

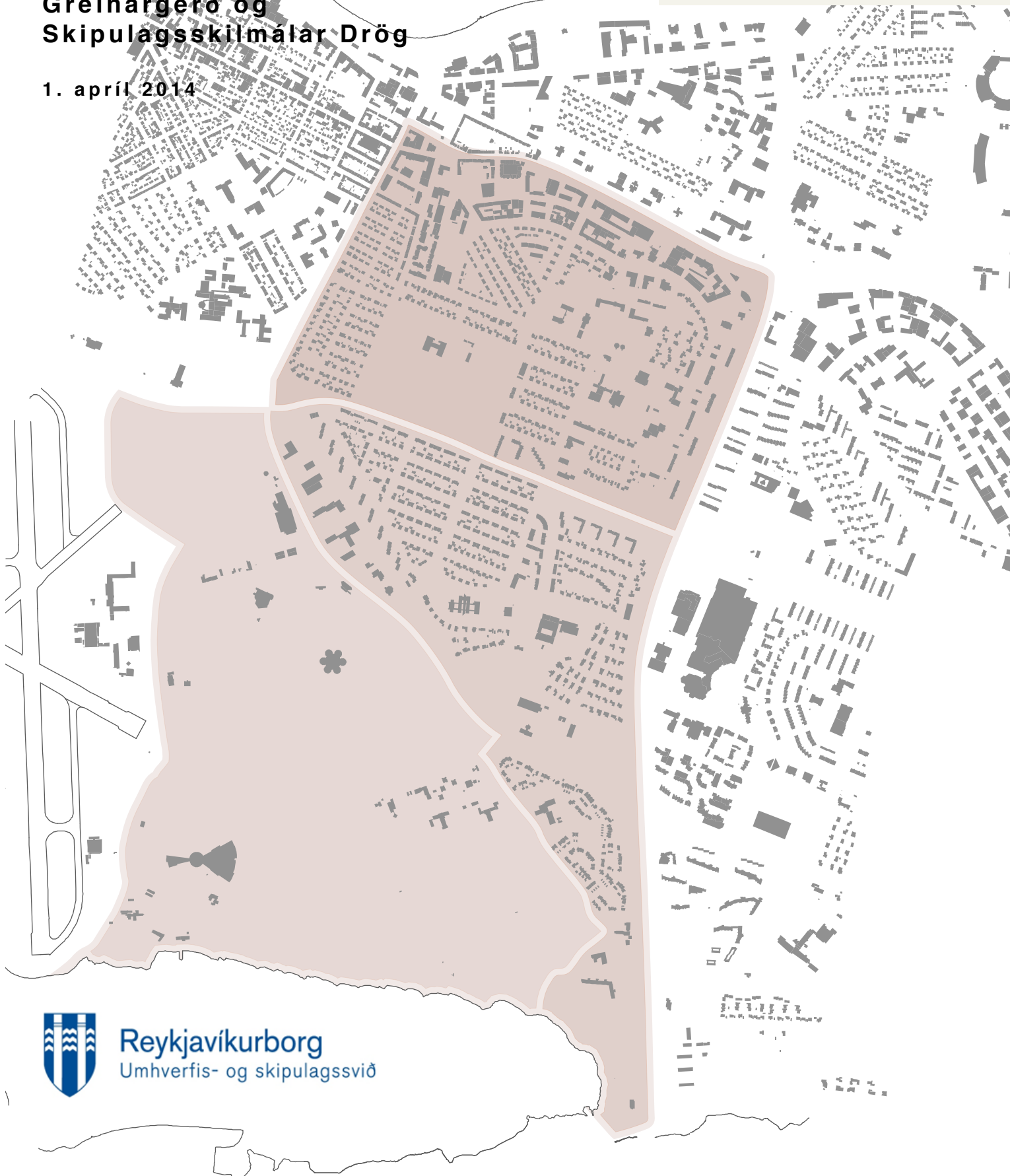
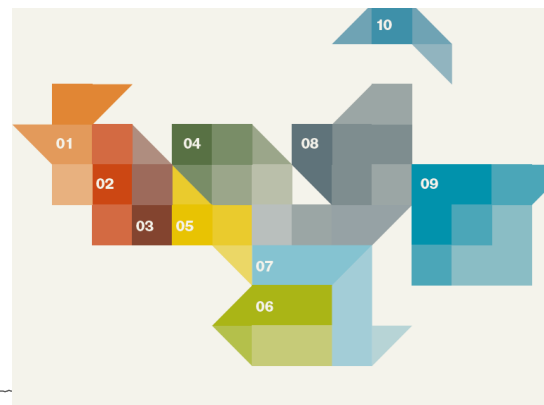
Borgarhluti 3 - Hlíðar

H á t e i g s h v e r f i 3 . 1

HVERFISSKIPULAG

Greinargerð og
Skipulagsskilmálar Drög

1. apríl 2014



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Dags.: 1.apríl 2014

Unnið af:

Ráðgjafahópur Borgarhluta 3

Ráðgjafi 1: Helga Bragadóttir arkitekt FAÍ, Kanon arkitektar

Ráðgjafi 2: Sigríður Magnúsdóttir arkitekt FAÍ, Teiknistofan Tröð

Ráðgjafi 3: Stefán G. Thors umhverfishagfræðingur, VSÓ Ráðgjöf

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar:

Guðlaug Erna Jónsdóttir

Hildur Gunnarsdóttir

Kristinn Jón Eysteinnsson

Efnisyfirlit

1	SAMÞYKKTIR OG BREYTINGAR	5
1.1	Samþykktir	5
1.2	Breytingar	5
2	ALMENNAR UPPLÝSINGAR	6
2.1	Tildrög, tilgangur og markmið hverfisSKIPULAGSVINNUNNAR	6
2.2	Skipulagslegar forsendur borgarhlutans	6
2.3	Gögn skipulagsáætlunarinnar	6
3	BORGARHLUTI 3 - GREINING OG LÝSING	7
3.1	Borgarhluti 3	7
3.1.1	Tilurð og saga byggðarinnar	7
3.1.2	Landslag og sérkenni	7
3.1.3	Samgöngur og gatnakerfi	7
3.1.4	Fornleifar og menningarminjar	7
3.1.5	Veðurfar	7
3.2	Skipting Borgarhluta 3 í hverfi	7
3.3	Þróunarsvæði, uppbyggingarsvæði, græn svæði og atvinnusvæði	7
4	BORGARHLUTI 3 – HVERFISSKIPULAG	8
4.1	Skipulagslegar forsendur	8
4.2	Lýsing – forsendur - staðhættir	8
4.2.1	Byggðamynstur / yfirbragð byggðar / húsagerðir	8
4.2.2	Byggðakönnun – helstu niðurstöður	11
4.2.3	Samgöngur	14
4.2.4	Göngu- og hjólastígar	14
4.2.5	Gróður og græn svæði	14
4.2.6	Sorpflokkun - grendargámar	14
4.2.7	Menntastofnanir, leiksvæði og íþróttahús við skóla	14
4.2.8	Slysagreining	14
4.2.9	Matvöruverslanir	14
4.2.10	Þjónusta	14
4.2.11	Afþreying	14
4.2.12	Gistirými	14
4.3	Helstu niðurstöður gátlista - mat á visthæfi	15
4.3.1	Samfélag	15
4.3.2	Gæði byggðar	15
4.3.3	Samgöngur	15
4.3.4	Vistkerfi og minjar	15
4.3.5	Orka og auðlindir	15
4.3.6	Mannvirki	15
4.3.7	Náttúruvá	15
4.4	Samráð um áherslur	15
4.4.1	Samráðsfundir	15
4.4.2	Megin áherslur	15
5	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR	16
5.1	Hönnun mannvirkja og uppdrættir	16
5.2	Mæliblöð og hæðarblöð	16
5.3	Byggingarreitir/nýtingarhlutfall	16
5.4	Almennar heimildir fyrir hverfið	16

6	PRÓUN OG UPPBYGGING BORGARHLUTA 3	17
6.1	Framtíðarsýn hverfisins/borgarhlutans	17
6.2	Þróunarsvæði	17
6.2.1	Stefnumörkun AR2010-2030 fyrir þróunarsvæði	17
6.2.2	Tillaga að nýjum þróunarsvæðum, 1.-11. á korti	18
6.2.3	Aðalgötur - borgargötur	18
6.2.4	Tillaga að nýjum borgargötum í borgarhlutanum	18
6.2.5	Fjölgun íbúða	19
6.2.6	Samsett kort sem sýnir þróunarsvæði og borgargötur	19
6.3	Atvinnusvæði	19
6.4	Græn svæði / útivistarsvæði / íþróttasvæði	19
7	BORGARHLUTI 3	20
7.1	Lýsing - skipulagslegar – forsendur	20
7.2	Almennir skilmálar – tillaga	20
7.3	Dæmi um skilmálablað	21
7.4	Sérskilmálar	22
7.4.1	Hverfiseining Aa (Norðurmýri)	22
7.4.2	Hverfiseining Ab (Rauðarárholt)	23
7.4.3	Hverfiseining Ad (Hlíðar)	23
7.4.4	Hverfiseining Ae (Nóatún/Skipholt)	24
7.4.5	Hverfiseining Ba (Hjálmholt/Vatnsholt)	24
7.4.6	Hverfiseining Ca, B og C (Rauðarárstígur/Þverholt)	24
7.4.7	Hverfiseining Dc (Skipholt/Laugavegur)	24

1 Samþykktir og breytingar

(SKIPULAGSVIÐ)

1.1 Samþykktir

Auglýst breyting á gildandi deiliskipulagi sem er auglýst, þ.e. veruleg breyting:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

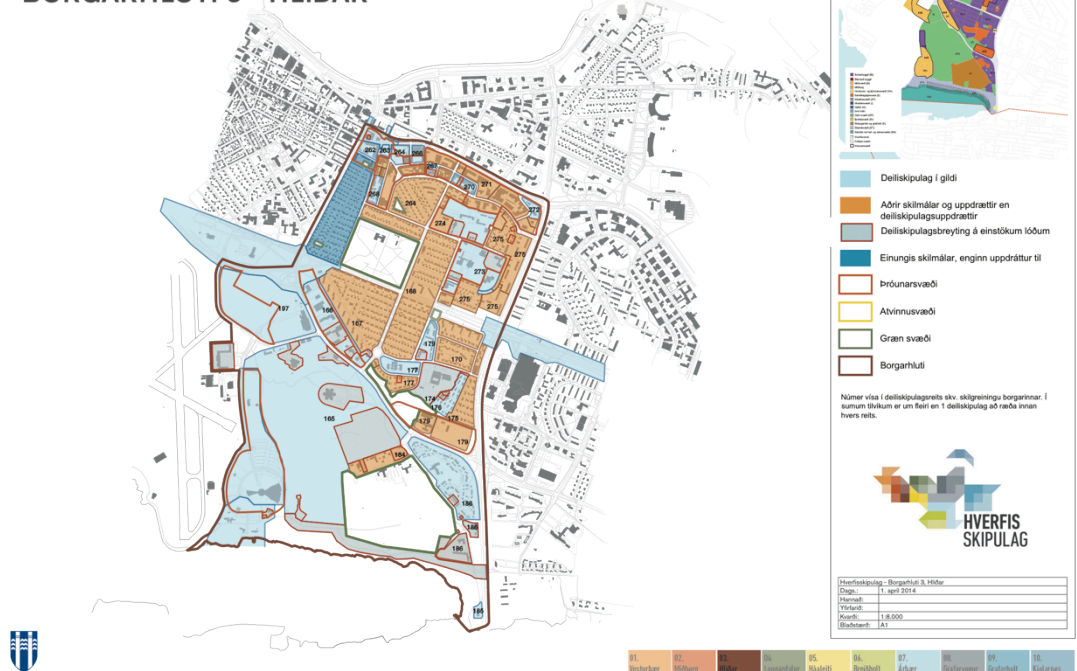
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

1.2 Breytingar

Verði um breytingar á skilmálum þessum að ræða verður þeirra getið í þessum kafla. Fyrsta útgáfa sem auglýst er til kynningar er merkt 0.0, næsta útgáfa sem gefin er út samhliða gildistöku verður merkt 0.1 og þar verður gerð grein fyrir þeim breytingum sem kunna hafa átt sér stað síðan tillagan var auglýst. Síðari breytingar sem gerðar verða á skipulagsskilmálum, verður getið í þeirri röð sem þær verða afgreiddar í skipulags- og byggingarráðs. Breytingar verða dagsettar og skilmálarnir fá nýtt útgáfunúmer.

4 Borgarhluti 3 – hverfisSKIPULAG

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



Sjá kafla 2

4.1 Skipulagslegar forsendur

4.2 Lýsing – forsendur - staðhættir

4.2.1 Byggðamynstur / yfirbragð byggðar / húsagerðir

Hlemmur

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

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



Loftmynd af Norðurmýri og Klambartúni frá 1946.
Ljósmyndari Sigurhans E Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur.

Norðurmýri

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

Rauðarárholt

“Íbúðarbyggð tók að rísa á Rauðarárholtinu á heims- styrjaldarárunum síðari, en þá var húsnæðisskortur mikill í kjölfar fólksflutninga til bæjarins. Árið 1939 gerði Einar Sveinsson skipulagsupprætti að hverfi verkamannabústaða á Rauðarárholti og í kjölfarið hóf Byggingarfélag verkamanna í Reykja- vík byggingu verkamannabústaða...” “Alls byggði félagið þarna um 60 hús með 244 íbúðum og náði þar því markmiði sínu að bæta úr brýnni húsnæðis- þörf yfir 200 fjölskyldna, sem áður bjuggu í heilsu- spillandi og ófullnægjandi íbúðum. Innan grein- ingarsvæðisins er rekin leikskólinn Nóaborg.”



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

“Á austanverðu Rauðarárholti er byggðin samsett af opinberum byggingum og íbúðabyggð. Við Hjálm- holt, Vatnsholt og Skipholt eru flest íbúðahúsanna byggð á árunum 1956-1966. Flest húsanna eru tví- lyft steinsteypt, oft á tíðum 2-3 býli, eða sem kalla mætti minni fjölbýlishús.”

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

Klambratún

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



Bærinn Klambrar um 1945.
Ljósmyndari Vigfús Sigurgeirsson.

Vorið 1957 blés bæjarráð Reykjavíkur til hugmyndasamkeppni um skipulag á Klambratúni. Það var þó ekki fyrr en nokkrum árum seinna eða 1964 sem samþykktur var nýr skipulagsuppdráttur að skróðgarði á Klambratúni sem Reynir Vilhjálms- son, sem þá var nýútskrifaður landslagsarkitekt, vann að í samstarfi við Hafliða Jónsson garðyrkju- stjóra Reykjavíkur, en Reynir hafði átt eina af þeim þremur tillögum sem verðlaunaðar voru 1957. Árið 1965 samþykkti borgarráð að gangast fyrir byggingu sýningarhúss myndlistarmanna sem stað- sett skyldi á Miklatúni. Þá voru einnig samþykktir uppdrættir Hannesar Kr. Davíðssonar arkitekts að húsinu, sem var skipulagt sem tvær aðalbyggingar með tengibyggingu. Var önnur aðalbyggingin sér- staklega ætluð til sýningar verkum Jóhannesar S. Kjarvals listmálara og skyldi byggingin tengd nafni hans.



Loftmynd af Hlíðahverfi 1955.
Óþekktur ljósmyndari. Ljósmyndasafn Reykjavíkur.

4.2.2 Byggðakönnun – helstu niðurstöður

Hlemmur.

Njálsgata, Snorrabraut, Laugavegur og Rauðarárstígur.

Í gildi varðveislumat í eftirfarandi húsakönnun:

Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir:

Húsakönnun. Snorrabraut, Hverfisgata, Rauðarár- stígur og Laugavegur. Reykjavík 2004.

Varðveislumat 2013

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir—rauður flokkur

Laugavegur 105 - Reist 1926. Húsið reist í áföngum á árunum 1926-1947. Hönnuður

Einar Erlendsson arkitekt og Guðmund H. Þorláksson byggingameistara. Kennileiti í

umhverfinu. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og við- bygginga.

Hlemmur. Njálsgata, Snorrabraut, Laugavegur og Rauðarárstígur.

Í gildi varðveislumat í eftir- farandi húsakönnunum:

Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir:

Húsakönnun. Snorrabraut, Grettisgata, Rauðarár- stígur, Njálsgata. Reykjavík 2004.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðný Gerður Gunnars- dóttir og Pétur H. Ármannsson:

Húsakönnun. Grettisgata, Snorrabraut, Laugavegur og Rauðar- árstígur. Reykjavík 2005.

Varðveislumat 2013

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir—rauður flokkur.

Grettisgata 90-98 - Reist 1949-1952. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson.

Laugavegur 114 - Reist 1953. Hönnuður Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.

Hluti af samfelldri og heildstæðri húsaröð við Laugaveg og Snorrabraut.

Laugavegur 116 - Reist 1948. Hönnuður Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.

Hluti af samfelldri og heildstæðri húsaröð við Laugaveg og Snorrabraut.

Laugavegur 118 - Reist 1945. Hönnuður Gunnlaugur Halldórsson arkitekt.

Hluti af samfelldri og heildstæðri húsaröð við Laugaveg og Snorrabraut.

Snorrabraut 33 - Reist 1940. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.

Hluti af samfelldri húsa- röð við Snorrabraut.

Snorrabraut 33a - Reist 1940. Hönnuður Björn Rögnvaldsson forsmiður.

Hluti af samfelldri húsa- röð við Snorrabraut.

Snorrabraut 35 - Reist 1946. Hönnuður Sigvaldi Thordarson o.fl.

Hluti af samfelldri húsaröð við Snorrabraut.

Snorrabraut 37 - Austurbæjarbíó. Reist 1945. Hönnuðir Hörður Bjarnason, Ágúst Steingrímsson og Gunnlaugur Pálsson. Kennileiti.

Hannað sérstak- lega fyrir tónlistarflutning.

Norðurmýri.

Auðarstræti, Gunnarsbraut, Bollagata, Hrefnugata, Skeggjagata, Mánagata, Vífilsgata, Karlagata og Njálsgata.

Varðveislumat 2013

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd — gulur flokkur

Hverfisverndun í Norðurmýri og við verkamannabústaði í Rauðaráholti, í samræmi við hverfakort frá 1992. Tillaga að byggðarmynstursverndun í Vestur-Hlíðum. Einnig tillaga að verndun götmynda og mannvirkja og friðlýsingu bygginga.

Heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra og sam- stæðra íbúðarhúsa frá 1936-1944. Reist samkvæmt skipulaguppdrætti frá 1936 undirrituðum af Einari Sveinssyni og Valgeiri Björnssyni. Skipulag Einars og Valgeirs er brautryðjendaverk í skipulagssögu Reykjavíkur en þá var í fyrsta sinn skipulagt heilt hverfi með fyrirfram ákveðinni útkomu í huga. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild. Mikilvægt er að tryggja heilstæða vernd á yfirbragði byggðarinnar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Holt.

Einholt, Skipholt, Nóatún, Háteigsvegur, Meðalholt, Valholt, Stórholt og Stangarholt.

Varðveislumat 2013

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd — gulur flokkur

Einholt – Skipholt – Nóatún – Háteigsvegur

Heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa frá 1939-1954. Reist samkvæmt skipulaguppdrætti frá 1939 undirrituðum af Einari Sveinssyni.

Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild. Mikilvægt er að tryggja heilstæða vernd á yfirbragði byggðarinnar og mælikvarða í deiliskipulagi.

Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Holt. Rauðarárstígur, Háteigsvegur, Einholt, Skipholt, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Laugavegur, Þverholt, Stórholt, Mjólnisholt, Stakkholt, Ásholt, Brautarholt, Stúfholt, Traðarholt og Bolholt.

Varðveislumat 2013

Svæðið einkennist af tví- og þrílyftu iðnaðar- og atvinnuhúsnæði en inni á milli er íbúðabyggð einkum við Laugaveg næst Hlemmi, Ásholt og Skipholt.

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir—rauður flokkur

Laugavegur 162 - Þjóðskjalasafn Íslands. Reist 1945 fyrir Mjólkursamsöluna í Reykjavík.
Hönnuður Þórir Baldvinsson arkitekt. Kennileiti. Hluti af iðnaðarsögu Reykjavíkur.

Laugavegur 180 – Bensinstöð. Reist 1949.
Hönnuður Þór Sandholt arkitekt. Kennileiti.

Rauðarárstígur 25 - Utanríkisráðuneytið. Reist 1980.
Hönnuður Helgi Hjálmarsson arkitekt. Gott dæmi höfundaverk.

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd gulur flokkur

Laugavegur - Mjólnisholt - Stakkholt - Þverholt
Heilleg og vel varðveitt, samfelld húsaröð frá 3. áratugnum. Byggðin endurspeglar merkar skipu- lagshugmyndir 3. áratugarins. Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar.

Holt.

Nóatún, Háteigsvegur, Stakkahlíð, Bólstaðarhlíð, Skipholt, Vatnsholt og Hjálmholt.

Varðveislumat 2013

Heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra og sam- stæðra íbúðarhúsa frá 1956-1966 ásamt opinberum byggingum.

Friðlýst hús og mannvirki - blár flokkur

Háteigsvegur 35 - Sjómannaskólinn/Fjöltækniskóli Íslands. Reist 1942-1945. Hönnuðir Sigurður Guð- mundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar. Síðasta stórvirki steinsteypuklassíkur á Íslandi.

Einstök hús, húsaðir og götummyndir - rauður flokkur

Háteigsvegur 56 - Kirkja Óháða safnaðarins. Reist 1950-1959.
Hönnuður Gunnar Hansson arkitekt. Ein af fyrstu óhefðbundinna kirkjubygginga á Íslandi.

Háteigsvegur 43 - Vatnsgeymar. Eldri geymirinn reistur árið 1915 en sá yngri árið 1930.
Tengist sögu vatnsveitu og brunavarna í Reykjavík.

Holt. Kringlumýrarbraut, Miklabraut, Langahlíð, Flókagata, Rauðarárstígur, Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð, Háaleitisbraut, Skaftahlíð, Stakkahlíð og Úthlíð.

Varðveislumat 2013

Byggðin einkennist af tví-og þrílyftum stakstæðum íbúðarhúsum í svipuðum stíl.

Einstök hús, húsaðir og götummyndir—rauður flokkur

Bólstaðarhlíð 20 - Ísaksskóli. Reist 1954.
Hönnuður Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar.

Háteigsvegur 36 - Háteigur. Reist 1921.
Hönnuður ókunnur. Erfðafestubýli.

Skaftahlíð 12-22 - Reist 1955. Hönnuður Sigvaldi Thordarson arkitekt.
Mikilvægt höfundarverk.

Langahlíð 7-11 - Reist 1947-1949.
Hönnuðir Árni Hoff Möller og Þórir Baldvinsson. Kennileiti í umhverfinu.

Langahlíð 13-17 - Reist 1949. Hönnuðir Árni Hoff Möller og Þórir Baldvinsson.
Kennileiti í umhverfinu.

Langahlíð 19-25 - Reist 1947-1949. Hönnuðir Einar Sveinsson og Gunnar H. Ólafsson.
Kennileiti. Stærstu fjölbýlishús landsins á sínum tíma.

Klambratún

Varðveislumat 2013

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir—rauður flokkur

Flókagata 24 - Kjarvalsstaðir. Reist 1968-1973. Hönnuður Hannes Kr. Davíðsson arkitekt.
Merk opinber bygging. Ein af fyrstu byggingum hérlandis sem hönnuð er sérstaklega fyrir listasafn.

Háteigsvegur 36 - Háteigur. Reist 1921. Hönnuður ókunnur. Erfðafestubýli.

4.2.3 Samgöngur

4.2.4 Göngu- og hjólastígar

4.2.5 Gróður og græn svæði

4.2.6 Sorpflokkun - grendargámar

4.2.7 Menntastofnanir, leiksvæði og íþróttahús við skóla

4.2.8 Slysagreining

4.2.9 Matvöruverslanir

4.2.10 Þjónusta

4.2.11 Afþreying

4.2.12 Gistirými

4.3 Helstu niðurstöður gátlista - mat á visthæfi

Sjá kafla 2.4

4.3.1 Samfélag

4.3.2 Gæði byggðar

4.3.3 Samgöngur

4.3.4 Vistkerfi og minjar

4.3.5 Orka og auðlindir

4.3.6 Mannvirki

4.3.7 Náttúruvá

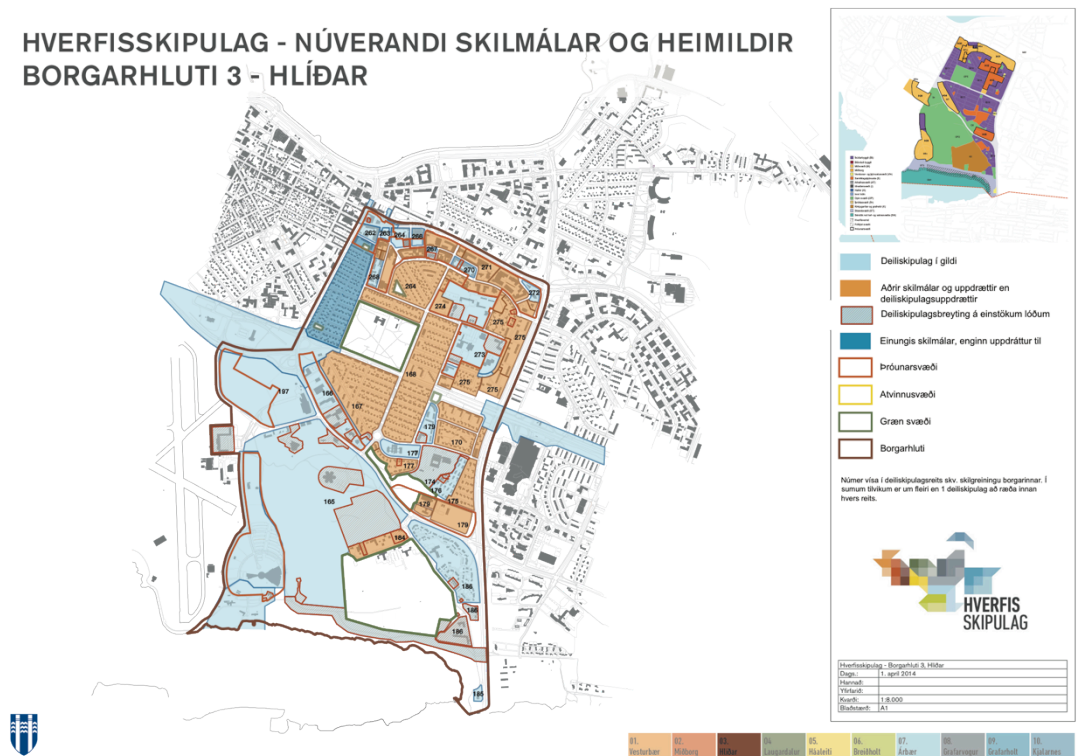
4.4 Samráð um áherslur

4.4.1 Samráðsfundir

4.4.2 Megin áherslur

5 Almennir skipulagsskilmálar

HVERFISSKIPULAG - NÚVERANDI SKILMÁLAR OG HEIMILDIR BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



5.1 Hönnun mannvirkja og uppdrættir

5.2 Mæliblöð og hæðarblöð

5.3 Byggingarreitir/nýtingarhlutfall

5.4 Almennar heimildir fyrir hverfið

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

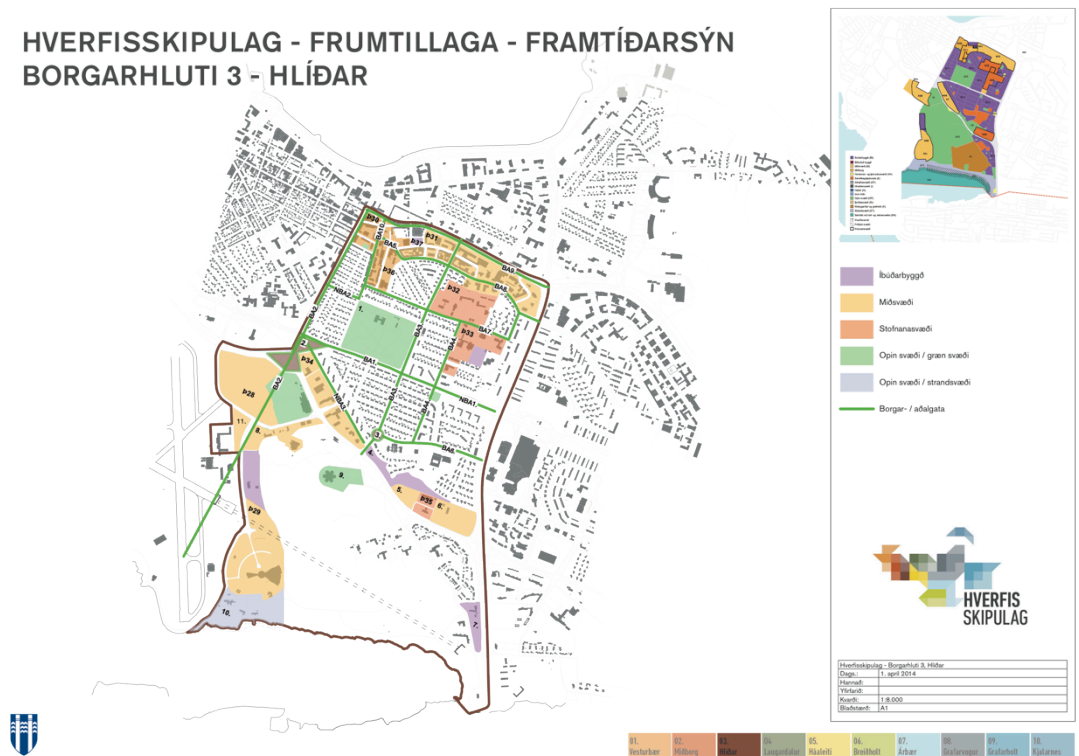
Skilmálar hverfiseininga munu skarast á mismunandi hátt þvert á hverfi, þ.e. sömu skipulagslegu/byggingartæknilegu/arkitektónísku skilmálar geta gilt fyrir hverfiseiningar/hluta sem eru í sitt hvoru hverfinu (og þess vegna öðrum borgarhlutum, s.s. Melum eða Teigum). T.d. mögulega fyrir Hlíðar norðan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

Skilmálar

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

6 Þróun og uppbygging Borgarhluta 3

HVERFISSKIPULAG - FRUMTILLAGA - FRAMTÍÐARSÝN BORGARHLUTI 3 - HLÍÐAR



6.1 Framtíðarsýn hverfisins/borgarhlutans

Sjá kafla 6.1

6.2 Þróunarsvæði

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

Sjá kafla 2.2.2

6.2.1 Stefnumörkun AR2010-2030 fyrir þróunarsvæði

Merkt Þ14-Þ23 á korti, tillaga er gerð að breytingum á nokkrum þeim.

Eftirfarandi texti úrdráttur frá AR2010-2030 tillaga júlí 2013, Borgarhluti 3, bls 248-249.

Þ30. Hlemmur. Miðborg. Verslunarsvæði í miðborg.

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

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

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

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

**Samþykkt uppbygging í aðalskipulagi 2001-2024 og/eða deiliskipulagi*
(Það liggur fyrir samþykkt deiliskipulag og uppbygging hafin skv. þeim áformum.)

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

6.2.2 Tillaga að nýjum þróunarsvæðum, 1.-11. á korti

1. Klambratún

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

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

2. Gatnamót Hringbraut/Miklabraut og Snorrabraut/Bústaðavegur

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

6.2.3 Aðalgötur - borgargötur

Sjá 6.2.2

6.2.4 Tillaga að nýjum borgargötum í borgarhlutanum

Flókagata frá Snorrabraut að Rauðarásstíg

Framlenging og tenging við borgargötur sem eru skilgreindar í rammahluta AR2010-2030.

Miklabraut frá Stakkahlíð að Kringlumýrarbraut

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

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

6.2.5 Fjölgun íbúða

Fjölgun íbúða í hverfinu þarf að skoðast í samhengi við aldursamsetningu íbúa og áhrif á þjónustu og aðstöðu í grunnskólum.

Fjöldi íbúða		Börn á grunnskólaaldri		
Háteigshverfi	Reitur	Fjöldi íbúða	Háteigshverfi	
	45	740	Reitur	Börn 6-12
	46	658	45	83
	48	48	46	55
	49	194	48	0
	50	777	49	30
			50	165
				68
				Samtals börn
Samtals	2417		Samtals	333
				168
				501

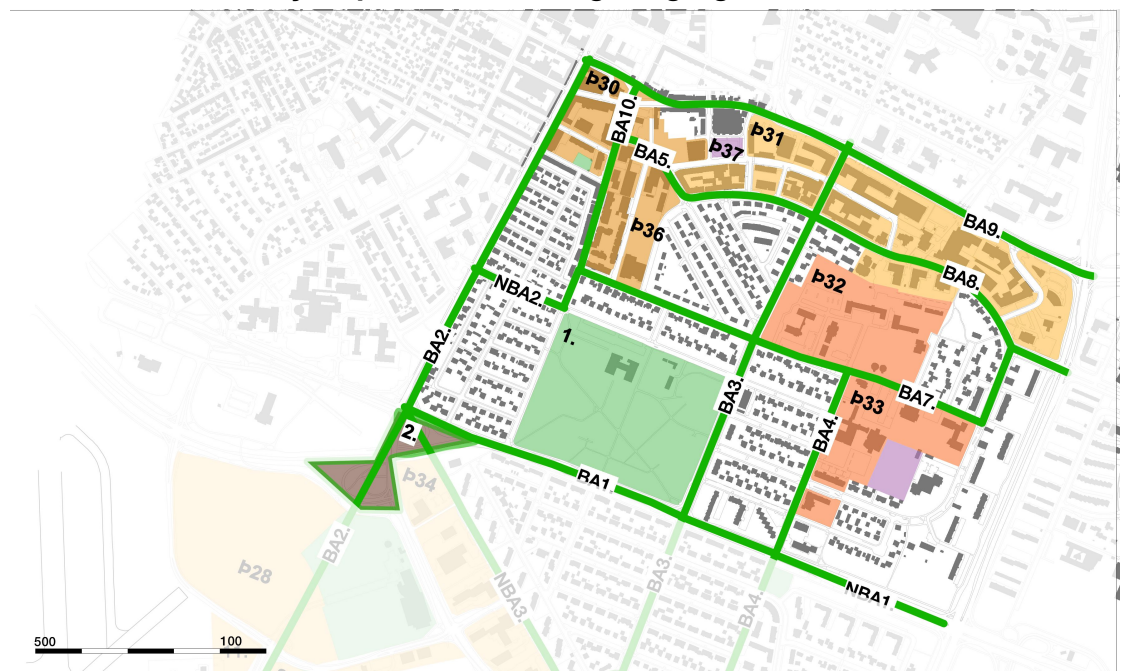
*Gögn fengin frá Borgarvefsjá Október 2013

(Ath vantar fjöldann sem er á reitnum milli Njálsgötu, Rauðarárstígs, Hverfisgötu og Snorrabraut.)

Háteigshverfi

Núverandi fjöldi íbúða í hverfinu er um 2417 skv. upplýsingum úr Borgarvefsjá október 2013. Fjölgun íbúða í Háteigshverfi á skipulagstímabilinu, AR 2010-2030, er 600-650. Eftir er að taka fjölgun íbúða á minni reitum inn í þessa tölu og á nýjum skilgreindum þróunarsvæðum.

6.2.6 Samsett kort sem sýnir þróunarsvæði og borgargötur



6.3 Atvinnusvæði

6.4 Græn svæði / útivistarsvæði / íþróttasvæði

7 Borgarhluti 3

7.1 Lýsing - skipulagslegar – forsendur

Deiliskipulag – skilmálar - heimildir

Borgarhluti 3 byggðist upp eftir skipulagi frá hinum ýmsu tímum. Mjög hátt hlutfall breytinga síðast liðinna áratuga hefur verið á grundvelli grenndarkynnttra byggingarleyfisumsókna. M.a. m.t.t. þess er brýnt er að vinna deiliskipulag fyrir borgarhlutann.

7.2 Almennir skilmálar – tillaga

Sjá. 6.3.1

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

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

Skilmálar

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

7.3 Dæmi um skilmálablað

Efnisatriði - viðfangsefni

Einkenni hverfis/hverfiseiningar

Lýsa byggð gróft. Byggðarmynstur (verndunarákvæði).

Markmið

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

Ákvæði í 18 liðum

- 1 Skilgreind landnóktun m.a. við aðalgötu/borgargötu og götuhæðir húsa
- 2 Nýtingarhlutfall
- 3 Húsgæði
- 4 Íbúðagerð og fjöldi (eldri samþykktir halda gildi sínu)
- 5 Byggingarreitir (sbr. byggingarreglugerð, nálægð að lóðamörkum o.fl.)
- 6 Hæðir húsa. Veggahæð og mænishæð.
- 7 Þakform, kvistir (frjálst, lágmarkspakhalli, sbr. byggingarreglugerð o.þ.h.)
- 8 Efnisnotkun (efnisval og efnisáferð)
- 9 Litaval
- 10 Götuhlið
- 11 Viðbyggingar, svalir, garðhýsi (staðsetning, dýpt o.þ.h.),
- 12 Svalir á bílskúr
- 13 Útgangur úr kjallara/jarðhæð
- 14 Skjólveggir
- 15 Lóðarveggir - girðingar
- 16 Stakstæð smáhýsi (kofar, geymslur)
- 17 Bílageymslur, bílastæði
- 18 Viðgerðir, breytingar, viðbyggingar:
Vandað skal sérstaklega til hönnunar breytinga og viðbygginga. Svip húsa verði sem minnst raskað, s.s. þaki og gluggagerðum. Upphaflega veggáferð haldist þar sem hún hefur varðveist o.s.frv.

7.4 Sérskilmálar

7.4.1 Hverfiseining Aa (Norðurmýri)

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

Helstu einkenni og markmið

Fastmótuð og heilsteyppt íbúðarbyggð og sú fyrsta sem byggð er upp samkvæmt skipulagi. Stakstæð hús, sambýlishús og randbyggð af svipaðri gerð og hæð; kjallari, tvær hæðir og ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa áþekk. Þökum hefur verið lyft og komið fyrir kvistum nokkuð víða á stakstæðu húsunum. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir einkennandi.

Skipulagsákvæði í 18 liðum:

1 Skilgreind landnóktun m.a. við aðalgötu/borgargötu og götuhæðir húsa

Íbúðarbyggð þar sem leyfð er þjónusta og starfsemi á götuhæðum til hagsbóta fyrir hverfið, sem fellur að aðalskipulagi, einkum við Rauðarárstíg, Snorrabraut, Njálsgötu, Flókagötu og Miklubraut, með áherslu á hornlóðir.

2 Nýtingarhlutfall

Heimiluð er smávægileg aukning núverandi nýtingarhlutfalls vegna viðbygginga og hækkunar þaks.

3 Húsgerð

Heimiluð eru einbýli og sambýlishús. Sérhæðir, fjórþýli, randbyggð.

4 Íbúðagerð og fjöldi

Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða í Norðurmýri. Stækka má íbúðir með samtengingu við ris eða kjallara, þar sem aðstæður leyfa. Eldri samþykktir halda gildi sínu, en eru ekki fordæmisgefandi og stefnt skal að því að fækka kjallaraíbúðum.

5 Byggingarreitur

Halda skal núgildandi byggingarlinu að götu, en byggja má útbyggingar, garðstofur og svalir þar sem upprunaleg hlutföll og efnisval húss eru virt. Nálægð að lóðamörkum samræmist ákvæðum byggingarreglugerðar.

6 Hæðir húsa. Vegg hæð og mænishæð

Vegg hæð húsa haldist óbreytt. Hækkun á þaki er heimiluð sunnan Skeggjagötu, en haldist óbreytt norðan hennar. Hámarkshækkun þaks yfir steypa plötu er 3.6 m.

7 Þakform og kvistir

Virða skal upprunalegt þakform (valmaþak) og er þakhalli leyfður allt að 45°. Portbygging er óheimil. Kvistum og svölum má koma fyrir í rishæð, enda upprunalegur byggingarstíll hússins virtur og ákvæði byggingarreglugerðar.

8 Efnisnotkun (efnisval og efnisáferð)

Ytra byrði húsa skal vera skeljasandur eða (kvarts) steining. Þök séu klædd bárujári eða öðrum málm.

9 Litaval

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

10 Götuhlið

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

11 Viðbyggingar, svalir, garðhýsi

Sjá liði 5 og 16.

12 Svalir á bílskúr

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

13 Útgangur úr kjallara

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

14 Skjólveggir

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

15 Lóðarveggir – girðingar

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

16 Stakstæð smáhýsi (garðstofur, kofar, geymslur)

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

17 Bílskúrar, bílastæði

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

18 Viðgerðir, breytingar, viðbyggingar

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

7.4.2 Hverfiseining Ab (Rauðarárholt)

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

Helstu einkenni og markmið

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

Skipulagsákvæði í 18 liðum:

7.4.3 Hverfiseining Ad (Hlíðar)

Hlíðar norðan Miklubrautar. Skipulag frá 1946 framkvæmt að hluta

Helstu einkenni og markmið

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

Skipulagsákvæði í 18 liðum:

7.4.4 Hverfiseining Ae (Nóatún/Skipholt)

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

Helstu einkenni og markmið

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

Skipulagsákvæði í 18 liðum:

7.4.5 Hverfiseining Ba (Hjálmholt/Vatnsholt)

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

Helstu einkenni og markmið

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

Skipulagsákvæði í 18 liðum:

7.4.6 Hverfiseining Ca, B og C (Rauðarárstígur/Þverholt)

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

Helstu einkenni og markmið

Fastmótuð og heilsteypt byggð.

Skipulagsákvæði í 18 liðum:

7.4.7 Hverfiseining Dc (Skipholt/Laugavegur)

Athafnasvæði milli Laugavegar og Skipholts sem byggðust upp samkvæmt skipulagi á árunum 1950 og fram til dagsins í dag. Byggðin hefur breyst úr iðnaðar- og vörugæmslusvæði í miðbæjar – og íbúðarsvæði

Helstu einkenni og markmið

Nokkuð fastmótuð byggð teygir sig til austurs Laugavegin frá Hlemmi. Atvinnubyggð, stofnanir og íbúðarbyggð fléttast saman. Randbyggð 3ja til 5 hæða húsa og stórgerð stakstæð hús inn á milli. Máluð múrhúðuð hús ráðandi. Flöt þök og skáhalla, ráðandi þakform.

Skipulagsákvæði í 18 liðum:

Skipulagsákvæði taki mið af deiliskipulagi fyrir Skipholts/Brautarholtsreitreit sem er í samræmi við stefnumörkun í rammahluta aðalskipulags um þróunars meðfram Laugavegi og færir þar með svæðið undir blandaða miðbæjarbyggð með íbúðum á efri hæðum sem styrkir á sinn og borgarhluta 3.