Borgarhluti 05 | Hverfi 5.1 | 1. apríl 2014

5.1

Háaleiti-Bústaðir

Háaleiti-Múlar

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

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

HVERFIS SKIPULAG

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 1.apríl 2014

Unnið af:

Ráðgjafahópur Borgarhluta 5
Hornsteinar arkitektar : Ragnhildur Skarphéðinsdóttir landslagsarkitekt MLI FÍLA
Arkitektur.is : Guðmundur Gunnarsson arkitekt FAÍ
Landlínur : Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir landslagsarkitekt FÍLA

Verkefnisstjórar skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar:
Lilja Grétarsdóttir arkitekt
Halldóra Hrólfsdóttir skipulagsfræðingur

Efnisyfirlit

HVERFISSKIPULAGSLÝSING 1
1 INNGANGUR 1
2.1 Forsendur og markmið 1
1.1.1 Samræming á gildandi skipulags- og byggingarskilmálum/heimildum 1
1.1.2 Uppbygging og þróun hverfa borgarinnar á vistvænum forsendum 2
2.2 Ábyrgð og umsjón 2
1.1.3 Umhverfis- og skipulagsráð 2
1.1.4 Stýrihópur 3
1.1.5 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa 3
1.1.6 Rágjafateymi 3
1.1.7 Sérfræðingar 4
1.1.8 Skipulagsfulltrúi 4
2 BORGARHLUTI BH5 5
2.3 Almenn lýsing 5
2.3.1 Staðsetning í borginni 5
2.3.2 Staðhættir 5
2.3.3 Samsetning byggðar 7
2.3.4 Þróun byggðar 7
2.4 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi 8
2.4.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði 9
2.4.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar 9
2.4.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar 10
2.4.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu 10
2.4.5 Græn svæði 10
2.4.6 Atvinnusvæði 10
2.4.7 Aðrar áherslur 10
2.5 Húsa- og byggðakönnun 12
2.6 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans 15
2.6.1 Samfélag 15
2.6.2 Gæði byggðar 19
2.6.3 Samgöngur 22
2.6.4 Vistkerfi og minjar 23
2.6.5 Orka og auðlindir 24
2.6.6 Mannvirki 25
2.6.7 Náttúruvá 25
3 KYNNING OG SAMRÁÐ 27
3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar 27
3.2 Samráð við umsagnaraðila 27
3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila 28
3.3.1 Íbúafundir 28
Samfélag 28
Gæði byggðar 28
Samgöngur 29
Vistkerfi og minjar 29
Orka og auðlindir 30
Mannvirki 30
Náttúruvá 30
3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum 31
Samfélag 31
Gæði byggðar 31
Samgöngur 32

Vistkerfi og minjar 33
Orka og auðlindir 33
Mannvirki 33
Náttúruvá 33
3.3.4 Samráðskassar (USK) 33
3.3.3 Netsamráð 33

4 HVERFI 5.1 HÁALEITI - MÚLAR – GREINING OG STAÐA 34
4.1 Almenn lýsing 34
4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum 34
4.1.2 Staðhættir 34
4.1.3 Samsetning byggðar 35
4.1.4 Þróun byggðar 35
4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar 37
4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum 39

5 MATSLÝSING 43
5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat 43
5.2 Grunnástand 43
5.2.1 Samfélag 43
5.2.2 Gæði byggðar 51
5.2.3 Samgöngur 55
5.2.4 Vistkerfi og minjar 57
5.2.5 Orka og auðlindir 58
5.2.6 Mannvirki 59
5.2.7 Náttúruvá 59

6 HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS 61
6.1 Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa 61
6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða 69
6.2.1 Samfélag 69
6.2.2 Gæði byggðar 70
6.2.3 Samgöngur 72
6.2.4 Vistkerfi og minjar 73
6.2.5 Orka og auðlindir 73
6.2.6 Mannvirki 74
6.2.7 Náttúruvá 74
6.2.8 Aðrar áherslur 74
6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags) 75
6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfanga, kynninga og samráð við umsagnaraðila 76

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 fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, s.s. um kynningu og samráð gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna fyrir almenningi. Lýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing þessi er hluti forsendna við gerð hverfisskipulags sem fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun og er tilgangur lýsingarinnar að vera leiðbeinandi við gerð hverfisskipulags fyrir (nafn borgarhluta) í Reykjavík. Árið 2011 ákvað umhverfis- og skipulagssvið að hefja vinnu við gerð hverfisskipulags fyrir öll hverfi borgarinnar.

2.1 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 byggðaþróun, atvinnuþróun og tengslum við þjónustukerfið á samfélagslegum forsendum hvers hverfis fyrir sig. Liður í þeirri nálgun er að auka áhrif íbúa á nærumhverfi sitt og bæta þannig lífsgæði íbúa hverfisins um leið og dregið er úr neikvæðum áhrifum hugsanlegrar uppbyggingar og áhrifa hennar á umhverfið. Þannig má sem dæmi draga úr rekstarkostnaði bygginga og auka verðmæti íbúðarhúsnæðis. Lögð er rík áhersla á samráð við íbúa í gegnum allt skipulagsferlið.

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

2.2 Ábyrgð og umsjón

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

1.1.3 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

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

1.1.4 Stýrihópur

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

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

1.1.5 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

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

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

1.1.6 Rágjafateymi

Hópinn 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 grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunngögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.
- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá grunngögnum með hliðsjón af gátlistum hverfisskipulagsins.
- setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau.
- skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfisþáttum, 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.

1.1.7 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.

1.1.8 Skipulagsfulltrúi

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

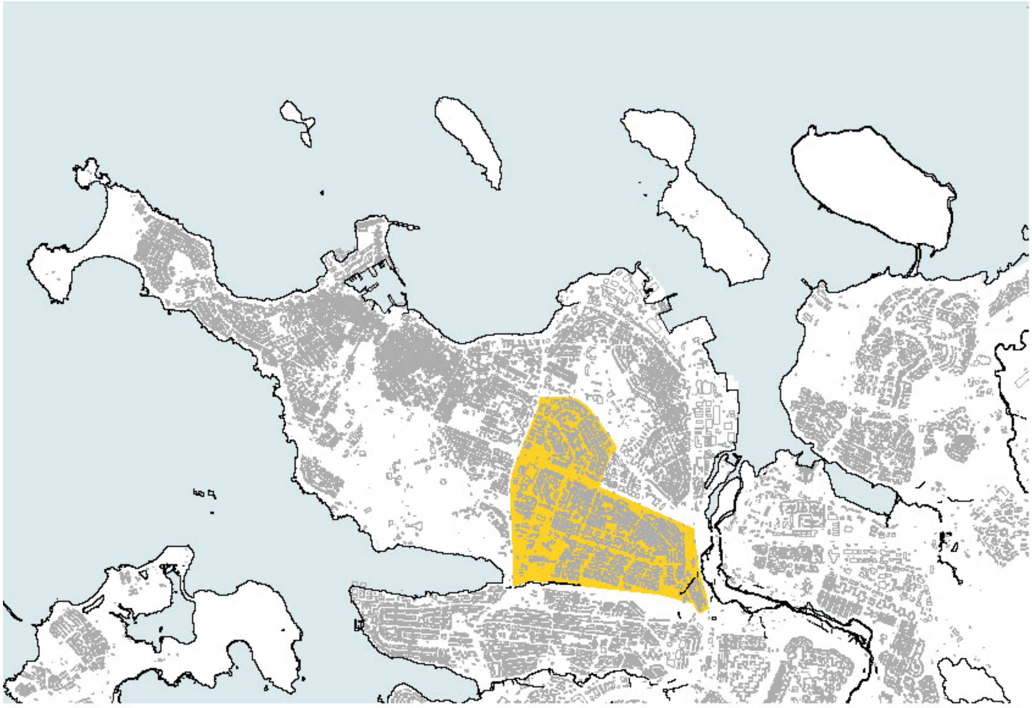
- vera faglegur leiðtogi og bera ábyrgð á samræmingu verkefnishópanna.
- tryggja samræmda faglega línu.
- taka á ágreiningi ef upp kemur.

2 Borgarhluti BH5

2.3 Almenn lýsing

2.3.1 Staðsetning í borginni

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



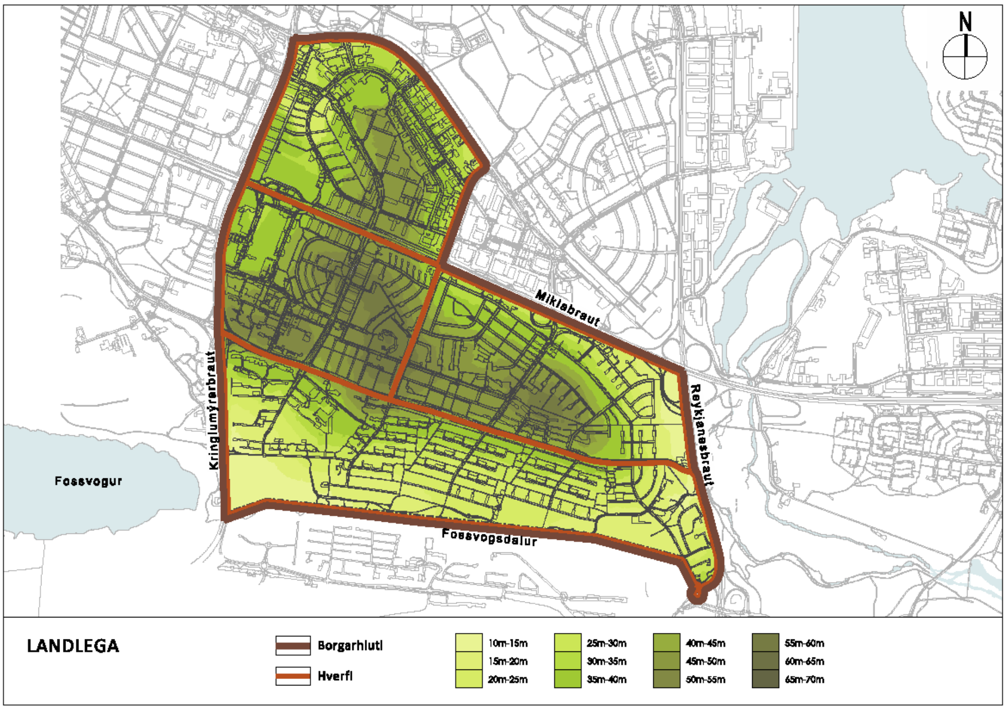
BORGARHLUTI 5 - *liggur miðlægt á höfuðborgarsvæðinu*

2.3.2 Staðhættir

Landslag borgarhlutans einkennist af holtum og ásum en á milli þeirra voru eitt sinn mýrar sem hafa verið þurrkaðar upp. Mýri sem var í norðvestur hluta Háaleiti-Bústaða nefndist Kringlumýri. Langt og mikið holt sem liggur eftir borgarhlutanum miðjum frá vestri til austur ber heitið Bústaðaholt (einnig nefnt Bústaðaháls). Suðurhlíð Bústaðaholts nefnist Bústaðahlíð og afmarkar hún Fossvogsdalinn að norðanverðu. Í botni Fossvogsdals var mýri sem nefndist Fossvogsmýri. Fossvogslækur rennur um Fossvogsdal til vesturs út í Fossvog.

Land borgarhlutans var utan meginbyggðar Reykjavíkur allt fram á 6. áratuginn þegar skipulögð byggð tók að breiðast út austur fyrir Kringlumýri. Fram undir seinni heimsstyrjöld þróaðist Reykjavík að mestu sem samfelld og heilsteypt byggð út frá einni þungamiðju í gömlu miðbæjarkvosinni. Í kjölfar

hernámsins og aðflutnings fólks til Reykjavíkur á eftirstríðsárunum hóf bærinn að þenjast út og var nýrri byggð m.a. beint inn á svæði fjær meginbyggðinni þar sem nýta mátti vegi og stofnlagnir sem fyrir voru. Stórar umferðagötur umlykja borgarhlutann, þvera, og skipta honum upp í hverfi og minni hverfiseiningar. Þau fjögur hverfi sem mynda borgarhlutann eru Háaleiti-Múlar, Kringlan-Leiti-Gerði, Bústaða- og Smáíbúðahverfi og Fossvogshverfi-Grófir.



2.3.3 Samsetning byggðar

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

Tegund húsnæðis í Háaleiti-Bústöðum skiptist á eftirfarandi hátt: Íbúðahúsnæði 88%, sérhæft húsnæði 6%, verslunar- og skrifstofuhúsnæði 4%, iðnaðarhúsnæði 1%, og geymsluhúsnæði 1%. Flatarmál er yfirleitt á bilinu 101-125 m^2 ef frá er talið Fossvogshverfi-Grófir þar sem það er almennt 126-150 m^2.

Fasteignamat er breytilegt eftir hverfum. Almennt er það lægst í Háaleiti-Múlum og Bústaða- og Smáíbúðahverfi , en hæst er það við Kringluna. Fasteignaverð í Fossvogshverfi-Grófum er þar mitt á milli.

Hæð húsa er nokkuð mismunandi eftir hverfum. Mest er um 1-2 hæða hús í Fossvogshverfi-Grófum og Bústaða- og Smáíbúðahverfi, en þar er hlutfall einbýlis og raðbýlis hæst. Meira er um 3-5 hæða hús í Háaleiti-Múlum og í nágrenni Kringlunnar, en þar er hærra hlutfall af sambýli og annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði. Nokkuð er um hús yfir 5 hæðir og eru þau öll í vesturhluta borgarhlutans (vestan Grensásvegar og Eyrarlands).

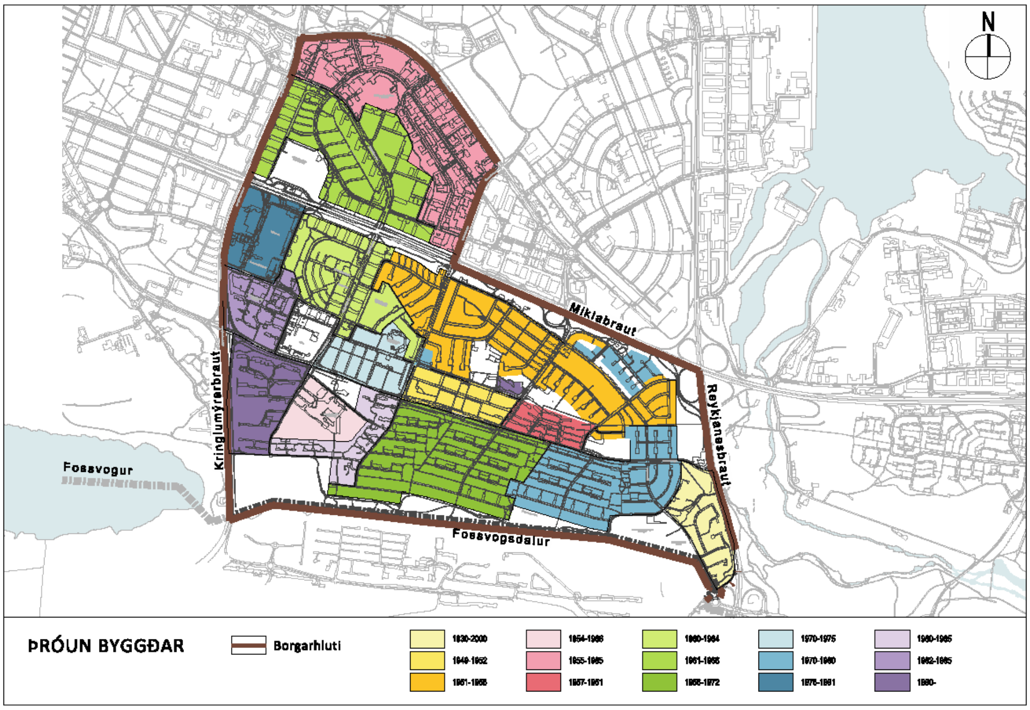
Nýtingarhlutfall lóða er yfirleitt á bilinu 30-40%, en helst er það Bústaða- og Smáíbúðahverfið sem sker sig úr, en þar er nýtingarhlutfallið 40-50%. Íbúaþéttleiki í borgarhlutanum er almennt 20-40 íbúar/ha ef undan er skilið Bústaða- og Smáíbúðahverfi þar sem þéttleikinn er 40-60 íbúar/ha.

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

2.3.4 Þróun byggðar

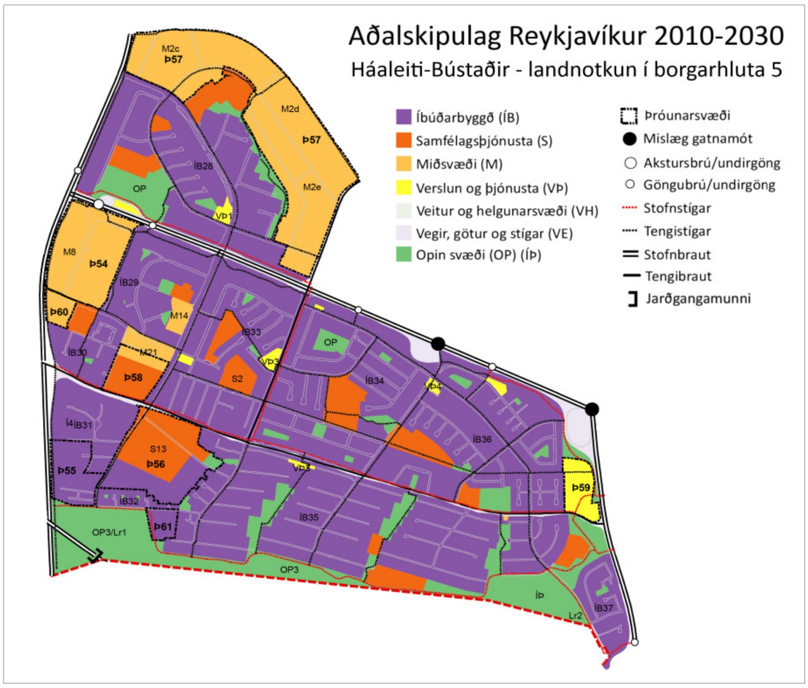
Það svæði borgarhlutans sem fyrst byrjar að byggjast upp er austasti hluti hans, þ.e. Grófir, en byggð fór þar að þéttast á fjórða áratug síðustu aldar. Í kjölfarið fer Bústaða- og Smáíbúðahverfið að þróast og byggist það að mestu leyti upp á tímabilinu 1950-1960. Þar á eftir færist helsta uppbygging innan borgarhlutans yfir í Múlana og því næst í Háaleiti (Safamýrasvæðið og Hvassleitissvæðið), og eru þessi svæði nánast fullbyggð um miðjan sjöunda áratuginn. Miðhluti Fossvogshverfis (milli Eyrarlands og Óslands) byggist upp þar á eftir, þá syðsti hluti Gerða, og svo eystri hluti Fossvogshverfis og Byggðarendasvæðið fyrir 1980.

Yngsta byggðin er á Kringlusvæðinu, Leitum og vestasta hluta Fossvogshverfis (að Landspítala Fossvogi undanskildum), en þessi svæði hafa að mestu byggst upp frá miðjum áttunda áratugnum. Íbúar borgarhlutans eru rúmlega 14.000 talsins (jan. 2014).



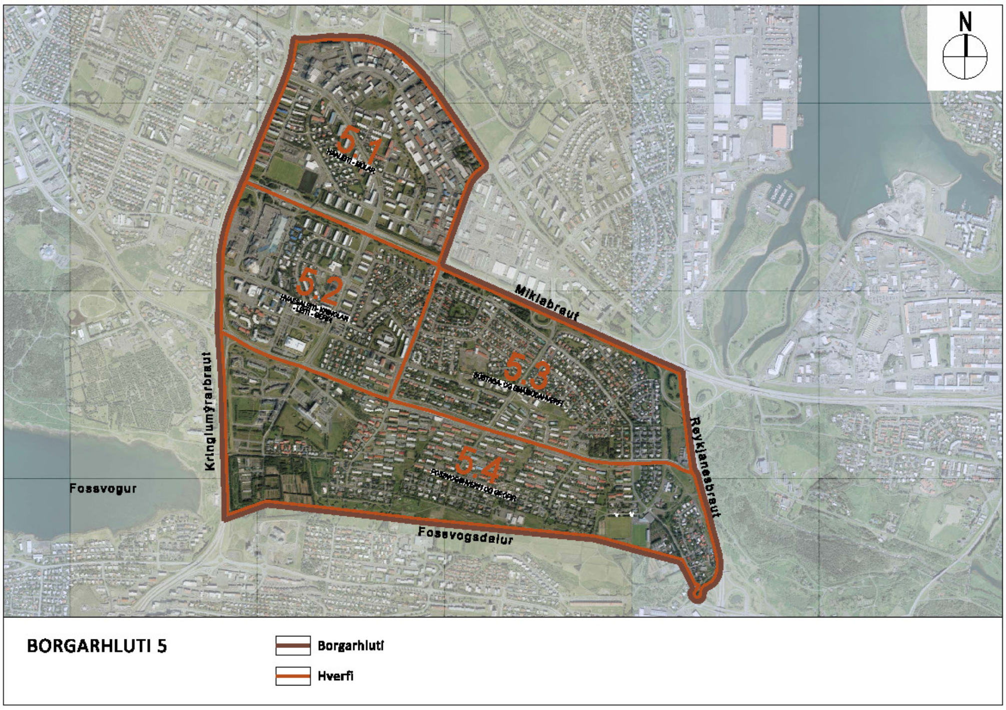
DRÖG

2.4 Uppbygging og þróun borgarhlutans skv. gildandi aðalskipulagi



2.4.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði

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



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

2.4.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar

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

Í AR2010-2030 falla eftirtalin svæði (landnotkunarreitir) undir **fastmótaða gróna byggð** til endurskoðunar: *Íbúðarsvæði* **ÍB28** (Álftamýri-Háaleiti), **ÍB29** (Hvassaleiti), **ÍB30** (Leiti), **ÍB31** (Sléttuvegur-norður), **ÍB32** (Fossvogsblettur),

ÍB33 (Gerði-vestur), **ÍB34** (Gerði-austur), **ÍB35** (Fossvogur), **ÍB36** (Gerði-Endar) og **ÍB37** (Grófir); *Miðsvæði* **M14** (Austurver); *Verslunar- og þjónustusvæði* **VÞ1** (Miðbær), **VÞ2** (Grímsbær), **VÞ3** (Grensásvegur-Gerði) og **VÞ4** (Réttaholtsvegur-Sogavegur); *Opin svæði* **OP3** (Fossvogsdalur), **O5** (Grundargerðis-garður), **Lr1** (Skógræktarfélag Reykjavíkur) og **Lr2** (Gróðrarstöðin Mörk); *Íþróttasvæði* **ÍÞ** (Fram) og **ÍÞ** (Víkingur).

2.4.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar

Í AR2010-2030 falla eftirtalin svæði (landnotkunarreitir) undir **þróunarsvæði til endurskoðunar**: **Þ54** Kringlan, **Þ56** Borgarspítali, **Þ58** Útvarpshús, **Þ59** Sprengisandur, **Þ60** Listabraut, **Þ61** Fossvogsvegur og **Þ62** Aðalgötur - Háaleitisbraut, Listabraut, Grensásvegur, Bústaðavegur og Sogavegur.

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

Í AR2010-2030 eru tvö svæði (landnotkunarreitir) skilgreind sem **þróunarsvæði í uppbyggingu**: **Þ55** Sléttuvegur og **Þ57** Múlar-Suðurlandsbraut. Deiliskipulag fyrir svæði Þ55 var samþykkt árið 2007 en á því hafa verið gerðar nokkrar breytingar. Svæði Þ57 er mjög stórt (Múlarnir sunnan Suðurlandsbrautar á milli Kringlumýrarbrautar og Grensásvegar) og þar er í gildi deiliskipulag á a.m.k. fimm reitum, það elsta frá árinu 2000.

2.4.5 Græn svæði

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

2.4.6 Atvinnusvæði

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

2.4.7 Aðrar áherslur

AR2010-2030 gerir ráð fyrir að **íbúðum** í Háaleiti-Bústöðum geti fjölgað um 850, þar af um 550 við Sléttuveg og við Kringluna. Þeir grunn- og leikskólar sem

þjóna hverfunum fjórum geta tekið við fleiri nemendum, en þó má allt eins búast við að nemendum á þessum skólastigum muni fækka í borgarhlutanum þegar líður á skipulagstímabilið.

Með hliðsjón af markmiðum um sjálfbærni hverfa og gæði byggðar í AR2010-2030 er lagt til að í eftirtöldum **borgargötum** innan borgarhlutans verði sérstök áhersla lögð á að bæta umhverfi, skapa heildstæða götumynd, og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými: Suðurlandsbraut, Ármúli, Háaleitisbraut, Grensásvegur, Listabraut, Réttarholtsvegur, Bústaðavegur og Sogavegur. Þegar kemur að skipulagi og hönnun fyrrgreindra gatna skal taka mið af stefnu um gæði í manngerðu umhverfi.

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

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

Gert er ráð fyrir að áformuð uppbygging um blandaða byggð og aukinn þéttleika byggðar í AR2010-2030 hafi jákvæð áhrif á samfélagið og muni efla Háaleiti-Bústaði sem sjálfstæðan borgarhluta. Á skipulagstímabili aðalskipulags má búast við því að mestu ásýndarbreytingar vegna mannvirkjagerðar verði á þróunarsvæðunum (landnotkunarreitum) **Þ54** Kringlan, **Þ57** Múlar-Suðurlandsbraut (þróunarás um Suðurlandsbraut), og **Þ61** óbyggt land undir íbúðarbyggð við Fossvogsveg.

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

2.5 Húsa- og byggðakönnun

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

Það svæði sem fellur undir Háaleiti-Bústaði tilheyrði að mestu leyti tveimur jörðum þegar Reykjavík byrjar að byggjast upp, þ.e.a.s. jörðunum Laugarnesi og Bústöðum. Segja má að það land sem tilheyrði jörðinni Laugarnesi sé það svæði sem liggur vestan við Réttarholtsveg og Hörgsland, en land Bústaða austan þessara gatna. Auk fyrrgreindra tveggja jarða tilheyrði austasta svæði borgarhlutans (Grófir) jörðinni Breiðholti. Bæjarstæði Bústaðajarðarinnar var staðsett innan borgarhlutans en bæjarstæði Lauganesjarðarinnar og Breiðholtsjarðarinnar voru það ekki. Af þeim 23 fornleifum sem skráðar eru innan borgarhlutans er tæplega helmingur þeirra á því svæði sem bæjarhús Bústaða stóðu eða í grennd þeirra (svæðið rétt sunnan við Bústaðaveg, milli Óslands og Stjörnugrófar). Þessar minjar sjást ekki lengur á yfirborði en búast má við því að einhverjar þeirra séu heillegar neðanjarðar.

Sjö fornleifar í Háaleiti-Bústöðum hafa varðveist að fullu og þrjár að hluta til, en ástand þeirra hefur ekki verið metið ítarlega. Í fyrrgreindri skýrslu Minjasafns Reykjavíkur er lagt til að þær fornleifar sem eru neðanjarðar verði staðsettar betur með jarðsjá.

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

5.1 Háaleiti-Múlar

1. Safamýri og Starmýri.

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

5.2 Kringlan-Leiti-Gerði

1. **Heiðargerði og Hvammsgerði**.

Varðveislumat: „Lögð er áhersla á að heildarsvipmóti húsanna við Heiðargerði og Hvammsgerði verði ekki raskað umfram það sem þegar er orðið. Hönnun breytinga og val utanhúsefna á einstök hús taki tillit til upprunalegrar gerðar

þeirra eftir því sem kostur er og umfang viðbygginga raski ekki mælikvarða byggðarinnar“.

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

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

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

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

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

5.3 Bústaða- og Smáíbúðahverfi

1. **Bústaðahverfi** (Bústaðavegur, Hólmgarður, Hæðargarður og Ásgarður).
Varðveislumat: „Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd“. „Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heilstæða vernd á yfirbragði hennar og mælikvarða í deiliskipulagi“.
2. **Smáíbúðahverfi**.
Varðveislumat: „Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd“. „Heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa sem hefur yfir sér heildstætt yfirbragð. Yfirbragð byggðarinnar mótast af því að haldin var samkeppni um teikningar að smáhúsum og valdar voru nokkrar húsagerðir sem húsbyggjendur gátu valið á milli. Skipulag hverfisins hefur einnig sérstöðu að því leyti að þar voru fyrstu botnlangagöturnar í Reykjavík. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild. Mikilvægt er að tryggja heilstæða vernd á yfirbragði Smáíbúðahverfisins og mælikvarða í deiliskipulagi“.

3. **Gerði: Sogavegur, Akurgerði, Grundargerði, Breiðagerði, Bakkagerði, Teigagerði, Steinagerði, Mosgerði, Melgerði, Hlíðargerði, Háagerði, Hæðargarður og Hólmgarður**.
Varðveislumat: „Byggðin í norðurhluta hverfishlutans er mjög þétt og heildstæð þar sem lítil einbýlishús eru einkennandi ásamt parhúsum. Vert er að halda í þetta byggðarmynstur og fara með gát í breytingar á hverfinu. Skoða ætti hvernig breytingar húss sem er hluti af heild hefur áhrif á heildarmynd, sér í lagi þar sem um þyrpingu sömu gerðar húsa er að ræða, líkt og við Akurgerði og Sogaveg“.
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir: Akurgerði 1-9 (1953). Akurgerði 11-13, 15-17 og 19-21 (1953-1961). Breiðagerði 20 – Breiðagerðisskóli (fyrsti hluti 1956-57, austurálma 1961, og sundlaug 1964). Sogavegur 75 – Vonarland (1926). Sogavegur 111-113 – Melbær (1928).
4. **Tunguvegur og Byggðarendi**.
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir: Bústaðakirkja - Tunguvegur 25 (1964-1971). Byggðarendi 3 (1970). Byggðarendi 11 (1969).
5. **Hamarsgerði, Langagerði, Sogavegur og Tunguvegur**.
Varðveislumat tilgreint í húsakönnun sem unnin var af Páli V. Bjarnasyni og Helgu Maureen Gylfadóttur, 2004.

5.4 Fossvogshverfi-Grófir

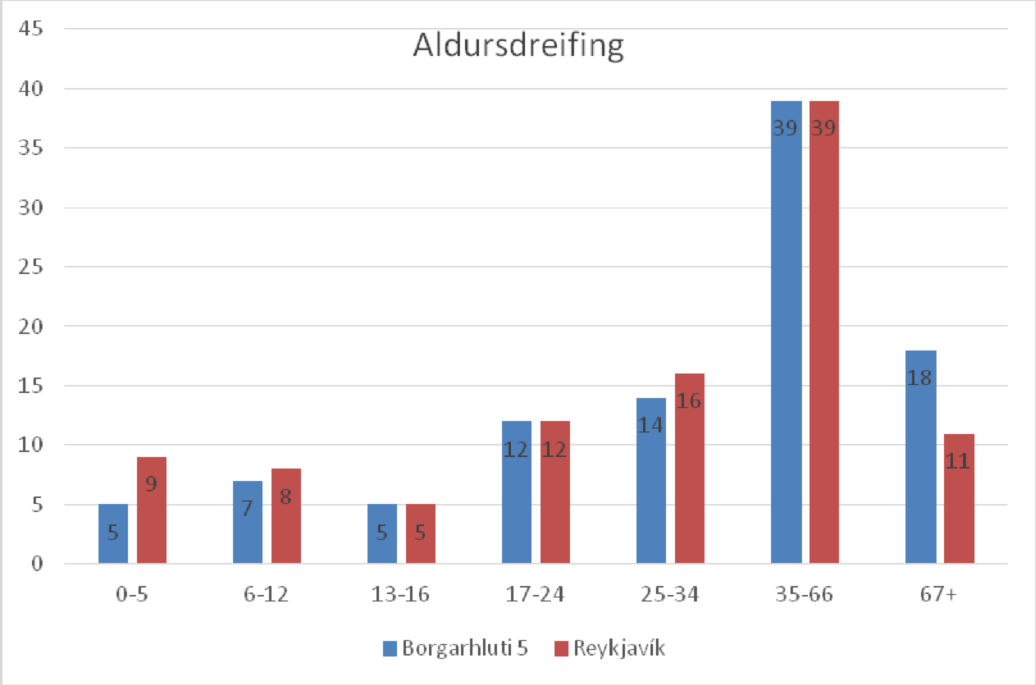
1. **Bjarmaland, Grundarland, Láland og Haðaland**.
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir: Bjarmaland 23 (1966). Grundarland 10 (1966). Grundarland 19 (1968). Láland 22 (1973). Haðaland 9 (1968).

2.6 Mat á umhverfisþáttum borgarhlutans

2.6.1 Samfélag

2.6.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

Borgarhluti 5	**2014**
Stærð borgarhluta – km²	4,3
Fjöldi íbúa (Borgarvefsjá jan. 2014)	14246
Íbúaþéttleiki - íbúar/ha	33
Fjöldi íbúða (Borgarvefsjá jan. 2014)	6015
Þéttleiki íbúða - íbúðir/ha	14



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

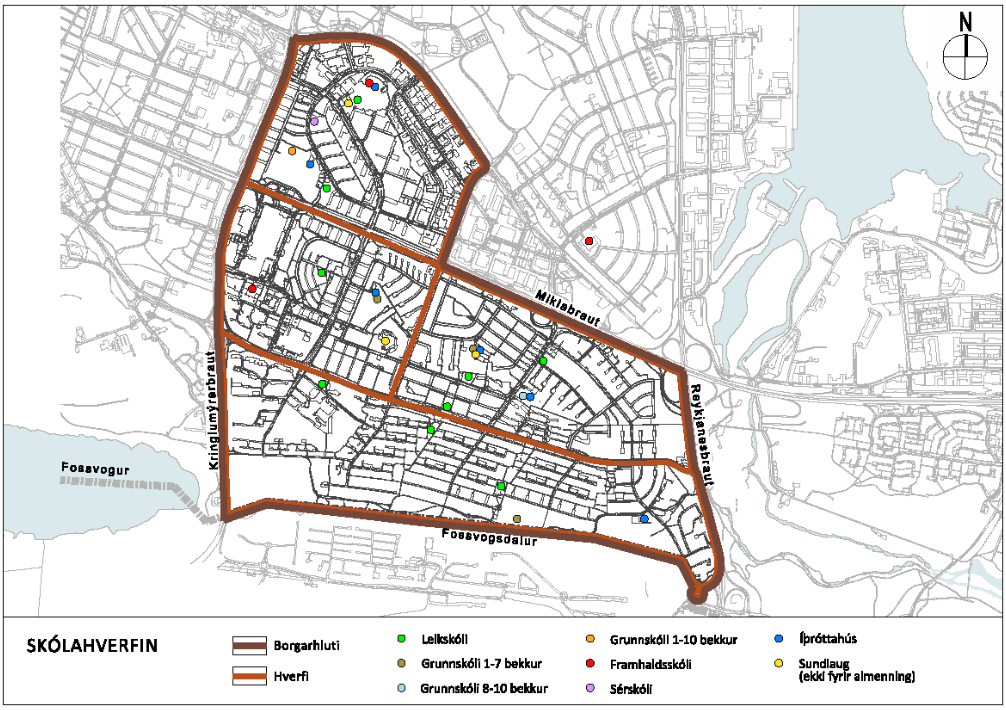
Með tilliti til einstakra hverfa borgarhlutans þá er meðalaldur hæstur í Kringlu-Leiti-Gerði (50-59 ára), en lægstur í Háaleiti-Múlum og Bústaða- og Smáíbúðahverfi (30-39 ára). Í Fossvogshverfi-Grófum er mest um fólk á miðjum aldri (40-49 ára).

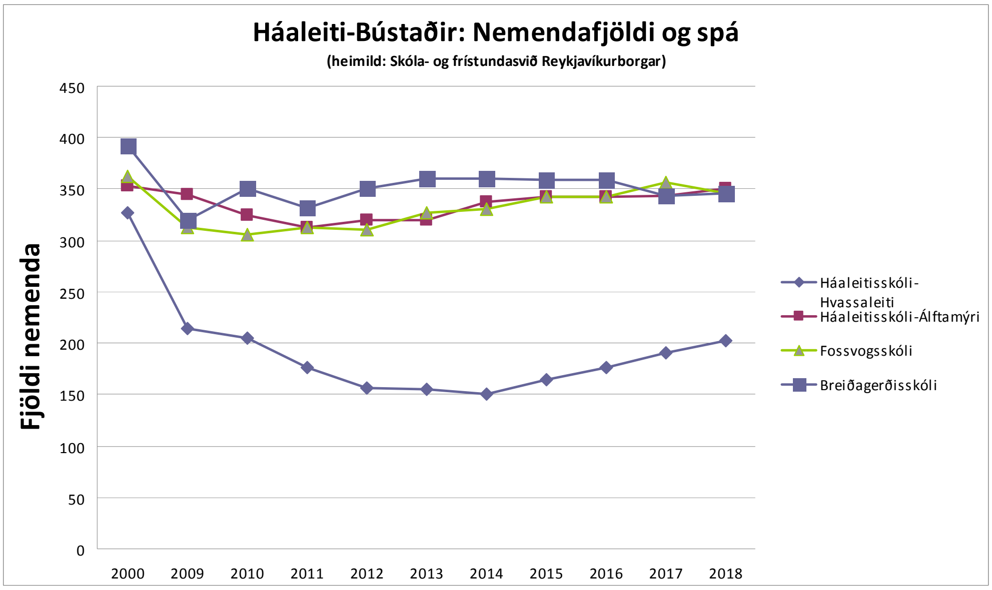
2.6.1.2 Íbúaþéttleiki

Háaleiti-Bústaðir eru 4,3 km² að stærð og í því búa 14246 íbúar (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúaþéttleiki 33 íbúar/ha og telst það vera *undir lágmarki* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Sé litið til hverfa borgarhlutans þá er íbúaþéttleikinn mestur í Bústaða- og Smáíbúðahverfi.

2.6.1.3 Skólahverfið

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

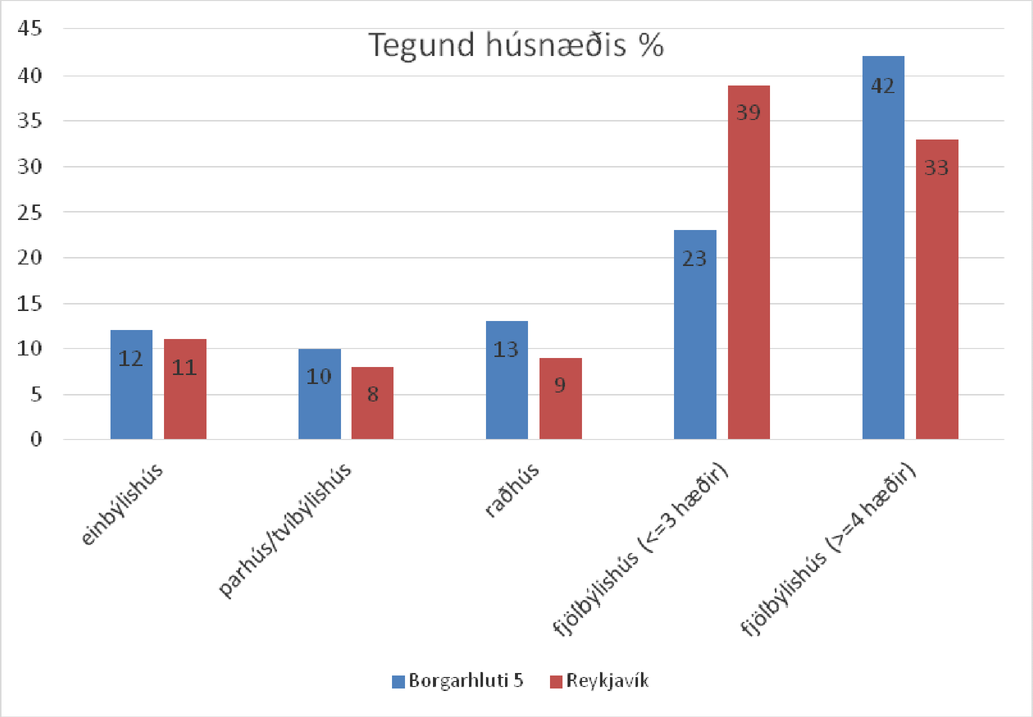




2.6.1.4 Húsnæði fyrir alla

Tegundasamsetning húsnæðis í borgarhlutanum er að sumu leyti frábrugðin frá meðaltali fyrir borgina. Hlutfall einbýlishúsa og parhúsa/tvíbýlishúsa í Háleiti-Bústöðum er reyndar svipað og er fyrir alla Reykjavík, en hlutfall raðhúsa og fjölbýlishúsa er ólíkt. Áberandi er hversu mikið minna er um undir fjögurra hæða fjölbýlishús samanborið við meðaltalstölur fyrir borgina í heild.

Meðaltalsfrávik allra íbúðategunda í borgarhlutanum frá því sem er í borginni í heild er 6,4% sem telst vera ***æskilegt*** með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkur.



2.6.1.5 Atvinna / Störf

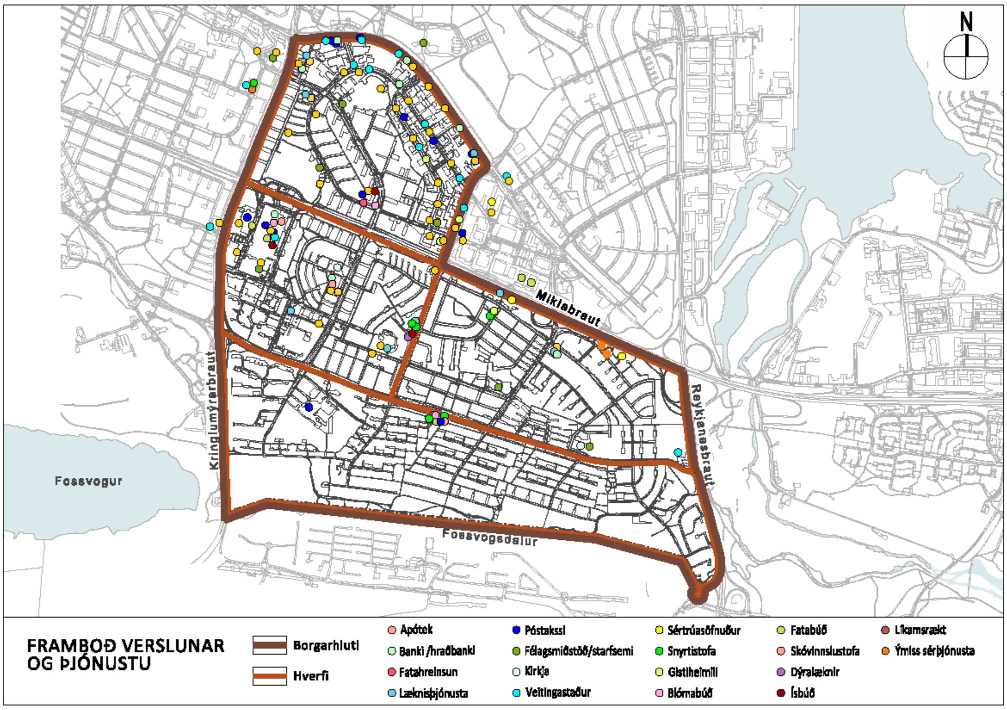
Vísað er til umfjöllunar um *atvinnu/störf* í kafla 5.2.1.5

2.6.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Borgarhlutinn Háaleiti-Bústaðir er vel staðsettur hvað varðar aðgengi að fjölbreyttri verslun og þjónustu. Eftirfarandi verslun og þjónustu er þar m.a. að finna: Matvöruverslun, leikskóla, skóla, leiksvæði, almenningsgarð/torg, menningarmiðstöð, félagsmiðstöð, bókasafn, smásöluverslun, apótek, áfengisverslun, sjoppu, íþróttasvæði, heilsugæslu, banka, pósthús, veitingastað, líkamsræktarstöð, læknaþjónustu, hárgreiðslustofu, fatahreinsun, kirkju, lögreglu, krá og bensínstöð. Aðgengi að verslun og þjónustu telst því ***gott*** á þessu svæði Reykjavíkur.

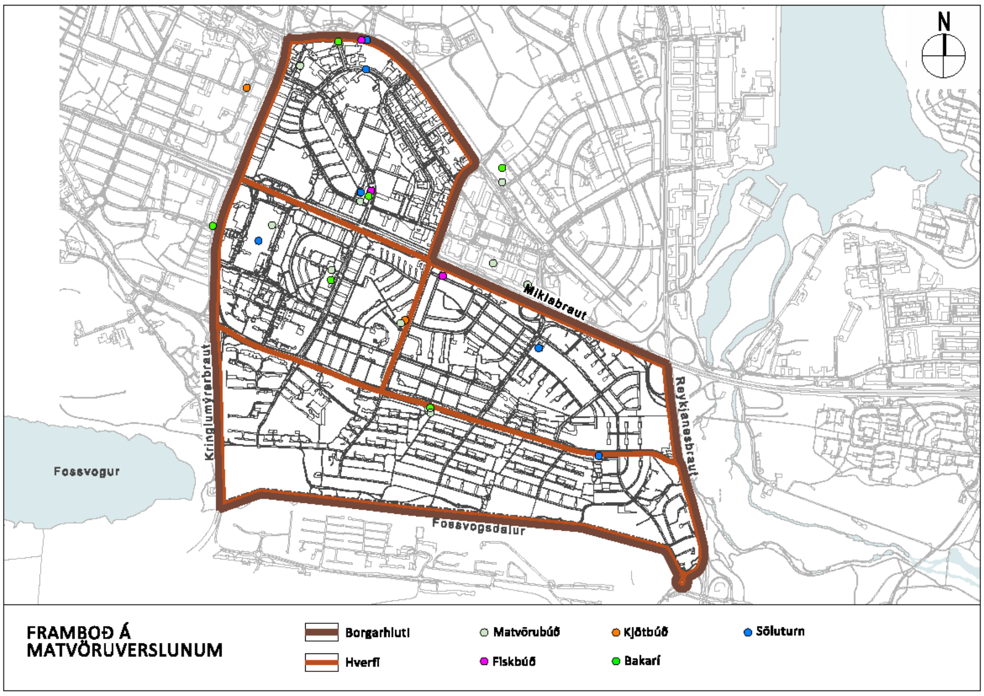
Það sem helst vantar fyrir almenning sem búsettur er í þessum borgarhluta er sundlaug, a.m.k. fyrir þá sem búa sunnan Miklubrautar vegna fjarlægðar í næstu

sundlaug Um 12.000 íbúar eru búsettir innan 300m radíusar frá einhverjum hinna 9 nærþjónustu- og hverfiskjörnum sem eru í borgarhlutanum.



2.6.1.7 Framboð á matvöruverslunum

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



2.6.1.8 Öryggi og heilsa

Á bilinu 80-90% af heildarlengd gatna (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30km hámarkshraða í borgarhlutanum sem telst vera ***æskilegt*** með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum er að töluverðu leyti hannaðar með það í huga að hægja á umferð. Göngu- og hjólaleiðir barna í skóla eru oft á tíðum einn og sami stígurinn og af því getur skapast hætta. Dæmi eru um að gróður sé úr sér vaxinn og torveldi umferð um göngustíga.

Ef undan eru skilin alvarleg slys sem hafa orðið á borgargötum í Háleiti-Bústöðum eru alvarleg umferðarslys í hverfum borgarhlutans fátíð. Auka þarf öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda sem þurfa að þvera borgargötur, ekki síst Bústaðaveg, Háaleitisbraut, Grensásveg og Réttarholtsveg. Opin svæði og almenningsrými eru almennt með góðri yfirsýn og slysahætta ekki mikil á þeim.

2.6.1.9 Þátttaka íbúa

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

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

2.6.2 Gæði byggðar

2.6.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

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

og svo eystri hluti Fossvogshverfis og Byggðarendasvæðið fyrir 1980. Yngsta byggðin er á Kringlusvæðinu, Leitum og vestasta hluta Fossvogshverfis (að Landspítala Fossvogi undanskildum), en þessi svæði hafa að mestu byggst upp frá miðjum áttunda áratugnum.

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

2.6.2.2 Byggðamynstur

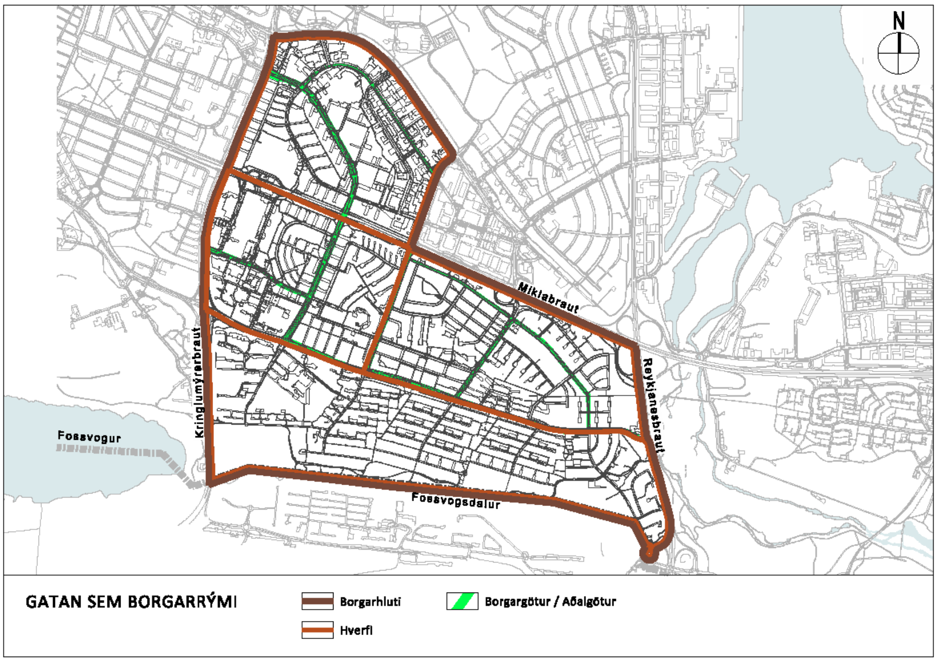
Háaleiti-Bústaðir eru 4,3 km² að stærð og er fjöldi skráðra íbúða 6015 (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúðaþéttleiki 14 íbúðir/ha sem telst vera *undir lágmarki* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Sé aðeins horft á skilgreind íbúðarsvæði í aðalskipulagi (267 ha) þá er íbúðaþéttleikinn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

2.6.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

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

2.6.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

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

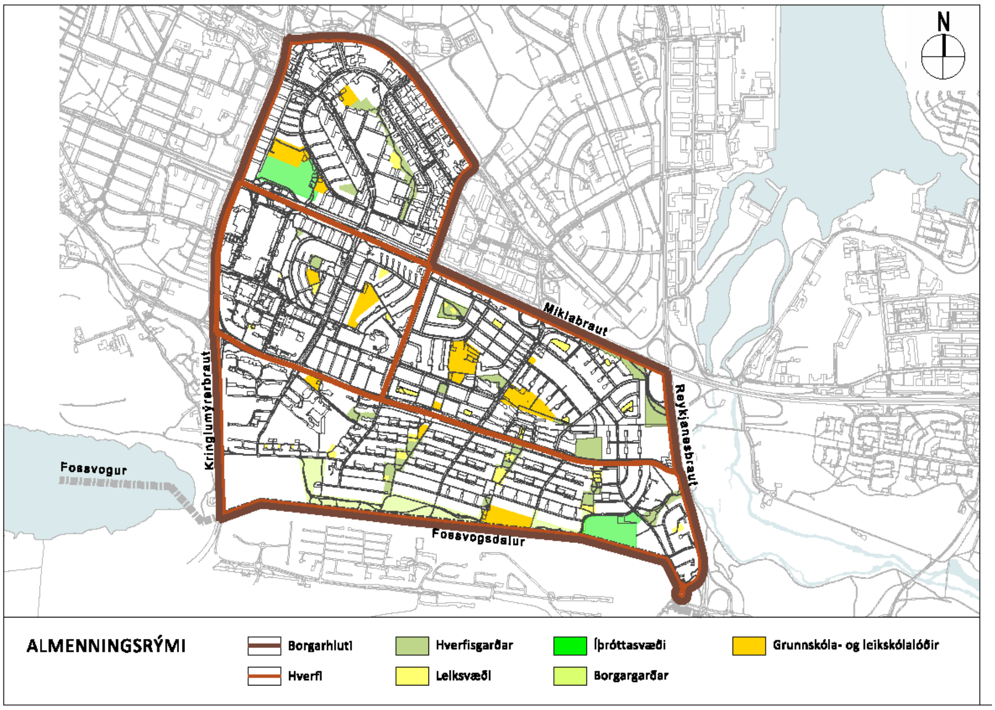


2.6.2.5 Almenningsrými

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

Í AR2010-2030 er samanlögð stærð opinna svæða í borgarhlutanum um 55 ha, eða sem nemur tæpum 40 m² á hvern íbúa. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m² er á bilinu 85-90%. Meðalgöngufjarlægð frá íbúðasvæðum í borgargarð stærri en 10 ha er á bilinu 750-1000 m. Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10 ha er á bilinu 500-600 m. Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5 ha er á bilinu 200-300 m. Svæði umhverfis verslun og þjónustu á Háaleiti-Bústöðum taka að takmörkuðu leyti mið af aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.

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



2.6.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

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

2.6.2.7 Gróðurþekja

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

2.6.2.8 Borgarbúskapur

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

2.6.2.9 Hönnun og arkitektúr

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

2.6.2.10 Staðarandi

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

2.6.3 Samgöngur

2.6.3.1 Almenningssamgöngur

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

Að öðru leyti er vísað til umfjöllunar um ***almenningssamgöngur*** í kafla **5.2.3.1**.

2.6.3.2 Bílastæðakvaðir

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

2.6.3.3 Hjólreiðar

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

2.6.4 Vistkerfi og minjar

2.6.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

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

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

2.6.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

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

2.6.4.3 Náttúrufar og lífríki

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

2.6.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

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

2.6.4.5 Strandlengja

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

2.6.4.6 Ár og vötn

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

2.6.4.7 Vatnsverndarsvæði

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

2.6.4.8 Ofanvatn

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

2.6.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

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

2.6.5 Orka og auðlindir

2.6.5.1 Orkunotkun

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

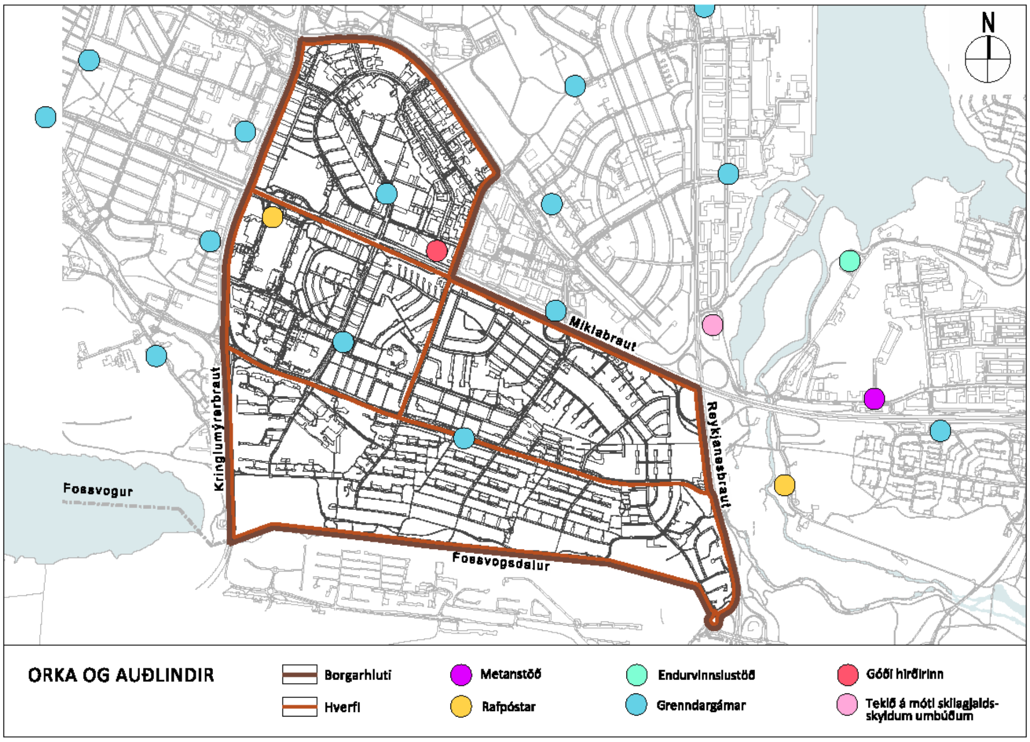
2.6.5.2 Vatnsnotkun

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

2.6.5.3 Úrgangsstjórnun

Í Háaleiti-Bústöðum eru grenndstöðvar (grenndargámar fyrir pappír, pappa og plast), við Bústaðaveg, Stóragerði og Háaleitisbraut. Fyrir þá íbúa sem búsettir eru austast í borgarhlutanum (næst Reykjanesbrautinni) er göngufjarlægð að

næstu grenndarstöð um og yfir 1 km sem telst vera *undir lágmarki* með tilliti til viðmiðunargilda Reykjavíkurborgar.



2.6.5.4 Land

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

2.6.5.5 Kolefnisbinding

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

2.6.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

2.6.7 Náttúruvá

2.6.7.1 Ofanflóð

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

2.6.7.2 Flóðahætta

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

2.6.7.3 Hækkun sjávarstöðu

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

2.6.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

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

3 Kynning og samráð

3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnsýslu borgarinnar

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

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks eins og t.d. ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – Júní 2013.
- 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, íþrótta- og tómstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt. – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfisþáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

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

3.2 Samráð við umsagnaraðila

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

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Nærliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerð ríkisins
- Faxaflóahafnir

- Flugmálastjórn
- Veðurstofa Íslands
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök í umræddum borgarhluta
- Aðrar hlutaðeigandi stofnanir eftir atvikum

3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila

3.3.1 Íbúafundir

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

Helstu málefni fundarins – í hnotskurn – voru :

Samfélag

- Borgarhlutinn liggur miðsvæðis - sem er mikill kostur - og fjölbreytni er í íbúðagerðum. Þó mætti fjölga búsetutækifærum fyrir ungt fólk innan borgarhlutans. Í því samhengi var sérstaklega bent á svæðið í kringum Borgarspítalann / Sléttuveg.
- Stofnbrautir með miklum umferðaþunga og hraða eru í jaðri hverfisins. Þær eru viðvarandi vandamál fyrir íbúa borgarhlutans/hverfanna; hljóðvist, svifryksmengun, ófullnægjandi umferðaröryggi, o.fl.
- Vantar kjarna/hverfistorg, sem myndi án efa efla hverfisanda. Sundlaug væri liður í bættu samfélagi og vantar sárlega. Skiptar skoðanir um staðsetningu; verður þó að vera tiltölulega miðsvæðis með góðri samgöngutengingu (hjólandi – gangandi – akandi); Fossvogsdalur ákjósanlegur.
- Kringlan “drap” alla hverfisverslun. Hverfisverslanir (“kaupmaðurinn á horninu”) getur aldrei þrifist í nálægð stórmarkaða og verslunarkjarna. Hins vegar virka vel Miðbær við Háaleitisbraut, Grímsbær og Austurver.

Gæði byggðar

- Mörg hverfin þegar skjólgóð og græn. Leggja meiri áherslu á frekari gróðuruppbyggingu og borgarskógrækt, einkum í jaðri byggðar.

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

Samgöngur

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

Vistkerfi og minjar

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

Orka og auðlindir

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

Mannvirki

- Þessi málaflokkur var ekki ræddur sérstaklega á íbúafundinum.

Náttúruvá

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

Einkenni og afmörkun hverfa

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

Hverfið mitt - mínar áherslur

- Helsta vandamálið eru stórar umferðaræðar sem skera hverfin í sundur og einangrar þau.
- Börn eru ekki örugg vegna umferðar. Bústaðavegur sérstaklega slæmur -> engar brýr né undirgöng.
- Setja Réttarholtsvegin í undirgöng og "opið flæði mjúkrar umferðar yfir".
- Betra flæði almenningssamgangna milli suðurs og norðurs m.a. til Menntaskólans við Sund.
- Strætisvagn fyrir eldri borgara.
- Bæta flæði göngu- og hjólaleiða yfir í Laugardalinn.
- Aðlaga hönnun að gönguleiðum barna, eins og þau ganga, frekar en eins og við viljum að þau gangi.
- Opna upp – og nýta – skógræktarreitinn (Skógræktarfélag Reykjavíkur) í Fossvogsdal, t.d. sem almenningsgarð. Taka niður girðingar.
- Meiri blöndun eldri/yngri borgara. Tengja saman kynslóðirnar; t.d. leikskólar og húsnæði fyrir eldri borgara hlið við hlið. Bara útsýni yfir leikvöll gefur mikið.
- Húsnæði fyrir eldri borgara er of dýrt (sérstaklega nýtt húsnæði). Það vantar minni og ódýrari íbúðir.

- Heimila ætti hækkun fjölbýlishúsa, þannig að þau gætu orðið 5 hæða með utanáliggjandi lyftum og stigahúsi.
- Auka ætti tækifæri til að byggja bílskýli við fjölbýli, m.a. í Dalalandi.
- Sum hverfin hafa sterk sérkenni og mjög heildstætt yfirbragð, s.s. byggðin við Hæðar-/Hólmgarð og Hvassaleiti, sem vert væri að vernda. Hólmgarður 34 (er t.d. fyrsta verslunarmiðstöð á Íslandi) og bygging með merka sögu.
- Gera þarf gagngerar endurbætur á lóð Fossvogs- og Hvassaleitisskóla.
- Lokun vinstri beygju inn á Reykjanesbraut er mjög slæm fyrir umferðarflæðið í nærliggjandi götum.
- Nýta mætti svæðið meðfram Miklubrautinni til byggingar það myndi m.a.bæta hljóðvist.

3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum

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

Samfélag

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

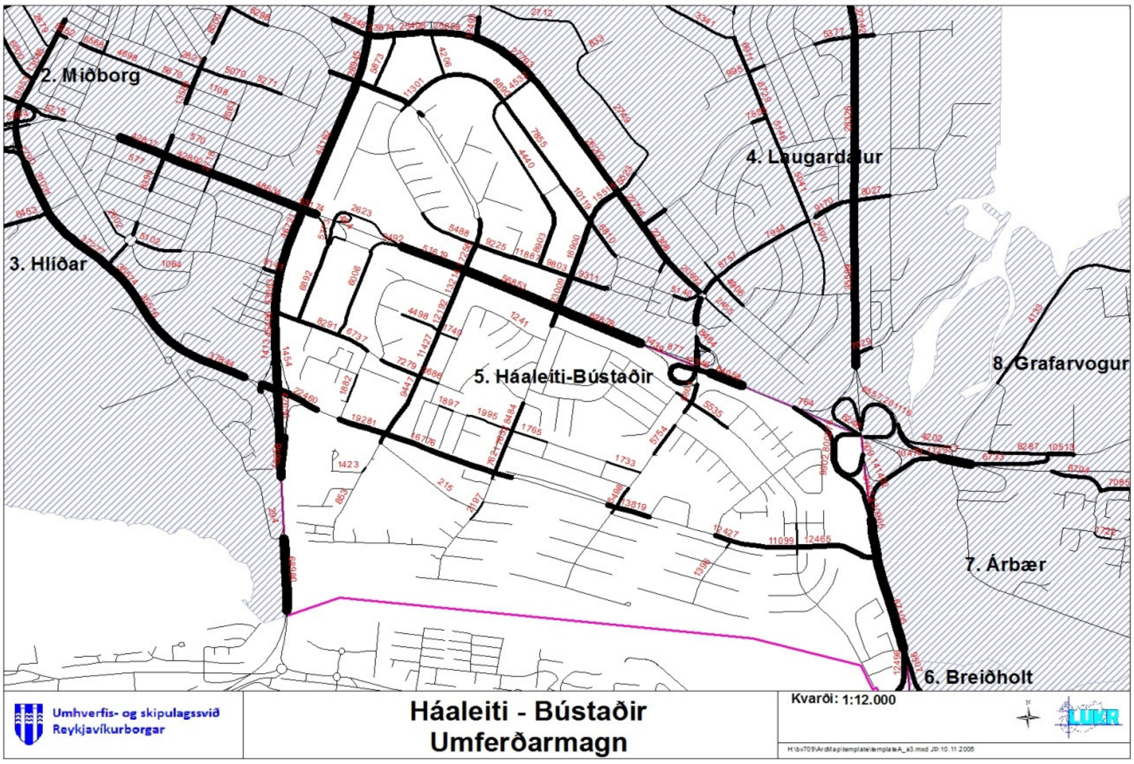
Gæði byggðar

- Vantar *torg* í hverfunum.
- Græn svæði almennt illa nýtt – mikið vegna þess hvað þau eru illa hirt. Óöryggi að vera innan um ofvaxinn úrsérgenginn gróðurinn, lélega stíga og illa upplýst svæði.

- *Fossvogsdalinn* vantar alla framtíðarsýn. Þú ferð eftir honum, en langar ekki til að stoppa. Fyrrum svæði Skógræktarfélags Reykjavíkur verði opnað upp fyrir almenningi.
- *Íþróttafélagið Víkingur* er mjög aðþrengdur með rými. Einu stækkunar-möguleikar eru inn á svæði *Gróðrarstöðvarinnar Mörk*. Á móti kemur að íbúar borgarhlutans eru mjög hlynntir því að hreyfa ekki við gróðrarstöðinni.
- Brýn þörf að fá *sundlaug*. Einn af fáum borgarhlutum – ef ekki sá eini - sem ekki hefur sundlaug og önugt að þurfa að keyra nemendur langar leiðir í skólasund. Ekki í samræmi við stefnu aðalskipulags um vistvænan ferðamáta.
- Misjafnar skoðanir um *staðsetningu sundlaugar*; m.a. nálægt Víkingssvæðinu; við Borgarspítalann; á svæði Skógræktarfélags Reykjavíkur í Fossvogsdal. Þar er auðveld aðkoma fyrir alla inn í hverfið; fyrir alla (akandi, hjólandi – gangandi).

Samgöngur

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



Heimild: USK Reykjavíkurborgar Samgöngustofa
25.3. 2014

Vistkerfi og minjar

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

Orka og auðlindir

Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

Mannvirki

Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

Náttúruvá

Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

3.3.4 Samráðskassar (USK)

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

3.3.3 Netsamráð

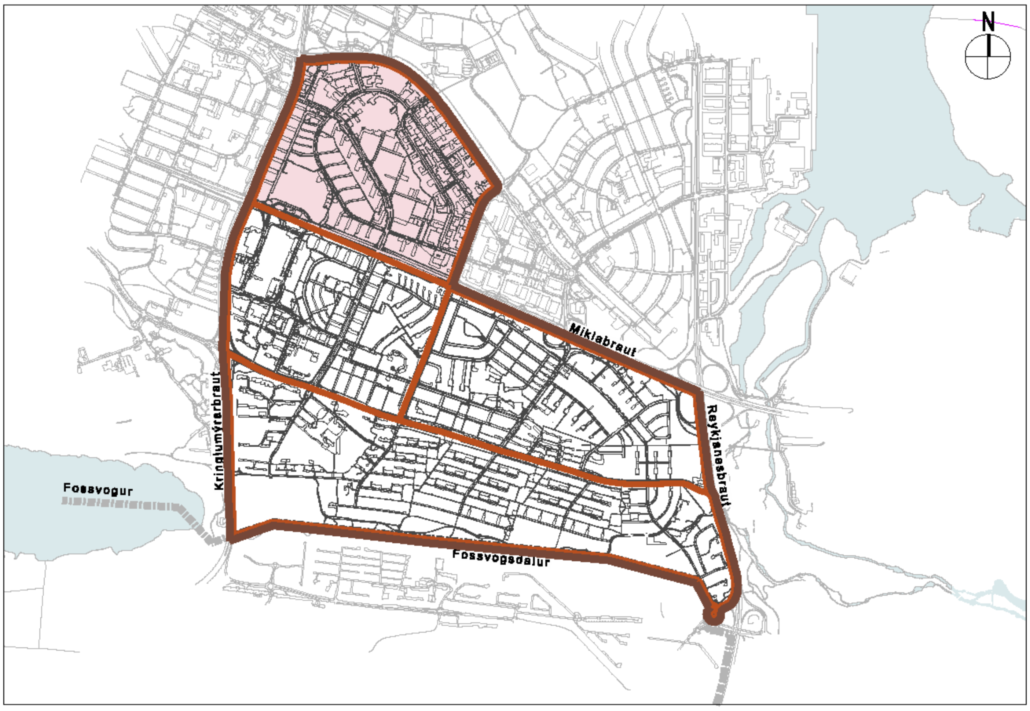
Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

4 Hverfi 5.1 Háaleiti - Múlar – greining og staða

4.1 Almenn lýsing

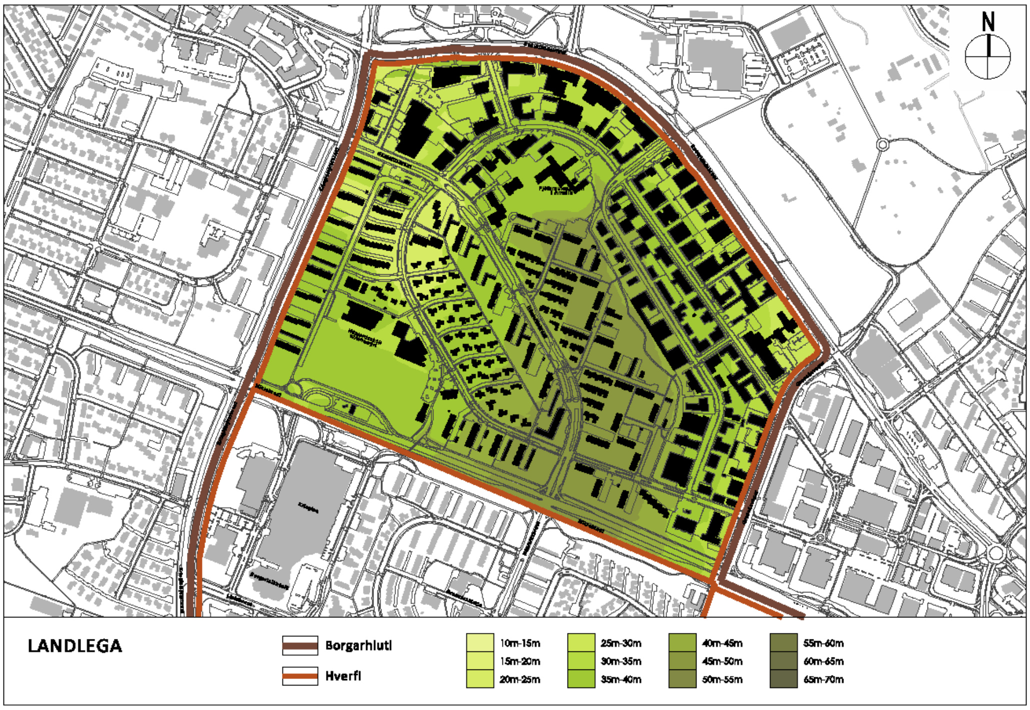
4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum

Hverfi 5.1 Háaleiti –Múlar er nyrst í Borgarhluta 5 norðan við Miklubraut.



4.1.2 Staðhættir

Hverfi 5.1 er á svæði sem áður var hluti af landnámsjörðinni Laugarnesi. Landslagið einkennist af holtum og ásum. Austasti hluti hverfisins, Múlarnir, liggur eftir Grensásnum og hallar landi þar til austurs og norðurs. Íbúabyggðin Háaleiti, sem er efst á ásnum, teygir sig yfir í Kringlumýri og hallar landi til vesturs.



4.1.3 Samsetning byggðar

Byggðin skiptist í íbúabyggð og atvinnusvæði.
Atvinnusvæðið liggur í halla mót austri eftir Grensásnum og meðfram Suðurlandsbraut að Kringlumýrarbraut. Íbúabyggðin er blönduð byggð einbýlis-, rað-, par- og fjölbýlishúsa. Vestantil á svæðinu milli Safamýrar og Álftamýrar er Álftamýrarskóli og íþróttasvæði Fram.

4.1.4 Þróun byggðar

Á hernámsárunum risu nokkur braggahverfi á svæðinu. Þekktast þeirra var Camp Caledonia betur þekktur sem Múlakampur og stóð hann þar sem gatan Vegmúli liggur nú. Að lokinni heimsstyrjöld í kringum 1950 reis fjöldi lítilla timburhúsa við braggahverfið. Húsin voru byggð af vanefnum, í óleyfi og án lóðaréttinda. Borgin gerði samning við eigendur þessara húsa til 10 ára árið 1953 um að þau vikju fyrir nýbyggingunum er síðar risu á 7. og 8. áratug 20. aldar.

Árið 1957 var samþykktur heildaruppdráttur að stóru svæði í Kringlumýri. Á þeim uppdrætti er ný umferðaræð, Kringlumýrarbraut, lögð þvert yfir Kringlumýrina, og var hún nánast hornrétt á Miklubraut. Skipulagið náði frá Stakkahlíð austur að Grensásvegi og frá Suðurlandsbraut suður að Bústaðavegi.

Skipulagið gerði ráð fyrir íbúabyggð vestan Háaleitisbrautar sitt hvoru megin við Miklubraut. Á svæðinu austan Háaleitisbrautar, milli Suðurlandsbrautar og Miklubrautar átti að vera atvinnusvæði og hverfi undir opinberar byggingar, Múlarnir. Gatnakerfi var skipt í íbúagötur og umferðagötur sem aðgreindar voru frá byggðinni með breiðum gróðurbeltum. Íbúabyggðin var blönduð byggð fjölbýlishúsa, einbýlishúsa, raðhúsa og stakstæðra, tvílyftra húsa. Gert var ráð fyrir skóla í hvoru hverfinu norðan og sunnan við Miklubraut.

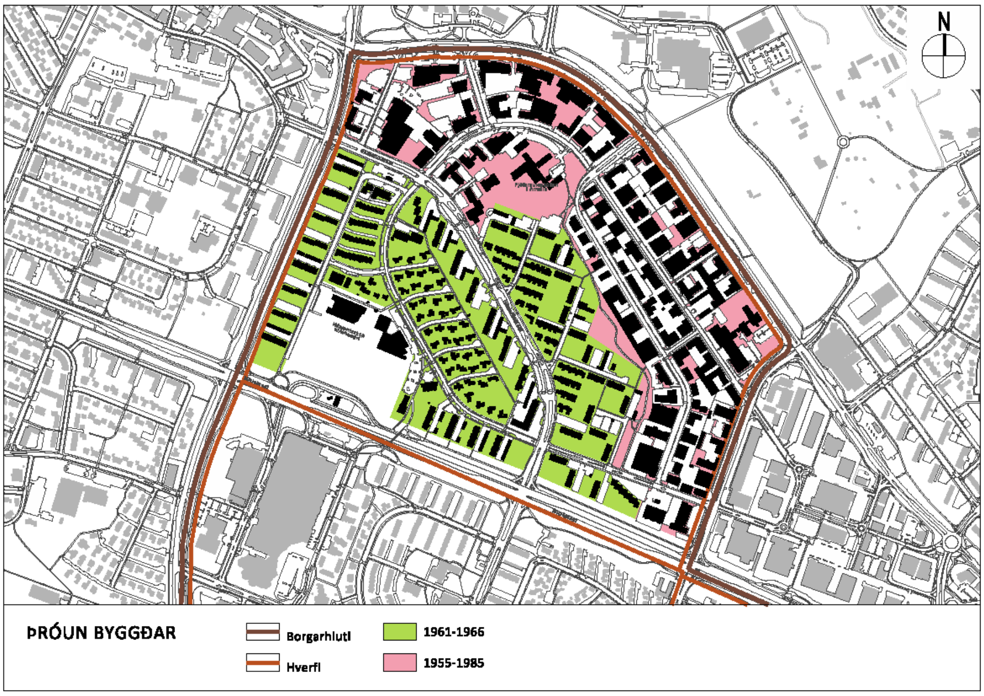
Byggðarmynstur Háaleitis og Múla er í samræmi við fyrstu skipulags hugmyndir frá 1957. Íbúabyggðin teygir sig þó lengra austur yfir Háaleitisbrautina upp á háhæðina og atvinnusvæðið liggur í halla mót austri eftir Grensásnum og meðfram Suðurlandsbraut að Kringlumýrarbraut.

Á háhæðinni austan við Háaleitisbraut og meðfram Miklubraut eru fjögurra hæða fjölbýlishús og fyrir vestan þau eru eins og tveggja hæða byggingar einbýlis-, rað- og parhúsa sem ná að Háaleitisbraut.

Meðfram Miklubraut og vestan við Háaleitisbraut taka síðan aftur við fjögurra hæða fjölbýlishús. Þar fyrir vestan tekur við byggð tvílyftra stakstæðra húsa og síðan byggð með rað-, par- og einbýlishúsum. Vestast í hverfinu meðfram Kringlumýrarbraut standa fjórlyft fjölbýlishús.

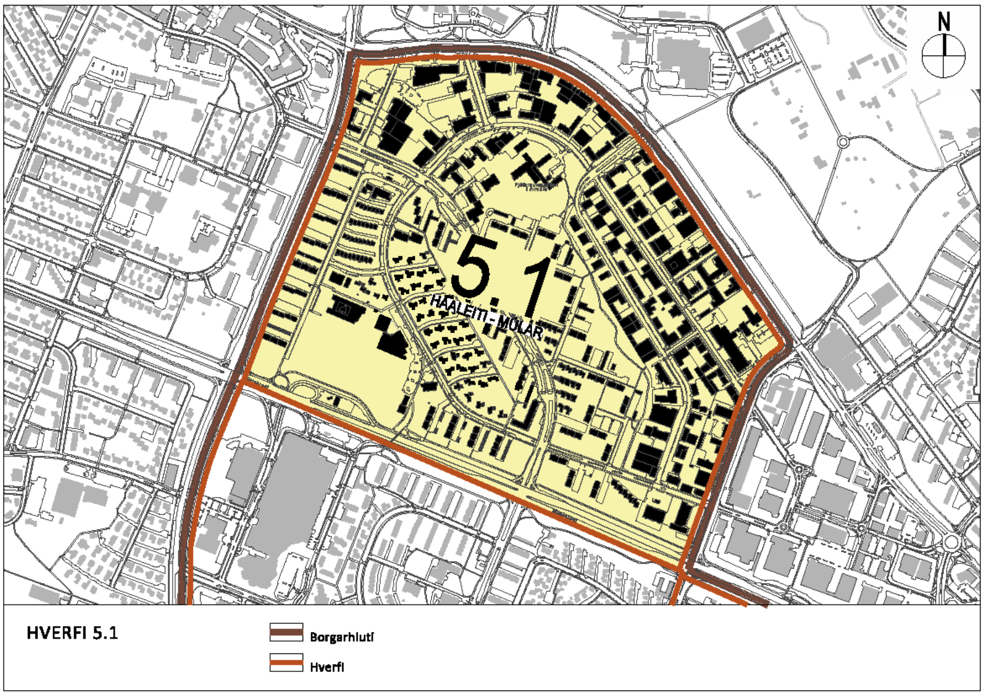
Norðan við Miklubraut skerst íþróttasvæði FRAM inn í byggðina og fyrir norðan það er Álftamýrarskóli. Skólahverfi Álftamýrarskóla og Hvassaleitisskóla var sameinað í eitt skólahverfi, Háaleitisskóla, til að ná fram hagkvæmri nýtingu á skólamannvirkjum.
í upphafi voru litlir verslunar- og þjónustukjarnar í hverfinu en með tilkomu verslunarkjarnans við Kringluna og fjölda lágvöruverslana víðvegar um borgina varð rekstur þeirra óhagkvæmur þannig að þær lokuðu. Verslunarkjarni Miðbær við Háaleiti heldur þó enn velli. Í verslunarkjarna við Álftamýri er nú rekin læknamiðstöð og apótek. Hverfið er í góðum tengslum við alla þjónustu þó að vægi upprunalegu verslunarkjarnanna hafi minnkað. Í Lágmúla er dagvöruverslun og stutt er yfir í þjónustu í aðliggjandi hverfum.

Atvinnusvæðið í Síðumúla og Ármúla er með 2ja – 4ra hæða byggingum og er svipmót þeirra áþekkt. Fyrstu húsin sem byggð voru í Múlunum voru tveggja hæða en þegar frá leið óskuðu lóðarhafar eftir að byggja hærri hús. Við Suðurlandsbrautina og Lágmúla eru byggingarnar hærri og í deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að átta hæða byggingum. Múlarnir voru skipulagðir sem atvinnusvæði fyrir minni iðnað og þjónustu en þróunin varð sú að það varð fyrst og fremst verslunar- og skrifstofusvæði.



4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Hverfið afmarkast af fjórum stórum umferðaræðum; Suðurlandsbraut til norðurs , Grensásvegi til austurs, Miklubraut til suðurs og Kringlumýrarbraut til vesturs. Helstu rök fyrir afmörkun hverfisins byggist á landfræðilegri legu og afmörkun megin umferðaræða borgarhlutans, stærðar svæðisins með tilliti til fjölda íbúa, skóla og þjónustu innan hverfis. Jafnframt er tekið mið af heildaryfirbragði og byggingartíma íbúabyggðarinnar sem endurspeglast í staðaranda svæðisins.



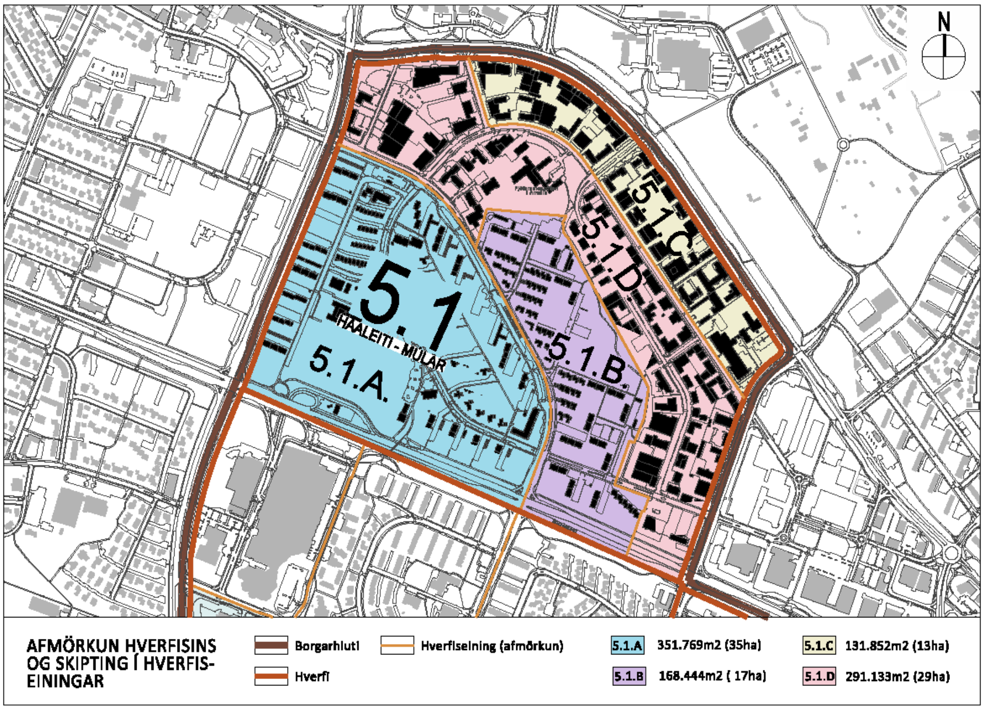
Hverfinu er skipt í fjórar hverfiseiningar. **5.1.A, 5.1.B, 5.1.C** og **5.1.D**

5.1.A afmarkast af Háaleitisbraut, Miklubraut og Kringlumýrarbraut. Byggðin er reist á svipuðum tíma og er yfirbragð hverfiseiningarinnar heilsteypt. Byggðin er blönduð byggð fjölbýlis-, rað, par- og einbýlishúsa. Þessi hverfiseining er næst Álftamýrarskóla og íþróttasvæði Fram.

5.2.B er íbúabyggðin austan við Háaleitisbraut. Afmörkun hverfiseiningarnar er eins og fyrr segir Háaleitisbrautin og til austurs er það grænt belti sem liggur að atvinnusvæðinu við Síðumúla. Til norðurs nær hverfiseiningin að þjónustulóðunum nr. 13 við Háaleitisbraut og lóðar Fjölbrautarskólans við Ármúla. Til suðurs nær hverfiseiningin að Miklubraut. Byggðin er blönduð byggð fjölbýlis-, rað, par- og einbýlishúsa. Yfirbragð byggðarinnar er nokkuð heilsteypt og eru flest húsin reist á sjöunda áratugnum.

5.1.C er hluti af þróunarsvæði til uppbyggingar Þ57 í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2022. Ákveðið var að taka þennan hluta út úr þróunarsvæðinu þar sem á þessu svæði er í gildi nýlegt deiliskipulag og er það í samræmi við þær hugmyndir sem fram koma í aðalskipulagi um heimildir til að nýta efri hæðir á atvinnusvæðum undir íbúðir. Hverfiseiningin afmarkast af Suðurlandsbraut, Grensásvegi, Ármúla og Hallarmúla.

5.1.D er það svæði sem eftir stendur af fyrrnefndu þróunarsvæði Þ57. Svæðið afmarkast af Ármúla, Grensásvegi, Miklubraut, grænu belti sem er milli íbúabyggðar Háaleitis og atvinnusvæðis við Síðumúla. Síðan af vestur hluta Háaleitisbrautar, Kringlumýrarbrautar, Suðurlandsbrautar og loks Hallarmúla. Við frekari endurskoðun á hverfiseiningu 5.1.D gætu orðið breytingar á mörkum hverfiseininga.



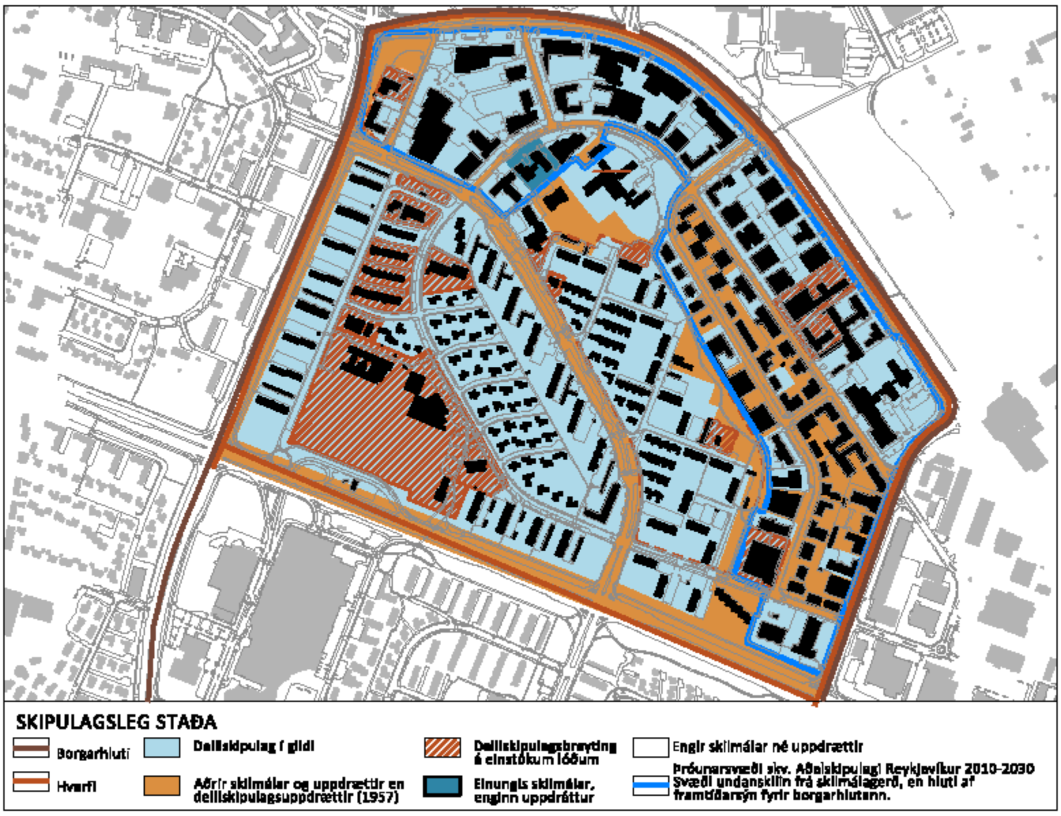
4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

Eins og fram hefur komið hér að framan þá var árið 1957 gert heildarskipulag sem tók til Kringlumýrar og Háaleitis. Unnið var eftir þessum hugmyndum og var fyrstu íbúðalóðunum úthlutað í hverfinu árið 1960. Með úthlutunarbréfi fylgdu leiðbeiningar og skilmálar fyrir bygginguna með tilvísan í lóðablöð (hæða- og mæliblöð). Skilmálarnir voru einfaldir og komust fyrir á einni blaðsíðu. Staðsetning og afmörkun byggingar var sýnd á mæliblöðum og þar var jafnframt gerð grein fyrir kvöðum ef einhverjar voru. Í skilmálum er gert ráð fyrir einu bílastæði á íbúð og oftast er heimilað að reisa bílskýli eða bílgeymslu fyrir hverja íbúð. Þakhalli og hæð þaks er nær sú sama í öllum skilmálum. Lóðablöðin urðu þannig hinn eiginlegi skipulagsuppdráttur fyrir hverfið þar sem nokkur frávik voru gerð frá heildarskipulaginu frá 1957.

Við skoðun mæliblaða kemur í ljós að lóðarhafar hafa all oft farið framúr heimildum hvað varðar stærðir og fjölda íbúða.

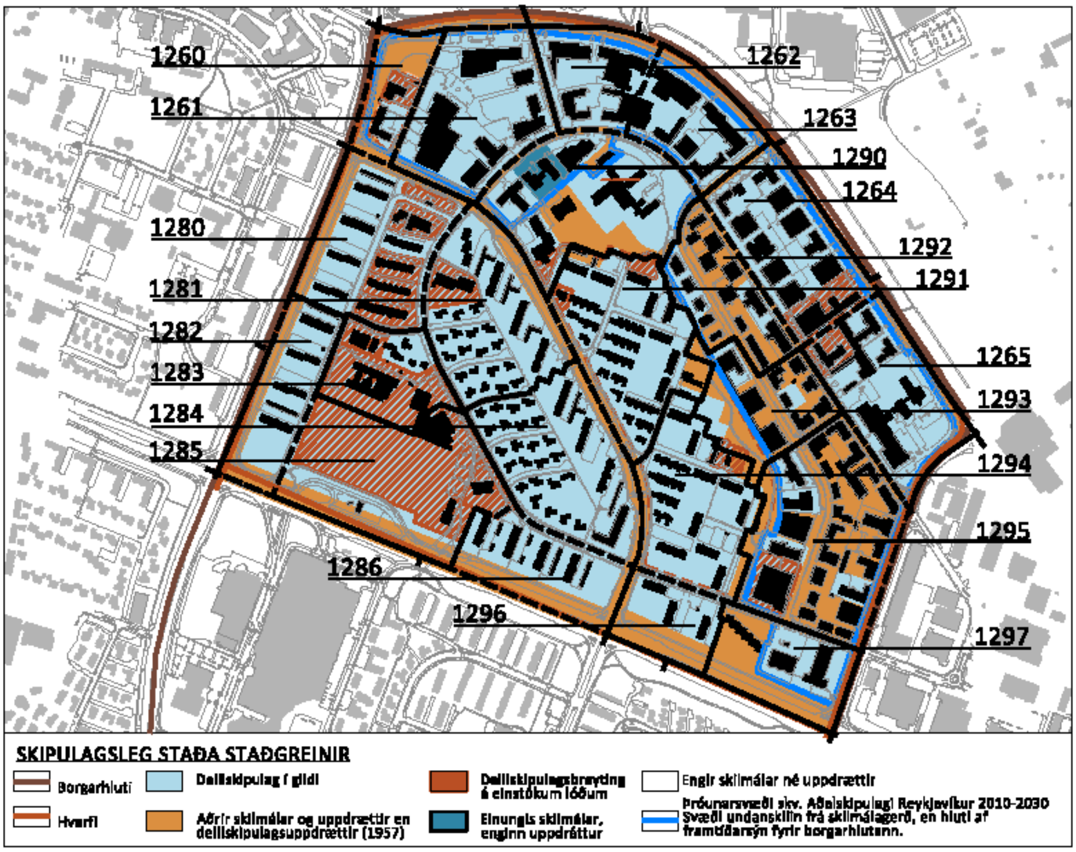
Margt bendir til að samþykkti heildaruppdrátturinn frá 1957 hafi aldrei verið staðfestur þó að unnið hafi verið samkvæmt honum í megindráttum. Við skoðun á skipulagsgögnum kemur í ljós að fjöldi breytinga hafa átt sér stað í formi deiliskipulags eða samþykktum skilmálum fyrir einstaka hluta hverfisins frá því að svæðið byggðist.
Eins og fram hefur komið þá fór úthlutun lóða á sjöunda áratugnum fram án eiginlegra deiliskipulagsuppdrátta en í þeirra stað komu lóðarblöð og einfaldir skilmálar sem fylgdu lóðaúthlutun

Meðfylgjandi yfirlitsskrár yfir skipulag hverfisins skiptast því annars vegar í skrá yfir samþykkt deiliskipulag og deiliskipulagsbreytingar og hins vegar í skrá yfir samþykkta skilmála án uppdrátta.


SKIPULAGSLEG STAÐA
Borgarhluti
Hverfi
Deiliskipulag í gildi
Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir (1957)
Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
Einungis skilmálar, enginn uppdráttur
Engir skilmálar né uppdrættir
Þróunarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 Svæði undanskilin frá skilmálagerð, en hluti af framtíðarsýn fyrir borgarhlutann.

Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi				
Staðgreinir (nr.)	Heiti á deiliskipulagi/ Uppdráttum/Skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
	Heildarskipulagsuppdráttur frá 1957			vantar
1260	Lágmúli		2.4.1985	5 uppdrættir
1260	Lágmúli 4		12.1.1999	3 uppdrættir
1260	Lágmúli, borholuhús		4.4.2000	1 uppdráttur
1260	Lágmúli 6-8		26.7.1988	2 uppdrættir
1260	Lágmúli 6-8		15.8.1989	2 uppdrættir
1261	Suðurlandsbraut 2		26.9.2000	4 uppdrættir
1261	Ármúli, Háaleitisbraut, Ármúli & Hallarmúli		28.4.2005	1 uppdráttur vantar bls 1
1262/3	Suðurlandsbraut, Hallarmúli, Ármúli, Vegmúli,		30.4.2002	2 uppdrættir
1263	Suðurlandsbraut 14		16.11.2006	1 uppdráttur
1264/5	Suðurlandsbraut, Ármúli		21.8.2001	3 uppdrættir
1265	Ármúli 27		13.12.2006	1 uppdráttur
1265	Suðurlandsbraut, Ármúli		25.7.2000	2 uppdrættir
1280	Álftamýri 1 - 9		24.2.2005	1 uppdráttur
1280	Álftamýri 29 - 41		21.6.2006	1 uppdráttur
1280	Álftamýri 43 - 57		22.11.2005	1 uppdráttur
1280	Álftamýri 59 - 75		30.4.2010	1 uppdráttur
1280	Háaleitisbraut 12 - Olís		7.7.1998	2 uppdrættir
1280/6	Safamýri - Álftamýri		14.11.1961	1 uppdráttur
1281	Safamýri 5, Dagheimilið Lyngás		22.6.1990	1 uppdráttur
1283	Starmýri 2		11.8.1987	2 uppdrættir
1283	Starmýri 2		26.9.1995	4 uppdrættir
1285	Safamýri 30 - 32		27.4.2006	1 uppdráttur
1285	Safamýri 28 - Framsvæðið		10.6.2003	1 uppdráttur
1285	Safamýri 28 - Fram - göngustígur		10.3.2004	1 uppdrættir vantar bls 2
1290	Ármúli 12, Fjölbrautaskóli		16.11.2006	1 uppdráttur
1290	Háaleitisbraut 11 - 13		19.10.1976	1 uppdráttur
1290	Háaleitisbraut 13, lóðarbreyting		28.11.1995	1 uppdráttur
1290	Háaleitisbraut 13, viðbygging		28.11.1995	4 uppdrættir
1290	Ármúli 8		2.6.2005	2 uppdrættir
1290	Háaleitisbraut - Fellsmúli		20.3.1979	1 uppdráttur
1290	Ármúli 2		23.1.1990	1 uppdráttur
1291	Háaleitisbraut 19		8.1.2010	1 uppdráttur
1291	Háaleitisbraut 41 - 43		10.4.2002	1 uppdráttur
1291/94/96	Háaleitisbraut		26.2.1963	1 uppdráttur
1292	Síðumúli 2 - 6		20.3.1973	1 uppdráttur
1292	Ármúli 24		3.7.1989	1 uppdráttur
1292	Ármúli 26 og 28		12.10.1999	1 uppdráttur
1293	Síðumúli 19		29.4.1997	2 uppdrættir
1293	Síðumúli 12 og 14		11.5.1999	1 uppdráttur
1294	Háaleitisbraut - Fellsmúli, bílskúrar		20.8.1979	1 uppdráttur
1294	Háaleitisbraut 117 - 123		25.9.1979	1 uppdráttur
1295	Síðumúli 32		23.1.2995	1 uppdráttur
1295	Grensásvegur 14		17.1.2007	1 uppdráttur
1295	Síðumúli 34		20.10.1992	1 uppdráttur
1295	Síðumúli 34		4.4.1989	5 uppdráttur
1295	Síðumúli 24 - 26		7.4.1998	3 uppdrættir
1295	Síðumúli 28		28.1.1997	1 uppdráttur
1297	Fellsmúli 24 - 26, bílastæði		25.6.1996	1 uppdráttur

Skipulagsleg staða - Greining á núverandi skilmálum og heimildum fyrir hvert deiliskipulag sem er í gildi				
Staðgreinir (nr.)	Heiti á skilmálum	Samþykkt í Borgarráði eða Borgarstjórn (dags.)	Dags. breytingar	Fylgir skilmálahefti? Fjöldi uppdrátta? Annað ?
1280	Álftamýri 2 - 6, 8 - 12, 30 - 35	27.9.1960		5 blöð
1282	Álftamýri 36-40, 42-46, 48-52	29.9.1960		6 blöð
1291/94	Einlyft raðhús norðan Háaleitisbrautar	26.2.1963		1 blað
1281/84	Háaleitisbraut 32 - 36, 38 - 42, 44 - 48	19.10.1960		5 blöð
1292	Síðumúli 2, 4 og 6	12.3.1973		2 blöð
1724/1741	Íbúðabyggð við götu	7.3.1984		17 blöð
1281	Safamýri 11 - 55	7.9.1960		1 blað
1284	Safamýri 57 - 59 - 61 - 63 - 65 - 67 - 69 - 71	9.9.1960		4 blöð
1284	Safamýri 73 - 75 - 77 - 83 - 85 - 87 - 89	14.9.1960		4 blöð
1284	Safamýri 91 - 93 - 95	14.9.1960		5 blöð
1262/63	Múlahverfi - breyttir skilmálar	25.8.2005		1 blað



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:

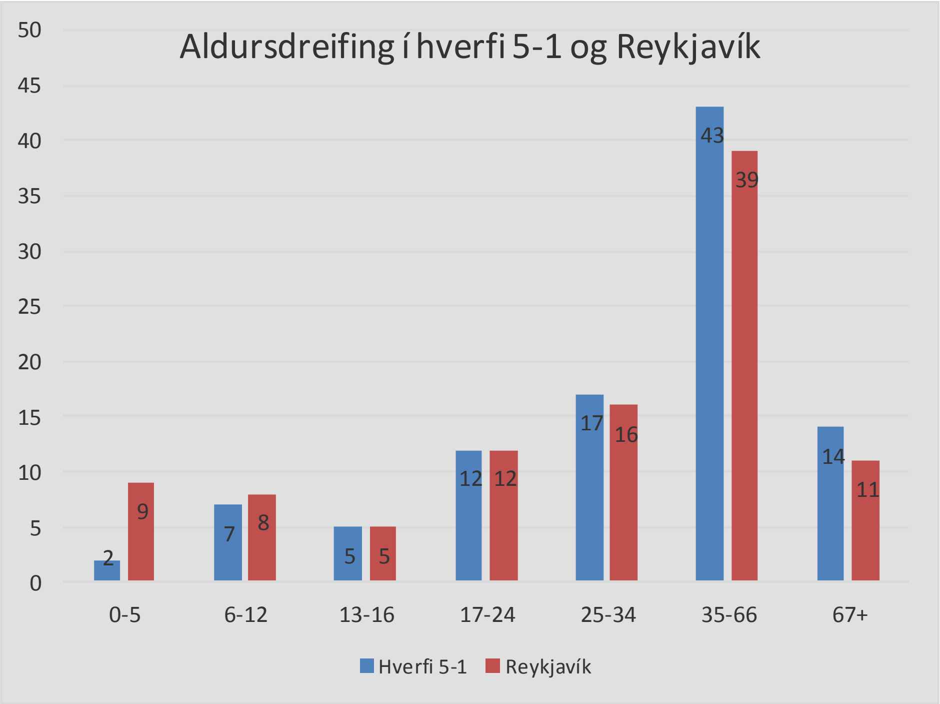
1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

5.2 Grunnástand

5.2.1 Samfélag

5.2.1.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

Hverfi 5-1	2014
Stærð hverfis - ha	99
Fjöldi íbúa (Borgarvefsjá jan. 2014)	2976
Íbúaþéttleiki - íbúar/ha	30
Fjöldi íbúða (Borgarvefsjá jan. 2014)	1265
Þéttleiki íbúða - íbúðir/ha	12,8



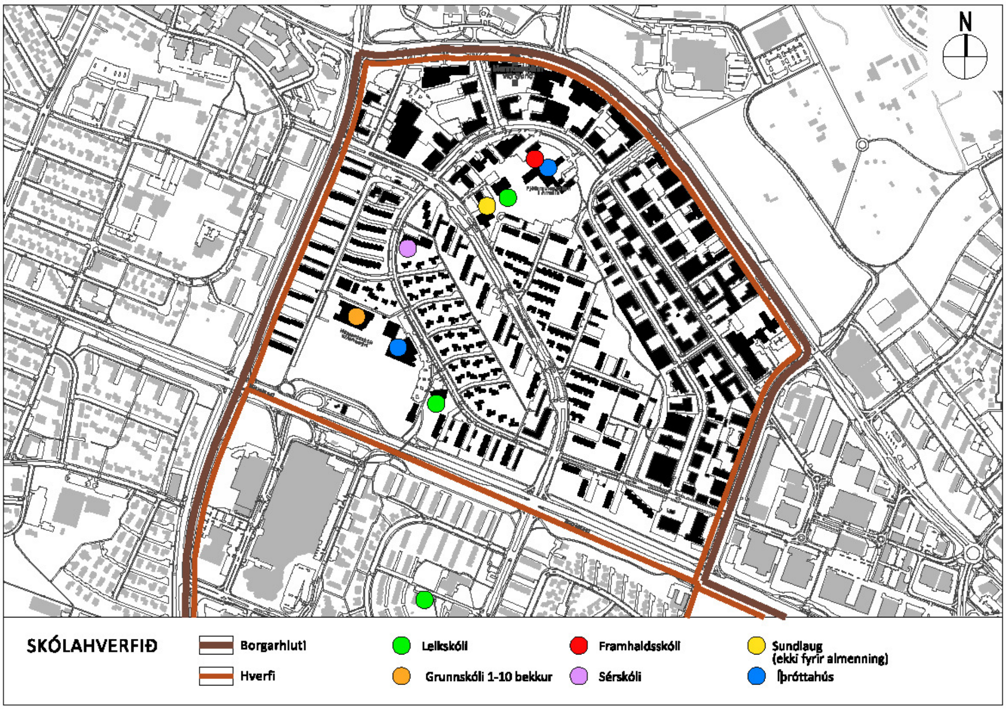
Frávik á aldursdreifingu í tilteknum aldurshópum í hverfinu er á bilinu 0-7% miðað við meðaltalstölur fyrir borgina. Meðaltalsfrávik aldursdreifingar í öllum aldurshópum innan hverfisins miðað við Reykjavík í heild er 2,42% sem telst vera *lágmark* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Áberandi er hversu fáir í Háaleiti-Múlum eru undir 5 ára en hlutfall þeirra er 2% af íbúum sem er 7% lægra en hlutfall þessa aldurshóps í allri borginni. Hlutfall íbúa í öðrum aldurshópum í hverfinu er nokkuð líkt meðaltalstölum fyrir Reykjavík alla.

5.2.1.2 Íbúaþéttleiki

Hverfi Háaleiti-Múla er 99 ha að stærð og í því búa 2976 íbúar (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúaþéttleiki 30 íbúar/ha og skilgreinist það *undir lágmarki* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

5.2.1.3 Skólahverfið

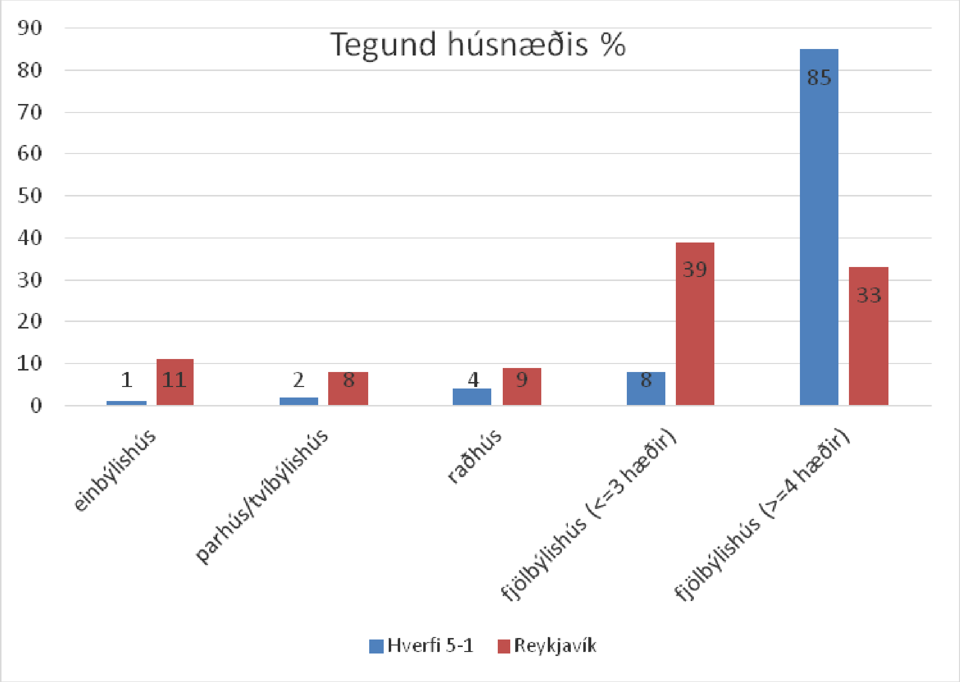
Hverfi Háaleiti-Múla er 99 ha að stærð og í því búa 2976 íbúar (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúaþéttleiki 30 íbúar/ha og skilgreinist það *undir lágmarki* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.



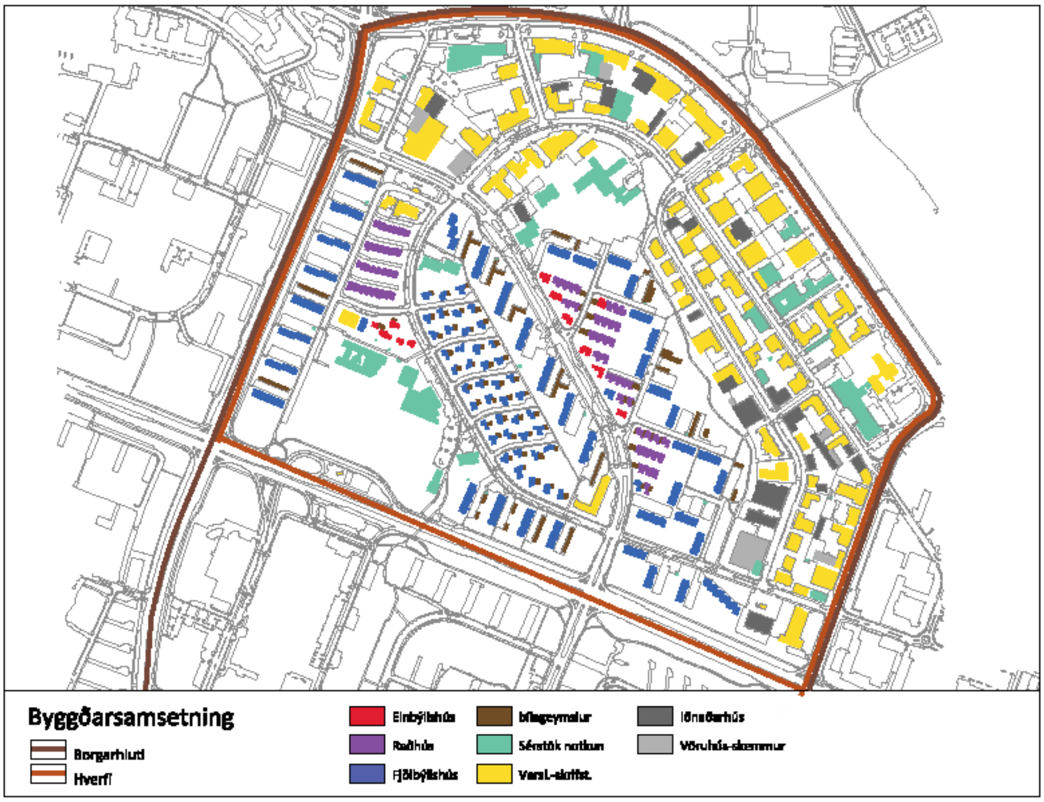
5.2.1.4 Húsnæði fyrir alla

Hlutfall núverandi eða nýrra íbúða innan hverfisins sem miðast við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði er á bilinu 15-20% sem telst vera *æskilegt* út frá viðmiðunargildum borgarinnar.

Tegundasamsetning húsnæðis í Háaleiti-Múlum er töluvert frábrugðin meðalgildum borgarinnar. Hlutfall íbúða í minni fjölbýlishúsum (undir fjórum hæðum) eru mun færri og munar þar 31%. Íbúðir í stærri fjölbýlishúsum (yfir þremur hæðum) eru hins vegar áberandi mikið fleiri og munar þar 52%. Mun minna er um einbýlis- og parhús í hverfinu samanborið við meðaltalsgildi í Reykjavík. Meðaltalsfrávik allra íbúðategunda í hverfinu frá því sem er í borginni í heild er 20,8% sem telst vera *undir lágmarki* með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkur.



Tölur um hlutfall herbergjafjölda liggja ekki fyrir í hverfinu



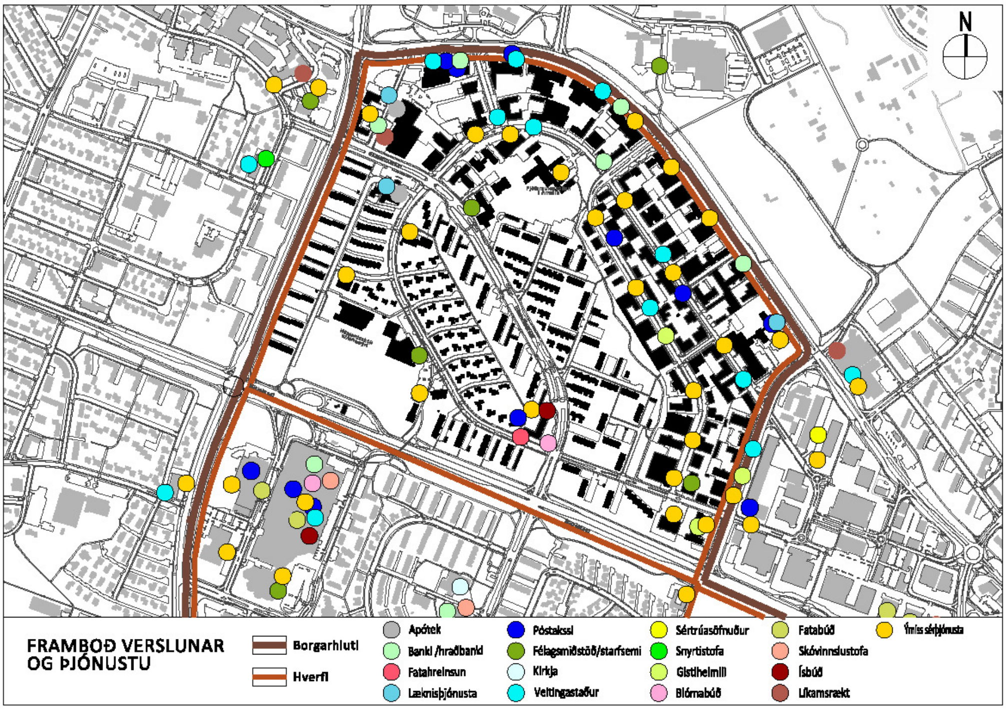
5.2.1.5 Atvinna / Störf

Í Múlunum og við Suðurlandsbraut eru fjölmargar verslunar- og skrifstofubyggingar auk veitingahúsa og hótela. Þar eru jafnframt nokkrar stofnanir s.s. fjölbrautarskóli og félagsþjónusta. Helstu atvinnustaðir innan

íbúabyggðar eru verslunar- og þjónustukjarni við Háaleitisbraut og við Álftamýri, Álftamýrarskóli, leikskólar og sambýli.

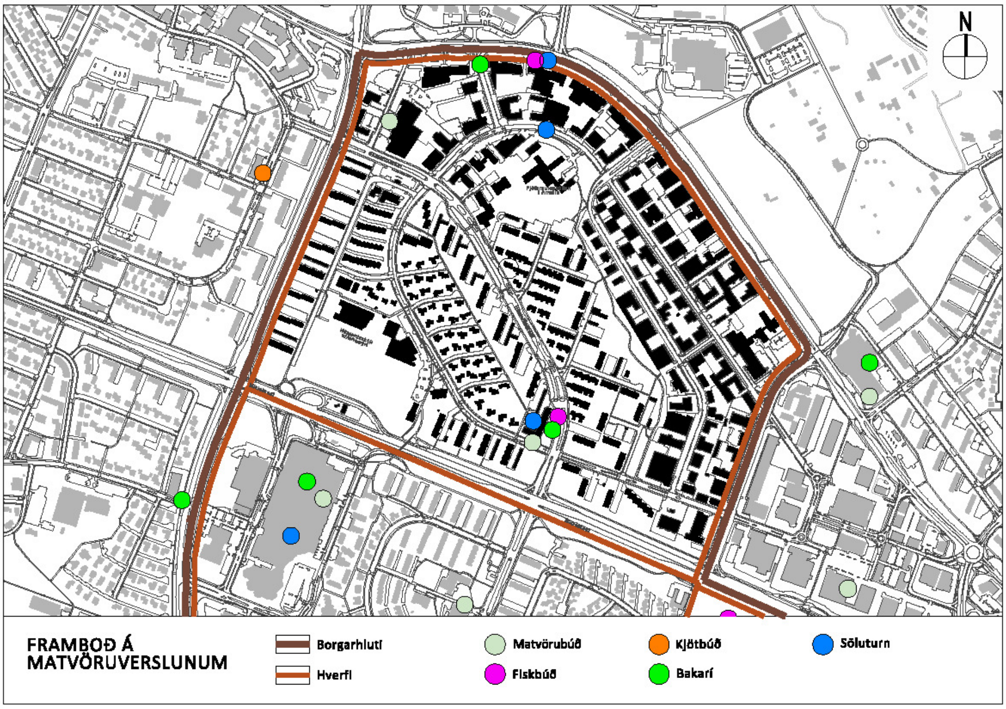
5.2.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

Hverfi Háaleiti-Múla er vel staðsett hvað varðar aðgengi að fjölbreyttri verslun og þjónustu. Hægt er að finna eftirfarandi verslun og þjónustu í hverfinu eða í ásættanlegri göngufjarlægð frá íbúum þess: Matvöruverslun, leikskóla, skóla, leiksvæði, almenningsgarð/torg, menningarmiðstöð, félagsmiðstöð, bókasafn, smásöluverslun, apótek, áfengisverslun, sjoppu, sundlaug, íþróttasvæði, heilsugæslu, (hrað)banka, pósthús, veitingastað, líkamsræktarstöð, læknaþjónustu, hárgreiðslustofu, fatahreinsun, kirkju, lögreglu, krá og bensínstöð. Aðgengi að verslun og þjónustu telst því *gott* í þessu hverfi Reykjavíkur.



5.2.1.7 Framboð á matvöruverslunum

Meðalgöngufjarlægð íbúa hverfisins í næstu matvöruverslun er á bilinu 400-800 m sem telst vera *æskilegt* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

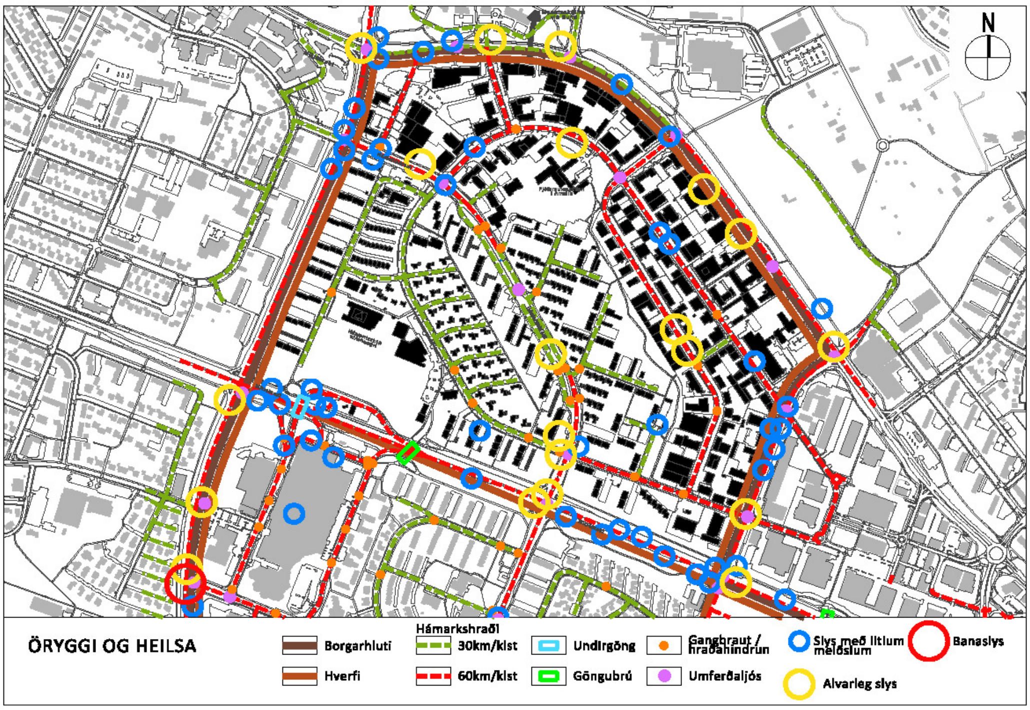


5.2.1.8 Öryggi og heilsa

Á bilinu 80-90% af heildarlengd gatna (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða í hverfi Háaleiti-Múla sem telst vera *æskilegt* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

Lögð hefur verið áhersla á að gera gönguleiðir barna öruggari. Háleitisbrautin hefur að hluta til verið gerð að hægakstursgötu og þar eru gönguljós. Hraðahindranir eru við grunn- og leikskóla til að draga úr umferðahraða. Hjólaleiðir eru yfirleitt eftir göngustígum og því eru stígar ekki öryggir. Huga þarf betur að öryggi gangandi vegfarenda yfir Háaleitisbraut við Fellsmúla þar sem orðið hafa alvarleg slys.

Almenningssvæði innan Háaleiti-Múla eru íþróttasvæðið við Safamýri, hverfisgarður við hornið á Háaleitisbraut og Safamýri, og grænt belti sem teygir sig frá Fellsmúla milli Síðumúla og Háaleitishæðarinnar í átt að Ármúla. Íþróttasvæðið er ágætlega skipulagt og þar er góð yfirsýn. Hverfisgarðurinn er óskipulagður og er þar nær einungis um að ræða grasflöt. Græna beltið er einnig lítið skipulagt en það býður upp á marga möguleika.



5.2.1.9 Þátttaka íbúa

Haldinn var íbúafundur í Réttarholtsskóla þann 19. september 2013 og tveir fundir voru haldnir með tengiliðum og hverfisráðum þann 13. júní 2013 og 12. september 2013 (sjá frekari umfjöllun í kafla 3).

5.2.1.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið er vel staðsett hvað varðar aðgengi að fjölbreyttri verslun og þjónustu. Meðalgöngufjarlægð íbúa í næstu matvöruverslun telst vera *æskilegt* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.	Fáir eru undir 5 ára en hlutfall þeirra er 2% af íbúum sem er 7% lægra en hlutfall þessa aldurshóps í allri borginni. Íbúaþéttleiki er 30 íbúar/ha og skilgreinist það *undir lágmarki* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Meðaltalsfrávik allra íbúðategunda í hverfinu frá því sem er í borginni í heild telst vera *undir lágmarki* með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkur. Íbúðir í stærri fjölbýlishúsum (yfir þremur hæðum) eru áberandi mikið fleiri. Hjólaleiðir eru yfirleitt eftir göngustígum og því eru stígar ekki öryggir. Huga þarf betur að öryggi gangandi vegfarenda yfir Háaleitisbraut við Fellsmúla. Hverfisgarður við hornið á Háaleitisbraut og Safamýri er óskipulagður og er þar nær einungis um að ræða grasflöt. Grænt belti sem teygir sig frá Fellsmúla milli Síðumúla og Háaleitishæðarinnar í átt að Ármúla er einnig lítið skipulagt.
Tækifæri	**Ógnanir**
Æskilegt væri að þétta byggð og fjölga öllum tegundum húsnæðis nema fjölbýlishúsum yfir fjórum hæðum. Æskilegt væri að aðgreina hjólaumferð frá gangandi umferð. Bæta þarf öryggi gangandi vegfarenda yfir Háaleitisbraut við Fellsmúla. Æskilegt væri að skipuleggja hverfisgarðinn við hornið á Háaleitisbraut og Safamýri og grænt belti frá Fellsmúla milli Síðumúla og Háaleitishæðar í átt að Ármúla. Þétting byggðar styrkir fjölbreytta verslun og þjónustu hverfisins. Endurbætur samgöngumannvirkja eykur öryggi íbúa. Bætt umhverfi opinna svæða getur átt þátt í bættri lýðheilsu íbúa.	Það eru ekki miklir möguleikar á að þétta byggð. Þétting byggðar getur fyrst og fremst átt sér stað á þróunarsvæðum. Það eru ekki miklir möguleikar á þéttingu byggðar á öðrum svæðum.

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Varðandi þennan þátt vísast til kafla nr. 4

5.2.2.2 Byggðamynstur

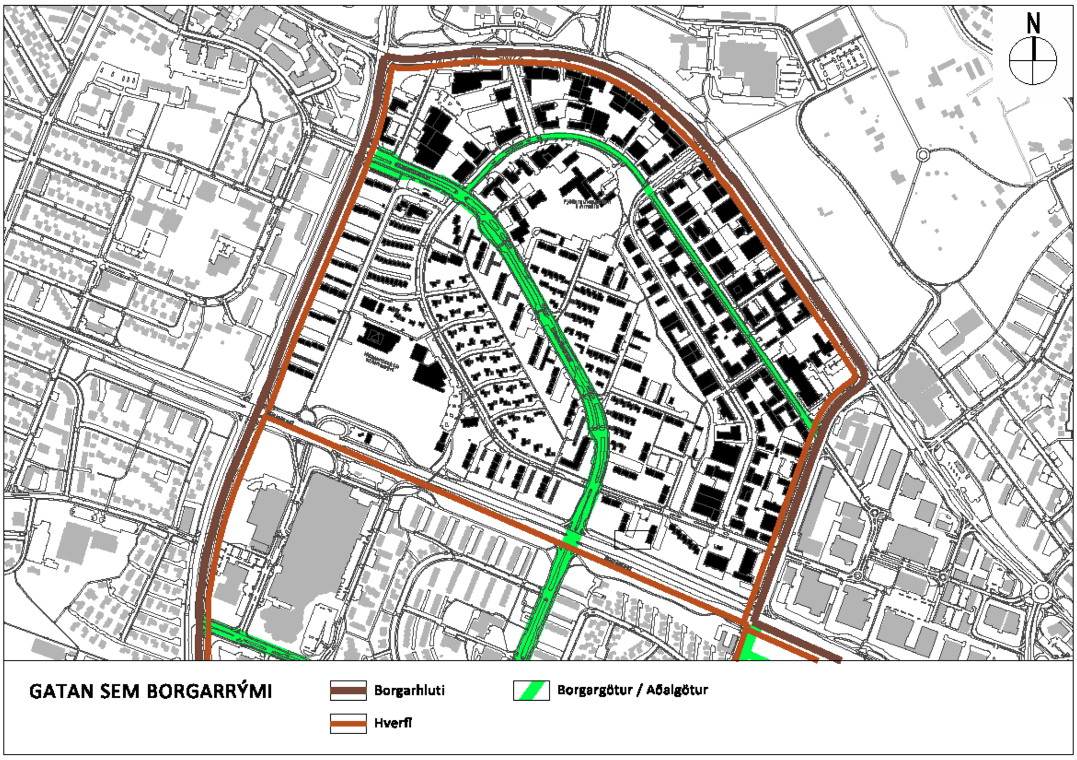
Hverfi Háaleiti-Múla er 99 ha að stærð og er fjöldi skráðra íbúða 1265 (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúðaþéttleiki 12,8 íbúðir/ha sem telst vera undir lágmarki með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Sé aðeins horft á skilgreind íbúasvæði í aðalskipulagi (56 ha) þá er íbúðaþéttleikinn í hverfinu 22,6 íbúðir/ha sem telst vera lágmark með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkurborgar.

5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

Hlutfall íbúa í hverfinu sem búa í innan við 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu er á bilinu 90-100% sem telst gott ef horft er til þeirra viðmiðunargilda sem Reykjavíkurborg setur.

5.2.2.4 Gatan sem borgarrými (borgargötur, aðalgötur)

Í Hverfi 5.1 er gert ráð fyrir tveimur borgargötum. Annars vegar Háaleitisbraut sem liggur í gegnum íbúabyggðina og hins vegar Ármúla sem liggur í gegnum þróunarsvæðið þar sem fyrirhugð uppbygging blandaðrar íbúabyggðar og atvinnusvæðis. Hér eru miklir möguleikar á að skapa borgarrými með ýmsu móti.



5.2.2.5 Almenningsrými

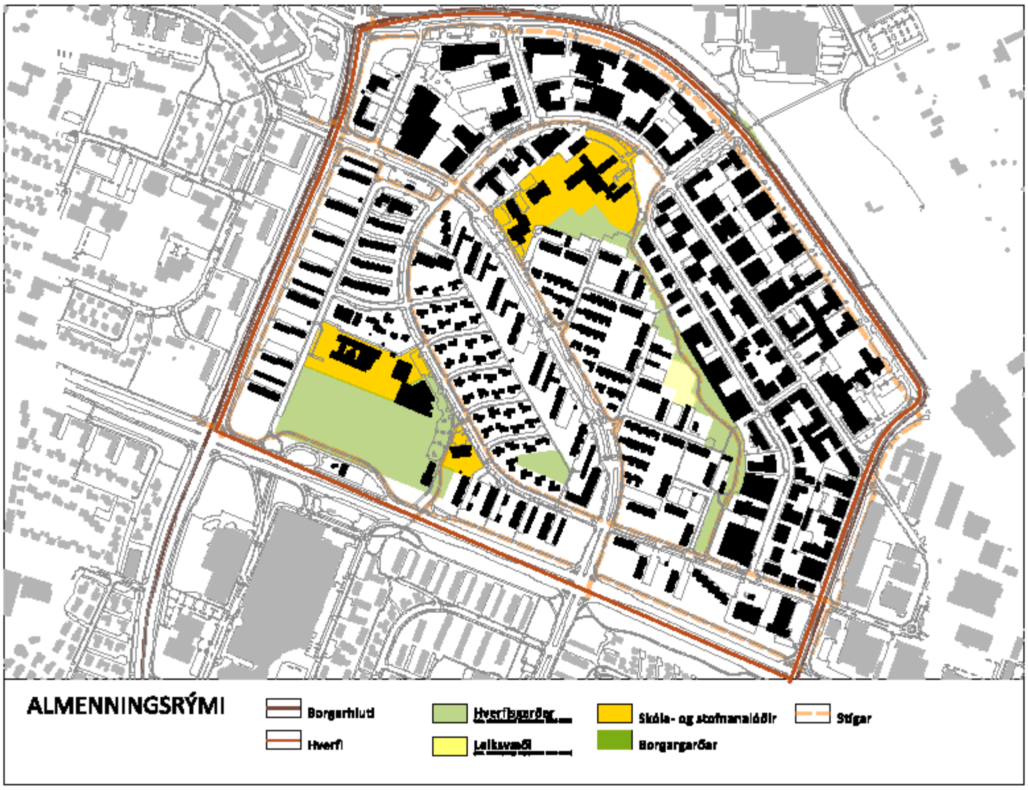
Almenningsrými innan hverfis Háaleiti-Múla eru ekki hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi. Heimili tengjast verslun og þjónustu ágætlega með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur. Helstu leiðir eru eftir gangbrautum meðfram götu, en einnig stígum og eru þeir allir upplýstir. Áhersla hefur verið lögð á að tryggja öryggi barna á leið í skóla.

Göturými hverfisins eru ekki hönnuð í upphafi með það að markmiði að draga úr hraða, en síðari aðgerðir hafa miðað að því að breyta umferðarými þannig að það dragi úr hraðakstri. Hvað varðar mannvænleg borgarrými þá er hverfið hannað á þeim tíma sem meiri áhersla var lögð á umferðarrýmd heldur en mannvænlegt borgarrými.

Opin svæði og almenningsrými eru 63880 m² (6,39 ha), eða sem nemur rúmum 20 m² á hvern íbúa hverfisins sem telst vera undir lágmarki sé miðað við viðmiðunargildi borgarinnar. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m² er á bilinu 95-100% sem telst gott.

Meðalgöngufjarlægð í borgargarð stærri en 10 ha er á bilinu 750-1000 m. Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10 ha er á bilinu 500-600 m. Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5 ha er á bilinu 300-400 m. Allt telst þetta vera lágmark út frá viðmiðunargildum Reykjavíkur.

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



5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

Við skipulag í hverfinu hefur verið tekið tillit til þátta er varðar sólstöðu, skuggamyndun og vinda. Skjólbelti eru fá og gróðursetning trjágróðurs og skjólbelta mjög takmörkuð og má segja að gróðurleysi við stærri fjölbýlishúsin sé eitt af einkennum svæðisins samanborði við flest önnur hverfi Reykjavíkur. Fjölbýlishúsin efst á ásnum eru nokkuð opin fyrir veðrum en byggðin fyrir vestan og sunnan þau er í halla mót suðri og vestri og nýtur því meiri skjóls frá landinu og byggðinni sem liggur ofar.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Hlutfall af gegndræpu yfirborði í Háaleiti-Múlum er á bilinu 41-45% sem telst vera lágmark þegar horft til viðmiðunargilda Reykjavíkurborgar.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Í hverfi Háaleiti-Múlar eru engin svæði til ræktunar á grænmeti.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Íbúabyggð Háaleiti-Múla er skipulögð á sjötta áratugnum. Meginútlitskrafan í úthlutunarskilmálum var að öll hús væru með lágreistu þaki og er það eitt af einkennum hverfisins. Fjögurra hæða fjölbýlishúsin setja mestan svip á hverfið og eru þau flest með sama þakformi og svipaðri gluggasetningu. Hverfi Háaleiti-Múla er heilsteypt ásýndar og er byggingarstíllinn í norrænum anda.

5.2.2.10 Staðarandi

Hverfið er vinalegt og ágætis samhljómur í útliti byggðarinnar. Það vekur þó athygli að lóðahönnun einkum við stóru fjölbýlishúsin er frekar ábóta vant. Flestar lóðir við fjölbýlishús eru einungis grasflöt sem eru þó stundum með limgerði á lóðamörkum. Trjárækt er þar lítil. Á lóðum minni fjölbýlishúsa, rað- og parhúsa og einbýlishúsa er þó meiri trjárækt og limgerði eru oftast á lóðaskilum. Yfirbragð atvinnusvæðisins er þó frekar ábótavant vantar allan fínlegan frágang umhverfis byggingarnar. Með útfærslu á borgargötu má bæta umhverfið verulega og tengja það betur íbúabyggðinni.

5.2.2.11 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hlutfall íbúa í hverfinu sem búa í innan við 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu telst *gott* ef horft er til þeirra viðmiðunargilda sem Reykjavíkurborg setur. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými telst *gott*.	íbúðaþéttleiki er 12,8 íbúðir/ha sem telst vera *undir lágmarki* með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Stærð opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa hverfisins telst vera *undir lágmarki* sé miðað við viðmiðunargildi borgarinnar. Meðalgöngufjarlægð í borgargarð sem er stærri en 10 ha, hverfisgarð 5-10 ha og leik- og dvalarsvæði minni en 5 ha telst vera *lágmark* út frá viðmiðunargildum Reykjavíkur. Svæði umhverfis verslun og þjónustu í hverfinu taka ekki sérstaklega mið af aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda. Hlutfall af gegndræpu yfirborði telst vera *lágmark* þegar horft til viðmiðunargilda Reykjavíkurborgar. Í hverfinu eru engin svæði til ræktunar á grænmeti.

Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að þétta byggð. Æskilegt væri að fjölga og stækka opin svæði og almenningsrými. Æskilegt væri að bæta aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda innan verslunar- og þjónustusvæða. Þétting byggðar krefst fleiri og betri opinna svæða og almenningsrýma. Með fjölgun opinna svæða og almenningsrýma má gera ráð fyrir að meðalgöngufjarlægð íbúa styttist. Þétting byggðar krefst bætts aðgengis gangandi og hjólandi vegfarenda á svæðum verslunar og þjónustu.	Það eru nánast engin svæði innan hverfisins sem hægt væri að nota til að fjölga opnum svæðum og almenningsrýmum.

Styrkleikar	Veikleikar
Hlutfall íbúa í hverfinu sem búa í innan við 400 m göngufjarlægð frá verslun og þjónustu telst gott ef horft er til þeirra viðmiðunargilda sem Reykjavíkurborg setur.	Íbúðaþéttleiki er 18,4 íbúðir/ha sem telst vera undir lágmarki með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Hjólastígar eru ekki sérmerktir í hverfinu og þurfa hjólandi því að deila göngustígum með gangandi.

	Stærð opinna svæða og almenningsrýma eru á hvern íbúa telst vera undir lágmarki sé miðað við viðmiðunargildi borgarinnar. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m² telst undir lágmarki. Íbúðaþéttleiki er 18,4 íbúðir/ha sem telst vera undir lágmarki með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Hjólastígar eru ekki sérmerktir í hverfinu og þurfa hjólandi því að deila göngustígum með gangandi. Stærð opinna svæða og almenningsrýma eru á hvern íbúa telst vera undir lágmarki sé miðað við viðmiðunargildi borgarinnar. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m² telst undir lágmarki.
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að þétta byggð. Æskilegt væri að aðgreina hjólandi og gangandi vegfarendur. Æskilegt væri að fjölga og stækka opin svæði og almenningsrými. Æskilegt væri að bæta aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda innan verslunar- og þjónustusvæða. Þétting byggðar krefst fleiri og betri opinna svæða og almenningsrýma. Með fjölgun opinna svæða og almenningsrýma má gera ráð fyrir að meðalgöngufjarlægð íbúa styttist. Þétting byggðar krefst bætts aðgengis gangandi og hjólandi vegfarenda á svæðum verslunar og þjónustu.	Það eru ekki miklir möguleikar til að þétta byggð en möguleikar eru innan þróunarsvæðis og annarra lítilla svæða.

5.2.3 Samgöngur

5.2.3.1 Almenningssamgöngur

Almenningssamgöngur gagnast íbúum fremur vel þar sem strætisvagnar ganga eftir öllum aðalgötunum sem umlykja hverfið auk þess sem strætisvagnaleið er eftir Háaleitisbrautinni sem fer um mitt hverfið. Biðstöðvar eru með 250-500 metra millibil sem telst vera gott með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Íbúar kvarta helst undan því að tengingar með strætisvögnum í norður-suður stefnu sé ábótavant en það á reyndar við öll hverfi borgarinnar.

5.2.3.2 Bílastæðakvaðir

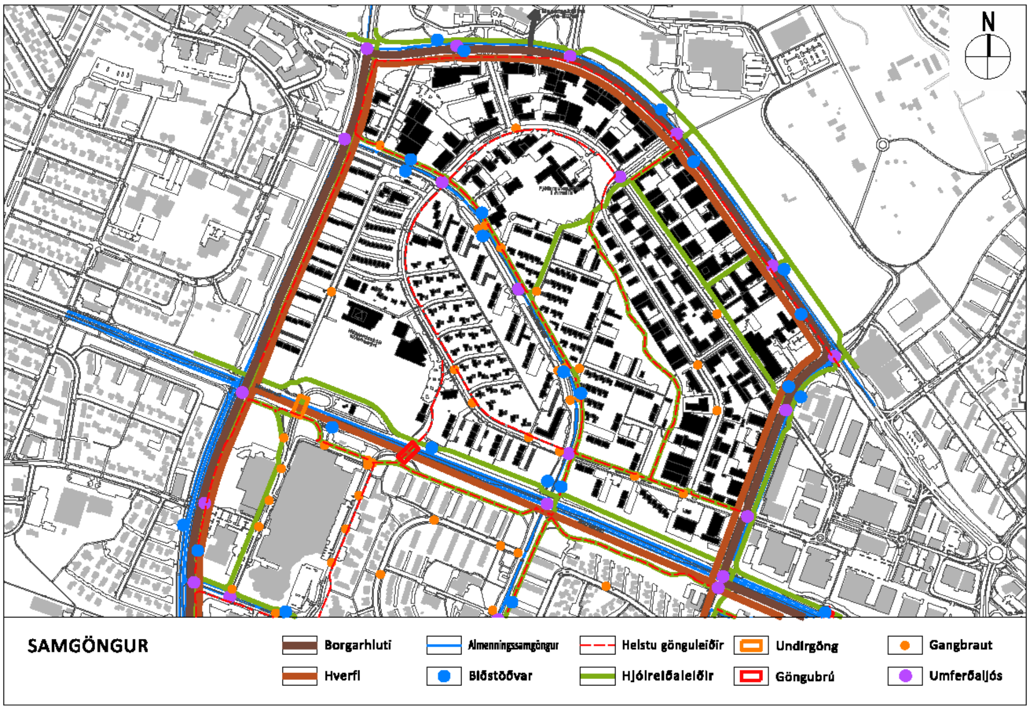
Í hverfinu er 1-1,5 bílastæði á hverja íbúð sem telst vera æskilegt með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði sem eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar) er á bilinu 90-100% sem telst gott.

5.2.3.3 Hjólreiðar

Í Háaleiti-Múlum eru um 0,005 metrar af hjólaleiðum á hvern m^2 hverfisins. Í hverfinu eru undir 0,5 m af hjólaleiðum á hvern íbúa sem telst vera undir lágmarki með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

Eftirtalin þjónusta er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum í hverfinu: Miðsvæði, stórmarkaður, atvinnusvæði, háskóli, menntaskóli, sundlaug og íþróttahús.

Þetta telst vera gott í einu og sama hverfinu með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.



5.2.3.4 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði sem eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar) telst *gott*.	Í hverfinu eru undir 0,5 m af hjólaleiðum á hvern íbúa sem telst vera *undir lágmarki* með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.
Tækifæri	**Ógnanir**
Æskilegt væri að fjölga hjólaleiðum.	Engar ógnanir

5.2.4 Vistkerfi og minjar

5.2.4.1 Landfræðileg lega og staðhættir

Hverfi 5.1 erá svæði sem áður var hluti af landnámsjörðinni Laugarnesi. Landslagið einkennist af holtum og ásum. Austasti hluti hverfisins, Múlarnir, liggur eftir Grensásnum og hallar landi þar til austurs og norðurs. Íbúabyggðin Háaleiti, sem er efst á ásnum, teygir sig yfir í Kringlumýri og hallar landi til vesturs. Mesta landhæð yfir sjó er um 45 m og minnsta um 30 m.

5.2.4.2 Náttúru- og hverfisverndarsvæði

Ekki eru skilgreind nein náttúruverndarsvæði innan hverfisins.

5.2.4.3 Náttúrufar og lífríki

Ekki er vitað til þess að ítarleg úttekt hafi farið fram á náttúrufari og lífríki á því svæði sem hverfið tekur til.

5.2.4.4 Jarðfræði og jarðmyndanir

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

5.2.4.5 Strandlengja

Engin strandlengja er innan hverfisins.

5.2.4.6 Ár og vötn

Engar ár né vötn eru innan svæðisins.

5.2.4.7 Vatnsverndarsvæði

Engin vatnsverndarsvæði eru innan í Háaleiti – Múlum.

5.2.4.8 Ofanvatn

Ofanvatn er leitt um regnvatnslagnir. Gegndræpi yfirborðs er um 40%. Ekki er talin að hætta stafi af ofanvatni í hverfinu.

5.2.4.9 Borgarvernd og menningarminjar

Minjasafn Reykjavíkur hefur lagt fram byggðakönnun fyrir borgarhlutann Háaleiti-Bústaði. Lagt er til að eftirfarandi hús verði varðveitt í Háaleiti-Múlum: Safamýri 16 og 18 (reist 1962). Starmýri 4 (reist 1962).

5.2.4.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Tiltölulega litlar breytingar hafa verið gerða á íbúðarhúsum og því góður möguleiki á að varðveita heildar yfirbragð hverfisins.	-Skortur á upplýsingum um náttúrufar og lífríki hverfisins. -Flest allar sögulegar minjar eru afmáðar.
Tækifæri	**Ógnanir**
-Það er hægt setja ákvæði í deiliskipulagsskilmála til að hindra að byggingum sé breytt á verri veg. -Gera þarf úttekt á náttúrufari hverfisins. - Finna þarf leiðir til að gera sögu hverfisins sýnilega til ánægju fyrir íbúa hverfisins og gestkomandi. -Þróa vistvænarlausnir fyrir fyrir uppbyggingasvæðin.	Teljum engar sérstakar ógnanir vera sem koma ættu í veg fyrir það að hrinda tækifærum í framkvæmd.

5.2.5 Orka og auðlindir

5.2.5.1 Orkunotkun

Upplýsingar um orkunotkun hverfisins liggja ekki fyrir. Þar sem hverfið er þegar að mestu fullbyggt þá eru litlir möguleikar á að ná fram orkusparnaði umfram kröfur gildandi reglugerða nema þá helst á skilgreindum þróunarsvæðum. Engir rafpóstar eru fyrir rafbíla í hverfinu.

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Ekki eru til haldbærar upplýsingar um vatnsnotkun innan hverfisins.

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Grenndargámar eru við verslunarmiðstöðina Háaleitisbraut 58-60 Einnig er að finna grenndargáma í aðliggjandi hverfum í Bólstaðahlíð, Faxafeni og við Álfheima. Fjarlægð frá heimilum að grenndargámum er ekki meiri en 600 m. Auk þessa er að finna Góða hirðinn á horni Fellsmúla og Grensásvegar.

5.2.5.4 Land

Byggðin er að mestu fullbyggð og því fá nýbyggingarsvæði innan hverfisins. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er þróunarsvæði skilgreint Í Múlum og meðfram Grensásvegi og Suðurlandsvegi að Kringlumýrarbraut. Hér eu miklir möguleikar á uppbyggingu undir blandaða atvinnu- og íbúabyggð sem felst í því að þétta og hækka byggðina. Einnig er mögulegt að nýta land við Miklubraut við horn Háaleitisbrautar og einnig við horn Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar.

5.2.5.5 Kolefnisbinding

Hverfið er umlukið stórum umferðaræðum með miklum umferðaþunga og allt frá 15.500 bílum á sólarhring upp í 68.000 bíla (Heimild: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar).

5.2.5.6 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
-Heimild til að breyta atvinnusvæði í blandaða íbúabyggð og atvinnusvæði, og bæta umhverfið með umhverfisvænum viðmiðum.	-Engir rafpóstar fyrir rafbíla í hverfinu. - Litlir möguleikar á að þétta núverandi íbúabyggð þar sem hverfið er fullbyggt.
Tækifæri	**Ógnanir**
Tækifærin felast í vandaðri útfærslu á blandaðri byggð á þróunarsvæðum í Múlum og við Suðurlandsbraut. Jafnframt að skoða tækifærin sem eru við Miklubraut.	

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.7 Náttúruvá

Hverfinu er ekki talin steðja ógn að nátturuvá. Engin þekkt sprungusvæði eru í borgarhlutanum. Hverfið stendur hátt í borgarlandinu (30m – 45 m yfir sjávarmáli) og því engin hætta vegna hækkandi sjávarstöðu.

5.2.7.1 Ofanflóð

Á ekki við.

5.2.7.2 Flóðahætta

Á ekki við.

5.2.7.3 Hækkun sjávarstöðu

Á ekki við.

5.2.7.4 Sprungusvæði jarðhræringa

Á ekki við.

5.2.7.5 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Tækifæri	**Ógnanir**
Engin sérstök tækifæri á þessu sviði	Engar ógnanir

6 Helstu viðfangsefni og áherslur hverfisskipulags

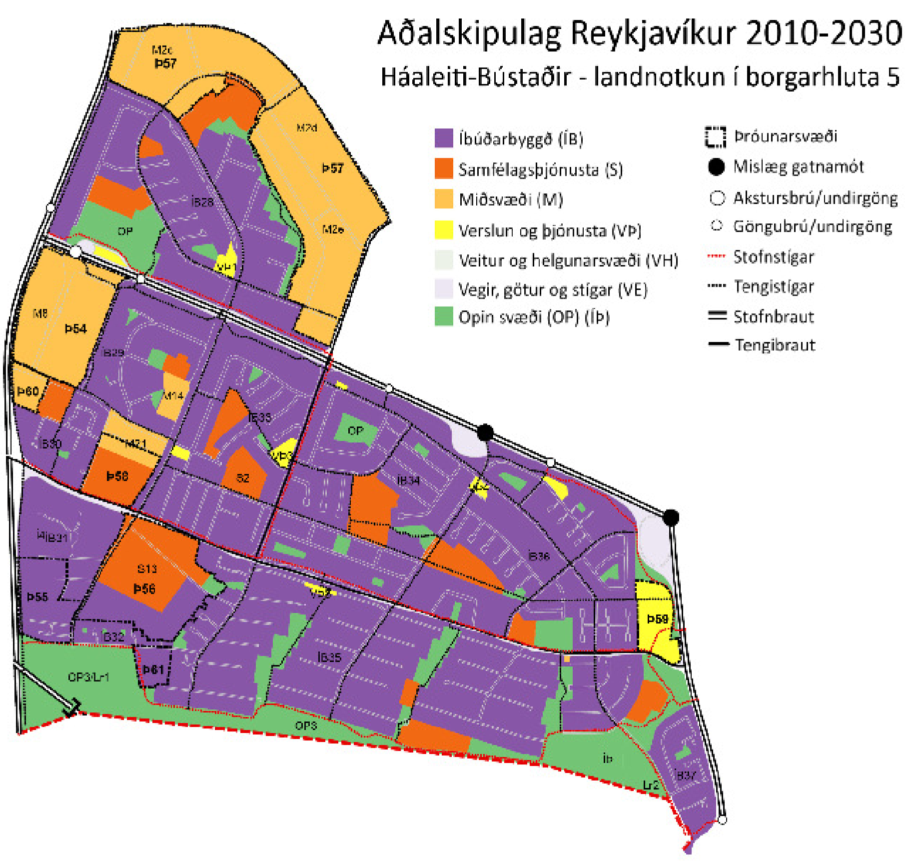
6.1 Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa

Borgarhluta 5; Háaleiti - Bústaðir er skipt upp í 4 hverfi :

- *5.1 Háaleiti/Múlar*
- *5.2 Leiti/Kringla/Gerði*
- *5.3 Bústaða- og Smáíbúðahverfið*
- *5.4 Fossvogshverfi/Grófir*

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

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



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

- *Styrkja hverfisverslun, þjónustu og atvinnustarfsemi;*
- *Styrkja almenningssamgöngur;*
- *Bæta öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda;*
- *Bæta - og fjölga - almenningsrýmum og aðgengi að þeim.*

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

Hverfi 5.1 Háaleiti / Múlar

Eitt þróunarsvæði er skilgreint í hverfi 5.1 Háaleiti - Múlar og er það **Þ57** Aðalskipulagið gerir einnig ráð fyrir að breyta fimm umferðagötum í borgargötur.

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

*„*Þ57. **Múlar-Suðurlandsbraut.** Miðsvæði (M2c,d,e). Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármála-starfsemi, veitingastöðum og hótelum. Létturiðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í hverfisskipulagi og/ eða deiliskipulagi. Hæðir bygginga að jafnaði 4-8. Áætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund fermetrar, þar af 300 íbúðir.“*
(Heimild: AR2010-2013 Borgarhluti 5-Háaleiti, bls. 262).

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

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

1. Áhersla er lögð á vistvæna byggð og yfirbragð við alla uppbyggingu á þróunarreitnum; fjölbreytta samsetningu bygginga með góðri blöndun

atvinnu-, verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð og vönduðum almenningsrýmum.

2. Hæðir bygginga er 4 til 8 hæðir. Útlit bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra - og sjónlínur til þeirra - í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu og endurbyggingu.

3. Gerð verður krafa um "græn þök" á byggingum (þar sem því verður viðkomið). Græn þök einangra m.a. byggingarnar og bindur kolefni. Regnvatn af þökum verður leitt í gegnum náttúrulega ferla. Allt affallsvatn verður nýtt til þess að hita upp almennings-rýmin á reitnum.
4. Rík áhersla er lögð á góðar hjóla- og göngutengingar við hverfið; vistvænn ferðamáti skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um gott aðgengi og hjólastæði sem næst inngögnum.

5. Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sorpmálum og flokkun sorps, þar sem auðvelt verður að bæta flokkunarmöguleikum við – ef svo ber undir.

6. Gert skal ráð fyrir hraðhleðslustaurum fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við almenningsvagna.

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

Hverfi 5.2 Kringla/Leiti/ Gerði

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

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

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

Svæði Þ58. Útvarpshús.

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

Svæði Þ60. Listabraut 37

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

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

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

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

1. Áhersla er lögð á vistvæna byggð og yfirbragð við alla uppbyggingu á þróunarreitum; fjölbreytta samsetningu bygginga með góðri blöndun atvinnu-, verslunar- og þjónustu-rýma á jarðhæð. Mikilvægt er að vanda til hönnunar og gerðar almenningsrýma þar sem tölvert skortir á þau í hverfi 5.2.

2. Hæðir húsa verða mismunandi á þróunarreitunum. Hæst verður byggðin í Kringlunni en byggðin við útvarpshúsið og við Listabraut verður 3-5 hæðir. Útlit bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu.

3. Gerð verður krafa um “græn þök” (gras eða annar gróður) á nýbyggingum. Græn þök einangra m.a. byggingarnar og binda kolefni. Regnvatn af þökum verður leitt í gegnum náttúrulega ferla. Allt affallsvatn verður nýtt til þess að hita upp almenningsrýmin á reitnum.

4. Rík áhersla er lögð á góðar hjóla- og göngutengingar við hverfið; vistvænn ferðamáti skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um gott aðgengi og hjólastæði sem næst inngögnum.

5. Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sorpmálum og flokkun sorps, þar sem auðvelt verður að bæta flokkunarmöguleikum við – ef svo ber undir.

6. Gert skal ráð fyrir hraðhleðslustaurum fyrir rafmagnsbíla á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við almennings-vagna.

7. Lögð er áhersla á borgarskógræktar innan svæðianna sem stuðlar m.a. að bættri hljóðvist; sem mengunarvörn (kolefnisbinding); og til fegrunar /uppbyggingar almenningsrýma.

Hverfi 5.3 - Bústaða - og Smáíbúðahverfið

Samkvæmt **AR2010-2030** er **eitt** þróunarsvæði hverfinu :
Þ59 (Sprengisandur) : *Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitinga-starfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi* [1].

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

1. Áhersla er lögð á **vistvæna byggð** og yfirbragð við alla uppbyggingu á þróunar-reitnum; **fjölbreytta samsetningu** bygginga (1-2 og 3-5 hæða) með góðri blöndun atvinnu-, **verslunar- og þjónusturýma** á jarðhæð og vönduðum **almenningsrýmum** (milli bygginga, ofan á byggingum, inni í byggingum).

2. Útlit bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra - og sjónlínur til þeirra - í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu. Stefnt skal að nýju **kennileiti** fyrir hverfið; “hverfishliði”.

3. Gerð verður krafa um “græn þök” (gras eða annar gróður) á byggingum. **Græn þök** einangrar m.a. byggingarnar og bindur kolefni. Regnvatn af þökum verður leitt í gegnum náttúrulega ferla. Allt **affallsvatn** verður nýtt til þess að hita upp almenningsrýmin á reitnum.

4. Rík áhersla er lögð á góðar **hjóla- og göngutengingar** við hverfið; **vistvænn ferðamáti** skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um **gott aðgengi** og hjólastæði sem næst inngögnum.

5. Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sorpmálum og **flokkun sorps**, þar sem auðvelt verður að bæta flokkunarmöguleikum við – ef svo ber undir.

6. Gert skal ráð aðstöðu fyrir rafmagnsbíla (**hraðhleðslustöð**) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við **almenningsvagna**.

7. Lögð er áhersla á stóra fláka **borgarskógræktar** innan svæðisins sem stuðlar m.a. að bættri **hljóðvist**; sem mengunarvörn (**kolefnisbinding**); til fegrunar / uppbyggingar almenningsrýma. Svæðið mun þannig styðja við vera græna

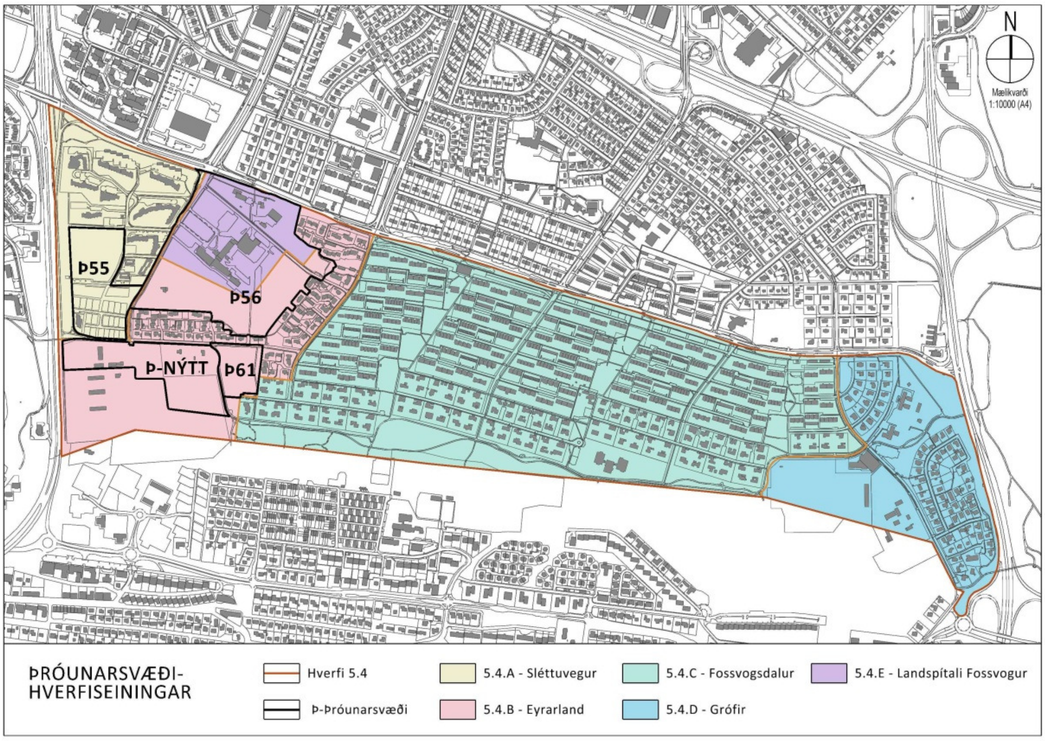
[1] Heimild: AR2010-2013 Borgarhluti 5-Háaleiti, bls. 261

yfirbragð nærliggjandi hverfa og ákv. millistykki milli þeirra og hins gróskumikla Elliðaárdals.

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

FRAMTÍÐARSÝN – Þ59 ?

Hverfi 5.4 Fossvogshverfi-Grófir



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

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

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

Þ56 Borgarspítali: Svæði fyrir þjónustustofnanir. Gert ráð fyrir starfsemi á sviði heilbrigðismála, hjúkrunarheimili, verslun og þjónustu, stofnunum og íþróttamannvirkjum. Ennfremur er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á jaðri svæðisins til suðurs og austurs og þar verði þróuð íbúðarbyggð. Aukning byggingarmagns verður ákveðin í hverfisskipulagi. Yfirbragð nýrrar byggðar taki mið af byggðinni við Sléttuveg.
Þ61 Fossvogsvegur: Íbúðarsvæði. Raðhús, parhús, keðjuhús. Yfirbragð byggðar sambærilegt og íbúðarbyggðin við Árland og Ánaland. Áætluð fjölgun íbúða 15.

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

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

- Áhersla er lögð á vistvæna byggð og yfirbragð við uppbyggingu á þróunarreitunum.

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

- Fjölga "grænum þökum" (gras eða annar gróður) á byggingum. Græn þök einangrar byggingar og binda kolefni. Regnvatn af þökum verði leitt í gegnum náttúrulega ferla í auknu mæli. Affallsvatn verði nýtt í meira mæli til upphitunar yfirborðs almenningsrýma.

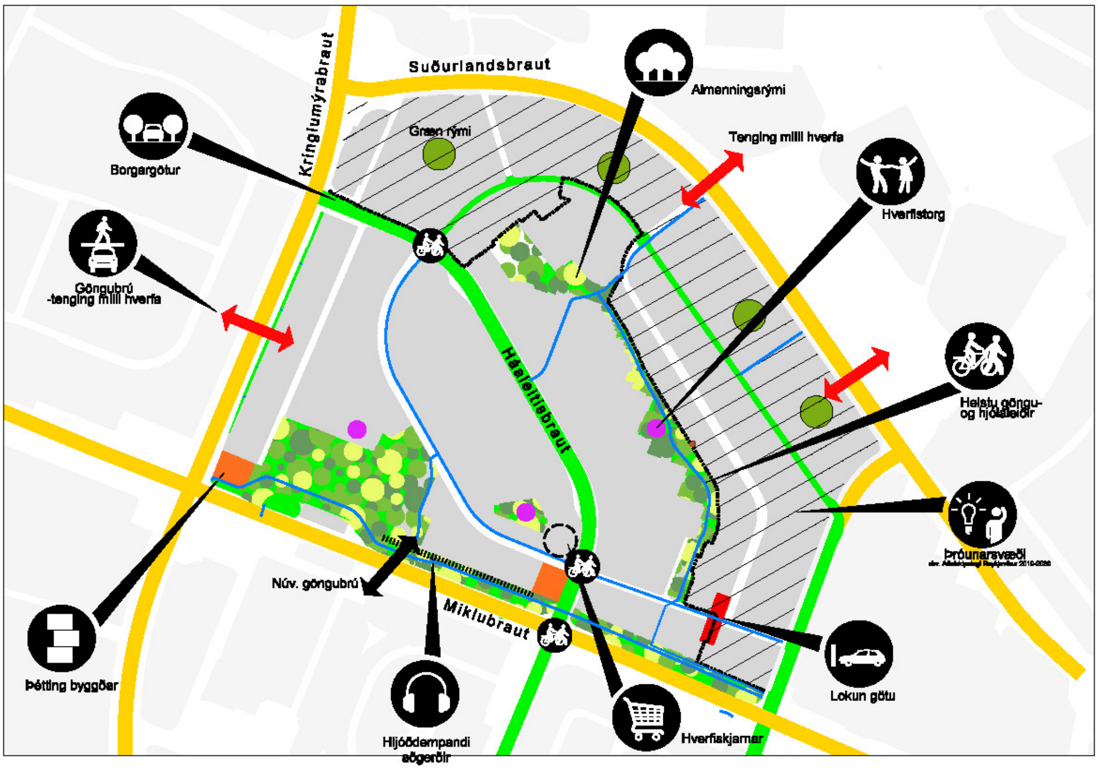
- Rík áhersla verði lögð á góðar hjóla- og göngutengingar og vistvænn ferðamáti skal hafður að leiðarljósi. Gerð er krafa um gott aðgengi og hjólastæði sem næst inngöngum bygginga.

- Lögð verður áhersla á vistvænar lausnir í sorpmálum og flokkun sorps.

- Gert skal ráð fyrir aðstöðu fyrir rafmagnsbíla (hraðhleðslustöð) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við almenningsvagna.

- Lögð er áhersla á stór svæði borgarskógræktar innan hverfisins sem stuðlar að betri loftgæðum (kolefnisbinding), skjólmyndun og fegrunar almenningsrýma.

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða



HVERFI 5.1
FRAMTÍÐARSÝN

6.2.1 Samfélag

Framtíðarsýn fyrir hverfi 5.1 sem heild:

• Í framtíðarsýn hverfisins verður reynt að fjölga búsetutækifærum fyrr ungt fólk til að auka hlutfall yngri íbúa í hverfinu. Megin fjölgun íbúða verður á þróunarsvæðinu Þ41 en þar er gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á neðri hæðum og íbúðum á eftir hæðum.

• Rjúfa einangrun hverfisins og tengja við önnur hverfi borgarhlutans. t.d. með bættu stígakerfi, staðsetningu almenningsrýma og leiksvæða. Sérstaklega verður hugað að bættri tengingu milli hverfa vegna skóla og frístundastarfs (hverfi 5.1 og 5.2 eru sama skólahverfið, Háaleitisskóli).

• Hverfisskipulag fyrir alla – líka aldraða og aðra minnihlutahópa -; ekki aðeins fullfriska einstaklinga.

• Hvetja til vistvænni ferðamáta og hægja á umferð með því að þrengja götur og fegra með gróðri og götugögnum þar sem við á. Einkum er horft til stærri umferðaræða í þeim efnum og skilgreindar borgargötur (Háaleitisbraut og Ármúli).

• Draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum þeirra stóru umferðaræða er slíta hverfin í sundur – með jákvæðum umhverfisbótum og auknu umferðaröryggi, t.d. með vistvænum gróðurspöngum/vistloki og/eða undirgögnum/stokk og stuðla þar með tengingu mili hverfa, jákvæðum umhverfisbótum og bættu umferðaöryggi, einkum skólabarna.

• Stuðla að bættu aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda innan verslunar- og þjónustusvæða.

• Í framtíðarsýn hverfisins er lögð mikil áhersla á að efla hverfisanda og samfélagsvitund. Það er m.a.a gert með tilkomu hverfistorga/garða víðs vegar um hverfið, ýmsum uppákomum (t.d. árstíðabundnu markaðstorgi) og list í almenningsrýmum, sem geta skapað ný kennileiti innan hverfisins.

Framtíðarsýn fyrir hverfiseiningar :

Hverfiseining 5.1.A Álftamýri, Safamýri, Háaleiti – vesturhluti
• Skoða möguleika á að bæta umferð gangandi og hjólandi vegfarenda. Laga göngustíga og bæta lýsingu.
• Endurskipuleggja hverfisgarð. Skoða betri nýtingu á skólalóð og íþróttasvæði til hagsbóta fyrir íbúana.
• Athuga tengingu fyrir gangandi og hjólandi yfir Kringlumýrarbraut. Þar sem íbúar sækja þjónustu í nokkru mæli yfir götuna einnig eru sóknarskil um miðja Safamýri og telst vestursvæðið til Háteigssóknar en hverfið þar fyrir austan til Grensássóknar.

Hverfiseining 5.1.B Háleiti, Fellsmúli
• Skoðað hvernig bæta má umferðaöryggi í Fellsmúla með tilliti til barna.
• Endurskoða skipulag útivistarsvæðið milli Múla og Háleitis. Bæta göngustíga, lýsingu, útbúa hvíldarsvæði og auka gæði þess til útivistar.
• Hvetja til aukinar gróðursetningar á lóðum fjölbýlishúsa.
• Háaleitisbraut útfærð sem borgargata.

6.2.2 Gæði byggðar

• Lögð er áhersla á að viðhalda byggðarmynstri íbúahverfisins og aðlaga nýja byggð að þeirri byggð sem fyrir er. Byggði í Múlunum verður ólík þeirri íbúabyggð sem fyrir er en leggja ber áherslu á að hún taki mið af vistvænum áherslum eins og fram kemur í kafla 6.1.

• Skilmálar hverfisskipulags munu miðast að því að stryrkja hið byggða umhverfi; taka á óæskilegum breytingum en tryggja eðlilegar umbætur og viðbætur á núverandi húsum. Standa vörð um byggingararfinn.

• Áhersla er lögð á góða göngustíga með áningastöðum þannig að möguleiki er fyrir göngulúna að setjast niður til hvíla sig eða njóta umhverfisins. Mikilvægt er að gera gönguleiðir skilvirkari þannig að gangandi vegfarendur þurfi ekki að fara óþarfa krók á leið sinni að verslun og þjónustu.

• Vinna heildstæða stefnu fyrir borgargötur innan hverfisins; skýra m.a.út hvað felst í hugtakinu, og hvernig borgargötur geta glætt – og bætt - hið manngerða umhverfi ; s.s. fegrun göturýmis, auknum útivistarmöguleikum og hverfisbrag.

• Virkja almenningsrýmin, skapa ný (t.d. ónýtt jaðarsvæði byggðar) og auka aðdráttarafl þeirra. Kynna þau fyrir íbúum og gestum þeirra. Gera þau eftirsóttarverð og hluta af daglegum lífsstíl íbúanna.

• Auka borgarskógrækt innan hverfisins og í jaðri þess. Fjölga trjám og runnagróðri; til skjólmyndunar, fegrunar, rýmismyndunar og sem mótvægisaðgerð fyrir bættri hljóðvist.

Hverfiseining 5.1.A Háaleiti, Álftamýri- vesturhluti

• Hverfiseiningin gefur góða innsýn í hönnun einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishúsa á sjöunda áratug síðustu aldar. Byggðin er mjög heilsteypt enda er hún nær öll byggð á sáma tíma. Gæta þarf sérstaklega að varðveislu heildaryfirbragðs svæðisins.

• Taka á viðhaldi húsa og óæskilegu breytingum við endurgerð þeirra, t.d. viðbyggingar, gerð glugga, þakkanta, klæðninga og óska um kvisti. Byggingararfurinn er oft ekki augljós eftir margra ára niðurnýslu og vanmat.

• Víða hafa aukaíbúðir verið heimilaðar í húsum í hverfinu. Þetta þarf að skoða heildstætt og skilgreina í skilmálum hverfisskipulagsins.

• Skoða hvort rétt sé að afmarka sameiginlegan reit fyrir borgarbúskap (t.d. matjurtaræktun).

Hverfiseining 5.2.B Háleitisbraut, Fellsmúli

• Hverfiseiningin gefur góða innsýn í hönnnun einbýlis-, rað- og fjölbýlishúsa á sjöunda áratug síðustu aldar. Byggðin er mjög heilsteypt enda er hún nær öll byggð á sáma tíma. Fjögurrahæða fjölbýlishús eru megin uppistaðan í byggðinni. Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild.

• Víða hafa aukaíbúðir verið heimilaðar í húsum í hverfinu. Þetta þarf að skoða heildstætt og skilgreina í skilmálum hverfisskipulagsins.

• Taka á viðhaldi húsa og óæskilegu breytingum við endurgerð þeirra, t.d. viðbyggingar, gerð glugga, þakkanta, klæðninga og óska um kvisti. Byggingararfurinn er oft ekki augljós eftir margra ára niðurnýslu og vanmat.

• Afmarka sameiginlegan reit fyrir borgarbúskap. Skoða hvort æskilegt er að gróðursetja aldintré og berjarunna á opnum svæðum.

Hverfiseiningar 5.2.C og D Suðurlandsbraut og Múlar

• Byggingarnar í hverfiseiningunni eru allar byggðar sem atvinnuhúsnæði en samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir að heimila íbúðir á efrihæðum og jafnframt er heimilt að auka byggingarmagn á lóð umtlasvert frá

því sem nú er. Mikilvægt er að stuðla að vandaðri endurbyggingu svæðisins þar sem áhersla verður lögð á vistvæna og manneskjuleg nálgun uppbyggingarinnar.

•Þá eru góðir möguleikar eru á að nýta jaðarsvæði sem opin svæði og tengja þau við aðliggjandi hverfi s.s. samgönguásinn og Laugardalinn.

6.2.3 Samgöngur

Almenningssamgöngur

- Stærstu umhverfisáhrif eru vegna **umferðar** bifreiða um þær fjölförnu umferðargötur (stofn- og tengibrautir) sem umlykja og þvera hverfið. Mikill umferðarþungi hefur *neikvæð* áhrif á hljóðvist og loftgæði. Til að draga úr *neikvæðum* umhverfisáhrifum bílaumferðar gerir hverfisskipulagið ráð fyrir að hlutdeild vistvænna ferðamáta verði aukin með því að efla almenningssamgöngur og bæta aðbúnað gangandi og hjólandi vegfarenda. Með þeim aðgerðum er vonast til þess að í framtíðinni muni draga úr umferð einkabíla og hverfið verði sjálfbærara.

- Skoða skal vandlega þann kost að láta sérhanna biðskýli þannig að þau verði aðlaðandi, skjólsæl og þægileg allt árið um kring og þjóni hlutverki sínu sem best. Þar Skoða ætti þann möguleika að sérhanna biðskýli til að auðga almenningsrýmin. Jafnframt á að útfæra biðskýli sem hefðu fleiri notagildi, væru t.d. einnig nýtileg sem reiðhjólaskýli.

Bílastæðakvaðir

- Lögð verður áhersla á samnýtingu bílastæða atvinnu-, verslunar- og þjónustulóða, á þeim tíma sem þau eru ekki í notkun. Er það þáttur í auknu sjálfbærni hverfisins.

Hjólreiðar

- Í framtíðarsýn hverfisins er hvatt til notkunar hjólreiða sem samgöngumáta með samþættri og heildstæðri hönnun almenningsrýma og aukinni kynningu á ábata þeirra.

- Vel skilgreint og aðgengilegt net hjólaleiða um hverfið er mikilvægt til að gera hjólreiðar að raunhæfum samgönguvalkosti. Örugg og góð tenging milli hverfa - og borgarhluta - er liður í því. Einkum er horft til útivistarsvæðanna í Laugardal og strandlengjunnar við Laugarnesið. Einnig til þeirra góðu tenginga sem græni samgönguásinn býður upp á með tengingu niður í miðborgina og upp í Elliðadal. Jafnframt tengingu við Fossvogsdalinn.

- Þar sem því verður við komið verður aðgreint milli gangandi- og hjólandi vegfaranda til að auka öryggi allra. Þar sem aðgreiningu gangandi- og hjólandi verður ekki við komið; verður rík áhersla lögð á öryggi þeirra sem leið eiga um. Sérstaklega verður tekið tillit til eldri borgara, sjónskerta, hreyfihamlaða og barna.

- Til að bæta öryggi vegfaranda verða yfirborðsmerkingar bættar og vistvæn raflýsing tryggð.

- Í **framtíðarsýn** hverfisins verður aðgengi hjólandi vegfarenda bætt innan verslunar- og þjónustusvæða. Koma skal fyrir reiðhjólagrindum við helstu áningastaði á hjólaleiðunum og á lykilsvæðum í hverfunum, s.s. í almenningsgörðum og rýmum. Yfirbyggð hjólaskýli skal staðsetja t.d. á skólalóðum, á útivistarsvæðum og jafnvel við biðstöðvar almenningsvagna.

6.2.4 Vistkerfi og minjar

•Fátt er að finna í hverfinu sem minnir á upprunalega náttúru svæðisins, vistkerfi eða minjar. Nær allar minjar í hverfi 5.1 eru horfnar. Allar fornminjar, stríðsminjar og yngri minjar eru horfnar að undanskildum tveimur sögufrægum steinum sem báða er að finna í Ármúla annars vegar stein Odds Sterka við Ármúla nr. 3 og hins vegar álfabyggðina Huldumannssteina við Ármúla nr. 32. (Heimild: Skýrsla nr.164. Byggðakönnun, Borgarhluti 5-Háaleiti, Minjasafn Reykjavíkur bls.59, 64 og 65).
Þó að þannig sé komið fyrir minjum hverfisins þá á hverfið sér merkra sögu og í henni felast ýmis tækifæri til þess að draga fram söguna og gera hana sýnilega og tengja hana göngu- og hjólaleiðum hverfisins.

6.2.5 Orka og auðlindir

•Stuðla almennt að frekari sorpflokkun og endurvinnslu; – einkum á atvinnu- og verslunarlóðum. Bæta við flokkun eins og t.d. moltugerð. Allt styrkir þetta sjálfbærni hverfanna og stuðlar að aukinni staðarvitund íbúa um endurnýtanleika innan síns hverfis.

• Mæla að jafnaði segulsvið umhverfis þær spennustöðvar sem eru í hverfinu og lagfæra jarðtengingar. Stuðla að mótvægisaðgerðum svo draga megi úr segulsviði þeirra t.d með gróðuruppbyggingu.

• Í framtíðarsýn hverfisins er rík áhersla lögð á uppbyggingu nýrra gróðursvæða - og lenda - til þess að auka kolefnisbindingu borgarlandsins í heild sinni, auka sjálfbærni hverfanna og lífsgæði íbúanna. Einkum er horft til ónýttra jaðarsvæða byggðarinnar.

6.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

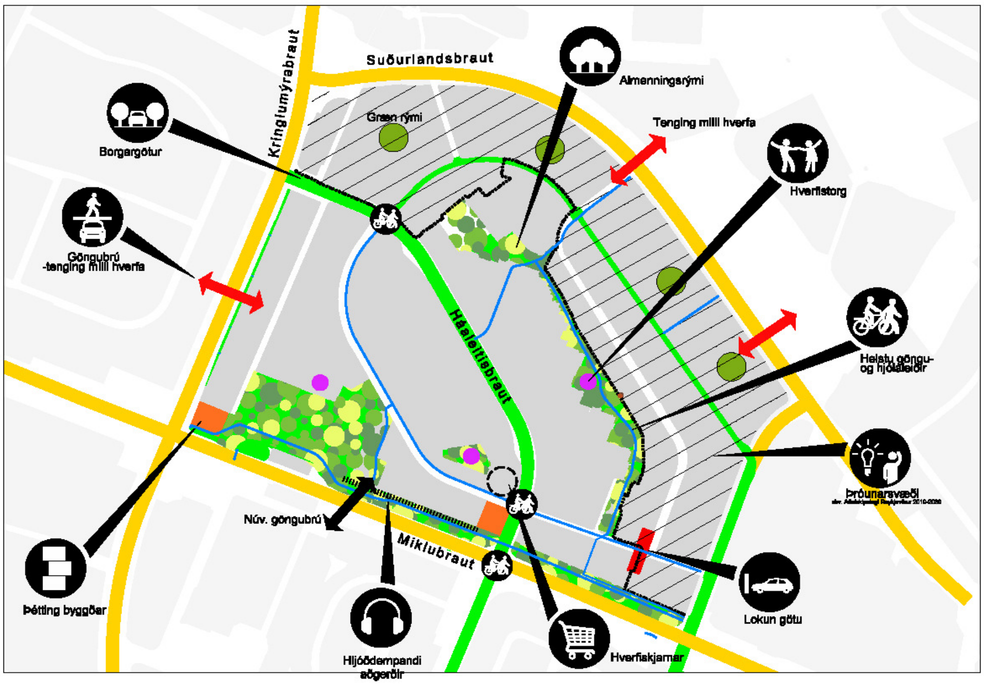
6.2.7 Náttúruvá

Breytingar í skipulagi hverfisins og hverfiseininga munu ekki hafa áhrif á jarðfræði eða jarðmyndanir, verndarsvæði, vatnafar, lífríki eða aðra náttúrfarsþætti.

6.2.8 Aðrar áherslur

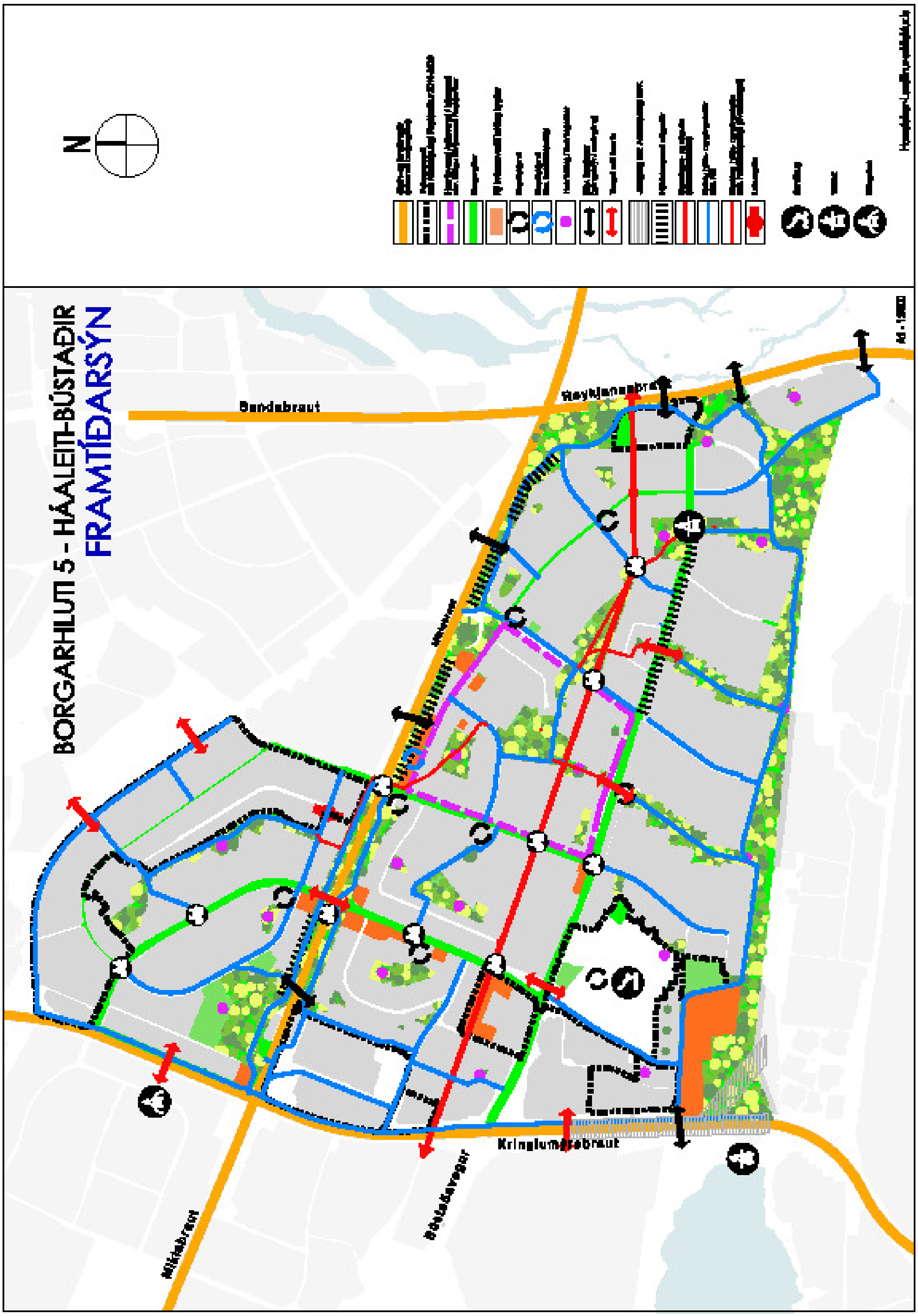
Eftirfarandi svæði hafa verið skilgreind sem ný þróunarsvæði inna hverfisins :

Uppbygging við Miklubraut:
• Lítið er um uppbyggingamöguleika í hverfi 5.1 utan þess svæðis sem þegar er skilgreint sem þróunarsvæði í aðalskipulagi. Mögulegt er þó að skoða uppbyggingu á horni Miklubrautar og Háaleitisbrautar og á horni Miklubrautar og Kringlumýrabrautar.



HVERFI 5.1
FRAMTÍÐARSÝN

6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)



BORGARHLUTI 5 HÁALEITI – BÚSTAÐIR FRAMTÍÐARSÝN

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

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

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

Stöðuskil: 15. október 2013

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

Stöðuskil: 28. janúar 2014

c) Lokaútgáfa lýsingar og mats á umhverfisþáttum 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

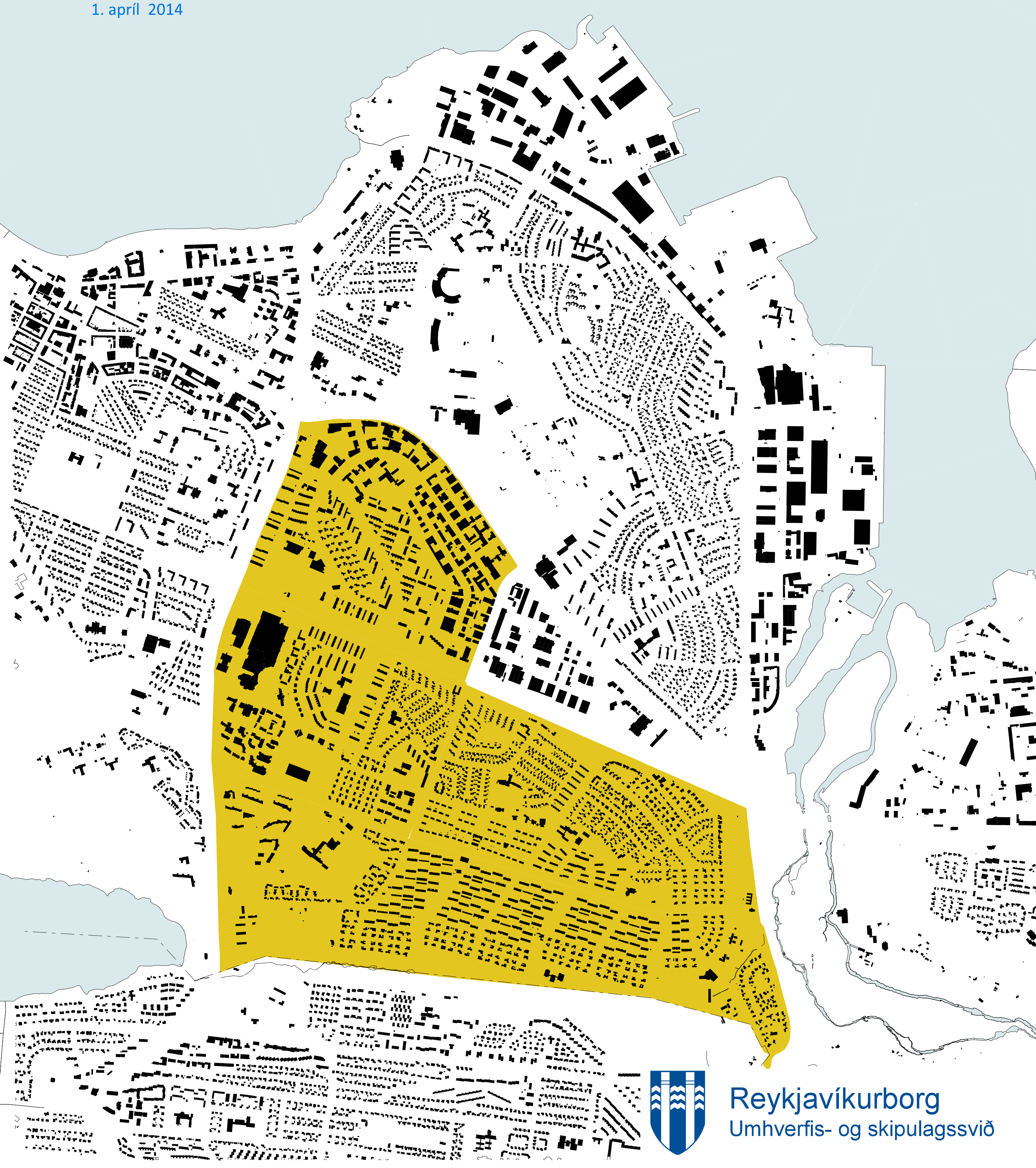
Samráð verður haft við eftirfarandi umsagnaraðila á eða fyrir auglýsingartíma hverfisskipulagstillögunnar:

- 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

Borgarhluti 5
Hverfisskipulag

GÁTLISTAR

1. apríl 2014



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Mat á visthæfi byggðar og skipulags - 1. apríl 2014

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
			Mælanleg viðmið				HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
1. Samfélag		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott	núv.	núv.	núv.	núv.	núv.
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	2% frávik	2,42% frávik	4,14% frávik	0,86% frávik	2,86% frávik
1.2) Íbúaþéttleiki	Hvert er heildarhlutfall íbúa/ha innan borgarhlutans og hverfa hans?	Kafli 1. Samfélag Kort sem sýnir íbúaþéttleika, bls. 7-8 í bók 4.	<40 íbúar/ha.	40-60 íbúar/ha. *Dæmi: Skjól, Hlíðar (nema Norðurmýri), Teigar, Laugarás, Sund, Háaleiti, Árbær, Rimar, Engi og Bryggjuhverfi*	60-80 íbúar/ha. *Dæmi: Grandar, Melar, Litli-Skerjafjörður, Lækir, Heimar, Bakkar, Hólar og Fell*	80+ íbúar/ha. *Dæmi: Gamli Vesturbær og Norðurmýri*	33 íbúar/ha	30 íbúar/ha	38 íbúar/ha	44 íbúar/ha	27 íbúar/ha
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	6015 íbúðum	1265 íbúðum	1508 íbúðum	1512 íbúðum	1730 íbúðum
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%	10-15%	15-20%	15-20%	15-20%	<10%
	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%	Frávik 5-6%	Frávik 3-4%	Frávik <3%	Grunngögn ófullnægjandi.	Grunngögn ófullnægjandi.	Grunngögn ófullnægjandi.	4,6% frávik	4,7% frávik
	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%	Frávik 7-9%	Frávik 4-6%	Frávik <4%	6,4% frávik	20,8% frávik	6,4% frávik	11,6% frávik	6,8% frávik
	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir því að mæta húsnæðisþörf vegna áætlaðra breytinga á aldursamsetningu íbúa innan hverfisins?						Hlutfall einbýlishúsa og parhúsa/tvíbýlishúsa í Háleiti-Bústöðum er reyndar svipað og er fyrir alla Reykjavík, en hlutfall raðhúsa og fjölbýlishúsa er ólíkt. Áberandi er hversu mikið minna er um undir fjögurra hæða fjölbýlishús samanborið við meðaltalstölur fyrir borgina í heild.			Miðað við meðaltal í Reykjavík eru mörg einbýlishús í hverfinu en fá fjölbýlishús. Byggðin er þétt og lítið svigrúm er til frekari um þéttingar og/eða blandaða byggð, nema þá helst við Sogaveg.	Einstaklingar 67 ára og eldri eru 21% íbúa í Fossvoginum. Mikilvægt er að auka hlutfall yngra fólks. Það verður gert með því að auka framboð á litlum og ódýrum íbúðum.
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 hjólreiðafjarlægð (<3,2 km / <15 mín) (hjólreiðafjarlægð 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	Kafli 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					
1.6) Framboð verslunar og þjónustu	Hvað af eftirfarandi verslun og þjónustu er til staðar innan borgarhlutans (eða í ásættanlegri göngufjarlægð (<1,2km eða <15 mín) (göngufjarlægð 1,3 sinnum loftlína) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans: *Matvöruverslun, Leikskóli, Skóli, Leiksvæði, Almenningsgarður/torg, Menningarmiðstöð, Félagsmiðstöð, Bókasafn, Smásöluverslun, Apótek, Áfengisverslun, Sjoppur, Sundlaug, Íþróttasvæði, Heilsugæsla, (Hrað)banki, Pósthús, Veitingastaður, Líkamsræktarstöð, Læknaþjónusta, Hárgreiðslustofa, Fatahreinsun, Kirkja, Lögregla, Krá, Bensínstöð*	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4, vettvangskönnun 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)	61-75%	76-100%	76-100%	46-60%	46-60%
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	400-800 m	400-800 m	400-800 m	800-1200 m	400-800 m
1.8) Öryggi og heilsa	Hversu stórt hlutfall af heildarlengd gatna innan hvers hverfis (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða?	Kafli 3. Samgöngur Kort sem sýnir 30km hverfi, bls. 38 í bók 4.	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	80-90%	80-90%	90-100%	90-100%	70-80%

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
				Mælanleg viðmið			HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
	Eru götur í grennd við leiksvæði barna, leikskóla- og skólalóðir í hverfum borgarhlutans hannaðar með það í huga að hægja á umferð?						Hönnun gatna við skóla er að töluverðu leyti miðuð við að hægja á umferð.	Háleitisbrautin hefur að hluta verið gerð að hægakstursgötu og komið fyrir gönguljósum. Hraðahindranir eru við grunnskóla og leikskóla til að draga úr umferðahraða.	Hraðahindranir eru víða til að draga úr umferðahraða í hverfinu. Íbúar hafa þó áhyggjur af gönguleið yfir Háaleitisbraut sem er skammt frá Hvassaleitisskóla. Einknum vegna þess að innakstur að verslunarmiðstöðinni, kirkju og leikskóla er rétt við göngubrautina. Allar götur innan íbúðasvæðis eru 30 km götur.	Flestar götur kringum leiksvæði eru með 30km/klst hámarkshraða og nokkuð af hraðahindrunum.	Að mestu leiti eru götur hannaðar með það í huga að hægja á umferðarhraða. Íbúðargötur eru þröngar. Í götum við skóla og leikskóla eru hraðahindranir.
	Eru göngu- og hjólaleiðir barna í skóla öruggar? Eru leiðir yfir götur merktar og öruggir stígar á leiðinni?						Umferð gangandi og hjólandi vegfarenda er mikið til eftir sömu stígum sem getur skapa hættu. Leiðir yfir götur eru ekki í öllum tilfellum öruggar.	Lögð hefur verið áhersla á að gera gönguleiðir barna öruggari. Hjólaleiðir eru nú yfirleitt eftir göngustígum. Stígar eru almennt öryggir en íbúar hafa þó nokkrar áhyggjur af gönguleiðum barna yfir Háaleitisbraut við Fellsmúla þar hafa átt sér stað alvarleg slys. Þrenging Háleitisbrautar hefur haft í för með sér aukna umferð um Safamýri að sögn íbúa.	Áhersla hefur verið lögð á að gera gönguleiðir barna til og frá skóla öruggari með því að setja upp gönguljós yfir götur sem skera gönguleiðir frá heimilum að skóla.	Þeir sem ekki þurfa að fara yfir Réttarholtsveg, Grensásveg eða Bústaðavega hafa nokkuð örugga leið í skólann.	Gangstétt er víða aðeins öðru megin við götu. Bæta þarf við gangstéttum þannig að þær séu beggja vegna götu. Öryggi snýst einnig um viðhald núverandi mannvirkja. Sama á við um gróður sem víða er úr sér vaxinn og torveldar umferð um göngustíga.
	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.					Ef undan eru skilin alvarleg slys sem hafa orðið á borgargötum í Háleiti-Bústöðum eru alvarleg umferðarslys í hverfum borgarhlutans fátíð.	Stígar eru almennt öryggir en íbúar hafa þó nokkrar áhyggjur af gönguleiðum barna yfir Háaleitisbraut við Fellsmúla þar hafa átt sér stað alvarleg slys. Slys eru fá innan íbúðahverfisins miðað við borgina í heild sinni en þó hafa alvarleg slys orðið á Háleitisbrautinni.	Alvarleg slys hafa einkum orðið á aðalumferðagötum sem afmarka hverfið þ.e. Miklabraut Grensásvegur, Bústaðavegur og Kringlumýrarbraut. Alvarlegt slys var einnig á vegamótum Háaleitisbrautar og Listabrautar. Inni í hverfinu eru umferðaslys ekki algeng en nokkur minniháttar slys hafa veriðinni í hverfinu við göngubrautina yfir Háaleitisbrautina við verslunarmiðstöðina en þar er gönguleið að Hvassaleitisskóla.	Fá slys hafa verið innan íbúðahverfa (sjá kort) en þó nokkuð af slysum á þeim stóru umferðaæðum er umlykja hverfið s.s. á Bústaðavegi. Taka þarf sérstaklega á aðgengi gangandi/hjólandi yfir Bústaðaveg í hverfisskipulagi.	Nokkur alvarleg slys hafa orðið við Bústaðaveg og Blesugróf, Eyrarland og Brúnaland. Slys án alvarlegra meiðsla hafa orðið í hverfinu, til dæmis tvö við gatnamót við Hörgsland sem er aðkomuvegur að Fossvogsskóla.
	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					Skv.nýjustu upplýsingum frá Upplýsinga- og áætlanadeild Lögreglunnar á höfðaborgarsvæðinu (Reykjavík dags, 23. nóv 2013) kemur í ljós að innbrot í hverfið Háaleiti /Hlíðar er ca. 2-3 á hverja 1000 íbúa. Skv. þeim gögnum eru einungis færri innbrot í Vesturbænum og innbrot í borgarhlutanum langt undir meðaltali í Reykjavík. Það getur því ekki verið nauðsynlegt að gera sérstakar umbætur í hverfinu vegna þessa, en eins og annars staðar er gott að reyna virkja íbúa hverfissins til að hafa vakandi auga með grunsamlegum mannaferðum.				
	Hvernig tekur skipulagið á þáttum er varða glæpi í borgarhlutanum s.s. Eignarspjöll, innbrot og líkamsárásir utandyra?										
	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?						Gangandi og hjólandi vegfarendum verður gert hátt undir höfði í hverfisskipulaginu með það fyrir augum að efla lýðheilsu íbúanna. Í hverfisskipulaginu verður rík áhersla lögð á þessa þætti, tengingu svæða og lýðheilsu íbúa.				
	Hvernig er yfirsýn yfir opin svæði og almenningsrými? Eru falin svæði? Eru skilti og leiðbeiningar að svæði? Er slysahætta?						Opin svæði og almenningsrými eru almennt með góðri yfirsýn og slysahætta ekki mikil á þeim.	Íþróttasvæðið við Álftamýri og Safamýri, er ágætlega skipulagt og þar er góð yfirsýn.		Opin svæði eru felst öll inn á milli húsa og kunnug íbúum í hverfinu en þau eru mörg hver niðurnýdd og óaðlaðandi. Ekki eru skilti til staðar sem vísa að svæðunum og er slysahætta á svæðinum lítil.	
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.					Hverfisráð Háaleitis–Bústaða hittist mánaðarlega á fundum og eru fundargerðir birtar á veraldarvefnum. Samskiptasíður (Fésbók) eru nýttar sem miðill við íbúa borgarhlutans. Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu heldur einnig reglulega íbúafundi. Íbúafundur var haldinn í Réttarholtsskóla þann 19. september 2013 og tveir fundir voru haldnir með tengiliðum og hverfisráðum 13. júní 2013 og 12. september 2013.				

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
				Mælanleg viðmið			HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
2. Gæði Byggðar		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott		núv.	núv.	núv.	núv.
2.1) Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur		Byggðakönnun fyrir borgarhlutann frá Minjastofnun					Það svæði sem fellur undir borgarhlutann Háaleiti-Bústaði tilheyrði aðallega tveimur jörðum þegar Reykjavík byrjar að byggjast upp, þ.e. jörðunum Bústöðum og Laugarnesi. Auk fyrrgreindra tveggja jarða tilheyrði austasti hluti borgarhlutans jörðinni Breiðholti, en það er jafnframt það svæði sem fyrst byrjar að byggjast upp á fjórða áratug síðustu aldar. Í kjölfarið fer Bústaða- og Smáíbúðahverfið að þróast og byggist að mestu leyti upp á tímabilinu 1950-1960. Þar á eftir færist helsta uppbygging innan borgarhlutans yfir í Múlana og því næst í Háaleiti (Safamýrasvæðið og Hvassleitissvæðið), og eru þessi svæði nánast fullbyggð um miðjan sjöunda áratuginn. Miðhluti Fossvogshverfis (milli Eyrarlands og Óslands) byggist upp þar á eftir, í framhaldinu syðsti hluti Gerða, og svo eystri hluti Fossvogshverfis og Byggðarendasvæðið fyrir 1980. Yngsta byggðin er á Kringlusvæðinu, Leitum og vestasta hluta Fossvogshverfis (að Landspítala Fossvogi undanskildum), en þessi svæði hafa að mestu byggst upp frá miðjum áttunda áratugnum. Mikilvægt er að standa vörð um Smáíbúðahverfið sem eina órofa heild. Smáíbúðahverfið er heilsteypt byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa sem hefur yfir sér heildstætt yfirbragð. Mikilvægt er einnig að standa vörð um Bústaðahverfi sem eina órofa heild.				
2.2) Byggðamynstur	Hver er íbúðaþéttleiki annars vegar innan borgarhlutans og hins vegar innan hvers hverfis?	Gögn með fjölda íbúða send með gátlista	<20/ha	20-30 íbúðir/ha	30-40 íbúðir/ha	>40 íbúðir/ha	14 íbúðir/ha	12,8 íbúðir/ha	18,4 íbúðir/ha	16,3 íbúðir/ha	11,5 íbúðir/ha
	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)									Langflest húsin í hverfinu eru 1-2 hæða og byggðin þétt. Leitast verður við að þétta byggð þar sem það er hægt en halda í sérstöðu hverfissins sem er lágreist íbúðabyggð.	
	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?									Núv. byggðamynstur hverfisins samræmist stefnu aðalskipulagsins. Ný byggð mun taka mið að heildstæðu yfirbragði núv. byggðar og mælikvarða..	
	Mætir skipulag hverfisins ólíkum þörfum kvenna/karla eða stúlkna/drengja? Hafa einhverjir þættir í skipulagi hverfisins ólík áhrif á konur/karla eða stúlkur/drengi.										
2.3) Göngufjarlægðir (gönguhæfni)	Hversu hátt hlutfall íbúa er í 400 metra göngufjarlægð frá verslun og þjónustu?	Kafli 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%	70-80%	90-100%	90-100%	<70%	<70%
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										
	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				Reynt verður að draga fram þessu e-ð af þessum áhersluþáttum í hverfisskipulagi, t.d. við Sogaveg.	Bústaðavegur er borgargata. Hægt er að móta skýrari götumynd við Bústaðaveg með nýbyggingum, t.d. bílageymslum þar sem rými leyfir. Ekki er hægt að mynda verslunargötu við Bústaðaveg með verslunum á jarðhæð.
2.5) Almenningsrými	Eru almenningrými innan hvers hverfis hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi?						Almenningsrými í Háaleiti-Bústöðum eru að hluta til hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi. Nokkuð er um slíkt í hverfunum Bústaða- og Smáíbúðahverfi og Fossvogshverfi-Grófir, en minna í hverfunum Háaleiti-Múla og Kringlu-Leiti-Gerði.	Nei.	Nei.	Almenningsrýmin innan hverfissins eru flest opin græn rými lokuð bílaumferð. Þau eru ekki sérstaklega hönnuð sem samkomu/samverustaður íbúa.	Almenningrými eru að hluta til hönnuð með það að markmiði að setja fólk umfram bíla í öndvegi.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
				Mælanleg viðmið			HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
	Tengjast heimili verslun og þjónustu með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur?						Heimili í borgarhlutanum tengjast verslun og þjónustu ágætlega með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur.			Tenging milli hverfa borgarhlutans er mjög ábótavant þar sem íbúar sækja ýmsa þjónustu milli hverfa. Göngustígar í hverfinu eru margir og góðir og tengjast verslun og þjónustu ágætlega. Flestar gönguleiðir í hverfinu eru nokkuð öruggar eins og sjá má á slysakortin.	Í Fossvoginum er gott net gönguleiða, en bæta þarf aðgengi og öryggi við þverun tengivega. Góður grunnur er lagður með deiliskipulagi Fossvogs og Eyrarlands. Víða er þörf á úrbótum og að bæta við göngustígum. Tenging yfir Bústaðaveg er aðkallandi.
	Eru gönguleiðir með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar?						Gönguleiðir eru almennt með viðunandi lýsingu, skjólgóðar og öruggar.	Gönguleiðir eru nokkuð öruggar og göngustígar eru með lýsingu.	Gönguleiðir í hverfinu eru nokkuð öruggar. Helstu leiðir eru eftir gangbrautum meðfram götu en einnig stígum og eru þeir allir upplýstir.	Gönguleiðir innan hverfinu eru í allgóðu ástandi en gögnuleiðir milli hverfa þarf verulega að bæta. Gönguleiðir innarn hverfis eru með viðunandi lýsingu skjólgóðar og öruggar.	Gönguleiðir eru skjólgóðar og öruggar. Bæta má lýsingu. Þörf er á endurbótum á yfirborðsefnum.
	Eru gönguleiðir hindrunarlausar fyrir; a) börn b) eldri borgara c) blinda og sjónskerta einstaklinga d) fatlað fólk e) fólk með barnavagna f) hjólandi fólk						Huga þarf betur að útfærslu gönguleiða og uppbyggingu hvað varðar minnihlutahópa eins og fatlaða og eldri borgara, s.s. með fjölgun áningastaða/bekkja meðfram gönguleiðum og bættu yfirborði.		Gönguleiðir og stígar eru ágætir fyrir fullfrísk börn og fólk. Allar leiðir eru með raflýst yfirborð sem er almennt malbikað. Ekki eru gerðar neinar ráðstafanir fyrir blinda og sjónskerta einstaklinga né fatlaða. Ekki eru neinir sérmerktir hjólastígar og þurfa hjólandi því að deila göngustígum með gangandi. Lítið er um bekki þar sem fólk getur sest niður við göngustíginn og látið líða úr sér.	Gönguleiðir í hverfinu eru almennt þokkalegar. Huga má þó betur að útfærslu þeirra og uppbyggingu hvað varðar minnihlutahópa eins og fatlaða og eldri borgara, s.s. með fjölgun áningastaða/bekkjameðfram gönguleiðum og betrumbættu yfirborði. Þá er nauðsynlegt að tengja betur hverfið við önnur hverfi borgarhlutans; Bústaðarvegur er mesta hindrunin í hverfinu.	Staða hverfisins með tilliti til barna, eldra borgara, blindra og sjónskerta, hreyfihamlaðra, fólks með barnavagna og hjólandi fólks er ekki góð. Landhalli er að meðaltali 20 % í Bústaðahlíð. Kantsteinar eru háir, viðhald stíga er víða ábótavant og gróður er þétt meðfram stígum.
	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										
	Eru göturými hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými?						Göturými eru að þó nokkru leyti hönnuð með það að markmiði að draga úr hraða og móta mannvænleg borgarrými.	Göturými eru ekki hönnuð í upphafi með það að markmiði að draga úr hraða en síðari aðgerðir hafa miðað að því að breyta umferðarými þannig að það dragi úr hraðakstri. Hvað varðar mannvænleg borgarrými þá er hverfið hannað á þeim tíma sem meiri áhersla var lögð á umferðarrýmd heldur en mannvænlegt borgarrými.	Göturými eru ekki hönnuð í upphafi með það að markmiði að draga úr hraða en síðari aðgerðir hafa miðað að því að breyta umferðarými þannig að það dragi úr hraðakstri. Hvað varðar mannvænleg borgarrými þá er hverfið hannað á þeim tíma sem meiri áhersla var lögð á umferðarrýmd heldur en mannvænlegt borgarrými.	Hér er hægt að gera betur sérstaklega hvað varðar Grensársveg, Réttarholtsveg og Bústaðaveg. Hátt hlutfall er af 30km götum innan hverfissins sem er til mikilla bóta og eykur öryggið. Hins vegar þarf stórlega að bæta hönnun göturýma og stórra umferðaræða, s.s. Bústaðavegar og Grensársvegar. Sérstök áhersla er lögð á borgargötur í hverfisskipuaginu og tillaga gerð að nýjum.	Göturými í hverfiseiningum 5.4b, 5.4c og 5.4d eru flokkuð. Húsagötur eru þröngar og draga úr umferðahraða. Götur í hverfiseiningu 5.4a eru breiðar og greiðfærar sem stuðlar að auknum umferðahraða.
	Hvernig er staða skipulassvæðisins þegar horft er til stærðar og hlutfalls opinna svæða og almenningsrýma á hvern íbúa innan skipulagssvæðisins?	Kafli 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	<240m²/íbúa	<240m²/íbúa	<240m²/íbúa	<240m²/íbúa	<240m²/íbúa
	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).	Kafli 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	750-1000 m	750-1000 m	750-1000 m	>1000 m	<500 m
	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).	Kafli 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	500-600 m	500-600 m	500-600 m	>600 m	<400 m
	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).	Kafli 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	200-300 m	300-400 m	300-400 m	<200 metrar	200-300 m
	Hvert er hlutfall íbúa á skipulagssvæðinu sem búa innan við 300 metra frá opnu svæði eða almenningsrými stærri en 2000 m2?	Kafli 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%	95-100%	95-100%	95-100%	95-100%	95-100%
	Er umhverfi í kringum verslanir og þjónustu hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga?						Umhverfi í kringum verslanir og þjónustu er að litlu leiri hannað með fótgangandi og hjólandi vegfarendur í huga.	Umhverfi umhverfis verslun og þjónustu í hverfinu taka ekki mið af aðgengi gangandi og hjólandi verfarenda. Gangstéttar og gönguleiðir eru í lágmarki.	Umhverfi umhverfis verslun og þjónustu í hverfinu taka ekki mið af aðgengi gangandi og hjólandi verfarenda. Gangstéttar og gönguleiðir eru í lágmarki. Stæði fyrir hjól eru fá. Úr þessu þarf að bæta í frekari úrvinnslu skipulagsins.	Eins og á flestum stöðum á Íslandi er mun meira tillit tekið til bílsins en gangandi og hjólandi vegfarendur og því hægt að bæta úr því.	Umhverfi við verslanir og þjónustu er hannað fyrir bílaumferð.
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 mótvægisaðgerða innan og/eða í grennd við skipulagssvæðið?						Skjólsælt er almennt á öllum íbúðarsvæðum borgarhlutans þar sem einkagarðar eru til staðar, þar sem þau svæði hafa mikinn trjágróður sem vaxið hefur í áratugi. Í kringum mörg stærri fjölbýlishús, sérstaklega í hverfunum Háaleiti-Múlar og Kringlu-Leiti-Gerði, er lítið um skjólbelti og geta vindstrengir verið þar sterkir.	Gróðursetningu trjágróðurs og skjólbelta mjög takmörkuð og má segja að gróðurleysi við stærri fjölbýlishúsin sé eitt af einkennum svæðisins samanborði við flest önnur hverfi Reykjavíkur.	Lóðir einbýlis-, par- og raðhúsa eru með miklum trjágróðri sem veitir skjól. Lóðir fjölbýlishúsa hverfisins eru þó margar gróðursnauðar án markvissra skjólbelta.	Gróðursæld í görðum og grænum svæðum virka sem góðir vindbrjótar og er því ekki nauðsynlegt að grípa til sérstakra aðgerða vegna þessa. Núv. byggð tekur ekki sérstaklega mið af helstu vindáttum en þar sem byggðin er þétt og gróin virkar hún vel sem vindbrjótur. Fá skjólbelti eru í borgarhlutanum enda hverfið þéttbyggt.	Hverfið er skjólsælt og gróðursælt.
	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?						Skuggamyndun vegna fjölbýlishúsa og trjágróðurs í íbúðabyggð er víða töluverð í Háaleiti-Bústöðum.	Skipulagið er frá byrjun sjötta áratugarins og í því er vissulega tekið tillit til margra þátta er varðar sólstöðu, skuggamyndun og vinda. Byggðin er ekki háreist og íbúðabyggðin leggur sig í halla á móti suðri og vestri.	Hverfið er byggt í nokkrum áföngum á tímabilinu 1958 – 1986. Í öllum áföngum skipulagsins er tekið tillit til þátta er varðar sólstöðu, skuggamyndun og vinda.	Byggðin er lágreist og er skuggamyndun ekki vandamál í hverfinu.	Ný uppbygging mun ekki valda skuggamyndun.
	Skapar snjósöfnun á ákveðnum svæðum innan hverfisins vandamál fyrir mismunandi ferðamáta eða hamlar aðgengi á einhvern hátt?						Engin teljandi vandamál eru vegna snjósöfnunar í þessum hluta borgarinnar umfram aðra.			Snjó af götunum er oft ruddur yfir á göngu- og hjólastíga sem er óviðunandi.	Snjósöfnun getur verið hvimleið þar sem trjágróður er orðinn hávaxinn og þéttur. Þar getur snjór safnast saman og torveldað för gangandi og hjólandi vegfarenda.

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
				Mælanleg viðmið			HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
2.7)Gróðurþekja	Hvert er hlutfall af gegndræpu yfirborði á skipulagssvæðinu (almenningsrými + einkagarðar)?	Kafli 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%	41-50%	<41%	41-50%	51-60%	>61%
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	Svæði til ræktunar á grænmeti er fyrir sunnan Fossvogsveg, þ.e. garðlönd á svæði Skógræktarfélags Reykjavíkur, og einnig lítið svæði (skólagarðar) fyrir sunnan götuna Grundaland. Í borgarhlutanum eru stór íbúðarsvæði með sérbýlum með tilheyrandi görðum þar sem íbúar geta ræktað sitt eigið grænmeti.				
2.9) Hönnun og arkitektúr	Hefur hverfið sérstakan byggingarstíl og kennileiti sem eru einkennandi fyrir hverfið?						Byggingarstíll í Háaleiti-Bústöðum er fjölbreytilegur enda hefur byggðin í þessum hluta borgarinnar verið að þróast frá miðri síðustu öld. Ásýnd hverfa og einstakra svæða innan þeirra er þó yfirleitt nokkuð heildstæð ef Grófir eru undanskildar. Heilstætt yfirbragð byggðar er mest áberandi í Bústaða- og Smáíbúðahverfi þar sem töluvert er um heildstæðar götumyndir.	Íbúðabyggð Háaleitishverfis er skipulagt á sjötta áratugnum. Aðalútlitskrafan í skilmálum var að öll hús væru með lágreistu þaki og er það eitt af einkennum Háaleitishverfisins beggja vegna við Miklubraut. Fjölbýlishúsin setja mestan svip á hverfið og eru þau flest með sama þakformi og svipaðri gluggasetningu. Hverfið er heilsteypt ásýndar og er byggingarstíllinn í norrænum anda.	Húsin sem reist voru við Heiðagerði um miðjan sjötta áratuginn eru lítil einbýlis- par- og raðhús á litlum lóðum. Flestar byggingarnar eru með mænisþaki og er yfirbragð hverfisins er heilsteypt. Íbúðabyggð Hvassaleiti/Stóragerðir er reist í upphafi sjötta áratugarins. Megin útlitskrafan í skilmálu var að húsin væru með lágreistu þaki. Flestar byggingarnar eru með slíku þaki og svipaðri gluggasetningu og gefur það hverfinu heilsteypt yfirbragð.	Hverfið almennt er með heildstætt yfirbragð. Íbúðabyggðin er fremur lágreist með litlum görðum og fellur ágætlega að staðháttum og landslagi. Talsvert er um heildstæðar götumyndir, mismunandi byggðarmynstur og garða sem vert er að vernd aog mynda heildarstednu um.	Ásýnd hverfisins er nokkuð heildstæð ef austasti hlut þess (Grófir) er undanskilinn.
	Er lögð áhersla á að lóð sé hönnuð í takt við byggingar?						Afar mismunandi er hvort lóðahönnun sé í góðu samræmi við byggingar eða ekki. Nokkuð áberandi er hversu lítill gróður er yfirleitt við fjölbýlishús í borgarhlutanum og skapar það vissa andstöðu varðandi heildarásýnd byggðar.	Lóðahönnun íbúabyggðar í hverfi 5-1 er fremur rýr einkum við stóru fjölbýlishúsin. Flestar lóðir þeirra eru einungis grasflöt sem þó stundum með limgerði á lóðamörkum. Trjárækt er þar lítil. Á lóðum minni fjölbýlishúsa, rað- og parhúsa og einbýlishúsa er þó meiri trjárækt og limgerði eru oftast á lóðaskilum.	Lóðahönnun íbúabyggðar í hverfi 5-2 er mismunandi. Í Heiðagerði eru grónir og skjólgóðir garðar. Lóðir fjölbýlishúsa sem reist voru í upphafi sjötta áratugarins eru frekar bágbornar með litlum gróðri. Lóðir annarra íbúðahúsa í hverfinu eru yfirleitt með gróðri en misvel skipulagðar. Í fyrirhuguðu skipulagi fyrir nýbyggingar í hverfinu verður lögð áhersla á að lóðir verði skipulagðar í takt við byggingar.	Í gildandi skilmálunum eur oftast engin ákvæði um lóðarfrágang. Þó kemur t.d. fram í skilmálum í Byggðar- og Ásenda að lóðirnar skulu vera afmarkaðar með hekki.	Í hverfiseiningu 5.4c eru skilmálar fyrir lóðarmörk einbýlishúsalóða.
2.10) Staðarandi	Sjónásar: Tekur hverfisskipulagið tillit til áberandi og þekktra kennileita innan skipulagssvæðisins, borgarinnar eða í sjóndeildarhring hennar (landslag, mannvirki)?									Eldri kennileyti og minjar eru ekki lengur til staðar í hverfinu. Mesta útsýnið frá hverfinu er frá hæsta punkti þess fyrir ofan Réttarholtsskóla en þar er sést vítt til allra átta.	
	Núv staðhættir: Tekur hverfisskipulagið markvisst tillit til landslagseinkenna á eða í nágrenni skipulagssvæðisins? Taka hæðir húsa tillit til landslags og núverandi byggðar?									Hverfið er þéttbýlt og eru landslagseinkennin hverfissins fá eða engin.	Byggð fellur vel að landslagseinkennum.
	Ísl. sérstaða / byggð götumyndir / sérstöðu byggðar/byggðamynsturs. Er gert ráð fyrir mismunandi útliti og hönnun arkitekta? Stærri fletir/hús brotin niður í smærri einingar.									Byggðin er svo til fullbygg og lítið svigrúm til þéttingar. Sterk byggingðarmynstur mismunandi uppbyggingatíma einkenna hverfið. Breytingar á húsum í ákv. hluta byggðarinnar eru þó oft illa gerðar og úr takti við upphaflegt byggðarmynstur. Á nokkrum stöðum hefur byggðarmynstrið haldist svo til óbreytt og eru heilsteyptar og ber þar að nefna hús við Hæðar- og Hólmgarð.	
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?										Leið 11 og 17 ættu að aka um Stjörnugróf að Mjódd í stað þess að aka Reykjanesbraut. Þar sem gegnumakstri um Stjörnugróf hefur verið lokað væri hægt að setja akstursshlið fyrir strætó.
	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					Biðstöðvar eru á Bústaðavegi með 263-504 metra millibil. Biðstöðvar eru á Háaleitisbraut við sjúkrahúsið og á Sléttuvegi. Engar biðstöðvar eru að öðru leyti í hverfinu.
	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					600-800 m
	Biðtími á háannatíma milli strætisvagna	http://www.straeto.is/	>20 mín	15-20 mín	10-15 mín	<10 mín					
	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%					

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
				Mælanleg viðmið			HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
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	1-1,5 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð	>2 stæði á íbúð	1-1,5 stæði á íbúð
	Hvar væri hægt að taka bílastæðaplan og nýta sem almenningssvæði á sumrin og mögulega til frambúðar?	Vettvangsskoðun						Helst væri hægt að taka bílastæði við íþróttasvæðið.	Helst væri hægt að taka bílastæði kirkju og verslunar- og þjónustubyggingar. Einnig væri hægt að nota bílastæði við skóla á sumrin.	Þó nokkuð er af litlum almenningsgörðum í hverfinum og því ekki mikil þörf fyrir að breyta bílastæðaplönum í almenningsrými. Mikið er af botlangagötum í hverfinu, sem hægt væri að nýta - ef þörf er á.	Við Víkingssvæðið, leikskóla og Fossvogsskóla eru bílastæði auð utan vinnutíma og um helgar. Þau væri hægt að nýta til annarra nota, t.d. undir markað og/eða hjólabrettabrautar um helgar og á sumrin.
	Hversu hátt hlutfall núverandi bílastæða við vinnustaði innan borgarhlutans eru opin fyrir íbúa í nágrenninu utan vinnutíma (t.d. á kvöldin og um helgar)?	Vettvangsskoðun	<70%	70-80%	80-90%	90-100%	90-100%	90-100%	90-100%	90-100%	90-100%
	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					<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%	<15%	<15%	<15%	<15%	<15%
3.3)Hjólreiðar	Hversu margir metrar af hjólaleiðum eru á fermeter innan borgarhlutans?	Gögn um hjólaleiðir send með gátlista					0,00525 m á hvern m^2	0,005 m á hvern m^2	0,005 m á hvern m^2	0,007 m á hvern m^2	0,004 m á hvern m^2
	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)	0,76-1m/íbúa	<0,5m/íbúa	<0,5m/íbúa	>1m/íbúa	>1m/íbúa
	Gerir skipulagið ráð fyrir sérstöku samgönguneti fyrir hjólreiðar (hjólastígar, hjólareinar) innan borgarhlutans og út frá honum?							Eins og staðan er í dag þá er lítið um aðstöðu fyrir hjólreiðafólk. Hjólreiðamenn geta hjólað á gangstígum og gangbrautum en ekkert er um sérstaka hjólreiðastíga.	Eins og staðan er í dag þá er lítið um aðstöðu fyrir hjólreiðafólk. Hjólreiðamenn geta hjólað á gangstígum og gangbrautum en ekkert er um sérstaka hjólreiðastíga.	Í dag er ekki sérstakt samgöngunet fyrir hjólreiðar. Vettvangskannanir sýna að einkum og sér í lagi er úrbóta þörf yfir tengi- og stofnbrautir er umliggja hverfið; einkum Bústaðaveginn. Annars staðar virðist ganga ágætlega að hjólandi vegfarendur notist við gangstéttar og íbúagötur.	Í gamalgrónum svæðum Fossvogs hefur ekki verið gert ráð fyrir sérstökum hjólastígum. Hinsvegar er gott gönguleiðakerfi sem með úrbótum má nýta fyrir hjólreiðar.
	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	<0,5 stæði/íbúð	<0,5 stæði/íbúð	<0,5 stæði/íbúð	<0,5 stæði/íbúð	<0,5 stæði/íbúð
	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				Í samþykktum deiliskipulögum eru engin ákvæði um hjólastæði við verslunar- og þjónustuhúsnæði í hverfinu og eru þau mjög misbúnar hjólastæðum. T.d. eru hjólastæði fyrir starfsmenn og nemendur Réttarholtsskóla 72stk (36 stæði fyrir 2 hjól), Breiðagerðisskóla 50 stk en við Fiskikónginn og þjónustukjarnann á horni Réttarholtsvegar og Sogavegs eru engin hjólastæði.	<8 stæði
	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.				Í samþykktum deiliskipulögum eru engin ákvæði um hjólastæði við verslunar- og þjónustuhúsnæði í hverfinu og eru þau mjög misbúnar hjólastæðum. T.d. eru hjólastæði fyrir starfsmenn og nemendur Réttarholtsskóla 72stk (36 stæði fyrir 2 hjól), Breiðagerðisskóla 50 stk en við Fiskikónginn og þjónustukjarnann á horni Réttarholtsvegar og Sogavegs eru engin hjólastæði.	Í núverandi skipulag er ekki gert ráð fyrir hjólastæðum.
	Hvert af neðangreindu er í ásættanlegri hjólreiðafjarlægð (<3,2 km eða <15 mín) frá öllum íbúðum innan borgarhlutans Tékklisti: Miðsvæði, Stórmarkaður, Atvinnusvæði, Háskóli, Menntaskóli, Sundlaug, Íþróttahús.	Kafli 1. Samfélag Ýmis kort, bls. 15-21 í bók 4.	<70%	70-80%	80-90%	90-100%	<70%	90-100%	90-100%	70-80%	<70%

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
			Mælanleg viðmið				HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
4. Vistkerfi og minjar		Tilvísun í grunngögn	Undir lágmarki	I. Lágmark	II. Æskilegt	III. Gott					
4.1) Landfræðileg lega og staðhættir							Borgarhlutinn, sem er 4,3 km² að stærð, liggur miðlægt á höfuðborgarsvæðinu og afmarkast af Kringlumýrarbraut í vestri, af Reykjanesbraut í austri, af götunum Suðurlandsbraut, Grensásvegi og Miklubraut í norðri, og af sveitarfélagamörkum Reykjavíkurborgar og Kópavogsbæjar í Fossvogsdal í suðri. Þar sem lengst er liggur borgarhlutinn um 2,5 km frá suðri til norðurs, og einnig um 2,5 km frá vestri til austurs. Landslag í þessum hluta Reykjavíkur einkennist af holtum og ásum en á milli þeirra voru eitt sinn mýrar sem hafa verið þurrkaðar upp. Mýri sem var í norðvestur hluta Háaleiti-Bústaða nefndist Kringlumýri. Langt og mikið holt sem liggur eftir borgarhlutanum miðjum frá vestri til austur ber heitið Bústaðaholt (einnig nefnt Bústaðaháls). Suðurhlíð Bústaðaholts nefnist Bústaðahlíð og afmarkar hún Fossvogsdalinn að norðanverðu. Í botni Fossvogsdals var mýri sem nefndist Fossvogsmýri. Fossvogslækur rennur um Fossvogsdal til vesturs út í Fossvog. Lægst liggur land í þessum borgarhluta í u.þ.b. 10 m.y.s. vestarlega í Fossvogsdals, en hæst rís það í 60 m.y.s. á Bústaðaholti vestan við Grensásveg. Sunnan Bústaðaholts er almennt skjólsælla í ríkjandi norðlægum vindáttum en á svæðunum norðan holtsins.				
4.2)Náttúru- og hverfisverndarsvæði	Gerir skipulagið nægilega grein fyrir verndarsvæðum (natturminjasvæðum, hverfisverndarsvæðum) sem skilgreind hafa verið í aðalskipulagi eða samkvæmt annarri stefnumótun sveitarfélags eða ríkis?						Engin náttúru- og hverfisverndarsvæði eru skilgreind í borgarhlutanum í AR2010-2030.				
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.						Engin heildstæð úttekt hefur verið unnin á náttúrufari og lífríki í Háaleiti-Bústöðum.				
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.						Nær allur hluti Háaleiti-Bústaða er byggður á þeim jarðfræðigrunni sem fellur undir það sem er nefnt Reykjavíkurgrágrýtið. Í botni Fossvogsdals eru setfyllingar. Reykjavíkurgrágrýtið myndaðist að mestu í dyngjugosum. Þar sem almennt er lítið um setlög milli hraunlaga er talið að stuttur tími hafi liðið á milli gosa.				
4.5)Strandlengja	Gerir skipulagið ráð fyrir að uppbygging innan borgarhlutans taki tillit til og vinni með strandlengju borgarinnar og verndi óraskaðrar fjörur?						Engin strandlengja er í borgarhlutanum Háaleiti-Bústaðir. Um 140 m eru frá botni Fossvogs að vesturmörkum borgarhlutans við Kringlumýrarbraut.				
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?						Engin á (vatnsfall) né vatn (stöðuvatn) er innan borgarhlutans. Elliðaá rennur um 50 m austan við austasta svæðis borgarhlutans (Grófir).				
4.7)Vatnsverndarsvæði	Hefur verið gerð úttekt á því hvort skipulagssvæðið sé nærri eða hafi áhrif á vatnsverndarsvæði og til hvaða mótvægisaðgerða verður gripið til þess að mengun frá byggð hafi ekki áhrif á						Austurmörk Háaleiti-Bústaða eru í um 4 km fjarægð frá skilgreindu vatnsverndarsvæði við Elliðavatn. Uppbygging í borgarhlutanum hefur því engin áhrif á vatnsvernd				
4.8)Ofanvatn	Gerir skipulagið ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns? Til heimabrúks, Gegndræp bílastæði, "græn"þök, náttúrulegir ferlar, mýrlendi eða settjörnum.							Ofanvatn er ekki meðhöndlað sérstaklega í hverfinu.	Ofanvatn er ekki meðhöndlað sérstaklega í hverfinu.	Í dag er ekki gert ráð fyrr sérstaka meðhöldun ofanvatns, enda hverfið gróið og fastmótað. Sérstaklega verður hugað að meðhöndlun ofanvatns á skilgreindum/nýjum þróunarsvæðum, s.s af grænum þökum byggðar.	Bílageymslur raðhúsa í hverfiseiningu 5.4c eru með græn þök skv. skipulagi.
	Hversu hátt hlutfall ofanvatns gerir skipulagið ráð fyrir að verði leitt í gegnum náttúrulega ferla og hreinsað?		<25%	25-50%	50-75%	75-100%				25-50%	
4.9)Borgarvernd og menningarminjar	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir verndun bygginga og eldri byggðamynsturs og götumynda innan skipulagsvæðisins						Tekið verður mið af því varðveislumati sem fram kemur í byggðkönnun Minjasafns Reykjavíkur fyrir borgarhlutann.			Í gildandi skipulagsáætlunum eru ýmiss ákvæði sem lúta að þessu, t.a.m er í deiliskipulagi Bústaðahverfis (Hólm- og Hæðargarðs) fjallað um mikilvægi þess að varðveita girðingarnar í núv. mynd.	Deiliskipulag Fossvogs í hverfiseiningu 5.4c og Eyrarlands í hverfiseiningu 5.4b hefur stuðlað að heildstæðri byggðaásýnd sem mikilvægt er að varðveita.
	Hefur verið gerð úttekt á menningarminjum innan borgarhlutans og þær verndaðar á viðeigandi hátt?						Minjasafn Reykjavíkur hefur lagt fram byggðakönnun fyrir Háaleiti-Bústaði. Þar er talið brýnt að standa vörð um Smáíbúðahverfið og Bústaðahverfið og tryggja heildstætt yfirbragð þeirra. Einnig er lagt til að einstaka götumyndir og tiltekin hús verði vernduð.				
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?							Aðgerðir í hverfinu munu hafa óveruleg áhrif á orkunotkun.	Aðgerðir í hverfinu munu hafa óveruleg áhrif á orkunotkun.	Í samþykktum skilmálum og útfærslum í hverfinu hefur ekki verið gripið til aðgerða til að draga úr orkunotkun. Verður skoðað sérstakelga inna skilgreindra/nýrra þróunarsvæða.	

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
				Mælanleg viðmið			HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
	Gerir skipulagsáætlunin ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki?							Gert verður ráð fyrir hleðslustöð fyrir rafmagsökutæki. Ekki er vitað um aðrar aðgerðir til að nýta betur eða spara orku.	Gert verður ráð fyrir hleðslustöð fyrir rafmagsökutæki. Ekki er vitað um aðrar aðgerðir til að nýta betur eða spara orku.	Skv. gildandi skipulagsáætlunum þeirrar fastmótuðu byggðar sem einkennir hverfið, er ekki gert ráð fyrir hleðslustöðum fyrir rafmagnsökutæki (Sjá bók 4. kafli 3-fjölorkustöðvar). Verður skoðað sérstaklega innan skilgreindra/nýrra þróunarsvæða hverfisskipulagsins.	Engar hleðslustöðvar eru í hverfi 5.4. Góð staðsetning fyrir hleðslutæki er t.d. við þjónustustofnanir, skóla, leikskóla og spítala.
5.2)Vatnsnotkun	Hvernig gerir skipulagið ráð fyrir að dregið verði úr heildar vatnsnotkun innan skipulagssvæðisins og í einstaka byggingum?							Aðgerðir í hverfinu munu hafa óveruleg áhrif á vatnsotkun. Ekki er vitað um neinar sérstakar aðgerðir til að nýta betur eða spara vatn.	Aðgerðir í hverfinu munu hafa óveruleg áhrif á vatnsotkun. Ekki er vitað um neinar sérstakar aðgerðir til að nýta betur eða spara vatn.	Hverfið er svo til fullbyggt og fastmótað. Ekki eru því miklir möguleikar til orkusparnaðar umfram kröfur gildandi reglugerða - nema þá helst á skilgreindum/ nýjum þróunarsvæðum.	
5.3)Úrgangsstjórnun	Hverskonar geymsluplássi og flokkunaraðferðum gerir skipulagið ráð fyrir að verði beitt til að hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu									Hverfið samanstendur af grónum, fastmótuðum og svo til fullbyggðum íbúðakjörnum. Í gildandi skipulagsáætlunum fyrir hverfið eru ekki sérstök ákvæði um flokkunaraðferðir er hvetja íbúa til flokkunar og endurvinnslu. Litið svigrúm er því til stórra aðgerða, þó svo að reynt verði að betrumbæta núv.stöðu, eftir því sem aðstæður leyfa. Reynt verður þó taka tillit tiil þessa ra hluta innan skilgreindra/nýrra þróunarsvæða hverfissskipulagsins.	Fjölga þarf endurvinnslustöðvum. Göngufjarlægð ætti að vera <300 m.
	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.	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4. Umhverfis- og auðlindastefna í	>700 m	500-700 m	300-500 m	<300 m	>700 m	500-700 m	500-700 m	>700 m	>700 m
	Hvernig er endurvinnslu háttað í borgarhlutanum	Kafli 5. Orka og auðlindir Kort af endurvinnslugámum, bls. 46-47 í bók 4.					Í Háaleiti-Bústöðum eru grenndstöðvar (grenndargámar fyrir pappír, pappa og plast), við Bústaðaveg, Stóragerði og Háaleitisbraut.	Endurvinnslustöð er við Háaleitisbraut.	Endurvinnslustöð er við Stóragerði.	Í nágrenni hverfissins eru þrír grenndargámar. Á hverri stöð eru endurvinnslugámar fyrir pappír og pappa og fyrir plastumbúðir. Hverfið er í nágrenni við endurvinnslustöðina Ánanaust þar sem má losa við annan úrgang. Að öðru leiti eru íbúarnir ekki hvattir til flokkunar og endurvinnslu.	Endurvinnslustöð er við Grímsbæ.
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	B og C	B og C	B og C	B og C	B
	Endurnýting lands: Hversu stór hluti af nýrri uppbyggingu á skipulagssvæðinu verður á þegar byggðum svæðum eða á vannýttum/fyrrum athafna- og/eða iðnaðarlóðum (brownfields, infill eða greyfield)?		<70%	70-79%	80-89%	90-100%				<70%	
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	Ekki er gert ráð fyrir mikilli niðurfellingu trjágróðurs.	Hverfið er í heild sinni vel gróðið. Kolefnisbinding á sér stað í gróðri sem er - einkum trjágróðri . Gert er ráð fyrir einhverri niðurfellingu trjágróðurs; sem hluta af almennu viðhaldi, endurnýjun og öryggi.	Hverfið er í heild sinni vel gróðið. Kolefnisbinding á sér stað í gróðri sem er - einkum trjágróðri . Gert er ráð fyrir einhverri niðurfellingu trjágróðurs; sem hluta af almennu viðhaldi, endurnýjun og öryggi.	Í hverfisskipulaginum er gert ráð fyrir nýrri gróðursetningu af sama eða meira magni - á þeim svæðum sem trjáfellinga er þörf - sem og aukinni borgarskógræktar almennt í hverfinu, sérstaklega í jaðri hverfissins.	Hverfið er í heild sinni vel gróðið. Kolefnisbinding á sér stað í gróðri - einkum trjágróðri. Gert er ráð fyrir einhverri niðurfellingu trjágróðurs vegna eðlilegrar grysjunar og vegna öryggisþátta.
	Gerir skipulagið ráð fyrir gróðursetningu trjáa og/eða annars gróðurs sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?						Háaleiti-Bústaðir er gróðurmikill borgarhluti, a.m.k. af byggðu svæði að vera. Kolefnisbinding er því hlutfallslega mikil í þessum hluta borgarinnar og ekki er gert ráð fyrir að þar verði mikil breyting á þar sem svæðið er að mestu leyti byggt.	Lögð verður áhersla á frekari trjágróður í borgargötum og í almenningsrýmunum. Jafnframt er lagt til að hvetja eigendur fjölbýlishúsalóða að auka verulega trjárækt á lóðunum. Almenn er talið að kolefnabinding sé í meðallagi.	Lögð verður áhersla á frekari trjágróður í borgargötum og í almenningsrýmunum. Jafnframt er lagt til að hvetja eigendur fjölbýlishúsalóða að auka verulega trjárækt á lóðunum. Almenn er talið að kolefnabinding sé í meðallagi.		Lögð verður áhersla á aukin trjágróður við borgargötur og í almenningsrýmunum. Jafnframt er lagt til að eigendur fjölbýlishúsalóða verði hvattir til að auka trjárækt.
	Gerir skipulagið ráð fyrir því að votlendi verði ræst fram?						Ekkert votlendi er í borgarhlutanum.				
	Gerir skipulagið ráð fyrir endurheimtingu votlendis sem stuðlar að aukinni kolefnisbindingu?						Nei.				
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	Upplýsingar vantar.				
7.2)Opinberar stofnanir	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Upplýsingar vantar.				
7.3)Umhverfisvottaðar bygginar	Hversu hátt hlutfall af byggingarefnum (m3) sem notuð eru í uppbyggingu opinberra bygginga og samgönguleiða haf fengið viðurkennda umhverfisvottun til þess bærra aðila			<60%	60-80%	>80%	Upplýsingar vantar.				
7.4)Byggingarefni	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Upplýsingar vantar.				
7.5)Endurnýting eldra húsnæðis	Viðmið ómótað		Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Viðmið ómótað	Upplýsingar vantar.				
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+%	Upplýsingar vantar.				

Umhverfisþættir	Lýsing umhverfisþátta						Greining				
				Mælanleg viðmið			HÁALEITI-BÚSTAÐIR	1. Háaleiti-Múlar	2. Kringla-Leiti-Gerði	3. Bústaða- og Smáíbúðahverfi	4. Fossvogshverfi-Grófir
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 mótvægisaðgerða til að koma í veg fyrir tjón á mannvirkjum og fólki?						Engin hætta er á snjóflóði né skriðufalli (gjót eða aur) á svæðum innan borgarhlutans.				
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?										
7.3)Hækkun sjávarstöðu	Tekur skipulagið tillit til hækkunar sjávarstöðu vegna hlýnunar jarðar?						Syðsti hluti Háaleiti-Bústaða liggur lægst í um 10 m.y.s. í botni Fossvogsdals. Lítilsháttar hækkun sjávarstöðu mun ekki að hafa áhrif á byggð í Fossvogsdal.				
7.4) Sprungusvæði jarðhræringar	Til hvaða aðgerða verður gripið til þess að draga úr hugsanlegu tjóni vegna jarðhræringa innan borgarhlutans						Hættur vegna jarðhræringa í þessum hluta Reykjavíkur eru ekki meiri en annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Engar teljandi jarðvegssprungur eru á þessu svæði.				

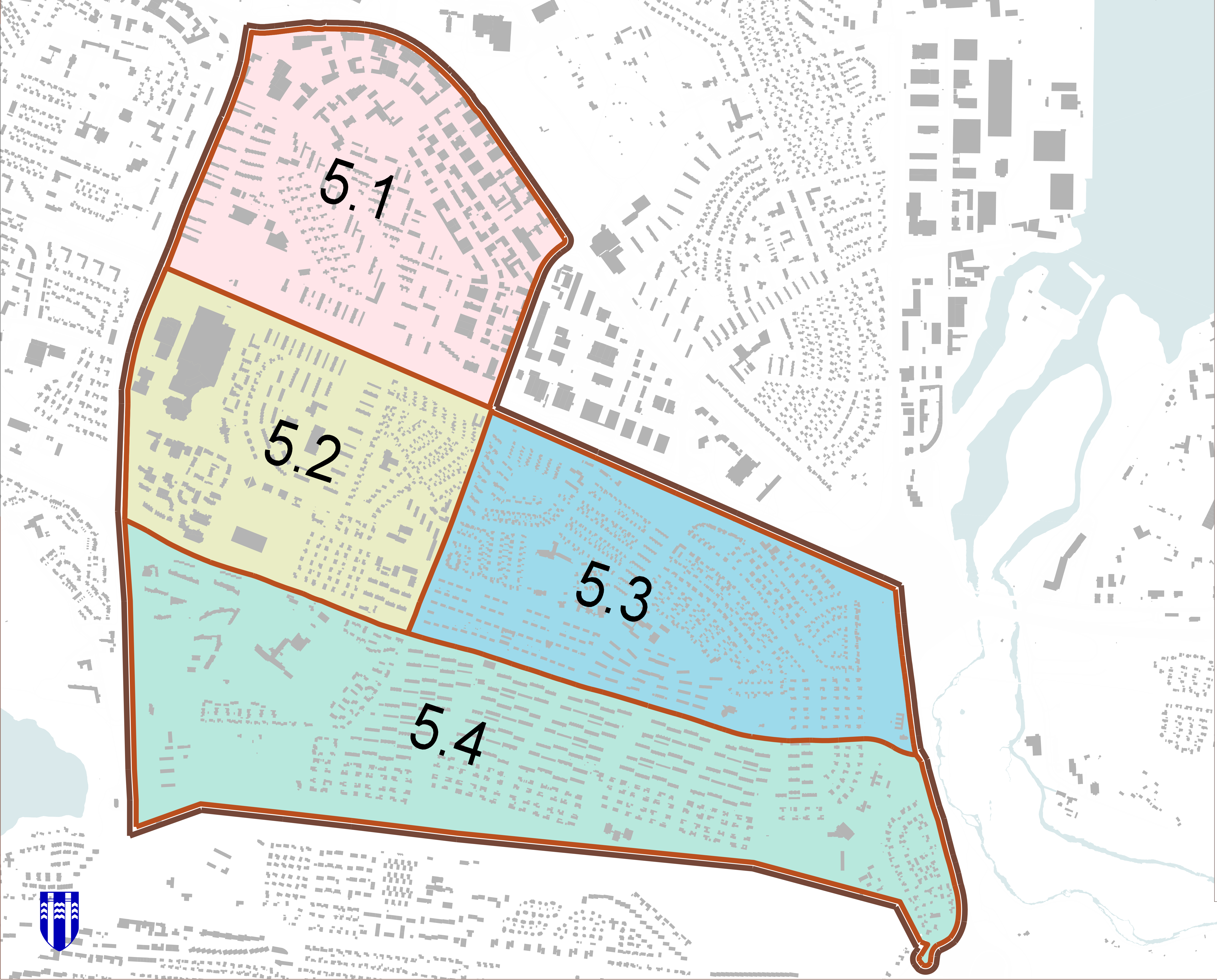
Ekki hægt að svara að svo stöddu þar sem verið er að útvega ítarlegri gögn.

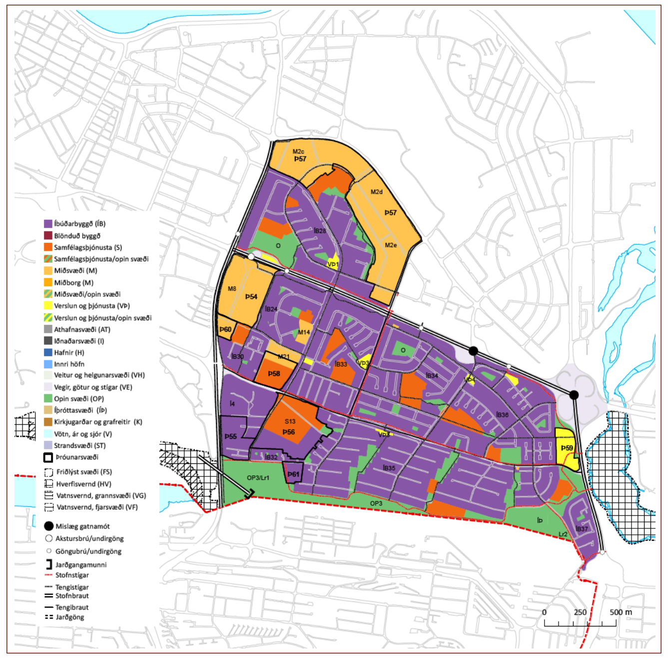
Svara fyrir núverandi ástand og gera grein fyrir hvernig er hægt að bregðast við og bæta aðstæður með skipulagi.

Ekki er um mælanleg markmið að ræða. Skrifa þarf stutta lýsingu eða greinargerð.

BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA





Borgarhluti

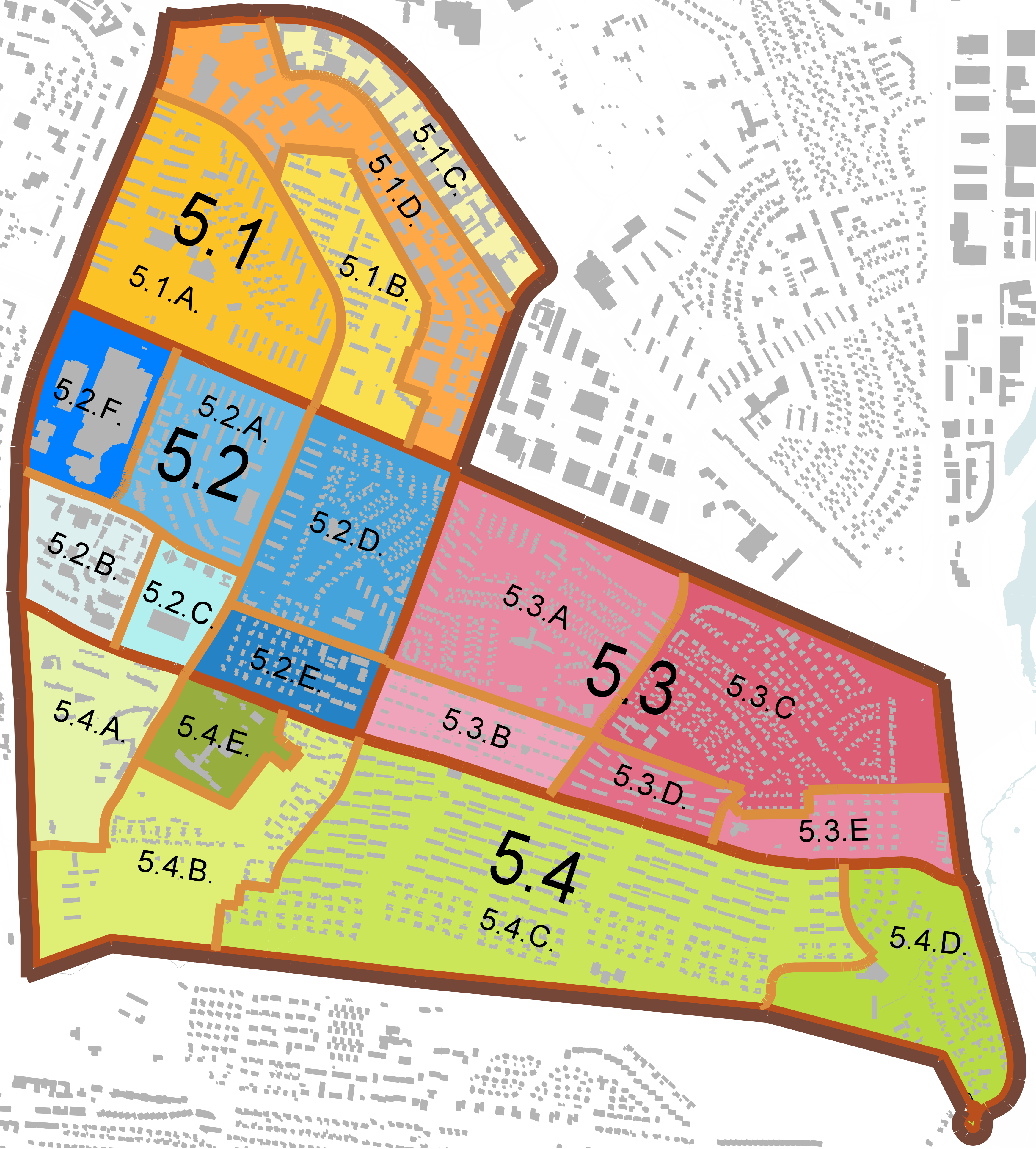
Hverfi

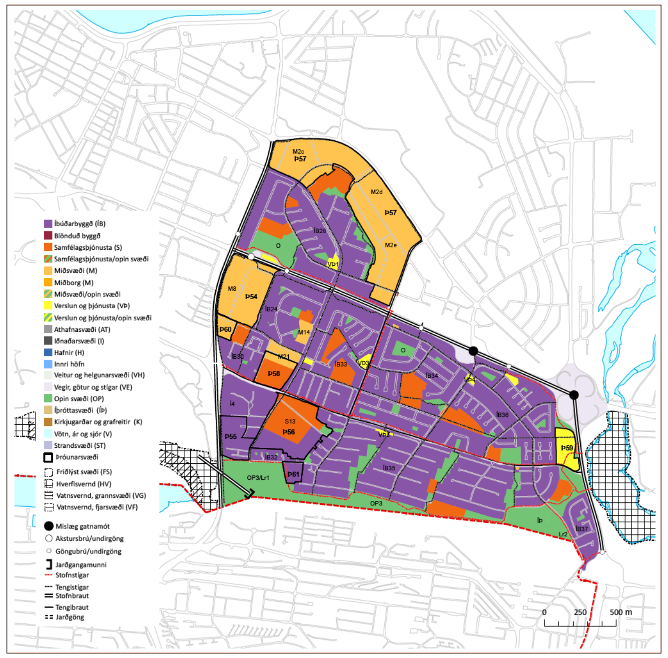
HVERFIS SKIPULAG

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

BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

HVERFISSKIPULAG - SKIPTING HVERFA Í HVERFISEININGAR





Borgarhluti

Hverfi

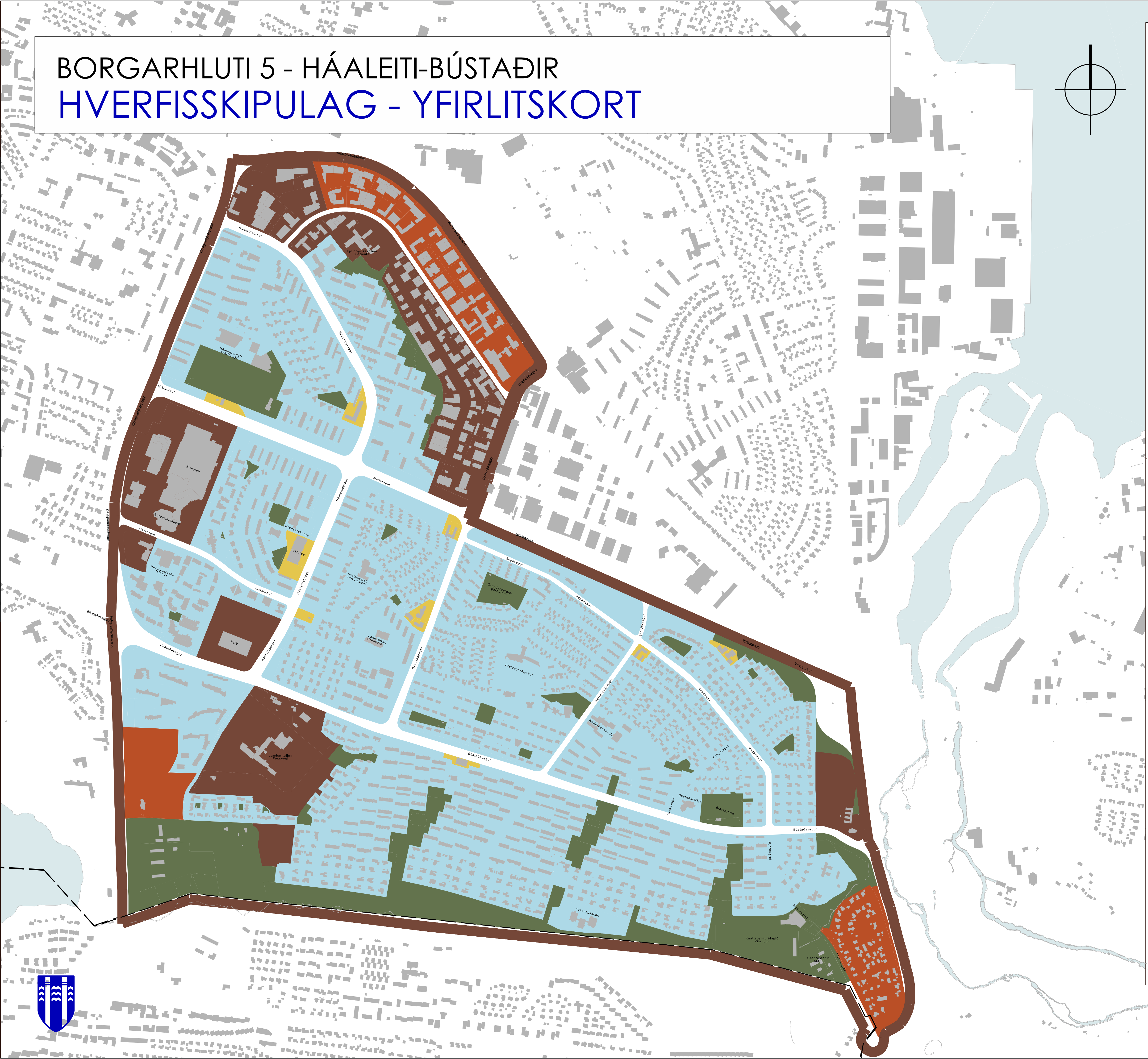
Hverfiseining

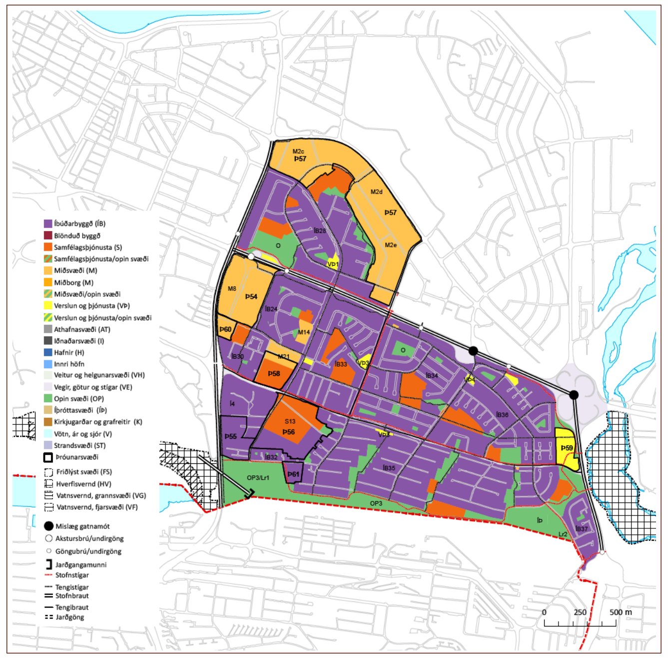
HVERFIS SKIPULAG

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

BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT





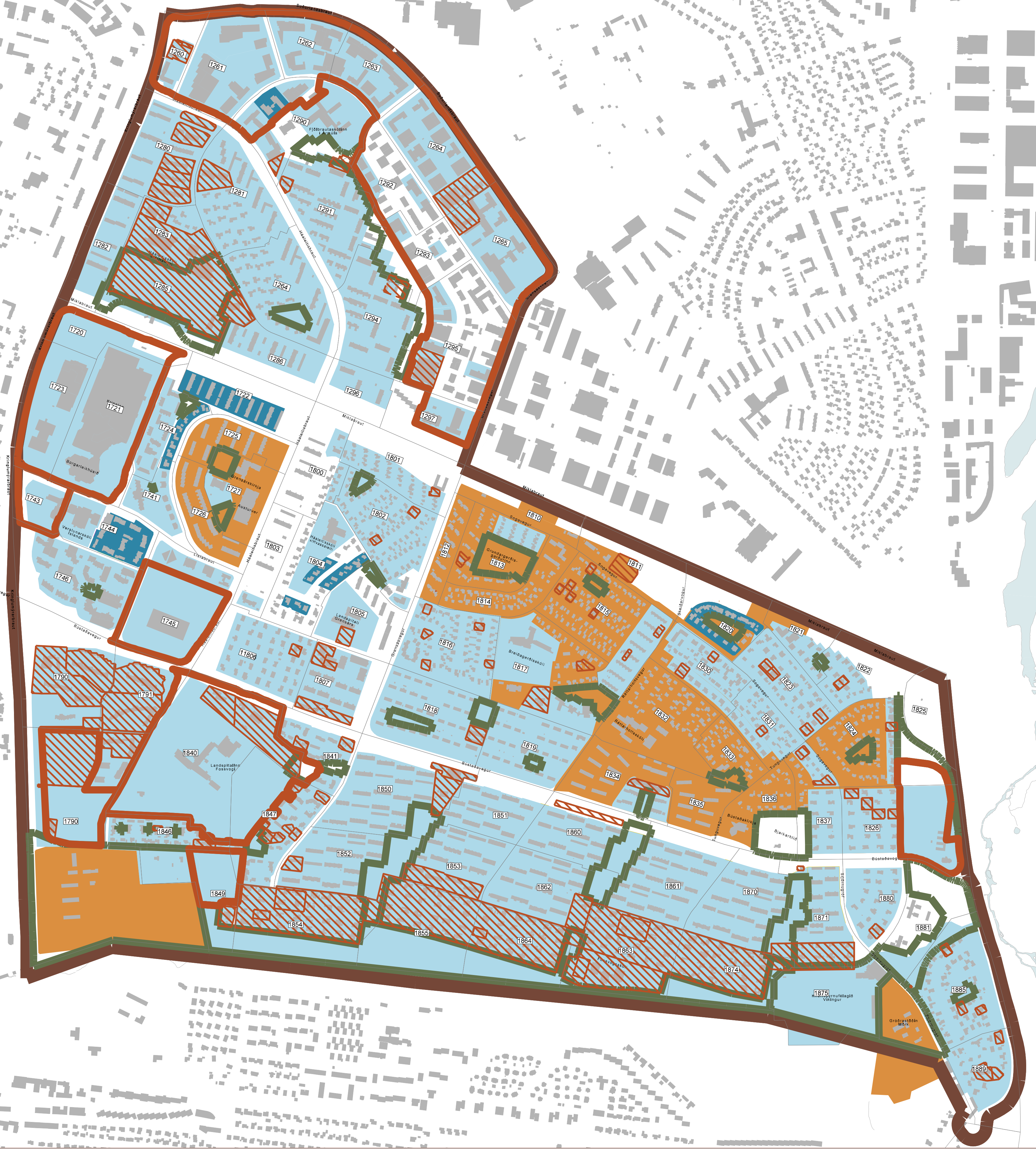
Legend	
(light blue)	Fastmótuð byggð til endurskoðunar í hverfisskipulagi
(brown)	Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Svæði til endurskoðunar, nánari framtíðarsýn fyrir svæðið sett fram í hverfisskipulagi
(orange)	Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 - Nýlegt deiliskipulag í gildi / Svæði í uppbyggingu, skoðast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

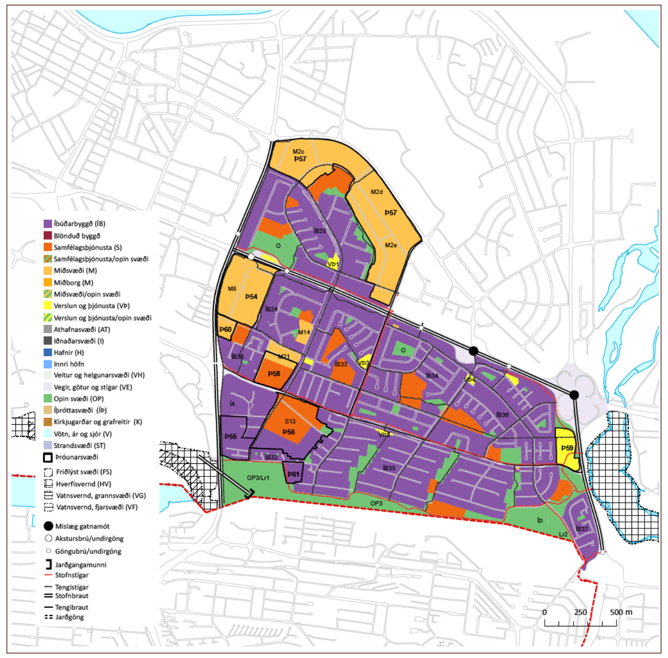
HVERFIS SKIPULAG

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

BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

SKIPULAGSLEG STAÐA



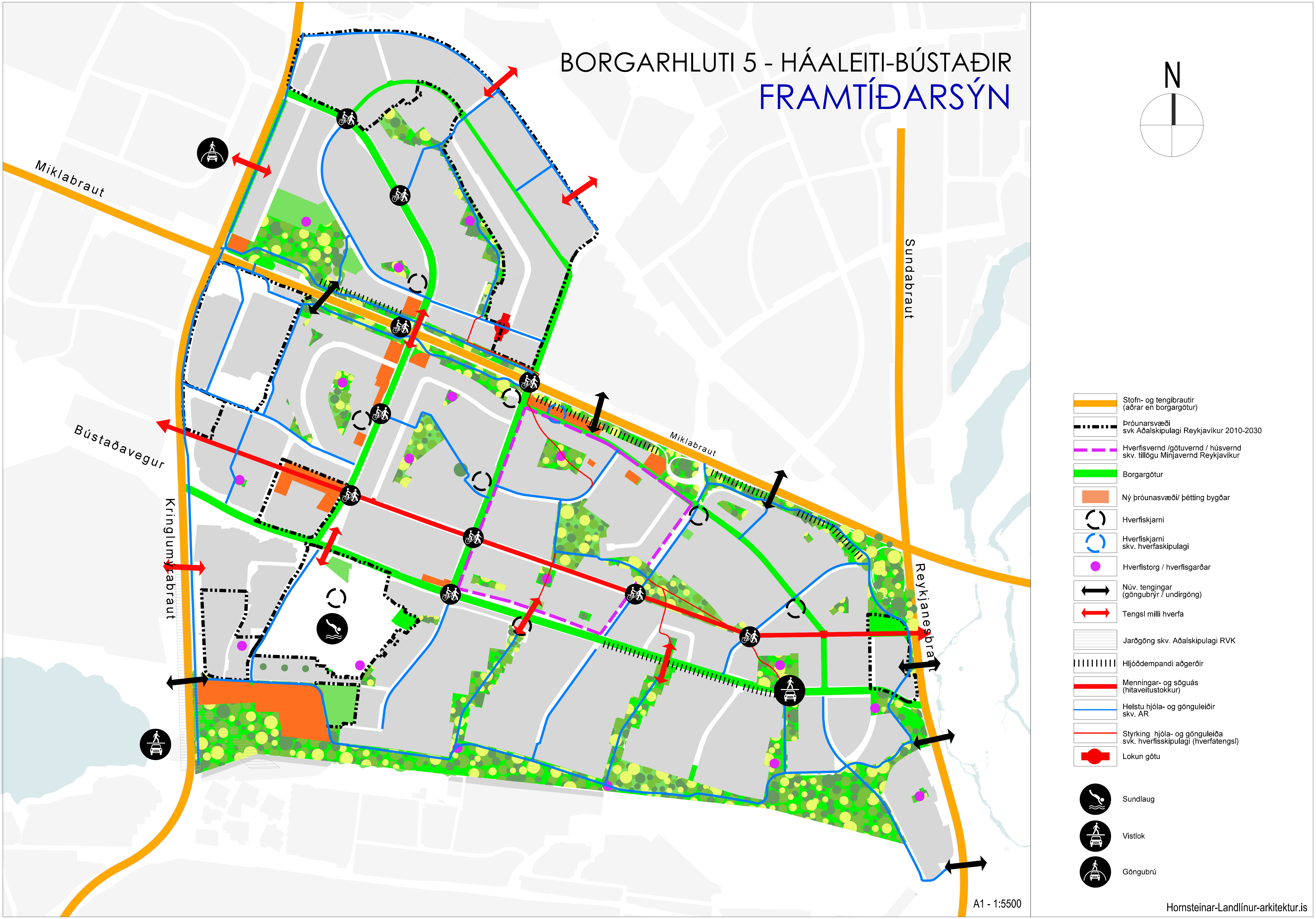


- Deiliskipulag í gildi
- Aðrir skilmálar og uppdrættir en deiliskipulagsuppdrættir
- Deiliskipulagsbreyting á einstökum lóðum
- Einungis skilmálar, enginn uppdráttur
- Engir skilmálar né uppdrættir
- Þróunarsvæði
- Græn svæði
- Borgarhluti

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

HVERFIS SKIPULAG

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


BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR
FRAMTÍÐARSÝN
N
Miklabraut
Miklabraut
Sundabraut
Bústaðavegur
Kringlumýrabraut
Reykjanesbraut
Stofn- og tengibrautir (aðrar en borgargötur)
Þróunarsvæði svk Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030
Hverfisvernd /götuvernd / húsvernd skv. tillögu Minjavernd Reykjavíkur
Borgargötur
Ný þróunasvæði/ þétting bygðar
Hverfiskjarni
Hverfiskjarni skv. hverfaskipulagi
Hverfistorg / hverfisgarðar
Núv. tengingar (göngubrýr / undirgöng)
Tengsl milli hverfa
Jarðgöng skv. Aðalskipulagi RVK
Hljóðdempandi aðgerðir
Menningar- og söguás (hitaveitustokkur)
Helstu hjóla- og gönguleiðir skv. AR
Styrking hjóla- og gönguleiða svk. hverfisskipulagi (hverfatengsl)
Lokun götu
Sundlaug
Vistlok
Göngubrú
A1 - 1:5500
Hornsteinar-Landlínur-arkitektur.is