

5.2

Háaleiti-Bústaðir

Kringlan-Leiti-Gerði

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



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið





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	1
2.2 Ábyrgð og umsjón	2
1.1.3 Umhverfis- og skipulagsráð	2
1.1.4 Stýrihópur	2
1.1.5 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa	3
1.1.6 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	9
2.4.1 Skipting borgarhlutans í hverfi og mismunandi áherslusvæði	9
2.4.2 Fastmótuð gróin byggð til endurskoðunar	10
2.4.3 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Svæði til endurskoðunar	11
2.4.4 Þróunarsvæði skv. AR2010-2030 – Nýlegt deiliskipulag í gildi/svæði í uppbyggingu	11
2.4.5 Græn svæði	11
2.4.6 Atvinnusvæði	11
2.4.7 Aðrar áherslur	11
2.5 Húsa- og byggðakönnun	13
2.6 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans	16
2.6.1 Samfélag	16
2.6.2 Gæði byggðar	21
2.6.3 Samgöngur	24
2.6.4 Vistkerfi og minjar	24
2.6.5 Orka og auðlindir	26
2.6.6 Mannvirki	27
2.6.7 Náttúruvá	27
3 KYNNING OG SAMRÁÐ	28
3.1 Kynningar og samráð við íbúa og stjórnarsýslu borgarinnar	28
3.2 Samráð við umsagnaraðila	28
3.3 Niðurstöður samráðs við íbúa og hagsmunaaðila	29
3.3.1 Íbúafundir	29
3.3.2 Fundir með tengiliðum og hverfisráðum	32
3.3.3 Netsamráð (USK)	34
3.3.4 Samráðskassar (USK)	34
4 HVERFI 5.2 KRINGLAN, LEITI OG GERÐI – GREINING OG STAÐA	35
4.1 Almenn lýsing	35
4.1.1 Staðsetning í borgarhlutanum	35
4.1.2 Staðhættir	35
4.1.3 Samsetning byggðar	36
4.1.4 Þróun byggðar	36
4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar	38
4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum	41

5 MATSLÝSING.....	45
5.1 Stefnumið og aðferðir við umhverfismat.....	45
5.2 Grunnástand.....	45
5.2.1 Samfélag	45
5.2.2 Gæði byggðar	52
5.2.3 Samgöngur	56
5.2.4 Vistkerfi og minjar.....	57
5.2.5 Orka og auðlindir	59
5.2.6 Mannvirki	60
5.2.7 Náttúruvá	61
6 HELSTU VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR HVERFISSKIPULAGS.....	62
6.1 Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa	62
6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða.....	70
6.2.1 Samfélag.....	71
6.2.2 Gæði byggðar.....	73
6.2.3 Samgöngur	75
6.2.4 Vistkerfi og minjar.....	76
6.2.5 Orka og auðlindir.....	76
6.2.6 Mannvirki	77
6.2.7 Náttúruvá	77
6.2.8 Aðrar áherslur	78
6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags).....	79
6.4 Skipulagsferlið, tímasetning helstu verkáfangna, kynninga og samráð við umsagnaraðila.....	80

HverfisSKIPULAGSLÝSING

1 Inngangur

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

Lýsing þessi er hluti forsendna við gerð hverfisSKIPULAGS sem fjallar um skipulag, þróun, uppbyggingarmöguleika og landnotkun og er tilgangur lýsingarinnar að vera leiðbeinandi við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir (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

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 kynningarfundum sem haldinn var við upphaf verkefnisins þann 23. maí 2013. Hlutverk mismunandi aðila við vinnslu verkefnisins er eftirfarandi:

1.1.3 Umhverfis- og skipulagsráð

Meginhlutverk umhverfis- og skipulagsráðs er að:

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

1.1.4 Stýrihópur

Stýrihópurinn er skipaður sérfræðingum hjá Reykjavíkurborg til að tryggja breiða og þverfaglega aðkomu að verkefninu og eru á sviði: skipulags- og

byggingarmála, framkvæmda- og mannvirkjamála, velferðarmála, skóla- og frístundamála, umhverfismála, sorp- og endurvinnslumála, menningar- og ferðamála o.fl. Sviðstjóri umhverfis- og skipulagssviðs er framkvæmdastjóri stýrihópsins.

Meginhlutverk hópsins er að:

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

1.1.5 Verkefnastjórahópur skipulagsfulltrúa

Hópin skipa 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

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

- setja fram rökstudda tillögu að skiptingu viðkomandi borgarhluta í hverfi og hverfiseiningar.
- meta og greina forsendur og grunngögn til grundvallar skipulagslegrar endurnýjunar og þróunar viðkomandi borgarhluta og hverfa hans.
- vinna úr grunngögnum greina þau og setja fram á skipulegan hátt.
- yfirfara, meta og greina gildandi deiliskipulagsáætlanir og skilmála (þ.m.t. mæliblöð) til að finna það sem er sameiginlegt og það sem

er ólíkt í gildandi áætlunum og skilmálum innan viðkomandi borgarhluta.

- leggja fram tillögu að samræmdum skipulags- og byggingarskilmálum.
- setja fram á skipulegan og aðgengilegan hátt styrk- og veikleika viðkomandi borgarhluta út frá grunngögnum með hliðsjón af gátlistum hverfisskipulagsins.
- setja fram tillögur m.a um afmörkun þróunarsvæða og marka meginstefnu um þau.
- skrifa greinargerð, skilmála, lýsingu, mat á umhverfispáttum, fylla út gátlista.
- vinna og setja fram frumdrög að skipulagsuppdraetti, 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:

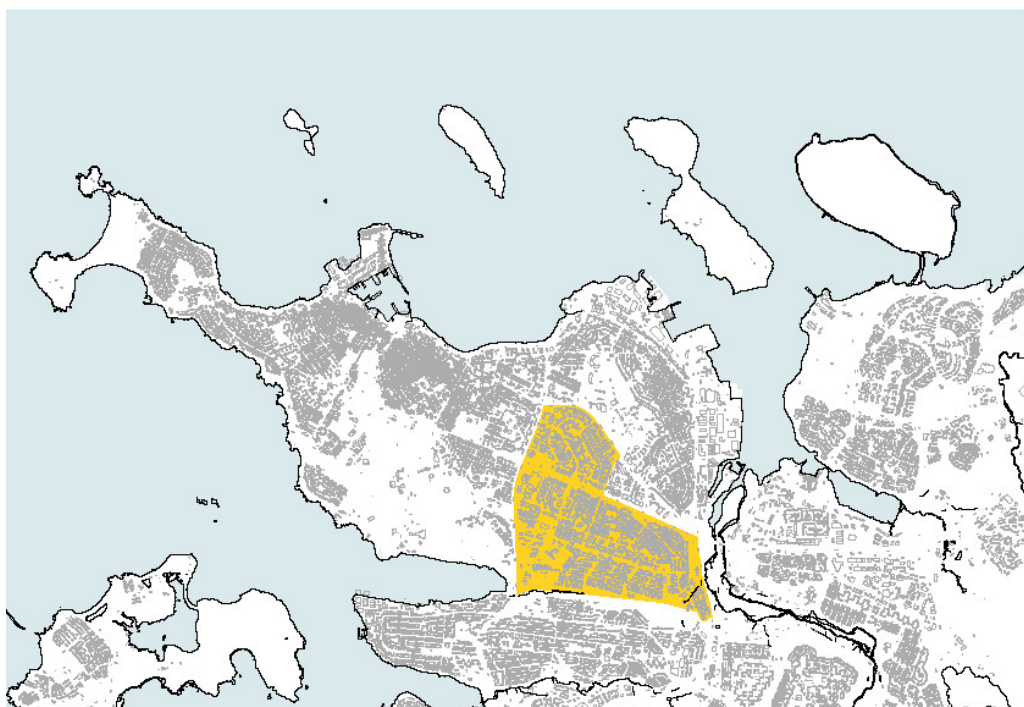
- vera faglegur leiðtogi og bera ábyrgð á samræmingu verkefnishópanna.
- tryggja samræmda faglega línu.
- taka á ágreiningi ef upp kemur.

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.



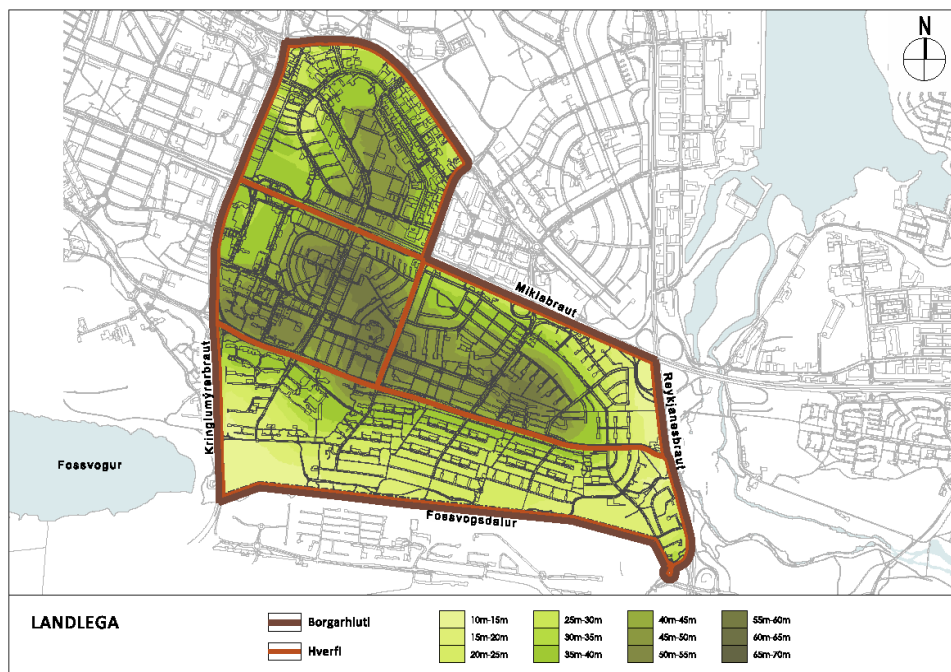
BORGARHLUTI 5 - liggur miðlægt á höfuðborgarsvæðinu

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 eftirstriðsárunum 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 Smáibúðahverfi 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 m² ef frá er talið Fossvogshverfi-Grófir þar sem það er almennt 126-150 m².

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 herra 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).

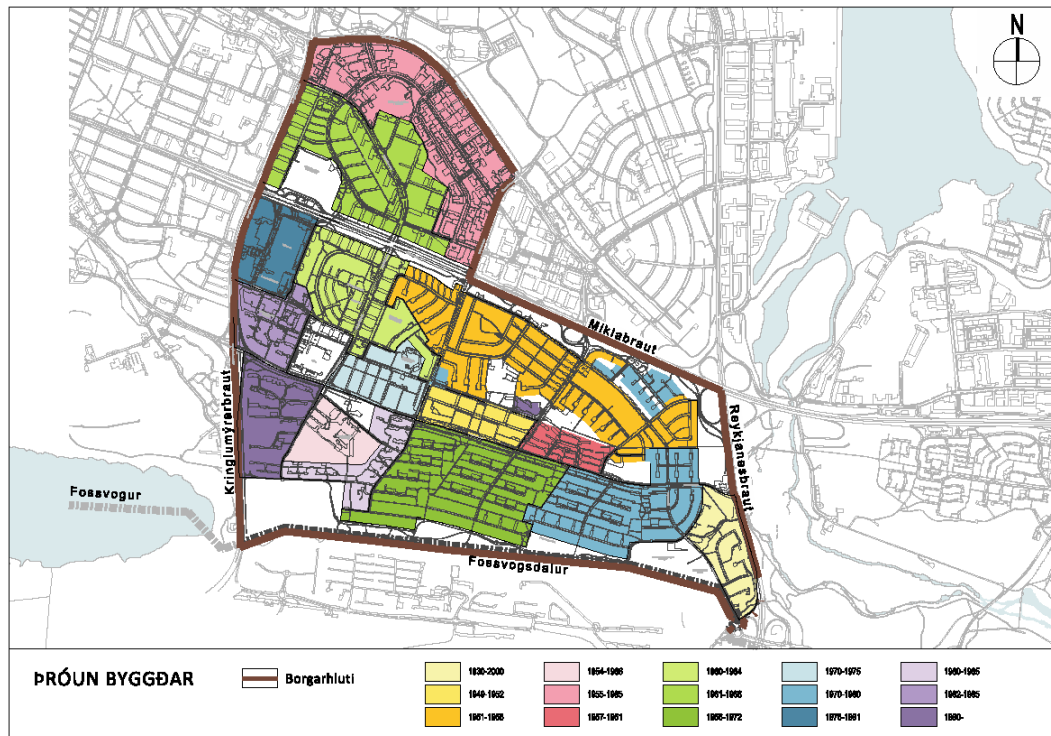
Nýtingarhlutfall lóða er yfirleitt á bilinu 30-40%, en helst er það Bústaða- og Smáíbúðahverfið sem sker sig úr, en þar er nýtingarhlutfallið 40-50%. Íbúapéttleiki í borgarhlutanum er almennt 20-40 íbúar/ha ef undan er skilið Bústaða- og Smáíbúðahverfi þar sem þéttleikinn er 40-60 íbúar/ha.

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

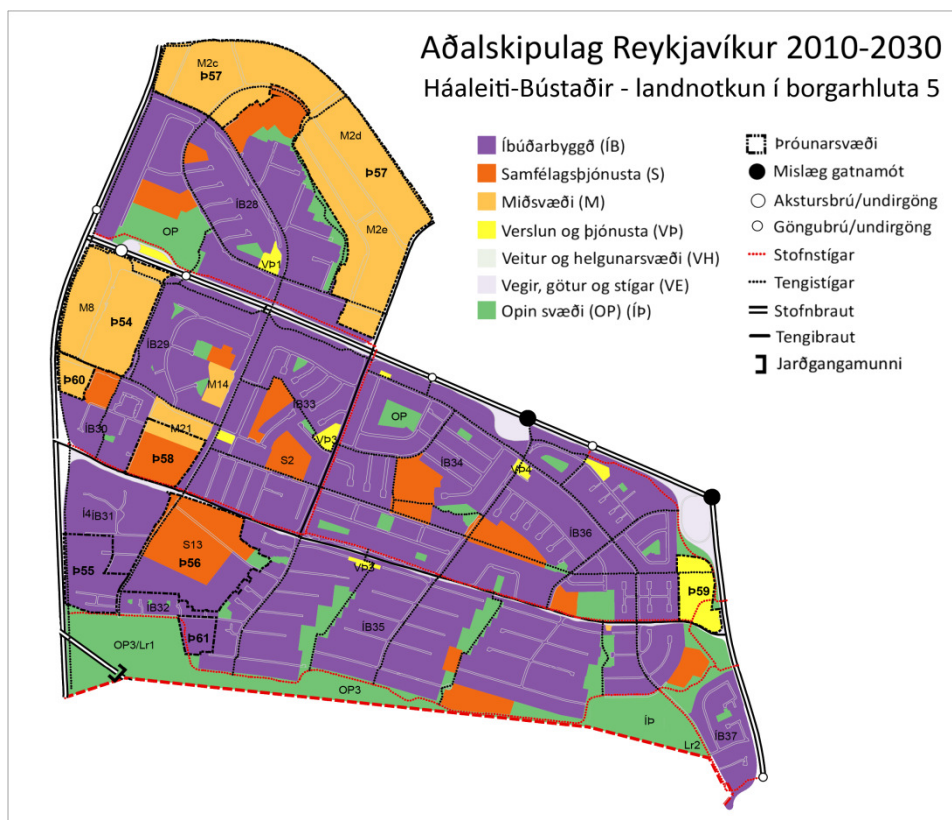
Það svæði borgarhlutans sem fyrst byrjar að byggjast upp er austasti hluti hans, þ.e. Grófir, en byggð fór þar að þéttast á fjórða áratug síðustu aldar. Í kjölfarið fer Bústaða- og Smáíbúðahverfið að þróast og byggist það að mestu leyti upp á tímabilinu 1950-1960. Þar á eftir færirst helsta uppbygging 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).



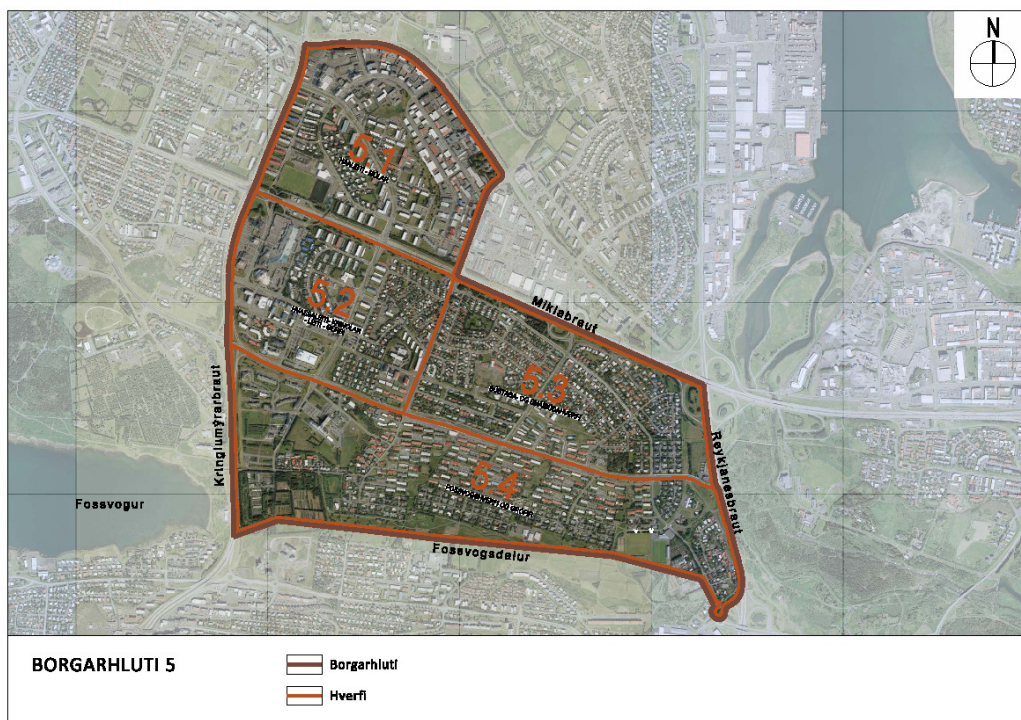
DRÖG

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 borgargötturnar 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** (Austurveg); *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 Háaleiti-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 þróunarsinn 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 götmynd, og tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningssrými: 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: *Austurvei* 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 Smáibúðahverfi). 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 Smáibúðahverfi). 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 umferðarpungi 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) **p54** Kringlan, **p57** Múlar-Suðurlandsbraut (þróunarás um Suðurlandsbraut), og **p61** 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 menningarmínjum.

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 Smáibúðahverfi

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. Smáibúðahverfi.

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 Smáibúðahverfisins 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 götummyndir: 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 götummyndir: 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.

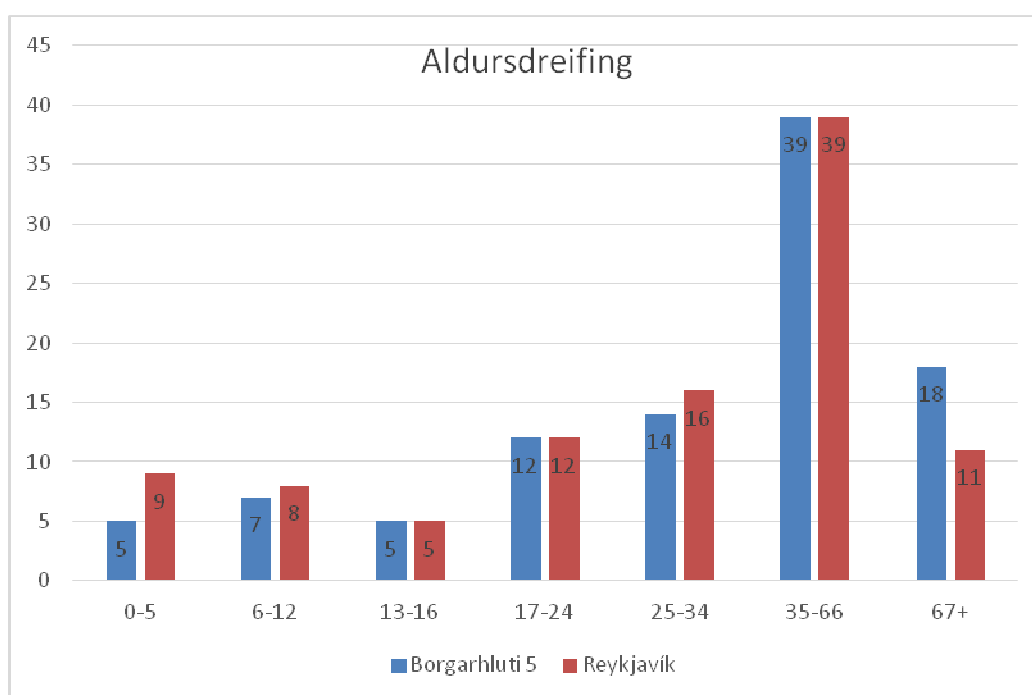
Einstök hús, húsaraðir og götummyndir: Bjarmaland 23 (1966). Grundarland 10 (1966). Grundarland 19 (1968). Láland 22 (1973). Haðaland 9 (1968).

2.6 Mat á umhverfispáttum borgarhlutans

2.6.1 Samfélag

2.6.1.1 Lýðfræði: Íbúabróun fjöldi, aldurssamsetning

Borgarhluti 5	2014
Stærð borgarhluta – km ²	4,3
Fjöldi íbúa (Borgarvefsjá jan. 2014)	14246
Íbúapétteleiki - íbúar/ha	33
Fjöldi íbúða (Borgarvefsjá jan. 2014)	6015
Pétteleiki 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 aldurssamsetningar í öllum aldurshópum innan borgarhlutans miðað við Reykjavík í heild er 2% sem telst vera **æskilegt** með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

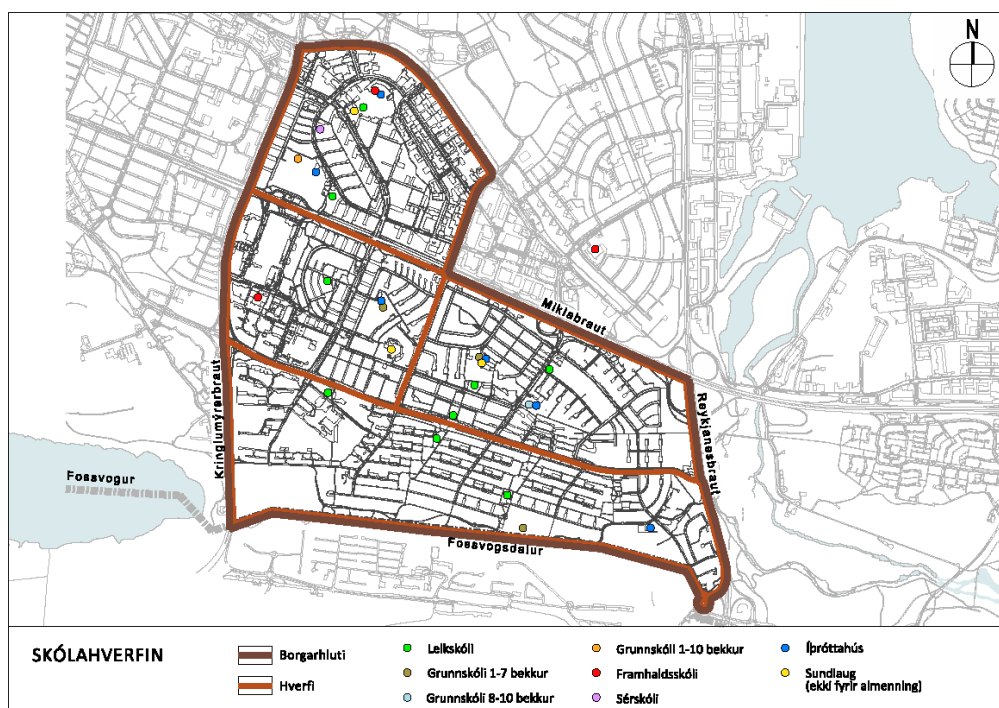
Með tilliti til einstakra hverfa borgarhlutans þá er meðalaldur hæstur í Kringlu-Leiti-Gerði (50-59 ára), en lægstur í Háaleiti-Múlum og Bústaða- og Smáíbúðahverfi (30-39 ára). Í Fossvogshverfi-Grófum er mest um fólk á miðjum aldri (40-49 ára).

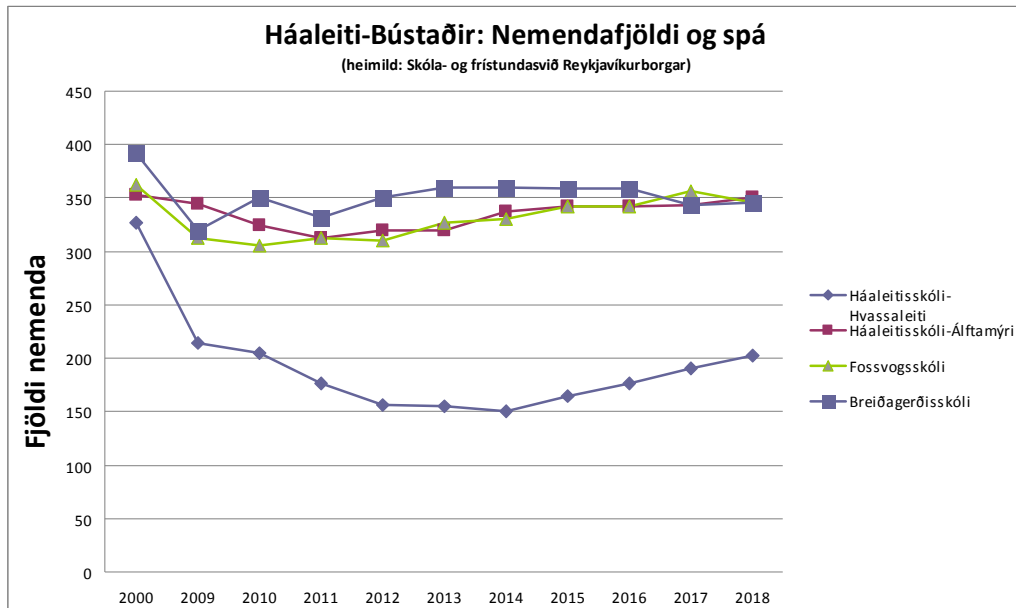
2.6.1.2 Íbúapéttleiki

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

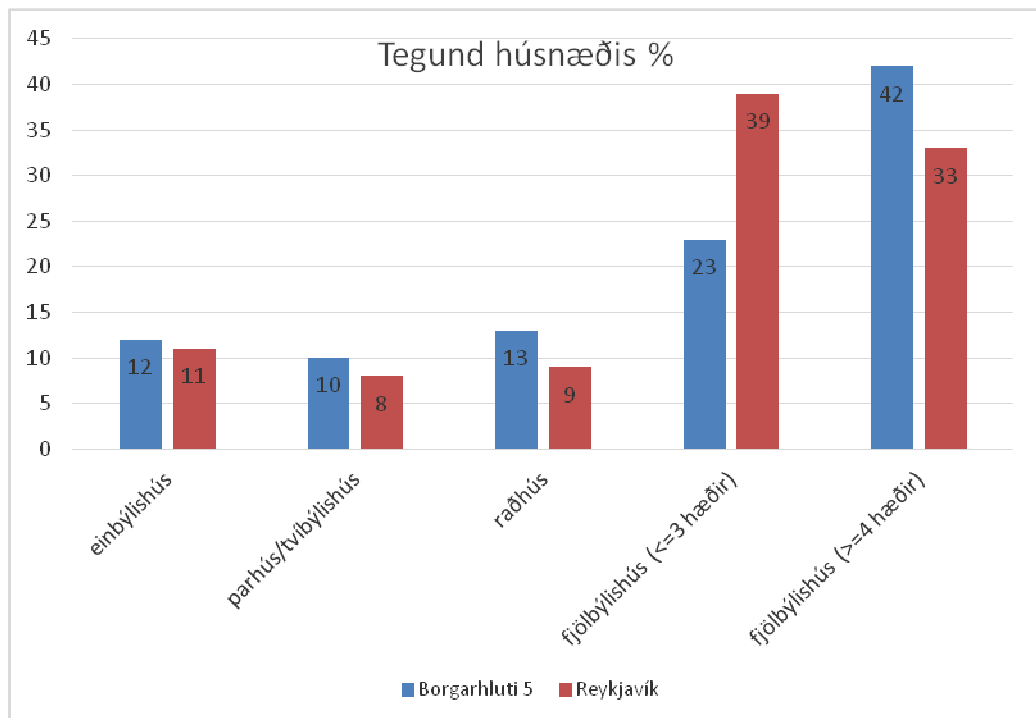




Heimild: Skóla - og frístundasvið Reykjavíkurborgar

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 Háaleiti-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.

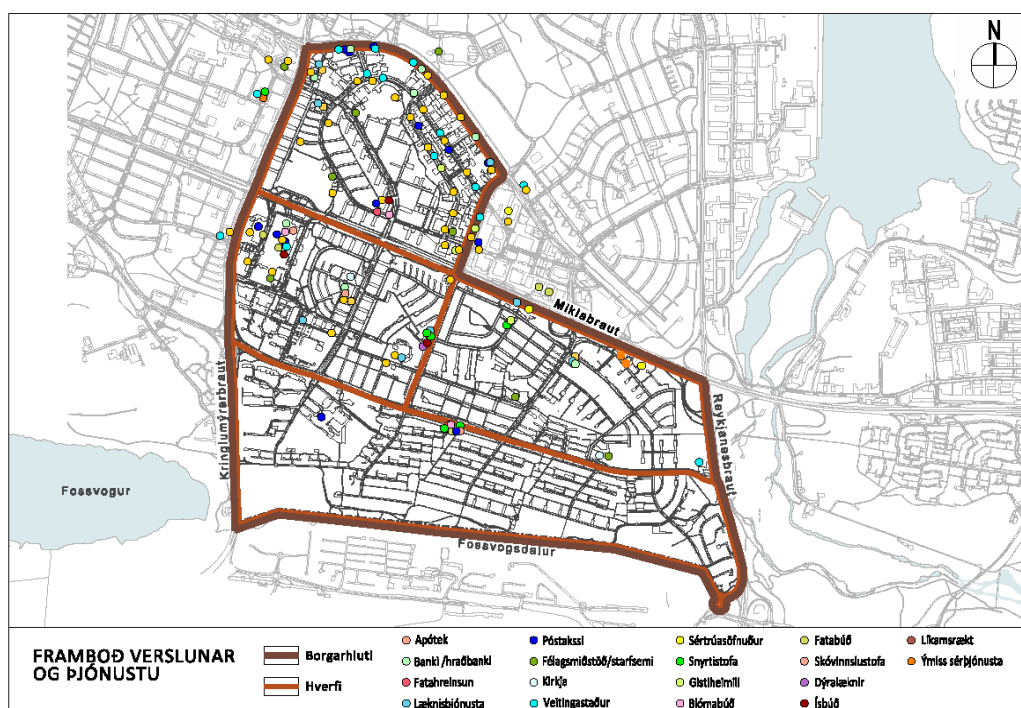


2.6.1.5 Atvinna / Störf

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

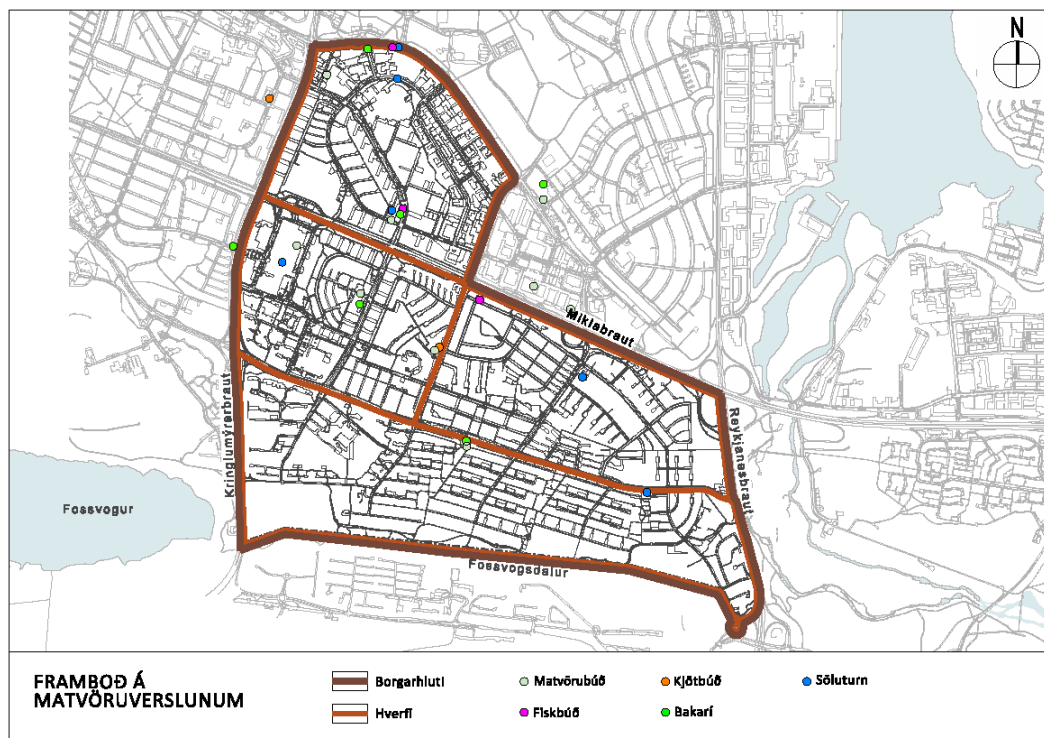
2.6.1.6 Framboð verslunar og þjónustu

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, almenningagarð/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 300 m 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 hættu. 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 Háaleiti-Bústaðum 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 slyshætta 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>). Samskiptasiður (Fésbók) eru nýttar sem miðill við íbúa borgarhlutans. Má þar nefna fésbókarsíðurnar “108 Reykjavík”, “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 færast 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 smá húsum 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

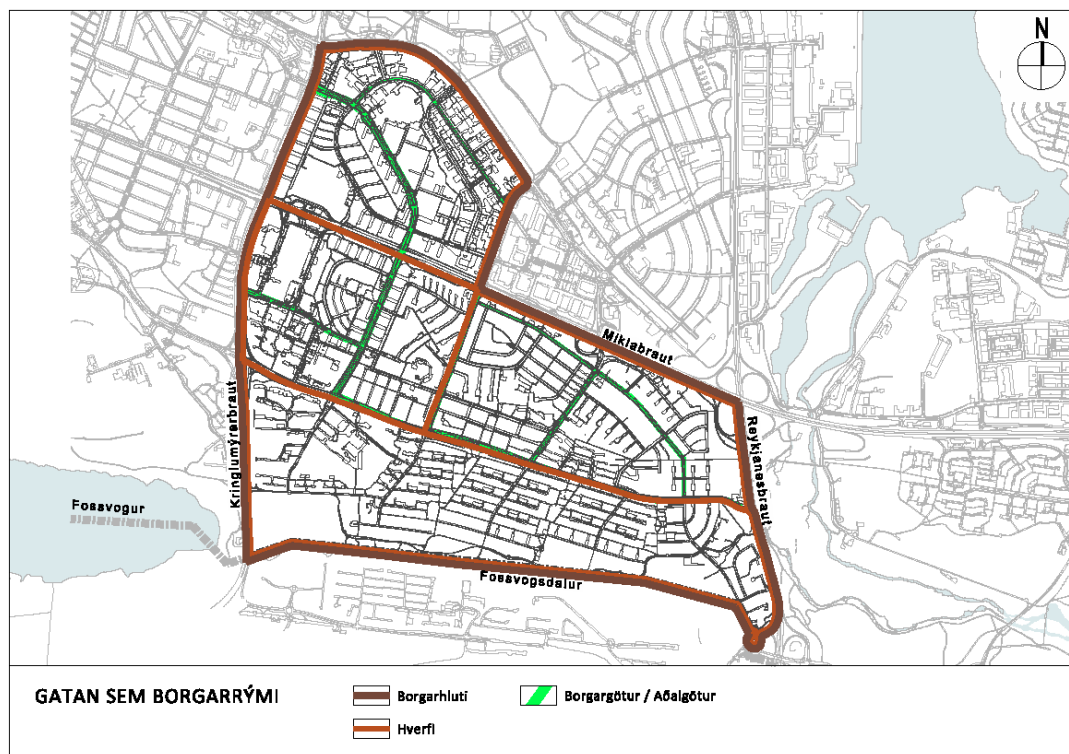
Háaleiti-Bústaðir eru 4,3 km² að stærð og er fjöldi skráðra íbúða 6015 (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúðapéttleiki 14 íbúðir/ha sem telst vera **undir lágmarki** með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Sé aðeins horft á skilgreind íbúðarsvæði í aðalskipulagi (267 ha) þá er íbúðapéttleikinn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

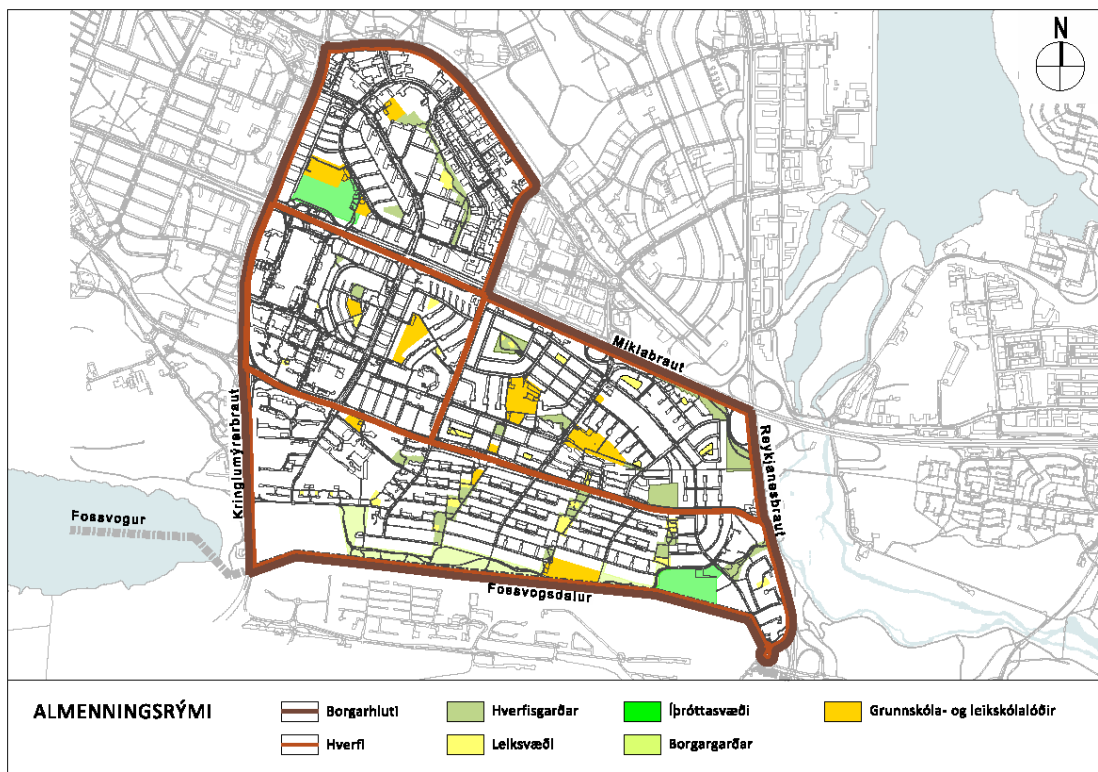


2.6.2.5 Almenningsrými

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 Smáibúðahverfi 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 2000m² er á bilinu 95-100%. Meðalgöngufjarlægð frá íbúðasvæðum í borgargarð stærri en 10 ha er á bilinu 750-1000 m. Meðalgöngufjarlægð í hverfisgarð 5-10ha er á bilinu 500-600 m. Meðalgöngufjarlægð í leik- og dvalarsvæði minni en 5ha er á bilinu 200-300m. 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

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 (Háaleiti-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 Almenningsamgöngur

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 **almenningsamgöngur** 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 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 km², þar af eru um 3.9 km² 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 fjarlægð 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 Smáibúðahverfið og Bústaðahverfið og tryggja heildstætt yfirbragð þeirra. Einnig er lagt til að einstaka götmyndir 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

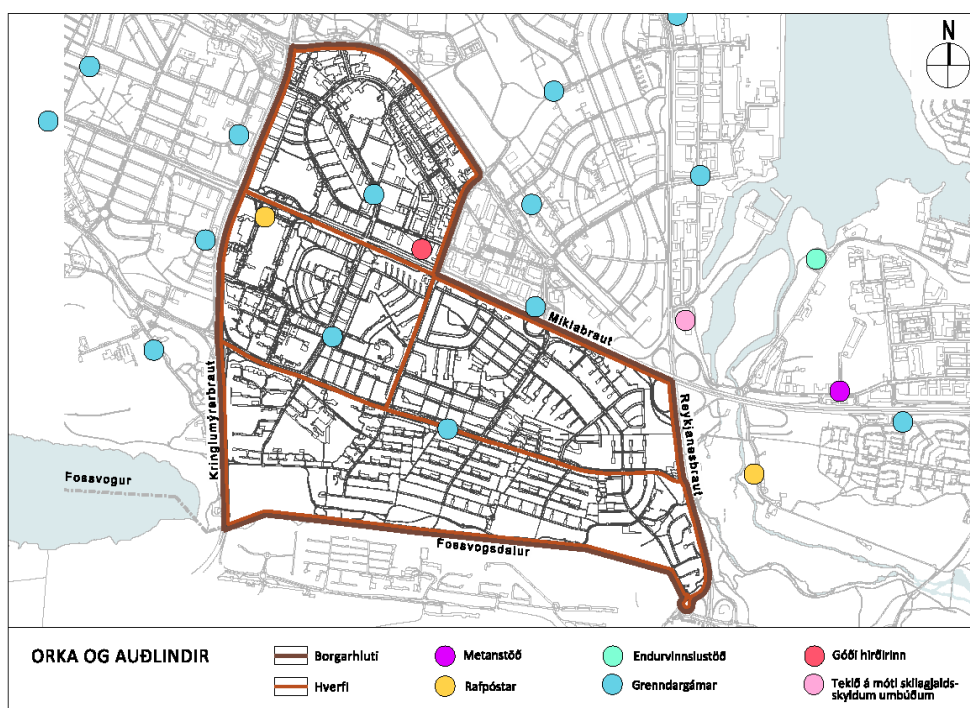
Vísað er til umfjöllunar um **orkunotkun** í kafla 5.2.5.1

2.6.5.2 Vatnsnotkun

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

2.6.5.3 Úrgangstjórnun

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

Yfirlit yfir helstu kynningar og samráð við gerð lýsingar:

- Fundir með hverfisráðum, íbúasamtökum og tengiliðum í hverfunum sem vinna með ólíkum hópum fólks eins og t.d. ungu fólki, öldruðum, öryrkjum, innflytjendum o.s.frv. – Júní 2013.
- Samráðskassar á fjölförnum stöðum eins og sundlaugum, bókasöfnum og öðrum stöðum, þar sem hægt er að skrifa niður hugmyndir og setja í hugmyndakassa – ágúst 2013-mars 2014.
- Samráð á kortavef á netinu þar sem fólk getur skráð og teiknað inn ábendingar – ágúst 2013 – mars 2014.
- Samráðsfundir með íbúum og hagsmunaaðilum í hverjum borgarhluta – september-október 2013.
- Kynning fyrir hverfisráðum febrúar 2014.
- Fundir með aðilum frá skóla- og frístundasviði, íþrótt- og tómstundasviði, Velferðarsviði, aðila frá Félagsbústöðum eða öðrum sem verkefnisstjórar USK telja nauðsynlegt. – janúar 2014.
- Skipulagslýsing og mat á umhverfispáttum verður kynnt og lagt til umsagnar. Lýsingin verður send til umsagnaraðila og gerð aðgengileg á vefsvæðum Reykjavíkurborgar. Vakin verður athygli á henni með auglýsingu í fjölmiðli.

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

3.2 Samráð við umsagnaraðila

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

- 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 þökkaleg, 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 :

2.1.1.1 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 umferðapunga 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 þrífist í nálægð stórmarkaða og verslunarkjarna. Hins vegar virka vel Miðbær við Háaleitisbraut, Grímsbær og Austurver.

2.1.1.2 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 “landsveldi”, sem heftar alla frekari uppbyggingu og þróun.

2.1.1.3 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, íþrótt- og tómstundastarfi. Ýmsar tillögur voru ræddar – og ekki í fyrsta skipti - ; t.d. að setja Bústaðavegin 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 bætta **almenningsamgöngur**. Almenningsamgöngum ábótavant upp með Réttarholtsvegi og innan Fossvogshverfis. Skoða þarf almenningsamgöngur 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 hjólréiðastíga** (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

2.1.1.4 Vistkerfi og minjar

- Þessi málaflokkur var ekki ræddur sérstaklega á íbúafundinum. Fátt er í borgarhlutan-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.

2.1.1.5 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.

2.1.1.6 Mannvirki

- Þessi málaflokkur var ekki ræddur sérstaklega á íbúafundinum.

2.1.1.7 Náttúruvá

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

2.1.1.8 Einkenni og afmörkun hverfa

- Eðlilegt að Skeifan tilheyri borgarhlutanum.
- Umferðaræðar – 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 !

2.1.1.9 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.
- Aðlagja 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/yngrri 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 Fossvogsskóla 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.

2.1.1.10 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.*

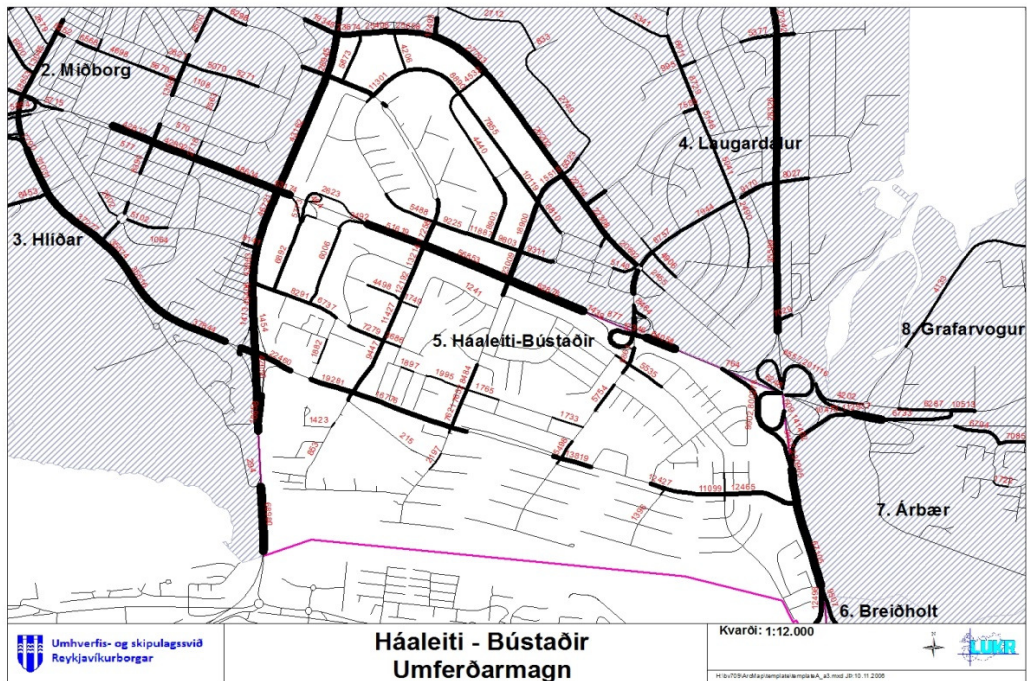
2.1.1.11 Gæði byggðar

- Vantar *torg* í hverfunum.
- Græn svæði almennt illa nýtt – mikið vegna þess hvað þau eru illa hirt. Öðryggi 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 stækkunarmöguleikar 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 önugetu 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).

2.1.1.12 Samgöngur

- **Umferð – umferðahraði – umferðapung.** Mikilvægustu málefni. Stofnbrautir fullar. Aukinn umferð inn í hverfin. Vistvænn ferðamáti gengur einfaldlega ekki upp við óbreytt ástand.
- Öruggeri leiðir fyrir gangandi/hjólandi vegfarendur yfir *Bústaðaveg*; *verður að finna lausn* - brú / undirgöng. 800 börn fara t.d. daglega yfir Bústaðavegin 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 . Fólki styttir sér leið til að komast í Kringluna.
- Gera Fells múla 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 Hvassaleitis skóla og því mikilvægt að hafa góða tengingu yfir Miklubraut, t.d. með undirgöngum eða göngubrú.

- Hitaveitustokkurinn – nauðsynlegt að viðhalda þeim örfáu *kennileitum* sem enn eru eftir í hverfinu.
- Bæta tengingu úr Smáibúðahverfinu; annars vegar í Laugardal og hins vegar í Skeifuna.



Heimild: USK Reykjavíkurborgar Samgöngustofa
25.3. 2014

2.1.1.13 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.

2.1.1.14 Orka og auðlindir

Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

2.1.1.15 Mannvirki

Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

2.1.1.16 Náttúruvá

Málaflokkurinn kom ekki til tals á fundum.

3.3.3 Netsamráð (USK)

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

3.3.4 Samráðskassar (USK)

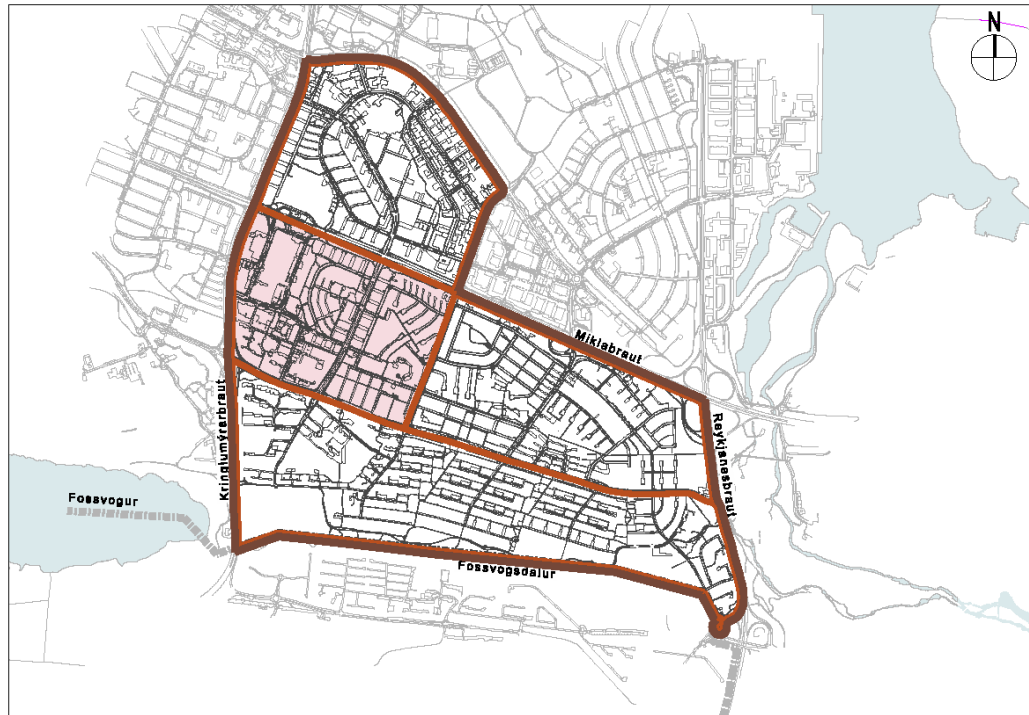
Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

4 Hverfi 5.2 Kringlan, Leiti og Gerði – greining og staða

4.1 Almenn lýsing

4.1.1 Staðsetning í borgarlutanum

Hverfið 5.2 Kringlan, Leiti og Gerði er sunnan Miklubrautar og afmarkast af Kringlumýrarbraut til vesturs, Grensásvegi til austurs og Bústaðavegi til suðurs.



4.1.2 Staðhættir

Hverfi 5.2 er á svæði sem áður var hluti af landnámsjörðinni Laugarnesi. Landslagið einkennist af holtum, ásum og mýrum. Grensásinn liggur í norður-suður stefnu eftir hverfinu og hallar landi frá honum til austurs og vesturs. Hverfið liggur í um 50 – 60 m hæð yfir sjávarmáli.



4.1.3 Samsetning byggðar

Hverfið skiptist í nokkur gróin íbúðasvæði, Hvassaleiti, Leiti og Gerði. Einnig eru tvö þróunarsvæði skilgreind í hverfinu samkvæmt aðalskipulagi; annars vegar Kringlan miðsvæði og hins vegar reitur við Útvarpshúsið. Íbúabyggðin er blönduð byggð einbýlis-, rað-, par-, og fjölbýlishúsa. Aðalvinnusvæðið Kringlan er staðsett í norð-vestuhluta hverfisins og þar eru byggingar öllu stærri og hærri.

4.1.4 Þróun byggðar

Á kreppuárunum lét Reykjavíkurbær ræsa fram hluta Kringlumýrar og plægja þar garða sérstaklega undir matjurtarækt og voru hér helstu ræktunarlönd bæjarbúa fram að þeim tíma sem ákveðið var að taka landið undir byggð.

Gólfklúbbi Reykjavíkur var úthlutað landi undir golfvöll syðst í Kringlumýri árið 1937. Völlurinn náði að hluta inn í hverfið og varð hann að víkja þegar byggingaframkvæmdir hófust.

Árið 1953 risu fyrstu byggingar hverfisins í norð-austur hluta þess við Heiðargerði og Hvammsgerði. Byggðin var hluti af Smáíbúðahverfinu. Öll húsin eru áþekk ásýndar og mynda samstæða hverfisheild. Byggðin samanstendur af litlum sérstæðum eins til tveggja hæða byggingum. Sumar byggingarnar eru tengdar saman með bílgeymslum.

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

Heildarskipulagið gerði ráð fyrir íbúðabyggð vestan Háaleitisbrautar sitt hvoru megin við Miklubraut. Á svæðinu austan Háaleitisbrautar, milli

Suðurlandsbrautar og Miklubrautar átti að vera atvinnusvæði og hverfi undir opinberar byggingar, Múlarir. Gatnakerfi var skipt í íbúðagötur og umferðagötur sem aðgreindar voru frá byggðinni með breiðum gróðurbeltum. Íbúðabyggðin var blönduð byggð fjölbýlishúsa, einbýlishúsa, raðhúsa og stakstæðra, tvílyftra húsa. Gert var ráð fyrir skóla í hvoru hverfinu norðan og sunnan við Miklubraut. Íþróttasvæði átti að vera í Kringlumýrinni sunnan gatnamóta Kringlumýrabrautar og Miklubrautar.

Byggðarmynstur hverfis 5.2 tekur mið af þessum fyrstu hugmyndum frá 1957. Íþróttasvæðið færðist þó norður fyrir Miklubraut í Álftamýrina. Uppbygging í Kringlumýrinni vestan við Hvassaleiti tók þó nokkrum breytingum og hófst uppbygging þar ekki fyrr en á níunda áratugnum.

Fyrstu húsinn sem risu samkvæmt heildarskipulaginu frá 1957 standa við Hvassaleitið, götu sem liggur í skeifu út frá Háaleitisbraut. Við skeifuna utanverða næst Miklubrautinni eru fjórlyft fjölbýlishús og síðan koma lítil tvílyft fjölbýlishús með 2-3 íbúðum. Innan skeifunnar er raðhúsabyggð sem umlykur hæðina þar sem kirkja, safnaðarheimili, leikskóli og verslunarmiðstöð standa. Húsin nr. 48 -74 við Hvassaleiti voru reist á árunum 1984-1986 og á sama tíma risu fjölbýlishúsabyrpingarnar við Kringluna nr. 15-93.

Í Stóragerði liggja fjórlyft fjölbýlishús næst Háaleitisbraut en lítil 2ja -3ja hæða fjölbýlishús handan götunnar. Út frá Stóragerði gengur Brekkugerði með einbýlishúsabyggð sem myndar umgjörð lóðar Hvassaleitisskóla ásamt Heiðargerði og Stóragerði. Skólahverfi Hvassaleitisskóla og Álftamýrarskóla varð sameinað í eitt skólahverfi, Háaleitisskóla, til að ná fram hagkvæmari nýtingu á skólamannvirkjum.

Austan við Brekkugerði liggur Skálagerði þyrping fjölbýlishúsa með aðkomu frá Grensásvegi. Milli Brekkugerðis og Skálagerðis er lóð Grensásdeildar við Álmgerði.

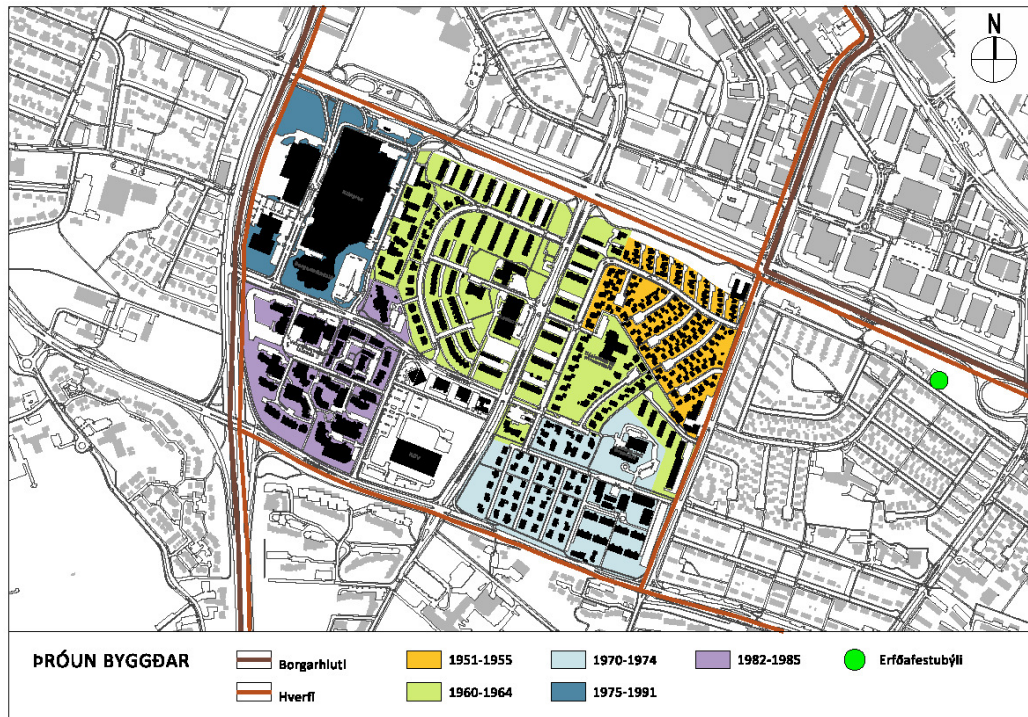
Sunnan við Álmgerði er blönduð byggð einbýlis- og fjölbýlishúsa. Byggðin var reist á sjöunda áratug síðustu aldar. Næst Álmgerði eru þrjú 8 hæða há hús en fyrir sunnan þau eru þriggja hæða fjölbýlishús. Vestan við Furugerði er byggð einbýlishúsa.

Á milli Háaleitisbrautar og Efstaleitis sunnan Listabrautar er stofnana- og þjónustusvæði og er hluti þess ætlaður til frekari þróunar samkvæmt aðalskipulagi. Vestan við Efstaleiti meðfram Bústaðavegi að Kringlumýrabraut sunnan Listabrautar er blönduð byggð fjölbýlishúsa og í norðvestur hluta svæðisins er skóla- og þjónustusvæði. Fyrir norðan Listabraut tekur Kringlan við með alla sína verslun og þjónustu. Kringlan er skilgreind í aðalskipulaginu sem landnotkunarreitur sem fellur undir þróunarsvæði til uppbyggingar (P54).

Í upphafi voru litlir verslunar- og þjónustukjarnar í hverfinu, en með tilkomu verslunarkjarnans við Kringluna og fjölda lágvöruverslana víðsvegar um borgina þá varð rekstur þeirra óhagkvæmur þannig að verulega hefur dregið úr

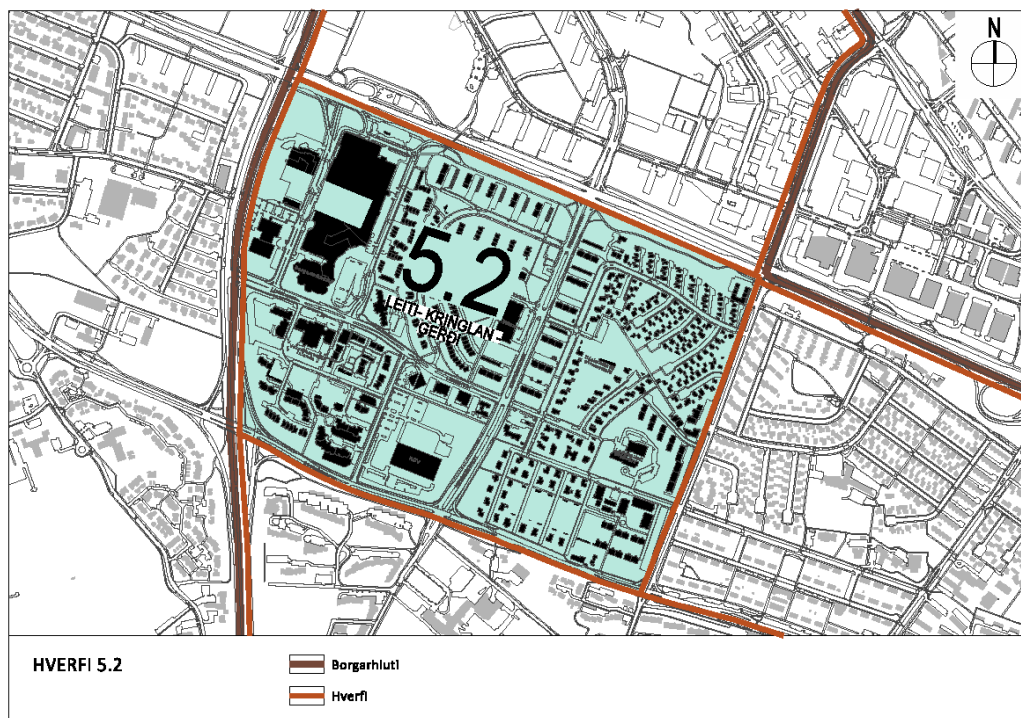
starfsemi þar. Verslun í Austurveri við Háaleitisbraut hefur þó haldið velli og sama má segja um Miðbæ við Háaleiti og Grímsbæ við Bústaðaveg.

Þjónusta og verslun í hverfinu er með því besta sem gerist í borginni og má skýringuna sækja til verslunarkjarnans í Kringlunni og mikils framboðs á verslun og þjónustu í Skeifunni og Múlunum.



4.2 Afmörkun hverfis og skipting í hverfiseiningar

Hverfi 5.2 afmarkast af fjórum stórum umferðaræðum. Miklubraut til norður, Grensásvegi til austurs, Bústaðavegi til suðurs og Kringlumýrarbraut til vesturs. Helstu rök fyrir afmörkun hverfisins byggist á landfræðilegri legu þess, afmörkun megin umferðaræða borgarhlutans, og 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.



Hverfiseiningar

Hverfi 5.2 er skipt upp í fimm hverfiseiningar auk þróunarsvæðis við Kringluna: 5.2.A, 5.2.B, 5.2.C, 5.2.D, 5.2.E og 5.2.F

5.2.A afmarkast af Miklubraut til norðurs, Háaleitisbraut til austurs, Listabraut til suðurs og Kringlunni til vesturs. Hverfiseiningin er blönduð byggð rað-, par- og fjölbýlishúsa. Flest húsín eru byggð á fyrri hluta sjöunda áratugarins og voru fyrstu húsín sem risu samkvæmt heildarskipulagi Kringlumýrar frá 1957. Yfirbragð hverfiseiningarinnar er heilsteypt og göngutengingar innan hennar eru góðar. Hluti bygginganna í hverfiseiningunni eru frá árunum 1984 – 1986. Frá þeim tíma sem uppbygging Kringlunnar hófst. Húsín eru nokkuð frábrugðin eldri hluta byggðarinnar en falla engu að síður vel að henni.

5.2.B afmarkast af Kringlumýrarbraut til vesturs, Listabraut til norðurs, Efstaleiti til austurs og Bústaðavegi til suðurs. Hverfiseiningin samanstendur af raðhúsum, fjölbýlishúsum og skóla- og atvinnubyggingum sem flest voru reist á árunum 1982-1986 og hafa þau svipað yfirbragð og afmörkun hverfiseiningarinnar er skýr. Göngutengingar innan hennar eru góðar.

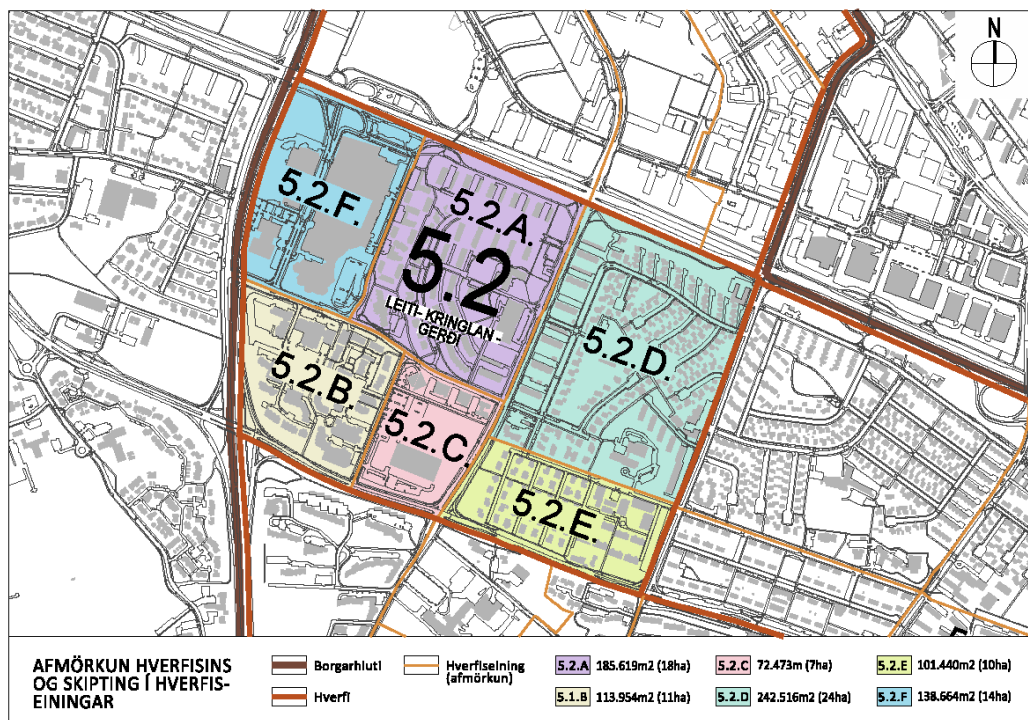
5.2.C afmarkast af Efstaleiti til vesturs, Listabraut til norðurs, Háaleitisbraut til austurs og Bústaðavegi til suðurs. Hverfiseining er samkvæmt aðalskipulagi að hluta til þróunarsvæði (þ42). Þar er að finna útvarpshús og ýmsa samfélagsþjónustu og er svæðið skilgreint sem miðsvæði einkum fyrir stofnanir og opinbera þjónustu. Áætlað er að byggja þar 5.000 -10.000 fermetra.

Hverfiseining 5.2.D og 5.2.E

Byggðin sem afmarkast af Háaleitisbraut, Miklubraut, Grensásvegi og Bústaðavegi er að mestu fullbyggð og fastmótuð. Hún reis á tveimur tímabilum. Svæðið norðan við Álmgerði var byggt á árunum fyrir og eftir 1960 en byggðin sunnan Álmgerðis var byggð samkvæmt deiliskipulagi frá 1972. Skipting svæðisins í hverfiseiningar tekur mið af þessu.

5.2.D er norðan Álmgerðis milli Háaleitisbrautar og Grensásvegar að Miklubraut. Hverfiseiningin er með blandaðri byggð einbýlishúsa, lítilla og stórra fjölbýlishúsa. Byggðin við Heiðargerði og Hvammsgerði hefur sama yfirbragð og myndar góða heild. Það sama má segja um húsinn við Stóragerði, Brekkugerði og Skálagerði því þau fara flest samkvæmt skilmálum frá tímabilinu 1960 og mynda þannig ákveðna heild. Gönguleiðir um hverfiseininguna eru góðar. Hvassaleitisskóli liggur í miðju hverfinu og Grensásdeildin við jaðar þess.

5.2.E afmarkast af Álmgerði til norðurs, Grensásvegi til austurs, Bústaðavegi til suðurs og Háaleiti til vesturs. Byggðin er nokkuð blönduð. Á austurhluta næst Álmgerði eru þrjú átta hæða fjölbýlishús. Fyrir sunnan þau eru einsleit þriggja hæða fjölbýlishús. Vestan við Furugerði eru tvílyft einbýlishús öll reist samkvæmt skipulagi frá 1972 að undanskildu húsi nr. 6 við Hlyngerði en það er nokkru eldra. Yfirbragð svæðisins er heilsteypt þó nokkur munur sé á stærð bygginganna. Göngutengsl eru góð um hverfiseininguna og góð tenging við aðra hluta hverfisins.



4.3 Fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlanir ásamt og skipulags- og byggingarskilmálum

Heiðargerðisreitur er elsti hluti hverfis 5.2. Árið 1950 var ákveðið var að skipuleggja hverfi húsa í Bústaðaholti fyrir fólk í húsnæðisvanda og var hverfið nefnt Smáibúðahverfi og einkenndist að mestu leiti af tveggja hæða smáhýsum, einbýlis- og raðhúsum, með litlum gördum. Flatarmál húsanna miðaðist við 80 m². Skipulagið hafði einnig þá sérstöðu að þar voru skipulagðar fyrstu botnlangagötturnar í Reykjavík. Smáibúðahverfið var nær fullbyggt árið 1955.

Skömmu síðar árið 1957 var samþykkt heildarskipulag sem tók til Kringlumýrar og Háaleitis.

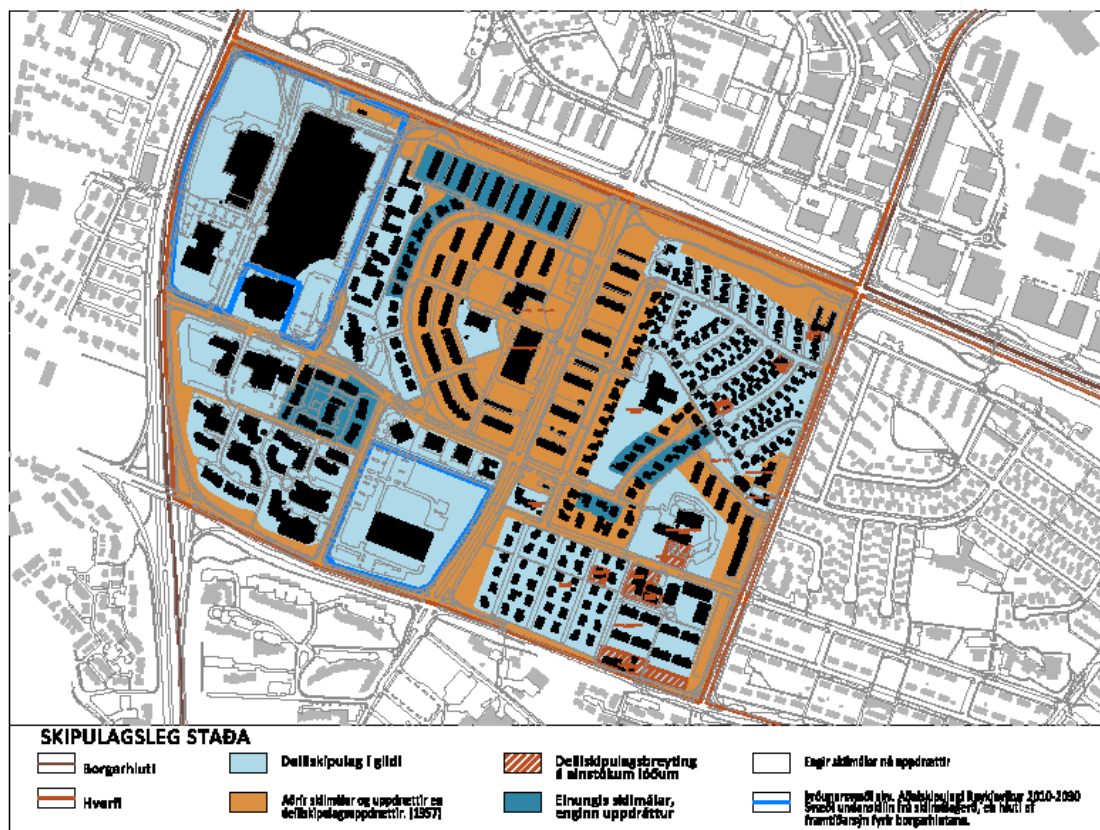
Byrjað var að úthluta lóðum í Hvassaleiti samkvæmt þessu heildarskipulagi árið 1958. Með úthlutunarbréfi fylgdu leiðbeiningar og skilmálar fyrir bygginguna með tilvísan í lóðablöð (hæða- og mæliblöð). Skilmálarnir voru einfaldir og komust fyrir á einni blaðsíðu. Staðsetning og afmörkun byggingar var 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.

Við skoðun mæliblaða kemur í ljós að lóðarhagar 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 samþykktra skilmálua fyrir einstaka hluta hverfisins frá því að svæðið byggðist.

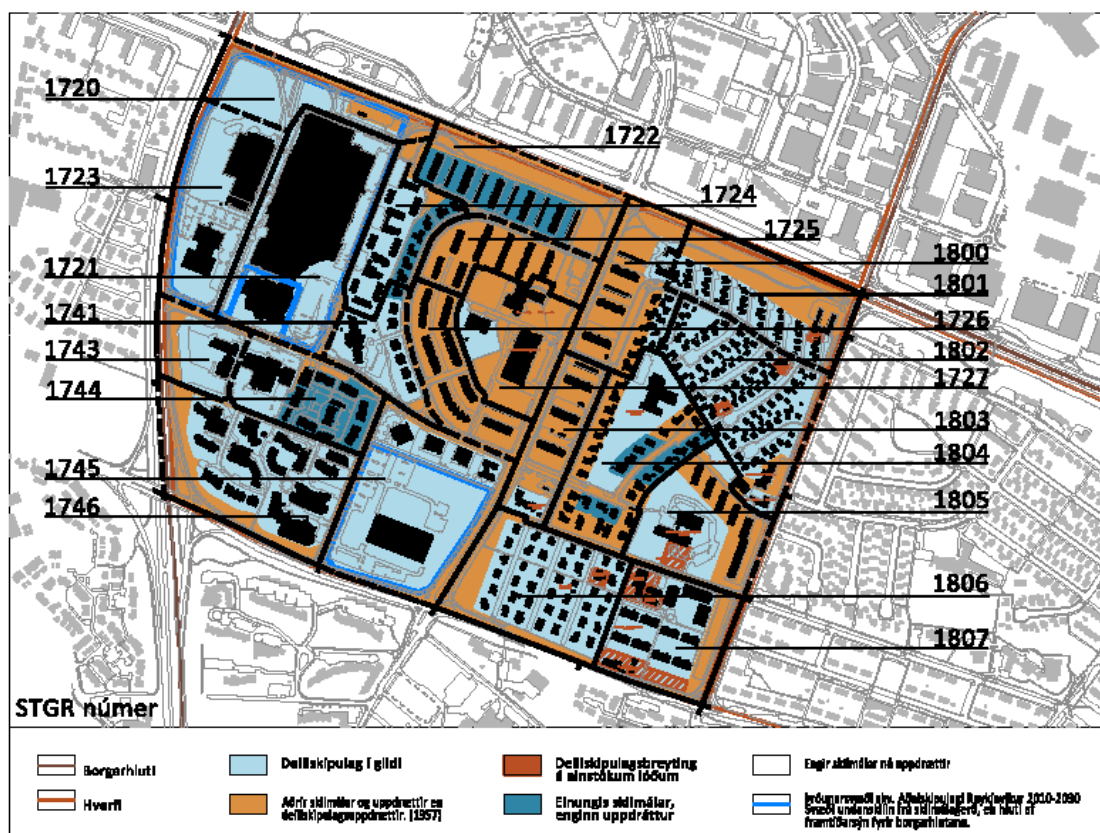
Eins og fram hefur komið þá fór úthlutun lóða á sjöunda áratugnum fram án eiginlegra deiliskipulagsuppdrátta en í þeirra stað komu lóðarblöð og einfaldir skilmálar sem fylgdu lóðaúthlutun.

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 - 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
1720	Miklabraut		18.12.2001	2 uppdrættir
1721	Kringlan		4.7.1995	4 uppdrættir
1721	Kringlan 4 - 12		28.3.2007	1 uppdráttur
1721	Listabraut 3 listaverk		3.5.1994	1 uppdráttur
1723	Kringlan 5 og 7		12.10.2012	vantar
1723	Kringlan 9		19.5.1998	2 uppdrættir
1725/7	Hvassaleiti - Háaleiti		27.10.1970	1 uppdráttur
1743	Ofanleiti 2		24.10.1995	3 uppdrættir
1743/4	Ofanleiti 1 og 2		14.5.2002	1 uppdráttur
1745	Efstaleiti		21.3.1995	1 uppdráttur
1745	Efstaleiti 1		25.7.2001	2 uppdrættir
1746	Kringlubær 2. áfangi		12.8.2009	1 uppdráttur
1746	Kringlubær 2. áfangi		23.12.1980	2 uppdrættir
1746	Kringlubær 2. áfangi		3.2.1981	sami uppdráttur
1802	Deiliskipulagstillaga fyrir Heiðagerðisreit		19.6.2003	1 uppdráttur, greinargerð
1802	Heiðagerðisreit, Heiðagerði 65		9.1.2008	1 uppdráttur
1802	Heiðagerðisreit, Heiðagerði 84		30.5.2007	1 uppdráttur
1802	Heiðagerðisreit, Heiðagerði 98		27.1.2011	1 uppdráttur
1802	Grensásvegur 44 - 46		23.10.1990	2 uppdrættir
1802	Grensásvegur 50		5.12.1989	2 uppdrættir
1803	Stóragerði 42 - 46		7.2.2008	3 uppdrættir
1804	Hvassaleitisskóli		25.8.1999	1 uppdráttur
1805	Skálagerði 3 - 17		3.3.1987	1 uppdráttur
1805	Grensásvegur 62 /Álmgerði 1		20.6.1989	1 uppdráttur
1805	Grensásvegur 62 /Álmgerði 1		15.9.2010	1 uppdráttur
1806	Hlyngerði 3		10.6.2011	1 uppdráttur
1806	Hlyngerði 6		24.9.2008	3 uppdrættir
1806/7	Espigerði, reitur 1.806/807		3.11.1971	1 uppdráttur
1807	Furugerði 1		9.10.2008	1 uppdráttur
1807	Furugerði 5		30.9.2003	1 uppdráttur
1807	Gróðrastöðin Grænahlið, Furugerði 23		30.3.1982	1 uppdráttur
1820	Miklabraut, göngubrú		28.5.1996	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 uppdráttar? Annað ?
1722	Hvassaleiti 6 - 10	18.7.1958		13 blöð
1724	Hvassaleiti 32-34-36-38-40-42-44-46	9.2.1960		11 blöð
1724	Kringlan 15-93 - raðhús	vantar		8 blöð
1746	Ofanleiti 3-29 - fjölbýlishús	vantar		6 blöð
1746	Bífreiðastæði og umferð	vantar		6 blöð
1720/1/3/4/41	Kringlan - skilmálar 1985	2.5.2011		25 blöð
1746	Kringlubær, Ofanleiti, Miðleiti, Neðstaleiti	3.2.1980		7 blöð
1746	Ofanleiti 2 - skilmálar	30.9.1992		6 blöð
1746	Ofanleiti - fjölbýlishús	27.6.1983		12 blöð
1746	Kringlan - íbúðabyggð	vantar		11 blöð
1746	Kringlan skrifstofubyggð 1981	17.3.1981		8 blöð
1804	Brekkuferði 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 24, 26, 28, 30, 32, 34	31.8.1959		13 blöð
1804	Stóragerði 3 - 33 - Brekkugerði 6, 8 og 16	27.7.1972		2 blöð
1806	Espigerði, einbýlishús	27.7.1972		2 blöð
1807	Fjölbýlishús norðan Bústaðavegar milli Grensásvegur og Háaleitisbrautar	1.4.1972		3 blöð
1807	Fjölbýlishús norðan Bústaðavegar milli Grensásvegur og Háaleitisbrautar	27.7.1972		3 blöð
1824	Stóragerði - Brekkugerði. Svæði norðan Hæðagarðs, austan Grensásvegur	16.7.1975		2 blöð
1824	Ásendi - einbýlishúsaloðir	16.8.1961		2 blöð



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:

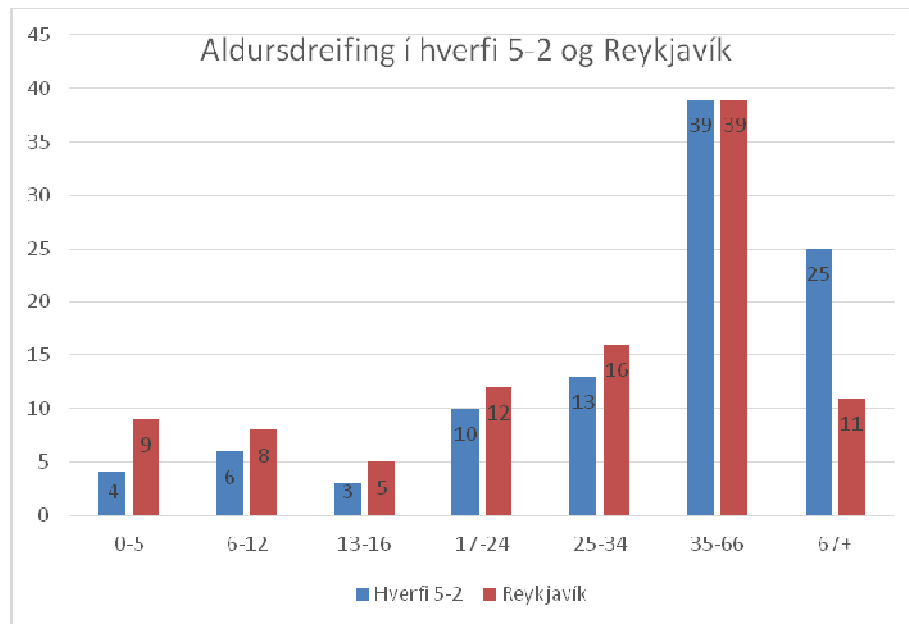
1. Samfélag
2. Gæði byggðar
3. Samgöngur
4. Vistkerfi og minjar
5. Orka og auðlindir
6. Mannvirki
7. Náttúruvá

5.2 Grunnástand

5.2.1 Samfélag

5.2.2.1 Lýðfræði: Íbúaþróun fjöldi, aldurssamsetning

Hverfi 5-2	2014
Stærð hverfis - ha	82
Fjöldi íbúa (Borgarvefsjá jan. 2014)	3095
Íbúapétteleiki - íbúar/ha	38
Fjöldi íbúða (Borgarvefsjá jan. 2014)	1508
Pétteleiki íbúða - íbúðir/ha	18,4



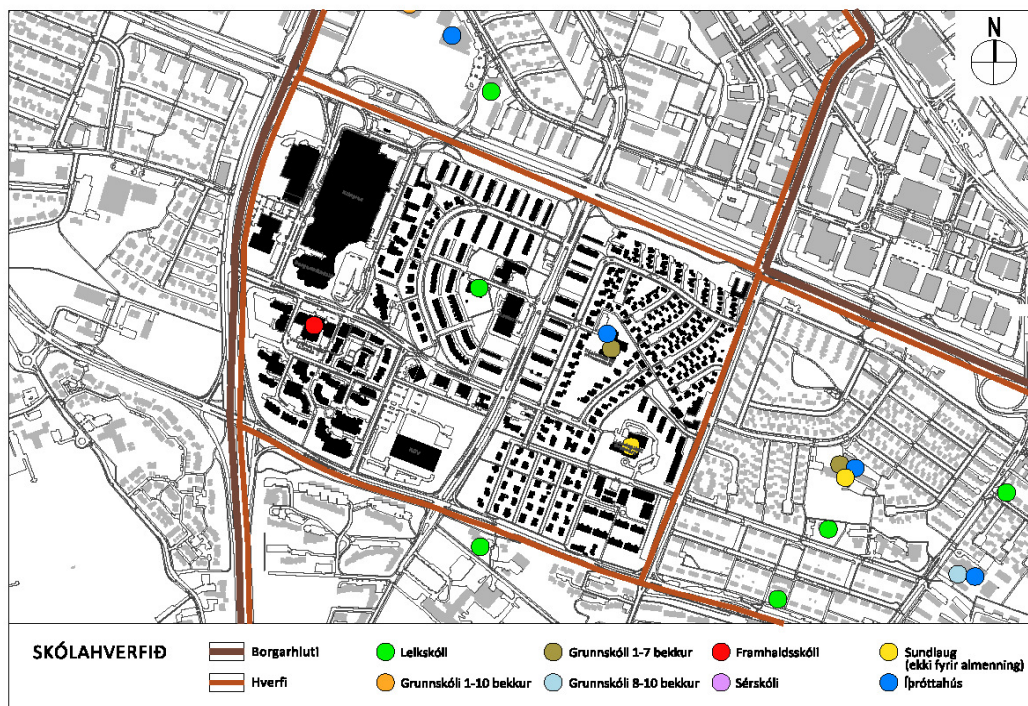
Frávik á aldursdreifingu í tilteknum aldurshópum í hverfinu er á bilinu 0-14% miðað við meðaltalstölur fyrir borgina. Meðaltalsfrávik aldursdreifingar í öllum aldurshópum innan hverfisins miðað við Reykjavík í heild er 4,14% sem telst vera undir lágmarki með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Áberandi er hversu margir eru yfir 67 ára aldri í Hvassaleiti-Kringlan-Leiti-Gerði en hlutfall þeirra er 25% af íbúum sem er 14% hærra en hlutfall þessa aldurshóps í allri borginni.

5.2.2.2 Íbúapétteleiki

Hverfið Hvassaleiti-Kringlan-Leiti-Gerði er 82 ha að stærð og í því búa 3095 íbúar (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúapétteleiki 38 íbúar/ha og skilgreinist það undir lágmarki með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

5.2.2.3 Skólahverfið

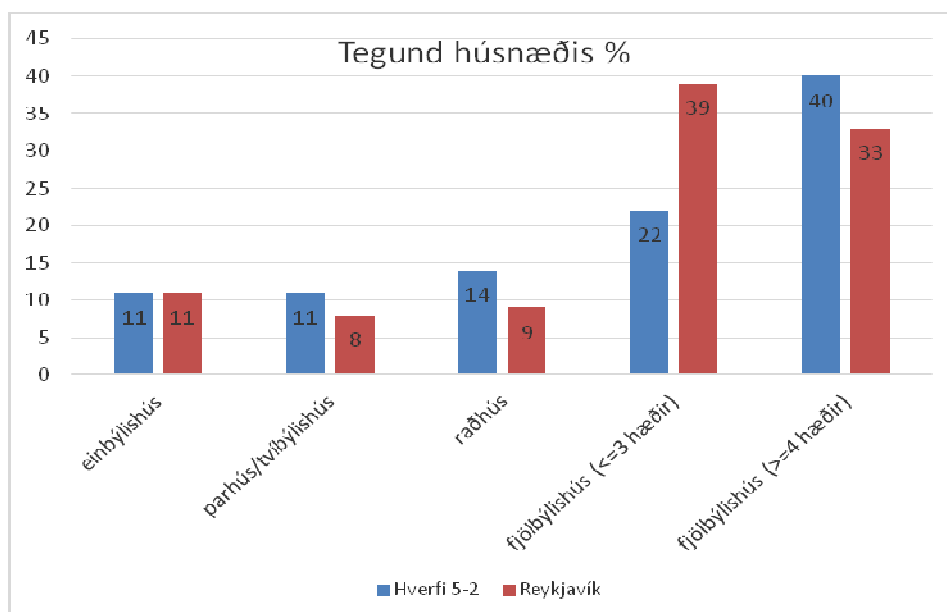
Skólahverfið þjónar 1508 íbúðum (Borgarvefsjá jan. 2014) og mun það vera gott út frá viðmiðum Reykjavíkurborgar.



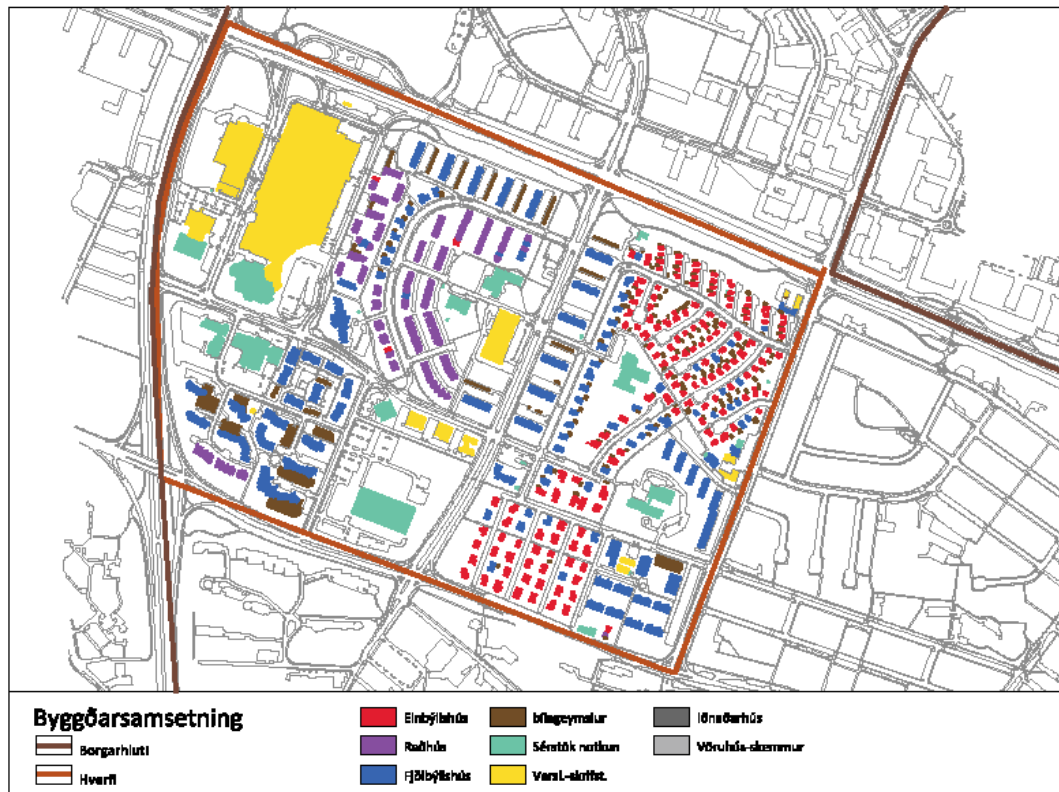
5.2.2.4 Húsnæði fyrir alla

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 Hvassaleiti-Kringlan-Leiti-Gerði er frábrugðin meðalgildum borgarinnar ef litið er til raðhúsa og fjölbýlishúsa. Eftirtekt vekur hversu lágt hlutfall er af minni fjölbýlishúsum (undir fjórum hæðum) í hverfinu samanborið við Reykjavík í heild en þar munar 17%. Ágætis samræmi er á milli hlutfalls einbýlishúsa og parhúsa/tvíbýlishúsa í hverfinu og borginni allri. Meðaltalsfrávik allra íbúðategunda í hverfinu frá því sem er í borginni í heild er 6,4% sem telst vera æskilegt með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkur.



Tölur um hlutfall herbergjafjölda liggja ekki fyrir í hverfinu

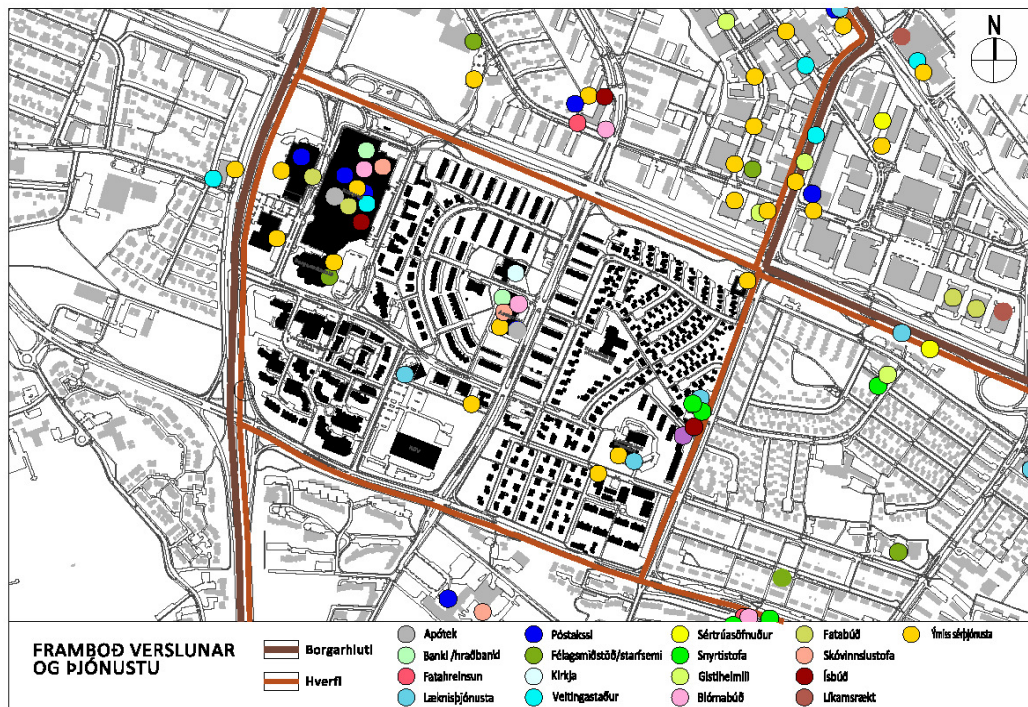


5.2.2.5 Atvinna / Störf

Í hverfi 5.1, Kringlan, Leiti og Gerði, er mikil og fjölbreytt atvinnustarfsemi. Hér er að finna stærstu verslunarmiðstöð Reykjavíkur, Kringluna, auk ýmissa opinberra stofnana, svo sem framhaldsskóla, leik- og barnaskóla, heilbrigðisstofnanir, þjónustumiðstöð eldri borgara, auk skrifstofu og þjónustustarfsemi. Fjölbreytnina má sjá í kaflanum hér fyrir neðan. (5.2.1.6). Ekki liggja fyrir upplýsingar um hversu margir íbúar hverfisins stunda vinnu í sínu nær- umhverfi en fróðlegt væri að skoða það hlutfall.

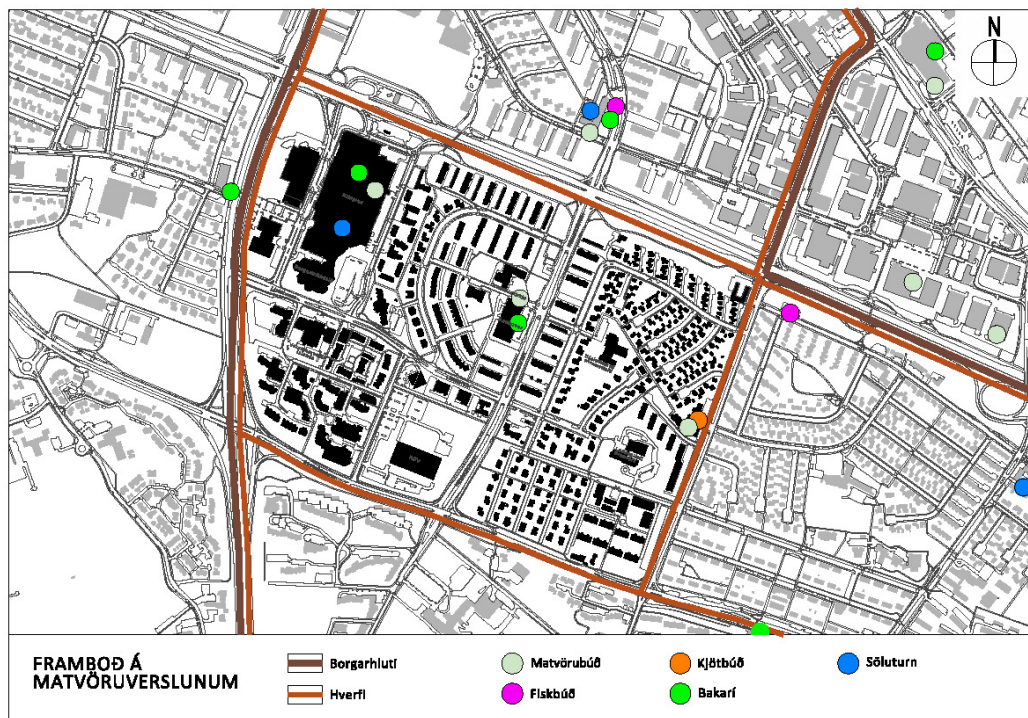
5.2.2.6 Framboð verslunar og þjónustu

Hverfið Hvassaleiti-Kringlan-Leiti-Gerði 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, söluturn, 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.



5.2.2.7 Framboð á matvöruverslunum

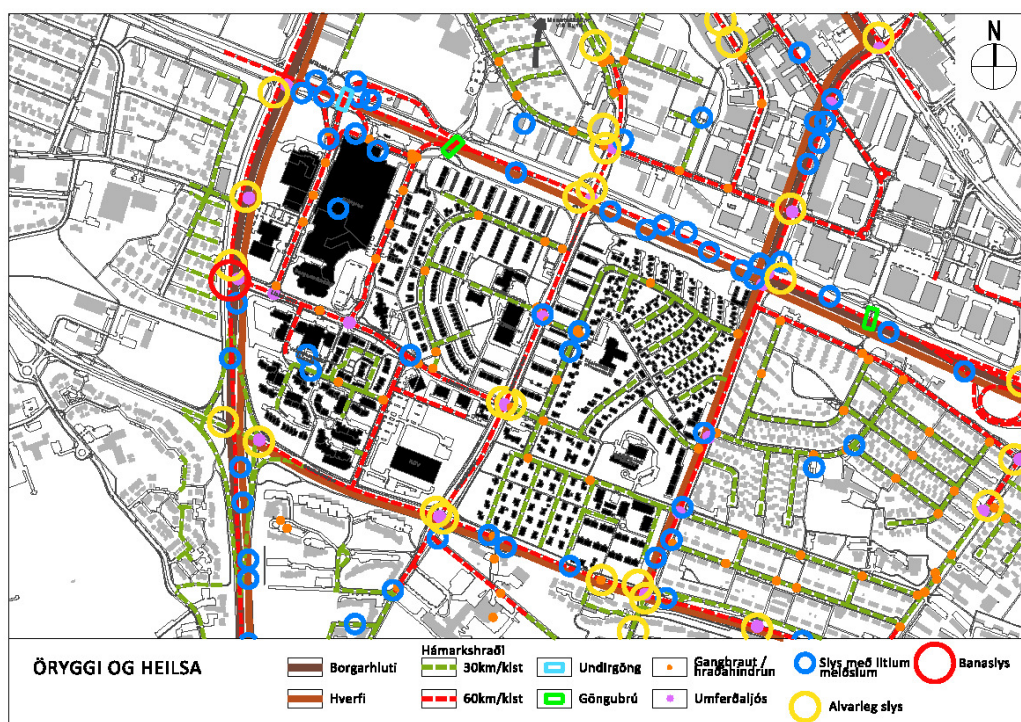
Meðalgöngufjarlægð íbúa hverfisins í næstu matvöruverslun er á bilinu 400-800 m sem telst vera æskilegt með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.



5.2.2.8 Öryggi og heilsa

Yfir 90-100% af heildarlengd gatna (að stórum stofnæðum undanskildum) eru með 30 km hámarkshraða í hverfi Hvassaleiti-Kringlan-Leiti-Gerði sem telst vera gott með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

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. Einnig eru víða hraðahindranir til að draga úr umferðahraða í hverfinu. Huga þarf betur að öryggi gangandi vegfarenda yfir Háaleitisbraut sem er skammt frá Hvassaleitisskóla vegna nálægðar göngubrautar við innakstur að Austurveri, kirkju og leikskóla. Alvarleg slys hafa orðið á þeim stóru umferðaaðum sem afmarka hverfið þ.e. Miklubraut, Grensásvegi, Bústaðavegi og Kringlumýrarbraut. Alvarlegt slys hefur einnig orðið á vegamótum Háaleitisbrautar og Listabrautar. Inni í hverfinu eru umferðaslys að öðru leyti ekki algeng. Opín svæði og almenningssými eru með góðri yfirsýn. Stígar eru upplýstir en merkingar fáar. Slysahætta á opnum svæðunum er lítil.



5.2.2.9 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).

5.2.2.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Hverfið er vel staðsett hvað varðar aðgengi að fjölbreyttri verslun og þjónustu. Meðalgöngufjarlægð íbúa í næstu matvöruverslun telst vera <i>æskileg</i> með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.	Meðaltalsfrávik aldursdreifingar í öllum aldurshópum innan hverfisins miðað við Reykjavík í heild telst vera <i>undir lágmarki</i> með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Áberandi er hversu margir eru yfir 67 ára aldri í Hvassaleiti-Kringlan-Leiti-Gerði en hlutfall þeirra er 25% af íbúum sem er 14% hærra en hlutfall þessa aldurshóps í allri borginni. Íbúapéttleiki er 38 íbúar/ha og skilgreinist það <i>undir lágmarki</i> með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Huga þarf betur að öryggi gangandi vegfarenda yfir Háaleitisbraut sem er skammt frá Hvassaleitisskóla vegna nálægðar göngubrautar við innakstur að Austurveri, kirkju og leikskóla. Alvarleg slys hafa orðið á þeim stóru umferðaðum sem afmarka hverfið þ.e. Miklubraut, Grensásvegi, Bústaðavegi og Kringlumýrarbraut. Alvarlegt slys hefur einnig orðið á vegamótum Háaleitisbrautar og Listabrautar.
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að bæta öryggi gangandi vegfarenda yfir Háaleitisbraut sem er skammt frá Hvassaleitisskóla vegna nálægðar göngubrautar við innakstur að Austurveri, kirkju og leikskóla. Endurbætur samgöngumannvirkja eykur öryggi íbúa.	Það ber að taka tillit til aldursamsetningar innan hverfisins þegar farið er í að þetta byggð og ákveða tegund íbúða.

5.2.2 Gæði byggðar

5.2.2.1 Tilurð / saga byggðarinnar / menningararfur

Varðandi þennan þátt vísast til kafla nr. 4

5.2.2.1 Byggðamynstur

Hverfið Hvassaleiti-Kringlan-Leiti-Gerði er 82 ha að stærð og er fjöldi skráðra íbúða 1508 (Borgarvefsjá jan. 2014). Samkvæmt því er íbúðapéttleiki 18,4 íbúðir/ha sem telst vera undir lágmarki með hliðsjón af viðmiðunargildum borgarinnar. Sé aðeins horft á skilgreind íbúðarsvæði í aðalskipulagi (61 ha) þá er íbúðapéttleikinn í hverfinu 24,8 íbúðir/ha sem telst vera lágmark með hliðsjón af viðmiðunargildum Reykjavíkurborgar.

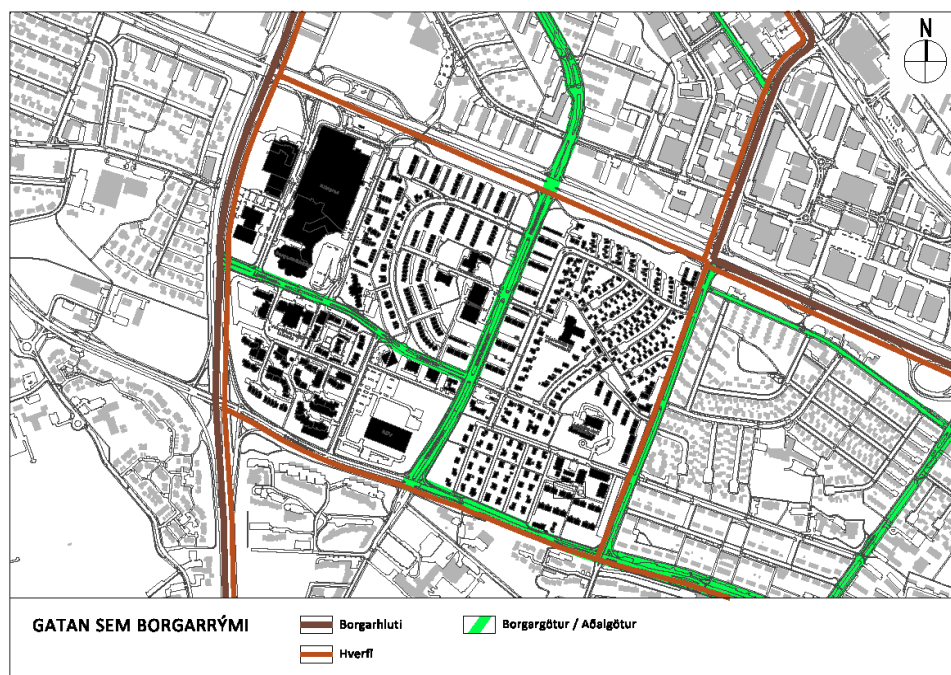
5.2.2.3 Göngufjarlægðir (gönguhæfni)

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 5.2 er gert ráð fyrir fjórum borgargötum. Annars vegar Grensásvegi og Bústaðavegi sem liggja í jaðri hverfisins og hins vegar Háaleitisbraut og Listabraut sem eru innan hverfisins.

Engin borgargata er fyrir í hverfinu í dag þar sem saman fléttast almenningsskými, breiðgata, þjónusta og verslun. Göturnar minna frekar á hraðbraut en götu í miðri borg. Göturýmið er breitt og því er auðvelt að gera á því breytingar íbúum, vegfarendum og umhverfi til heilla.



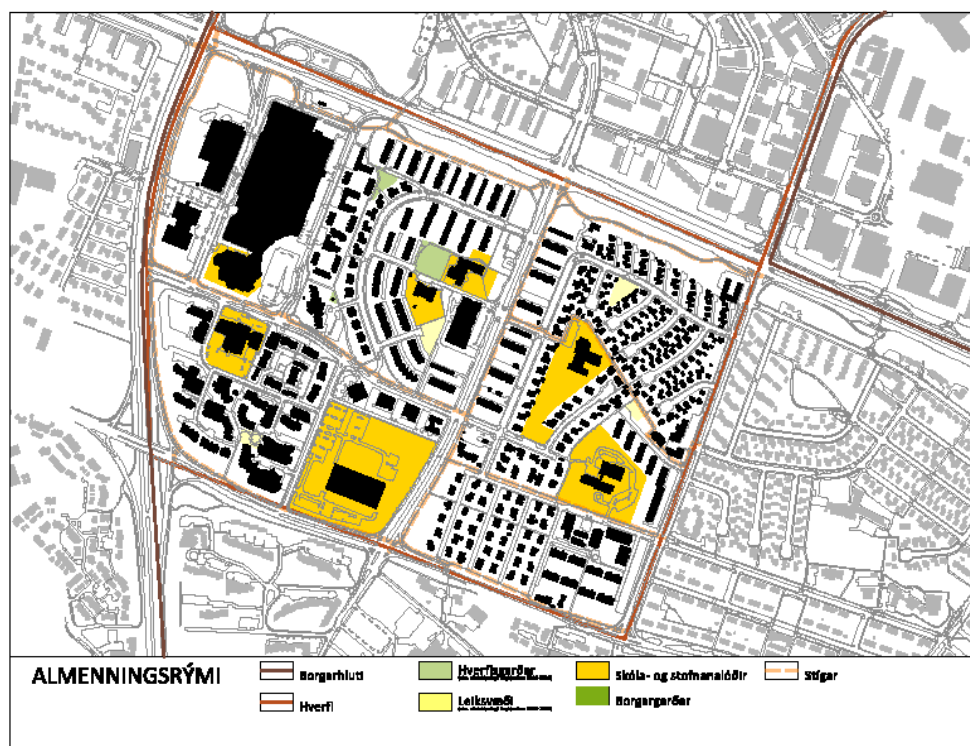
5.2.2.5 Almenningsrými

Almenningsrými í hverfinu Kringlan-Leiti-Gerði eru ekki hönnuð með það að markmiði að setja fólk í öndvegi umfram bíla. Heimili tengjast verslun og þjónustu ágætlega með neti gönguleiða og öruggum gönguleiðum yfir götur. Gönguleiðir í hverfinu eru nokkuð öruggar. Helstu leiðir eru eftir gangstéttum meðfram götu en einnig stígum og eru þeir allir upplýstir og yfirborð almennt malbikað. Áhersla hefur verið lögð á að tryggja öryggi barna á leið í skóla. Vegna mikils umferðarpunga við gatnamót Háleitisbrautar og Smáagerðis þarf að huga að öryggi gangandi vegfarenda þar. Hjólastígar eru ekki sérmerktir í hverfinu og þurfa hjólandi því að deila göngustígum með gangandi. Lítið er um bekki við göngustíga þar sem vegfarendur geta sest niður. 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 umferðarrýmð heldur en mannvænlegt borgarrými.

Opin svæði og almenningsrými eru undir 240 m² á hvern íbúa í Hvassaleiti-Kringlan-Leiti-Gerði 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 undir 85% sem telst undir lágmarki.

Meðalgöngufjarlægð í borgargarð/strandsvæði 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 verfarenda.



5.2.2.6 Veðurfar (Skjólmyndun, sviptivindar, skuggamyndun, snjósöfnun)

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. Lóðir einbýlis-, par- og raðhúsa eru með miklum trjágróðri sem veitir skjól. Lóðir fjölbýlishúsa hverfisins eru þó margar gróðursnauðar án markvissra skjólbelta.

5.2.2.7 Gróðurþekja

Hlutfall af gegndræpu yfirborði í hverfinu er á bilinu 40-45% sem telst vera lágmark þegar horft til viðmiðunargilda Reykjavíkurborgar.

5.2.2.8 Borgarbúskapur

Í hverfinu Kringlan-Leiti-Gerði eru engin svæði til ræktunar á grænmeti.

5.2.2.9 Hönnun og arkitektúr

Íbúðabyggðin í hverfinu er frá mismunandi tíma.

Heiðagerði og Hvammsgerði er elsta byggð hverfisins og er reist samkvæmt skipulagsuppdraetti frá 1951 sem kennt er við Smáibúðahverfið. Í kjölfar skipulagsins var efnt til samkeppni meðal arkitekta um hönnun á smáhúsum fyrir Smáibúðahverfið og húsbyggendur gátu síðan valið á milli húsagerða að lokinni samkeppni. Reiturinn er rótgróin byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa með heilstæðu yfirbragði.

Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild.

Hvassaleiti, Stóragerði

Meginhluti byggðar í Hvassaleiti og Stóragerði eru fjölbýlishús og raðhús sem flest öll eru byggð á árunum 1960-1964. Fjögurra hæða fjölbýlishúsin í Hvassaleiti og Stóragerði eru eitt af sérkennum Háaleitissvæðisins. Helstu einkenni byggðarinnar er að húsin eru byggð í modernískum stíl með einhalla þaki. Stórir sléttir fletir og gluggar setja svip sinn á húshliðarnar.

Í Brekkugerði, sem byggðist á sama tíma og Hvassaleiti/Stóragerði, eru stakstæð einbýlishús af mörgum gerðum. Mörg þeirra eru góðir fulltrúar byggingarlistar síns tíma.

Byggðin Sunnan við Álmgerði er reist samkvæmt deiliskipulagi frá 1971. Þetta er blönduð byggð stakstæðra einbýlishúsa og fjölbýlishúsa. Einbýlishúsin eru flest tvílyft, inndregin frá götu og bílastæði fyrir framan hvert hús. Á háhæðinni eru átta hæða fjölbýlishús og fyrir sunnan þau eru þrígga hæða fjölbýlishús. Yfirbragð húsanna er mismunandi.

Húsþyrpingar við Kringluna (nr.15-93) eru frá níunda áratugnum og eru gott dæmi um stefnu í byggingalist frá þeim tíma þar sem áhersla er lögð á þetta og

lága byggð með aðkomu frá sameiginlegu torgi þar sem bílaumferð er í lágmarki.

Innan hverfis 5.2 eru mörg eftirtektarverð hús sem eru góð höfundardæmi og jafnframt fulltrúar síns tíma, bæði hvað varðar byggingarstíl og efnisval.

(Heimild: Byggðakönnun, Borgarhluti 5 – Háaleiti, Reykjavík 2014, Minjasafn Reykjavíkur, Skýrsla nr. 164)

5.2.2.10 Staðarandi

Hverfi 5.2 er sem fyrr segir byggt á nær 40 ára tímabili og því eðlilegt að byggðin sé nokkuð ólík. Engu að síður er yfirbragð þess nokkuð gott og er það í megin dráttum friðsælt og íbúavænt hverfi. Byggðamynstur fellur vel að landslagi svæðisins og fjölbreytt íbúabyggðin fellur vel að landi.

Lóðahönnun íbúabyggðar er nokkuð mismunandi. Í Heiðagerði eru grónir og skjólgóðir garðar og hverfið myndar góða heild. Lóðir fjölbýlishúsa sem reist voru í upphafi sjötta áratugarins eru frekar gróðursnauðar. Flestar lóðir við fjölbýlishús eru einungis grasflöt sem eru þó stundum með limgerði á lóðamörkum. Lítið er um trjágróður. Ástandið er öllu betra á lóðum minni fjölbýlishúsa, rað-, par- og einbýlishúsa.

Hverfið líður fyrir það að þar er engin miðja sem tengir hverfiseiningarnar saman og stuðlar að samkennd íbúa hverfisins. Hverfiseiningarnar hafa þó flestar eitthvert nærsvæði þar sem íbúarnir geta safnast saman á.

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.	Íbúðapétteleiki 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 almenningssýma eru á hvern íbúa telst vera undir lágmarki sé miðað við viðmiðunargildi borgarinnar. Hlutfall íbúa sem búa innan við 300 m frá opnu svæði eða almenningssými stærri en 2000 m ² telst undir lágmarki. Íbúðapétteleiki 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 almenningssýma 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 almenningssými stærri en 2000 m ² telst undir lágmarki.
Tækifæri	Ógnanir
Æskilegt væri að þetta byggð. Æskilegt væri að aðgreina hjólandi og gangandi vegfarendur. Æskilegt væri að fjölga og stækka opin svæði og almenningssými. Æskilegt væri að bæta aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda innan verslunar- og þjónustusvæða. Þétting byggðar krefst fleiri og betri opinna svæða og almenningssýma. Með fjölgun opinna svæða og almenningssýma má gera ráð fyrir að meðalgöngufjarlægð íbúa styttest. Þétting byggðar krefst bætts aðgengis gangandi og hjólandi vegfarenda á svæðum verslunar og þjónustu.	Það eru ekki miklir möguleikar til að þetta byggð en möguleikar eru innan þróunarsvæðis og annarra lítilla svæða.

5.2.3 Samgöngur

5.2.3.1 Almenningsamgöngur

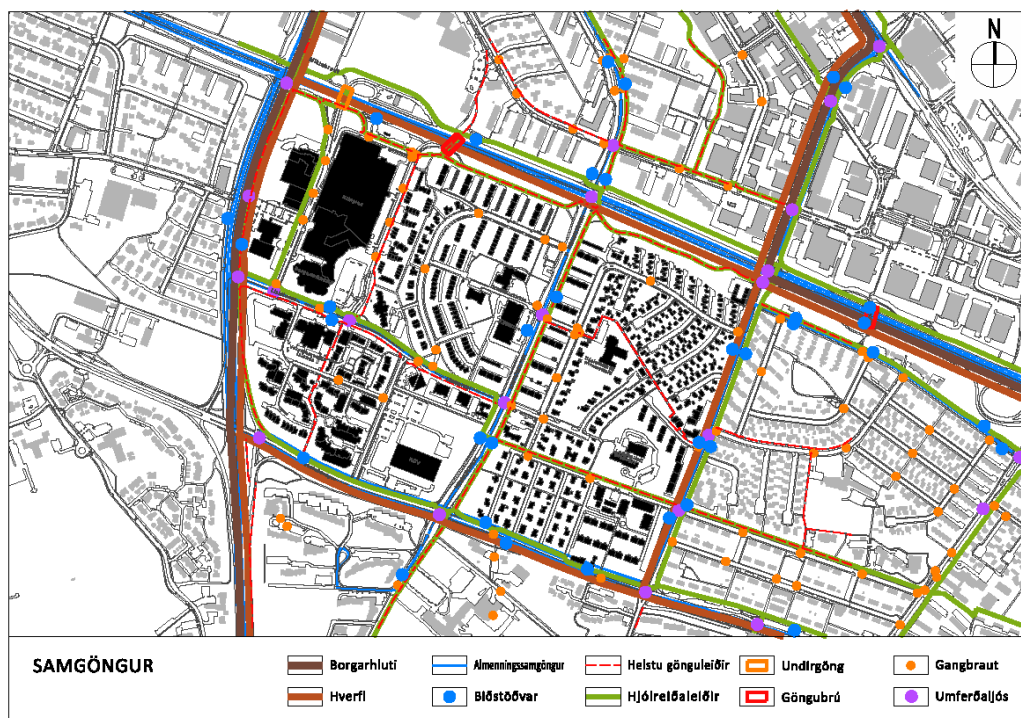
Almenningssamgöngur gagnast íbúum fremur vel þar sem strætisvagnar ganga eftir öllum aðalgötunum sem umlykja hverfið auk þess sem strætisvagnaleið er eftir Háaleitisbraut og Listabraut. Biðstöðvar eru með 250-500 metra millibili sem telst vera gott með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar. Íbúar kvarta 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 hverfinu Kringlan, Leiti og Gerði eru um 0,005 metrar af hjólaleiðum á hvern m² 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 <i>gott</i> .	Í hverfinu eru undir 0,5 m af hjólaleiðum á hvern íbúa sem telst vera <i>undir lágmarki</i> 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 5.2 er á svæði sem áður var hluti af landnámsjörðinni Laugarnesi. Landslagið einkennist af holtum, ásum og mýrum. Grensásinn liggur í norður-suður stefnu eftir hverfinu og hallar landi frá honum til austurs og vesturs. Hverfið liggur í um 50 – 60 m hæð yfir sjávarmáli.

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 hverfis 5.2.

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. Hvað viðkemur núverandi byggð í hverfi 5.2 þá leggur Minjasafn Reykjavíkur til eftirfarandi varðveislumat með hliðsjón af þeirri byggðkönnun sem gerð var fyrir borgarhlutann:

5.2 Kringlan-Leiti-Gerði

1. Heiðargerði og Hvammsgerði.

Varðveislumat: „Lögd 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 götummyndir: Heiðargerði 35-41 (1952-1955) - „húsin mynda heillega götummynd og hafa haldið sínu upprunalega útliti og einkennum“. Heiðargerði 59-65 (1952-1954) - „húsin mynda heillega götummynd og hafa haldið sínu upprunalega útliti og einkennum“. Heiðargerði 40-48 (1952-1955) - „saman mynda þessi hús upprunalega götummynd sem hefur mikið gildi fyrir botnlanga Heiðargerðis sunnan aðalgötunnar“. Heiðargerði 88-98 (1952-1956) - „saman mynda þessi hús upprunalega götummynd 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 götummyndir: Brekkugerði 19 (1963). Brekkugerði 10 (1953). Brekkugerði 12 (1960). Brekkugerði 24 (1962). Brekkugerði 26 (1960).

3. Hvassaleiti.

Einstök hús, húsaraðir og götummyndir: 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. Prastardóttur og Guðnýju G. Gunnarsdóttur, 2006.

5.2.4.10 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
Athyglisverðar hverfisheildir.	Skortur á upplýsingum um náttúrufar og lífríki hverfisins.
Tækifæri	Ógnanir
-Skoða hvernig best er að varðveita menningararf hverfisins með hverfisvernd og verndun götummynda sbr. Byggða könnun Minjasafns Reykjavíkur. - Gera úttekt á náttúrufari og lífríki svæðisins. -Þróa vistvænarlausnir fyrir fyrir uppbyggingasvæðin.	

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. Rafpóstar fyrir rafbíla eru við Kringluna.

5.2.5.2 Vatnsnotkun

Ekki eru til haldbærar upplýsingar um vatnsnotkun innan hverfisins.

5.2.5.3 Úrgangsstjórnun

Tvær staðsetningar grenndargáma eru við Háaleitisbraut. Annars vegar við bensínstöð á móts við Brekkugerði og hinsvegar við verslunarmiðstöðina Háaleitisbraut 58-60. Einnig er að finna grenndargáma í aðliggjandi hverfum í Bólstaðahlíð, Stigahlíð og Faxafeni. Fjarlægð frá heimilum að grenndargámum er ekki meiri en 600 m. Auk þessa er að finna Góða hirðinn á horni Fellsmúla og Grensásvegar. Mesta fjarlægð í grenndargám frá heimili er aldrei meiri en rúmir 700m sem telst vera lágmarki með tilliti til viðmiðunargilda borgarinnar.

5.2.4.4 Land

Íbúabyggingin er að mestu fullbyggð. Það eru fá nýbyggingarsvæði umfram þau þróunarsvæði sem skilgreind eru í AR2010-2030 en á þeim eru hugmyndir um tölverða uppbyggingu. Helstu svæði utan þróunarsvæðanna er landskiki á horni Grensásvegur og Bústaðavegur þar var áður gróðrarstöð. Einnig er mögulegt að taka land meðfram Háaleitisbraut undir byggð og þá í tengslum við uppbyggingu borgargötu.

5.2.4.5 Kolefnisbinding

Hverfið er umlukið stórum umferðaræðum með miklum umferðapunga, allt frá 5.800 bílum á sólarhring upp í 68.000 bíla og svifryksmengun sem mælst hefur yfir hættumörkum. (Heimild: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar). Mikilvægt er því að stuðla að aukinni kolefnisbindingu með því að auka ræktun skjólgróðurs í hverfinu einkum meðfram aðalumferðaræðum borgarhlutans.

5.2.4.6 Samantekt (SWOT)

Styrkleikar	Veikleikar
- Innan hverfisins eru miklir uppbyggingamöguleikar á þróunarsvæðum auk uppbyggingar lítilla svæða meðfram fyrirhuguðum borgargötum.	
Tækifæri	Ógnanir
- Draga úr orkunotkun með því að auka vægi almenningssamgangna og auka skjólmyndun við hjóla- og gönguleiðir. - Koma upp fleiri rafhleðslustöðvum innan hverfisins og hvetja þannig til frekari notkunar rafbíla. - Fjölga endurvinnslugámum innan hverfisins. Með fjölgun endurvinnslugáma styttest göngufjarlægð frá heimili. - Auka framboð af íbúðahúsnæði og þetta þannig byggðina því þétt byggð stuðlar að bættri og hagkvæmari rekstri og nýtingu almenningssamgangna, grenndarstöðva og opinberrar þjónustu s.s. leikskóla og skóla. - Auka kolefnisbindingu með gróðuruppbyggingu og ræktun skjólgróðurs. Aukin kolefnisbinding og minni orkunotkun stuðlar að bættari loftgæðum.	Engar ógnanir

5.2.6 Mannvirki

Á þessum þætti verður tekið í 2. áfanga verkefnisins.

5.2.7 Náttúruvá

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

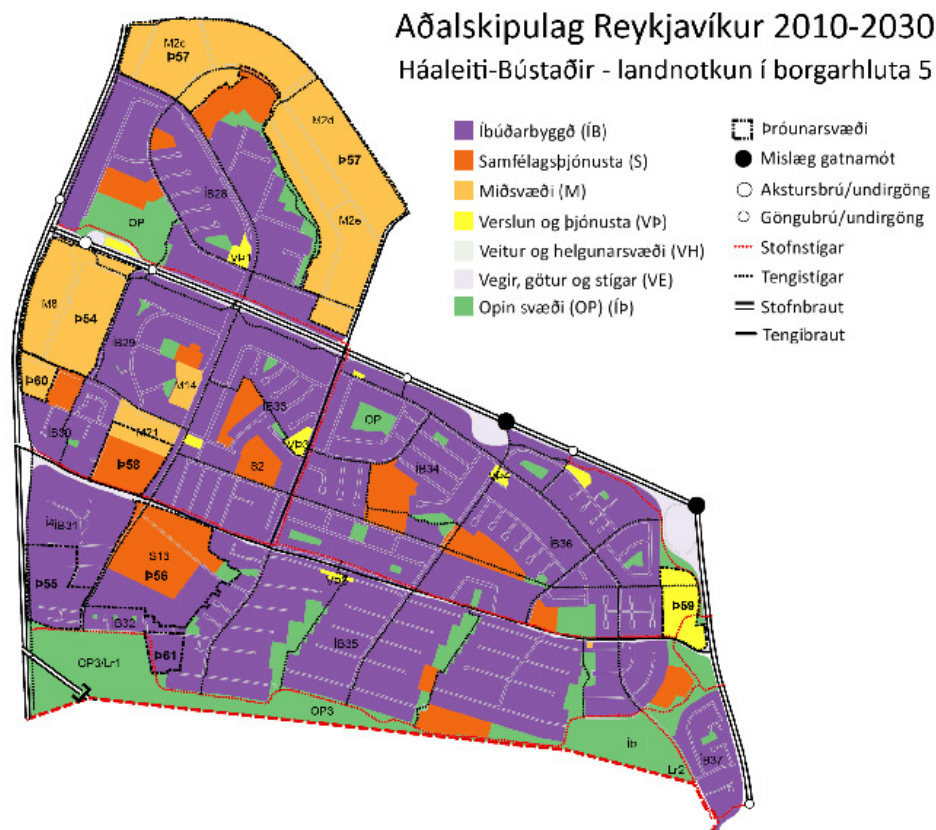
6.1 Framtíðarsýn fyrir borgarhlutann og þau svæði sem falla utan skilgreindra hverfa

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

- 5.1 Háaleiti/Múlar
- 5.2 Leiti/Kringla/Gerði
- 5.3 Bústaða- og Smáibúðahverfið
- 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 töluverðri 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 - almenningssvæðum og aðgengi að þeim.

Skilgreind eru **er 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 hótélum. 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 almenningssvæði 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 fyrirbyggjandi 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. Þróunarreitinn 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 almenningsskýmum.

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 almenningsskýmin 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 almenningssvagna.
7. Lögð er áhersla á borgarskógræktar innan svæðisins sem stuðlar m.a. að bættri hljóðvist; sem mengunarvörn (kolefnisbinding); og til fegrunar /uppbyggingar almenningsskýma. 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, hótelfarsemi, 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 almenningssvagna.
7. Lögð er áhersla á borgarskógræktar innan svæðianna sem stuðlar m.a. að bættri hljóðvist; sem mengunarvörn (kolefnisbinding); og til fegrunar /uppbyggingar almenningssrýma.

Hverfi 5.3 - Bústaða - og Smáibúðahverfið

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 almenningssrýmin 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.

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

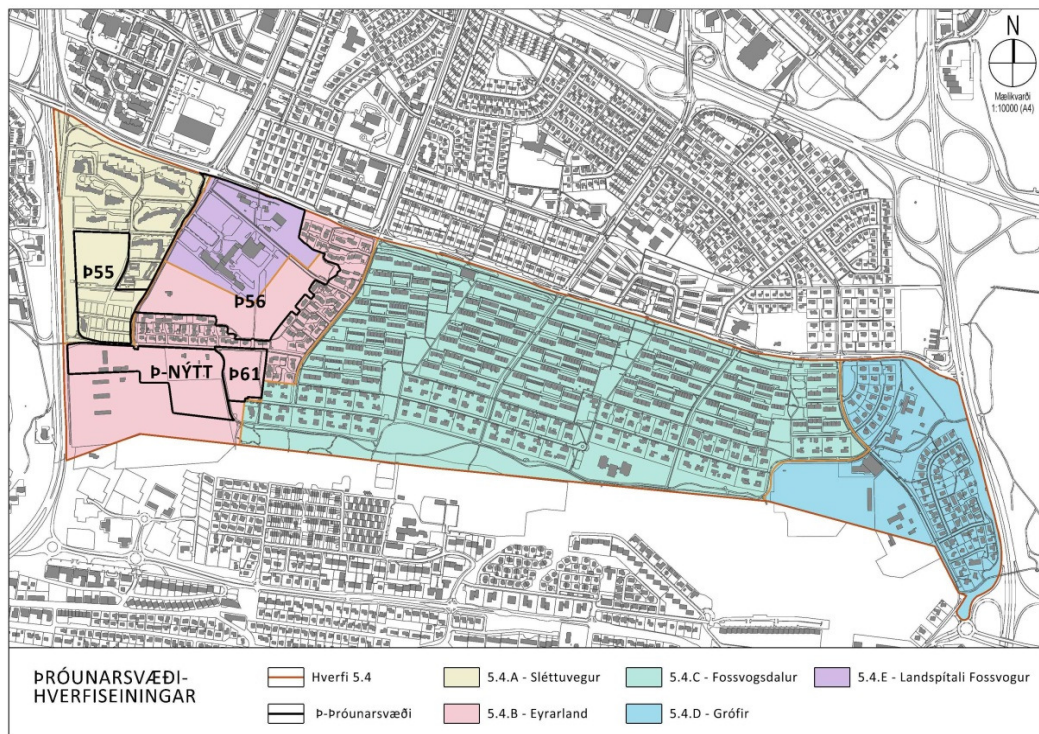
6. Gert skal ráð aðstöðu fyrir rafmagnsbíla (**hraðhleðslustöð**) á bílastæðum, sem almennt skulu hafa grænt yfirbragð og góðar tengingar við **almenningsvagna**.
7. Lögð er áhersla á stóra fláka **borgarskógræktar** innan svæðisins sem stuðlar m.a. að bættri **hljóðvist**; sem mengunarvörn (**kolefnisbinding**); til fegrunar / uppbyggingar almenningsrýma. Svæðið mun þannig styðja við vera græna 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** próunarsvæði 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 viðbótarfjöldun 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 fjöldun íbúða 15.

Lagt er til nýtt próunarsvæði 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.

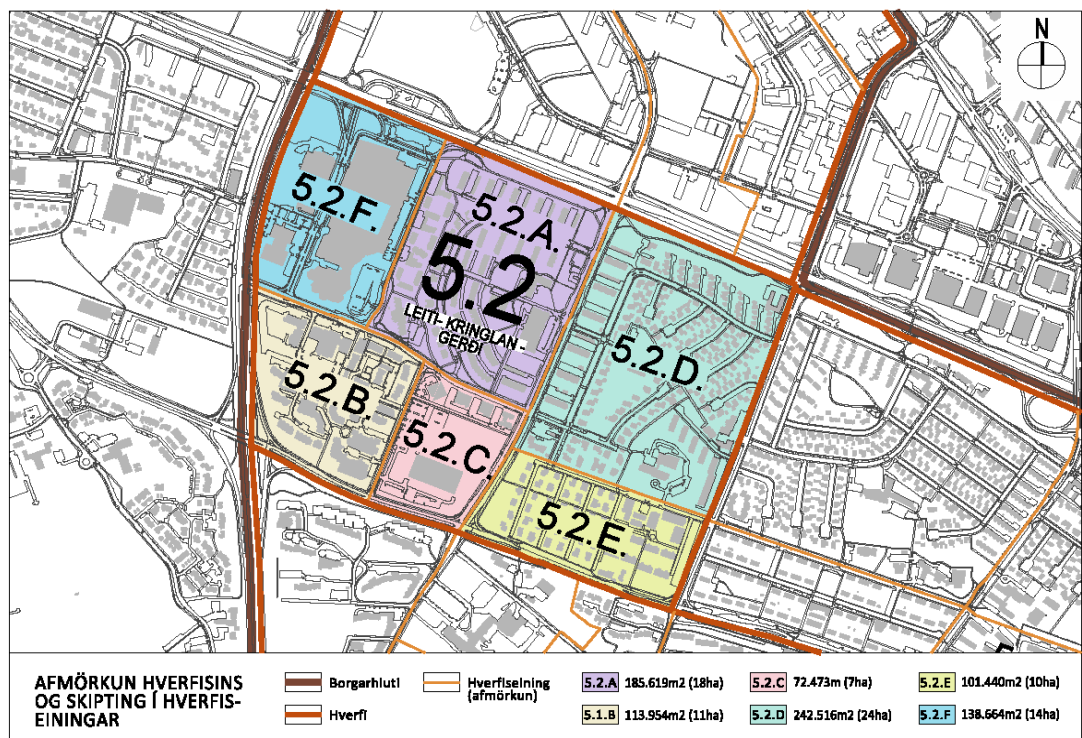
Af þessu má ætla að þróunarsvæðin gefa ákv. fyrirheit um aukna þjónustu – og tengslamyndum við hverfið og íbúa þess á sviði heilbrigðismála, verslun og þjónustu. Þá má búast við töluverðri fjölgun íbúða. Til þess að svo megi verða er eftirfarandi lagt til sem ákv. framtíðarsýn í uppbyggingu reita:

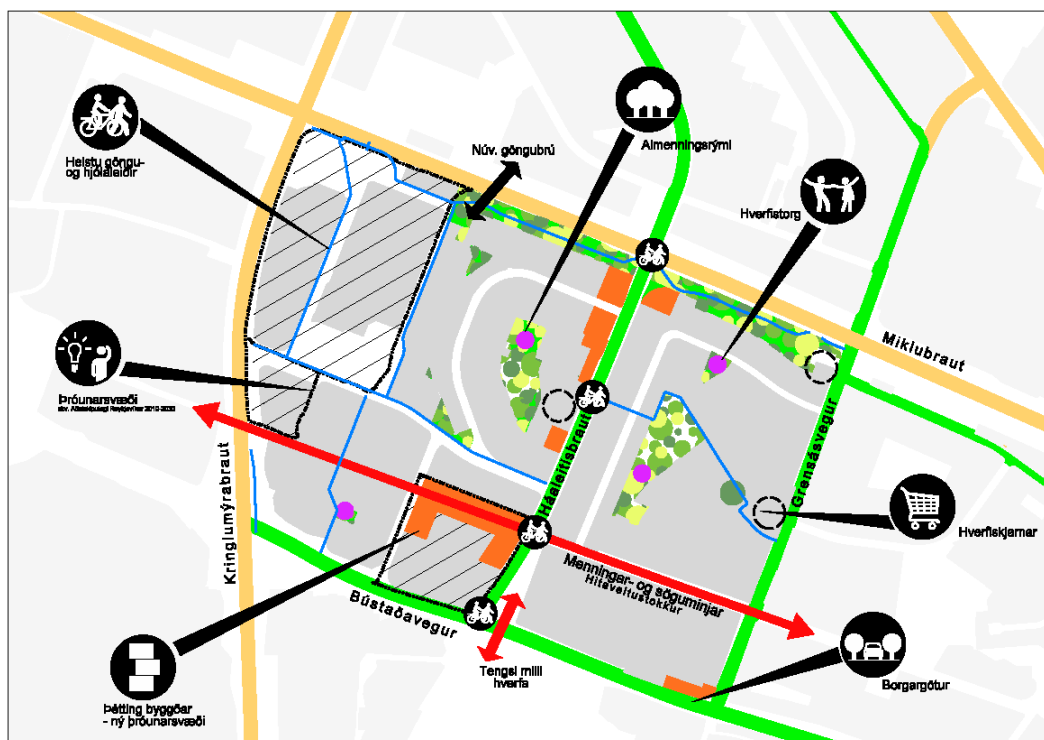
- Áhersla er lögð á vistvæna byggð og yfirbragð við uppbyggingu á þróunarreitunum.
- Útlit bygginganna skal vera fjölbreytt og lifandi. Staðsetning þeirra - og sjónlínur til þeirra - í borgarlandinu er áberandi og því mikilvægt að vel takist til við alla uppbyggingu.
- Fjölga “grænum þökum” (gras eða 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 almennings-vagna.
- Lögð er áhersla á stór svæði borgarskógræktar innan hverfisins sem stuðlar að betri loftgæðum (kolefnisbinding), skjólmyndun og fegrunar almenningsrýma.



FRAMTÍÐARSÝN ?
þétting byggðar

6.2 Framtíðarsýn fyrir skipulag hverfisins, hverfiseininga og þróunarsvæða





HVERFI 5.2
FRAMTÍÐARSÝN

6.2.1 Samfélag

- Í framtíðarsýn hverfisins verður reynt að fjölga búsetutækifærum fyrir ungt fólk og auka fjölbreytni íbúðagerða. Megin fjölgun íbúða verður á þróunarsvæðunum sem getið er hér að ofan (þ38, 42, 44.) Einnig skal bent á ný þróunarsvæði annar vegar meðfram Háaleitisbraut og hinsvegar meðfram Bústaðavegi fyrir vestan Grensásveg þar sem áður var gróðrarstöð.
- 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 fullfríska 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, Bústaðavegur og Grensásvegur).
- 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 milli 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.



Tenging milli hverfa, vistlok.

Hverfiseining 5.2.A Hvassaleiti - Kringlan

- Skoðaðir möguleikar á að byggja meðfram Háleitisbraut blandaða þjónustu- og íbúabyggð. Styrkja þannig göturými Háleitisbrautar og mynda torg fyrir framan Grensáskirkju.
- Bæta almenningsrými með góðri hönnun og útfærslu.
- Skoða hvernig gönguleið barna í og úr skóla verði gerð örugg. Einkum gönguleiðin yfir Háleitisbrautina.

Hverfiseining 5.2.B, Ofanleiti

- Hverfiseiningin er á vissan hátt einangruð frá eldri íbúðabyggðinni og því er rétt að skoða hvernig bæta má göngu- og hjólatengingar við eldri byggð og skóla. Þegar er litið til uppbyggingar á Útvarphúsreitnum skal hafa þetta í huga.



Hugmynd að byggð við Háaleitisbraut við Útvarpshús

Hverfiseining 5.2.C þ 58

- Skoða hvernig útbúa má almenningsrými á svæðinu milli bygginga eða ofaná þeim.
- Skoða hvernig bæta má tengingar við nærliggjandi hverfiseiningar. Rætt er um þróunarreiti í upphafi kaflans og vísast til hans um framtíðarsýn.

Hverfiseining 5.2.E Byggð sunnan Álmgæðis

- Skoða möguleika á uppbyggingu íbúabyggðar á horni Grensásvegar og Bústaðavegar þar sem gróðrastöð var áður.
-

6.2.2 Gæði byggðar

- Lögð er áhersla á að viðhalda **byggðarmynstri** hverfisins og aðlaga nýja byggð að þeirri byggð sem fyrir er.
- 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 almenningsskýmin, 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 runna-gróðri; til skjólmyndunar, fegrunar, rýmismyndunar og sem mótvægisáðgerð fyrir bættri hljóðvist.

Hverfiseining 5.2.A Hvassaleiti - Kringlan

- Byggingarnar í hverfiseiningunni eru byggðar á tveimur mismunandi tímabilum. Annars vegar á sjöundaáratug síðustu aldar (Hvassaleiti) og hinsvegar á níundaáratug áratugnum. Byggðin við Hvassaleiti gefur áhugaverða innsýn í fjölbreytta hönnun þar -, rað- og fjölbýlishúsa um miðbik síðustu aldar. Gæta þarf sérstaklega að varðveislu heildaryfirbragðs svæðisins. Minjasafn Reykjavíkur hefur metið húsin Hvassaleiti 1-9; 69-75; 77-85; 87-99 og jafnframt kirkjubyggingu og safnaðarheimili Grensássóknar sem varðveislu verðar byggingar.
- 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.

Hverfiseining 5.2.D Heiðagerði, Brekkugerði, Stóragerði.

- Hverfiseiningin er heilsteypt og fastmótuð. Hún hefur haldið upphaflegu byggðarmynstri að mestu leiti, sem mikilvægt er að vernda og styrkja frekar í skilmálum. Minjasafn Reykjavíkur hefur lagt til að götummyndir Heiðargerðis og Hvammsgerðis verði verndaðar. Einnig eru nokkur hús við Brekkugerði talin varðveislu verð.
- Athuga hvort bæta megi frekar gróðursnautt og berangursríkt umhverfi raðhúsa og bæta útivistarsvæði (t.d. með trjárækt) og tengja þau betur nærliggandi byggð. Öll gróðuruppbygging bætir svifryksmengun t.d. frá Bústaðavegi.
- Afmarkaður verði sameiginlegur og miðlægur reitur fyrir matjurtaræktun.
- Standa þarf vörð um óæskilegar breytingar húsa við endurgerð þeirra s.s. viðbyggingar, gerð glugga, þakkanta, klæðninga og óska um kvisti.

Hverfiseining 5.2.E byggð sunnan Álmgæðis

- Góðir möguleikar eru á að nýta betur jaðarsvæði sem opin rými einkum í tengslum við hugmyndir um borgargötur. Styrkja rými með gróðursetningu borgartrjáa.

6.2.3 Samgöngur

Almenningssamgöngur

- Stærstu umhverfisáhrif eru vegna **umferðar** bifreiða um þær fjölförnu umferðargötur (stofn- og tengibrautir) sem umlykja og þvera hverfið. Mikill umferðarpungi 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. Örug og góð tenging milli hverfa - og borgarhluta - er liður í því. Einkum er horft til útivistarsvæðanna í Fossvogsdal og strandlengjunnar meðfram Nauthólsvík, tengingu við Laugardal og Elliðaárdal.



- 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 almenningssvagna.

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 5.2 eru horfnar. Allar fornminjar, stríðsminjar og yngri minjar eru horfnar að nokkrum erfðafestubýlum frá fimmtaáratug síðustu aldar. (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 mekra 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.

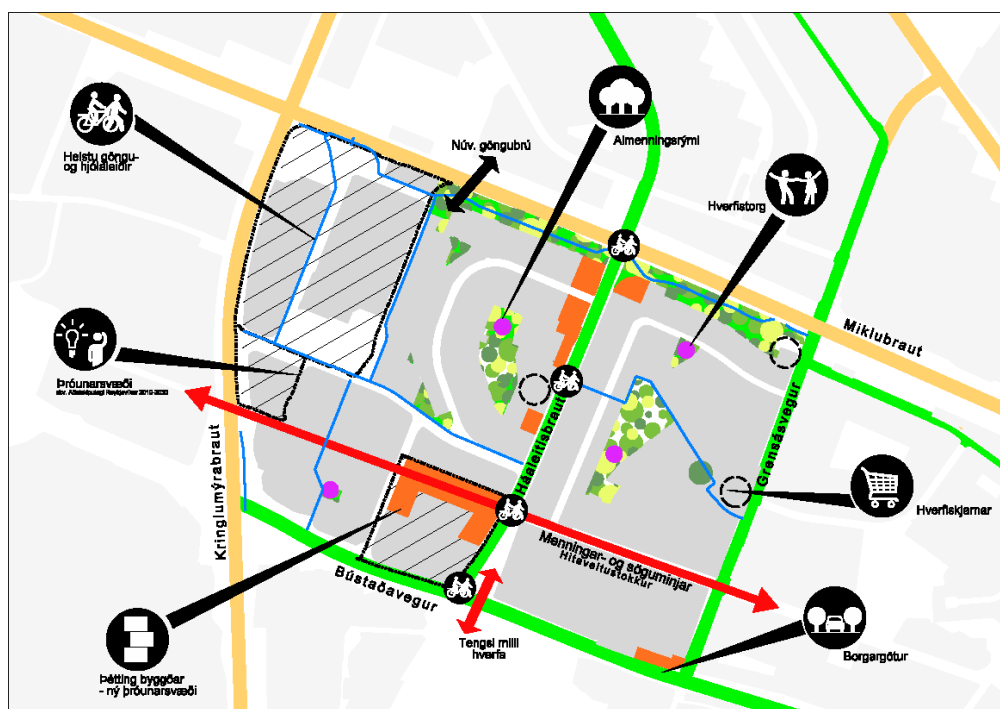
- Mæla að jafnaði segulsvið umhverfis þær spennustöðvar sem eru í hverfinu og lagfæra jarðtengingar. Stuðla að mótvægisáðgerðum svo draga megi úr segulsviði þeirra t.d með gróðuruppbyggingu.
- Í framtíðarsýn hverfisins er rík áhersla lögð á uppbyggingu nýrra gróðursvæða - og lenda - til þess að auka **kolefnisbindingu** borgarlandsins í heild sinni, auka sjálfbærni hverfanna og lífsgæði íbúanna. Einkum er horft til ónýttra jaðarsvæða byggðar, s.s. meðfram Miklubraut og Kringlumýrabraut.

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.



HVERFI 5.2
FRAMTÍÐARSÝN

6.2.8 Aðrar áherslur

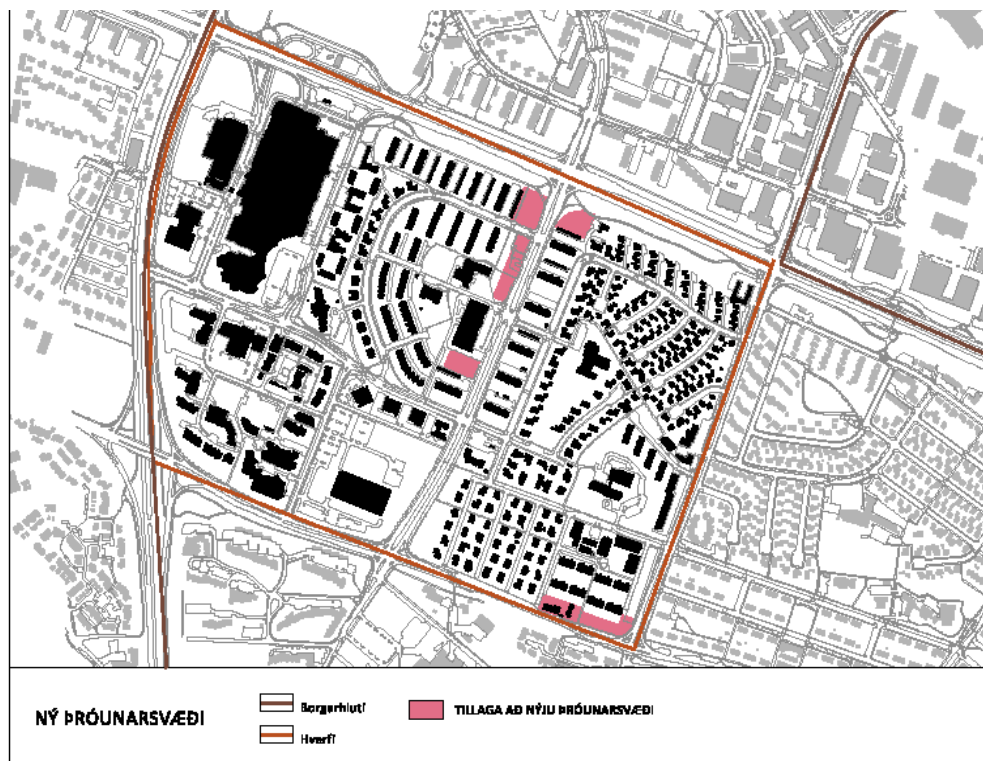
Eftirfarandi svæði hafa verið skilgreind sem ný þróunarsvæði inna hverfisins :

Uppbygging meðfram Háleitisbraut

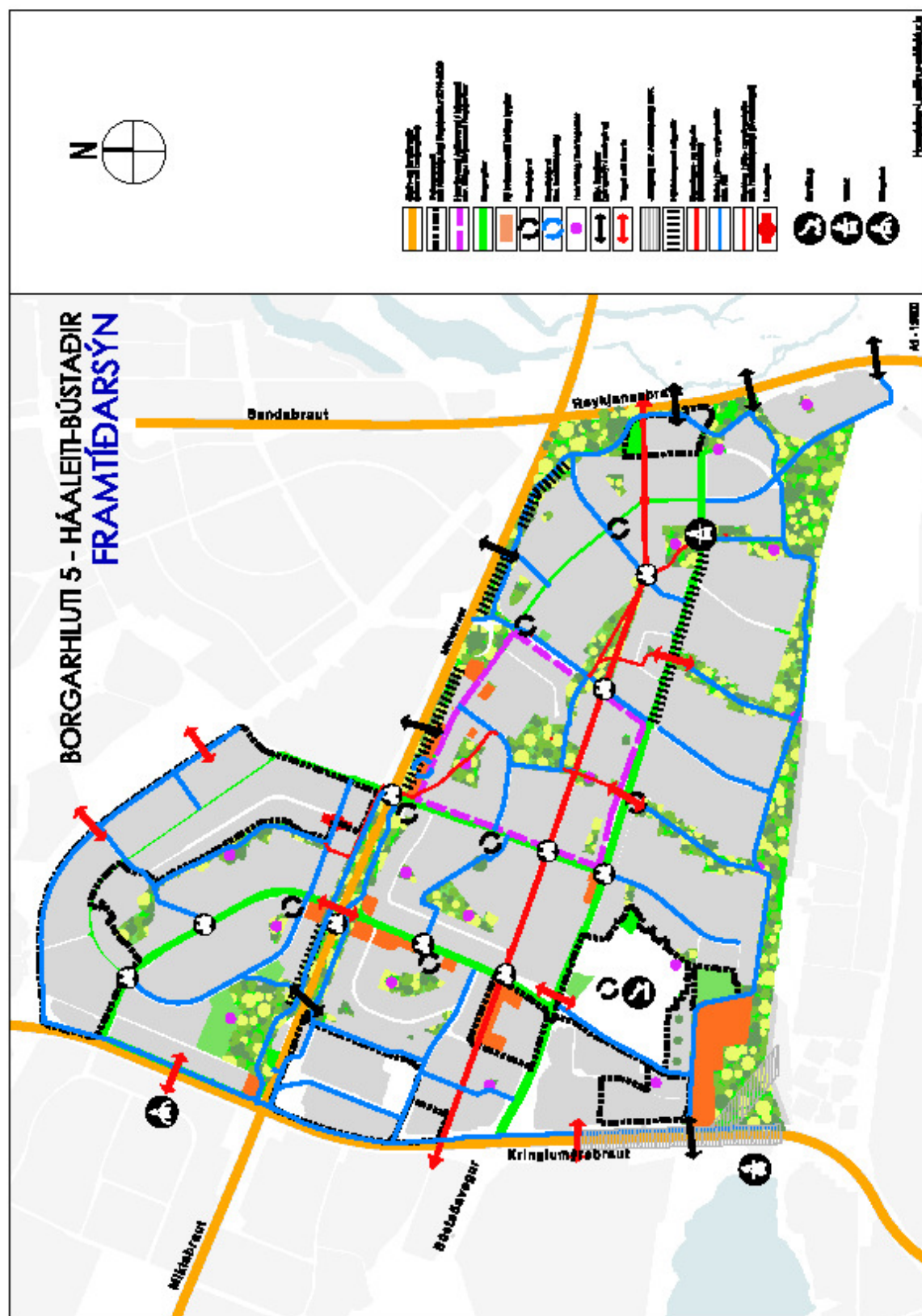
- Skoða möguleika á blandaðri atvinnu og íbúabyggð meðfram Háaleitisbraut einkum í tengslum við hugmyndir um að gera Háaleitisbrautina að borgargötu.

Uppbygging meðfram Bústaðavegi vestan við Grensásveg.

- Skoða möguleika á 2-3ja hæða íbúðabyggð meðfram Bústaðavegi



6.3 Helstu skipulagsáherslur (frumdrög hverfisskipulags)



BORGARHLUTI 5 HÁALEITI – BÚSTAÐIR FRAMTÍÐARSÝN

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

Hverfisskipulagsvinnan skiptist upp í tvo áfanga:

1. áfangi: Gerð lýsingar og drög að frumtillögu

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

Áætlað kynninga og samþykktarferli lýsingarinnar:

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

2. áfangi: Gerð hverfisskipulagstillögu

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

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

Vor/sumar 2014:

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

2014-2015:

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

Haut 2015:

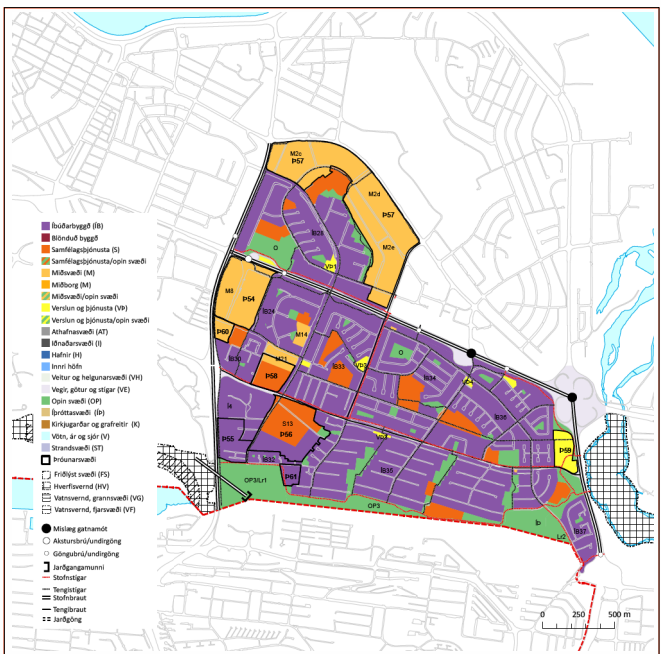
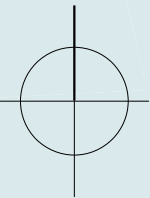
- Auglýsing fyrir almenning.
- Sent til umsagnar hverfisráðs, íbúasamtaka og annarra tengiliða.
- Lagt fyrir umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð

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 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

HVERFISSKIPULAG - AFMÖRKUN HVERFA



Borgarhluti

Hverfi

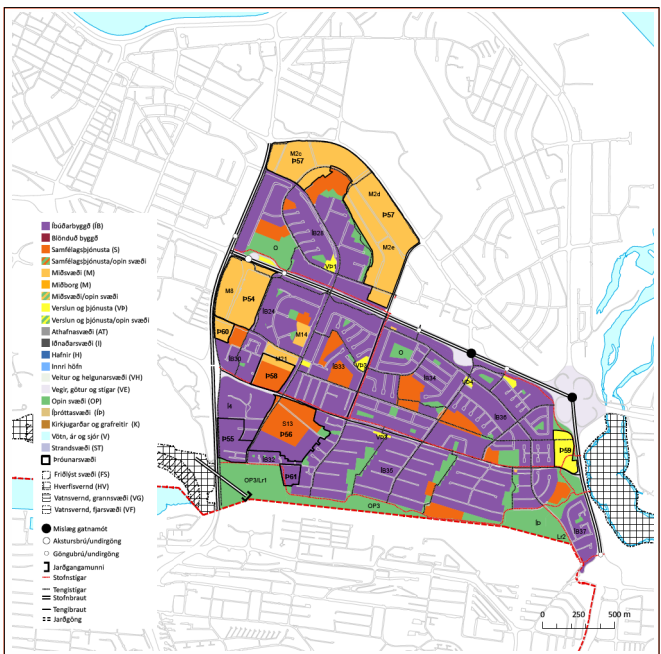
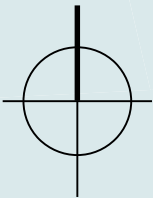


Hverfisskipulag - Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:6000
Blaðstærð:	A1



BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

HVERFISSKIPULAG - SKIPTING HVERFA Í HVERFISEININGAR



- Borgarhluti
- Hverfi
- Hverfiseining

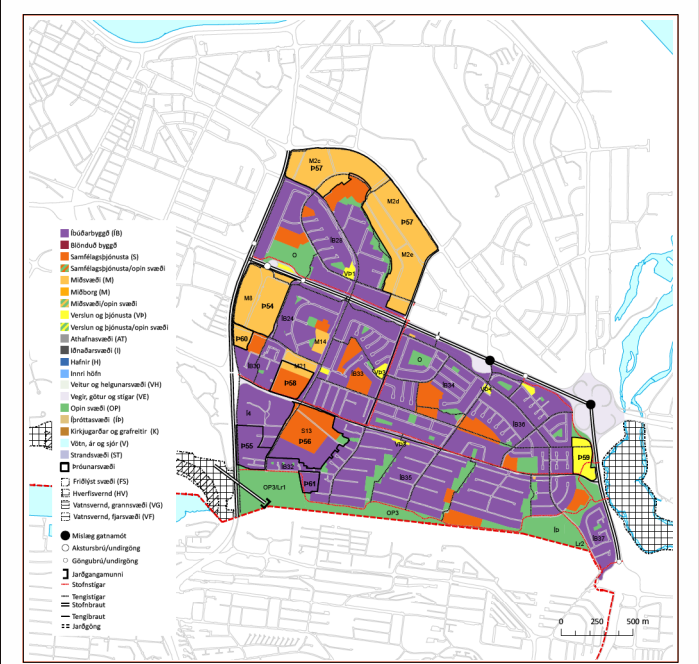


Hverfisskipulag - Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:6000
Blaðstærð:	A1



BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

HVERFISSKIPULAG - YFIRLITSKORT



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

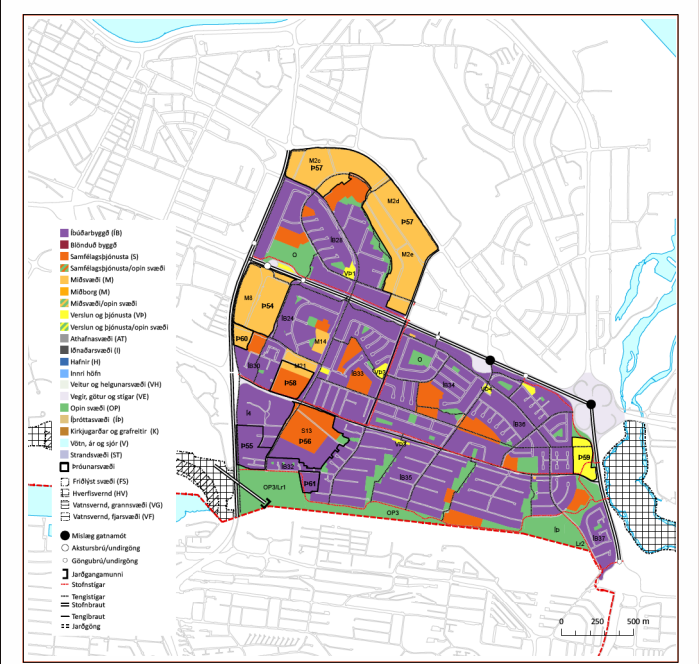


Hverfisskipulag - Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:6000
Blaðstærð:	A1



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

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

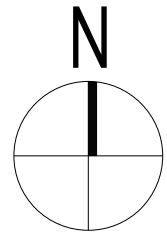


Hverfisskipulag - Borgarhluti 5, Háaleiti-Bústaðir	
Dags.:	1. apríl 2014
Hannað:	
Yfirfarið:	
Kvarði:	1:6000
Blaðstærð:	A1



BORGARHLUTI 5 - HÁALEITI-BÚSTAÐIR

FRAMTÍÐARSÝN



- Stofn- og tengibrautir (aðrar en borgargötur)
- Þróunarsvæði svk Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030
- Hverfisvernd / götuvernd / húsvernd skv. tillögu Minjavernd Reykjavíkur
- Borgargötur
- Ný þróunarsvæði/ þétting bygðar
- Hverfiskjarni
- Hverfiskjarni skv. hverfaskipulagi
- Hverfistorg / hverfisgarðar
- Núv. tengingar (göngubryr / undirgöng)
- Tengsl milli hverfa
- Jarðgöng skv. Aðalskipulagi RVK
- Hljóðdempandi aðgerðir
- Menningar- og söguás (hitaveitustokkur)
- Helstu hjóla- og gönguleiðir skv. AR
- Styrking hjóla- og gönguleiða skv. hverfisskipulagi (hverfatengsl)
- Lokun götu

- Sundlaug
- Vistlok
- Göngubru

A1 - 1:5500

Hornsteinar-Landlínur-arkitektúr.is