braggahverfi á Laugarnestanga, við Elliðavog og í Vogum reis Camp Hálogaland með samkomubragga og íþróttahúsi þar til Laugardalshöllin var reist 1965. 1955-70 þéttist byggðin áfram, Lækir, Heimar og Vogar byggðust upp og fjölbýlishús settu svip sinn á hverfin. Árið 1952 reis fyrsti hluti Hrafnistu, dvalarheimilis aldraðra, ásamt Laugarásbíó, sem reist var árið 1984. Við Hátún voru fjölbýlishús byggð 1970-80, þar með Öryrkjabandalag Íslands og Sjálfsbjörg. Í Kirkjutúni, Sóltúni og Mánatúni standa nýlegustu fjölbýlishúsin frá árinu 2000. Túnin hafa byggst mikið upp á síðustu 20 árum. Undanfarin ár hafa verið byggðar háreistar skrifstofubyggingar í Borgartúni og Höfðatúni. Borgartúnið er nú eitt mesta atvinnusvæði Reykjavíkur með skrifstofum og þjónustu

2.4.2.2 Byggðarmynstur

Í borgarhlutanum er íbúðapétteleikinn 15,2 íbúðir/ha. Laugarneshverfi 16,5 íbúðir/ha, Kleppsholti 17,1 íbúðir/ha og Vogahverfi 12,3 íbúðir/ha.

Í AR2010-30 er 2010 íbúðapétteleikinn 13,4 íbúðir/ha og pétteleiki (nýtingarhlutfall) brúttó sé 0,37. Fjöldi íbúða er 6.847, þar búa 15.285 manns, landið er 512 ha og atvinnuhúsnæði er 1.158.264 m².

Í AR2010-30 er gert ráð fyrir að 2030 verði íbúðapétteleikinn 17,2 og pétteleiki nhl brúttó verði 0,41. Fjöldi íbúða verði 8.997 þ.e. fjölgun um 2150 íbúðir, þar muni búa 19.793 manns þ.e. fjölgun um 4.500 manns eða um 30%, landið verður 523ha, atvinnuhúsnæði verður 1.308.264 m² þ.e. aukning um 150.000 m² eða um 13%.

Í AR2010-30 eru lykil þróunarsvæði í borgarhlutanum Skeifan og Súðavogur. Þróunarásinn Örfirisey-Keldur, liggur um Suðurlandsbraut í jaðri borgarhlutans en þétting byggðar meðfram honum er eitt af megin markmiðum AR2010-30.

Þétting byggðar og blandað byggðarmynstur eykur möguleika íbúa að sækja þjónustu og vinnu innan hverfis, velja sér húsnæði í næsta nágrenni sem hentar á hverjum tíma og dregur úr ferðavegalengdum. Byggingar endurspeгла og styrkja sérkenni hvers staðar og skapa bakgrunn fyrir lífvænlegt borgarumhverfi. Teigir, Lækir, Vogar og Heimar eru fullbyggðar hverfiseiningar með heilsteyptu byggðarmynstri og staðaranda. Almennt er tekið tillit til hæða nærliggjandi bygginga í borgarhlutanum með nokkrum undantekningum s.s. Grand Hótel 13 hæða turnbygging við Sigtún í nálægð við samfellda 3-4 hæða íbúðarbyggð á Teigum. Einnig má nefna turnbyggingar í Höfðatúni.

2.4.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Lágt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu. Almennu eru íbúar ekki í göngufjarlægð frá dagvöruverslunum en eru oftast í göngufjarlægð frá verslunum s.s. fiskbúð eða bakarí. Bæta þarf aðgengi íbúa að dagvöruverslun innan hverfisins þannig að íbúar geti sótt sínar daglegu nauðsynjar fótgangandi eða með öðrum vistvænum hætti. Stórar dagvöruverslanir eru í Holtagörðum og Skeifunni og er ágætt aðgengi með bíl en henta ekki fótgangandi eða hjólandi vegfarendum. Sundlaugin

í Laugardalnum er staðsett miðsvæðis fyrir Laugarneshverfið og Kleppsholtið en lengra er að fara fyrir íbúa Vogahverfis. Umfang og gæði göngustíga og hjólreiðastíga þarf að endurskoða og lagfæra víða í borgarhlutanum. Jafnframt þyrfti að bæta almenningssamgöngur og tengja þær betur verslun og þjónustu ásamt göngu- og hjólastígakerfinu. Umferðaræðar eins og Sæbraut og Kringlumýrarbraut hamla töluvert gönguhæfni milli íbúðarsvæða og atvinnusvæða. Kringlumýrarbrautin slítur í sundur Laugarneshverfið þ.e. Túnin frá Teigunum og Lækjunum. Grunnskóli Túnanna er Laugarnesskóli/Laugalækjaskóli og er ein göngubrú yfir Kringlumýrarbrautina sem tengir hverfiseiningarnar saman. Þessa göngutengingu þarf að styrkja. Engin göngubrú er yfir Sæbraut, hvorki að útivistarsvæðinu á Laugarnestanga, atvinnusvæðinu við Sundahöfn, né Kleppsspítala, leikskólanum Lundi eða útivistarsvæðinu þar í kring.

2.4.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Aðalgötur, þ38, í borgarhlutanum eru samkvæmt AR2010-30, Laugavegur, Sundlaugarvegur, Langholtsvegur að Skeiðarvogi, Nóatún, Laugalækur og Gullteigur. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunn skilgreining lóða við götuna sé íbúðarsvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (Vþ, að skemmtistöðum undanskyldum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gistiheimili í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða skal takmarkast við kl. 23.

Borgargötur í borgarhlutanum eru samkvæmt AR2010-30, Laugavegur-Suðurlandsbraut, Borgarún-Sundlaugavegur, Langholtsvegur, Skeiðarvogur, Skeifan-Faxafen, Gullteigur og Laugalækur. Tillaga að ráðgjafa að bæta við borgargötum, Nóatúni, Austurbrún, Brúnavegur og Dyngjuvegur. Margar þessara göturýma eru nokkuð breiðar og þar er rými fyrir bílastæði, götutré og hjólastíga. Sérstök áhersla er lögð á að bæta umhverfi borgargatna, skapa heildstæðar götumyndir, tryggja skilyrði fyrir fjölbreyttan ferðamáta og opin almenningsrými. Við endurhönnun og skipulag gatnanna verði tekið mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi. Borgartún er eina borgargatan í borgarhlutanum sem hefur verið endurhönnuð og lagfærð sem borgargata með bættum göngu- og hjólreiðastígum, sem er vegvísir og sýnir hvað hægt er að gera til úrbóta. Með árunum hafa borgarrými batnað með hjálp gróðurs og eru aðlaðandi þegar á heildina er litið, þó tækifæri til úrbóta blasa víða við. Markvisst verði unnið að endurbótum rýmis borgargatna sem almenningsrými.

2.4.2.5 Almenningsrými

Borgarhlutinn nýtur þeirra gæða að liggja við borgargarðinn Laugardal (78 ha), sjávarsíðuna og Laugarnestanga, grænt svæði við Steinhlið, Elliðaárósa með tengingu yfir í Elliðaárdal. Þau uppfylla að stórum hluta útivistarþörf íbúa borgarhlutans en aðgengi að þessum svæðum mætti bæta. Tengja skal græna trefilinn frá Heiðmörk við strandlengju borgarinnar, þ.e. frá Elliðaárósum um Laugardalinn að borgargarði Laugarnestanga og sjávarsíðunni.

Borgargarður á Laugarnestanga, skilgreindur sem hverfisverndarsvæði og á náttúruminjaskrá, er nú aðskilinn hverfinu með þungri umferð Sæbrautar.

Útivistarsvæði Laugardalsins bindur hverfi borgarhlutans saman og er því mjög mikilvægur. Gæta þarf þess að rými til sérstakra nota þar verði ekki meiri en nú er. Sundahöfn útilokar aðgengi að sjó á 4 km kafla frá Laugarnestanga inn að Elliðaárósum. Tækifæri til að endurskapa aðgengi að sjó er við Klepp þar sem gera má aðlaðandi útivistarsvæði og tengja það strandlengjunni á stuttum kafla. Svæðið norðan Sæbrautar, allt frá miðborginni um Laugarnestanga, yfir að Sundahöfn býður upp á mörg tækifæri. Útbúa þarf aðlaðandi áningarstaði á þessari leið og bjóða upp á tækifæri vegfarenda til þess að komast nær sjónum. Áningastaður við listaverkið Sólfar nærri Hörpunni er vísbending um hvað hægt er að gera. Ef til vill mætti líka endurskapa hluta af ströndinni sjálfri.

Stærð og hlutfall opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan borgarhlutans er 280-300 m²/íbúa. Meðalgöngufjarlægð í borgargarð eða standsvæði stærri en 10 ha er um 500-750m. Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10 ha er 500-600 m. 200 m er meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5ha. 85% íbúa borgarhlutans búa inn við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m². Hverfisgarðar eru Höfðatún og Steinhlið sem eru fullmótaðir. Við Höfða eru fornminjar. Gelgjutangi-Naustavogur er strandsvæði. Háubakkar við Arnarvog eru friðlýstir sem náttúruvætti. Á Gelgjutanga er hafnaraðstaða fyrir skemmtibáta. Hverfiskjarnar eru ekki sérstaklega hannaðir sem samverustaðir íbúa, heldur hafa þeir verið hannaðir sem bílastæði. Bæta þarf aðstöðu hverfisverslana og umhverfi þeirra s.s. gangstéttir, bekkir og bæta við gróðri. Við staðarval þjónustu í hverfinu skal hverfiskjarni njóta forgangs.

Umfang og gæði göngustíga og hjóleiðastíga þarf að endurskoða og lagfæra víða í borgarhlutanum. Jafnframt þyrfti að bæta almenningssamgöngur og tengja þær verslun og þjónustu ásamt göngu- og hjólstígakerfinu betur en nú. Breytingarnar í Borgartúni eru vegvísir og sýna hvað hægt er að gera til úrbóta. Bæta þarf aðstöðu hverfisverslana og umhverfi þeirra s.s. gangstéttir, bekkir og bæta við gróðri.

Hverfisverndarsvæði og fornminjar er á Laugarnestanga sem einnig er á náttúruminjaskrá. Friðlýst svæði er efst á Laugarásnum þar sem ísaldarklappir eru. Minni nærsvæði og opin leiksvæði eru víða í borgarhlutanum sem sum þarfnast endurhönnunar eða lagfæringar. Staðsetning þeirra er Skúlagata 62, Miðtún/Samtún, Hofteigur 6, Lauganesvegur 90, Otrateigur, Bugðulækur 11, Rauðalækur, Kleppsvegur 40, Kleifarvegur, Kamsvegur 18A, Sæviðarsund 25, Hólmasund, Drekaogur, Ljósheimar 13, Barðavogur.

2.4.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Almennt er mjög skjólsælt í borgarhlutanum. Veðurlag er mest í norðan og austanátt. Laugardalur er mjög skjólsæll bæði vegna gróðurs þar og landslags en Laugarholt og Laugarás mynda skjól fyrir hvassri austanáttinni í Reykjavík. Gróður í gördum húsa er gróinn og tré oft á tíðum orðin hávaxin eða um 50 ára gömul. Norðanáttin getur verið hvöss við norðurströndina sem finna má á göngustígnum við Sæbraut sem oft verður fyrir skemmdum vegna sjógangs í hvassri norðanátt. Háreist byggð, t.d. í Borgartúni getur magnað upp sviptivinda sem flokka má sem náttúruvá þó ekki komi til ofsaveður. Því bera að huga vel að hæð bygginga í þessum borgarhluta. Í flestum tilvikum hefur verið hugað að skuggamyndun og skjólmyndun við uppbyggingu borgarhlutans. Þannig eru hærri hús norðan til í borgarhlutanum en þau varpa þó skugga á gönguleiðir við strandlengjuna.

2.4.2.7 Gróðurþekja - gegndræpi

Túnin, Laugarnestangi, Skarfabakki eru með gegndræpi 20-30%, Teigar, Lækir eru með gegndræpi 30-40%, grunn, Laugarás, Sund, Heimar, Vogar, Súðavogur eru með gegndræpi 40-50%, Sundahöfnin og Skeifan eru með gegndræði 10-20%, Mörkin er með gegndræði 60-70%, Laugardalur er með gegndræpi 70-80%.

Mikil gróðurþekja er á útivistarsvæðinu í Laugardalnum og sömuleiðis eru íbúðarlóðir borgarhlutans vel grónar. Hluti borgarhlutans er gróðursnauður þ.e. Sundahöfn og Skeifan.

2.4.2.8 Borgarbúskapur

Í jaðri almenningargarðs Laugardals, í nálægð við Kleppsholt og Voga, er sérstakt svæði sem úthlutað er til ræktunar á grænmeti fyrir borgarbúa. Þar leigir Reykjavíkurborg út matjurtagarða til almenninga sem áður voru Skólagarðar Reykjavíkur.

2.4.2.9 Hönnun og arkitektúr

Mörg áhugaverð mannvirki eru í borgarhlutanum og segja má að Höfði sé þekkt á heimsvísu eftir fund Regan og Gorbatsjov árið 1986.

Blár flokkur: Friðlýst hús og mannvirki í borgarhlutanum eru: Laugarneskirkja, Laugarnesskóli, Höfði, Gunnarshús Dyngjuvegur 8, Brúnavegur 11, Sólheimar 5, Efstasund 99.

Fjólublár flokkur: Friðuð hús í borgarhlutanum eru: Efstasund 85, Efstasund 100 – Reist árið 1902 við Laugaveg 13, Hverfisgata 115, Hrístateigur 11, Langholtsvegur 48, Skipasund 7, Skipasund 68, Skipasund 82, Skipasund 83, Skipasund 87, Skipasund 88, Skipasund 90.

Gulur flokkur: Samstæður húsa og heildir, sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Bugðulækur, Laugalækur og Rauðalækur-Gnoðavogur, Langholtsvegur, Snekkjuvogur, Barðavogur, Skeiðarvogur, Karfavogur og Ferjuvogur-Laugarnesvegur, Hrístateigur, Otrateigur og Sundlaugavegur-Laugarásvegur og Sunnuvegur-Samtún, Nóatún, Miðtún, Hátún og Höfðatún-Selvogsgrunnur og Sporðagrunnur-Sæviðarsund norðan við Holtaveg-Otrateigur, Hrístateigur, Laugalækur, Sundlaugavegur-Vesturbrún, Kleifarvegur og Dyngjuvegur.

Jafnframt leggja ráðgjafar til að Teigarnir frá Sigtúni og að Sundlaugavegi njóti hverfisverndar sem eitt heillegasta hverfi Reykjavíkur.

Rauður flokkur: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra: s.s. Listasafn Ásmundar Sveinssonar, Borgartún 6, Þórunnartún 2 og mörg fleiri. Sjá kort 7 Vantar texta, sjá Byggðakönnun

2.4.2.10 Staðarandi

Sumar hverfiseiningar t.d. Teigar, Lækir, Vogar og Heimar hafa sterk séreinkenni og staðaranda. Byggingar eru heillegar og hafa yfir sér ákveðna heildarmynd. Á einstaka stað hefur hallað á heildarmyndina vegna viðbygginga og viðhaldsaðgerða þar sem timburhús hafa verið múrhuðuð eða klædd með e.k. málmklæðningum. Í borgarhlutanum er almennt skjólsælt vegna mikils gróðurs, bogadreginna gatna og almennt lágreistrar byggðar þó vissulega megji finnar nokkrar undantekningar þar á.

2.4.2.11 Samantekt (SVOT) Gæði byggðar

Styrkleikar	Veikleikar
Góð nærliggjandi útivistarsvæði. Borgarhlutinn nýtur þeirra gæða að liggja við borgargarðinn Laugardal (78 ha), sjávarsíðuna og Laugarnestanga, grænt svæði við Steinhlíð, Elliðaárósa með	Göngutengingar eru veikar milli hverfiseininga, að útivistarsvæðum og standlengjunni. Sæbrautin hindrar aðgang að standlengjunni. Kringlumýrarbraut aðskilur hverfiseiningar

tengingu yfir í Elliðaárdal. Mikil fjölbreytni í húsagerðum. Almennnt er mjög skjólsælt og myndar trjágróður í Laugardalnum skjól. Yfirleitt stuttar gönguleiðir í skóla, sundlaugar og íþróttastarfsemi. Teigar, Lækir, Vogar og Heimar eru fullbyggðar hverfiseiningar með heilsteypu byggðarmynstri og staðaranda. Í jaðri almenningsgarðs Laugardals er sérstakt svæði sem úthlutað er til ræktunar á grænmeti fyrir borgarbúa.	og atvinnusvæði innan borgarhlutans. Aðeins ein göngubrú er þar yfir sem tengist ekki vel göngustígum í Túnum. Götur hafa ekki verið hannaðar sem borgargötur eða borgarrými og vantar sérstaka hjólréiðastíga almennt í hverfið. Almennnt eru íbúar ekki í göngufjarlægð frá dagvöruverslunum.
Tækifæri	Ógnanir
Helstu tækifæri með tilliti til gæði byggðar liggur í því að tengja íbúðabyggð betur útivistarsvæðum og strandlengjunni. Tengja göngu- og hjólastíga og almenningssamgöngur við hverfiskjarna og aðra þjónustu í borgarhlutanum. Styrkja þarf hverfiskjarna, götummyndir og endurhanna götur með tilliti til sjálfbærni þannig að í borgarhlutanum verði að finna lífvænlegar borgargötur. Tengja betur saman hverfiseiningar innan borgarhlutans með göngu- og hjólastígum. Þessir samgöngumátar og nærliggjandi þjónusta eykur á félagsleg gæði og samskipti íbúa. Setja mætti Sæbrautina að hluta til í stokk og tengja byggðina við standlengjuna sem myndi auka lífsgæði íbúanna. Umfang og gæði göngustíga og hjólréiðastíga þarf að endurskoða og lagfæra víða í borgarhlutanum. Tengja græna trefilinn frá Heiðmörk við strandlengju borgarinnar, þ.e. frá Elliðaárósum um Laugardalinn að borgargarði Laugarnestanga og sjávarsíðunni.	Að flæði bílaumferðar um borgina og notkun einkabíla verði af einhverjum ástæðum mikilvægari en lífsgæði íbúanna. Að þróunar- og samgönguásinn Örfirisey-Keldur og almenningssvagnakerfið muni ekki ná þeirri útbreiðslu og styrk sem þarf til að minnka bílaumferð í hverfinu og gera það vistvænt með minni bílaumferð. Að fjárfestar hafi of mikil áhrif á umfang byggingarmagns sérstaklega í nálægð við eldri byggð og það geti þá raskað því byggðarmynstri sem fyrir er í hverfinu.

2.4.3 Samgöngur

2.4.3.1 Almenningsamgöngur

Ágætis dreifing er á stoppistöðvum almenningsvagna og fellur fjarlægð milli þeirra undir flokkinn „Gott“. Úrbætur liggja ekki í hverfisSKIPULAGinu, heldur í leiðakerfi almenningsvagna. Tíðni strætisvagnaferða og upphaf og endir ferða er oft ábótavant. Síðasti vagn um borgarhlutann fer fyrir miðnætti. Samkvæmt mælingum hjá almenningsvögnum, hefur fækkað töluvert undanfarin ár, þeim sem nota Strætó í þessum borgarhluta. Strætisvagnaskýlin eru skjólgóð en of margar tegundir af skýlum er í umferð og mætti samræma útlit þeirra. Endurskoða þarf leiðakerfi almenningsvagna þannig að það verði alvöru valkostur við einkabílinn.

2.4.3.2 Bílastæðakvaðir

Bílastæðakvaðir eru samkvæmt venju í eldri hverfum borgarinnar og ekki líklegt að auka þurfi við bílastæði á svæðinu. Líklegra er að kröfurnar minnki með minni einkabílanotkun. Bifreiðastæði við íþróttamannvirkin í Laugardal eru umfangsmikil og lítið notuð þegar kappleikir eða aðrir viðburðir eiga sér ekki stað. Hugleiða þarf stöðu þeirra og athuga hvort hægt sé að fækka þeim eða nota þau fyrir hverfin í grenndinni.

Á stórum vinnustöðum innan borgarhlutans s.s. Hrafnistu og skólum o.fl. hvíla bílastæðakvaðir og svo á atvinnusvæðum í Túnun og Holtagörðum.

Ekki er innheimt bílastæðagjald á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans að undanskildu atvinnusvæðum í Túnun. Einnig hefur komið til tals að setja á gjaldskyldu við World Class í Laugardalnum.

2.4.3.3 Hjólreiðar

Götur í borgarhlutanum eru víða það breiðar að auðvelt ætti að vera að greiða fyrir hjólandi umferð og gott svigrúm til að bæta við hjólastígum. Hjólafjarlægðir í helstu þjónustu eru nokkuð góðar og víða auðvelt að hjóla þó svo að ekki sé mikið um merkt hjólastíga meðfram götum innan borgarhlutans. Nýta mætti Laugardalinn betur til þverana á leiðum milli íbúðahverfa borgarhlutans, t.d. þvertengingu frá Teigum að Laugarás, svo hjólaleiðir séu utan við umferðina. Nýlegur hjólastígur er nýrst í borgarhlutanum við Suðurlandsbraut. Við sjávarsíðuna við Sæbraut þarf að aðgreina betur hjólastíg og gangbraut. Ásættanleg hjólafjarlægð er í menntaskóla, sundlaug, íþróttahús og atvinnusvæði í Túnun, Sundahöfn og Skeifu.

2.4.3.4 Samantekt (SVOT) Samgöngur

Styrkleikar	Veikleikar
Heilsteypt gatnakerfi sem fellur vel að almenningsvagnakerfi. Ágætis dreifing er á stoppistöðvum almenningsvagna Gatnakerfið hefur gott svigrúm til að bæta við hjólreiðastígum. Gott aðgengi að stofnbraut (Sæbraut). Dreifing stoppistöðva er ágæt. Nýta mætti Laugardalinn betur til þverana á leiðum milli íbúðahverfa borgarhlutans, t.d. þvertengingu frá Teigum að Laugarás, svo hjólaleiðir séu utan við umferðina.	Almenningsamgöngur mættu vera betri. Göngu- og hjólaleiðir eru ekki alls staðar nógu vel tengdar við almennings-samgöngur. Bifreiðastæði við íþróttamannvirkin í Laugardal eru umfangsmikil og lítið notuð þegar viðburðir eiga sér ekki stað. Hjólastígar ekki sérstaklega merktir. Kringlumýrarbraut aðskilur Teiga frá Túnun og Sæbraut standlengjuna frá hverfinu.
Tækifæri	Ógnanir
Tengja betur Laugarneshverfið við standlengjuna og Laugarnestangann. Tengja betur Túnin við Teigana með fleiri göngubrúum. Hugleiða þarf hvort hægt sé að fækka bifreiðastæðum í Laugardal eða nota þau fyrir hverfin í grenndinni. Endurskoða leiðakerfi almenningsvagna svo það verði alvöru valkostur. Suðurlandsbraut - Laugavegur þróunarás Örfirisey-Keldur tengir borgarhlutann í austur og vestur. Við endurhönnun gatna má bæta aðstöðu	Að borgin sjái sér ekki fært að styrkja almenningsamgöngur og áherslan á einkabílinn verði áfram mikil. Að breyttar áherslur leiði til minni áherslu á umhverfismál og aukningu á notkun einkabíla.

hjólreiðafólks, þar sem þær eru nokkuð breiðar. Nýta Laugardalinn til að leiða hjólandi umferð af götum. Götur í borgarhlutanum eru víða það breiðar að auðvelt ætti að vera að greiða fyrir hjólandi umferð og gott svigrúm til að bæta við hjólastígum.	
--	--

2.4.4 Vistkerfi og minjar

2.4.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Land borgarhlutans einkennist af holtum og ásum, Rauðarárholti, Grensá, Laugarholti sem er hæsti punktur Laugardals en þar ber hæst Laugarás. Milli þeirra voru áður mýrar, vestast Rauðarármýri síðan Kirkjumýri og Laugamýri sem í var heit uppspretta og frá henni rann Laugalækur til sjávar. Langholt liggur síðan í suður frá Laugarholti en milli Langholts og Kleppsholts var Kleppsmýri en þar fyrir sunnan Háamýri og Gelgjutangi.

Borgarhlutinn liggur að norðurströnd Reykjavíkur þar sem miklar uppfyllingar hafa átt sér stað sérstaklega á hafnarsvæðinu. Hæð lands við sjó er 10 m og mesta hæð er 47 m á Laugarholti/Laugarási.

2.4.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Hverfisverndarsvæði er á Laugarnestanga sem er á náttúruminjaskrá.

Friðlýst svæði er efst á Laugarásnum og hefur svæðið verið á rauðum lista Umhverfisstofnunar (UST). Í samvinnu við Reykjavíkurborg hefur UST nú hafið átak til verndunar, m.a. með eyðingu lúpínu á svæðinu. Ekki er hætt á því að svæðið verði byggt, en huga þarf að stígagerð og umgjörð svæðisins.

2.4.4.3 Náttúrufar og lífríki

Innan borgarhlutans er ekki mikið um upprunaleg vistkerfi. Í Laugardalnum og við Sundahöfn hefur þeim einnig verið spilt. Þó ber að geta þess að Laugardalurinn er mjög gróðursæll og Grasagarðurinn státar af mikilli og fjölbreyttri flóru þó ekki sé hún upprunaleg þar sem náttúrulegar mýrar hafa verið þurrkaðar upp. Búið er að spilla strandlengjunni að stórum hluta með uppfyllingum nema á Laugarnestanga. Krækiberjalyng og töluvert af njóla finnst á Laugarnestanganum, að öðru leiti er upprunaleg flóra víðast horfin. Njólinn sem vex í Laugarnesinu getur orðið nokkuð stór eða meira en metri á hæð. Hann vex aðallega við byggð og er oftast talinn illgresi. Það er hinsvegar rangt því plantan var áður notuð sem lækningajurt og fersk njólablöð talin holl. Blöð njólans (*Rumex longifolius*, af súruætt), voru töluvert notuð hérlandis áður fyrr, bæði í te, súpur og grauta og með ýmsum kjöt- og fiskréttum. Njólinn er bestur á vorin, áður en hann blómstrar, og var fyrsta græna matjurtin sem unnt var að fá á vorin. Hélt hann því íslendingum lifandi ef illa áraði. Eggert Ólafsson segir í Matjurtabók sinni: „Þetta kál er tilreitt sem kálgrautur, túnsúrur eru góðar þar saman við.“ Sæt njólastappa var borin fram með steiktu kindakjöti í veislu sem Jörundi hundadagakonungi var haldin í Viðey árið 1809, en annað meðlæti með steikinni var vöffur, flatbrauð og kex.⁹ Hver veit nema njólinn sem Jörundur át hafi einmitt verið tíndur í Laugarnesi.

2.4.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

⁹ Vísindavefurinn, <http://www.visindavefur.is/svar.php?id=58947>

Mjög merkilegar jarðmyndanir eru varðveittar efst á Laugarásnum og Háubakkar eru friðlýstar jarðminjar í Elliðaárvogi. Er fullt tillit tekið til þess í AR2010-30.

2.4.4.5 Strandlengja

Standlengjan frá Snorrabraut að Laugarnestanga er einsleit landfylling. Á Laugarnestangi er óspillt náttúra á stuttu svæði og ströndin frá Laugarnestanga að Gelgjutanga er horfinn og þess í stað komnar uppfyllingar með gríðarstórum hafnarsvæðum við Sundahöfn. Skapa mætti fleiri og betri/öruggari tengsl við strandlengjuna og sjóinn fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur þar sem hægt er að staldra við og njóta útsýnisins. Endurheimta mætti fjöruna og gera strandlengjuna náttúrulegri á einstaka stað en aðgengi meðfram nýjum hafnarkanti er mjög takmarkað fyrir almenning.

2.4.4.6 Ár og vötn

Ár og vötn eru ekki í borgarhlutanum. Ár eins og Rauðará og Laugalækur runnu til sjávar fyrir um 100 árum síðan en hafa verið þurrkaðar upp ásamt mýrunum Rauðarármýri og Laugamýri. Snemma stífluðu menn Laugalækinn til að baða sig í heitri laug, fyrst getið 1672 og þá talið að vatnið hafi lækningamátt. Svo má nefna Þvottalaugarnar í Laugadalnum.

2.4.4.7 Vatnsverndarsvæði

Engin vatnsverndarsvæði eru innan við eða í borgarhlutanum.

2.4.4.8 Ofanvatn

Stór hluti borgarhlutans er gamall og því gamalt kerfi, þar sem skólp og ofanvatn er leitt saman. Við endurnýjun lagna þarf að huga betur að aðskilnaði skólps og regnvatns og innleiða það einnig á þróunarsvæðum borgarhlutans.

Túnin, Laugarnestangi og Skarfabakki eru með gegndræpi 20-30%. Teigar og Lækir eru með gegndræpi 30-40%. Grunnar, Laugarás, Sund, Heimar, Vogar og Súðavogur eru með gegndræpi 40-50%, sem er meira en í mörgum öðrum hverfum og helgast fyrst og fremst af gegndræpi innan íbúðarlóða. Sundahöfnin og Skeifan eru með gegndræpi 10-20%, sem helgast af stórum malbikuðum hafnarsvæðum og bílaplönnum. Mörkin er með gegndræpi 60-70%. Laugardalur er með gegndræpi 70-80%.

2.4.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Innan borgarhlutans er að finna friðlýstar fornleifar í Laugarnesi og er það annars vegar *Hinn gamli kirkjugarður sunnanvið bæinn*, skjal undirritað af MÞ 25.10.1930, þinglýst 22.01.1931 og hins vegar *Hið gamla bæjarstæði Laugarness við Sund, bæjarhóll norðan við gatnamót Kleppsvegur og Laugarnesvegur, fast við Laugarneskirkjugarð, sem friðlýstur er*. Skjal undirritað af ÞM 30.04.1987, þinglýst 26.06.1987.¹⁰

Víða í borgarhlutanum er að finna aðrar fornleifar og menningarminjar af ýmsu tagi. Margar hverjar eru lítt sýnilegar þar sem þær eru neðanjarðar. Flestar eru þær á Laugarnestanga svo og Höfða og Kleppi, sumar allt frá landnámsöld. Aðrar minjar eru sýnilegri svo sem Þvottalaugarnar sem eiga sér merkra sögu og eru ágætlega merktar með upplýsingum. Vegna aldurs (eldri en 100 ára) eru margar menningarminjar friðaðar. Aðrar eru yngri t.d. herminjar eftir 1940. Rætt hefur verið um hvernig hægt væri að gera minjarnar og örnefnin sýnilegri t.d. með merkingum og öðrum aðgerðum. Þetta á sérstaklega við á

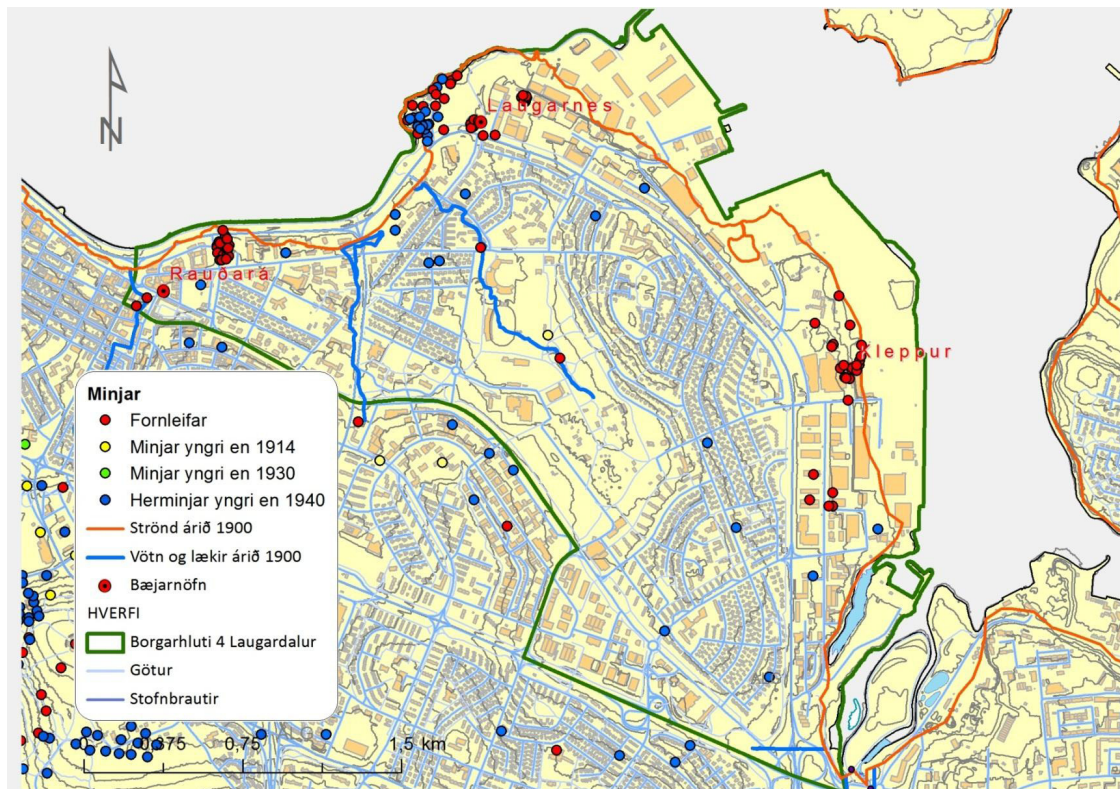
¹⁰ Fornleifaskrá, skrá um friðlýstar fornleifar. Fornleifanefnd – Þjóðminjasafn Íslands. Reykjavík 1990

Laugarnesstanga , sem fyrst er getið í Njálu. Í heild er litið á allt svæðið þar sem menningarlandslag er segir söguna frá landnámi til dagsins í dag. Þar eru m.a. tóftir gamallar kirkju og kirkjugarðs, þar sem talið er að Hallgerður langbrók sé grafin. Engar sýnilegar minjar eru heldur af gömlu Sundlaugunum og þar mætti bæta úr, því að gömlu laugarnar eru til neðanjarðar og ekki hefur verið byggt ofan á þær.

Fornminjar eru víða í borgarhlutanum, sumar þekktar, aðrar minna og ekki sýnilegar. Þær eru í jörðu við Höfða og á Laugarnestanga þar sem búseta hefur verið frá Landnámsöld og torfkirkja og kirkjugarður um 1200. Fornleifar við Klepp eru horfnar undir landfyllingar. Gera mætti minjarnar sýnilegar og fræðandi fyrir almenning um sögu staðanna

2.4.4.10 Samantekt (SVOT) Vistkerfi og minjar

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfisverndarsvæði á Laugarnestanga sem er á náttúruminjasrá. Fornminjar eru við Höfða og á Laugarnestanga þar sem þær eru allt frá Landnámsöld. Hverfisvernd er í Túnum, Teigum og Lækjum. Nokkur hús eru friðlýst. Engin vatnsverndarsvæði eru innan við eða í borgarhlutanum.	Búið að spilla strandlengjunni að stórum hluta og því vistkerfi sem þrífst á mörkum hafs og lands. Strandlengjan frá Snorrabraut að Laugarnestanga er einsleit landfylling og ströndin frá Laugarnestanga að Gelgjutanga er horfinn og þess í stað komnar uppfyllingar með gríðarstórum hafnarsvæðum við Sundahöfn. Stór hluti hverfisins er gamall og því gamalt kerfi, þar sem skólp og ofanvatn er leitt saman.
Tækifæri	Ógnanir
Styrkja þarf mikilvægi Laugarnestanga, nýta minjar þegar einkenni hverfisins eru dregin fram í vitund íbúa t.d. með upplýsingaskiltum. Endurheimta mætti strandlínu á stöku stað og hún gerð náttúrulegri. Skapa mætti betri tengsl við ströndina og sjóinn þar sem hægt er að staldra við og njóta útsýnis.	Áhugaleysi íbúa og stjórnámálanna fyrir umhverfinu. Að þrengt verði að hverfisverndarsvæði á Laugarnestanga.



Mynd 2.4.1 - Fornleifar og minjastaðir í borgarhlutanum Laugardal

2.4.5 Orka og auðlindir

2.4.5.1 Orkunotkun

Ekki hafa verið gerðar neinar ráðstafanir innan borgarhlutans til þess að minnka orkunotkun, nema hvað borgarhlutinn í heild sinni tekur mið af sólarátt og skjólmyndun. Með bættum hjólaleiðum má leiða líkur að minni eldneýtisnotkun bifreiða. Engar upplýsingar finnast um raforkunotkun. Skipulag borgarhlutans hefur almennt tekið tillit til sólarátta og skjólmyndunar og er gott dæmi um það á Teigum.

2.4.5.2 Vatnsnotkun

Engar ráðstafanir hafa verið gerðar til þess að draga úr heildar vatnsnotkun innan borgarhlutans. Engar upplýsingar finnast um hita- eða kaldavatnsnotkun en þar sem í borgarhlutanum er kerfið orðið nokkuð gamalt má búast við einhverri lekt t.d. í kaldavatnskerfi. Þetta mætti þó kanna betur meðal .

2.4.5.3 Úrgangsstjórnun

Endurvinnslugámar eru níu samtals og dreifðir um borgarhlutann.

Bæta mætti aðstöðu fyrir losun lífræns úrgangs, moltugerð (garðaúrgang). .

2.4.5.4 Land

Þróunarsvæði borgarhlutans í AR2010-30 á Kirkjusandi er gamall urðunarstaður en umfang er ekki þekkt. Þróunarsvæði á Köllunarklettsreit er iðnaðarsvæði sem er íbúðarsvæði í AR2010-30. Á undanförunum áratugum hafa landfyllingar verið talsverðar og eru þær fyrst og fremst ætlaðar undir hafnarstarfsemi og geymslupláss undir gáma, en ekki undir byggð. Skv. nýju aðalskipulagi er ekki gert ráð fyrir frekari landfyllingum, nema hugsanlega inni höfninni, á þróunarsvæði þ48. Önnur þróunarsvæði eru á reitum sem í dag eru illa nýttir, s.s. við Kirkjusand og Súðavog.

2.4.5.5 Kolefnisbinding

Borgarhlutinn kemur vel út þar sem mikill gróður er í Laugardalnum. Einnig eru vel grónir garðar með stórum trjám sem eru um 50 ára gömul. Í hverfisskipulaginu verður ekki gert ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæðis. Skipulagið mun frekar miða að aukinni gróðursetningu t.d. meðfram borgargötum í borgarhlutanum.

2.4.5.6 Samantekt (SVOT) Orka og auðlindir

Styrkleikar	Veikleikar
Borgarhlutinn nýtur góðs af stóru gróðursvæði í Laugardalnum og garðar eru almennt gróðursælir og skjólmiklir með gömlum stórum trjám. Endurvinnslugámar eru níu samtals dreifðir um borgarhlutann.	Lítið er um gróður við götur og gangstéttir og í hverfiskjörnum borgarhlutans. Gamalt fráveitukerfi þar sem ekki er skilið milli skólps og ofanvatns.
Tækifæri	Ógnanir
Minnka notkun einkabifreiða með því að færa þjónustuna nær íbúum. Almenningsamgöngur samfléttist samgönguás og hjóla- og göngustígar verði aðlaðandi og tengist vel þjónustunni í borgarhlutanum. Þannig má draga úr notkun einkabílsins. Auka má kolefnisbindingu með auknum trjágróðri við götur, opin svæði og hverfiskjarna. Einnig mætti auka gróður á Sundahafnarsvæðinu og nýta ofanvatns-lausnir, t.d. með seftjörnum af stórum lokuðum flötum. Með rafbílavæðingu og skipulagi orku-dreifingarstöðva má draga úr mengun.	Hætta er á að óbreytt orkunotkun í vestrænum ríkjum (borgum) muni fyrr eða síðar bitna á borgurum þeirra.

2.4.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

2.4.7 Náttúruvá

2.4.7.1 Ofanflóð

Ekki stafar sérstök hætta af ofanflóðum innan borgarhlutans. Þó ber að huga að fallvörn við Kleppsskaftið ofan við Sægarða en þar er þverhniptur hamar.

2.4.7.2 Flóðahætta

Talið er víst að sjávarborð fari hækkandi í heiminum. Ekki stafar önnur sérstök hætta af flóðum. Þó ber að nefna ágang sjávar við Sæbrautina en þar hafa verið gerðir öflugir steinhlaðnir varnargarðar sem hafa eyðilagt hina náttúrulegu strönd. Með því að færa strandlengjuna utar á uppfyllingum, út á meira hafdýpi, skellur sjávaraldan af meiri þrótta á ströndinni í stað þess að missa afl sitt á vaxandi grynningum sem náttúran hefur skapað á árpúsundum. Í verstu norðanáttum þegar sjávarstaða er mjög há getur sjór flætt á land inná Sæbrautina þrátt fyrir varnargarða. Einnig þarf að huga að slíku við smábátahöfnina í Elliðaárvogi.

2.4.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Spár vísindamanna lúta flestar að því að sjávarborð fari hækkandi í heiminum. Áhrifa þess er þegar farið að gæta í mismiklum mæli þó og e.t.v. með minna mæli á Íslandi en víða annarsstaðar. Þar kemur til að á Íslandi gæti nú landriss sökum minnkandi jökla, á sama tíma

og sjávarborð hækkar í heiminum. Það þýðir þó ekki að hægt verði að horfa framhjá hækkun sjávar, mikilvægt er að huga að þessum þætti við skipulag strandlengju borgarhlutans og höfuðborgarsvæðisins í heild.

2.4.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Borgarhlutinn er ekki á sprungusvæði og ekki stafar sérstök hætta af jarðhræringum.

2.4.7.5 Samantekt (SVOT) Náttúruvá

Styrkleikar	Veikleikar
Ekki augljós hætta af náttúruvá sem taka þarf tillit til. Góðar flóttaleiðir eftir stofnæðum einnig frá höfninni ef stórfelld vá væri vegna eldhræringa á Reykjanesskaga. Borgarhlutinn er ekki á sprungusvæði og ekki sérstök hætta af jarðhræringum. Ekki stafar sérstök hætta af ofanflóðum.	Ágangur sjávar við Sæbrautina. Sjávarborð fer hækkandi í heiminum.
Tækifæri	Ógnanir
Endurheimta náttúrulega fjöru eða skapa nýja með náttúrulegu yfirbragði. Að nýta land við sjávarsíðuna til útivistar þar sem hækkun sjávar gæti ógnað byggð þar.	Sjávarborð hækki hraðar og meira í heiminum en menn hafa spáð fram að þessu að myndi gerast.

3 Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

Gerð lýsingar, mats á umhverfispáttum og hverfisSKIPULAGS er og verður unnin í nánun samráði og samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila. Haldnar hafa verið reglulegar kynningar fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur og stýrihóp 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, íþrótt- og tómstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfispáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

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

3.2 Samráð við umsagnaraðila

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

- 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

Opinn í íbúafundur var haldinn í Laugardagshöll miðvikudaginn 18. september 2013. Um það bil 50 manns mættu á fundinn. Í upphafi fundar sagði Páll Hjaltason formaður skipulagsráðs frá helstu áherslum við endurskoðun aðalskipulags Reykjavíkur og Björn Axelsson skipulagsfulltrúi kynnti markmið með gerð hverfisskipulags.

Við vinnuborð sátu fulltrúar Reykjavíkurborgar ásamt skipulagsráðgjöfum sem tóku virkan þátt í umræðum. Góðar og efnisríkar umræður áttu sér stað og allt sem fram kom í umræðum meðal íbúa og hagsmunaaðila var skráð niður og hafa verið birtar.

Í kafla 3.3.1 er dregin saman stutt efnislýsing helstu hugmynda og skoðana er fram komu meðal þátttakenda á íbúafundinum og áhugavert er að skoða í framhaldi þess.

3.3.1 Íbúafundir

- 3.3.1.1 Samgöngur, gangandi, hjólandi og strætó
- 3.3.1.2 Samfélag, þjónusta og atvinnulíf
- 3.3.1.3 Almenningsrými, opin svæði og gæði byggðar
- 3.3.1.4 Orka, auðlindir og endurvinnsla
- 3.3.2.5 Einkenni og afmörkun hverfa
- 3.3.2.6 Hverfið mitt – mínar áherslur

3.3.1.1 Samgöngur og 3.3.1.2 Samfélag: Fjölgun verslana og þjónustu er verkefni sem þarf að vinna að. Dagvöruverslun og apótek eru farin frá Gullteig, einnig strætó en fiskbúðin er á sínum stað. Styrkja þarf hverfiskjarnann í Laugalæk og gera hann grænni. Það þarf að velja grenndarstöðvum hentug svæði. Það má hvetja íbúa til meiri flokkunar og kynna það betur. Almenn þykir þörf á að fækka bílum í Borgartúni. Bæta má hjóla- og gönguleiðir og aðgreina þarf stíga fyrir hjólandi og gangandi. Við stórviðburði í Laugardal gengur rýming frá Laugardal hægt og erfiðlega um Reykjavægi. Þróunarásinn Örfirisey-Keldur þarf að vera öflugur hvað varðar almenningssamgöngur. Svæðið við Suðurlandsbraut þarf að vera meira aðlaðandi fyrir fólk og meira af gróðri, bekkjum o.fl. Of stórt svæði fer undir bílastæðaplön í Laugardalnum á kostnað útivistarsvæðis og gera mætti bílastæði gjaldskyld.

Endurskoða mætti stígakerfið og auka aðgengið þvert á dalinn enda langur og mikilvægt að hægt sé að komast t.d. á milli Reykjavægar og Laugarásvegar. Gönguleiðin milli Hrafnistu og Sundlauganna er erfið. Bæta þarf aðgengi gangandi að útivistarsvæði í Laugardalnum norðan og austan megin. Styrkja þarf gönguleiðina frá Laugardalslaug að hverfiskjarnanum í Laugalæk og áfram út að Laugarnestanga. Bæta þarf aðgengi frá Lækjunum að sjávarsíðunni, Laugarnestanga og göngustígnum meðfram sjónum og útbúa staði þar sem fólk kemst í snertingu við sjóinn. Setja ætti Sæbrautina í stokk við Laugarnestanga og tengja sjávarsíðuna vel við hverfið. Huga að ferlimálum aldaraðra, sem er fjölmennur aldurshópur í hverfinu. Bæta má öryggi gatna og þrengja þær að hluta. Aðstaða gangandi við Sundlaugaveg þarf að bæta t.d. upphituð gangstétt. Strætóskýli með 600 m millibili. Það vantar fleiri/betri göngutengingar milli Teiga og Túna. Kringlumýrarbraut klýfur hverfið og vinna þarf að því hvernig sameina megja það með einhverjum hætti. Kæmi til greina að setja brautina að hluta til í stokk eða að fjölga göngubrúum yfir hana. Skoða hvernig tengja megja byggð í Miðtúni og Hátúni við aðra íbúðabyggð.

3.3.1.3 Gæði byggðar: Kostir borgarhlutans eru að mati íbúa nálægðin við græn svæði s.s. Laugardalinn. Bæta þarf aðgengi að útivistarsvæði Laugardalsins frá norðri og vestri og gera það opnara og aðgengilegra. Það vantar víða bekkir í hverfinu. Ákveðin spennan ríkir milli hins almenna borgara í Laugardal sem hyggst nýta dalinn til afþreyingar- og útivistar og svo

skipulagðrar íþróttastarfsemi. Varað er við að fara í þéttingu byggðar á Lækjum og Teigum. Spurt var hvort aukin byggð við Suðurlandsbraut muni hafa áhrif á almenningssvæði og gæði byggðar í Laugardal. Skortur er á íþróttahúsum við grunnskóla m.v. þá eftirspurn sem ríkir og sjá má fyrir.

Gera gömlu sundlaugina sýnilega og uppfærða almenning um sögu lauganna og einnig minjarnar á Laugarnestanga og á lóðinni við Höfða.

3.3.1.4 Orka og auðlindir: Ljóst er að aðrennslisvæði Laugardalsins er víðfermt. Laugalækur sem áður veitti vatni frá Laugamýri til sjávar er ekki lengur til staðar. Hugsanlega mætti opna Laugalæk að nýju. Er ástæða til að endurskapa Rauðalæk eða mýrar sem áður skópu dalverpið? Auka mætti við runnagróður meðfram stígum til að mynda skjól og hreinsa loftið. Er ástæða að settar verði reglur um gegnumdræpi svæða í hverfinu? Skoða að- og afrennslissvæði, sérstaklega í Laugardalnum sem er víðfeðmt svæði.

3.3.1.5 Einkenni og afmörkun hverfa: Huga þarf að úrbótum nokkurra lóða hvað varðar þrýði og umgengni og bæta merkingar á minja- og sögustöðum. Gömlu hverfin voru Kleppsholt, Laugarnes og Vogar. Það vantar að gera strandlengjuna sýnilegri, og komið er of mikið af landfyllingum. Taka þarf tillit til byggðamynstursins í kringum Blómavalsreitinn og varast að byggja of hátt. Nýta mætti svæðið austan við Mörkina, t.d. sem æfingasvæði f. gamla fólkið sem býr þar.

3.3.1.6 Hverfið mitt – mínar áherslur: Margar athugasemdir komu er vörðuðu verslun og þjónustu. Íbúar sakna kaupmannsins á horninu og segjast reiðubúnir til að greiða herra vöruverð en ella. Mikilvægt sé að hlúa að þeirri verslun sem enn er til staðar. Skortur er á atvinnuhúsnæði og mikilvægt að kaffihús séu til staðar en þau eru nokkur innan borgarhlutans og almenn ánægja með það. Skoða þarf möguleika Skeifunnar m.t.t. umbreytinga og sem framtíðar byggingarsvæðis. Almennt töldu íbúar að gott væri að búa í borgarhlutanum og börnin gætu yfirleitt gengið allt sem þau þyrftu.

Sú upptalning sem er hér að ofan er á engan hátt tæmandi listi hvað varðar umræður í hópunum. Margar sömu athugasemdir og hugmyndir komu fram í umræðuhópum innan ólíkra þema. Samantektin er því að nokkru leyti einfölduð og sett fram til að gefa ákveðna heildaryfirsýn á umræðuatriðum.

3.3.2 Fundir með ýmsum tengiliðum og hverfisráði

Fyrsti fundur var með hverfafulltrúum 13. júní 2013. Umræður snérust m.a. um hvaða íbúar það væru sem hverfaskipulagið þyrfti sérstaklega að taka tillit til. Voru aldraðir og fatlaðir sérstaklega tilnefndir hvað það varðar. Fram kom að hlutfallslega séu margir aldraðir íbúar í borgarhlutanum eða um 17% og er stærstur hluti (Hrafnista) þeirra innan Kleppsholts.

Virkja þarf Ungmennaráð og íbúasamtök í þessu starfi. Fram kom að foreldrafélög væru gríðarlega mikilvæg eining sem hverfaskipulag þyrfti að ná til og þar sé að finna lykilmál í samfélaginu. Eins mætti styðjast við hverfisblöð til kynningar á hverfaskipulaginu og nefnt í því samhengi borgarblad.is.

Skapa þarf ákveðna ímynd um verkefnið og að það sé unnið í þágu íbúanna. Að sumu leyti brenni samgöngumál á íbúunum og voru menn á þeirri skoðun að Laugardalur væru 2 hverfi, jafnvel 3 eftir því hvernig á það væri litið. Hopandi verslun var rædd þó nokkuð í lokin og spurt hvaða úrræði væri verið að horfa til.

Kynningarfundur var haldinn með minjaverði Reykjavíkur og fór hann fram í Árbæjarsafni 29. ágúst 2013. Fram kom m.a. að hverfisskipulag væri sérstök útfærsla á deiliskipulagi þar sem leggja ætti áherslu á almennar reglur um yfirbragð og varðveislugildi byggðarinnar.

HverfisSKIPulag tekur til mun stærra svæðis en hefðbundið deiliskipulag og áhersla er á setningu rammaskilmála en ekki skilmála fyrir einstaka lóðir, þurfa húsakannanir við gerð hverfisSKIPulags að ríma við framsetningu þess. Varðveislumat byggðakönnunar fyrir hverfisSKIPulag tekur því til mats á yfirbragði byggðar. Þar eru greind helstu einkenni byggðarinnar og lagt mat á varðveislugildi heilda, svo sem götumynda og byggðamynsturs en ekki einstakra húsa.

Leitast er við að benda á byggingar sem eru kennileiti í byggðinni, teljast góður fulltrúi byggingarlistar ákveðins tímabils sem hafa haldið upprunaleika sínum eða bera vitni um gott höfundarverk. Ennfremur byggingar sem hafa táknrænt gildi fyrir samfélagið vegna hlutverks þess eða sögu.

Fundur með hverfisráði var haldinn 3. mars 2014. Ráðgjafar kynntu þær frumhugmyndir sem unnið hefur verið að og voru þær í um 72 liðum. Á fundinum urðu góðar og efnisríkar umræður og var ítarlega fjallað um málefni borgarhlutans. Í framhaldi fundarins sendi hverfisráð frá sér athugasemdalista (bréf dags. 16.03.2014) þar sem varpað er fram fjölmörgum athugasemdum og spurningum fyrir hvert hverfi auk sérstakra athugasemda sem vörðuðu Laugardal, Suðurlandsbraut og ný svæði (þróunarsvæða). Við vinnslu 2. áfanga verkefnisins þarf sérstaklega að skoða sjónarmið hverfisráðs og svara þeim spurningum sem fram hafa komið um leið og reynt verður að koma til móts við athugasemdir.

3.3.3 Netsamráð

- Almenningsrými
- Verslun og þjónusta
- Vistvænar samgöngur
- Annað sem viðkemur skipulagsmálum

Engar upplýsingar hafa borist varðandi þennan lið.

3.3.4 Samráðskassar

- Almenningsrými
- Verslun og þjónusta
- Vistvænar samgöngur
- Annað sem viðkemur skipulagsmálum

Engar upplýsingar hafa borist varðandi þennan lið.

4 Hverfi 4.2 Kleppsholt – greining og staða

4.1 Almenn lýsing

	Magn
Stærð hverfis (ha)	130ha
Fjöldi íbúða	2.221
Íbúafjöldi	5.230
Fjöldi sóknarkirkna	1 - sóknarkirkja, Áskirkja í Laugarás
Fjöldi grunnskóla	1-Langholtsskóli
Fjöldi leikskóla	5 - Sunnuás/Ásborg v/ Langholtsveg, Sunnuás/Hlíðarendi v/ Laugarásveg, Brákarborg v/ Brákarsund, Lundur v/ Kleppsspítala, KFUM og KFUK v/ Holtaveg.
Þjónustu- og verslunarkjarnar	Við Holtagarða, Dalbraut
Sundlaugar	Laugardalslaug
Íþróttafélög	Þróttur, Ármann, aðstaða í Laugardal.
Kvikmyndahús	Laugarásbíó

Tafla 4.1 - helstu stærðir innan Kleppsholtshverfis

4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Hverfið nær til hæstu hluta borgarhlutans, þ.e. Laugarholts, Kleppsholts og Langholts. Innan borgarhlutans er Sundahöfn skilgreint sem atvinnusvæði sem undanskilið er frá skilmálagarð en engu að síður sem hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi. Hið sama á við um Laugardalinn sem er opið grænt svæði sem undanskilið er frá skilmálagarð og hluti af framtíðarsýn. Af þessum sökum blandast umfjöllun um þessi tvö svæði oft umfjöllun um hverfin, þar sem þau tengjast þeim bæði beint og óbeint og tilheyra þeim með mismiklum hætti. Þannig er Laugardalurinn í raun hluti af öllum þremur hverfunum en tilheyrir þó engu þeirra.

4.1.2 Staðhættir

Hverfið Kleppsholt nær frá Gunnarshólum í norðri suðuryfir Kleppsmýri og Háumýri og síðan vestur yfir Langholt, Kleppsholt og Laugarásinn. Laugarásinn ber hæst, 47m yfir sjávarmál og sunnan við hann er Laugardalurinn og nýtur byggðin í sunnanverðum Laugarásnum góðs af útsýninu yfir dalinn og nálægðinni við útivistarsvæði hans. Dalverpið Laugardalur liggur frá suðaustri til norðvesturs á milli Grensáss (Suðurlandsbrautar) og Laugarholts (Laugarásvegur) en lækkar og verður flatlendi í Laugamýri (Lækjunum). Austan megin við Laugarás liggur Kleppsholt (Sundin) og Kleppsmýri (Sundahöfn og Kleppsspítali) er næst sjónum. Til norðurs tekur við Sundahafnarsvæðið með miklum uppfyllingum úti Viðeyjarsund. Norðan megin í Laugarásnum er byggð nokkuð þétt en strjálle mót suðri þar sem húsin við Sunnuveg og Laugarásveg eru á stærri lóðum og nokkuð íbúðarmikil. Á Laugarásnum standa þrjú háhýsi við Austurbrún en hluti Laugarássins var friðlýstur árið 1982 sem náttúruvætti, vegna ísaldarminja sem þar finnast.

4.1.3 Samsetning byggðar

Kleppsholtshverfi er gróið og heilsteypt íbúðabyggð sem byggðist að stærstum hluta upp á árunum 1940 – 1970. Fyrsta skipulagða úthverfið fjarri miðju Reykjavíkur reis í austanverðu Kleppsholti um og eftir 1942, við Langholtsveg, Kamsveg, Efstasund og nálægar götur.¹¹ Byggðin samanstendur af lágreistum einbýlis-, par-, rað- og sambýlishúsum/hæðum. Á Laugarásnum við Austurbrún standa 3 háhýsi/punkthús og við Kleppsvegin standa allmörg 4 - 8 hæða fjölbýlishús. Atvinnusvæði eru þónokkur innan hverfisins, það elsta er Kleppsspítali sem starfað hefur allt frá 1907. Hrafnista hóf starfsemi í Laugarásnum árið 1957 og er í raun enn að byggjast því starfsemin hefur aukist jafnt og þétt frá byrjun. Stærsta starfsemin er þó trúlega við höfnina en stækkun hennar og þróun hefur staðið yfir frá 1968 er Sundahöfn var tekin í notkun. Höfnin og landfyllingar hafa nú gjörbreytt strandlengju Kleppsholts og eiga ílbúar Kleppsholts nú hvergi aðgang að sjó og náttúrulegri sjávarströnd sem telja verðu mikla breytingu frá fyrri tíð. Höfnin er mikilvægur hlekkur í samgöngukerfi landsins og huga þarf að samspili hennar við hagsmuni íbúa hverfisins.

Sæbrautin aðskilur íbúðarbyggðina frá standlengjunni og er brautin mikill þröskuldur fyrir vegfarendur því allnokkur verslun hefur þróast norðan Sæbrautar, bæði við Skútuvog, Holtaveg (Holtagarðar) og við Vatnagarða. Mikilvægt er því að huga að göngu- og hjólatengingum yfir Sæbraut.

Í Kleppsholti er ein sóknarkirkja, Áskirkja og eitt grunnskólahverfi, Langholtsskóli með um 600 börn. Leikskólar eru 5 innan hverfisins, Sunnuás/Ásborg við Langholtsveg, leikskólinn Sunnuás/Hlíðarendi við Laugarásveg, Brákarborg við Brákarsund, Lundur við Kleppsspítala og leikskóli KFUM og KFUK við Holtaveg.

4.1.4 Þróun byggðar

Býlið Kleppur stóð rétt austan við þar sem nú eru Holtagarðar og á það sér langa sögu. Kleppsspítali var reistur árið 1907 og var þá gerður vegur frá Laugarnesvegi að Kleppsspítala og nefndur Kleppsvegur. Árið 1928 var síðan lagður vegur frá Suðurlandsvegi yfir að Kleppsvegi og nefndist hann Langholtsvegur. Var þá komin hringtenging um borgarhlutann Laugardal. Við Langholtsveg og Kamsveg þróaðist íbúðabyggð út frá erfðafestulöndum í tengslum við starfsemi spítalans. Þannig var Kleppsholtið að mestu aðskilið frá Reykjavík allt fram til 1933, þegar uppbygging hófst af miklu afli meðfram Laugarnesvegi, sem ásamt Kleppsvegi voru gerðar að bæjargötum í stað þjóðvega í sveit og urðu þannig hluti af Reykjavík.¹² Uppúr 1940, þegar Reykjavík tók að stækka ört þar sem fólk fluttist í auknum mæli frá sveit í bæ, var því auðvelt að úthluta lóðum meðfram Kleppsvegi og Langholtsvegi, þar sem veitukerfi voru þegar til staðar.¹³ Á árunum 1950-1970 varð síðan ör uppbygging; Hrafnista (1952), Njörvasund, Hlunnavogur og Siglufvogur (1950-1960), Grunnin og fjölbýlishús við Kleppsveg (1955-1970), Laugarás suður (1950-1970), brúnir Laugaráss (1960-1966) og Sæviðarsund (1970). Nokkur bið varð síðan þar til keðjuhúsin við Vesturbrún og Austurbrún risu á árunum 1980-1985 og nýjust er síðan byggðin á gamla Þróttarsvæðinu, við Sæviðarsund og Hólmasund, sem reis á árunum 1998-2002.¹⁴

¹¹ Byggðakönnun, Borgarhluti 4 – Laugardalur, Reykjavík 2013, Minjasafn Reykjavíkur, Skýrsla nr. 162, bls. 17

¹² Þorgrímur Gestsson, *Mannlíf við Sund, Býlið, Byggðin og Borgin*. Íslenska bókaútgáfan ehf. 1998. bls. 376.

¹³ tekið úr byggðakönnun, ath. uppr.heimild, þ.e. Eggert Þór Bernharðsson. Saga Reykjavíkur. fyrri bindi, bls. 236.

¹⁴ Byggðakönnun, Borgarhluti 4 – Laugardalur. Minjasafn Reykjavíkur, Reykjavík 2013.

4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Þrjú hverfi eru í borgarhluta Laugardal: LAUGARNES-, KLEPPSHOLT-, VOGAHERFI.

Afmörkun Kleppsholtshverfis:

Kleppsholtið markast til vesturs af Dalbraut og Laugardal, Langholtsvegi og Skeiðarvogi til suðurs, Sæbraut til austurs og norðurs, nema hvað Kleppsspítali og Holtagarðar teljast einnig með hverfinu. Einkenni byggðarinnar og þróun uppbyggingarinnar styðja einnig þessa afmörkun. Gerð er grein fyrir afmörkun hverfisins í kafla 2.2.1. (sjá mynd 4.2.1 - afmörkun hverfa). Svipuð aðferðafræði er viðhöfð við skiptingu hverfisins í hverfiseiningar, en innan hverfisins eru Grunn (ÍB23), Laugarás (ÍB24) og Sundin (ÍB25). Þetta eru nokkuð skýr skil í vitund fólks og mynda grunnkjarnann í skiptingu hverfisins í minni hverfiseiningar út frá gatnamynstri, uppbyggingartíma og staðaranda. Þessum þremur meginsvæðum hefur eftir atvikum verið skipt upp enn frekar.

Þannig er Laugarásnum skipt upp í tvær einingar; Grunn og Hrafnistu annars vegar og Laugarholt og sunnanverðan Laugarás hins vegar. Kleppsholtið er stærsta hverfiseiningin, þar eru hús svipuð að aldri og staðsetning þeirra við götu nokkuð svipuð. Sundunum er skipt í tvær einingar; Sæviðarsund og Hólmasund annars vegar með aðgengi frá Holtavegi og Njörvasund ásamt Sigluvogi og Hlunnavogi hins vegar, með aðgengi frá Dreka­vogi. Ein hverfiseining er síðan austan við Sæbraut.

Allir þessir hlutar eru fullbyggð og fastmótuð íbúðarbyggð, en einnig hefur verið bætt við hverfiseiningu austan við Sæbraut, þ.e. svæðið við Kleppsspítala og Holtagarða. Hlutverk hverfiseininganna er aðallega kerfislægt, þ.e. þær mynda ramma utanum skilmála og tölfræðilegar upplýsingar.

Hverfiseiningar:

Hverfiseiningarnar hafa fyrst og fremst kerfislægt hlutverk í hverfisskipulaginu þ.e. þeim er ætlað það hlutverk að halda utanum skipulagslegar og tölfræðilegar upplýsingar. Með hverfiseiningunum er auðveldar að aðgreina ýmsa efnisþætti (s.s. lóðarstærðir, íbúafjölda, aldurs­hlutfall, meðaltal ólíkra stærða o.s.frv.). Hverfiseiningin er því notuð til að fylgjast með og stýra þróun borgarinnar sem tölfræðileg heild.

Hverfiseiningar innan Kleppsholtshverfis:

Hverfiseiningar eru samtals 6. Þær hafa breyst og þeim fækkað um eina frá B-verkhluta.

4-2-A Grunn, Kleppsvegur og Hrafnista - Íbúðarhúsnæði, mest einbýlis- og tvíbýlishús, fjölbýlishús við Kleppsveg og dvalar- og hjúkrunarheimili ásamt íbúðum f. aldraða, í rað-/fjölbýli. Einnig kvikmyndahús sem er rekið til fjármögnunar stofnunarinnar.





4-2-B Laugarholt og Laugarás – Nokkuð fjölbreytt byggð en reitir þó afmarkaðir. Fjölbýli / háhýsi efst á Laugarholti, keðjuhús við Vesturbrún og Austurbrún og parhús við Norðurbrún. Einnig byggð í sunnanverðum Laugarásnum, beggja megin Áskirkju. Um er að ræða íbúðarhúsnæði, mest einbýlishús, 1-2 hæðir ásamt Áskirkju. Byggðin er heilsteypt, þar sem hús eru frá svipuðum tíma og nánast öll einbýlis eða parhús.



4-2-C Kleppsholt - Langholt – Stærsta hverfiseiningin og sú elsta. Aðallega er um að ræða íbúðarhúsnæði, mest einbýli og íbúðahús með 2-4 íbúðum. Húsin eru þó alls ekki öll eins en gatnaskipan og staðsetning húsa við götu er nokkuð áþekk innan einingarinnar og kalla á svipaða skipulagsskilmála. Innan hverfiseiningarinnar er Langholtsskóli.





4-2-D Sæviðarsund –Innan einingarinnar eru tvö svæði, sem hvort um sig eru mjög heilstæð. Mjög strangir skilmálar voru settir við uppbyggingu nýrri hlutans og fellur hann því vel að eldri byggð. Um er að ræða íbúðarhúsnæði í einbýli, rað-/ keðjuhúsum, tveggja hæða húsum með tveimur íbúðum og fjölbýlishúsum 3-8 hæðir. Einnig er þar verslun, sambýli og félagsmiðstöð.

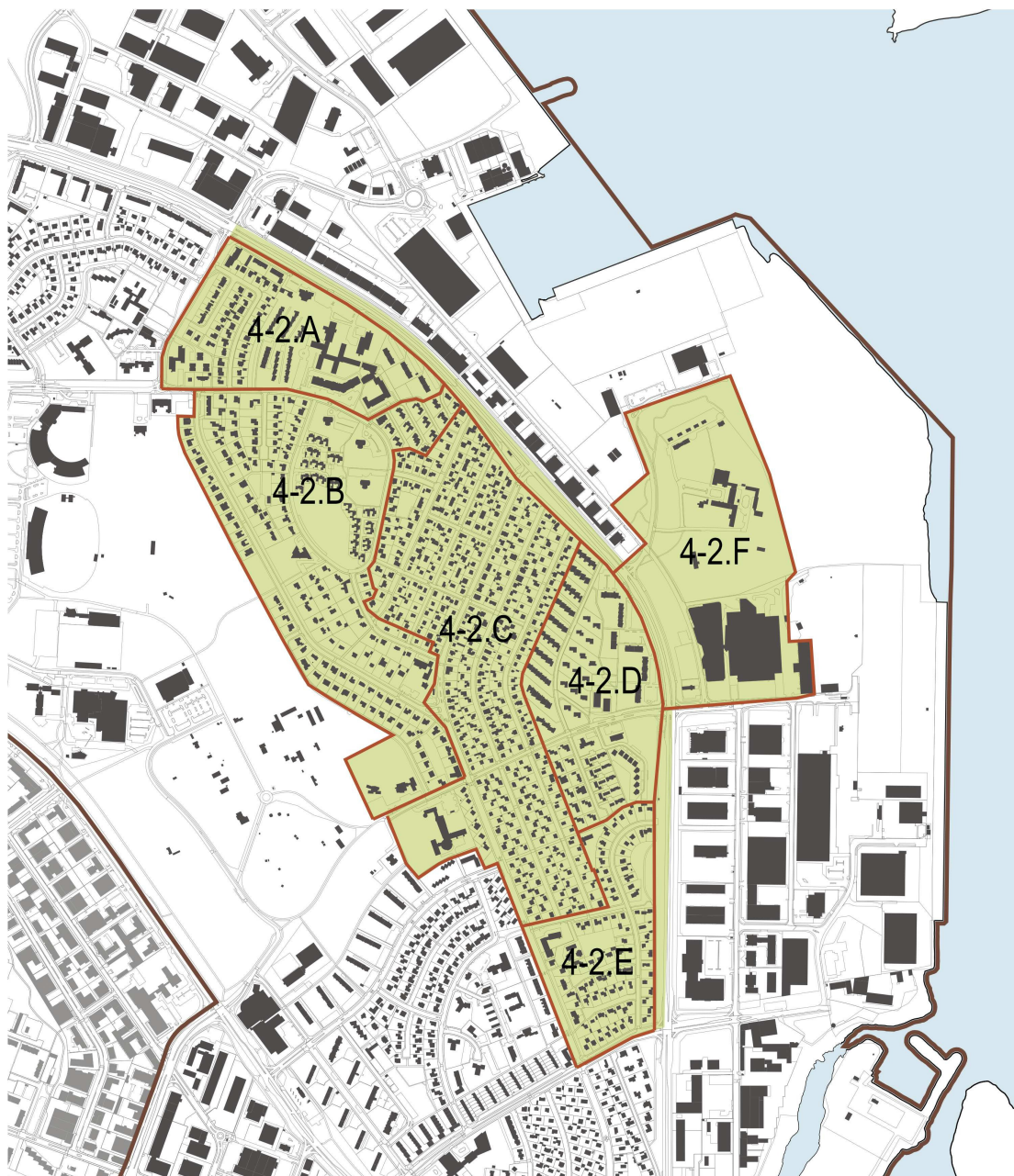


4-2.E Njörvasund, Dreka­vogur, Siglu­vogur og Hlunnavogur – Hverfiseiningin er sú syðsta innan hverfisins og þar er um að ræða lágreista íbúðarbyggð frá 1950-1960, auk verslunarhúsnæðis á horni Langholtsvegar og Dreka­vogar. Einnig eru fjölbýlishús á þremur hæðum við Dreka­vog. Einn leikskóli og einn leikvöllur eru innan einingarinnar.



4-2-F Kleppsspítali og Holtagarðar – Stofnanir og opið svæði, verslunar og atvinnusvæði.

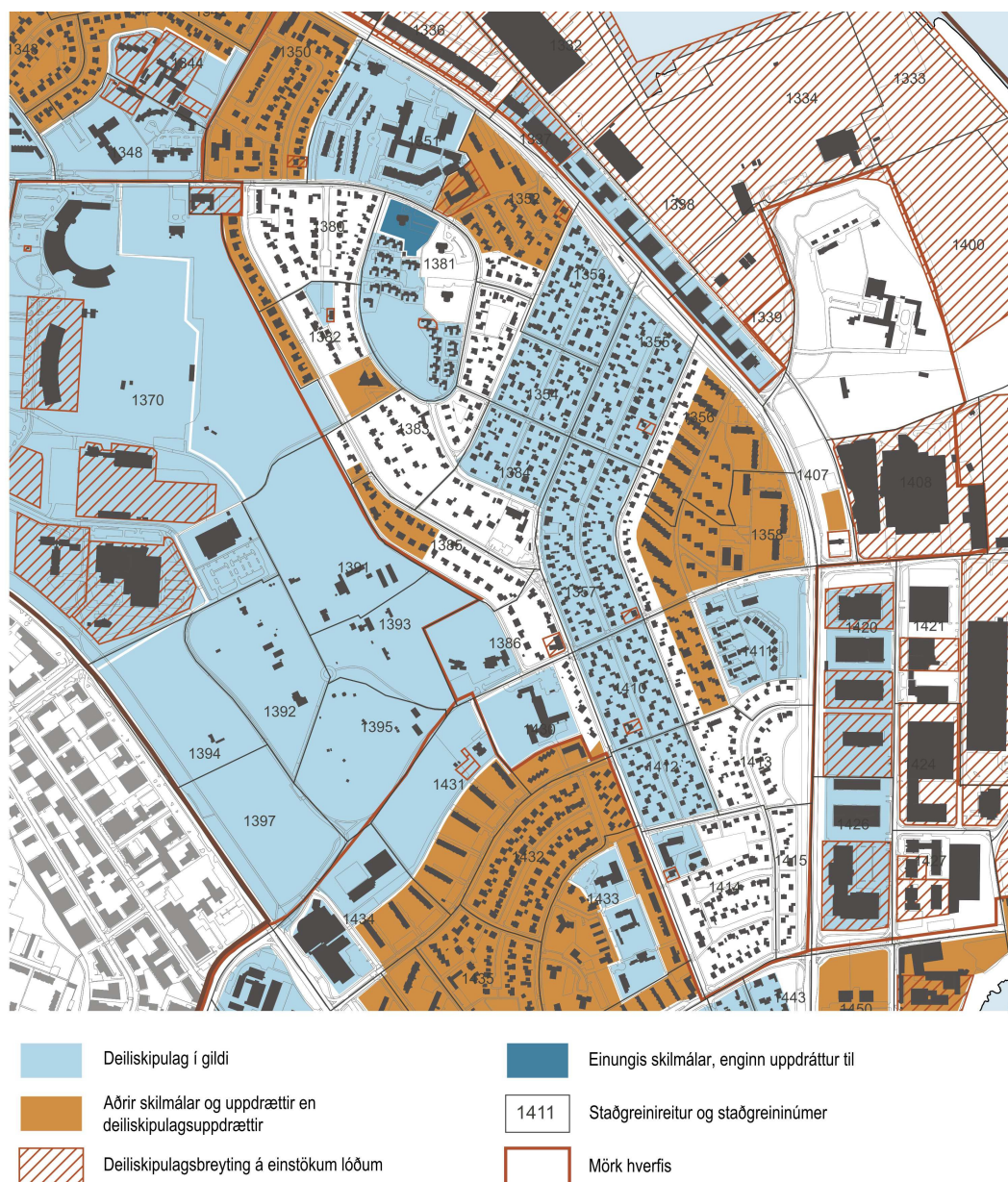




Mynd 4.2.1 - Afmörkun hverfa - Hverfi 4-2 og hverfiseiningar innan þess

4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

Einkennandi fyrir Kleppsholtshverfið er hversu fá gild deiliskipulög þar er að finna (sjá nánar A-hluta verkefnisins). Stór hluti byggðarinnar byggðist upp á forsendum yfirlitsuppdráttar og úthlutunarskilmála, sem í sumum tilvikum finnast ekki lengur. Til eru skipulagsuppdrættir frá annars vegar 1952 og 1953 af Laugarásnum. Þar má sjá að byggt hefur verið upp skv. þeim uppdráttum að mestu leyti, en engir skilmálar finnast og ekki víst að þeir hafi verið til. Á uppdrættinum frá 1953 sést að gert hefur verið ráð fyrir fimm háhýsum efst á holtinu en þau urðu síðan aðeins þrjú og keðjuhúsin byggð síðan allöngu síðar. En jafnvel nýrri hverfi, eins og suðurhlíðar Laugarássins við Laugarásveg og Sunnuveg, þá er ekki á miklu að byggja. Á allstóru svæði eru hvorki til upprunalegir uppdrættir og skilmálar né nýlegir, þar sem tekið er á breytingum á núverandi húsum. Það á við hverfiseiningu 4-2.E en þar hafa hvorki fundist uppdrættir né skilmálar, nema deiliskipulagsbreytingar fyrir verslunarkjarnann við Langholtsveg 109-115.



Mynd 4.3.1 - Núverandi skilmálar og heimildir innan Kleppsholtshverfis.

Á reitum þar sem uppbygging hófst síðar, t.d. við Austurbrún og Vesturbrún, eru til eiginlegir deiliskipulagsskilmálar, einnig innan hverfiseiningar 4-2.D. Eitt skipulag frá 2005 hefur sérstöðu innan hverfisins, en það tekur á skilmálum fyrir þegar byggt hverfi, þar sem tekið er á heimildum fyrir viðbyggingar, bílskúra, hækkun húsa ofl. Það skipulag vann Guðfinna Thordarson arkitekt og nær það til byggðarinnar við Kambsveg, Hjallaveg, Langholtsveg, Efstasund og Skipasund á milli Kleppsvegar og Brákarsunds, á hverfiseiningu 4-2.C. Að mörgu leyti er mjög gagnlegt að horfa til þessa deiliskipulags þegar marka skal ákv. stefnu varðandi ákvæði í hverfisskipulagi fyrir þetta hverfi. Skipulagið byggir á viðamikilli greiningarvinnu og á grundvelli hennar hafa verið mótaðir skilmálar sem miða að því að halda nokkrum heildarsvip yfir byggðinni, samtímis því að lóðarhöfum er gert kleift að hámarka nýtingu innan sinnar lóðar.

Eins og yfirlitsmyndin á næstu síðu sýnir, þá er þörf á nýjum skilmálum fyrir allstóran hluta hverfisins, sem tekur á heimildum til viðbygginga, stækkunar, breytinga á þegar byggðum húsum. Líta má til skipulagsins í Sundunum (hverfiseiningu 4-2.C) í því tilliti eins og áður sagði.

Taflan hér að neðan sýnir stöðu deiliskipulaga og annarra skilmála innan Kleppsholtshverfis, en einnig á aðliggjandi opnum svæðum og hafnarsvæðum.

Skipulagsleg staða - greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi				
Skipul.reitir (nr.) Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum/Skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdráttar? Annað ?
1355/ 1356/ 1357/ 1410/ 1411/ 1412/ 1413	Sundin Efstasund 82 Skipasund 18 Skipasund 56	10.11.2005	 28.3.2008 4.12.2009 5.2.2010	6 uppdráttir. Nýtt skipulag sem tekur til endurbóta. Byggir á skipulagi frá 1957. Má horfa til í tengslum við hverfisskipulagsgerð. Breyting á byggingarreit Breyting á byggingarreit Breyting á byggingarreit
204 1411	 Þróttarsvæði	 23.6.1998 27.10.1998	 	Uppdráttur. Nýtt hverfi, fullbyggt. Hugsanlega ekki þörf á skilmálum fyrir viðbyggingar. Skilmálar

205				
1414	Langholtsvegur			
1414	Drekavogur	16.10.2008		
	Langholtsvegur 115		23.10.2009	
206				
1408	Holtavegur 8-10		4.1.2007	Er í raun breyting á eldra skipulagi, heimilar bílastæðapall framan við Holtagarða
1408	Holtavegur 8-10		9.5.2007	Breyting á rampa og lóðarmörkum
207				
1407	Vatnagarðar 38		5.4.1988	Geymsla bifreiða
1407	Vatnagarðar		10.1.1989	Gámastæði
1407	Vatnagarðar 40		31.5.1991	Bílapvottastöð
208				
1356/ 1358/ 1411	Íbúðahverfi við Elliðavog	14.1.1964		Fullbyggt hverfi, ekki hafa verið gerðar breytingar á skilmálum.
209				
1430	Holtavegur 23, Langholtsskóli		17.1.2008	Breyting á heildarskipulagi Heimahverfis, í hverfi 4-2
1430	Langholtsvegur 98		11.2.1975	Opið svæði/torg við Langholtsveg. Uppdráttur
217				
1350	Íbúðarbyggð sunnan Kleppsvegar	4.12.1953		Gamall uppdráttur, engir skilmálar
	Selvogsgrunn 31		28.9.1999	Skilmálar vegna bílskúrs
220				
1351	Laugarás, Hrafnista	20.7.2005		Uppdráttur með skilmálum. Dvalar- og hjúkrunarheimili, raðhús, fjölbýlishús og kvikmyndahús.
1351	Laugarás, Hrafnista		12.6.2006	
1351	Laugarás, Hrafnista		17.9.2010	
221				
1352	Norðurbrún	19.11.1963		Gamall skipulagsuppdráttur og takmarkaðir skilmálar.
	Norðurbrún 1		29.11.2007	Þjónustumiðstöð og íb. f/aldræða
	Kleppsvegur 90		16.7.2008	Eldra hús rífið og nýtt byggt fyrir sambýli.

224	Laugardalur Suð-Vesturhluti	19.9.2000		Skilmálahefti fylgir. Heildarsvæði íþróttaleikvangs
1370				Breyting á byggingarreit
1370	Engjavegur 8		6.5.2003	Laugardalshallar
1370	Laugardalur dreifistöð		3.6.2003	Byggingarreitur fyrir dreifistöð
1370	Laugardalsvöllur		6.1.2004	Breyting vegna stækkunar stúku
1370	Laugardalur Þróttur		31.8.2005	byggingarreitur fyrir íþróttahús Þróttar
1370	Laugardalur Þróttur		22.2.2006	byggingarreitur fyrir íþróttahús Þróttar
1370	Laugardalur Þróttur		15.8.2008	Fimleikahús Þróttar
1370	Engjavegur 6		11.6.2010	Lóð ÍSÍ
1370	Laugardalur brettavöllur		15.12.2011	uppdráttur og skýringamynd
225	Laugardalur Austurhluti	13.1.2005		Tjaldsvæði, Grasagarður, Húsdýra- og fjölskyldugarður
1370/ 1391/ 1392/ 1393/ 1394/ 1395/ 1397/ 1431/ 1434				
1380	Sundlaugavegur 34		21.2.2006	Stækkun farfuglaheimilisins Sambýli með 6 íbúðum, hefur ekki verið byggt
1431	Holtavegur 29B		2.10.2007	
226				Gamall uppdráttur, fjallar um lóðarbreytingar á lóð Hrafnistu. Ekki lengur í gildi.
1380/ 1381/ 1382/ 1383	Laugarás		19.5.1953	Úthlutunarskilmálar fyrir 1 háhýsi af 3.
1383	Austurbrún 2, háhýsi		1.12.1958	
1381	Reitur við Kleifarveg		24.8.1982	2 uppdr. Bílastæði og bílskúrar á opnu svæði
1381	Laugarás (Austurbrún - Vesturbrún)	29.6.1983		Skilmálar og uppdráttur. Keðjuhús beggja megin friðlýsts svæðis
1382	Áskirkja, Vesturbrún 30		21.1.1986	Yfirlitsuppdráttur sem sýnir afmörkun og skipulag lóðar. Engir skilmálar.

1381	Austurbrún - Vesturbrún		13.8.1990	Breytingar á keðjuhúsum
1381	Austurbrún 12		4.4.1995	2 uppdrættir
1381	Kleifarvegur, bílskúrar		27.2.2008	Uppdráttur.
227				
1385	Laugarásvegur		13.2.1959	(finn ekki uppdrátt) Uppdráttur, engir skilmálar. Sýnir byggingarreiti á nokkrum lóðum.
1385	Sunnuvegur		23.8.1966	Uppdráttur. Gamla Holtsapótek, nú versl. Beco.
1385	Langholtsvegur 84		20.6.1999	
228				
1380/ 1382	Laugarásvegur 2-30	4.1.1972		Uppdráttur, engir skilmálar
230	Skarfabakki / Klettasvæði			(uppdráttur finnst ekki)
	Korngarðar 1-3 og Klettagarðar 4	6.6.2008		
1323			6.1.2012	
232				
1333/ 1334/ 1338/ 1339/ 1400	Vatnagarðar Eimskip		20.7.2012	3 uppdrættir. Breyting á eldra skipulagi (finn ekki)
233				
1335	Sundagarðar 2		9.1.1996	2 uppdrættir af Skipulagssjá.
1335	Sundagarðar 2b		27.4.2011	Uppdráttur af Skipulagssjá
234				
1336	Sundaborg 1-15 og 8		5.6.2001	Uppdráttur
235				
1337/ 1338/ 1339	Vatnagarðar 4-28	31.7.2001		Uppdráttur. Endurskoðun.
1337	Vatnagarðar 4-8		16.12.2003	
1337	Vatnagarðar 6 og 8		21.4.2004	
1337	Vatnagarðar 4		6.4.2005	
236				
	Sundagarðar 4-10		13.5.1986	4 uppdrættir.
242				
1420/ 1426	Skútuvogur vestur (2-16)	2.6.1977		2 uppdrættir, af Skipulagssjá
1420	Skútuvogur 6		6.10.1994	Uppdráttur, af Skipulagssjá
1420	Skútuvogur 2		30.9.2004	Uppdráttur
1426	Skútuvogur 14-16		16.12.2005	Uppdráttur

1420	Skútuvegur 8		15.2.2007	Uppdráttur
243	Vogabakki Reykjavíkurhöfn Kleppsvík	28.7.1998		Skipulag finnst ekki Uppdráttur af Skipulagssjá
1425	Kjalarvegur 16		15.6.1999	Skipulagssjá
1428	Kjalarvegur 12-14		26.9.2000	Uppdráttur
1422	Vogabakki		29.8.2000	Uppdráttur
1422	Vogabakki		19.6.2001	2 uppdrættir
1422	Vogabakki		3.9.2002	Uppdráttur
1422	Vogabakki		3.12.2003	Uppdráttur
244				
1421/ 1424/ 1427	Skútuvegur austur	1.3.1974		Uppdráttur finnst ekki Skútuvegur 13 á uppdrætti
1427	Skútuvegur 11 Skútuvegur austur		9.8.1988	
1427	Skútuvegur 13		9.11.1993	Uppdráttur
1421	Skútuvegur		11.3.1997	2 uppdrættir
1421	Skútuvegur 3 og 7-9		13.4.1999	Uppdráttur
1421	Skútuvegur 7-9		10.7.2000	Uppdráttur
1427	Brúarvegur 1-7		22.2.2007	Uppdráttur

Tafla 4.2 - yfirlit gildandi skilmála og heimildum deiliskipulags sem eru í gildi.

Hverfiseining 4-2.A - gildandi skilmálar

Tveir gamlir uppdrættir hafa fundist, sem liggja til grundvallar uppbyggingu þessa svæðis. Annars vegar skipulagsuppdráttur frá 1953, sem nær vestur yfir Dalbraut og tekur til Kleppsvegar og byggðarinnar sunnan hans. Engir skilmálar hafa fundist sem tilheyra þeim uppdrætti. Hins vegar er skipulagsuppdráttur fyrir Laugarásinn frá því kringum 1952, þar sem Hrafnista kemur fyrir. Breyting á þeim uppdrætti, frá 1953 fjallar síðan um stækkun lóðar Hrafnistu, en síðan eru nýlegri deiliskipulagsbreytingar frá 2005, 2006 og 2010, sjá töflu í kafla 4.1, sem fjalla breytingar og yngri byggingar. Deiliskipulag fyrir Norðurbrún 1 er frá 1963 og hafa verið gerðar tvær breytingar síðan. Ekki finnst gildandi skipulag fyrir Kleppsveg 66-76. Skilmálar fyrir þessa hverfiseiningu mun því taka mið af núverandi ástandi fremur en gildandi skilmálum.

Hverfiseining 4-2.B - gildandi skilmálar

Ekki er til heildstæður uppdráttur né skilmálar fyrir þessa hverfiseiningu, en uppbyggingin byggir að stórum hluta á uppdráttunum frá 1952 og 1953. Uppdráttur er til fyrir parhúsið við Norðurbrún frá 1963 og fyrir fjölbýlishúsin þrjú, Austurbrún 2,4 og 6, eru einungis úthlutunarskilmálar frá 1958 og það einungis fyrir austurbrún 2. Uppdráttur hefur fundist fyrir hús við Laugarásveg 2-30, en engir skilmálar.

Til er mjög ítarlegt deiliskipulag fyrir keðjuhúsin við Austurbrún og Vesturbrún, sem unnið var af teiknistofu Knúts Jeppesen. Gerðar hafa verið þónokkrar breytingar á skipulaginu frá því það var upphaflega samþykkt, sú síðasta 1995.

Breyting var gerð á einstakri lóð við Langholtsveg 84 árið 1999, en þar var áður Holtsapótek, nú verslunin Beco.

Reitur við Kleifarvatn, þar sem heimilt var að reisa 4 bílskúra, engir skilmálar, bara uppdráttur.

Uppdráttur með lóð Áskirkju frá 1986 sýnir fyrirkomulag á lóð, en ekki skilmála fyrir byggingu kirkjunnar.

Hverfiseining 4-2.C - gildandi skilmálar

Skipulag vestustu húsanna er úr skipulagsuppdrættinum sem gerður var af Laugarásnum frá 1952. Síðan hefur verið gert nýtt deiliskipulag árið 2005, sem tók á breytingum og viðbyggingum innan stórs hluta þessa gróna hverfis. Deiliskipulagið vann Guðfinna Thordarson, Arkhúsinu, og byggðist það á umfangsmikilli vettvangsvinnu og greiningu á núverandi byggingum og göturéitum. Þó deiliskipulagið nái ekki yfir alla hverfiseininguna, má útvíkka svæðið og nota hliðstæða skilmála fyrir aðliggjandi götur. Deiliskipulagsbreyting var gerð fyrir Kleppsveg 90, árið 2008, en þá var eldra hús rifið og byggt sambýli.

Upphaflegt deiliskipulag fyrir Langholtsskóla er skipulag Heimanna, en síðan hafa verið gerðar deiliskipulagsbreytingar fyrir skólalóðina.

Hverfiseining 4-2.D - gildandi skilmálar

Svæðið byggir á tveimur skipulagsuppdráttum. Annars vegar skipulagsuppdrætti og skilmálum frá 1964. Það hafa reyndar ekki fundist skilmálar í heild sinni, en litlar breytingar hafa verið gerðar á húsum og töluverður heildarsvipur er yfir byggðinni.

Húsin við Sæviðarsund 37-63 og Hólmasund 4-20 eru nokkuð ný, voru byggð á árunum 1998-2002 á gamla íþróttasvæði Þróttar. Kanon arkitektar unnu deiliskipulagið og skilmálarnir eru mjög ítarlegir og er hverfið fullbyggt samkvæmt þeim. Vestan Sæviðarsunds eru lágreist einbýlishús sunnan Holtavegar en norðan við eru lág raðhúsabyggð að vestanverðu en 2-3ja hæða sérbýli að austanverðu.

Hverfiseining 4-2.E - gildandi skilmálar

Enginn skipulagsuppdráttur né skilmálar hafa fundist fyrir þessa hverfiseiningu, að undanskildu deiliskipulagi fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði á horni Langholtsvegar og Dreka­vogs.

Hverfiseining 4-2.F - gildandi skilmálar

Í gildi eru deiliskipulagsskilmálar fyrir Holtagarða og bílapvottastöðina við Vatnagarða.

5 Matslýsing

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

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

5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat

Nálgun skipulagsvinnu og matsvinnu er að gera yfirlit yfir núverandi stöðu hverfisins og styrk- og veikleikagreining út frá grunngögnum með hliðsjón af *Gátlista um mat á visthæfi byggðar (sjá fylgiskjal 1)* og stefnu borgaryfirvalda um *Skipulag vistvænna hverfa* sem sett er fram í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og öðru því sem viðkemur skipulagi borgarhlutans og stöðu hans innan borgarinnar. Matið byggir á eftirfarandi sjö þáttum:

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

5.2 Grunnástand

5.2.1 Samfélag

5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

Aldurssamsetning hverfisins er eftirfarandi: 0-5 ára : 9%, 6-12 ára: 8%, 13-16 ára: 5%, 17-24 ára: 12%, 25-34 ára: 16%, 35-66 ára: 39%, 67+: 11%. Þessi aldursdreifing er í nokkuð góðu samræmi við aldurssamsetningu borgarinnar í heild, með frávik á bilinu 0-3% í flestum aldursflokkum. Í aldursflokknum 67+ er frávik með þó talsvert meira, eða 11%. Það helgast væntanlega af byggðinni við Hrafnistu en þar eru bæði dvalarheimili og íbúðir fyrir þennan aldurshóp. Sömuleiðis eru íbúðir fyrir aldraða við Jökulgrunn, Kleppsveg og Dalbraut.

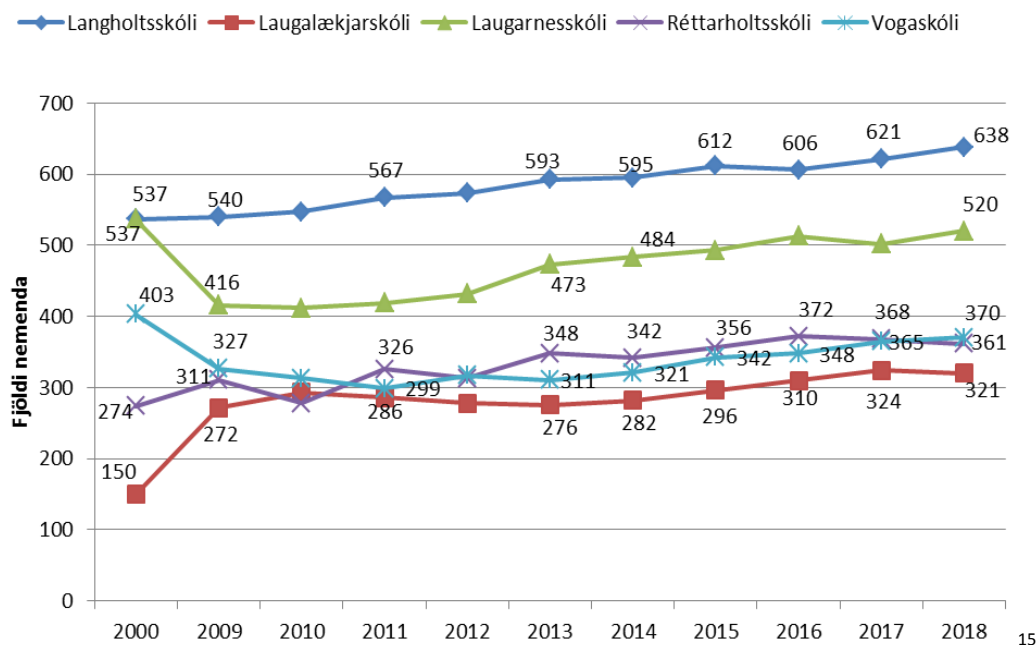
5.2.1.2 Íbúapéttleiki

Í Kleppsholtshverfinu öllu er íbúapéttleiki 40 íbúar/ha (5230 íbúar/130ha) og lendir þar með í flokk I, lágmark, skv. viðmiðum gátlistans. Þar sem ekki er mikið um þéttingarreiti innan hverfisins verður erfitt að breyta þessu að ráði, nema helst með þéttingu á þegar byggðum hverfum, með því að stækka núverandi húsnaði og/eða fjölga íbúðum í stórum einbýlis og tvíbýlishúsum.

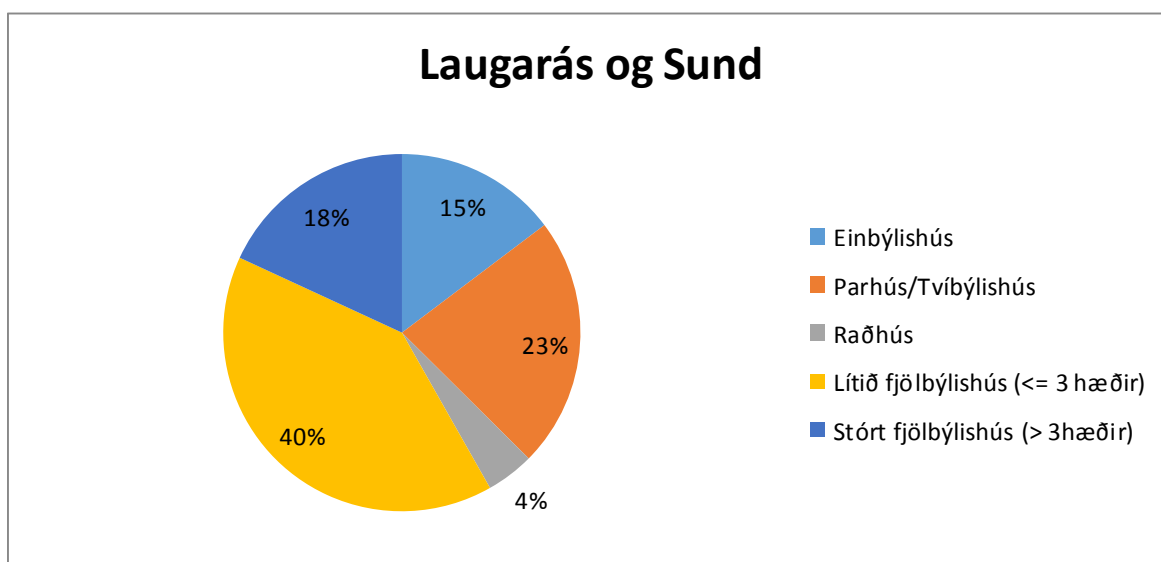
5.2.1.3 Skólahverfið

Hverfið er að stærstum hluta innan skólahverfis, Langholtsskóla, með þeirri undantekningu að norðvestur hluti Laugarássins á skólasókn í Laugarnesskóla og Laugalækjarskóla. Hluti af íbúum Vogahverfis sækja síðan skóla í Langholtsskóla. Fjöldi íbúða á Laugarnesskóla er 2796 og fjöldi íbúða á Langholtsskóla er 2330. Það er því mun hærra en gott viðmið í gátlista segir til um, sem er 1200-1300 íbúðir/skólahverfi. Eins og sést á grafinu hér fyrir neðan, hefur jafnt

og þétt verið að fjölga í þessum tveimur skólum og var gripið til þess ráð fyrir nokkrum árum, að senda 7. bekk úr Laugarnesskóla yfir í Laugalækjarskóla, en í öðrum skólum borgarinnar, sem hefur aðskilið barna- og unglingastig, er skiptingin 1.-7. bekkur og svo 8.-10. bekkur. Þó svo að ekki sé gert ráð fyrir mikilli aukningu íbúða innan Kleppsholtshverfis, þá hefur það áhrif á skólana að búist er við aukningu í hinum tveimur hverfum borgarhlutans.



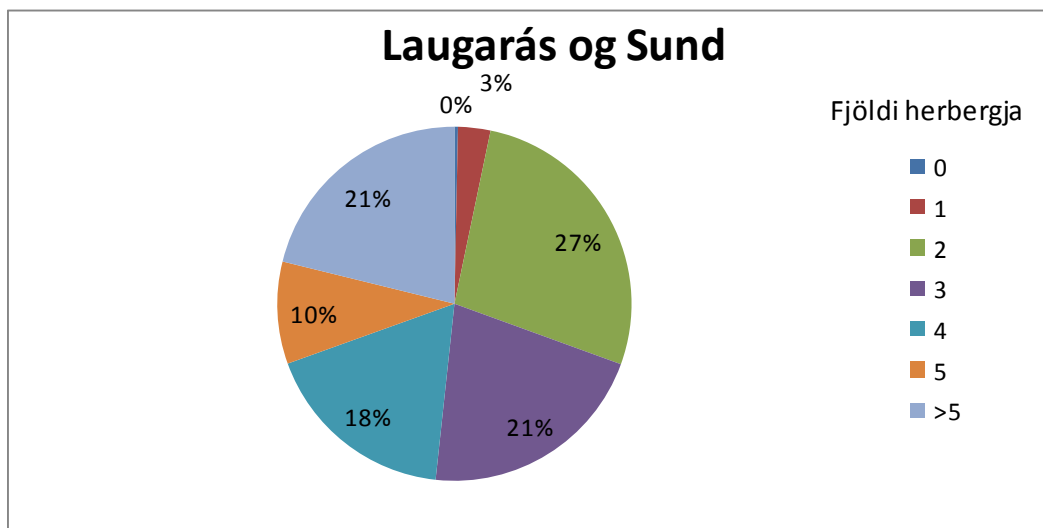
5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla



Tafla 5.2 - Við samanburð á tegundum íbúða innan Kleppsholtshverfis.

Við samanburð á tegundum íbúða í hverfinu miðað við Reykjavík: Einbýli (11%) 15%, Parhús/tvíbýlishús (8%) 23%, Raðhús (9%) 4%, Lítið fjölbýli (39%) 40% og Stórt fjölbýli (33%) 18%, kemur í ljós að mun minna er af stóru fjölbýli en í viðmiðinu og mun meira af par- og tvíbýlishúsum.

¹⁵ Frá kynningu Skóla- og frístundasviðs Reykjavíkurborgar, á fundi með ráðgjöfum 16. jan. 2014



Tafla 5.1 -Fjöldi herbergja í hverfum innan Kleppsholtshverfis.

Fjöldi herbergja í hverfinu miðað við Reykjavík: 1 herb. (3%)3%, 2herb (18%)27%, 3herb (26%)21%, 4herb (23%) 18%, 5 herb (12%) 10%, >5herb (18%) 21%.

Fjölbreytni í íbúðasamsetningu og íbúðategundum er nokkuð mikil. Meira er af 2ja herbergja íbúðum miðað við útgefin viðmið, en minna af 3ja og 4ja herbergja íbúðum. Áberandi fyrir hverfið er hversu lítið framboð er af íbúðum í stóru fjölbýli, eða einungis 18% miðað við 33% viðmið borgarinnar. Að sama skapi er framboð einbýlis óvenjuhátt í þessu hverfi eða 15% á móti 4% viðmiði borgarinnar. Það má því segja að það vanti 3-4herb. íbúðir í stóru fjölbýli innan hverfisins.

Fjöldi leigusamninga innan hverfisins, Laugarás: 485 og Sund: 473. Erfitt er að yfirfæra fjölda íbúða til leigu útfrá tölum um leigusamninga, en svo virðist sem fjöldi leiguhúsnæðis í hverfinu sé minni en víða annarsstaðar í borginni.

5.2.1.5 Atvinna / Störf

Innan hverfisins eru stórir atvinnustaðir aðallega á sviði umönnunar og menntamála, þ.e. við skóla, leikskóla, hjúkrunarheimili og Kleppsspítala. Einnig er að finna verslunarstörf í Holtagörðum og á einstaka stað í hverfinu. Í Laugardalnum eru störf tengd íþróttastarfsemi og almenningsgörðum og á hafnarsvæði eru störfin tengd inn- og útflutningi, heildsöluverslunum, vörulagerum og ferðamannaskipum yfir sumartímann. Gert er ráð fyrir fjölgun atvinnuhúsnæðis á svæðinu milli Kleppsspítala og Holtagarða í AR2010-30.

5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Holtagarðar eru ekki eiginleg hverfisverslun því hún þjónar borgarhlutanum og víðara svæði og þar eru auk matvöruverslana og bakarís, nokkrar sérsverslanir s.s. Útilíf, Dýraríkið og Dorma . Aðgengi að Holtagörðum er gott fyrir akandi en hentar síður gangandi og hjólandi vegfarendum. Við Langholtsveg er að finna ýmsa þjónustu, s.s. Snyrti- og nuddstofu, ljósmyndaverslun og efnalaug. Í kjarnanum við Langholtsveg 109 og 111, niðri við Drekaog er ýmis atvinnustarfsemi og félagsstarfsemi, s.s. Teiknistofa, Gideonfélagið, pípulagningaverktakar, félagsheimili karlakórs, Suzuki tónlistarskóli ofl. Við verslunarkjarnann við Laugarásveg 1 er efnalaug, hárgreiðslustofur og veitingastaður. Við Dalbraut 1-3 er bakarí, hársnyrtistofur og efnalaug.

5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Matvöruverslanirnar Hagkaup og Bónus eru í Holtagörðum en þar fyrir utan er aðeins ein matvöruverslun innan hverfisins; á horni Holtavegar og Skipasunds. Í það minnsta 3

matvöruverslanir hafa horfið á síðustu árum úr hverfinu, ein var á horni Brúnavegar og Laugarásvegar, önnur á horni Norður- og Austurbrúnar og sú þriðja við Dalbraut. Allt þetta verslunarhúsnæði stendur nú tóm og þjónar engum tilgangi.

5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Skv. upplýsingum Lögreglu eru umferðaróhöpp í Laugardal í meðallagi í Reykjavík. Á Sæbraut er 60km hámarkshraði, 50km hámarkshraði er á Langholti, Holtavegi og Laugarásvegi en 30km á öllum öðrum götum hverfisins. Nokkuð er kvartað undan of miklum hraða á Langholtsvegi og þar er gatan mjög breið og lítið sem dregur úr hraðanum. Almennt eru allar götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla og skóla hannaðar með það í huga að hægja á umferð. Hjóla- og gönguleiðir barna í skóla eru nokkuð öruggar. Leiðir yfir götur eru merktar og stígar virðast öruggir. Hægja mætti á umferðarhraða í kringum Langholtsskóla, en leiksvæði hans er vel varið þar sem það snýr að útivistarsvæðinu í Laugardalnum. Sæbrautin er mikil umferðargata og skerðir aðgengi að grænum svæðum kringum Kleppsspítalann. Sömuleiðis er Sæbrautin hindrun gangandi og hjólandi til þess að sækja í verslun og þjónustu í Holtagörðum. Kleppsholtshverfið nýtur góðs að nálægð sinni við íþrótt- og útivistaraðstöðu í Laugardalnum, en íþróttamannvirkni hindra þó góða göngutengingu að sundlaug gegnum dalinn. Samkvæmt upplýsingum frá lögreglunni er borgarhluti-Laugardalur yfir meðaltali varðandi þjófnað en skýringin er væntanlega sú að í þeirri tölu er Skeifan innifalin. Varðandi innbrot á heimili er Laugardalur yfir meðaltali í Reykjavík en það hefur lagast mikið frá 2010.

5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Hverfisráð fyrir borgarhlutann virðist vera mjög öflugt sbr. fundargerðir sem birtar eru á netinu. Nokkuð góð þátttaka hefur verið á hverfisfundum, en ekki liggja fyrir upplýsingar um aldersdreifingu eða uppruna þátttakenda þar.

5.2.1.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
- Nokkuð góð aldersdreifing og endurnýjun yngri kynslóða. - Gott aðgengi í grunnskóla og nægjanlegt framboð af leikskólum. - Mikið framboð af íbúðum fyrir eldri borgara og þjónustu við þá. - Gott aðgengi að íþrótt- og tómstundaaðstöðu, sérstaklega frá vesturhluta hverfisins. - Auðvelt aðgengi fyrir flesta gangandi og hólandi um hverfið í þjónustu innan þess	- Einhæft framboð á verslun og lítið um hverfaverslanir, skortur á miðkjarna eða hverfiskjarna. -Þó íbúapéttleiki sé yfir meðallagi (48íbúar/ha) eru stór svæði þar sem eingöngu er einbýli og þar með tiltölulega fáir íbúar (sunnanverður Laugarás). Þróun verslunar hefur færst í stærri einingar og hverfiskjarnar veikst. - Skortur á (leigu)íbúðum í stóru fjölbýli fyrir yngri aldurshópa. -erfitt aðgengi gangandi í kringum Hrafnistu vegna bratta og hálku á vetrum.
Tækifæri	Ógnanir
- Langholtsvegur sem borgargata; þar gefast tækifæri til þess að auka heimildir fyrir verslun- og þjónustu við götuna. Gatan er rúmgóð og bílastæði eru meðfram götunni. Möguleiki er á því að efla hverfiskjarna á nokkrum stöðum. Skeiðavogur mætti skoða sem borgargötu.	Skortur á áhuga verslunarfólks til þess að opna verslanir innan hverfisins, sökum þess að það sé ekki nógu ábótasamt?

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Árið 1885 keypti Reykjavíkurbær jarðirnar Rauðará, Laugarnes og Klepp. Nokkru síðar var lagður vegur, sem tengdi miðbæinn við opinberar byggingar sem risið höfðu á þessu jörðum, þ.e. holdsveikraspítala á Laugarnestanga og Kleppsspítala, sem reistur var 1907. Langholtsvegur var síðan lagður þvert yfir holtið frá Suðurlandsvegi yfir að Kleppsvegi í kringum 1930. Hann þjónaði m.a. erfðafestulöndum sem úthlutað var svo bæjarbúum gæfist tækifæri á að stunda ræktun og búrekstur. Á stríðsárunum varð húsnæðisskortur mikill þegar fjöldi fólks flutti á mölina í leit að atvinnutækifærum. Lóðum var úthlutað þar sem vegir, skól- og vatnslagnir voru til staðar og þannig hófst uppbygging í austanverðum Laugarásnum og Langholtsveg og varð byggðin í Kleppsholti fyrsta eiginlega úthverfi Reykjavíkur. Byggðin við Sporðagrunn og Selvogsgrunn, auk fjölbýlishúsanna við Kleppsveg reis á árunum 1955-1970. Árið 1952 reis fyrsti hluti Hrafnistu, dvalarheimilis aldraðra, sem stendur efst á ásnum ásamt Laugarásbíó, sem reist var árið 1984. Íbúðahverfið við Laugarásveg og Sunnuveg reis á árunum 1950-1970, aðallega einbýlishús.

5.2.2.2 Byggðamynstur

Segja má að hverfið sé fullbyggt. Íbúðapétteleikinn er ekki mikill, einungis 17 íbúðir/ha, sem er undir lágmarki. Sennilega skýrist það af því að lóðir eru nokkuð stórar og víða eru einbýlishús og þ.a.l. einungis ein íbúð. Það er ólíkt Lækjunum, þar sem pétteleikinn er mjög mikill, enda einungis sambýlishús þar. Í deiliskipulaginu fyrir Sundin frá 2005 er gert ráð fyrir að þetta megi byggðina, með því að byggja ofaná eða við hús og fjölga þannig íbúðum í allt að 3 íbúðir á hverja lóð. Ekki er þó hægt að stjórna þeim uppbyggingarhraða, það er undir hverjum og einum lóðarhafa komið hvort það sé gert.

5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Gönguleiðir eru betri í sunnanverðu hverfinu, þ.e. fjarlægðir í græn svæði, tómstundir, skóla, hverfisverslun ofl. Í norðanverðu hverfinu, sérstaklega meðfram Kleppsvegi er gönguhæfni mun lakari, þar sem öll þjónusta er til suðurs, nema í Holtagarða.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Engin borgargata¹⁶ er fyrir hendi í dag, þar sem saman fléttast almenningssrími, breiðgata, þjónusta og verslun. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að Langholtsvegur og Dyngjuvegur/Austurbrún/Brúnavegur þróist sem borgargötur. Göturýmið við Langholtsveg er nokkuð breitt og þar er rými fyrir bílastæði, götutré og hjólabraut. Hús snúa að götu og í nokkrum þeirra er nú þegar þjónusta, s.s. snyrti- og hárgreiðslustofur, bólstrun, ljósmyndaverslun. Við Langholtsveg er nú þegar nokkuð um þjónustu meðfram götunni og hús snúa í flestum tilvikum að götu. Gatan er nokkuð breið, eða um 19-20m að gangstéttum meðtöldum, á þeim kafla sem liggur sunnan við Dyngjuveg. Víða eru bílastæði samhliða götu. Engin götutré eru meðfram götunni og engin eiginleg torg. Einu opinberu stofnanirnar meðfram götunni eru leikskólarnir Sunnuás/Ásborg og Sunnuás/Hlíðarendi, en þeir snúa ekki að götunni og eru innkeyrslur að þeim annars vegar frá Dyngjuvegi og hins vegar frá Laugarásvegi. Hin fyrirhugaða borgargatan, Brúnavegur/Austurbrún/Dyngjuvegur er mun sundurleitari að gerð heldur en Langholtsvegur. Hús snúa einungis að hluta til að götu. Gatan er milli 13 og 14m að breidd að meðtöldum gangstéttum. Lítið eða ekkert er um verslun og þjónustu meðfram götunni. Að sumu leyti skortir forsendur til þess að gata þessi geti orðið borgargata með tilheyrandi verslun/þjónustu og aðgengi (göngu- og hjólaleið).

5.2.2.5 Almenningsrými

Hverfið nýtur þess hversu nálægur Laugardalurinn er og ef borgargarðurinn þar er talinn með grænum opnum svæðum fyrir hverfið, þá eru um 40ha af opnum svæðum innan hverfisins. Aðgengi að Laugardalnum frá hverfinu er nokkuð gott. Helsta almenningsrýmið er svæðið neðan við Áskirkju og nær það niður að Þvottalaugunum. Aðrir hlutar borgargarðsins eru að hluta eða alveg lokaðir, s.s. tjaldsvæðið, Grasagarðurinn og Fjölskyldu- og húsdýragarðurinn. Önnur opin svæði innan hverfisins eru nokkuð aðgengileg en sum þarfnast endurhönnunar og eru vel falin inni húsaþyrpingum.

5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Veðurálag er mest í norðan og austanátt. Húsbygginar eru jafna hærri til norðurs og lægri til suðurs og veita hærri húsin því skjól fyrir norðanáttinni. Gróðurþekja er lítil í norðanverðu hverfinu, skortur er á götutrjám meðfram Kleppsvegi og Sæbraut og því lítið sem ekkert skjól. Hrafnista, íbúðir við Norðurbrún og blokkir meðfram Kleppsvegi veita takmarkað skjól og taka á sig töluverðan norðanvind. Laugardalur er sérlega skjólsæll bæði vegna landslags (skjóls af Laugarásnum) og gróðurs sem veitir gott skjól. Trjágróður í inná lóðum er víða hávaxinn og mikill og veitir skjól.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Samkvæmt nýju korti: Túnin, Laugarnestangi, Skarfabakki eru með gegndræpi 20-30%, Teigar, Lækir eru með gegndræpi 30-40%, grunn, Laugarás, Sund, Heimar, Vogar, Súðavogur eru með gegndræpi 40-50%, Sundahöfnin, Skeifan 10-20%, Mörkin 60-70%, Laugardalur 70-80%.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Borgargarðar eru á jaðri hverfisins, í Laugardalnum. Þar er stutt frá einbýlishúsum í sunnanverðum Laugarásnum, sem ekki hafa jafn mikla þörf og íbúar í fjölbýlishúsum við Kleppsveg og Norðurbrún.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Ágætis heildaryfirbragð er yfir byggðinni innan hverfisins. Hönnun húsa hefur í megindráttum tekið mið af landfræðilegum aðstæðum, lóðir húsa snúa mót suðri og við hönnun stórra fjölbýlishúsa hefur verið leitast við að mynda skjól fyrir norðan- og austanáttinni. Nokkrir heildstæðir byggðakjarnar eru innan hverfisins og í skýrslu Minjasafns Reykjavíkur, Byggðakönnun, Borgarhluti 4 – Laugardalur, er gerð tillaga að fjórum hverfisverndarsvæðum, merkt á uppdrætti 4, 7, 9 og 11. Innan þessara svæða eru einnig einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Á hverfisverndarsvæðum 4 og 11 í sunnanverðum Laugarásnum eru reisuleg hús frá 6. 7. og 8. áratugnum og mörg þeirra teiknuð af arkitektum og þykja góð dæmi fyrir þann arkitektúr sem var ríkjandi á þeim tíma og sem höfundaverk. Á svæði 4, Selvogsgrunn og Sporðagrunn segir:

„Mikill heildarsvipur er á hverfinu. Mörg húsanna við Selvogsgrunn og Sporðagrunn eru góðir fulltrúar þess byggingarstíls er einkennandi þennan tíma. Mælt er til þess að allar breytingartillögur taki mið af stærðarhlutföllum húsa og byggingarstíl.“

Á svæði 9 við Sæviðarsund norðan við Holtaveg segir:

„Heilsteypt og gróið hverfi. Æskilegt er að allar breytingar á núverandi ástandi taki mið af stærðarhlutföllum húsa og falli vel inn í byggðarmynstrið.“

5.2.2.10 Staðarandi

Alla jafna er núverandi byggð í góðu samræmi við landslagið, hæðarmunur vel nýttur og útsýni gott til suðurs frá nánast öllum lóðum í sunnanverðum Laugarásnum. Hæsti hluti hverfisins, Laugarásinn, er undirstrikaður með þremur háhýsum og stóru opnu svæði. Áskirkja er gott dæmi um góða aðlögun að hæðarmismun í landinu. Til norðurs hefur útsýni

verið spilt með uppfyllingu á hafnarsvæðinu og víðfeðmum gámaplönnum og öðru því sem tilheyrir hafnarstarfsemi. Mikið hefur verið þrengt að Kleppsspítala og umhverfinu þar í kring. Óspennandi atvinnuhúsnæði er meðfram norðanverðri Sæbrautinni. Þegar horft er í átt að Esjunni er þessi forgrunnur skemmandi. Ný byggð á Þróttarsvæðinu hefur verið aðlöguð vel að núverandi byggð og kappkostað að falla vel að núverandi aðstæðum.

5.2.2.11 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
- Heilsteypt byggð með mörgum áhugaverðum húsum og götumyndum. - Byggðin sunnan til á svæðinu nýtur góðrar staðsetningar til suðurs og útsýnis yfir Laugardalinn. - Göngulengd í helstu þjónustu yfirleitt nokkuð ásættanleg - Nálægð við Laugardalinn og aðstöðuna þar - Víða heilsteypt hverfi m.t.t. byggingarstíls	- Kleppsspítali er orðinn inniklemmdur af Sæbrautinni og uppfyllingum á hafnarsvæðinu. Erfitt að sjá tengslin milli Kleppsspítalans og elstu byggðarinnar. - Íbúðapéttleiki lítill (17íbúðir/ha) - Nær engar götur sem borgargötur, né heldur torg - Almenningsrýmin innan hverfisins nokkuð aflokuð, sbr. leiksvæðið milli Austurbrúnar og Kamsbvegur. Enginn almenningsgarður innan hverfisins, aðallega leiksvæði, sem sum hverf þarfnast endurhönnunar
Tækifæri	Ógnanir
- Töluvert um stór hús með möguleika á að fjölga íbúðum með því að byggja ofaná (Sundin) eða skipta stórum sérbýlum í fleiri íbúðir. - Við Langholtsveg er tækifæri til að hanna borgargötu, með torg á gatnamótum Langholtsvegur og Laugarásvegur - Hægt að bæta aðgengi að grænu svæði við Kleppsspítala og skapa tengsl niður að ströndinni (búa til nýja strönd) -Setja mætti hluta af Sæbraut í stokk og/eða byggja öflugar göngu og hjólabrýr á nokkrum stöðum.	- Hætta á því að Laugardalurinn þróist frá því að vera að hluta til hverfisgarður fyrir hverfið, yfir í að vera alfarið afgirt íþróttamannvirki og lokaður borgargarður. - Gífurleg áhersla á Sæbraut sem hraðbraut og sívaxandi hafnarstarfsemi, lokar hverfinu til norður og skapar auk þess hljóðvistar-vandamál. Útsýni frá byggðinni í norðanverðum Laugarásnum verður rýrara og rýrara.

5.2.3 Samgöngur

5.2.3.1 Almenningsamgöngur

Ágætis dreifing er á stoppistöðvum Strætó og fellur fjarlægð milli þeirra undir flokkinn „Gott“. Hins vegar er tíðni strætisvagnaferða og upphaf og endir ferða oft ábótavant. Þannig fer síðasti vagn um hverfið fyrir miðnætti. Strætisvagnaskýlin eru skjólgóð en of margar tegundir af skýlum er í umferð og þyrfti að samræma útlit þeirra.

5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

Á stórum vinnustöðum innan hverfisins (Hrafnista) hvíla ákv. bílastæðakvaðir og svo á stórum aðliggjandi grænum svæðum og atvinnusvæðum s.s. í Laugardal og við Holtagarða. Þar er umferð ekki síður mikil um helgar heldur en virka daga, þannig að ekki er um það að ræða að þau nýtist íbúum á annan hátt utan álagstíma. Ekki er innheimt bílastæðagjald á opinberum bílastæðum innan hverfisins, en innan borgarhlutans er það í allra vestasta hluta hans (Borgartún). Einnig komið til tals að setja á gjaldskyldu við World Class í Laugardalnum.

5.2.3.3 Hjólreiðar

Fjarlægðir í helstu þjónustu innan hverfisins eru nokkuð góðar og auðvelt að hjóla þó svo að ekki sé mikið um merkt hjólaspor meðfram götum innan hverfisins. Góðar aðstæður eru til að útbúa hjólaleið á Langholtsvegi sem hluta af borgargötu. Ásættanleg hjólafjarlægð er í stórmarkað, menntaskóla, sundlaug, íþróttahús og atvinnusvæði (austasti hluti miðbæjarins og Túnin, auk Sundahafnar og Skeifunnar). Hins vegar er langt í háskóla.

5.2.3.4 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
- Gott aðgengi að stofnbraut (Sæbraut). - Víða breiðar götur og svigrúm fyrir hjólreiðastíga. - Möguleiki á bílastæði meðfram hugsanlegum borgargötum. - Heilstept gatnakerfi sem hentar ágætlega fyrir almenningssamgöngur. - Ásættanlegar hjólafjarlægðir í menntaskóla og stórmarkaði.	- Leiðakerfi almenningssamgangna ekki nógu skilvirkt, en stoppustöðvar nægilegar - Hjólastígar ekki sérstaklega merktir. - Hættuleg þverun gangandi og hjólandi yfir Sæbraut að grænu svæði við Kleppsspítala og stórmarkaði við Holtagarða. - Umferðarhraði of mikill á nokkrum götum eins og Langholtsvegi, Holtavegi og Dyngjuvegi.
Tækifæri	Ógnanir
- Bæta má aðstöðu hjólreiðafólks við endurhönnun gatna, þar sem þær eru nokkuð breiðar. - Nýta Laugaralinn til að leiða umferð af götum. - Setja undirgöng eða brú yfir Sundabraut og bæta þannig aðgengi að útivistarsvæðinu kringum Kleppsspítala og að Holtagörðum.	- Hraðakstur á Sæbraut og óvistlegt umhverfi hjólandi og gangandi meðfram henni!

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Hverfið reis á upp á holti, með mýrar til beggja handa og strandlengju út að Viðeyjarsundi. Nú er mýrarnar að mestu upppurrkaðar og ströndin víðsfjarri, þar sem miklar uppfyllingar hafa átt sér stað á hafnarsvæðinu.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Friðlýst svæði er efst á Laugarásnum og hefur svæðið verið á rauðum lista UST. Í samvinnu við Reykjavíkurborg hefur UST nú hafið átak til verndunar, m.a. með eyðingu lúpínu á svæðinu. Ekki er hætta á því að svæðið verði byggt, en huga þarf að stígagerð og umgjörð svæðisins.

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Innan sjálfs hverfisins er ekki mikið um upprunaleg vistkerfi né á aðliggjandi svæðum; í Laugardalnum og við Sundahöfn hefur þeim einnig verið spillt. Þó ber að geta þess að Laugardalurinn er mjög gróðursæll og Grasagarðurinn státar af mikilli og fjölbreyttri flóru þó ekki sé hún upprunaleg þar sem náttúrulegar mýrar hafa verið þurrkaðar upp. Ekki hefur verið gerð úttekt á því hversu mikill náttúrulegur fjölbreytileiki er í einkagörðum innan hverfisins, en án efa er aðallega um að ræða hefðbundinn garðagróður.

5.2.4.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
- Efst á Laugarásnum er mjög áhugavert náttúruverndarsvæði, sem gefur möguleika á fræðslu og útivist. - Búsetuminjar við Kleppsspítala sem áhugavert væri að huga að. - Áhugaverð saga frá tímabilinu 1941-45 í tengslum við hersetu.	- Mýrar og strandlengja horfin og þar með það vistkerfi sem þeim fylgdu. Gífurlegt hafnarsvæði með uppfyllingum þar sem ekki er stingandi strá að finna. - Lúpína herjar á náttúruverndarsvæðið á Laugarásnum og hefur það verið á valista UST.
Tækifæri	Ógnanir
- Ekki búið að taka allt hafnarsvæðið í notkun. Það gefur færi á að vinna til baka einhvern hluta af strandlengju, eða amk. veita almenningi aðgang að ströndinni, t.d. frá grænu svæði við Kleppsspítala. - Tækifæri í að auka fræðslu á náttúruverndarsvæðinu með upplýsingaskiltum, betra aðgengi ofl.	- Framkvæmdir, t.d. við byggingar, hafnarmannvirki og götur.

5.2.5 Orka og auðlindir

5.2.5.1 Orkunotkun

Ekki hafa verið gerðar neinar ráðstafanir innan hverfisins til þess að minnka orkunotkun, nema hvað hverfið í heild sinni tekur mið af sólarátt og skjólmyndun. Með bættum hjólaleiðum má leiða líkur að minni eldneytisnotkun bifreiða. Engar upplýsingar finnast um raforku.

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Engar ráðstafanir hafa verið gerðar til þess að draga úr heildar vatnsnotkun innan svæðisins. Engar upplýsingar finnast um hita- eða kaldavatnsnotkun en þar sem hverfið er orðið nokkuð gamalt má búast við einhverri lekt t.d. í kaldavantskerfi. Þetta mætti þó kanna betur meðal orkufyrirtækja.

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Endurvinnslugámar eru á nokkrum stöðum innan hverfisins eða í nágrenni þess og er dreifing þeirra mjög góð. Bæta mætti aðstöðu fyrir losun lífræns úrgangs, moltugerð (garðaúrgang), etv. í tengslum við borgargarðana í Laugardalnum.

5.2.5.4 Land

Nánast engin þróunarsvæði eru innan hverfisins skv. tillögu að nýju aðalskipulagi. Þróunarsvæðið við Kleppssítalann fer einungis að hluta undir byggð, en það er óraskað land. Í tillögum ráðgjafa er gert ráð fyrir að einhver uppbygging muni eiga sér stað á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka.

5.2.5.5 Kolefnisbinding

Í hverfisskipulaginu verður ekki gert ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og /eða skógarsvæða. Skipulagið mun frekar miða að aukinni gróðursetningu og þannig stuðla að aukinni kolefnisbindingu.

5.2.5.6 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
- Hverfið nýtur góðs af stóru gróðursvæði í Laugardalnum og garðar eru almennt gróðursælir og skjólmiklir.	- Gamalt fráveitukerfi, þar sem ekki er skilið milli skólps og ofanvatns. - Gera má ráð fyrir að lagnakerfi almennt sé komið til ára sinna.
Tækifæri	Ógnanir
- Auka má kolefnisbindingu með auknum trjágróðri við götur og opin svæði (önnur en Laugardal). Einnig mætti auka gróður á Sundahafnarsvæðinu og nýta ofanvatnslausnir, t.d. með seftjörnum af stórum lokuðum flötum. - Við endurhönnun gatna verði fráveitukerfi endurnýjað og skólp og regnvatn aðskilið. - Með bættum hjóla- og göngustígum og jafnvel almenningssamgöngum má draga úr notkun einkabílsins. - Með rafbílavæðingu og skipulagi orku-dreifingarstöðva má draga úr mengun.	- Hætta er á að óbreytt orkunotkun í vestrænum ríkjum (borgum) muni fyrr eða síðar bitna á borgurum þeirra.

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.7 Náttúruvá

5.2.7.1 Ofanflóð

Ekki stafar sérstök hætta af ofanflóðum innan hverfisins. Þó ber að huga að fallvörn vil Kleppsskaftið ofan við Sægarða en þar er þverhníptur hamar.

5.2.7.2 Flóðahætta

Ekki stafar sérstök hætta af flóðum. Talið er víst að sjávarborð fari hækkandi í heiminum. Hækkun sjávarstöðu gætir að óverulegu leyti í hverfishlutanum þó svo að strandlínan hafi færst út eftir miklar uppfyllingar á hafnarsvæðinu. Hins vegar þarf að gæta að því að strandlengjan hefur sífellt færst utar á uppfyllingum, út á meira hafdýpi, og skellur sjávaraldan því af meiri þrótti á ströndinni í stað þess að missa afl sitt á vaxandi grynningum sem náttúran hefur skapað á árpúsundum. Í verstu norðanáttum þegar sjávarstaða er mjög há getur sjór flætt á land þrátt fyrir varnargarða. Sérstaklega þarf að huga að slíku t.d. við smábátahöfnina í Elliðaárvogi.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Spár vísindamanna lúta flestar að því að sjávarborð fari hækkandi í heiminum. Áhrifa þess er þegar farið að gæta í mismiklum mæli þó og e.t.v. með minna mæli á Íslandi en víða annarsstaðar. Þar kemur til að á Íslandi gæti nú landriss sökum minnkandi jökla, á sama tíma og sjávarborð hækkar í heiminum. Það þýðir þó ekki að hægt verði að horfa framhjá hækkun sjávar, mikilvægt er að huga að þessum þætti við skipulag strandlengju höfuðborgarsvæðisins í heild.

5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Hverfið er ekki á sprungusvæði svo vitað sé. Sérstök hættu af jarðhræringum er ekki er talin stafa að Kleppsholtshverfi

5.2.7.5 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
- Engin augljós hættu af náttúruvá sem taka þarf tillit til. - Góðar flóttaleiðir eftir stofnæðum en einnig frá höfninni ef stórfelld vá væri vegna eldhræringa á Reykjanesskaga.	- Ágangur sjávar við ströndina. Sjávarborð fer hækkandi í heiminum.
Tækifæri	Ógnanir
- Endurheimta náttúrulega fjöru eða skapa nýja með náttúrulegu yfirbragði inná hafnarsvæðinu.	- Sjávarborð hækki hraðar og meira í heiminum en menn hafa spáð fram að þessu að myndi gerast.

6 Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisSKIPULAGS

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



Mynd 6.1.1 – einföld skýringarmynd er sýnir helstu áherslur í framtíðarsýn borgarhlutans.

K: Kirkja H: Hverfiskjarnar M: Menning og minjar S: Skóli

Áhersluatriði

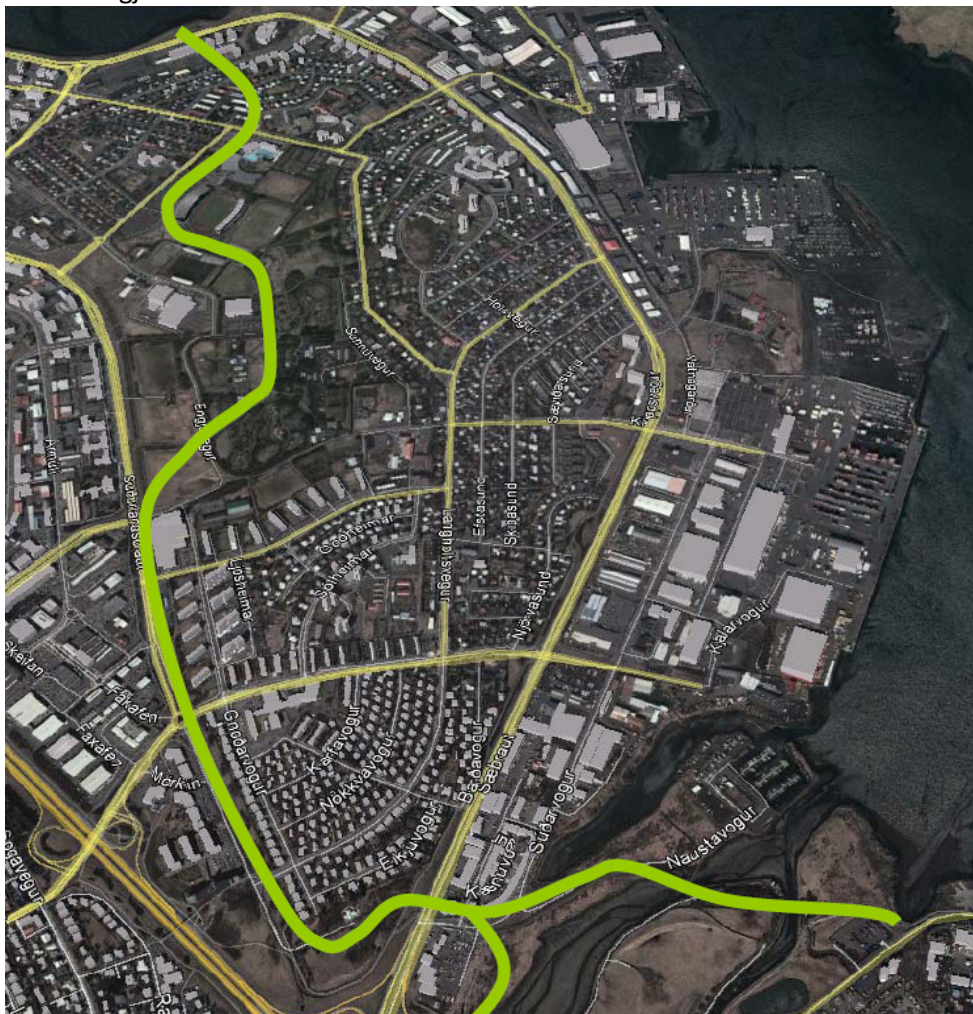
- Umhverfi hverfiskjara bætt og verslun og þjónusta styrkt t.d. fleiri kaffihús. Tengja útivistarsvæði og vistkerfi Elliðaárdals-Laugardals-Laugarnestanga og strandlengjuna.
- Tengja hverfin betur saman með göngu- og hjólastígum.
- Betri göngutengingar frá íbúðahverfum að útivistarsvæðum og strandlengjunni.
- Þróunarás-samgönguás– grænn ás Örfirisey – Keldur, tengir hverfin öðrum borgarhlutum og styrkir sjálfbærni þeirra.
- Menningarminjar og menning gerð sýnilegri t.d höggmyndagarðar tengdir göngustígum betur.

Borgarhlutinn Laugardalur er að stærstum hluta þegar byggt hverfi sem fóstað hefur nokkrar kynslóðir íbúa um 60-70 ára skeið. HverfisSKIPulagið lýtur því ekki að grunnstrúktúr borgarhlutans því hann hefur þegar verið mótaður. Með hverfisSKIPulaginu er reynt að rýna í þau gæði og þá galla sem finna má innan borgarhlutans, benda á tækifæri og hluti sem betur mega fara og möguleika sem íbúar sjálfir hafa bent á.

Tilgangur hverfaskipulagsins er að horfa til framtíðar með það að markmiði að reyna bæta gæði borgarhlutans og að íbúar hans geti nýtt þau tækifæri sem þar leynast og líði betur að búa í honum í framtíðinni. Áherslan er ekki einungis lögð á byggingar og þéttingu byggðar heldur miklu fremur á græn svæði, stíga, götur og torg, atriði sem gera það að verkum að íbúum þykir gott að lifa í sínu hverfi.

Við mótun framtíðarsýnar alls borgarhlutans er áhersla m.a. lögð á eftirfarandi þætti:

- Eitt helsta áhersluatriði innan borgarhlutans er að tengja útivistarsvæði og vistkerfi Elliðaárdals, Laugardals og Laugarnestanga við strandlengjuna og opna þannig tengsl við miðbæ Reykjavíkur eftir strandlengjunni sem að mörgu leyti er vannýtt afþreyingar og útivistarsvæði. Skoða þarf sérstaklega möguleika sem snúa að þeim fjölda íbúa sem nú þegar nýta sér strandlengjuna til útivistar og eins þess fjölda ferðamanna sem koma með stórum farþegaskipum að Skarfagarði og streyma gangandi inn til borgarinnar eftir strandlengjunni.

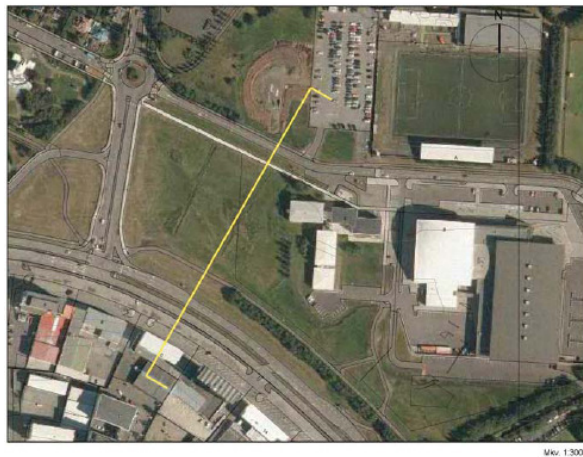


Myndi 6.1.2 - HverfisSKIPulagið gerir ráð fyrir grænni tenginu á milli Heiðmerkur og Laugarnestanga og strandarinnar. Með tengingu um Elliðaárvog og að grænu belti sunnan Gnoðavogar má halda leiðinni áfram um Laugardal, Læki og að ströndinni innan við Laugarnestanga. Þaðan er greið leið að miðbæ Reykjavíkur með sjávarsíðunni. Þessum möguleika má ekki loka eins og lagt er til í AR-2010-30 með viðbótarbyggð sunnan Gnoðavogs.

- Mikilvægt er að tengja hverfin þrjú betur saman með göngu- og hjólastígum. Bæta þarf göngutengingar frá íbúðahverfum að útivistasvæðum og einnig að strandlengjunni. Skoða þarf sérstaklega áhrif þróunaráss/samgönguáss/grænnis áss frá Örfirisey að Keldum sem tengir borgarhlutann öðrum hverfum innan Reykjavíkur og á hvern hátt þessi ás styrkir sjálfbærni borgarhluta Laugardals. Líta má á samgönguásinn sem mikilvægan hlekk í því að skapa nýjar ferðavenjur innan borgarinnar sem eykur sjálfbærni borgarinnar og dregur úr bílapörf. Er þá fyrst of fremst horft til rafrænna samgangna og vagna sem ganga með örum hætti eftir ásum.
- Suðurlandsbraut er að mörgu leyti ákjósanleg til þróunar á nýjum samgönguás á milli Reykjavegar og Grensásvegur. Núverandi götubreidd er um 50m en þróunarsinn í heild skv. AR-2010-30 er um 70m á breidd. Við endurskipulag Suðurlandsbrautar í tengslum við nýjan samgönguás gætu núv. bílastæði að hluta til farið í jörðu og við það skapast ný tækifæri í þróunar samgönguássins.
- Skoða þarf sérstaklega áhrif byggðar norðan við Suðurlandsbraut (samgönguás) á milli Reykjavegar og Grensásvegur. Sérstaklega er varað við byggð á milli Reykjavegar og Vegmúla en á þeim kafla er í augum margra ásjónd til Laugarássins og Esjunnar mikilvægur þáttur í borgarlandslaginu. Frjáls og opin yfirsýn yfir Laugardalinn vegur þar ekki hvað minnst. Sé vilji til að byggja á þessum kafla er varpað fram hugmynd um að mannvirki verði felld niður í bakkan enda landfræðilegar aðstæður hagstæðar í þá veru og útsýni helst óbreytt. Austan við Vegmúla eru hugsanlega aðstæður til að koma inn með lágreista og strjála byggð en það þarf þó að skoða nánar.



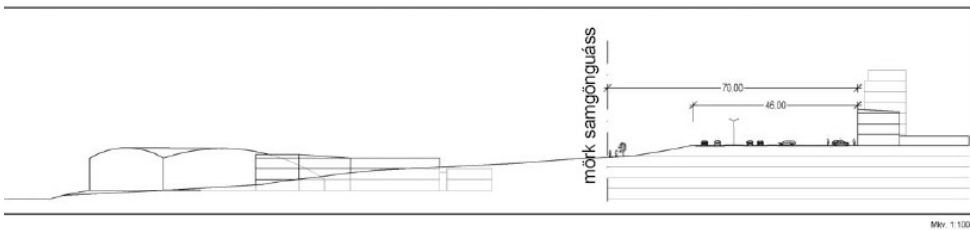
Mynd 6.1.3 - Hverfisskipulagið leggur til mjög hæverska uppbyggingu norðan Suðurlandsbrautar milli Vegmúla og Grensásvegur. Jafnframt er lagt til að svæði við Suðurlandsbraut, milli Reykjavegar og Vegmúla haldist sem mest opið vegna útsýnis. Þó mannvirki kunni að rísa innan þróunarsvæðis ættu þau fyrst og fremst að þjóna íþróttum eða stofnunum þeim tengdum og vera felld niður í bakkann svo útsýni skerðist ekki frá þessum mikilvæga útsýnisstað.



SKÝRINGADÆMI: Suðurlandsbraut 10-14

Núv. ástand:

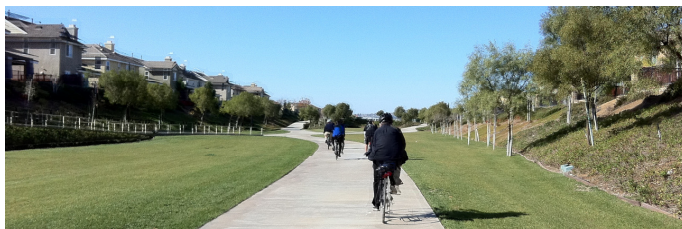
- Þróunar- og samgönguás um 70m að breidd
- Göturýmnd núv. Suðurlandsbrautar um 46m að breidd



Mynd 6.1.4 - HverfisSKIPulagið bendir á möguleika þess að nýttur verði landhalli innan þróunarsvæðis M2f og að svæðið nýtist til framtíðar sem íþróttasvæði og efli þannig Laugardalinn. Öflugur samgönguás við hliðina auðveldar fjölmenna fólksflutninga til staðarins þegar stórvíðburðir fara fram í Laugardalnum.



Mynd 6.1.5 - HverfisSKIPulagið bendir á að framtíðarþróun fólksflutninga á eftir að verða með öðrum og vistvænni hætti en nú þekktist. Sem dæmi munu rafknúin farartæki leysa af hólmi bensín- og díselknúin tæki sem í dag ógna stöðugleika veðurs í heiminum. Hér eru sýnd nokkur dæmi rafknúinna hjóla og smávagna. Í hverfisSKIPulagi þarf að gera ráð fyrir að slík farartæki komist leiðar sinnar og því þarf að halda leiðum opnum.



Myndi 6.1.6 - HverfisSKIPulagið bendir á að reiðhjólíð þarf að eiga greiða leið í borgarumferðinni. Reykjavíkurborg hefur lyft Grettistaki á síðustu árum í að gera borgina hjólavænlega. HverfisSKIPulagið þarf að tryggja því góða starfi brautargengi áfram.



Mynd 6.1.6 - Hverfisskipulagið bendir á að samgönguás Suðurlandsbrautar mun í framtíðinni skapa nýja og bættu ferðamáta innan borgarinnar. Gera má ráð fyrir að léttir rafdrifnir sporvagnar gangi eftir ásnum með öru millibili. Með þessum máta má tengja Laugardal, Árbæ, Grafarvog og Grafarholt saman með öflugum hætti og opna leið fyrir 48-62 þúsund borgarbúa, allt eftir því hvort miðað er við upphaf eða enda tímabils aðalskipulags á nýjum ferðamáta frá íbúðahverfum að miðkjarna Reykjavíkur.



Myndi 6.1.7 - Hverfisskipulagið bendir á að samgönguás Örfirisey – Keldur (Suðurlandsbrautar-Laugavegur) þarf að þjóna mun fleirum og ólíkari samgöngutækjum en við þekkjum í dag. Þannig munu bætast við ýmis raf- og sólarknúin farartæki og hugsanlega kunna sporvagnar og bílaumferða að þurfa að ferðast um sömu akreinar. Búast má við að samgöngukerfið verði margflóknara en um leið einfaldara og vistvænna.



Myndi 6.1.8 – Í framtíðinni þarf að gera ráð fyrir mun fleirum og ólíkari samgöngutækjum en við þekkjum í dag.

- Lögð er áhersla á að grænt svæði sunnan við Gnoðavog haldist sem slíkt en AR-2010-30 gerir ráð fyrir íbúðabyggð á þessu þrönga svæði. Svæðið er mikilvæg tenging gangandi og hjólandi vegfarenda um grænt belti er nær frá Heiðmörk – Elliðaárdal – Laugardal – Laugarnestanga og sjávarströndinni.

- Sérstaklega þarf að huga að göngutengingum innan íþróttasvæða og draga sem mest úr lokuðum, afgirtum svæðum sem hindra flæði gangandi. Tenging þvert á Sæbrautina frá Kleppsholtshverfi er mjög mikilvæg svo útivistarsvæði við Klepp nýtist sem best og hið sama má segja um þveranir á Kringlumýrarbraut milli Túna og Teigahverfa.
- Hverfisskipulagið bendir á möguleika þess að fella Sæbrautina að hluta til í jörðu á mótis við Laugarnestanga. Með þessu skapaðist órofið íbúðasvæði frá Lækjum, Kirkjusandi og að nýju íbúðasvæði við Köllunarkletta sem hefur óhindrað útsýni út yfir Laugarnesið og til vesturs að Snæfellsnesi. Þetta svæði gæti orðið afar áhugavert íbúðasvæði, þ.e. svo framalega sem dregið er úr neikvæðum áhrifum Sæbrautar.



Myndi 6.1.9 – Manngerðan yfiringang á samgöngubraut má gera með ýmsum hætti.



Myndi 6.1.10 - Vegkaflí sem hverfisskipulag telur að fella ætti Sæbraut að hluta í jörðu á mótis við Laugarnestanga og skapa órofið svæði frá Kleppsvegi/Lækjum að Kirkjusandi að framtíðarsvæði við Köllunarklett. Samkvæmt AR-2010-30 er Köllunarklettur (þ47), miðsvæði (M18). Þar er gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og íbúðum. Áhersla er á 3-5 hæða samfellda byggð og áætluð aukning húsnæðis sögð um 80 þúsund fermetrar, þar af fjölgun íbúða um 200.

- Við áframhaldandi vinnu (2. áf.) þarf að skoða áhrif hugsanlegrar skiptistöðvar strætisvagna fyrir botni Elliðaársvogs. Með tilkomu hennar styrkjast eflaust samgöngur á norður-suðúrás höfuðborgarsvæðisins og gera má ráð fyrir breytingum innan annarra borgarhluta. Laugardalur sem borgarhluti mun trúlega styrkjast við þessa breytingu þó útfærsla hennar liggi ekki fyrir en verið er að skoða framtíðarskipulag strætisvagna á höfuðborgarsvæðinu.¹⁷
- Huga þarf að varðveislu menningarminja og á hvern hátt gera megi þær sýnilegri innan borgarhlutans. Höfði, Laugarnestangi, Þvottalaugarnar og Kleppur eru dæmi um staðsetningu menningarminja sem gera mætti hærra undir höfði. Önnur hugmynd væri að setja höggmyndir meðfram göngustígum og efla tengsl á milli Ásmundarsafns, Laugardals.
- Gerð er tillaga að endurheimt strandar á litlu svæði austur af Kleppsspítala. Þar er svæði sem ekki hefur verið deiliskipulagt og er mitt á milli umráðasvæða Eimskipa og Samskipa. Ef frá er talin ströndin við Laugarnestanga og innst í Elliðaárvogi hafa landfyllingar gjörbreytt strandlengjunni mót norðri. Núverandi strönd borgarhlutans er alls um 7,2km að lengd en þar af eru 5,8km hennar landfyllingar sem falla undir hafsækna starfsemi. Þessi þróun hefur staðið yfir frá 1968 eða allt frá því að Sundahöfn var tekin í notkun. Um 80% strandlengjunnar veitir því takmarkaðan aðgang að sjó og náttúrulegri strönd. Af þessum sökum er afar mikilvægt að varðveita eftirstandandi náttúrulega strönd innan borgarhlutans og því lagt til að endurheimta ströndina á einum stað, svo íbúar Kleppsholts öðlist aftur aðgengi að sjávarströnd.

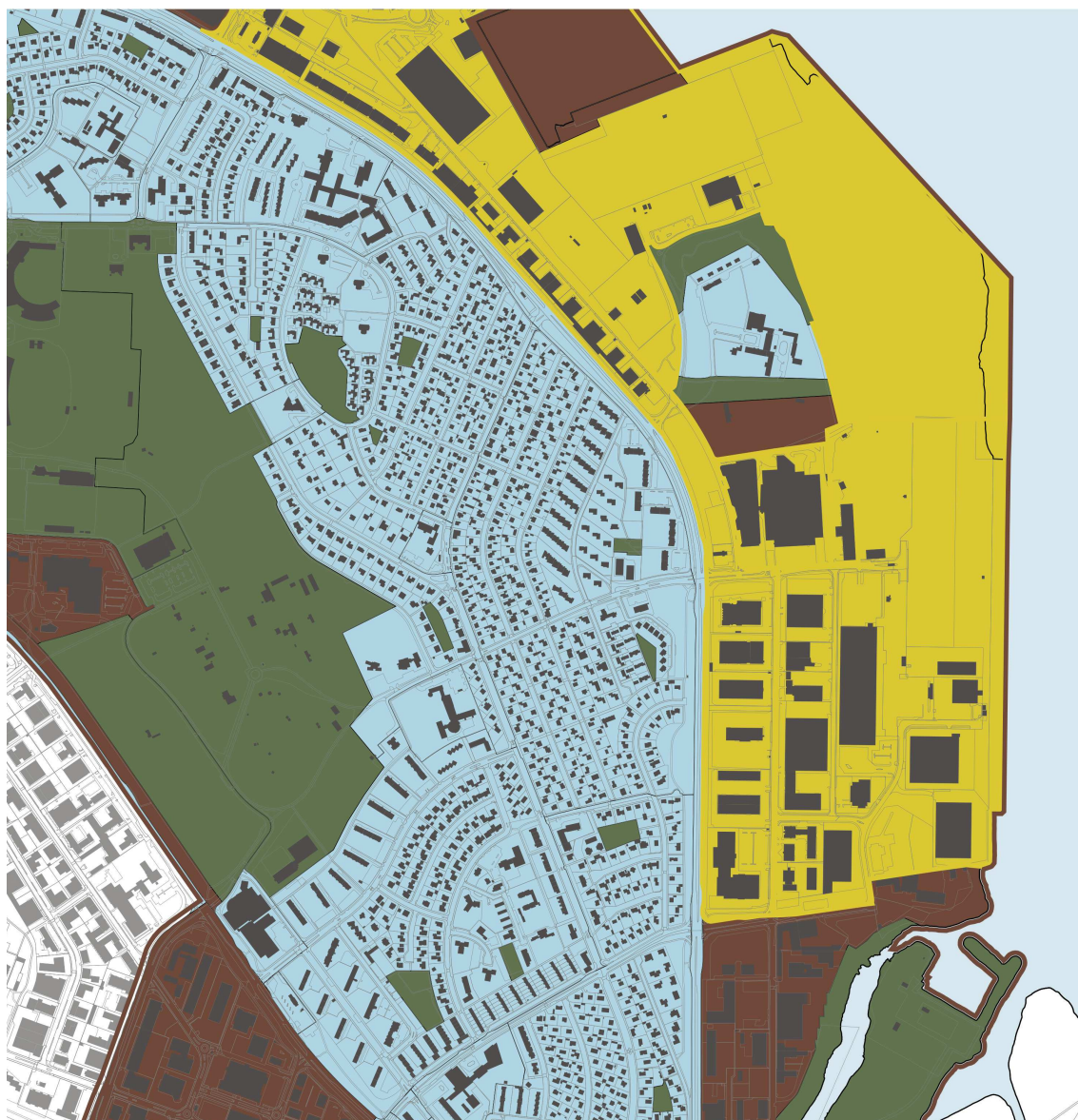


Mynd 6.1.11 - HverfisSKIPulagið gerir ráð fyrir gerð lítillar víkur sunnan við Kleppsspítala sem tengist grænu útivistarsvæði inn mót Sæbraut.

¹⁷ Sbr. kynning Einaris Kristjánssonar sviðsstjóri skipulagssviðs Strætó bs. þann 4. mars 2014.

- Í aðalskipulaginu AR-2010-2030 er sett fram ný sýn á götur í skipulagi borgarinnar. Skilgreind eru hugtökin borgargata/aðalgata, sem undirstrika margþætt hlutverk götunnar í borgarsamfélaginu. AR-2010-30 segir að í hverfisskipulagi skulu götur innan hverfanna sem skilgreindar eru sem borgargötur hannaðar heildstætt með aðliggjandi byggð og hlutverk aðalgatna skuli skilgreint nánar. Megin markmiðið er að endurskilgreina götuna sem fjölbreytileg almenningssými sem gegna mikilvægu hlutverki í framtíðar þróun borgarinnar. Til viðbótar þeim götum sem skilgreindar eru sem borgargötur í AR-2010-30 er í Kleppsholtshverfi velt upp þeirri hugmynd að tengja Skeiðavog og Kleppsmýrarveg sem borgargötu og láta hana ná til nýrrar byggðar í Súðavogi.
- Umhverfi hverfiskjara þarf að bæta og styrkja verslun og þjónustu þó erfitt sé að koma fram með beinar lausnir varðandi það síðarnefnda. Þó má hugsa sér ýmsar ívilnandi leiðir, s.s. afslátt opinberra gjalda smárra hverfisverslana, stofnun samtaka smávöruverslana um hagkvæm innkaup ofl., útteilingu á sérstökum opinberum leyfum s.s. ÁTVR til smávöruverslana o.fl. Flest þau úrræði sem hér koma til greina eru lagalegs eðlis og krefjast sérstakrar skoðunar innan borgarkerfis.
- Skoða þarf hlutverk og gerð margra grænna nærsvæða (leiksvæða) sem finna má á milli húsa og hverfa og reyna að styrkja hvert svæði út frá ólíkum þeimum sem myndu skapa sérstöðu þeirra í stað þess að setja svipuð leiktæki (róla, sandkassi, vegasalt) á öll svæði.
- Við áframhaldandi vinnslu hverfisskipulags (2. áfangi) þarf að skoða fjölmörg atriði sem komið hafa fram á íbúafundum, frá hverfisráði ofl. aðilum sem látið hafa sig málefni borgarhlutans varða (sjá kafla 3.3.1-4). Stór hluti athugasemda og hugmynda sem íbúar hafa sett fram eru sértækar ábendingar (smá atriði sem auðvelt ætti að vera að koma til móts við) og eins almenn atriði sem eru stórtækari og þarfnast nánari skoðunar við. Hvort heldur sem er, verður að telja líklegt að verði hugað að þessum atriðum í áframhaldandi hverfisskipulagi muni það skila aukinni vellíðan borgarbúa, til lengri tíma litið.

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða



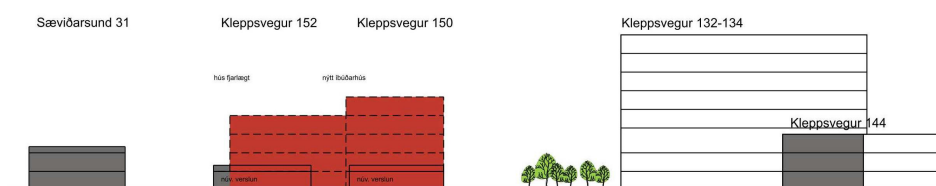
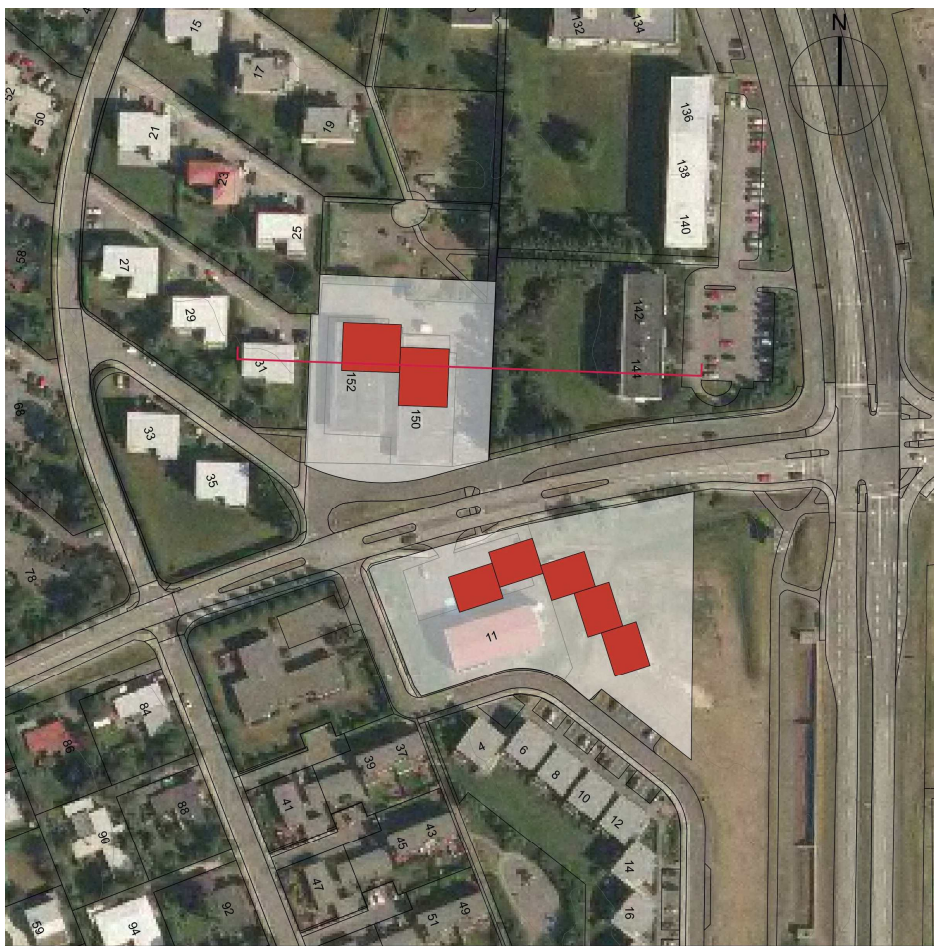
- | | |
|---|--|
|  Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulagi |  Atvinnusvæði undanskilin frá skilmálagerð en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann í hverfisskipulagi |
|  Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi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

Mynd 6.2.1—yfirlitskort, hverfi 4-2 Kleppsholt-framtíðarsýn, hverfisskipulag og þróunarsvæða skv. aðalskipulagi.

6.2.1 Samfélag

Íbúabættleiki er lítill innan Kleppsholtshverfisins og hefur það áhrif á framboð verslunar og þjónustu innan hverfisins. Stefnt er að því að þetta byggð þar sem það er mögulegt og auka þannig líkur á vaxandi smávöruverslun innan hverfisins.

- Innan hverfiseiningar **4-2.C** verða skilmálar mótaðir þannig að hægt sé að auka byggingarmagn og fjölga íbúðum á vannýttum lóðum. Aukið byggingarmagn mun ekki koma niður á gæðum hverfisins þar sem finna má vannýttar lóðir (stór lóð - lítið hús) eða hús sem nýta má betur þakrými eða með viðbótarhæð.
-
- Innan hverfiseiningar **4-2.D**, eða beggja megin við Holtaveg er lagt til að skoðaðir verði möguleikar á nýbyggingum fyrir íbúðarhúsnæði með litlum eða meðalstórum íbúðum. Matvöruverslun sem var norðan Holtavegar þjónar nú orðið öðrum tilgangi og spurning hvort íbúðabyggð ætti ekki meiri rétt á sér. Gamla félagsheimili þróttar er sömuleiðis barn síns tíma sem mætti endurskoða sem og svæðið þar í kring. Skoða mætti reiti þessa út frá svipaðri byggð og fyrir er á reitunum.



Mynd 6.2.2 – Gatnamót Holtavegar og Sæbrautar sem þróunarsvæði?

Stefnt er að því að auka verslun og þjónustu innan Kleppsholtshverfis. Vestan við Sæbraut verði lögð áhersla á hverfisverslanir en austan við Sæbraut verði horft til verslunar- og þjónustu sem nýtist borgarhlutanum í heild.

- auka heimildir fyrir atvinnurekstur á aðal hæðum við hús við Langholtsveg.
- Styrking verslunar- og þjónustureits við Dalbraut 1-3.
- Styrking verslunar- og þjónustureits við Laugarásveg 1.
- Verslun og þjónusta við Kleppsveg 150-152, í bland við íbúðarbyggð.
- Verslun og þjónusta við Langholtsveg 109-113, heimild fyrir hækkun húsa með inndreginni 4. hæð.
- Á þróunarsvæði og miðsvæði austan Sæbrautar verði lögð áhersla á verslun og þjónustu sem þjóni hverfinu og borgarhlutanum.

6.2.2 Gæði byggðar

Í svo grónu hverfi sem Kleppsholt er, felast oft mikil gæði; grónir garðar, einsleit byggð. Framtíðarsýn hverfisins byggist á því að ríkjandi byggðamynstri verði viðhaldið og í væntanlegu viðbótar byggingarmagni verði byggðamynstrið ekki rofið.

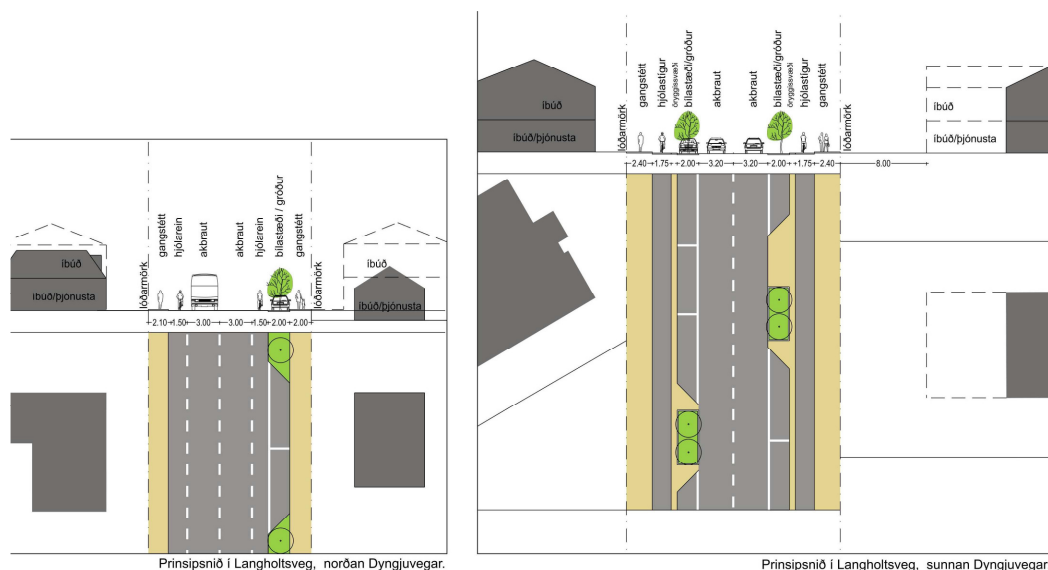
Framtíðarsýn hverfisins varðandi gæði byggðar felst aðallega í því að efla almenningssýmin; borgargötur og hverfisgarða og eins að bæta við gróðri meðfram stórum umferðaræðum (Sæbraut).

Hverfisvernd:

- Lagt er til að farið verði að tillögum sem fram koma í Byggðakönnun, um verndun ákveðinna götuheilda. Um er að ræða reiti nr. 4, 7, 9 og 11 skv. Byggðakönnun.¹⁸ Þar er lögð áhersla á verndun heildarsvips, stærðarhlutfalla sem og að góðir fulltrúar ákveðins byggingarstíls varðveitist. Í skilmálum hverfisskipulags komi þessar áherslur fram.

Borgargötur:

- Langholtsvegur. Þar sem gatan er breiðust, verði komið fyrir hjólastíg við hlið gangstéttar. Þar sem gata er mjórri, verði unnið með hjólarein í götu. Bílastæði samsíða götu verði áfram á völdum stöðum í bland við götutré.



Mynd 6.2.3 – Borgargötur eru skilgreindar skv. AR-2010-30 sem ríkari þáttur í borgarrýminu. Myndin sýnir hugmynd að útfærslu Langholtsvegjar sem borgargötu.

¹⁸ Byggðakönnun, bls. 33-34

- Brúnavegur/Austurbrún/Dyngjuvegur, sem liggja milli Dalbrautar og Langholtsvegar. Þó hús meðfram götunni uppfylli ekki skilyrði borgargötu, má miða hönnun götunnar að öðru leyti útfrá viðmiðum borgargötunnar.

Hverfisgarðar og leiksvæði:

Áhersla er lögð á að bæta þau leiksvæði sem eru innan hverfisins og um leið gera þau að almenningsrými, þannig að áherslan verði ekki eingöngu á leiktæki, heldur einnig gróður og útfærslu sem laðar alla íbúa að svæðinu.

- Endurbætur á leiksvæði við Kleifarveg.
- Endurbætur á leikvelli innaf Kamsvegi 32-34 og endurhönnun með nærsvæði að leiðarljósi.
- Leiksvæði við Sæviðarsund 19-25.
- Opið svæði norður við Hólmasund 6-12, möguleg þétting byggðar.
- Leiksvæði milli Drekaþvogs og Sigluþvogs.

Í tengslum við hverfið, en þó utan þess, er áhersla lögð á hverfisgarða sem bjóða upp á annars konar útivist.

- Svæðið neðan við Áskirkju verði tengt friðaða svæðinu á Laugarholtinu og unnið með það sem eina heild.
- Grænt svæði sunnan við Kleppsspítala og endurheimt Kleppsvíkur með bætt aðgengi að sjávarströnd að leiðarljósi.
- Gerð er tillaga að varðveislu svæðisins í kringum Dagmálaklett norðvestan Hrafnistu, þar finnast allsérstæðar náttúruklappir sem yrðu hluti almenningsrýmis.

Ný gróðursvæði meðfram götum:

- Tillaga er gerð að öflugu gróðurbelti meðfram Sæbraut. Gróðurinn mun gegna margþættu hlutverki; skjólmyndun fyrir gang- og hjólastíga meðfram götunni, fegrun götunnar og þar með útsýnis úr nálægðri byggð til norðausturs og aukin kolefnisbinding á mjög gróðursnauðu hafnarsvæðinu. Í tengslum við endurhönnun Langholtsvegar sem borgargötu er einnig lagt til að götutrjám verði plantað þar og sömuleiðis meðfram Brúnavegi/Austurbrún/Dyngjuvegi.

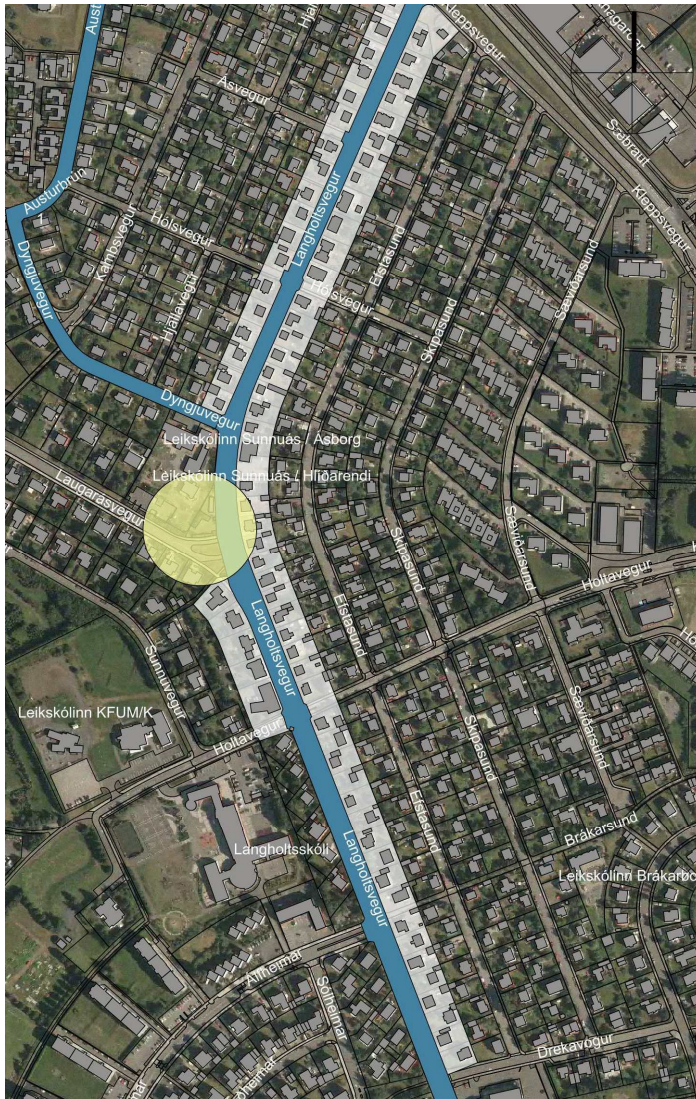
6.2.3 Samgöngur

Dreifing stoppistöðva fyrir strætisvagna er nokkuð góð en huga þarf að tíðni ferða og tímasetningu fyrstu og síðustu ferða. Samræma þarf strætisvagnaskýli og merkingar fyrir strætisvagna. Strætósamgöngur að Mörkinni (íbúðum aldraðra) og syðsta hluta Voganna mætti bæta.

Bæta þarf merkingar hjólastíga og við endurhönnun nokkurra gatna, s.s. Langholtsvegar er rými fyrir sérstakan hjólastíg á milli gangstéttar og akbrautar. Mjög mikilvægt er að hanna góðar þveranir fyrir gangandi og hjólandi yfir Sæbraut, yfir að þjónustu við Holtagarða og Kleppsspítala, strætisvagnaskýlum sem eru norðan við götuna og svo er hafnarsvæðið eitt stórt atvinnusvæði sem þarf að hafa í huga varðandi göngutengingar. Lagðar eru til sérstakar úrbætur f. eftirfarandi staði:

- Úrbætur á gönguleið frá Kleifarvegi, gegnum Hrafnistu og með þverun yfir Sæbraut í formi undirganga eða göngubrúar (sbr. AR-2010-30).
- Úrbætur á gönguleið frá Hrafnistu að sundlaugarsvæði, þannig að leiðin verði upphituð og sé örugg allan ársins hring.
- Gönguleið frá Norðurbrún gegnum friðlýsta svæðið og niður í Laugardalinn verði endurbætt.

- Gatnamót Langholtsvegur og Laugarásvegur – skoða möguleika á þróun hverfistorgs?
- Sjá má fyrir sér að verslun og þjónusta geti orðið ríkur þáttur í götumynd Langholtsvegur sbr. mynd 6.2.4 hér að neðan.



Mynd 6.2.4 – Skoða mætti gatnamót Langholtsvegur og Laugarásvegur m.t.t. hverfistorgs. Á staðnum er gott rými og staðurinn miðsvæðis í hverfinu. Myndin sýnir einnig það svæði meðfram Langholtsveg þar sem sjá má fyrir sér að atvinnurekstur (verslun/þjónusta) gæti orðið ríkur þáttur í götumyndinni.

- Göngu- og hjólaleið í Laugardal, opin greið gata allt árið um kring.
- Suðurlandsbraut, samgönguás með möguleikum á nýjum ferðavenjum og sjálfbærni.
- Gönguleið kringum Kleppspítala og grænt svæði, möguleg endurheimt strandar.
- Þverun Sæbrautar á mótis við Holtagarða og tenging að verslunarsvæði.
- Sundabraut, áhrif í aðalskipulagi og aukin umferð þarf að meta síðar þegar forsendur hafa skýrst frá því sem nú er.

6.2.4 Vistkerfi og minjar

Mjög mikilvægt náttúruminjasvæði er á Laugarásnum, en það er friðlýst sem náttúruvætti og er um 1ha að stærð. Þar má sjá ísaldarklappir. Um leið og svæðið er verndað þarf að gera það aðgengilegt fyrir almenning, skilgreina göngustíga og áningarstaði. Ekki er mikið um önnur óröskuð svæði innan hverfisins, nema á svæðinu sunnan Kleppsspítala, sem skilgreint er sem þróunarsvæði. Þar er lögð áhersla á að byggt verði til vesturs en svæðinu uppá holtinu haldið að mestu óhreyfðu.

- Verndaráætlun og úrbætur á friðlýsta svæðinu með ísaldarminjum á Laugarásnum
- Minjar við forna bæinn Klepp.

6.2.5 Orka og auðlindir

Sú uppbygging sem fyrirhuguð er skv. hverfisSKIPULAGinu verður aðallega á vannýttu landi en ekki á óbyggðu landi. SKIPULAGIÐ miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu.

6.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

6.2.7 Náttúruvá

Ekki er gert ráð fyrir sérstökum aðgerðum vegna náttúruvár innan hverfisins.

6.2.8 Aðrar áherslur

Áherslur hverfisSKIPULAGS eru að stærstum hluta í samræmi við þá stefnu og áherslur sem fram koma í AR-2010-30. Í nokkrum tilvikum ganga hugmyndir hverfisSKIPULAGS Kleppsholtshverfis þó gegn ákvæðum AR-2010-30 og má nefna eftirfarandi svæði;

- við Kleppsspítala er verslunarsvæði við Holtagarða minnkað og lagt til að útivistarsvæði haldist óbreytt.
- á sama stað er lagt til að komið verði upp aðgengi að sjávarströnd.
- á einum stað meðfram Sæbraut er bætt við þverun á brautinni með því að leggja til að gerð verði undirgöng eða brú.
- áhersla er lögð á að grænt svæði sunnan við Gnoðavog haldist sem slíkt en ekki sem íbúðabyggð vegna mikilvægi græna beltisins Heiðmörk – Laugarnes (stöndin).

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisSKIPULAGS)

Í drögum að skipulagsskilmálum sem lögð eru fram samhliða skipulagslýsingu Kleppsholtshverfis er ítarlega fjallað um afmörkun hverfiseininga, yfirbragð byggðar og gildandi skilmála innan eininganna.

6.3.1 Helstu markmið nýrra skipulagsskilmála

Helstu markmið nýrra skilmála í hverfiseiningu **4-2.A** eru að við endurskoðun skilmála verði tryggð áframhaldandi uppbygging Hrafnistu sem hjúkrunar- og dvalarheimili ásamt þeirri þjónustu sem því tengist. Tekið verði mið af tillögum Minjasafns Reykjavíkur um hverfisvernd Sporðagrunns og Selvogsgrunns. Skilmálar miði að því að viðhalda núverandi ástandi en heimildir verði fyrir lítilsháttar viðbyggingar og breytingar.

Í hverfiseiningu **4-2.B** þarf að varðveita heildaryfirbragð byggðarinnar og setja skilmála um nýtingarhlutfall, hæð húsa og viðbyggingar. Tryggja þarf að Norðurbrún 2 verði áfram verslunarhúsnæði og setja þarf skilmála um stækkanir húsa í Norðurbrún séu í takt við skilmála en hús þar virðast stærri en upphaflegir skilmálar segja til um. Háhýsi við Austurbrún eru fullbyggð en ástæða er til þess að setja skilmála um klæðningar og yfirbyggðar svalir. Skilmálar við keðjuhús Vesturbrún 3-39 og Austurbrún 8-34 eru það ítarlegir að ekki er ástæða til þess að breyta þeim. Full ástæða er til að varðveita heildaryfirbragð byggðarinnar.

Í hverfiseiningu **4-2.C** þarf að halda gildandi skilmálum nokkuð óbreyttum en samræma skilmála þar sem hverfiseiningin er nokkru stærri en gildandi dsk.reitur. Skoða má möguleika þess að auka nýtingu lóða í norðanverðri hverfiseiningunni þar sem lítil hús standa á stórum lóðum eða möguleiki á að byggja ofaná húsnæði. Þar er m.a. átt við Kamsveg, Ásveg, Hólsveg, Hjallaveg, Efstasund og Skipasund auk Langholtsvegar. Auka má heimildir fyrir starfsemi verslunar og þjónustu meðfram Langholtsvegi. Tryggja þarf nægjanlega aðstöðu fyrir skólastarfsemi Langholtsskóla.

Innan hverfiseiningar **4-2.D** hefur hverfið ekki breyst mikið, helst er það að búið sé að klæða einhver hús og byggja við einbýlishús. Setja þarf skilmála fyrir viðbyggingar, stækkun húsa og klæðningu húsa. Verði farið í endurskoðun skipulags á horni Holtavegar og Kleppsvegar þarf að setja nýja skilmála fyrir þá byggð. Ekki þarf að breyta miklu í byggð við Sæviðarsund 37-63 og Hólmásund 4-20 nema helst útvíkka skilmála Þróttheima.

Í hverfiseiningu **4-2.E** er ekki gert ráð fyrir miklum breytingum á deiliskipulagsskilmálum en auka má heimildir fyrir starfsemi verslunar og þjónustu meðfram Langholtsvegi.

Á hverfiseiningu **4-2.F** þarf á þróunarsvæðinu að gera nýja deiliskipulagsskilmála og þá er upplagt að um leið verði gerðir skilmálar fyrir alla lóð Kleppsspítala sem einnig nær til gamalla starfsmannahúsa á lóðinni en hugsanlega þarf að endurskoða þá byggð m.v. breyttar forsendur frá því að starfsmenn spítalans bjuggu á staðnum. Huga þarf vel að því hvernig verslun eigi að þróast á þessu svæði þ.e. að hún verði ekki of stórtæk, þjóni hverfinu og skilmálar í samræmi við það.

6.3.2 Flokkun húsagerða

Svipaðar húsagerðir er að finna víða í borgarhlutanum. Það gefur tækifæri til þess að samræma deiliskipulagsskilmála þannig að þeir sömu eða svipaðir gilda víðar innan hverfisins /borgarhlutans eða borgarinnar sem heildar. Til að auðvelda samræmingu og einfalda deiliskipulagsskilmála er íbúðahúsnæði skipt niður í ólíka flokka:

A. Lágreist einbýlishús

Um er að ræða einbýlishús á einni hæð og/eða með kjallara. Húsin eru að jafnaði ekki hærri en 5-6m en frávik frá því geta þó fundist.

B. Háreist einbýlishús

Hér er átt við einbýlishús sem er hugsanlega kjallari, hæð og ris. Í einstaka tilfellum er að finna fleiri en eina íbúð í hverju húsi. Þrátt fyrir það eru þau skilgreind sem einbýlishús svona vegna heildarinnar og þeirra húsa sem eru í grenndinni. Húsin eru að jafnaði ekki hærri en 6-9m en frávik frá því geta þó fundist.

C. Raðhús/parhús

Undir þennan flokk heyra hefðbundin raðhús á einni og tveim hæðum ásamt parhúsum. Húsin eru að jafnaði ekki hærri en 5-9m en frávik frá því geta þó fundist.

D. Sambýlishús - hæðir

Hér er verið að fjalla um hús sem oft eru tvær hæðir, inndregið ris og kjallari. Í slíkum húsum er oft sambýli með 3-4-6 íbúðum. Þessa gerð eins og aðrar er að finna víða í borgarhlutanum og víðast í borginni.

E. Fjölbýlishús

Í borgarhlutanum er mjög fjölbreyttar gerðir fjölbýlishúsa. Þarna eru hefðbundnar blokkir með tveimur til þremur stigahúsum á 3-5 hæðum og 6-9 hæða fjölbýlishús með stiga- og svalagöngum. Þá eru í borgarhlutanum nokkur fjölbýlishús (punkthús) sem eru um 12 hæðir auk annarra gerða fjölbýlishúsa.

F. Lág þétt byggð.

Hér er átt við þetta lágreista byggð þar sem húsín eru hönnuð af mikilli innbyrðis nærgætni sem þyrping eða heild (eins konar keðjuhús). Einkennandi er að húsín standa á litlu landrými eða litlum lóðum. Í lágri þéttari byggð eru húsín oft með mjög ströngum skilmálum sem gefa lítið svigrúm til breytinga eða viðbygginga.

G. Stofnun og atvinnuhúsnæði

Þessi flokkur er mjög fjölbreytilegur og gerir misjafnar kröfur til skipulagsins. Ólíklegt er að hægt sé að samræma deiliskipulagsskilmála fyrir hús undir þessum flokki að neinu marki.

Greining á núverandi skilmálum og heimildum - DÆMI



D. Sambýlishús – hæðir - Hús sem oft eru tvær hæðir, inndregið ris og kjallari. Í slíkum húsum er oft sambýli með 3-4-6 íbúðum. Þessa gerð eins og aðrar er að finna víða í borgarhlutanum og víðar í borginni. Dæmi um heildstæðar götur með slíkum húsum er að finna við Rauðalæk, Bugðulæk, Hofteig, Goðheima, Gnoðarvog, svo dæmi séu tekin. Í öðrum hverfum t.d. Sundunum við Langholtið og Efstasund (húsgerðir A, B og D), eru hús af þessari gerð inná milli lágra einbýlishúsa. Í Sundunum er nýlegt deiliskipulag, sem heimilar stækkun húsa og leiðir það sjálfkrafa til aukningar byggðar.

Núv. ástand og skilmálar:

Gata	Lóðar- stærð	Nýtingar- hlutfall	Hæð húsa	Bílskúrs- heimild	Þakform
Rauðalækur	690m ²	0,7-0,85	Kj, 2hæðir + ris	já	breytilegt
Hofteigur	746m ²	0,6-0,7	Kj, 2hæðir + ris	já	Valmápak
Goðheimar	690m ²	0,6-0,7	Kj, 1- 2hæðir + ris	já	breytilegt
Gnoðarvogur	678m ²	0,6-0,7	Kj, 2hæðir + ris	já	einhalla

Dæmi um nýja skilmála:

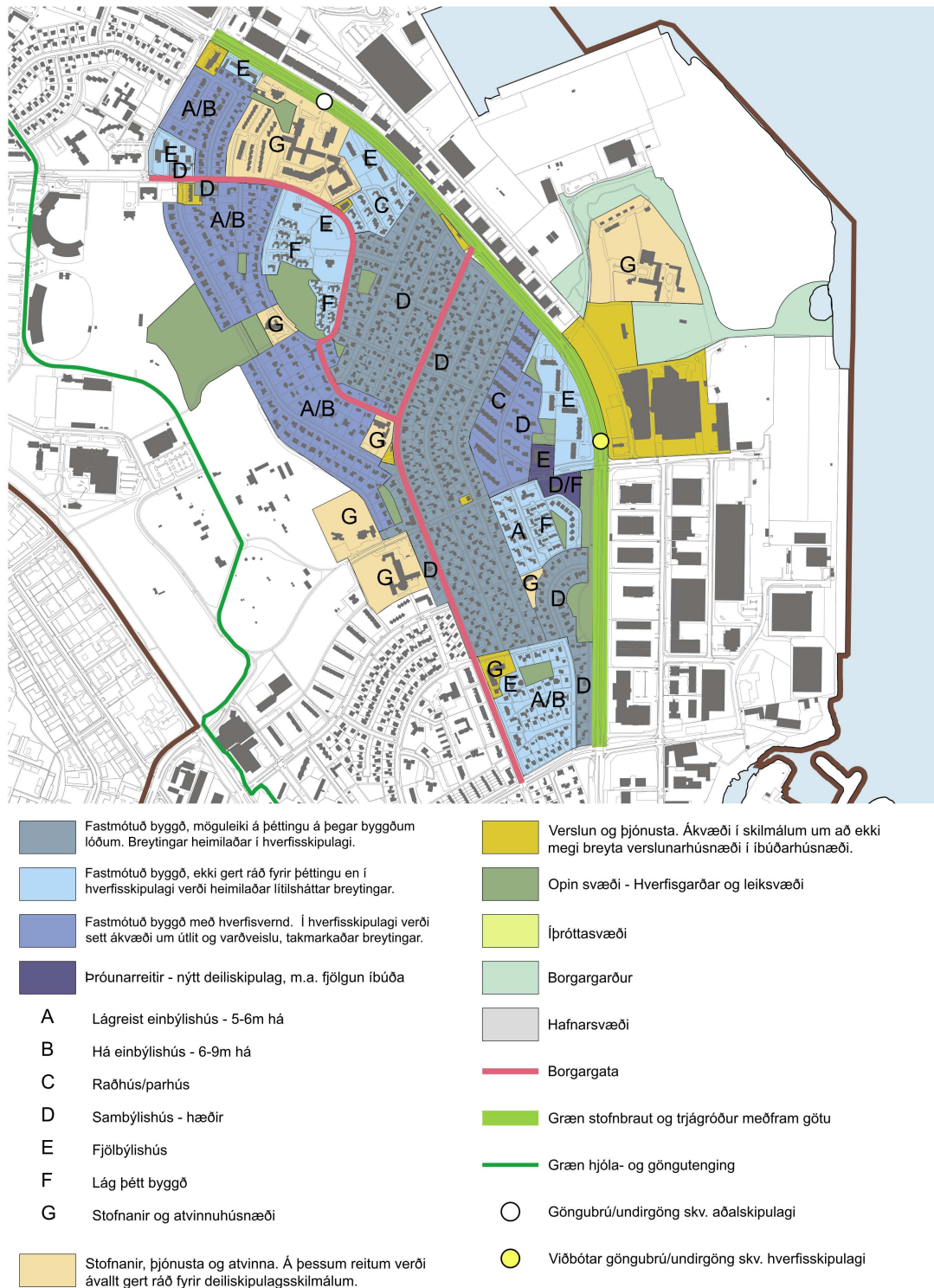
Nýtingarhlutfall 0,6-0,8 og hámarkshæð húsa í kringum 8-9m. Heimild fyrir bílskúr, reiknast inni nýtingarhlutfall. Áframhaldandi kvaðir um óbreytt þakform þar sem við á og efnisval (skeljasandspúsning ofl). Samræmi hvað varðar viðbyggingar, sólstofur, bílskúra og svalir.



Mynd 6.3.1 - HverfisSKIPULAGIÐ gerir ráð fyrir húsagerðir flokkist með líkum hætti og hér er sýnt sýningardæmi hvernig hægt verður að samræma skilmála ólíkra hverfiseiningar.

6.3.3 Framtíðarsýn Kleppsholtshverfis

HVERFISSKIPULAG - FRAMTÍÐARSÝN HVERFI 4-2 - KLEPPSHOLT



Mynd 6.3.2 – Kortið sem sýnir heildar framtíðarsýn Kleppsholtshverfis. Flokkun og framtíðarsýn ólíkra húsagerða (bókstafir) koma fram á kortinu sem gefa til kynna hvaða áherslur verði ráðandi í hverfisskipulagi. Sjá nánar heildarkort með skýringum aftast í hefti.

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

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

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

Stöðuskil: 15. október 2013

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

Stöðuskil: 28. janúar 2014

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

Lokaskil: 1. apríl 2014

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

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

2. áfangi: Gerð hverfisskipulagstillögu

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

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

Vor/sumar 2014:

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

2014-2015:

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

Haust 2015:

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

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

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

Mat á visthæfi byggðar og skipulags - 04-2 Kleppsholt

20. desember 2013

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
1. Samfélag		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	núv.	áætlað	
1.1) Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldursamsetning	Hvernig er aldursdreifing annars vegar borgarhlutanum og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík aldursbil: 0-5: 9% 6-12: 8% 13-16: 5% 17-24: 12% 25-34: 16% 35-66: 39% 67+: 11%	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir meðalaldur, bls. 6 og 8 í bók 4.	>3% frávik	2-3% frávik	1-2% frávik	<1% frávik			Hvernig gera tillögur hverfisskipulagsins ráð fyrir að að hafa áhrif á íbúaþróun innan borgarhlutans Núverandi ástand: Frávikin eru lítil í flestum aldursflokkum, eða 0-2%. Í aldurshópnum 67+ eru frávikin mikil og skýrist það eflaust af Hrafnistu og byggðinni þar í kring. Lendir því í flokki II, með þessu frávik. Ekki þarf endilega að gera ráðstafanir í þessu hverfi varðandi aldursdreifingu.
1.2) Íbúapéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúapéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. <i>Dæmi: Skjól, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rimar, Engi og Bryggjuhverfi</i>	60-80 íbúar/ha. <i>Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell</i>	80+ íbúar/ha. <i>Dæmi: Gamli Vesturbær og Norðurmýri</i>			Íbúar eru 5.230/130ha, þ.e. 40íbúar/ha og lendir þar með í flokk 1, lágmark. Ekki mikið um þéttingarreiti innan hverfisins, en hægt að leyfa hækkun húsa í Sundunum. Íbúðarblokkir á reit hverfisverslunar við Kleppsveg?
1.3) Skólahverfið	Hversu mörgum íbúðum þjónar hvert og eitt skólahverfi innan borgarhlutans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir skólahverfi, bls. 17 og 19 í bók 4. Gögn um skólahverfi send með gátlista.	<1000 íbúðir/skólahverfi	1000-1100 íbúðir/skólahverfi	1100-1200 íbúðir/skólahverfi	1200-1300 íbúðir/skólahverfi			Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir nægjanlegum íbúðafjölda innan hvers skólahverfis til að ná fram sem hagkvæmastri nýtingu skólamannvirkja nú og miðað við framtíðar íbúaþróun og aldurssamsetningu í skólahverfinu? 3130 og 2330 í þeim tveimur skólum sem um ræðir.
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?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir fjölda leiguíbúða, bls. 13 í bók 4. Eigum ekki nákvæmar upplýsingar um þetta. Ráðgjafara þurfa að koma með tilgátu byggða á þeim gögnum sem liggja fyrir.	<10%	10-15%	15-20%	20-25%			Stutt lýsing á núverandi og áætlaðs hlutfalls leigu- og félagslegslegs húsnæðis Fjöldi íbúða í þessum tveimur hlutum er 2012. Fjöldi leigusamninga er 958. Veit ekki hvernig hægt er að lesa útúr þessu!! Fjöldi leigusamninga er mun minni en í öðrum borgarhlutum vestan og sunnan við.
	Hvernig er hlutfall herbergjafjölda á íbúð í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: 1 herb. 3% 2 herb. 18% 3 herb. 26% 4 herb. 23% 5 herb. 12% >5 herb. 18%	Töflur og gröf send með gátlista.	>6% 2 herb 27%, frávik 9%	Frávik 5-6% 3 herb 21%, frávik 5% 4 herb 18%, frávik 5%	Frávik 3-4% >5herb 21%, frávik 3%	Frávik <3% 1 herb - 3% frávik 0% 5 herb 10%, frávik 2%			Hvernig mun hverfisskipulagið gera ráð fyrir fjölbreytni í íbúðasamsetningu og íbúðategunda til að tryggja samfélagslega blöndun innan hvers hverfis? Unnilð meðaltal fyrir Laugarás og Sund. Fjöldi herbergja: 1 herb-3% frávik 0% 2 herb 27%, frávik 9% 3 herb 21%, frávik 5% 4 herb 18%, frávik 5% 5 herb 10%, frávik 2% >5herb 21%, frávik 3%
	Hvernig er hlutfall íbúðategunda í hverfum borgarhlutans og hins vegar í hverfum borgarhlutans miðað við borgina í heild? Reykjavík íbúðategundir: Einbýli 11% Parhús/Tvíbýlishús 8% Raðhús 9% Lítið fjölbýli (2-3 hæðir) 39% Stórt fjölbýli (>3 hæðir) 33%	Töflur og gröf send með gátlista.	>9% Parhús 23%, frávik 15%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6% Einbýli 15% frávik 4% Raðhús 4%, frávik 5%	Frávik <4% lítið fjölbýli 40%, frávik 1%			Vantar helst framboð á 3-4ja herb. íbúðum. Tegund húsa: Einbýli 15% frávik 4% Parhús 23%, frávik 15% Raðhús 4%, frávik 5% lítið fjölbýli 40%, frávik 1% Stórt fjölbýli 18%, frávik 15% Meira ein- og tvíbýli en mun minna stórt

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispáttanna	Lýsing umhverfispáttanna					Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á alderssamsetningu íbúa innan hverfisins?								Lýsing á núverandi ástandi og staðsetningu mismunandi húsnæðistegunda, hvernig verður brugðist við því í hverfisskipulagin til að mæta og stefna AR 2010-2030 um "Húsnæði fyrir alla" fyrir borgarhlutann.
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 blárri töflu í upphafi kaflans fyrir hvern borgarhluta í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 http://eldri.reykjavik.is/Portaldata/1/Resources/umhverfissvid/myndir/skyrlsur/B1._Skipulag_borgarhluta.pdf	Kaflí 1. Samfélag Kort sem sýnir tegund húsnæðis, bls. 15 í bók 4. Kort með tegund starfsemi og fermetrum húsnæðis sent með gátlista. Viðmið um fjölda fermetra á starf eftir borgarhlutum í Skipulagi borgarhluta AR2010-2030.	<0,7 starf á hverja íbúðareiningu	0,7-0,8 starf á hverja íbúðareiningu	0,8-0,9 starf á hverja íbúðareiningu	0,9-1+ starf á hverja íbúðareiningu			Stutt lýsing á möguleikum og takmörkunum á aukningu starfa innan vistsvæðis borgarhlutans miðað við tillögur hverfisskipulags. Í borgarhlutanum í heild verður aukning atvinnusvæða og mun hverfi njóta góðs af því, þó svo að lítil hluti þeirrar aukningar verði innan hverfisins sjálfs.
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, Likamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensínstöð	Kaflí 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangsskönnun og samráð.	<46% (<12 af þeim 26 sem talin voru upp)	46 - 60% (12-15 af þeim 26 sem talin voru upp)	61-75% (16-19 af þeim 26 sem talin voru upp)	76%-100% (20-26 af þeim 26 sem talin voru upp)			Samantekt á núverandi og áætlaðri starfsemi og hvar þá henni væri best komið fyrir innan hvers hverfis. Framboð skóla og leikskóla er í góðu lagi og sömuleiðis er aðgengi að íþróttamannvirkjum með besta móti vegna nálægðar við Laugardalinn. Hverfaverslun hefur látið undan síga og er verslunarhúsnæði víða tomt. Holtagarðar eru ekki í göngufjarlægð frá ýkja mörgum og nýtast ekki sem hverfisverslun. Í Holtagörðum eru eftirfarandi verslanir: Hagkaup, Bónus, Jói Fel (bakarlí), Útillíf, Dorma, Dýraríkið.
1.7) Framboð á matvöruverslunum	Meðalgöngufjarlægð í næstu matvöruverslun (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína)	Gögn um þjónustukjarna send með gátlista. Vettvangsskoðun.	>1200m	800-1200m	400-800m	<400m			Framboð matvöruverslana er lítið innan hverfisins eins og er, þ.e. fjöldi þeirra, en mjög góð matvöruverslun er í Holtagörðum. Sérstaklega er miðhluti hverfisins útundan, en engin matvöruverslun er milli Dalbrautar og Skipasunds/Holtavegar. Ef það tekst að endurverkja matvöruverslanir á völdum stöðum, mun það bæta ástandið verulega.
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	Kaflí 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4. (60km: 1.530m Sæbraut) 50km: 4.880 30km: 10.813 Samtals: 15.693	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%			Hvernig tekur hverfisskipulagið á þáttum er varða umferðaröryggi íbúa s.s. hvað varðar; lýsingu, göngu og hjólaleiðir, þverun gatna, hraðatakmarkanir umferðar, leiksvæði barna o.s.frv? Hvernig verður brugðis við stöðum þar sem umferðaróhöpp hafa átt sér stað? Umferðaróhöpp: Ekki hafa verið banaslys innan Kleppsholts, en Sæbraut virðist ansi skeinuhætt og þar verða oft slys. Einnig er nokkuð um óhöpp við Langholtsveg og Dalbraut. Stór hluti Kleppsholts er 30km svæði (68%), en þó eru enn t.d. Laugarásvegur og Langholtsvegur, sem að hluta til eða alveg þyrftu að vera 30km götur. Breyting Langholtsvegar í borgargötu mun án efa verða
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?								
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?								

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	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?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir umferðaróhöpp, bls. 33 í bók 4.							til að bæta umferðaröryggi. Áhersla áðrugga þverun yfir Sæbraut sömuleiðis.
	Hversu mörg innbrot í íbúðahúsnæði, á íbúa,eru í hverfum borgarhlutans miðað við borgina alla og hvernig má draga úr slíkum glæpum?	Sjá lögregluskýrslu í ítarefni							Stutt greinagerð um eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir í hverfinu.
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandýra?								Stutt greinargerð um hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta yfirgefin og óhirt svæði og aðra staði sem gætu talist hættuleg. Ekki er mikið um slík svæði innan hverfisins, aðallega þá verslunarhúsnæði, t.d. Norðurbrún. Með endurnýjun gatna og leiksvæða, er hvatt til þess að íbúar sinni einnig sínu viðhaldi.
	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?								Stutt greinagerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulagið gerir ráð fyrir að bæta lýðheilsu. Núverandi ástand er bæði gott og slæmt. Nálægð við Laugardalinn vegur þungt, en skortur á nærþjónustu er einnig nærtækur. Með því að framfylgja hverfissskipulaginu aukast líkurnar á að þetta batni.
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slysaætta?								Stutt greinargerð um núverandi ástand og hvernig hverfisskipulag gerir ráð fyrir að bæta öryggismál. Leiksvæðin eru oft þannig að maður þarf að vita af þeim svo maður rambi á þau, að þeim liggja mjóir stigar og þau sjást ekki greinilega frá götu. Þetta á við um leiksvæðið við Kamsveg og einnig við Sigluvog/Drekavog. Útivistarsvæðið við Kleppsspítala er ekki mjög aðgengilegt börnum, svo virðist sem skokkarar og anna útivistarfólk nýti sér það helst. Gera þyrfti gangskör í stigagerð þar og leysa ýmsar hindranir.
1.9) Þátttaka íbúa í ákvarðanatöku um skipulag innan skipulagssvæðisins	Er þátttaka á íbúafundum og í samráði á neti að endurspegla 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.							Í boði er öflugur vettvangur fyrir íbúa, bæði ýmsir íbúafundir og eins er hægt að koma ábendingum til hverfisráðs og borgarinnar gegnum netið. Á íbúafundum hefur verið áberandi að forsvarsmenn hagsmunasamtaka mæta, en þátttaka almennings hefur þó verið með ágætum.
2. Gæði Byggðar		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	núv.	áætlað	
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur		Byggðakönnun fyrir borgarhlutann frá Minjastofnun							Jarðirnar Rauðará, Laugarnes og Kleppur keyptar af Reykjavíkurbæ árið 1885. Mest allt land hverfisins því í eigu borgarinnar. Sögu hverfisins og minjum er kannski ekki gert nægjanlega hátt undir höfði eins og er. Með eflingu útivistarsvæðis við Kleppsspítala og upplýsingum um minjar þar í grenndinni er hægt að bæta þetta verulega.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðaþéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gögn með fjölda íbúða send með gátlista Laugarnes: 2796 íbúðir Kleppsholt: 2221 íbúðir Vogar: 1895 íbúðir Samtals: 6912 íbúðir Sá hluti borgarhlutans sem fer undir byggð er 512ha.		20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha			Hvað gerir hverfisskipulagið ráð fyrir að heildarþéttleiki íbúða á núverandi eða fyrirhuguðu uppbyggingarvæði sé á hektara (brúttó) þ.e. íb./ha? (nýtingarhlutfall) Borgarhlutinn í heild: 13,5 íbúðir/ha Kleppsholt: upp.17 íbúðir / ha Þéttleikinn innan hverfisins er betri en í borgarhlutanum í heild. Stór atvinnusvæði í vesturhluta borgarhlutans skýra lágan þéttleika, en ný þróunarsvæði þar munu bæta stöðuna. Skýringin á lágum þéttleika innan hverfisins er að stór hluti hverfisins er einbýlishús, með stórum íbúðum. Við skilmálagerði má huga að: leyfi til að skipta íbúðum í fleiri og auka þéttleika t.d. í Sundunum.
	Hvernig gerir hverfisskipulagið ráð fyrir því að fyrirhuguð uppbygging innan skipulagssvæðisins styrki núverandi byggð með: a) auknum þéttleika b) blöndun byggðar og bættri þjónustu c)hágæða arkitektúr d)sérstöðu og frumleika? (Byggðamynstur)								Greinargerð um áherslur varðandi gæði byggðar. a) Skilmálar gera ráð fyrir auknum þéttleika, þó ekki séu þróunarreitir fyrir hendi. Þannig eru auknar heimildir til viðbygginga og að byggt verði ofaná í og íbúðir geti verið allt að 3 íbúðum í sumum hverfiseiningum. b) Gert ráð fyrir bættri þjónustu á núv. og fyrrum verslunarkjörnum c) Með hverfisverndinni er lögð áhersla á að varðveita einkennandi arkitektúr hverfisins, bæði einstök hús og heildir. d) 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?								Greinagerð um stöðu borgarhlutans í dag og heilstæð stefna um hæðir húsa í borgarhlutanum mótuð Skv. aðalskipulagi ætti hæð húsa ekki að vera hærri en 4-6 hæðir. Ekki mikið um háhýsi í hverfinu utan blokkanna við Austurbrún og svo við Kleppsveg. Deiliskipulag við Langholt g.r.f. 3hæða húsum. Í holufyllingar er ekki gert ráð fyrir hærri húsum en 4-6 hæðum.
	Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.								Ekkert sem við komum auga á í fljótu bragði. Atvinnusvæði við Sundahöfn, eru þar aðallega karlastörf? Við Hrafnistu sennilega aðallega kvennastörf. Við endurhönnun leiksvæða mætti hafa kynjaskiptingu í huga.
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kaflí 1. Samfélag Kort af þjónustukjörnum á bls. 16. Kortið sýnir 300m radíus en það jafngildir ca. 400m göngufjarlægð. Gögn um þjónustukjarna og fjölda íbúa send með gátlista.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			Laugarásinn og norðurhluti Sundanna er sérstaklega laus við aðgengi að þjónustu. Athygli vekur að einungis um 164 íbúar eru í 400m göngufjarlægð frá Holtagörðum! Samtals eru 3798 íbúar af 5230 íbúum í 400m göngufjarlægð í Holtagarða, verslun við Holtaveg og Dalbraut, eða 72%. Aðrar matvöruverslanir eru aflagðar, en nái hverfisskipulagið fram að ganga batnar það til muna.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
2.4) Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)	Gerir hverfisskipulagið ráð fyrir skýrt afmörkuðum göturýmum þar sem: a) framhliðar húsa snúa að götu b) götustæðið er meðhöndlað sem almenningsrými c) bílastæði eru samhliða götunum d) götugögn eru til staðar e) lágir gangstéttarkantar sem auðvelda aðgengi f) umferðarhraði er takmarkaður g) hjólastígar h) aðgengi fyrir alla i) jafnvægi í fjarlægðum milli framhliða, breidd gatna og einkalóða j) gatan snýr vel við sól og skjól er fyrir vindum								a) Hús við Langholtsveg snúa að götu. b) Gatan verður á köflum meðhöndluð sem almenningsrými c) bílastæði verða samhliða götunum d) Götugögn verða til staðar e) það verða lágir gangstéttarkantar f) spurning með umferðarhraðann, hann er í dag 50km g) það verða hjólastígar h) hús standa misjafnlega hátt/lágt við götu meðfram Langholtsvegi og eru misjafnlega til þess fallin að skapa aðgengi fyrir alla i) ath j) ath.
	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	Einni megingötu innan borgarhlutans	Tveimur til þremur megingötum innan borgarhlutans	Öllum megingötum innan borgarhlutans			Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir Langholtsvegi sem borgargötu, sem og Brúnavegi/Vesturbrún/Dyngjuvegi. Þessar götur eru ekki borgargötur eins og staðan er í dag. Hús við Langholtsveg snúa flestöll að götu og þar er einnig til staðar þjónusta í nokkrum húsum. Gatan sunnan við Dyngjuveg er breið, um 19-20m að gangstéttum meðtöldum og því býður hún upp á að verða útfærð sem borgargara og einnig er möguleiki á útfærslu á torgum á nokkrum stöðum. Brúnavegur/Vesturbrún/Dyngjuvegur er ekki eins ákjósanleg í þessu tilliti, nema á köflum.
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými 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? Eins og staðan er í dag, þá er ekki mikið um almenningsrými innan hverfisins. Tækifæri eru við Langholtsveg, sem er skilgreind borgargata í aðalsk.
	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. Gangstéttir eru víða breiðar og gangbrautir eru víða. Það er aðallega við Sæbraut, þar sem þverun götu er ósættanleg. Ekki fýsilegt að fara fótgangandi yfir í Holtagarða, sem er ein af fáum verslunum hverfisins.
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar?								Sum staðar, eins og við Laugarásveg og Kamsveg eru gangstéttir sérstaklega breiðar og góðar. Lýsing er viðunandi víðast hvar, en getur þó skort við þrönga stíga sem liggja milli lóðarmarka.
	Eru gönguleiðir hindrunarlaugar fyrir; a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk								Stutt lýsing á aðgengi fyrir alla á gönguleiðum í borgarhlutanum Aðgengi er nokkuð hindrunarlaust, en þó má enn sjá gangstéttarkanta sem ekki eru sniðnir að þörfum hreyfihamlaðra eða blindra. Margir þverstígar eru tröppur, þar sem hæðarmunur er mikill innan hverfisins.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Er framtíðarleikvöllur/tómstundasvæði: a) að bjóða upp á fullnægjandi starfsemi/autt pláss fyrir stráka og stelpur b) með möguleika á að svæðið/leikvöllurinn geti verið án eftirlits								Hvernig leikvöllum eða aðstöðu til íþróttaiðkunar í almenningsrýminu 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? Það er enginn hverfisgarður innan hverfisins, heldur nýta íbúar sér borgargarðinn í Laugardal. Lagt er til að hluti has, næst Áskirkju, verði hannaður enn frekar sem hverfisgarður. Leiksvæði hverfisins eru í mörgum tilvikum þreytt og úrsér gengin. Engin aðstaða er fyrir boltaleiki innan hverfisins, hvað þá aðrar sérhæfðari íþróttir eins og blak, tennis ofl. Í hverfisskipulaginu er lagt til að grænt svæði við Kleppsspítala verði eft og er það upplagt fyrir þá sem stunda skokk, göngur ofl. Tími er kominn á allmörg leiksvæði, þ.e. endurnýjun og verður þar möguleiki til þess að huga að mismunandi áherslum kynjanna.
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?								Göturými eru ekki hönnuð upphaflega með það í huga að draga úr hraða. Flestar götur eru hannaðar sem íbúðarhúsagötur en það er áberandi havð gangstéttir eru breiðar t.d. við Laugarásveg og Kambsveg. Við endurhönnun Langholtsvegur verður lögð áhersla á að dregið verði úr hraða.
	Hvernig er staða skipulassvæðisins 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.	<240m2/íbúa	240-260 m2/íbúa	260-280 m2/íbúa	280-300 m2/íbúa			Ef horft er til borgarhlutans í heild. þá er hann með 15.916 íbúa og 102 ha af grænum svæðum, þá er íþróttasvæðið ekki meðtekið. Það gerir 64m2/íb. Núverandi staða innan hverfisins: 85.607m2, sem gerir 16.37m2/íbúa ef græn svæði innan hverfismarka eru eingöngu tekin með. Ef miðað er við hlutdeild í Laugardalnum og þá aukningu grænna svæða sem skipulagið gerir ráð fyrir við Kleppsspítala, þá reiknast græn svæði 195.331m2, sem er 37m2/íbúa. (Eitthvað bogið við þessi viðmið)
	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	750-1000 metrar	500-750 metrar	<500 metrar			Borgargarður sem er stærri en 10ha er Laugardalurinn og Laugarnestanginn. Nánast allar íbúðir innan Kleppsholtshverfis eiga greiða leið og innan við 500m í Laugardalinn.
	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	500-600 metrar	400-500 metrar	<400 metrar			Dreifing hverfisgarða er býsna góð og nær meðalfjarlægð að vera minna en 400m. Það er þó ekki lagt mat á gæði hverfisgarðanna í þessu samhengi.Helst er það Grunn og Hrafnista sem verða útundan og er ný skilgreining á hverfisgarði í hverfisskipulagi bragarbót á því.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta	Mælanleg viðmið					Greining		
							Ástand		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	300-400 metrar	200-300 metrar	<200 metrar			Dreifing leiksvæða: Ef skólalóð Langholtsskóla er tekin með og Hrafnista undanskilin, þá er ca 200m fjarlægð. Hins vegar eru gæði leiksvæðanna ekki sérstök þarf að skoða betur.
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningssvæði stærri en 2000 m2?	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%	85-90%	90-95%	95-100%			Laugarásinn og Sundin eru sérstaklega vel sett hvað varðar opin svæði, þar sem nálægðin við Laugardalinn er mikil og eins friðlýsta svæðið á Laugarásnum. Hins vegar má benda á að ástand minni leiksvæða innan Kleppsholts er bágborið.
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?								Lýsing á umhverfi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur í kringum verslanir og þjónustu í hverfinu og hvað þarf að bæta. Það er ekki sérstaklega aðgengilegt að Holtagörðum, þar er þó göngustígur undir bíldekki, sem leiðir beint að inngangi. Ekki er svo mikið um aðrar verslanir að ræða!!
2.6) Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)	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. Blokkirnar meðfram Kleppsvegi eru einmitt hannaðar m.t.t. skjólmyndunar. Keðjuhús við Austurbrún og Vesturbrún sérstaklega hönnuð með þetta í huga. Trjágróður meðfram Sæbraut, sem gert er ráð fyrir í skipulaginu og aukinn gróður við Kleppsspítala mun auka skjól fyrir austan og norðaustan-áttinni.
	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: Tekur lega byggðar mið af helstu vindáttum? Taka hæðir húsa mið af helstu vindáttum og vindhraða? Gróðursetning og skjólbelti í borgarhlutanum taka mið af helstu vindáttum? Tekur lega byggðar mið af sólargangi? Taka hæðir húsa mið af sólargangi? Hverfið er fullbyggt og nokkuð lágreist og tekur núverandi byggð nokkuð mikið mið af skuggamyndun.
	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. Snjósöfnun etv. ekki aðalvandamálið, heldur hálkan. Þannig er oft mjög illt yfirferðar í og við Hrafnistu og halli gatnanna eykur óöryggið þegar það er hálka. Það má huga betur að hönnun stíga í þessu sambandi auk þess að sinna þarf hálkuvörnum betur.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
2.7)Gróðurpekja	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%	41-50%	51-60%	61-70%			Gegndræpi fyrir Kleppsholt er 40-50%.Fyrir önnur hverfi borgarhlutans er það minna, nema Laugardal-útivistarsvæði, þar sem það er 70-80%. Það er sérstaklega lítið fyrir Sundahöfn!! Í skipulaginu er erfitt að auka það svo nokkru nemi, nema í endurhönnun gatna s.s. Langholtsvegar, Sæbrautar.
2.8)Borgarbúskapur	Hafa íbúar innan borgarhlutans aðgang að svæði til ræktunar á grænmeti? Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að bæta úr því? A) Grenndargarðar í jaðri skipulagssvæðisins. B) Miðlægu ræktunarsvæði innan skipulagssvæðisins. C) Nokkrum almennum ræktunarsvæðum sem dreift er jafnt innan skipulagssvæðisins.	Vettvangsskoðun og samráð	Engin svæði til ræktunar á grænmeti í borgarhlutanum	A	B	C			Það eru borgargarðar austast í Laugardalnum, þ.e. á jaðri hverfisins. Borgargarðarnir eru næst einbýlishúsunum, sem hafa minnsta þörf fyrir borgargarða, en fjærst fjölbýlishúsunum sem eru á norður- og austurjaðri hverfisins.
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?								Lýsing á núv byggingum og byggðasvæðum sem hafa varðveislugildi . Hvernig styður hverfisSKIPULAG við þann byggingarstíl sem einkennandi er fyrir borgarhlutann? Stór einbýlishús í módernískum stíl eru einkennandi fyrir Laugarásinn, auk þriggja punkthúsa efst á ásnum sem eru visst kennileiti í hverfinu.Húsin við Langholtsveg og götum þar í kring (Kleppsholt) eru ólík að gerð og uppruna, voru flest einbýlishús en nú er þar einnig að finna hús með fleiri íbúðum. Byggðin við Sæviðarsund einkennist af lágum húsum frá 1-3 hæðum og litlum þakhalla. Við Njörvasund eru aðallega einbýlishús og hús eru inndregin frá götu.
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?								Úttekt á ástand lóðarhönnunar innan borgarhlutans.Ákvæði í skilmálum um frágang og gæði hönnunar lóðar við nýbyggingar. Það eru ekki hannað lóðir við fjölbýlishúsin innan hverfisins, t.d. er umhverfi lóða við Austurbrún ábótavant.
2.10) Staðarandi	Sjónásar: Tekur hverfisSKIPULAGIÐ tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)?								HverfisSKIPULAGIÐ hefur ekki í för með sér miklar breytingar og hefur því ekki mikil áhrif á kennileiti staðarins. Með því að leggja áherslu á þvertengsl yfir Sundahafnarsvæðið, er verið að reyna að endurheimta tengslin við sjóinn og strandlengjuna, sem óneitanlega er stór þáttur í staðaranda hverfisins.
	Núv staðhættir: Tekur hverfisSKIPULAGIÐ markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar?								Heimildir til hækkunar núverandi húsa innan hverfisins taka fullt tillit til núverandi byggðar.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Ísl. sérstaða / byggð götummyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.								Íbúðarhús í Sundunum eru nokkuð fjölbreytileg þó svo að ákveðin festa sé í lóðarstærðum og skipulagi byggðarinnar. Núv. byggð fellur vel að landslaginu, há punkthús hæst á Laugarásnum og lágrest byggð í honum sunnanverðum, svo útsýni sé tryggt frá öllum lóðum yfir útivistarsvæðið.
3. Samgöngur		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott			
3.1)Almenningssamgöngur	Hvernig verður borgarhlutinn og hverfin innan hans tengd almenningsvagnakerfi borgarinnar við mikilvæga áfangastaði?								Athugun og mat á strætisvagnasamgöngum úr borgarhlutanum á mikilvæga áfangastaði. Mikilvægir áfangastaðir innan borgarhlutans: Menntaskólinn við Sund, Hrafnista/Laugarásbíó, sundlaugin, líkamsræktin, farfuglaheimilið, Laugardalshöllin og allt annað í Laugardalnum, grunnskólarnir, atvinnusvæðið í Túnunum, ferjan úti Viðey, atvinnusvæði í Skeifunni. Það er einkennilegt, að það skuli ekki vera strætóleið um Reykjavegininn með stoppistöð við Laugarnesskóla og Laugardalsvöll. Að öðru leyti virðast strætisvagnastoppistöðvar vel dreifðar og í nálægð við mikilvæga áfangastaði. Gott aðgengi að skiptistöð við Hlemm.
	Hámarksgöngufjarlægðir 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	600-800 m á milli biðstöðva	400-600 m á milli biðstöðva	<400 m á milli biðstöðva			300 m radius við stoppistöðvar skarast alls staðar, þannig að hámarksfjarlægðir milli biðstöðva fá hæstu einkunn.
	Hámarksgöngufjarlægð 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	600-800 metrar	400-600 metrar	<400 metrar			300 m radius gildir einnig um íbúðir í grennd við stoppistöðvar innan Kleppsholts.
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín			Leiðir 5, 12 og 14 ganga um borgarhlutann, og einnig leið 4, um vestasta hluta hans. Leið 5 gengur bara fram yfir kvöldmat (fer inn í Sundagarð, er sennilega að vinnustöðum í dagvinnu) Viðmiðunarstöð er Hlemmur. Ekki á valdi hverfisskipulagsins að breyta tímatöflum!!
	Biðtími utan háannatíma milli strætisvagna		>60 mín	45-60 mín	30-45 mín	<30 mín			
	Fyrsti strætisvagn á morgnana á virkum dögum		Eftir kl. 06:30	06:30	06:00	Fyrir kl. 06:00			
	Síðasti strætisvagn á kvöldin á virkum dögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00			
	Fyrsti strætisvagn á laugardögum		Eftir kl. 07:30	07:30	07:00	Fyrir kl. 07:00			
	Síðasti strætisvagn á föstudögum og laugardögum		Fyrir kl. 00:00	00:00	01:00	Eftir kl. 01:00			
	Fyrsti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Eftir kl. 10:00	10:00	09:00	Fyrir kl. 08:00			
	Síðasti strætisvagn á sunnudögum/helgidögum		Fyrir kl. 23:30	23:30	00:00	Eftir kl. 00:00			
	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%	40-60%	60-80%	>80%			Yfirbyggð skýli eru í kringum 60-80% (flest skýli eru þessi rauðu yfirbyggðu), en bæta má í sambandi við endurhönnun borgargatna.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
3.2)Bílastæðakvaðir	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 einbýlishús, 1,5 á íbúð í fjölbýlishúsi...). Vettvangsskoðun og loftmyndir.	>2 stæði á íbúð	1,6-2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	<1,0 stæði á íbúð			Einbýli: 2 bílastæði/íbúð Par- og raðhús: 2 bílastæði/íbúð Lítið fjölbýli:1 bílastæði/íbúður Fjölbýli: 1 bílastæði/íbúð Ekki gert ráð fyrir að það breytist mikið í hverfisskipulaginu.
	Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun							Sennilega á þetta ekki við nein bílastæði innan hverfisins. Hugsanlega mætti skoða bílastæði við atvinnuhúsnæði í Sundahöfn, en þar er umhverfi viðast það óvistlegt, að það nýtist sennilega ekki sem opinbert rými.
	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%	70-80%	80-90%	90-100%			Er átt við að almenningur geti lagt á stæðunum? Vinnustaðir innan hverfisins eru Hrafnista, verslanir, Kleppsspítali, Langholtsskóli og nokkrir leikskólar. Ekki alveg ljós hvernig þessi bílastæði geta nýst almenningi. Hugsanlega bílastæði við skólann og leikskóla KFUM/K, sem nýtast sem bílastæði fyrir þá sem vilja nálgast Laugardalinn úr þessari átt. Á heilbrigðisstofnunum innan hverfisins er unnið á vöktum, þannig að þar eru bílastæði ekki tóm í þeim skilningi. Ekki nákvæm úttekt.
	Hversu mörg bílastæði eru á 100m2 atvinnuhúsnæðis í hverfinu?	Loftmyndir og merkt bílastæði á gildandi deiliskipulagsuppdráttum 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	1,6-2	1-1,5	<1			
	Gerir skipulagið ráð fyrir innheimtu bílastæðagjalda á opinberum bílastæðum innan borgarhlutans?	http://www.bilastaedasjodur.is/desktopdefault.aspx/tabid-4126/	<15%	15-19%	20-25%	>25%			Það eru engin bílastæðagjöld innan borgarhlutans, nema hugsanlega allra vestast í Túnunum, engin í hverfinu.
3.3)Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermetur innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista							Innan borgarhlutans eru 30.207m af skilgreindum hjólaleiðum skv. aðalskipulagi og borgarhlutinn er 5120.000m2, sem gera 0,006/m2
	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á íbúa innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista	<0,5m/íbúa	0,5-0,75m/íbúa	0,76-1m/íbúa	>1m/íbúa (rétt tæplega það í Stokkhólmi)			Fjöldi íbúa innan borgarhlutans er 15.916. Það eru því 1,90m/íbúa. ATH. Þó leiðir séu skilgreindar sem hjólaleiðir í aðalskipulagi, þá er ekki búið að gera hjólareinar né annað í reynd, en rík áhersla lögð á það í hverfisskipulaginu.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjóleiðar (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?								Stutt greinagerð um hjólaleiðir og aðstöðu fyrir hjóleiðafólk innan borgarhlutans? Skv. aðalskipulagi eru skilgreindar hjólaleiðir og munu þær einnig endurspeglast í hverfisskipulaginu. Rík áhersla er lögð á hjólaleiðir til austur/vestur, nefnd græna leiðin í hverfisskipulagi, og tengir hún borgarhlutann innbyrðis og einnig yfir í aðra borgarhluta. Hjólaleiðir eru eftir megin stofnbrautum, borgargötum og einnig tengingar þar á milli. Við Sæbraut er mikilvægt að skapa aðstæður fyrir hjólandi (og gangandi) vegfarendur sem eykur öryggistilfinningu. Einnig má huga að því að dregið verði úr vindi á hjólaleiðum.
	Hvað gerir skipulagið ráð fyrir mörgum hjólastæðum eða pláss í hjólageymslu per íbúð?		<0,5 stæði/íbúð	0,5-1 stæði/íbúð	0,6-1 stæði/íbúð	>1 stæði/íbúð			Ekki mikið vitað um núverandi aðstæður.
	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	8 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	9-10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis	>10 stæði á hverja 1000 fm atvinnuhúsnæðis			Ekki mikið vitað um núverandi aðstæður.
	Hvað er gert ráð fyrir mörgum hjólastæðum á hvert starf/notenda við skrifstofur og aðra vinnustaði innan borgarhlutans?		Stæði fyrir <10% starfsmanna/notenda	Stæði fyrir 10-15% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir 16-20% starfsmanna / notenda.	Stæði fyrir >20% starfsmanna / notenda.			Ath.
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjóleiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	Kaflí 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%			Stórmarkaðir eru í Holtagörðum og Skeifunni og er innan marka. Sömuleiðis menntaskóli (Menntaskólinn við Sund) og sundlaug og íþróttahús. Aftur á móti er enginn háskóli. Hvað varðar atvinnusvæði, þá er auðvitað atvinna í Sundahöfn, í Túnunum og einnig Skeifunni og Mörkunum. Miðsvæði er skilgreint meðfram allri Sæbrautinni, en er ekki að virka sem slíkt ennþá.
4. Vistkerfi og minjar		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott			
4.1) Landfræðileg lega og staðhættir									Hverfið byggist upphaflega upp á holtum og ásum með mýrum til beggja handa, sem nú eru framræstar. Laugarás rís hæst á Laugarholti og þar suðuraf er Langholt. Á milli Klepps og Langholts var Kleppsmýri. Kleppur var einn af þremur upprunalegum býlum borgarhlutans, en hin voru Laugarnes og Rauðará. Suður af holtunum var Laugardalurinn og þar var heit uppspretta og frá henni rann Laugalækur til sjávar.
4.2) Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (nátturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?								Stutt greinargerð um verndarsvæði í borgarhlutanum og hvernig megi varðveita þau og festa í sessi. Fullt tillit er tekið til náttúruminjasvæði á Laugarásnum. Svæðið var á rauðum lista UST, en í samvinnu við Rvk. hefur UST. nú hafið átak til verndunar, m.a. með eyðingu lúpínu á svæðinu. Í borgarhlutanum er einnig Laugarnestangi og Háubakkar á náttúruminjaskrá.

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
4.3) Náttúrufar og lífríki	Hefur verið unnin úttekt á náttúrufari og lífríki innan borgarhlutans og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.								Stutt greinargerð um náttúrufar og lífríki í borgarhlutanum og hvernig megi taka tillit til þess í hverfisskipulagi. Innan hverfisins er lítið um upprunaleg lífríki að ræða. Unnið hefur verið að eyðingu lúpínu á náttúruminjasvæðinu efst á Laugarásnum til verndar öðru lífríki. Njólinn á Laugarnestanga hefur fengið sérstaka úttekt!
4.4) Jarðfræði og jarðmyndanir	Hefur verið unnin úttekt á jarðfræði og jarðmyndunum á borgarhluta og tekur skipulagið fullt tillit til þeirra niðurstaðna sem þar koma fram.								Stutt greinargerð um jarðfræði og jarðmyndanir í borgarhlutanum og hvernig megi taka tillit til þess í hverfisskipulagi. Sýnilegar jarðmyndanir eru á verndaða svæðinu efst á Laugarásnum. Á þróunarsvæðinu við Kleppsspítala verður hugað að verndun jarðmyndana.
4.5) Ströndlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með ströndlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?								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. Búið er að spilla allri ströndlengju innan hverfisins og að stórum hluta innan borgarhlutans, með uppfyllingum við Sundahöfn. Ströndlengjan er ekki bara horfin, heldur hefur aðgengi að sjó takmarkast verulega á hafnarsvæðinu. Sérstaklega sorglegt í ljósi þess að uppfyllingarnar virðast mjög vannýttar. Í skipulaginu er gerð tillaga að því að skapa aðgengi frá Kleppsspítala að sjó og búa til strönd og litlu svæði.
4.6) Ár og vötn	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki fullt tillit til fjarlægðar frá ám og vötnum á grunni náttúrufarsúttektar?								Úttekt á nærumhverfi og lífríki vatnasviða innan borgarhlutans sem metur æskilega fjarlægð uppbyggingar og annarra mannvirkja frá ám og vötnum. Engin náttúrufarsúttekt verið gerð, en Laugaalækurinn horfinn og sömuleiðis Tjörnin vestan við Kleppsspítala.
4.7) Vatnsverndarsvæði	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?								Úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði. Ef svo er, þarf að venda á mögulegar mótvægisáðgerðir til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á vatnsverndarsvæðið. Skipulagssvæðið hefur ekki áhrif á vatnsverndarsvæði.
4.8) Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabruks, Gegndræp bílastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.								Já/nei - ef já þá hvaða og hvernig. Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir því að ofanvatns sé leitt í gegnum náttúrulega ferla, enda lítið svigrúm til þess innan hverfis sem nánast er fullbyggt. Við endurhönnun gatna, s.s. Langholtsveggar verði hugað að
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?		<25%	25-50%	50-75%	75-100%			Innan hverfisins er mikið gegndræpi, 40-50%. Gegndræpið eykst sé Laugardalurinn talinn með og minnkar síðan verulega sé hafnarsvæðið meðtekið.

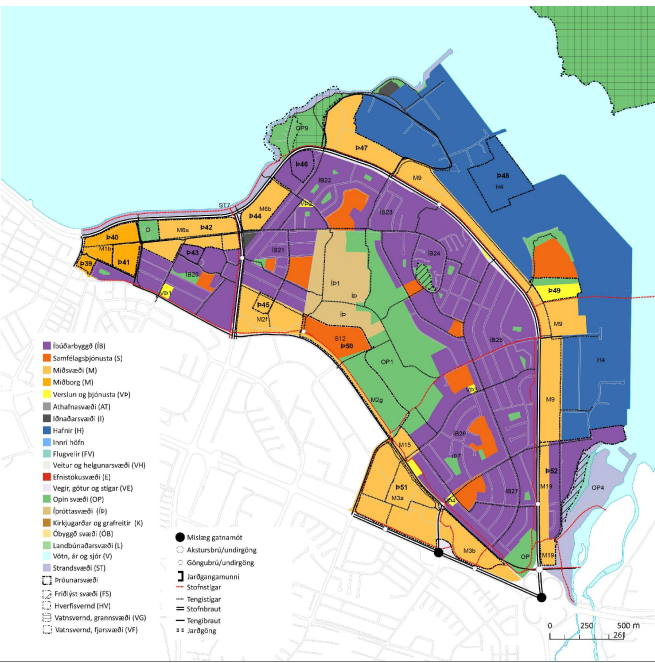
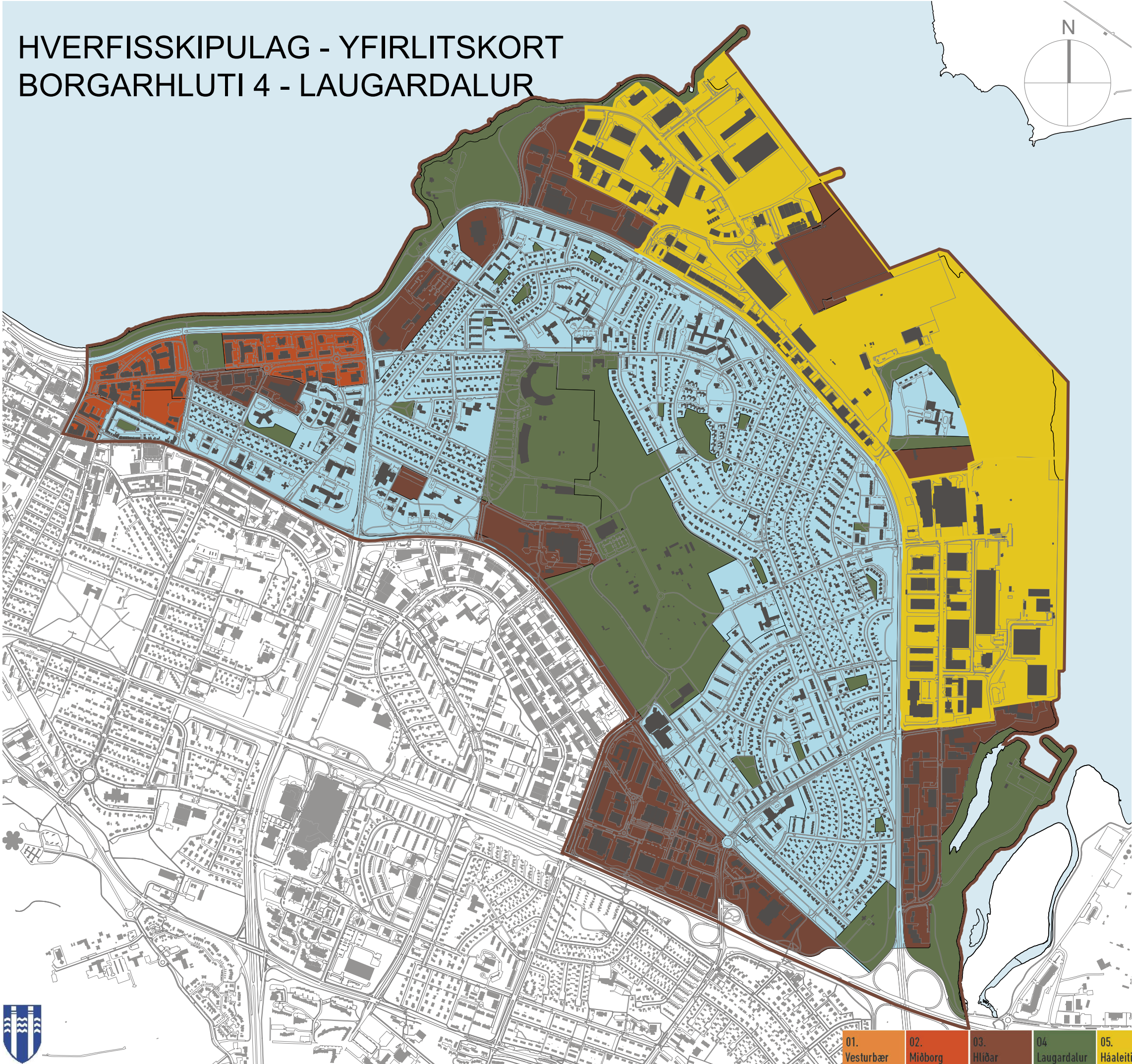
Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagsvæðisins								Í Byggðakönnun, skýrslu Minjasafns Reykjavíkur nr.162, kemur fram tillaga að hverfisvernd húsaraða og sömuleiðis vernd og friðun einstakra húsa. Í hverfisskipulaginu er tekið fullt tillit til þeirrar tillögu.
	Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?								Stutt greinargerð um menningarminjar í borgarhlutanum og hvernig megi varðveita þær og gera hátt undir höfði. Í Byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur hefur verið gerð úttekt á menningarminjum. Þar kemur fram að flestar menningarminjar hverfisins séu við gamla býlið Klepp, en að þær séu að mestu komnar undir landfyllingar. Í hverfisskipulaginu er tækifæri til þess að gera þessar minjar sýnilegar t.d. með uppsetningu skilta, gönguleiðum ofl. Þessar menningarminjar eru innan þróunarsvæðis og þarf því að huga sérstaklega að þeim. Í þessu sambandi er brýnt að flytja aðkomuveg að Samskiðslóð austur fyrir Holtagarða.
5. Orka og auðlindir		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott			
5.1)Orkunotkun	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr orkunotkun í skilmálum og útfærslu skipulagssvæðisins?								Lýsing sem fjallar um eftirfarandi: A) Skipulag byggðarinnar tekur mið af sólarátt og skjólmyndun. B) Hámarka einungrun bygginga og lágmarka mögulegt hitatap þeirra. C) Lágmarka þörf á kyndingu og/eða kælingu með besta mögulega búnaði og hitastjórnun. D) Heildarorkunotkun á skipulagssvæðinu hefur verið reiknuð út. E) Möguleikar til þess að framleiða orku á staðnum hafa verið fullnýttir (á svæðinu eða í einstökum byggingum). Núverandi íbúðabyggð tekur að stórum hluta mið af sólarátt og skjólmyndun. Mörg núverandi húsa eru eflaust illa einangruð, en setja mætti ákvæði í hverfisskipulag um aukna einangrun við endur- og viðbyggingar.
	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?								Stutt lýsing á því hvernig og hvar skipulagsáætlunin gerir ráð fyrir hleðslustöðum Það mætti koma fyrir hleðslustöð fyrir rafmagnsökutæki öðru hvoru megin við Sæbrautina, annað hvort í nálægð við núv. bensínstöð eða á svæðinu við bílaþvottastöðina við Vatnagarða.
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?								Ekki er gert ráð fyrir sérstökum ráðstöfunum innan hverfisins. Hins vegar mætti hugsa sér að koma mætti fyrir regnvatnstönkum t.d. í Grasagarðinum í Laugardalnum (til vökvunar) og á hafnarsvæðinu (til hreinsunar og þvotta)

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispáttanna	Lýsing umhverfispáttanna					Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
5.3)Úrgangsstjórnun	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. Endurvinnsluáform verði þau sömu og unnið er með innan borgarinnar. Gera mætti tilraun með moltumóttaka við Laugardalinn og borgargarðana, sem tæki við garðaúrgangi.
	Hver er hámarksgöngufjarlægð frá heimili í grenndargám. (Göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína). Viðmið hafa verið aðlöguð þar sem áður var miðað við of langar fjarlægðir.	Kaflí 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í kaflanum um grænu borgina í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m			Fyrir miðju hverfi eru göngufjarlægðir í endurvinnslugámaí um 300m göngufjarlægð. Í vestanverðu og austanverðu hverfinu er fjarlægðir á milli 300 og 500m.
	Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum	Kaflí 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.							Fráveita: Í öllu hverfinu er frárennsli þannig háttað að það er blanda af regni og skólpi. Er væntanlega vegna þess hversu gamalt hverfið er og lagnir hafa ekki verið endurnýjaðar.
5.4)Land	Hvernig landi gerir skipulagið fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu á? A) á yfirgefnu og/eða röskuðu iðnaðarlandi (jafnvel þar sem jarðvegur hefur mengast af einhverjum orsökum og þarfnast hreinsunar) (greyfield). B) Á vannýttu eða yfirgefnu svæði innan byggðarmarka (brownfield/infill). C) Óbyggðu landi (opnu svæði) (greenfield)		C	B og C	B	A og B			Innan hverfisins er lítið gert ráð fyrir þróunarsvæðum, nema við Holtaveg, þar sem er aðallega núverandi lóðir. Sé lítið útfyrir, þ.e. á hafnarsvæðið, þá er öll byggð á uppfyllingu.
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrirum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%			Innan hverfisins er öll ný uppbygging (sem er ekki mikil) á vannýttum svæðum eða breytingar viðbætur á núverandi húsum. Það þarf að skoða þetta í tengslum við hafnarsvæðið, en það er ekki ljós hvort það eigi eftir að byggja mikið á því.
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	Ef uppbygging kallar á fellingu trjágróðurs eða skógarlunda er gert ráð fyrir sambærilegri nýrri gróðursetningu af sama magni og umfangi og niðurfellingin nemur innan eða í grennd við skipulagssvæðið	Gert er ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða en skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu	Ekki eru gerð nein ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs og/eða skógarsvæða. Skipulagið miðar að aukinni gróðursetningu umfram þann gróður sem fyrir er á skipulagssvæðinu			Nánast engin þróunarsvæði eru innan hverfisins og ekki er gert ráð fyrir niðurfellingu trjágróðurs eða skógarsvæða. Væntanlegt skipulag mun frekar miða að aukinni gróðursetningu (götutré).
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Já/nei - ef já þá hversu mikil gróðursetning, hvar og hvernig. Já, skipulagið gerir ráð fyrir gróðursetningu trjáa, s.s. götutrjáa við Sæbraut og Langholtsveg. Einnig í tengslum við stækkað útivistarsvæði við Kleppsspítala.
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?								Já/nei - ef já þá hversu stórt svæði, hvar og hvernig. Skipulagið gerir ekki ráð fyrir framræsingu votlendis.
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?								Já/nei - ef já þá hversu stórt svæði, hvar og hvernig. Skipulagið gerir ekki ráð fyrir endurheimtingu votlendis.
6. Mannvirki		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott			
7.1)Þjónustustofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.2)Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			

Umhverfispættir	Lýsing umhverfispátta						Greining		
				Mælanleg viðmið			Ástand		Lýsing
7.3)Umhverfislöðar byggingar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfislöðun til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%			
7.4)Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.5)Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað			
7.6)Endurnýting núv. Bygginga	Hversu stórt hlutfall af núverandi byggingum á skipulassvæðinu er gert ráð fyrir að verði endurnýttar eða endurgerðar			25%	25-50%	50+%			Ekki gert ráð fyrir að núv. hús verði rifin. Á svæðum þar sem þetta á byggð er g.r.f að byggt verði við eða ofaná núv. hús.
7. Náttúruvá		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott			
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 hætta er á ofanflóði í hverfinu.
7.2)Flóðahætta	Til hvaða aðgerða hefur verið gripið til þess að draga úr flóðahættu sem kann að stafa af eða orsakast af fyrirhuguðu skipulagi?								Engin flóðahætta er á núverandi íbúðabyggð innan hverfisins. Vegna uppfyllinga er ströndin nú fjær íbúðarbyggð en áður og eins hefur strandlínan hækkað vegnar hafnarframkvæmdanna.
7.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?								Hverfið liggur nokkuð hátt og því er ekki talið að því stafi hætta af hækkun sjávarstöðu.
7.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans								Engar sérstakar ráðstafanir hafa verið gerðar vegna hugsanlegra jarðhræringa.

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT

BORGARHLUTI 4 - LAUGARDALUR



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



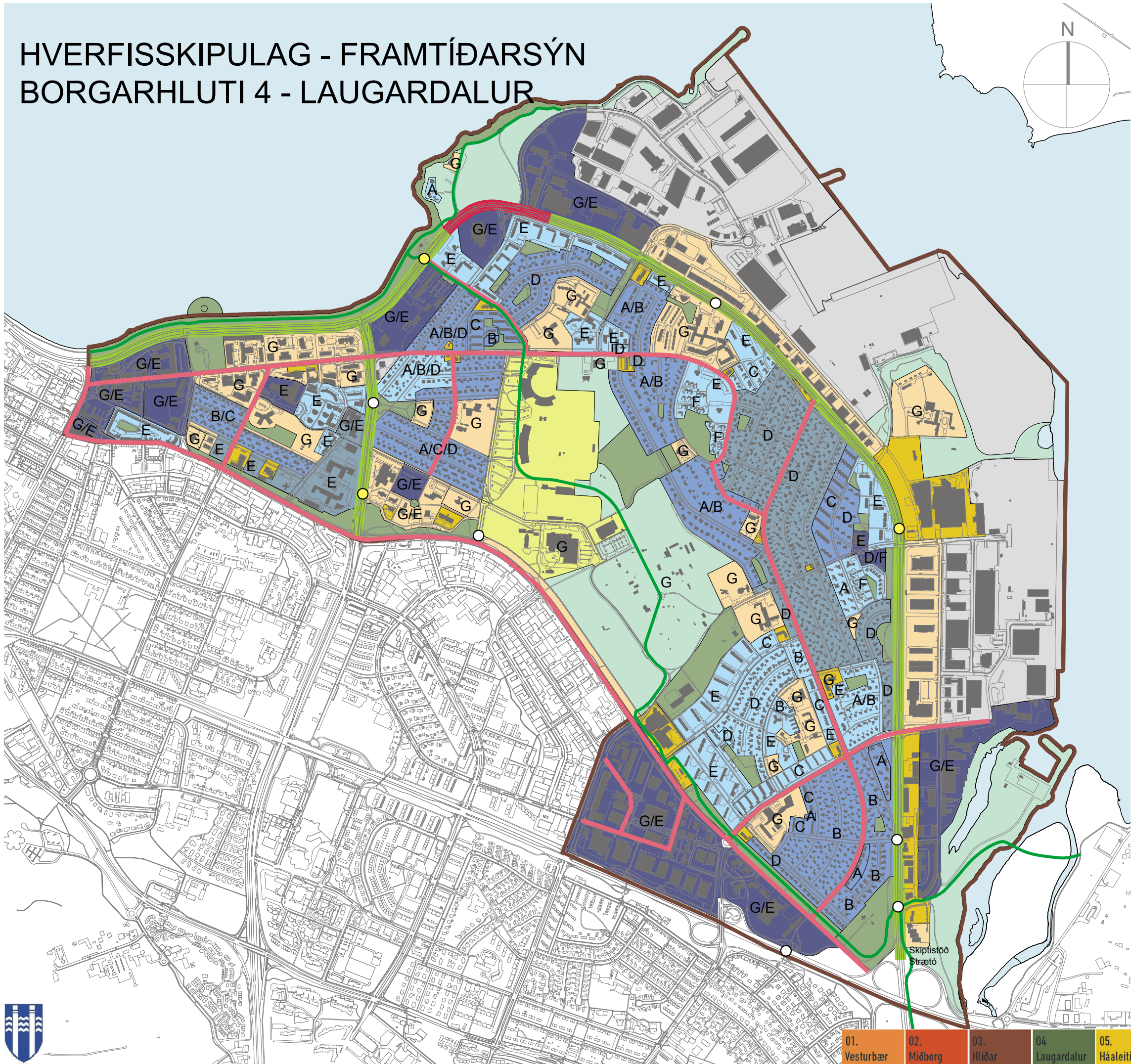
Hverfisskipulag - Borgarhluti 4, Laugardalur	
Dags:	1. apríl 2014
Hannað:	ARK/HD, Á STOFUNNI ARKITEKTAR, LANDFORM
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:15.000
Blaðstærð:	A3



- 01. Vesturbær
- 02. Miðborg
- 03. Hlíðar
- 04. Laugardalur
- 05. Háaleiti
- 06. Breiðholt
- 07. Árbær
- 08. Grafarvogur
- 09. Grafarholt
- 10. Kjalarnes

HVERFISSKIPULAG - FRAMTÍÐARSÝN

BORGARHLUTI 4 - LAUGARDALUR



- Fastmótuð byggð, möguleiki á þéttingu á þegar byggðum lóðum. Breytingar heimilaðar í hverfisskipulagi.
- Fastmótuð byggð, ekki gert ráð fyrir þéttingu en í hverfisskipulagi verði heimilaðar lítilsháttar breytingar.
- Fastmótuð byggð með hverfisvernd. Í hverfisskipulagi verði sett ákvæði um útlit og varðveislu, takmarkaðar breytingar.
- Próunarreitir - nýtt deiliskipulag, m.a. fjölgun íbúða

- A Lágreist einbýlishús - 5-6m há
- B Há einbýlishús - 6-9m há
- C Raðhús/parhús
- D Sambýlishús - hæðir
- E Fjölbýlishús
- F Lág þétt byggð
- G Stofnanir og atvinnuhúsnæði

- Stofnanir, þjónusta og atvinna. Á þessum reitum verði ávallt gert ráð fyrir deiliskipulagsskilmálum.
- Verslun og þjónusta. Ákvæði í skilmálum um að ekki megi breyta verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

- Opin svæði - Hverfisgarðar og leiksvæði
- Íþróttasvæði
- Borgargarður
- Hafnarsvæði

- Borgargata
- Græn stofnbraut og trjágróður meðfram götu
- Sæbraut sett í stökk
- Græn hjóla- og göngutenging

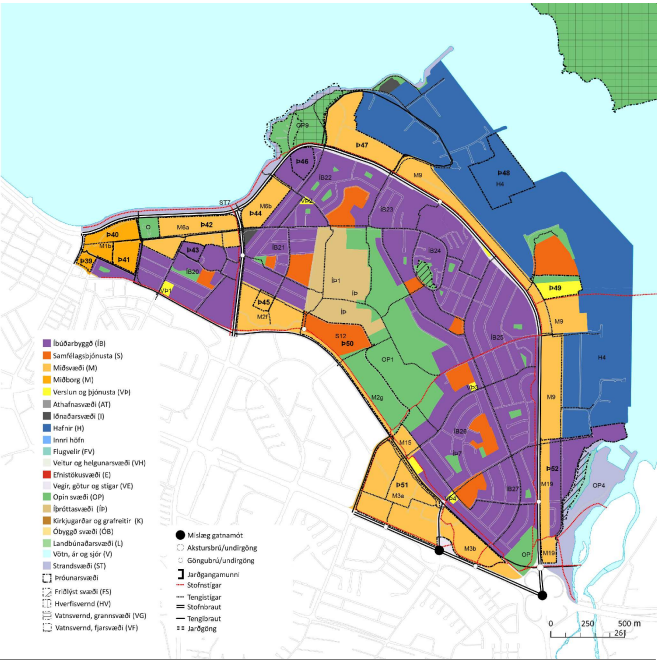
- Göngubrú/undirgöng skv. aðalskipulagi
- Viðbótar göngubrú/undirgöng skv. hverfisskipulagi
- Borgarhluti

Hverfisskipulag - Borgarhluti 4, Laugardalur	
Dags:	1. apríl 2014
Hannað:	ARK/HD, Á STOFUNNI ARKITEKTAR, LANDFORM
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:15.000
Bláðstærð:	A3



HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR

BORGARHLUTI 4 - LAUGARDALUR

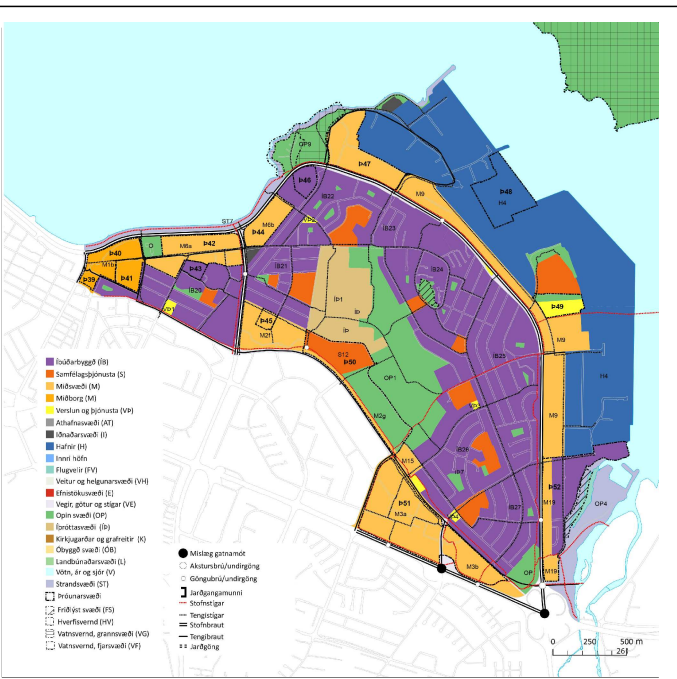
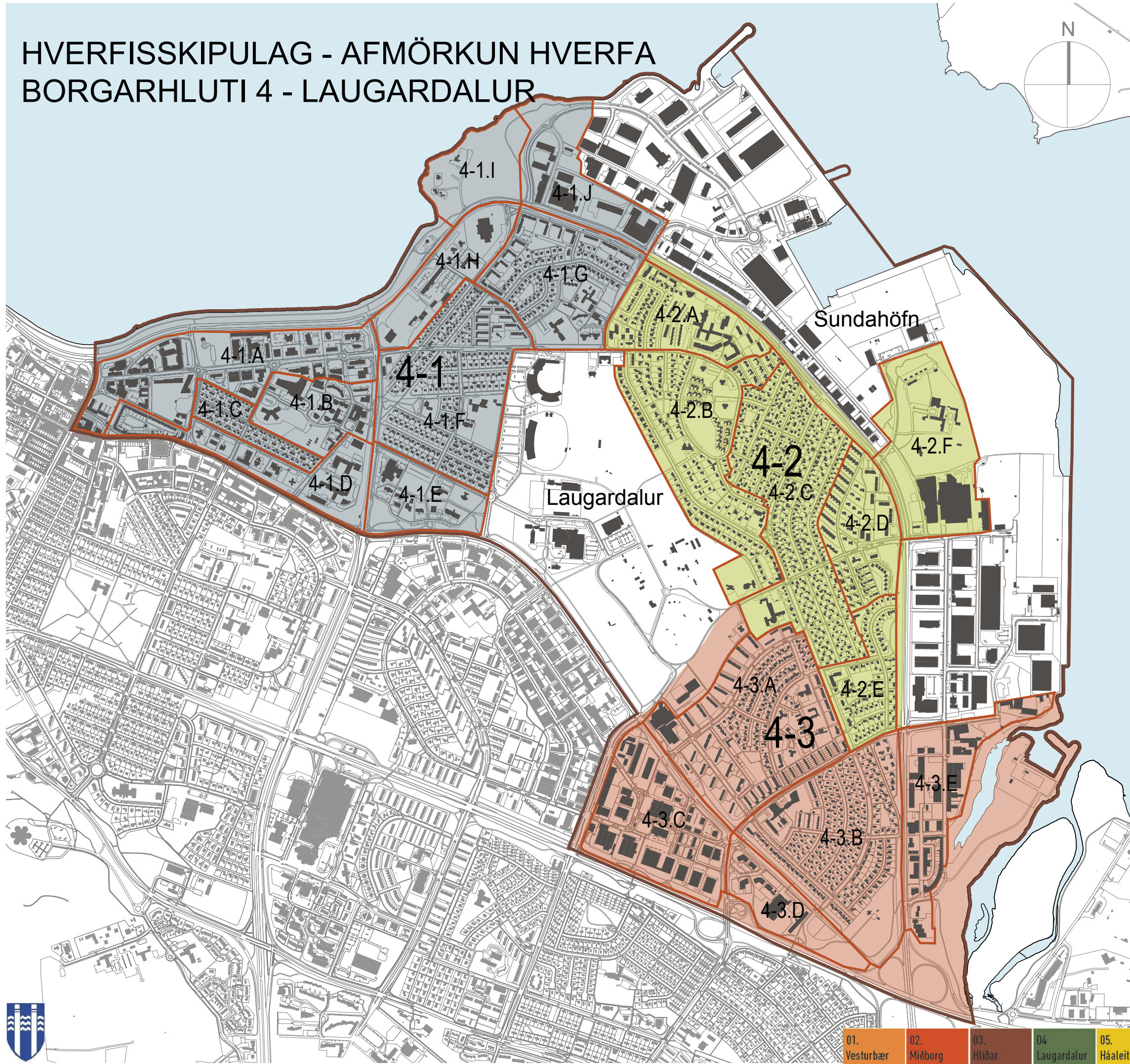


- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur til
- Þróunarsvæði
- Atvinnusvæði
- Græn svæði
- 1411 Staðgreinireitur og staðgreininúmer
- Borgarhluti



Hverfisskipulag - Borgarhluti 4, Laugardalur	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	ARK/HD, Á STOFUNNI ARKITEKTAR, LANDFORM
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:15.000
Blaðstærð:	A3

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA BORGARHLUTI 4 - LAUGARDALUR



- Borgarhluti
- Hverfi 4.1
- Hverfi 4.2
- Hverfi 4.3
- Hverfiseining



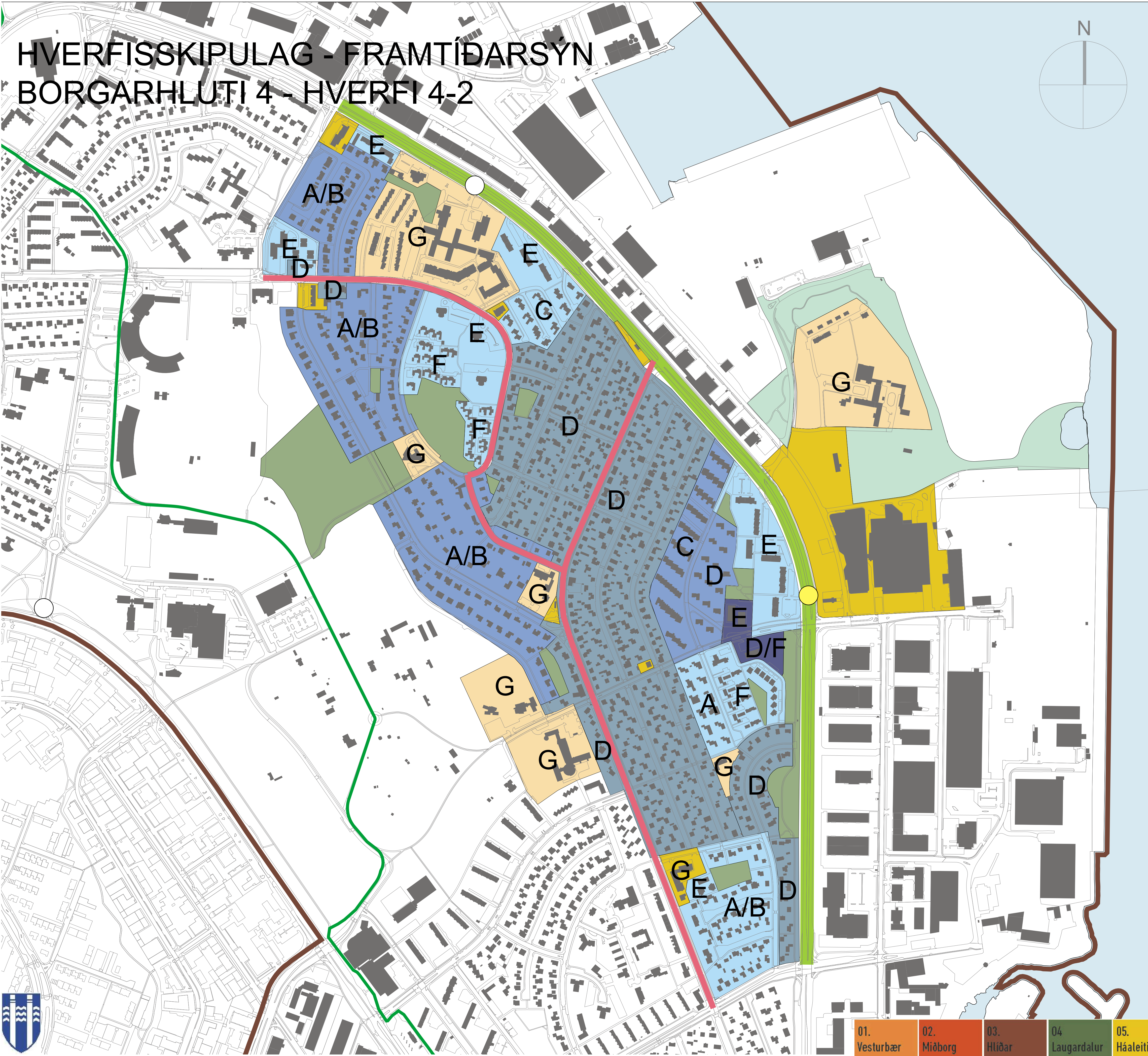
Hverfisskipulag - Borgarhluti 4, Laugardalur	
Dags:	1. apríl 2014
Hannað:	ARK/HD, Á STOFUNNI ARKITEKTAR, LANDFORM
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:15.000
Blaðstærð:	A3



- | | | | | | | | | | |
|---------------|-------------|------------|-----------------|--------------|---------------|-----------|-----------------|----------------|---------------|
| 01. Vesturbær | 02. Miðborg | 03. Hlíðar | 04. Laugardalur | 05. Háaleiti | 06. Breiðholt | 07. Árbær | 08. Grafarvogur | 09. Grafarholt | 10. Kjalarnes |
|---------------|-------------|------------|-----------------|--------------|---------------|-----------|-----------------|----------------|---------------|

HVERFISSKIPULAG - FRAMTÍÐARSÝN

BORGARHLUTI 4 - HVERFI 4-2



- Fastmótuð byggð, möguleiki á þéttingu á þegar byggðum lóðum. Breytingar heimilaðar í hverfisskipulagi.
- Fastmótuð byggð, ekki gert ráð fyrir þéttingu en í hverfisskipulagi verði heimilaðar lítilsháttar breytingar.
- Fastmótuð byggð með hverfisvernd. Í hverfisskipulagi verði sett ákvæði um útlit og varðveislu, takmarkaðar breytingar.
- Þróunarreitir - nýtt deliskipulag, m.a. fjölgun íbúða

- A Lágrest einbýlishús - 5-6m há
- B Há einbýlishús - 6-9m há
- C Raðhús/parhús
- D Sambýlishús - hæðir
- E Fjölbýlishús
- F Lág þétt byggð
- G Stofnanir og atvinnuhúsnæði

- Stofnanir, þjónusta og atvinna. Á þessum reitum verði ávallt gert ráð fyrir deliskipulagsskilmálum.
- Verslun og þjónusta. Ákvæði í skilmálum um að ekki megi breyta verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

- Opin svæði - Hverfisgarðar og leiksvæði
- Íþróttasvæði
- Borgargarður
- Hafnarsvæði

- Borgargata
- Græn stofnbraut og trjágróður meðfram götu
- Sæbraut sett í stokk
- Græn hjóla- og göngutenging
- Göngubrú/undirgöng skv. aðalskipulagi
- Viðbótar göngubrú/undirgöng skv. hverfisskipulagi

Borgarhluti

Hverfisskipulag - Borgarhluti 4, Laugardalur	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	ARK/HD, Á STOFUNNI ARKITEKTAR, LANDFORM
Yfirfarð:	
Kvarði:	1:4.000
Bláðstærð:	A1